



MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 41/2007/1

**Ignatius u Carmela konjugi Debono, Joseph u
Carmela konjugi Debono, Moses u Giovanna
konjugi Debono, Theodora u Philip konjugi
Micallef**

vs

Direttur tal-Artijiet

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi b'att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007 notifikata fuq ir-rikorrenti fid-9 ta' Novembru 2007 l-intimat ghall-finijiet u effetti kollha tal-artikolu 22 tal-Ordinanza tal-Akkwist tal-Artijiet ghall-skopijiet pubblici irreferihom ghall-Avviz tal-Gvern nru 888 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 t'Awissu 2004 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-bicca art f'Haz-Zebbug Malta tal-kejl ta' madwar 178 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana ma' Triq l-Imdina, mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Debono u ohrajn u min-Nofsinhar ma' triq pubblika jew irjeh verjuri u li ghal din l-art, l-intimat offra lir-rikorrenti bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' l-istess proprjeta s-somma ta' tletin elf lira Maltija (Lm30,000) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Liema kumpens triq tinqasam bejn ir-rikorrenti u ohrajn kull wiehed skond sehmu.

Illi r-rikorrenti huma whud mill-persuni notifikati permezz ta' l-att u jridu jikkontestaw l-ammont lilhom offert bhala kumpens billi dan mhux adegwat u ma jirriflettiex il-valur tal-istess proprjeta skond il-ligi;

Illi r-rikorrenti jippretendu li l-kumpens gust ghall-istess proprjeta' lilha appartenenti huwa ta' hames mitt lira Maltija ghal metru kwadru (Lm500), u cioe ghal kejl ta' 178 m.k. il-kumpens gust huwa ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) u dan billi l-art f'dik l-inhawi qieghda tigi trasferita

Kopja Informali ta' Sentenza

b'radi simili u sahansitra anke l-Awtorita' pubblika stess kienet involuta f'kuntratti fejn il-prezz kien kif pretiz mir-rikorrenti, kif jirrisulta mir-rapport tal-perit Charles Buhagiar hawn anness bhala document "A";

U billi jirrizulta mill-istess Att li l-intimat qiegħed jippretendi li d-dikjarazzjoni in kwistjoni u l-kumpens mogħti għandhom jigu ridotti peress li l-esproprju għandu jkopri biss porzjoni ta' 53 metru kwadru mill-art *de quo*, u dana peress li l-bqija ta' l-art hija kompriza f'proprjeta ikbar li giet esproprijata permezz ta' d-dikjarazzjoni numru 889 li giet ppublikata fl-istess data, u cioe id-9 t'Awissu 2004 (u incidentalment, il-kumpens hemm mogħti qed jigi kontestat b'rikors iehor ipprezentat kontestwalment). U għalhekk il-kumpens dovut skond il-kalkolu ta' l-intimat huwa ta' Lm11,270;

Dan huwa kollu kontestat mir-rikorrenti peress li evidentement id-dikjarazzjoni numru 889 harget *wara* dik odjerna li ggib in-numru 888. In oltre huwa evidenti mill-Att hawn anness bhala Dokument "B" li l-intimat għa ikkalkola u ta s-sehem tal-kumpens dovut lill-terzi skond il-kejl kalkolat originarjament. Għalhekk ma jistgħax issa jippretendi li jaqta' l-kejl 'zejjed' mid-dikjarazzjoni fejn l-art ingħatat valur oghla minn dikjarazzjoni ohra, mingħar ma jkun qed jiddiksrimina kontra l-esponenti;

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dina l-Onorabbli Bord jogħgħbu jiffissa bhala kumpens għall-proprjeta' fuq imsemmija appartenenti lir-rikorrenti li qed tigi mill-intimat esproprijata għall-uzu pubblika taht titolu ta' xiri assolut s-somma ta' disgha u tmenin elf lira maltija (Lm89,000) u dan flimkien ma' l-imghax kif stabbilit mil-ligi mid-data li l-istess Awtorita'

Kopja Informali ta' Sentenza

Pubblika hadet pussess tal-art fuq imsemmija u bl-ispejjes tal-prezenti istanza;

Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom mill-awtorita kompetenti ta' sitta u ghoxrin elf mitejn tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) ekwivalenti ghal hdax-il elf mitejn u sebghin Liri Maltin (Lm11,270) ghax-xiri assolut bhala libera u franka tal-utile dominju perpetwu ta' bicca art f'Haz-Zebbug, Malta, tal-kejl ta' madwar 53 metru kwadru, li tmiss mit-Tramuntana, mill-Lvant u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Jos. Debono et u li hija mmarkata bhala Plot A fuq il-pjanta P.D. No. 54_2004_1 u qeghdin jipretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sebat elef tliet mija u erbatax-il Ewro (€207,314.23) ekwivalenti ghal disgha u tmenin elf Liri Maltin (Lm89,000);

Illi parti mill-art imsemmija fl-Avviz Numru 888 tal-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Awissu 2004 hija ukoll koperta fl-Avviz Numru 889 fl-istess Gazzetta tal-Gvern u ghalhekk r-rikorrenti fl-att gudizzjarju datat 6 ta' Novembru 2007, gew informati li kemm il-kejl u kif ukoll l-ammont tal-kumpens ta' l-art fl-Avviz Numru 888 gew ridotti skond id-dokumenti annessi ma' l-imsemmi att gudizzjarju, jigifieri l-pjanta P.D. No 54_2004_1 li turi d-divizjoni ta' l-art u l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A & CE;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi r-rikorrenti qieghdin jippretendu li l-parti ta' l-art li hija *overlapping* bejn l-Avvizi Numru 888 u 889 fl-imsemmija Gazzetta tal-Gvern, u li hija mmarkata bhala Plot B fil-pjanta P.D. No 54_2004_1, li tigi kkumpensata darbtejn ghaliex din hija diga koperta bir-rikors 40/2007/1 GG bl-istess ismijiet tar-rikors odjern;

Illi l-art murija bhala Plot B fuq l-imsemmija pjanta ma tistax tigi kkumpensata darbtejn u ghal in ir-raguni kien sar apporzjonament ta' l-art deskritta fl-imsemmi Avviz Numru 888;

Illi r-rikorrenti pprezentaw kuntratt datat 18 ta' Mejju 2005 fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli fejn, kuntrarjament ghal dak dikjarat mir-rikorrenti, huwa car li l-kejl ta' wahda miz-zewg artijiet trasferiti f'dak il-kuntratt, jigifieri l-art in kwisjoni f'dan ir-rikors, huwa ta' 53 metru kwadru u l-kumpens taghha huwa bbazat fuq hdax-il elf mitejn u sebghin Liri Maltin (Lm11,270) li huwa l-kumpens offrut lir-rikorrenti f'dan ir-rikors u ghalhekk dan jikkonferma l-posizzjoni ta' l-esponent;

Illi l-esponent qieghed jibqa' isostni l-valur gust ghall-porzjon tal-art tar-rikorrenti ta' madwar 53 metru kwadru huwa dak fuq citat, u cioe', l-ammont ta' sitta u ghoxrin elf mitejn u tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A & CE li kklassifika l-art bhala fabbrikabbli ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jibqa' jsostni bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont sitta u ghoxrin mitejn tnejn u hamsin Euro u erba' centezmi (€26,252.04) bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art fuq imsemmija;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitolbu kumpens ghall-esproprijazzjoni ta' porzzjon art gewwa Haz Zebbug, Malta li sehhet permezz ta' dikjarazzjoni tal-President ta' Malta publikata bhala Avviz numru 888 fil-Gazzetta tal-Gvern as-sena 2004. Dan l-avviz huwa dwar espropriju ta' porzzjon art b'kejl ta' 178 metri kwadri u jinkorpora l-parir tal-perit arkielt tal-awtorita' li l-kumpens ghandu jkun ta' tletin elf liri maltin (Lm30,000) illum ekwivalenti ghal disgha u sittin elf, tmien mija, wiehed u tmenin euro u ghoxrin centezmu (€69,881.20);

Illi minkejja li l-espropriju kien dwar kejl ta' 178 metru kwadru, jidher (ghaliex hadd mill-partijiet ma azzarda jesebixxi kopja tal-ittra ufficjali), illi l-intimat offra kumpens biss dwar 53 metru kwadru mill-178 u dan ghall-valur ta' hdax-il elf mitejn u sebghin liri Maltin (Lm11,270) illum ekwivalenti ghall sitta u ghoxrin elf, mitejn tnejn u hamsin euro u erba centezmi (€26,252.04) (ara valutazzjoni a fol 38). Filwaqt illi r-rikorrenti

