



MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 8/2012

Maria Xuereb ID 74134G

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi b'ittra ufficjali datata 24 t'April, 2012, l-intimat ghall-finijiet u effetti tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), irreferra lill-esponenti ghall-Avviz Numru 643 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju, 2011, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Victoria, Ghawdex, li tidher immarkata bil-kulur ahmar bhala plot numru 2 fuq il-pjanta P.D. Nru. 2011_290, li hija tal-kejl ta' madwar 16.5 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika u mil-Lbic ma' proprjeta' ta' Giovanna Borg u ohrajn jew irjeh verjuri u ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tlett t'elef tmien mija u hamsin Ewro (€3,850) skont l-istima tal-perit Joseph Spiteri A.&C.E., li kklasifika l-art bhala agrikola skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi r-rikorrenti fuq imsemmija qed tikkontesta dan l-ammont lilha offrut, mill-awtorita' kompetenti, stante illi dan l-ammont mhux adegwat u ma jirriflettix il-valur tal-istess proprjeta' skont il-ligi;

Illi r-rikorrenti fuq imsemmija tippretendi l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilha appartenenti, huwa ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) skont stima maghmula mill-Perit Arkitett Shawn Micallef datata 6 ta' Mejju 2012 kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghal proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrent li qed tigi mill-intimat esproprjata ghall-uzu pubbliku taht titolu ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

xiri assolut is-somma ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) u dan flimkien mal-imghax stabbilit mill-ligi mid-data li l-istess awtorita' kompetenti hadet pussess tal-art fuq msemija u bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 14 ta' Mejju, 2012 fl-ismijiet fuq imsemija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' tlett elef tmien mija u hamsin ewro (€3,850) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar 16.5 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mix-Xlokk ma' triq pubblika u mil-Lbic ma' proprjeta' ta' Giovanna Borg u ohrajn jew irjeh verjuri, u minflok qieghda tippretendi kumpens fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt ewro (€6,600).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tlett elef, tmien mija u hamsin ewro (€3,850) u dan skont l-istima tal-Perit Joseph Spiteri fl-Avviz Numru 643 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju, 2011, u skont it-termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont komplessiv ta' tlett elef, tmien mija u hamsin ewro (€3,850) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemija.

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressu dan ir-rikors sabiex ikunu kumpensati ghat-tehid tal-art taghhom mill-awtoritajiet wara li rrifjutaw il-kumpens lilhom offert ghaliex huma tal-fehma li dik l-offerta kienet wahda baxxa. L-art in mertu tinsab gewwa Victoria, Ghawdex, ghandha kejl ta' 16.5 metru kwadru u ttiehdet ghal-formazzjoni tat-triq pubblika permezz ta' dikjarazzjoni tal-President publikata bhala Avviz numru 643 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2011;

Illi l-kumpens offert mill-awtoritajiet huwa ta' €3,850 ghal dawn is-16.5 metru kwadru filwaqt illi r-rikorrenti qed jistenna kumpens fl-ammont ta' €6,600 u dan skond parir moghti lilhom mill-perit arkitett taghhom li kif ser jemergji xehed ukoll f'dawn il-proceduri. Fil-fatt, r-rikorrenti qieghdin jistrieħu fuq ix-xhieda tal-perit arkitett taghhom li fic-certifikat minnu mahrug u esebit bhala Dok A a fol 3 jghid li l-art ghandha valur ta' €6,600 minhabba l-karatterestici fizici, l-area u lok taghha. Fl-affidavit tieghu prezentat in atti quddiem dan il-Bord l-istess perit jghid li l-art tinsab barra miz-zona ta' zvilupp izda l-art u ohra maghha kellhom "impatt fuq il-valur tal-bini li jmiss maghhom". "Kien ghalhekk li jiena zidt l-ammonti kif xieraq biex nikkumpensa għall-zvantaggi li tista' ssofri l-klijenta tieghi jekk xi darba tigi biex tbiegh din il-proprjeta" [prezumibiment għall-art adjacenti tar-rikorrenti]. Frankament din l-opinjoni hija pjuttost dgħajfa u jekk xejn huwa l-bini adjacenti din l-art li jista' jagevola l-prezz taghha u mhux il-kuntrarju;

