MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 16/2011

Joseph Abela (ID728450M) u martu Pauline Abela (ID788949M)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk;

Illi permezz tal-Avviz tal-Gvern numru 199 mahrug u ppubblikat fil-harga tal-gazzetta tal-Gvern tas-7 ta’ Marzu, 2011, l-intimat iddikjara illi l-art fix-Xaghjra tal-kejl ta’ madwar 222 metru kwadru, li tmiss min-Nofsinhar u mill-Lvant ma’ triq u mill-Punent ma’ propjeta’ ta’ Joseph Abela u ohrajn jew irjieh verjuri hija mehtiega mill-Awtorita’ kompetenti ghal skop pubbliku (avviz anness u immarkat bhala Dok 1)

Illi din l-art hija murija fuq l-istess avviz bil-kulur ahmar fuq pjanta P.D. Nru. 2011_3_A u skont l-istima tal-Perit Michael Schembri A.& C.E. ukoll annessa ma' l-istess avviz, din l-art giet stmata li ghandha valur ta' hamest'elef u disa' mitt Euro (€5,900);

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 27 ta' Gunju, 2011 li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok 2, li bis-sahha tieghu l-intimat offra lil esponenti is-somma ta' hamest'elef u disa' mitt Euro (€5,900) bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-istess art imsemmija fuq;

Illi l-art inkwistjoni tiswa hafna aktar minn hekk;

Illi fl-istima tieghu il-perit Michael Schembri jiddikjara li l-art esproprjata tikkwalifika bhala art rurali meta fil-fatt din hija art fabbrikabbli u infatti l-Gvern ghadda triq minn fuqha;

Illi de facto l-awtoritajiet hadu din l-art fis-sena 1989 (tnejn u ghoxrin sena ilu) u minn fuqha ghaddew triq (Triq l-Ispnott) li ilha tintuza ghal madwar ghoxrin sena u dan minghajr qatt ma taw jew offrew xi forma ta' kumpens lill-esponenti u minghajr qatt ma hallsu ebda interssi minn dakinhar li de facto esproprjaw l-art tal-esponenti;

Illi skond l-artiklu 12(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom jithallsu l'interessi minn meta ittiehdet l-art de facto mill-awtoritajiet sa meta jsir il-bejgh assolut tal-propjeta';

Illi fl-avviz imsemmi iktar il' fuq, il-Perit Michael Schembri jiddikjara wkoll illi l-art inkwistjoni kienet tiswa mija u hames Euro (€105) meta de facto ittiehdet mill-Gvern fis-sena 1989 u jghid li llum il-valur tela' ghal hamest'elef u disa' mitt Euro (€5,900). Dan huwa kollu irrelevanti stante l-fatt li fl-artiklu 18A tal-kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta il-ligi tghid car u tond illi l-valur ta' l-art inkwistjoni, peress li l-art ilha li ttiedhet ghandu jkun dak il-valur kif kien fl-2005 u dan bla hsara ghal kull imghax li jkun dovut sal-pagament taht l-artiklu 12 tal-Kap 88 tal-ligijiet ta' Malta;

Illi huwa wkoll opportun li jissemma l-fatt illi ricentement kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem (ECHR) taw sentenzi fejn iddikjaraw illi fil-kazi fejn ikun hemm tul ta’ zmien konsiderevoli minn meta tittiehed l-art sakemm johrog l-avviz biex isir il-bejgh, ghandu jkun hemm hlas ta’ kumpens adegwat ghal dan id-dewmien (fost ohrajn – Av. Dr. Rene Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Artijiet deciza fl-10/7/2009; Av. Dr. David Tonna et vs Kummissarju tal-Artijiet deciza fit-3/3/2011 u Rosaria Schembri et vs Malta app no. 42583/06 deciza mill-Qorti Ewropeja fit-28/9/2010);

Illi fil-kawza citata hawn fuq – Av. Dr. Rene Frendo Randon et vs Kummissarju tal-Artijiet – l-Onorabbli Qorti iddikjarat illi:

