MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 23/2010

Carmela Cauchi (ID 694739M)

vs

Il-Kummisarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta’ Avviz Numru 367 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta’ April 2010, l-Kummissarju tal-Artijiet ippubblika l-Avviz ghall-akkwist b’xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art fil-Gharghur ta’ cirka 47.8metri liema art hija mmarkata bhala plot T4 (referenza L. 190/90) liema kopja tal-avviz mhux fil-pussess tar-rikorrenti u qed tikwota minn l-ittra ufficjali hawn taht suriferita.

Illi din il-propjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tat-8 t'Ottubru 2010 ir-rikorrenti giet mgharfa li l-art giet kunsidrata bhala art agrikola fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u li skond l-istima tal-Perit Joseph Mizzi din l-art giet stmata erba mija u hamsa u disghin Ewro u ghoxrin centezmu (€495.20c) izda fl-istess ittra ufficjali hemm ukoll li tali art hija stmata Ewro 2,476 (Dok A).

Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom stante li (a) li l-art li ttiehdet illum hemm triq; (b) l-art ittiehdet fis-sena 1990 kienet art fabbrikabbli, (c) jekk illum saret agrikola l-kumpens ghandu jkun mhux skond kif inhi kkunsidrata l-art illum izda meta giet mehuda lir-rikorrenti fis-sena 1990 meta kienet art fabbrikabbli.

Illi l-perit taghha l-Perit Louis Borg informaha verbalment li l-art tiswa ferm aktar minn hekk u dan kif jigi pruvat waqt dawn il-proceduri.

Illi ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, is-socjeta' esponenti qed titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu jiffissa l-ammont ghall-art hawn fuq imsemmija bhala l-kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija inkluz l-imghax mid-data tal-Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t'April, 2010.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza proposta fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta mir-rikorrenti li kienet sid ta' bicca art wara li l-kumpens lilha offert ghat-tehid taghha mill-Awtorita' ma kienx accettabbli ghaliha. Ir-rikorrenti ghalhekk adiet lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens xieraq li ghandu jithallas ghal dan it-tehid;

L-art inkwisjtoni tinsab gewwa l-Gharghur u ghandha kejl ta' 47.8 metri kwadri. Il-kwistjoni hawn devoluta tirrigwarda sia n-natura tal-art, jigifieri jekk hiex tajba ghal-bini, jew agrikola u l-valur taghha li jipprexxindi mill-ewwel decizjoni. Issa minn dak migjub a konjizzjoni tal-Bord, jidher li din l-art kienet tifforma parti minn art akbar u li kienet maqsuma fi plots. B'mod preliminari jidher li jkun opportun li l-Bord jindirizza inezattezza sollevata mir-rikorrenti meta fir-rikors promutur tghid illi fl-istima tal-preit tal-Awtorita' l-ewwel tissemma s-somma ta' €495.20 u fl-istess waqt is-somma ta' €2,476. Ezaminati l-atti, ma hemm xejn zbaljat b'daqshekk. Dan ghaliex, l-art kienet esporprijata b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta bid-data tal-1 ta' Marzu tas-sena 2010 publikata bhala Avviz Nru 367 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 t'April tal-istess sena. Issa kif gia senjalat *supra*, l-art mertu tal-kawza kienet tifforma parti minn art akbar u l-espropriju sar fuq l-intier tal-art li ghandha kejl globali ta' 239 metri kwadri. L-kumpens li kienet lesta thallas l-awtorita' ghall-intier tal-art kien ta' €2,476 li jissarraf f' €10.36 kull metru kwadru. L-art in mertu ghandha kejl ta' 47.8 metri kwadru u dan il-kejl multiplikat bir-rata ta' €10.36 jammonta ghall-€495.20 li huwa l-kumpens offert lir-rikorrenti permezz tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Settembru 2010 (fol 3). Ghalhekk r-rikorrenti hija zbaljata meta fir-rikors taghha tghid illi l-Avviz 367 kien dwar l-akkwist tal-art tal-kejl ta' 47.8 metri kwadri, indikata bhala Plot T4. L-Avviz fil-Gazzetta tal-Gvern jirreferi ghall-pjanta P.D. 263_2001 (fol 5) fejn hemmhekk imbaghad huma mmarkati Plots T3 sa Plot T7 li flimkien huma l-art tal-kejl ta' 239 metri kwadri. Dan

ghall-precizzjoni u ghall-ahjar intendiment tal-kunsiderazzjonijiet li ser isegwu;