Kopja Informali ta' Sentenza

jilmenta illi dan ma setghax isir u li jeledi d-drittijiet tieghu, l-intimat jargumenta illi dan l-espropriju kien kopert ukoll in parti bl-avviz numru 889 li jinkorpora parti mill-art kalkolata fl-avviz numru 888 u ghalhekk id-differenza bejn 178 metri kwadri u 53 metri kwadri hija soggett ghall-kumpens fi proceduri separati dwar l-avviz numru 889. Fl-ewwel lok ghalhekk mhumhiex korretti r-rikorrenti meta jghidu illi b'atti gudizzjarju tas-6 ta' Novembru 2007 kienu infurmati li l-kumpens lilhom spettanti ghall-espropriju ta' 53 metri kwadri kien ta' Lm30,000 u dan ghaliex il-kumpens offert kien ta' Lm11,270;

In sostenn tat-talba taghhom r-rikorrenti ressqu bhala provi stima ta' perit arkitett. Id-Dokument A a fol 3 li huwa opinjoni teknika ta' dan il-perit jirrikonoxxi l-fatt illi parti mill-art akkwistata permezz tal-Avvizz 888 hija inkorporata fit-tehid bl-Avviz 889. Skond l-istess perit, l-valur tal-art fil-kejl ta' 53 metru kwandu ghandu jkun ta' Lm26,500 u dan skond il-motivi hemm moghtija. Skond kuntratt tat-18 ta' Mejju 2005 esebit a fol 5 bejn il-Kummissarju tal-Art u Alfred u Teresa Debono, dawn tal-ahhar trasferew is-sehem taghhom ta' wiehed minn ghaxar partijiet tal-utile dominju tal-art koplita bl-avviz 888 u 889 ghal valur ta' Lm1127. Dan l-ammont jirraprezenta wiehed minn ghaxra tal-valur totali ta' Lm11,270 igifieri l-valur offert lir-rikorrenti odjerni. Jekk ir-rikorrenti riedu jressqu xi prova b'dan il-ftehim dan kellu proprju l-effett oppost ghaliex il-valur offert lilhom ta' Lm11,270 li mhumhiex qed jaccettaw jirraprezenta *pro rata* l-valur fil-kuntratt esebit minnhom stess. Di piu', l-ammont ghall-intier ghandu jekk xejn ikun ridott bis-somma ta' Lm1,127 ghaliex jidher li r-rikorrenti ghandhom disa minn ghaxar partijiet tal-art li jfisser li ghandhom dritt ghall-9 minn 10 partijiet tas-somma offerta lilhom jew minn dik is-somma li ser tkun stabilita minn dan il-Bord;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ikkunsidra illi permezz ta' nota a fol 15 r-rikorrenti rrinunzjaw ghall-effett tar-riduzzjoni tal-kejl tal-art minn 178 metru kwadru ghall-53 metri kwadri;

Illi r-rikorrenti ressqu ukoll bhala prova, kopja ta' dikjarazzjoni ta' espropriu ta' art gewwa Haz Zebbug tal-kejl ta' 103 metri kwadri bi struttura mibnija fuqha, meqjusa fabrikabbli u stmata fil-valur ta' Lm49,500. Permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Novembru 2004 (esebit a fol 21), r-rikorrenti riedu juru ukoll illi art f'Haz Zebbug inharget ghall-bejgh mill-Gvern bil-prezz ta' Lm10,000 pero' dan l-avviz ma jindikax l-entita' tal-kejl tal-art u fejn tinsab u ghalhekk tali prova hija wahda inutili. Id-Dokument D a fol 23 imbaghad juri avviz ta' subbasta ta' zewg bicciet art gewwa Haz Zebbug tal-kejl kull wahda ta' 126 metri kwadri stmati fil-valur ta' Lm64,355.00. Id-Dokument E a fol 25 huwa kopja ta' kuntratt ta' bejgh bejn terzi ta' bicca art tal-kejl ta' 590 metri kwadri f'Haz Zebbug bil-prezz ta' Lm120,000. Dan huwa kuntratt ta' bejgh ta' porzzjon art fabrikabbli fil-limiti ta' Haz-Zebbug bejn zewg kumpanija, Zebbug Company Limited u Zebbug Property Holding Company Limited fejn missier jirraprezenta lill-kumpanija venditrici u l-iben jidher ghall-kumpanija akkwirenti. L-valur tal-art in vendita jissarraf f'Lm203.38 l-metru kwadru. Anke hawn, ferm 'l boghod mill-Lm500 kull metru kwadru pretizi mir-rikorrenti;