‘il-fatt li l-Kummissarju appellant irid ihallas l-interessi ossia imghaxijiet ghal kull dewmien, mhux sufficjenti sabiex jissodisfa n-ness ta’ proporzjonalita’, ghaliex ma hux gust li sid ta’ art jithalla fil-limbu u fil-fustrazzjoni ghal ghexieren ta’ snin, meta huwa seta’ jinvesti huwa stess u bl-ahjar mod li jidhirlu huwa, il-kumpens li kien dovut lilu ghal esproprjazzjoni’

Illi dan id-dewmien sproporzjonat minn naha ta’ l-Awtorita’ intimata sabiex thallas kumpens xieraq ghall-art esproprjata iktar minn ghoxrin sen ailu ghandha wkoll tittiehed in kunsiderazzjoni biex jigi iffissat kumpens gust lir-rikorrenti;

Illi ghal dawn ir-ragunijiet premessi hawn fuq l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta ta’ €5,900 u minflok jitolbu is-somma ta’ wiehed u tmenin elf, hames mija u hamsin Euro (€81,550) jew somma verjuri u dan skont zewg stimi spearati tal-Periti Joseph Attard B.E. & A. (Hons.) u Mark John Scicluna B.E. & A. (Hons.), MSc (Road Engineering) A.& C.E. liema stimi qed jigu annessi u immarkati bhala Dok 3 u Dok 4 rispettivament;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin umilment u bir-rispett jitolbu li dan il-Bord joghgbu jikkundanna lill-intimat;

1. Ihallas lil esponenti l-ammont ta' wiehed u tmenin elf, hames mija u hamsin Euro (€81,550) kif gie stabbilit li tiswa l-art inkwistjoni gewwa ix-Xaghjra u dan skont l-istimi tal-Periti Joseph Attard u Mark John Scicluna (u tenut kont ukoll tal-ammont ta' zmien konsiderevoli li ghadda minn meta ittiehdet l-art sal-gurnata tal-llum), jew ihallashom dik is-somma verjuri kif jiddeciedi dan il-Bord;

2. Jiddetermina l-ammont ta' interessi dovuti sa minn meta l-art giet de facto esproprjata mill-Awtoritajiet sad-data tal-bejgh assolut u dan ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88 tal-ligijiet ta' Malta u jordna lil intimat ihallas l-ammont dovut kif deciz mill-Bord;

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 6 ta' Lulju, 2011 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens offrut mill-awtorita' kompetenti ta' hamest'elef u disa' mitt Euro (€5,900) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' madwar 222 metru kwadru fix-Xghajra li tmiss min-Nofisnhar u mill-Lvant ma' triq u mill-Punent ma' propjeta' ta' Joseph Abela u ohrajn u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghal din l-art ghandu jkun ta' wiehed u tmenin elf hames mija u hamsin Euro (€81,550.00).

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-fond fuq imsemmi huwa dak fuq citat, jigifeiri, l-ammont ta' hamest elef u disa' mitt Euro (€5,900) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Michael Schembri A.&C.E. fl-Avviz nru. 199 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu, 2011.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' hamest'elef u disa' mitt Euro (€5,900) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-fond fuq imsemmi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu kumpens mill-Awtorita' ghat-tehid ta' bicca art li kienet tappartjeni lilhom wara li rrifjutaw li jaccettaw il-kumpens lilhom offert ghaliex deherilhom li huwa wiehed baxx. Oltre kumpens rapprezentanti l-valur tal-art, r-rikorrenti qeghdin jistennew ukoll kumpens fil-forma ta' imghax li ghandu jiddekorri mid-data li l-Awtorita' fizikament hadet pussess tal-art fl-1989 u dan ghaliex id-Dikjarazzjoni tal-President skond l-artikolu 3 tal-Kapitolu 88 kienet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Marzu, 2011;

L-art mertu tal-vertenza ghandha kejl ta' cirka 222 metru kwadru u tinsab gewwa x-Xghajra u hija meqjusa bhala agrikola mill-intimat u bhala tajba ghall-bini mir-rikorrenti;

