MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 10/2012

Maria Xuereb ID 74134G, l-istess Maria Xuereb ID 74134G bhala kuratrici tal-interdett binha Mario Xuereb ID 42463G, l-istess Maria Xuereb ID 74134G bhala kuratrici tal-interdett binha Joseph Xuereb ID 15069G, l-istess Maria Xuereb ID 74134G ghal kull interess li jista' jkollha bhala uzufruttwarja, Salvu Xuereb ID 60456G, Zakkarija Xuereb ID 21565G, Francesco Xuereb ID 65560G, Jane Borg ID 25262G, Carmel Xuereb ID 15271G, Carmen Xuereb bhala kuratrici ta' binha minuri Shawn Xuereb u l-istess Carmen Xuereb bhala kuratrici ta' binha minuri Thomas Xuereb

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

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 642 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju, 2011, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Victoria, Ghawdex, li hija immarkata bil-kulur ahmar bhala plot numru 1 fuq il-pjanta P.D. Nru. 2011_290, tal-kejl ta' madwar 55 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika u mix-Xlokk ma' propjeta' ta' Giovanna Borg u ohrajn jew irjieh verjuri u ghal liema art, l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' tnax-il elf u tmien mitt Ewro (€12,800) skont l-istima tal-perit Joseph Spiteri A.&C.E., li kklasifika l-art bhala fabbrikabbli skond it-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi r-rikorrenti fuq imsemmija qed jikkontestaw dan l-ammont lilhom 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 jippretendu l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilhom appartenenti, huwa ta' tnejn u ghoxrin elf euro (€22,000) skont stima maghmula mill-Perit Arkitett Shawn Micallef fis-6 ta' Mejju, 2012 kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti pro et noe et. noe et. jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa bhala kumpens ghal proprjeta' fuq imsemmija appartanenti lir-rikorrenti pro et noe et. noe et. li qed tigi mill-intimat esproprjata ghall-uzu pubbliku taht titolu ta' xiri assolut is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf euro (€22,000) u dan flimkien mal-imghax stabbilit mill-ligi mid-data li l-istess awtorita' kompetenti hadet pussess tal-art fuq msemmija u bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 16 ta' Mejju, 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' tnax-il elf u tmien mitt ewro (€12,800) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Victoria, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar 55 metru kwadru li tmiss mill-Grigal u mill-Majjistral ma' triq pubblika u mix-xlokk ma' proprjeta' ta' Giovanna Borg u ohrajn jew irjieh verjuri, u minflok ghal din il-porzjon art ir-rikorrenti qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf ewro (€22,000).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tnax-il elf u tmien mitt ewro (€12,800) u

dan skont l-istima tal-Perit Joseph Spiteri fl-Avviz Numru 642 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' tnax-il elf u tmien mitt ewro (€12,800) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressqu 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-offert kienet wahda baxxa. L-art in mertu tinsab gewwa Victoria, Ghawdex, ghandha kejl ta' 55 metru kwadru u ttiehedet ghal-formazzjoni tat-triq pubblika permezz ta' dikjarazzjoni tal-President publikata bhala Avviz numru 642 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Lulju 2011;

Illi l-kumpens offert mill-awtoritajiet huwa ta' €12,800 ghal dawn il-55 metru kwadru filwaqt illi r-rikorrenti qed jistenna kumpens fl-ammont ta' €22,000 u dan skond parir moghti lilhom mill-perit arkitett taghhom li kif ser jemergi xehed ukoll f'dawn il-

proceduri. Fil-fatt, r-rikorrenti qieghdin jistriehu pjenament fuq ix-xhieda tal-perit arkitett taghhom li fic-certifikat minnu mahrug u esebit a bhala Dok A a fol 3 jghid li l-art ghandha valur ta' €22,000 minghajr ma jaghti raguni ghajr minhabba l-karatterestici fizici, l-area u lok taghha. Fid-deposizzjoni tieghu 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 ghall-zvantaggi li tista' ssofri l-klijenta tieghi jekk xi darba tigi biex tbiegh din il-proprjeta" [prezumibilment ghall-art adjacenti tar-rikorrenti];

Din l-opinjoni hija evidentement zbaljata fuq zewg binarji. Fl-ewwel lok l-perit tar-rikorrenti qed jistma art li fil-fehma tieghu huwa raba', fl-ammont ta' €400 kull metru kwadru. Valur xejn rejali ghall-art agrikola. Pero' fejn zbalja maggorment dan ix-xhud kien fil-klassifikazzjoni tieghu tal-art *de quo* ghaliex gia fl-avviz su citat numru 642 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 tar-rikors promutur 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 ir-relazzjoni taghhom li tinsab akkluza ma din id-decizjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom, 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' €33,000.00 igifieri €600 kull metru kwadru.

Illi dan il-valur kif propost mill-periti membri jeccedi bil-bosta dak mistenni mir-rikorrenti u kif tajjeb ssottolinea l-intimat fis-sottomissjonijiet tieghu, l-artikolu 25 tal-Kapitolu 88 jipprekludi lil 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 jistghax hlief japplika l-istess. L-intimat 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 ohra decizi minn dan il-Bord inghata kumpens, fost ohrajn, ta' €1200 kull metru kwadru ghall-espropriju ta' art gewwa Ghajnsielem, Ghawdex (Rikors 2/2010) u €598.07 kull metru kwadru ghall-art fil-Mosta (Rikors 4/2010). Ghal ftuh ta' triq ghall-Smart City f'Haz Zabbar, il-Bord kien ikkumpensa lis-sidien fl-ammont ta' €400 kull metru kwadru ghall-art ukoll fabrikabbli (Rikors 25/2011). Evidentement ma hemmx riga wahda ghall-valur tal-art u l-Bord ghalhekk ikollu jistrieh fuq l-esperjenza u gherf tal-periti membri tieghu. Fil-kaz odjern ma hemm xejn x'jindika li c-Chairman m'ghandux jadotta l-valutazzjoni kif suggerit mill-periti membri fil-limiti ta' dak permess mil-ligi ex artikolu 25 tal-Kap 88;

Il-Bord ghalhekk qieghed jilqa t-talba tar-rikorrenti billi filwaqt li jiddikjara l-art in mertu bhala wahda tajba ghal-bini, qed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-art kif deskritta fir-rikors promutur fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf euro (€22,000) oltre l-imghax skond il-ligi;

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 stabilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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