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman biex ikun raggunt valur oggettiv bhala kumpens waslu ghal konkluzjoni illi dan il-kumpens ghandu jkun fl-ammont ta' €10,600 izda stante li l-intimat kien offra kumpens fl-ammont ta' €26,252.04, allura l-kumpens ghandu jkun f'dan l-ahhar ammont. Il-motivazzjoni ghal din il-konkluzjoni skond il-paragrafu 7 tar-relazzjoni kienet li l-proprjeta' ghandha tkun meqjusa bhala art intiza ghal-finijiet ta' twessiegh jew iffurmar tat-toroq skond il-kriterji stabbiliti fil-ligi, partikolarment Art 25 tal-Kap 88. Dan kien rifless ukoll fir-

Kopja Informali ta' Sentenza

risposti in eskussjoni fejn l-periti membri kkonfermaw illi l-istima saret abbazi tal-fatt illi l-art kienet intiza ghal-formazzjoni jew twessiegh ta' toroq;

Illi kif gustament rrilevaw r-rikorrenti, dan il-Bord gia ddecieda l-mertu tar-Rikors numru 40/2007 fid-9 ta' Jannar 2013 propost mir-rikorrenti odjern dwar porzzjon art attigwa ma' dik in dizamina. Dik il-kawza kienet takkludi porzzjon mill-art odjerna u kien ghalhekk illi l-intimat naqqas l-ammont tal-art minn 178 metri kwadri ghall-53 ghall-fini ta' kumpens ghaliex altrimenti r-rikorrenti kienu ser jithallsu darbtejn tad-differenza bejn 178 u 53 metri kwadri. Illi din ir-riduzzjoni ma jidhirx li kellha xi effett ghal-fini ta' valutazzjoni fis-sens illi setgha facilment jigri illi b'dik ir-riduzzjoni l-art ghandha anqas potenzjal u bhala konsegwenza hija ta' valur anqas. Dan ma garax billi l-art kienet ilha intiza ghall-formazzjoni jew twessiegh tat-triq u ghalhekk dan il-Bord mhux qed jiehu in konsiderazzjoni dan il-fatt;

Illi fl-atti tar-Rikors 40/2007, l-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

“Ikkunsidra ukoll illi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, ir-rikorrenti ghamlu referenza ghall-istima maghmula mill-Perit Joseph Mizzi f'espropriju mertu tar-Rikors 41/2007 dwar art li parti minnha hija inkluza fir-rikors odjern fejn il-valur offert kien ta' hames darbiet aktar minn dak odjern. Ir-rikorrenti ghamlu referenza ukoll ghall-sentenzi precedenti ta' dan il-Bord senjatament Rikors 11/2005, 12/2005 u 14/2005 dwar artijiet kontigwi ghal dik fir-rikors odjern b'wahda minnhom esproprijata proprju permezz ta' avviz bl-istess data. Ezaminati dawn is-sentenzi, jemergi s-segwenti: Fir-rikors 11/2005 deciz fis-17 ta' Jannar 2008, inghata kumpens ta' €161,006.03 dwar 144 metri kwadri mill-intier ta' 705 m.k. jigifieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 12/2005, l-esproprijat inghata kumpens ta' €282,879 dwar 253 metri kwadri mill-intier tal-istess 705 m.k. igiefieri €1118.09 kull metru kwadru; Fir-rikors 14/2005 kien inghata kumpens ta' €197.996.73 dwar 178 metri kwadri mill-

Kopja Informali ta' Sentenza

intier ta' 705 m.k. jigifieri €1118.09 ukoll kull metru kwadru. Dawn it-tlett rikors jirrikeru għall-istess art fejn kull ko-proprietarju għamel rikors separat. Fil-kaz odjern, il-periti membri walsu għall-konkluzjoni illi l-valur ta' l-art huwa ta' €200 kull metru kwadru.