Il-rikorrenti ottjena l-opinjonijiet teknikici ta' zewg periti arkitetti u esebixxa r-relazzjoni taghhom mal-att promutur. Dawn huwa mmarkati bhala Dok 3 u Dok 4 fl-atti u l-awturi taghhom ikkonfermaw l-kontenut taghhom bil-gurament. Fl-ewwel relazzjoni, l-awtur hu tal-fehma illi l-art tinsab barra l-iskema ta' zvilupp izda fix-xifer tal-istess zona. Quddiem dan il-Bord, l-perit Joseph Attard xehed illi l-art tinsab fit-tarf tal-iskema tal-bini u fuqha inbniet triq. It-tieni relazzjoni ukoll tikkonferma li l-art tinsab barra mill-iskema tal-bini izda l-awtur wasal ghall-kumpens minnu suggerit billi ghamel paragun mill-kumpens offert ghall-diversi esproprji ta' art f'Haz Zebbug. L-istess perit annetta kopji tad-dikjarazzjoni tal-President u valutazzjonijiet u pjanti ta' dawn l-esproprji. L-perit Scicluna xehed ukoll l-paragun sar fil-konfront ta' art f'Haz Zebbug espropprijata fis-sena 2004 u ghalhekk kien ferm konservattiv fl-opinjoni tieghu;

Dwar dan l-ahhar dokument, tajjeb li jinghad mill-ewwel illi kull wiehed mill-espropriji li ghalih saret referenza fir-relazzjoni Dok 4 kienet konsiderata bhala "*building site in*

terms of the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance" u dan skond il-ligi kif vigenti dakinhar;

Illi sabiex jasal ghall-konkluzzjoni dwar n-natura tal-art u l-valur taghha, l-Bord kien assenja biex jassistuh lill-tnejn mill-periti membri tieghu li hejjew relazzjoni separata u li jikkontjenu opinjoinijiet divergenti. Iz-zewg membri jaqblu illi l-art tinsab "ezatt" barra mill-iskema tal-bini u li fuqha inbniet triq asfaltata. Jidher illi l-iskema tal-bini tghalaq proprju bi triq fejn fuq naha ghandek bini residenzjali, quddiem triq u quddiem it-triq l-art inkwisjtoni. (Ir-ritratt esebiti mad-Dok 4 fil-fatt huma ta' ghajnuna ghar-rapprezentazzjoni aktar faccli – osservazzjoni tal-Bord u mhux tal-periti teknici). Fl-ewwel relazzjoni tal-membru Perit Arkitett Alan Saliba, il-valutazzjoni hija fil-valur ta' €33,300 fuq il-konsiderazzjoni li l-art "*kienet zoned bhala parti minn triq li taghti ghal zona residenzjali fuq naha u ghall-zona rurali fuq in-naha l-ohra*". L-membru Perit Arkitett Joseph Briffa, filwaqt illi jaqbel perfettament man-nautra tal-art kif deskritta mill-perit membru l-iehor, wasal ghall-konkluzzjoni illi l-art ghandha valur ta' €11,544;

Wara illi sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri zammew fermi mad-decizzjoni taghhom u t-tnejn sostnew id-deskirzzjoni taghhom illi "l-art ma kintix meqjusa bhala art rurali izda "*bhala parti minn triq li taghti ghal zona residenzjali fuq naha u ghal zona rurali fuq in-naha l-ohra".*

