MALTA

# BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

## MAGISTRAT DR.

## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 18/2012

**Christopher Falzon u martu Maria Carmela sive Carmela Falzon detenturi tal-karti tal-identita' numerati 62453 M u 560451 M rispettivament.**

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Permezz ta’ ittra ufficjali datata 27 ta’ Lulju, 2012 intavolata kontra r-rikorrenti, l-intimat Kummissarju tal-Art ghamel riferenza ghall-Avviz numru 540 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta’ Mejju, 2012, ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-Gudja, Birzebbugia limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta’ madwar 2,060.8mk, kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficjali li qed tigi unita’ ma’dan ir-rikors u mmarkata bhala Dokument A.

Illi fl-istess ittra ufficjali, l-intimat gharraf li kien qed joffri kumpens lir-rikorrenti ta’ €33,146.98c skont stima tal-Perit Fred. H. Valentino ghax-xiri ta’ din l-art. Ir-rikorrenti gew mgharrfa wkoll li l-intimat Kummissarju tal-Art kien sodisfatt bit-titolu taghhom.

Illi r-rikorrenti ma jaqblux li dan hu kumpens gust u adegwat, izda l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti, fil-fehma taghhom, hu fis-somma ta’ wiehed u hamsin elf sebgha mija u sitta u ghoxrin Ewro (€51,726), skont l-istima tal-Perit Ludovico Micallef li qed tigi annessa u mmarkata bhala Dokument B.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiddikjara u jiddeciedi illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-art fil-Gudja, Birzebbugia limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta’ madwar 2,060.8mk, kif ahjar deskritta fl-istess ittra ufficjali li qed tigi unita’ ma’ dan ir-rikors u mmarkata bhala Dokument A, hu ta’ wiehed u hamsin elf sebgha mija u sitta u

ghoxrin Ewro (€51,726) u mhux €33,146.98c, jew f'somma ohra ghola minn €33,146.98c li dan il-Bord jidhirlu adegwata u joghgbu jiffissa, u ghaldaqstant jordna lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet ihallas din is-somma ta' wiehed u hamsin elf sebgha mija u sitta u ghoxrin Ewro (€51,726) jew somma ohra li tigi stabbilita mill-Bord lir-rikorrenti, flimkien mal-imghaxijiet dekorsi komputati kif trid il-Ligi, dankollu skont il-ligi u b'mod partikolari skont il-provvedimenti relattivi tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' tlieta u tletin elf, mija u sitta u erbghin ewro u tmienja u disghin centezmu (€33,146.98) ghall-art tal-kejl ta' madwar 2,060.8 metri kwadri li tinsab fil-Gudja, limiti taz-Zurrieq, u minflok taghha qeghdin jippretendu kumpens fl-ammont ta' wiehed u hamsin elf, sebgha mija u sitta u ghoxrin ewro (€51,726).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' tlieta u tletin elf, mija u sitta u erbghin ewro u tmienja u disghin centezmu (€33,146.98) u dan skont l-istima li ħejja l-Perit Fredrick H. Valentino fl-Avviz Numru 540 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Mejju 2012 u skont it-terminu tal-Kapitolu 88.

> Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' tlieta u tletin elf, mija u sitta u erbghin ewro u tmienja u disghin centezmu (€33,146.98) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ppromovew dan ir-rikors sabiex ikunu kumpensati ghat-tehid forzus tal-art taghhom mill-awtoritajiet wara li rrifjutaw il-kumpens lilhom offert fuq il-premessa li dan kien wiehed baxx. Din l-art ghandha kejl ta' 2,060.8 metri kwadri u tinsab fl-akkwata tal-Gudja, Birzebbugia limiti taz-Zurrieq llum formanti parti mill-area tal-mitjar internazzjonali ta' Malta. Ghal precizzjoni, din l-art kienet esproprijata lura fis-6 ta' Dicembru 1974 izda l-intimat qatt ma kien skatta l-procedura sabiex ikunu kumpensati s-sidien taghha. Bl-Avviz numru 540 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Mejju 2012, l-awtoritajiet offrew il-kumpens ghal-din l-art bazat fuq il-valur fl-1 ta' Jannar 2005 kif jitlob l-Att I tal-2006 u b'hekk issa l-esproprijati sidien setghu jadixxu lil dan il-Bord bit-talba taghhom ghal-kumpens xieraq.

Ghal dan it-tehid, l-awtoritajiet offrew is-somma ta' €33,146.98 igifieri €16.08 kull metru kwadru ghall-art li hija deskritta mill-konsulent tal-Kummissarju tal-Art bhala

art agrikola fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta (vide fol 7357 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-14 ta' Mejju 2012 esebita a fol 6 tal-process);

Illi r-rikorrenti ressqu bhala xhud in sostenn tat-talba talba taghhom perit arkitett li xehed illi l-art in kwistjoni kienet takkludi bir u dwejra u li ghalhekk ghandha valur ta' €51,726 li jekkwivali ghal €25.1 kull metru kwadru. Dan il-bir u d-dwejra kienu ukoll senjalati mill-konsulent tal-intimat fid-deskrizzjoni tal-art indikata fil-Gazzetta tal-Gvern citata *supra*. Ir-rikorrenti xehed illi kien esplora l-possibilita li jinghata permess jibni d-dwejra fuq art ohra tieghu tmiss ma' din in kwisjtoni izda dan ma kienx possibbli. Dan qalu sabiex jenfasizza l-valur tal-art bi dwejra fuqha la darba ma tistghax tottjeni permess ghal-strutturi simili minhabba li l-art tinsab fl-akkwati tal-mitjar;

