



MALTA

**BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET**

**MAGISTRAT DR.**

**GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 3/2012

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

**vs**

**Kummissarju ta' l-Artijiet**

Il-Bord;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' att gudizzarju tal-24 ta' Frar 2012 (Dok A), li gie mibghut lis-socjeta' rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici [kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta], il-Kummissarju intimat irrefera ghall-Avviz Numru 691, li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Novembru 1987 u ghall-Avviz Numru 56 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Jannar 2004, rigwardanti x-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Haz-Zabbar, li hija murija bil-kulur ahmar fuq il-pjanta L.D. Nru. 166/87, u li hija tal-kejl ta' madwar 1194 metru kwadru u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd, jew irjehh verjuri, u avza li ghal din l-art l-awtorita' kompetenti qieghda toffri l-kumpens ta' sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt Euro (€641,500) skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi li kklassifika din l-istess art bhala fabbrikabbli ghall-kejl ta' circa 1037 metru kwadru u bhala agrikola ghall-kejl ta' 157 metru kwadru fit-termini tal-istess Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi, ghall-fini tal-Artikolu 22(6) tal-istess imsemmi Kapitolu 88, is-socjeta' rikorrenti tiddikjara illi him'hijjex qed taccetta l-kumpens offrut fl-imsemmi ammont ta' €641,500 bhala wiehed adegwat. Fil-fatt, skond stima maghmula mill-Perit Arkitett Adrian Falzon A&CE, l-art suriferita hija tal-valur ta' miljun, hames mija u tmienja u erbghin elf, erba' mija u wiehed u sittin Euro u erbgha u hamsin centezmu (€1,548,461.54) (DOK B);

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ghalhekk u ghall-fini wkoll tal-istess imsemmi Artikolu 22(6) suriferit, is-socjeta rikorrenti qed tindika l-imsemmi ammont ta' €1,548,461.54 bhala l-kumpens illi, fil-fehma tal-istess socjeta' rikorrenti, huwa dovut lilha;

Illi inoltre, ai termini ta' l-Artikolu 12(3) tal-istess Kapitolu 88, imghax semplici bir-rata ta' hamsa fil-mija fis-sena ghandu jibqa' ghaddej fuq il-valur ta' l-art mahdum skond l-iskeda 2 tal-istess Kapitolu 88 u ghaz-zmien hemm indikat favur kull min ghandu jedd ghall-kumpens dwar xi art miksuba bix-xiri assolut taghha taht l-istess Kapitolu 88;

Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jistabilixxi l-kumpens dovut li ghandu jithallas mill-Kummissarju intimat lis-socjeta' rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut, bhala liberu u frank, ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar 1194 metru kwadru u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd, jew irjeh verjuri, fl-ammont ta' €1,548,461.54, jew f'ammont iehor verjuri ta' mhux anqas minn €641,500, u dan oltre l-imghax li ghandu jiddekorri fuq il-kumpens hekk stabbilit ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kapitolu 88 u ghaz-zmien hemm indikat favur is-socjeta' rikorrenti, bl-ispejjez kontra l-istess Kummissarju intimat, u salv kull ordni u direttiva li dan l-istess Bord jidhirli li tkun xierqa u opportuna.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 23 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn is-socjeta' rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' sitt mija wiehed u erbghin elf u hames mitt Ewro (€641,500) ghax-xiri assolut ta' bicca art f'Haz-Zabbar, tal-kejl ta' madwar elf mija u erbgha u disghin metru kwadru (1194m.k.) u tmiss mit-Tramuntana ma' Triq Santa Domenika, mill-Lbic ma' Triq 10 ta' Settembru 1797 u/jew Triq il-Kbira u mill-Punent ma' proprjeta' ta' B&B Property Development Co Ltd jew irjeh verjuri, u li taghha qeghdin jippretendu kumpens ta' miljun, hames mija u tmienja u erbghin elf erba' mija u wiehed u sittin Ewro u erbgha u hamsin centezmu (€1,548,461.54).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri l-ammont ta' (€641,500) u dan skont l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont kumplessiv ta' €641,500.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi f'din il-kawza, s-socjeta' rikorrenti qeghdha titlob kumpens ghat-tehid ta' porzzjon art mill-awtoritajiet ghal skop pubbliku wara li rrifjutat il-kumpens lilha offert fuq il-premessa li ma jirriflettix il-valur veru tal-art. Din l-art li tinsab gewwa Haz-Zabbar ghandha kejl ta' 1194 metru kwadru kienet originarjament esproprijata fis-sena 1987 permezz tal-Avviz 691 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Novembru 1987 (Dok A). Ghall-precizzjoni, irid jinghad illi dak l-espropriju kien ghall-art akbar fil-kejl ta' 1518 metri kwadri izda permess tal-Avviz numru 56 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Jannar 2004 parti minn din l-art kienet rilaxxjata sabiex b'hekk t-total tal-area kolpit bl-espropriju issa sar 1194 metri kwadri. Minn dan il-mettragg, sia r-rikorrenti kif ukoll l-intimat jaqblu illi 1037 metri kwadri huma fl-iskema tal-bini filwaqt illi 157 metri kwadri huma meqjusa agrikoli;