Il-kunsiderazzjoni li jmiss tirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti sabiex din l-art tkun meqjusa bhala wahda fabrikabbli, naturalment ghaliex tali natura ghandhu jkollha effett djametrikament oppost ghal-kumpens bazat fuq klassifika tal-art bhala wahda agrikola, kif jikkontendi l-intimat. Issa r-rikorrenti tghid illi l-art ittiehdet fis-sena 1990 meta kienet fabrikabbli u m’ghandhiex ghalhekk tbghati riduzzjoni fil-valur taghha jekk illum hija klassifikata bhala agrikola;

Ir-rikorrenti resqet bhala xhud lill-ufficcjal tad-Dipartiment tal-Artijiet li qalet li l-art ittiehdet qabel l-emendi tal-2006 [riferibilment ghall-emendi tal-Kap 88] meta allura kienet konsiderata bhala agrikola. Din ix-xhud ftit li xejn hija cara fl-interpretazzjoni tal-fatti u l-ligi in rigward meta fl-istess waqt tghid illi “illum il-gurnata, wara l-emendi tal-2006, peress illi l-art ittiehdet wara l-espropriju, allura l-art qed tkun meqjusa bhala wahda fabrikabbli”. L-istess xhud ddikjarat illi d-dipartiment kien talab u ottjena rivalutazzjoni tal-art fl-ammont ta’ €18,000;

Il-perit arkitett tar-rikorrenti, skond certifikat minnu rilaxxjat (fol 17) huwa tal-fehma illi l-art hija wahda fabrikabbli u ghandha valur ta’ €45,000. Dan kif jemergi mic-certifikat tieghu tal-4 ta’ Gunju 2010 fejn l-ewwel kien tal-opinjoni illi zewg metri kwadri biss huma fabrikabbli u ghalhekk kellha valur ta’ €3,600 izda b’korrezzjoni mhux datata emenda l-valur ghal ghal dak ta’ €45,000. Il-motiviazzjoni tal-perit biex wasal ghal konkluzzjoni li l-art hija wahda fabrikabbli, izda, ma ssibx konfort fil-ligi kif ravvizata fil-Kap 88, kif ser jinghad aktar ‘l quddiem u dan meta jghid illi l-art fl-intieri taghha, jigifieri Plots 3 sa 7 huma 8.6 metri boghod minn area zviluppata “and therefore considered as a builidng site to a depth of 24.4 meters”. Meta xehed quddiem dan il-Bord, izda, l-istess perit arkitett qal li wasal ghall-valutazzjoni tieghu bazat fuq il-fatt illi l-art tinsab gewwa l-iskema tal-bini u li l-valur li ta [fis-sena 2010] huwa l-istess bhal dak li kien fis-sena 2005.

Jemergi ukoll illi fil-mori, l-intimat prezenta rivalutazzjoni tal-art (fol 21) bid-data tas-7 ta' Frar 2011. Tajjeb li tkun riprodotta il-parti disposittiva ta' din ir-rivalutazzjoni li tghid hekk:

Fl-1990, hija stmata ghall-valur t'elf u sitt mitt Ewro (€1600)
Fl-1 ta' Jannar 2005, hija stmata ghall-valur ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000).

