MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Rikors Numru. 26/2011

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' Avviz Nmru 761 publikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 ta' Awissu, 2011 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 8A fuq pjanta P.D 44_99_1 li hija tal-kejl ta' madwar 412-metru kwadru li tmiss minn nofsinhar mal-proprjeta tal-kunvent ta' San Duminku, mit-Tramuntana ma' proprjeta residwa ta' Norman Buckle, u mill-Lvant ma' Triq San Guzepp jew irjieh verjuri u li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tliet u erbghin ewro u sebghin centezmu (€146,843.70c) a bazi tal-ewwel ta' Jannar 2005 skond stima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru 761 li saret mill-Perit Fred H Valentino A.& C.E. li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi din l-proprjeta hija proprjeta esklussiva tar-rikorrenti.

Illi permezz ta' l-ittra ufficjali tas-26 ta' Settembru, 2011 is-socjeta' rikorrenti giet mgharfa li l-istima ta' tali art hija ta' kumpens ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tliet u erbghin ewro u sebghin centezmu (€146,843.70c) (Dok A – kopja tal-ittra ufficjali)

Illi r-rikorrenti qed jippretendi li l-kumpens gust li ghandu jithallas lilhom huwa ta' hames mija u tlieta u sebghin elf mija u erbgha u ghoxrin ewro u sitta u disghin centezmu (€573,124.96c) u dan skond l-istima tal-Perit Adrian Falzon.

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 tat-18 ta' Awissu 2011.

Ra r-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat is-7 ta'Ottubru 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u sebghin centezmu (€146,843.70) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar li tidher immarkata bil-kulur ahmar u mmarkata bin-numru 8A fuq il-pjanta P.D. 44_99_1 u li hija tal-kejl ta' madwar 412 metru kwadru, msemmija f'Avviz Numru 761 tal-Gazzetta tat-18 ta' Awwissu, 2011.

2. Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' hames mija u tlieta u sebghin elf, mija u erbgha u ghoxrin Ewro u sitta u disghin centezmu (€573,124.96).

3. Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art imsemmija huwa ta' mija u sitta u erbghin elf tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u sebghin centezmu (€146,843.70) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A.&C.E. li tinsab fl-Avviz fuq imsemmi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi s-socjeta' rikorrenti adiet lil dan il-Bord b'talba sabiex jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid ta' porzjon art li kienet tappartjeni lilha mill-awtoritajiet ghal skop pubbliku. L-iskop pubbliku mhux wiehed kontestat mis-socjeta' rikorrenti li izda qed tirrifjuta l-kumpens lilha offerti fuq il-premessa li dan huwa wiehed baxx wisq. L-awtorita' qed toffri kumpens ta' €146,843.70 filwaqt li l-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti huwa fl-ammont ta' €573,124.96;

L-art in mertu tinsab gewwa Haz-Zabbar u ttiehdet sabiex tinfetah triq li taghti ghall-progett ta' Smart City u ghandha kejl ta' 412-il metru kwadru u huwa terren komuni illi hija klassifikata bhala fabrikabbli. Qabel kull konsiderazzjoni ohra izda, u bhal ma sar fir-Rikors 25/2011, jokkorri tkun precizata s-segwenti osservazzjoni ghaliex certament dan ghandu effett determinati fuq il-valur tal-art *de quo.* Is-socjeta' rikorrenti ppremettiet illi dan l-espropriju sehh b'avviz numru 761 ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-18 t'Awissu 2011 fejn hemm akkluz l-offerta a bazi tal-1 ta' Jannar 2005. Dan mhux teknikament korrett u jehtieg is-segwenti kjarifika. L-art in kwistjoni kienet esproprijata snin qabel, senjatament b'dikjarazzjoni ta-President ta' Malta tal-10 ta' Settembru 1991. Issa, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 skond il-ligi vigienti f'dak iz-zmien, il-President jista' jerga

johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. U dan kif ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006 u d-disposizzjoni tranzitorja fl-istess Att. Wiehed mill-effetti ta' din l-emenda kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat seta' issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dik ravvizata fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu ravvizat fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