Kopja Informali ta' Sentenza

Din l-opinjoni imbaghad hija zbaljata fuq zewg binarji. Fl-ewwel lok l-perit tarrikorrenti qed jistma art li fil fehma tieghu huwa raba', fl-ammont ta' €400 kull metru kwadru. Valur astronomiku ghall-art agrikola. Pero' fejn zbalja maggorment dan ixhud kien fil-klassifikazzjoni tieghu tal-art *de quo* ghaliex gia fl-avviz su citat numru 643 kien hemm dikjarazzjoni tal-perit arkitett tal-awtorita' illi l-art hija wahda fabrikabbli (fol 23) u dan kien ukoll citat mill-istess rikorrenti fl-ewwel paragrafu tarrikors promotur tieghu;

L-intimat ressaq bhala xhud lill-perit arkitett Stefan Scotto sabiex jindika b'cirku ahmar il-posizzjoni tal-art fuq kopja tal-pjan lokali;

Illi l-periti membri ta' dan il-Bord assenjati mill-lista sabiex jassistuh, pprezentaw irrelazzjoni tagghom li tinsab akkluzza ma din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport tagghom, l-periti membri jaqblu li l-art hija wahda fabrikabbli pero' bl-uzu limitat bhala triq f'zona residenzjali. L-istess periti membri waslu ghall-konkluzzjoni li l-valur gust ghal dan it-tehid ghandu jkun fl-ammont ta' €9,900.00 igifieri €600 kull metru kwadru.

Illi dan il-valur kif propost mill-periti membri jeccedi dak mistenni mir-rikorrenti u kif tajjeb ssottolinea l-intimat fis-sottomissjonijiet tieghu, l-artikolu 25 tal-Kapitolu 88 jipprekludi lill-dan il-Bord milli jaghti kumpens f'ammont ghola minn dak mitlub. Ghalkemm dan l-artikolu kien u ghadu soggett ghall-proceduri Kostituzzjonali, l-istess artikolu ghadu vigenti u ghalhekk il-Bord ma jstghax hlief japplika l-istess. L-intimat

Kopja Informali ta' Sentenza

ma jaqbilx mal-kumpens kif suggerit mill-periti membri u dwar dan ghamel diversi domandi lill-istess periti li, izda, baqghu tal-opinjoni li l-art ghandha dak il-valur;

Illi f'kawzi oħra decizi minn dan il-Bord inghata kumpens, fost oħrajn, ta' €1200 kull metru kwadru għall-espropriju ta' art gewwa Ghajnsielem, Ghawdex (Rikors 2/2010) u €598.07 kull metru kwadru għall-art fil-Mosta (Rikors 4/2010). Għal ftuh ta' triq għall-Smart City f'Haz Zabbar, il-Bord kien ikkumpensa lis-sidien fl-ammont ta' €400 kull metru kwadru għall-art ukoll fabrikabbli (Rikors 25/2011). Evidentement ma hemmx riga wahda għall-valur tal-art u l-Bord għalhekk ikollu jistrieħ fuq l-esperjenza u għerf tal-periti membri tiegħu. Fil-kaz odjern ma hemm xejn x'jindika li c-Chairman m'għandux jadotta l-valutazzjoni kif suggerit mill-periti membri fil-limiti ta' dak permess mil-ligi ex artikolu 25 tal-Kap 88;

Il-Bord għalhekk qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti billi filwaqt li jiddikjara l-art in mertu bhala wahda tajba għal-bini, qed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-art kif deskritta fir-rikors promotur fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) oltre l-imghax skond il-ligi;

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

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----