Din l-art kienet kkunsidrata bhala art fabrikabbli, fit-termini tal-Kapitlu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, meta gi dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u llum tifforma parti minn Triq Caravaggio

Din ir-rivalutazzjoni ma ghandha l-ebda bazi legali kif ser ikun spjegat aktar 'l quddiem;

Ikkunisdra inoltre, illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jaghtu l-opinjoni taghhom dwar il-valur ta' din l-art, waslu ghall-konkluzzjoni illi l-art hija wahda agrikola u li l-valur taghha ghandu jkun iffissat fis-somma ta' €2,475.00 (ara relazzjoni annessa 35 sa 37). Din il-konkluzzjoni qanqlet talba mir-rikorrenti sabiex il-periti membri jivvalutaw l-art fuq bazi fabrikabbli skond kif iddikjara l-istess intimat fil-mori tal-kawza. L-periti membri wiegbu hekk ghal din id-domanda: "*Skond il-pjanti lokali ta' zvilupp mahrug mill-MEPA (Pjan Lokali Centrali – Mappa GRM 1 datat Lulju 2006 – pjanta annessa) l-art inkwistjoni tinsab barra mill-iskema tal-izvilupp, u skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), partikolarment l-Artikolu 18 u 18A, il-proprjeta ghandha tigi [recte. tkun] meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi*". L-istess periti membri tal-Bord annettew zewg pjanti sabiex juru li l-art tinsab barra mill-iskema tal-bini. In segwitu ta' dan il-Bord kien laqgha t-talba tar-rikorrenti biex issir stima ohra tal-art fuq l-ipotezi ta' bazi fabrikabbli u din fil-fatt saret fil-valur ta' €35,725.36 (fol 48 u 49). Ghal din il-valutazzjoni gdida, l-intimat donnu rega' lura mid-dikjarazzjoni tieghu li l-art issa ghandha titqies bhala fabrikabbli. Dan meta jippostula l-ewwel

domandi in eskussjoni bil-mod segwenti: "*Waqt li jaqbel mal-opinjoni espressa tal-Periti Membri li l-art in kwistjoni ghandha titqies bhala art agrikola* ….";

Illi ghalhekk jehtieg li jkun deciz liema huma l-kriterji ghall-klassifka tal-art u l-valur li ghandu jikkonsegwi. Minkejja li r-rikorrenti tikkontendi li l-art ittiehdet fis-sena 1990 meta kienet fabrikabbli, dan ma hu ta' l-ebda konfort ghaliha fil-proceduri odjerni. Fl-ewwel lok ma ngiebet l-ebda prova li l-Awtorita' kienet hadet pussess tal-art fl-1990. Fit-tieni lok, kien fid-diskrezzjoni tal-Awtorita' li tiehu pussess ta' art imbaghad tghazel hi meta tressaq l-fatt ghad-dikjarazzjoni ta' espropriju mill-President ta' Malta. Wara dan, kien fid-diskrezzjoni ukoll tal-Awtorita' meta tghazel li tinnotifika lill-esproprijat b'dik id-dikjarazzjoni biex imbaghad l-espoprijat ikun f'posizzjoni li jiskatta l-procedura ghall-kumpens f'kaz li ma jaqbilx ma' dak offert. Huwa inutili ghalhekk ghall-kwisjtoni hawn devoluta, li jinghad li l-art kienet fizikament mehuda fl-1990 anke jekk dan seta kien il-kaz. Dan ghaliex l-artikolu 22(8) tal-Kap 88 jirraviza illi bid-dikjarrazzjoni tal-Presidenti l-art hemm indikata, *minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita' ohra,* ghandha titiqes bhala art proprjeta' tal-awtorita' kompetenti. B'hekk huwa univoku illi l-awotrita' kompetenti issir proprjetarja tal-art biss mad-dikjarazzjoni tal-President (tenendo aderenza mar-rekwiziti ravvizati fl-artikolu 22(8)).