Tajjeb li jkun notat illi fir-relazzjoni tal-perit membru Alan Saliba, il-kumpens jissarraf f'valur ta' €148.65 kull metru kwadru filwaqt illi f'dik tal-perit membru Joseph Briffa l-valur huwa ta' €52 kull metru kwadru u fiz-zewg kazi dan jeccedi b'mod drastiku l-kumpens normalment koncess ghall-art agrikola li fin-normalita ghaz-zmien ta' dan l-espropriju huwa ta' €25 kull metru kwadru. Ara per ezemplari s-segwenti kawzi decizi minn dan il-Bord: Rikors 27/2011 kumpens ta' €25 kull metru kwadru art f'Hal Luqa Rik 20/2011 kumpens ta' €21 kull metru kwadru f'Birkirkara By Pass; Rikors 21/2011, l-istess kumpens; Rikors 28/2010 kumpens ta' €22.80 kull metru kwadru ghall-art f'Marsascala . Issa, fil-ligi regolanti l-kaz

odjern, l-kumpens li ghandu jinghata ghat-tehid ta’ art huwa fl-essenzjal tieghu dipendenti dwar jekk l-art hiex wahda tajba ghal-bini jew le. Dan hu ravvizat fl-artikolu 17 u 18 tal-Kapitolu 88 u ma jidhirx li hemm xi linja tan-nofs. Skond l-artikolu 18 (1) tal-Kapitolu 88, 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*”. L-art mertu tal-kawza, kjarament tinsab barra l-iskema tal-bini u ghalhekk fit-termini tal-artikolu 17 hija raba’ jew moxa.

Tajjeb li jkun nutat illi meta wiehed jara r-ritratti akkluzi mad-Dok 4, dawk juru triq fl-intier taghha u jaghtu l-impressjoni li dik it-triq kienet kollha raba’ tar-rikorrenti li ttiehdet biex tinfetah bhala triq ghar-residenzi li altrimenti ma setghux jinbnew jekk ma jkollhomx triq quddiema. Dan mhux il-kaz ghaliex minn din it-triq kollha l-ammont appartenenti lir-rikorrenti hija ta’ 222 metru kwadru li ghal grazzja tal-argument setgha kien zewg metri wisgha b’tul ta’ 111 metru. Anke dan ma ghandu jaghmel l-ebda differenza ghal-valutazzjoni skond il-kriterji ravvizati fl-imsemmija artikolu tal-Kap 88. Dan jorbot mar-relazzjoni *ex parte* mressqa mir-rikorrenti, meta ghamel paragun ma’ espropriji f’Haz Zebbug. F’dawk l-espropriji l-art kienet meqjusa tajba ghal-bini u dan ghaliex dik kellha tkun hekk meqjusa skond il-ligi vigenti dakinhar u mhux ghaliex kienet vicin ta’ xi skema, jew vicin art tajba ghall-bini, jew bil-potenzjal li xi darba tista’ tidhol fl-iskema jew ghal xi raguni simili. Il-Bord huwa tal-fehma li dawk l-espropriji ma jistghux ikunu ta’ utilita’ ghar-rizoluzzjoni tal-kwistjoni hawn devoluta ghaliex ma jirriskontraw l-ebda xebh mal-kaz odjern;

Ir-relazzjonijiet tal-periti membri u senjatament il-valur minnhom propost, ghad illi dawn jistghu ikunu konsiderati bhala ekwi, ma jsibu ebda sostenn fil-ligi Kap 88. Kif gia, spjegat art li mhix tajba ghal bini m’ghandiex il-valur propost mill-periti membri u ghalhekk dan il-Bord ser ikollu jadotta l-kumpens offrut inizjalment lir-rikorrenti mill-

Awtorita' ta' €5,900.00 anke jekk dan jammonta ghall-€26.58 kull metru kwadru;

Danni morali:

Ir-rikorrenti talab ukoll li jkun kompensat ghal-fatt illi l-art kienet effetivament ttiehdet mill-pussess tieghu fis-sena 1989 u kien biss fl-2011 meta l-Awtorita' bdiet il-proceduri ghall-espropriju. Ir-rikorrenti qieghed jinvoka in sostenn tat-talba tieghu l-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta billi jinghata imghax li ghandu jkun kalkolat lura mill-1989, jigifieri mid-data tal-okkupazzjoni tal-art mill-Awtorita'. Dan l-artikolu, izda ma jipprovdix ghall-kumpens kif qed jitolbu r-rikorrenti. Dak li qed jitlob r-rikorrenti huwa kumpens ghad-dewmien mill-Awtorita' li tokkupa art ghal aktar minn ghoxrin sena minghajr ma tinizzja l-procedura tal-esproprijazzjoni biex b'hekk is-sid ikun jista' jithallas u ghazel hu kif jixtieq jinvesti jew jiddisponi minn flusu u dan kif gustament konvenut fis-sentenzi moghtija mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem citati mir-rikorrenti. Madanakollu, l-poteri ta' dan il-Bord huma limitati ghal dak ravvizat fl-artikolu 25 tal-Kap 88. L-okkupazzjoni tal-art minghajr kumpens u kumpens ghal-dewmien fil-proceduri tal-espropriju jekwivalu ghal danni morali u ghalhekk jaqghu fil-mansjoni aktar wiesgha tat-tribunali ordinarji u mhux ta' dan il-Bord. 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)**;

Valur fis-sehh fl-2005 skond l-artikolu 18A :

Illi r-rikorrenti jirritjeni ukoll illi fit-termini tal-artikolu 18A huwa ghandu jkun kumpensat bil-valur tal-art kif kien fis-sena 2005. Anke hawn ir-rikorrenti m'ghandux ragun. Dan l-artikolu kien introdott sabiex jindirizza ingustizja konsegwegwenti dewmien fil-proceduri tal-esproprijazzjoni bhala kien il-kaz Schembri vs Malta citat *supra*. Dan japplika ghal dawk ic-cirkostanzi fejn l-procedura tal-

esproprijazzjoni kienet inizzjata bil-publikazzjoni tad-dikjarazzjoni tal-President izda minn hemm ‘l quddiem ma jkun sar xejn aktar hlief tehid *de facto*. Il-procedura qabel l-2006 kienet li tali li wara d-dikjarazzjoni tal-President sid l-art ma setgha jaghmel xejn biex ikun kumpensat sakemm ikun notifikat b’Avviz ghall-Ftehim u ma kien hemm l-ebda zmien li jorbot lill-Awtorita’ sabiex taghmel dan, ara in rigward is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta’ Lulju 2002 fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet vs Rosario Gauci et** Citaz. Nru. 1354/92 AJM. Meta jkun hekk notifikat u l-esproprijat jirrifjuta l-kumpens, kienet l-Awtorita’ biss li setghet tintavola rikors quddiem dan il-Bord ghall-fissazzjoni tal-valur u ordni biex l-art tinbiegh lill-Awtorita’. (Ilum l-art tghaddi fil-proprjeta’ tal-Gvern wara d-Dikjarazzjoni tal-President , per artikolu 22(8) tal-Kap 88 bid-dikjarrazzjoni tal-Presidenti l-art hemm indikata, *minghajr ebda assikurazzjoni jew formalita’ ohra,* ghandha titiqes bhala art proprjeta’ tal-awtorita’ kompetenti);

Issa fil-kaz odjern, l-procedura tal-esproprijazzjoni inbdiet biss fis-sena 2011 u ghad li r-rikorrent jghid li kien hemm tehid *de facto* fis-sena 1989, dik wahidha m’ghandiex titqies bhala “fil-process li tigi akkwistata” (art 18A(a)); Id-dikjarazzjoni tal-President harget wara l-5 ta’ Marzu 2003 u ma kien hemm ebda avviz ghall-ftehim li setgha hareg u baqa’ ma harigx qabel l-1 ta’ Jannar 2005 stante li sa dakinhar ma kien hemm l-ebda esproprju. Dawn huma it-tlett kriterji meta art ghandha tkun valutata bil-valuri tas-sena 2005 sabiex, kif gia inghad, tindirizza dawk il-kazijiet fejn l-Awtorita’ baqghet m’ghamlet xejn wara l-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President.

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti b’dan illi jiddikjara l-art bhala wahda agrikola u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghat-trasferiment b’xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca kif indikata fir-rikors promutur fl-ammont ta’ hamest elef u disa mitt euro (€5,900) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differrenza 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--------------------------------