Illi mis-sentenzi appena msemija huwa immedjatament evidenti illi hemm differenza sostanzjali bejn il-kompens mogħti u dak li qed jipproponu l-periti membri fir-rikors odjern. Tajjeb illi jkun senjalat, izda, illi fir-risposti in eskussjoni, l-periti membri wiegħbu illi l-istima saret a bazi tal-fatt illi l-art kienet intiza għal formazzjoni jew twessiegh ta' toroq. Issa, l-ligi tikkonsidra l-Bord bħala debitament kostitwit meta jkun kompost minn Chairman u zewġ membri magħzula minn fost lista ta' periti arkitetti ai termini tal-artikolu 23(4) u 25(3) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa minnu wkoll illi l-artikolu 25(5) imbagħad jipprova li l-Chairman għandu jiddeciedi l-kaz huwa stess wara li jikkonsidra bir-reqqa r-relazzjoni tal-periti membri, izda, dak li qed jitolbu r-rikorrenti fir-rejalta' hu li l-Chairman jiskarta l-opinjoni teknika tal-periti membri u jiffissa valur li jekkwipari għall-aktar minn sitt darbiet dak raggunt mill-periti membri tiegħu. Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord li l-ligi la intiza sabiex isir dan u lanqas huwa fil-kompitu tal-Chairman jasal biex jissostitwixxi l-opinjoni teknika tal-membri b'dik tiegħu innifsu meta d-differenza fil-valur hija daqstant qawwija. Il-periti membri ingħataw bizzejjed informazzjoni u referenzi sabiex ikunu f'posizzjoni li jvarjaw id-decizjoni tagħhom meta sarulhom domandi in eskussjoni u minkejja dan, baqgħu tal-istess fehma, għar-ragunijiet minnhom magħrufa. Fl-istess waqt, meta jsir paragun bejn sentenza u oħra, jehtieg li jkunu diskussi l-parametri kollha ta' dawk il-kawzi u mhux biss il-valur aħhari. Ic-cirkostanzi kollha, bħall-qies, access, konfigurazzjoni, potenzjal u parametri oħra huma dejjem fatti importanti biex jiddistingwi jew jikkompara art ma' oħra, u f'dan il-kaz, l-uniku parametru li kien invokat kien il-prossimita' tal-artijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi huwa minnu illi kien hemm kaz singolari fejn ic-Chairman tal-Bord ghazel illi jaghti kumpens f'valur aktar minn dak raggunt mill-periti membri, izda f'ammont insinjifikanti billi arrotonda c-cifra minhabba dewmien esagerat fil-proceduri sia min-naha tal-Kummissarju tal-Art kif ukoll min-naha tal-istess Bord u dan in linea mad-decizzjoni tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Schembri and others -vs- Malta deciza fl-10 ta' Novembru 2009. Madankollu, r-rikorrenti qeghdin jitolbu, kif gia inghad, li l-Bord jakkorda kumpens ta' hames darbiet aktar minn dak propost mill-periti membri tieghu, u dan mhux ser ikun il-kaz;

Illi tenut s-somiljanza tal-fatti in ispeci kif ukoll li ma hemm l-ebda raguni gdida ghaliex dan il-Bord m'ghandux jadotta l-istess motivazzjonijiet, jaqta' u jiddeciedi billi jadotta l-istess konkluzjonijiet raggunti fir-Rikors 40/2007 u ghalhekk ghal dawn il-motivi c-Chairman tal-Bord jadotta l-valur kif rakkomandat mill-periti membri tieghu u konsegwentement qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti b'dan illi qed jiffissa l-valur ta' kumpens lilhom dovut ghax-xiri assolut tal-art fabrikabbli kif deskritta fir-rikors promutur, bid-differenza li l-valur huwa ghal-area ta' 53 metru kwadru, fl-ammont ta' sitta u ghoxrin elf mitejn tnejn u hamsin euro u erba centezmi (€26,252.04) oltre l-imghax skond il-ligi;

Kwantu ghall-ispejjez, dawn 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 u stante li r-rikorrenti erronjament indikaw li l-offerta maghmulha lilhom kienet ta' Lm30,000 minflok €26,252.04 , huwa dan l-ahhar valur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni ghal fini ta' komputazzjoni ta' spejjez;

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----