Illi l-intimat ressaq bhala xhud lill-perit arkitett Stefan Scotto biex jghid illi l-art hija deskritta bhala Flight Path Approach Surface u ghalhekk ma jista' jsir ebda uzu minnha minhabba li hija fil-linja ta' nzul tal-ajruplani fir-runway tal-ajruport internazzjonali ta' Malta u kwlaunkwe zvilupp jaf ikun ta' xkiel ghat-tlugh u nzul tal-ajruplani mill-imsemmija runway. L-intimat ma vvanta l-ebda spjegazzjoni ghaliex ressaq bhala xhud lill-perit Scotto u mhux lill-perit arkitett li ghamel l-istima fuq inkarigu tieghu igifieri lill-perit Frederick H. Valentino li ta deskrizzjoni preciza tal-art bhala wahda agrikola, liema deskrizzjoni kienet obliterata mill-perit Scotto. Dan tal-ahhar skorrettament ddeskriva l-art bhala *Flight Path Approach Surface* meta l-Kapitolu 88 jipprovdi ghal-klassifika ta' art jew bhala tajba ghall-bini jew agrikola;

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 jghidu hekk: *"Huma ikkunsidraw dana kollu, u*

*wara li irreferu [recte: irreferew] ghall-pjani lokali ta' zvilupp skond il-MEPA fejn l-art inkwestjoni tinsab hija kklassifikata barra mill-iskema tal-izvilupp, applikaw id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u partikolarment l-Artikoli 18 u 18A, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-proprejta ghandha tigi meqjusa bhala art agrikola ghal finijiet tal-Ligi, u wara li ikkunsidraw il-lokalita tal-istess art jidhrilhom li l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghandu jigi iffissat ghas-somma ta' hamsa u erbghin elf u hames mitt ewro (EURO 45,500.00)*;

Illi l-kumpens suggerit mill-periti membri tal-Bord jekkwivali ghal €22.08 kull metru kwadru valur tal-1 ta' Jannar 2005 (ex Att I tal-2006). Dan il-valur huwa wiehed rejalistiku bazat fuq il-fatt li l-art hija wahda agrikola u tinkorpora bir u dura. Minkejja dan, l-intimat hu tal-fehma li fuq din l-art ma jista' jsir xejn la darba tinsab fil-linja ta' direzzjoni tar-runway. Kien fl-ewwel lok jispetta lill-intimat li jressaq xhieda f'dan is-sens ghaliex bid-dovut rigward id-dikjarazzjoni tal-perit arkitett tieghu wahidha tiddipartixxa mill-klassifika dupplici ta' art ghal-fini tal-Kapitolu 88. Tajjeb li jinzamm fil-mira illi din l-art kienet esproprijata fis-sena 1974 bhala parti mill-bini tal-mitjar. Minkejja li r-rikorrenti jghid li l-art intuzat ghal bini ta' wahda mir-runways, dan mhux korrett ghaliex l-art ghandha hemm intatta sal-lum kif jirrizulta mill-verbal tal-access tal-periti membri. Minn dakinhar sal-lum, r-rikorrenti ghandhom m'humiex kumpensati u issa l-intimat mhux qed jaqbel mal-valutazzjoni moghtija miz-zewg periti tieghu ghaliex filwaqt li l-Perit Valentino jghid li l-art hija agrikola u ghadha valur ta' €33,146.98, l-Perit Scotto jghid li l-art ma ghandha l-ebda uzu ghaliex tinsab fil-Flight Path ta' runway. Jekk dan hu hekk huwa biss dovut ghall-fatt li inbniet ir-runway u xejn aktar, pero certament, li anqas attivita agrikola ma hi permess f'tali cirkostanzi kienet tirrikjedi prova hafna aktar rigoruza minn semplici dikjarazzjoni ta' perit *ex parte.* Li art ma tistghax tintuza ghal skopijiet agrikoli minhabba li tinsab fil-linja tar-runway hija biss assunzjoni li ma kienet bl-ebda mod korroborata.

Il-Bord ghalhekk ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta il-kumpens kif suggerit mill-periti membri tieghu. Ghal dawn il-motivi, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi filwaqt li jiddikjara l-art in mertu bhala wahda agrikola, qed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-art fil-Gudja, f'Birzebbugia, limiti taz-Zurrieq, tal-kejl ta' madwar 2060.8 metri kwadri tmiss mit-Tramuntana ma' proprjeta' tal-Gvern Civili, mil-Lvant u mill-Punent mal-proprjeta' ta' Joseph Camilleri jew irjieh verjuri, u dan fl-ammont ta' hamsa u erbghin elf u hames mitt euro (€45,500.00) oltre l-imghax skond il-ligi mid-data tat-tehid.

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