Dan precizat, jehtieg issa li jkun diskuss l-ilment tas-socjeta' rikorrenti u t-talba taghha ghall-fissazzjoni tal-valur gust ta' din l-art;

Id-direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art in mertu hija kollha fabrikabbli, tinsab f'kantuniera b'faccata fuq il-By Pass bejn Haz-Zabbar u Marsascala f'area fejn jista' jkun hemm zvilupp ta' tlett sulari u penthouse. Il-valur pretiz mis-socjeta' rikorrenti huwa bazat ukoll fuq kumpens moghti minn dan il-Bord fil-kawzi Rikors 23/2007 u 37/2007. Oltre dan, l-istess direttur xehed illi l-pretensjoni taghhom hija riflessjoni ukoll ta' prezzijiet ta' art fl-inhawi fis-sena 2005. Xehed ukoll perit arkitett *ex parte* tas-socjeta' rikorrenti li ghid li wasal ghall-parir li l-art ghand ghandha valur ta' €573,124.96 skond dokument minnu mhejji u prezentat in att. Huwa spjega li biex wasal ghal konkluzjoni tieghu ha in konsiderazzjoni li l-art hija interament fabrikabbli; jista' jsir bini ta' tlett sulari; hija prime site u ghandha faccata fuq Marsascala By Pass, Zabbar; hija kantuniera u ghandha faccata twila u dan skond il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Pero' tali dokument ma jidhirx li qatt kien prezentat in atti. In kontro-ezami l-istess perit xehed illi ma jafx kemm din l-art ilha fl-iskema tal-bini u dan b'referenza ghall-1989 meta allura ma kienx hawn pjan regolatur ghall-pajjiz. Jikkonferma, madanakollu, illi l-art kienet certament fabrikabbli fl-1989 izda ma setax

jghid jekk kien permess fuqha terraced houses, jew tlett sulari, jew tlett sulari u penthouse;

Illi l-periti membri assenjati mic-Chairman sabiex jassistu lill dan il-Bord, wara li ghamlu l-konsiderazzjonijiet taghhom, ikkonkludew illi f'Jannar tal-2005, il-Pjan Lokali ma kienx ghadu ppublikat mill-MEPA u ghalhekk kienu japplikaw il-Provvedimenti Temporanji tal-1998 li kien jindikaw l-art in mertu bhala fl-ischeme pero' formanti parti minn triq f'zona residenzjali. Ghalhekk bl-applikazzjoni tal-provvediment tal-Kap 88 b'mod partikolari l-artikolu 18A, l-periti membri konkludew illi l-valur ta' din l-art ghandu jkun iffissat fl-ammont ta' €206,000.00;

Illi l-konkluzzjoni tal-periti membri qanqlet kritika mis-socjeta' rikorrenti izda wara diversi domandi in eskussjoni lill-periti membri, dawn tal-ahhar baqghu tal-istess fehma wara li prezentaw risposti u hadu in konsiderazzjoni sentenzi ohra ta' dan il-Bord msemmija fl-istess domandi. Issa fil-kwistjoni teknika dwar kumpens il-Bord generalment jistrieh maggorment fuq il-kostatazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici tal-periti membri tieghu sakemm ma hemmx raguni gravi li c-chairman ma jadottax dawk ir-rakkomandazzjonijiet.

Is-sbatax-il domanda posti mill-intimat lill-periti membri ma kienux mwiegba u l-partijiet qablu li l-kawza tithalla ghas-sentenza;

Il-Bord ezamina ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet kif ukoll iz-zewg sentenzi ta' dan il-Bord Rikors 37/2007 u 23/2007 decizi fil-5 ta' Gunju 2008 pero' bid-dovut rigward, l-fatti f'dawk il-kawzi ma ghandhom l-ebda somiljanzi mal-fatti fil-kawza odjerna u anke hemm l-Bord strah fuq il-valuri rakkomandati mill-istess periti membri.

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jiffissa l-kumpens dovut lis-socjeta' rikorrenti ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed tkun dikjarata tajba ghall-bini, fl-ammont ta' €206,000 oltre l-imghax skond il-ligi;

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--------------------------------