Issa l-artikolu 25 tal-Kap 88 jipprovdi b'mod ezawrenti l-poteri u doveri ta' dan il-Bord u mkien ma hemm ravvizat illi jista' jaghti kumpens ghal-okkupazzjoni jew pussess ta' art li jsir mhux skond din l-Ordinanza, jekk jirrizulta kif allegat li l-awtorita hadet din l-art fl-1990. Dik il-kwisjtoni tezorbita mill-kompetenza ta' dan it-tribunal stante li tirrientra fl-ambitu ta' danni morali u r-rikorrenti ghandha rimedji ohra skond il-ligi fir-rigward. Ara s-sentenza moghtija mill-**Qorti Kostituzzjonali fit-30 t'April 2009 fl-ismijiet Paola Farrugia et vs Kummissarju tal-Artijiet**, f'dik il-parti fejn titratta dwar danni morali ghad-dewmien fit-tkomplija tal-proceduri tal-esproprijazzjoni para 33 *et seq.* **Rosaria Scehmbri et vs Malta (Qorti ta' Strassbourg – Grand Chamber 10.11.2009)**. In

konkluzzjoni dwar dan il-punt, anke jekk r-rikorrenti jirnexxiela tipprova li l-art kienet okkupata ghal diversi snin qabel l-espropriju formali, dan il-Bord mhux kompetenti jordna kumpens ghal daqshekk stante li dak jirrientra fil-mansjoni aktar wiesgha tal-qrati ordinarji;

Il-konsiderazzjoni li ssegwi hija dwar kif ghandha tkun konsiderata l-art ghal fini ta' kumpens. L-artikolu 27 Kap 88 jistipula illi l-valur li ghandu jiffissa l-Bord huwa dak l-ammont li l-art tista ggib kieku tinbiegh fis-suq minn sidha volontarjament. Dan il-valur huwa dak "*illi jkollha l-art fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President"* Fil-kaz odjern, id-data tan-notifika hija definittivament stabilita, dik ta' Settembru 2010 u din hija d-data li ghandha tistabilixxi l-valur tal-art. Dak il-valur imbaghad ghandu jkun kalkolat b'mod oggettiv skond jekk l-art tkunx raba' jew moxa jew tajba ghall-bini. Skond l-artikolu 18 (1) art titqies tajba ghall-bini "jekk tkun gewwa l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi Pjan ta' Struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fis-sehh minn zmiem ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar". Kienu ghalhekk korretti l-periti membri meta kkonsidraw l-art bhala wahda agrikola la darba fid-data tan-notifika tad-dikjarazzjoni tal-President, l-art kienet barra minn xi skema ta' zvilupp. Ghalhekk ukoll hija inkoncepibbli **r-rivalutazzjoni** maghmula mill-perit arkitett tal-intimat u huma dawn ir-ragunijiet ghaliex il-Bord iqis li din mhix legalment korretta. Hija ukoll inamissibbli stante illi l-valutazzjoni tal-art hija parti integrali mid-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li jehtieg li tkun mxandra fil-Gazzetta tal-Gvern *ad validitatem*, haga li ma jidhirx li saret wara d-dikjarazzjoni originali.

Il-Bord izda ma jaqbilx mal-valur moghti mill-membri tieghu jigifieri €2,475.00 ghall-art ta' kejl ta' 47.8 metri kwadri. Dan jekwivali ghall-€51.78 kull metru kwadru u ma jirrispekjax il-valur ta' art agrikola f'Malta fis-sena 2010. Qed issir referenza ghas-segwenti kawzi decizi minn dan il-Bord per ezemplari: Rik 20/2011 kumpens ta' €21 kull metru kwadru f'Birkirkara By Pass; Rikors 21/2011, l-istess kumpens; Rikors 27/2011 kumpens ta' €25 kull

metru kwadru art f’Hal Luqa; Rikors 28.2010 kumpens ta’ €22.8 kull metru kwadru ghall-art f’Marsascala;

Il-kaz odjern ma jipprezenta ebda raguni ghaliex dan il-Bord ghandu jaghti kumpens ghola minn dak llum stabilit bhala valur ghall-art agrikola fis-sena 2010 u ghalhekk l-kumpens odjern ser ikun iffissat bir-rata ta’ €25 kull metru kwadru tenut li l-art tinsab gewwa l-Gharghur;

Ghalhekk qieghed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art kif deskritta fir-rikors promutur fil-valur ta’ elf, mija hamsa u disghin euro (€1,195.00) oltre l-imghax legali skond il-Kap 88.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------