Is-socjeta' rikorrenti hija tal-fehma illi 1194 metru kwadru mit-total huma tajba ghall-bini fejn skond il-perit arkitett taghha li ddepona quddiem dan il-Bord, "qualifies as a prime building site within scheme" u ghalhekk din ghandha tinghata kumpens fl-ammont ta' €1,548,461.54 li jekkwivali ghall-€1493.21 kull metru kwadru u €30.00 kull metru kwadru ghall-parti agrikola. Direttur tas-socjeta' rikorrenti xehed illi l-art ghandha kejl ta' bejn sitta u sebat itmiem izda dan huwa zbaljat ghall-ahhar ghaliex l-art appena tlahhaq kejl ta' tomna. Dak li hu rilevanti mix-xhieda tal-istess direttur izda huwa li l-awtorita' hadet din l-art biex twessgħa partijiet minnha li gia kienu formati bhala toroq. Dan huwa aspekk decisiv dwar il-potenzjal tal-art li jikkwalifika ahjar dak li qal il-perit arkitett tas-socjeta' rikorrenti ghaliex ghad illi art tkun tinsab fl-iskema tal-bini din tista' tkun limitata fl-uzu taghha skond dak ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta u l-kumpens moghti minn dan il-Bord dwar espropriji ohra, kif pretiz mis-socjeta' rikorrenti, mhux necessarjament japplika ghall-art in dizamina;

## Kopja Informali ta' Sentenza

Il-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jghamlu valutazzjoni tal-art in mertu hadu konjizzjoni sia tal-valuri pretizi mill-partijiet kif ukoll mill-valuri msemmija mis-socjeta' rikorrenti f'kawzi ohra decizi minn dan il-Bord. Ir-relazzjoni tal-periti membri hija wahda motivata u timmerita tifhir anke ghaliex tawgura ghal-perizji in piena adezjoni mal-provvediment tal-Kap 88 fejn l-opinjoni tal-periti membri ghandha tkun wahda motivata bil-kriterji hemm imsemmija. Issa, l-periti membri ma jaqblux mal-valutazzjoni pretiza mis-socjeta' rikorrenti ghaliex l-art in mertu kienet intiza ghal-formazzjoni ta' toroq u ghalhekk l-uzu taghha huwa limitat fit-termini tal-artikolu 18A tal-Kap 88. Ghalhekk huma tal-fehma illi l-parti fabbrikabbli ghandha tkun kompensata b'valur ta' €480 kull metru kwadru u dik agrikola bir-rata ta' €25 kull metru kwadru skond il-valuri fis-suq fl-1 ta' Jannar 2005. Ic-Chariman tal-Bord jikkondividi pienament din il-fehma u ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jittempra din il-konkluzzjoni;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u qieghed fl-ewwel lok jiddikjara illi l-art kif deskritta fir-rikors promutur hija tajba ghal-bini kwantu ghall-kejl ta' 1037 metri kwadri filwaqt illi 157 metri kwadri huma meqjusa agrikoli. U ghal dan it-tehid qed ikun iffissat il-kumpens komplessiv ta' €501,685 (mghamul minn €497,760 ghall-parti tajba ghall-bini u €3,925.00 ghall-parti agrikola ). Fuq dan l-ammont ghandu jithallas l-imghax skond id-dispost tal-artikolu 12 Kap 88;

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 stabilit mill-Bord.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----