MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 23/2011

Melina Micallef (KI 404962M)

vs

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi hija giet notifikata b'ittra ufficjali tat-22 t'Awwissu 2011 mibghuta mill-intimat ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal skopijiet pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta) fejn il-Kummissarju rrefera ghall-Avviz 934 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Settembru 2010 dwar il-proprjeta' numru 94 Triq il-Gendus, Bormla li din qieghda tigi akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Illi ghall-fini ta' kumpens hija giet mgharfa li l-valur tal-proprjeta' giet stmata ghal €1,397.87.

Illi din il-propjeta' giet demotita mill-intimat li zviluppa s-sit intier komprizi diversi propjetajiet ohra u ghalhekk l-propjeta de quo mhiex iktar identifikabbli izda, skond kuntratt relattiv ghal provenjenza tal-esponenti, kienet tikkonsisti:

> 'in una entrata coperta, e camera laterale con porta per la strada, cortile con cisterno di acqua piovano, camera, e cucina contigua, scala di pietre, due camere nelle meta' delle scale, altre due camere situate sopra le descritte due camere, sala e camera con accesso alla sala e scale per le terrazza, confinante dal Levante con bene del Signor Don ... Francesco Ellul, da Mezzodi con beni di .... da Ponente da beni di Michelangelo Franceschini e da Tramontana con strada pubblica'

Illi l-esponenti jidhrilha illi din l-offerta hija efimera u ma tirriflettiex il-valur tas-suq tal-post tenut kont tal-fatt li l-proprjeta' hija fabrikabbli u tinsab go rahal.

Hija issostni li tenut kont tal-entita', daqs u lokalita tal-propjeta u l-prezzijiet tas-suq vigenti l-valur veru u gust ghandu jkun ta' €60,000.

Il-Kummissarju tal-Artijiet hadem il-kumpens, jigifieri kapitalizzazzjoni bir-rata ta' 1.4% tal-kera ta' gharfien izda dan certament ma tirriflettiex il-valur gust u liema kalkolu ghalhekk iledi, *inter alia,* d-drittijiet ta' proprjeta' tal-esponenti kif sanciti fid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali tal-Bniedem.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu jiffissa l-kumpens gust ghall-akkwist b'xiri ta' titolu assolut tal-proprjeta' li giet esproprijata fuq ims.emmija.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti gie notifikat bir-rikors guramentat datat id-9 ta' Settembru 2011 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonat ghall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti ta' elf tlett mija sebgha u disghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€1,397.87) ghall-akkwist b'titolu ta' xiri assolut tal-mezzanin numru 94 fi Triq il-Gendus, Bormla.

2. Illi r-rikorrenti qeghda tippretendi illi l-kumpens ghandu jkun ta' sittin elf ewro (€60,000).

3. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-kumpens gust ghall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf tlett mija sebgha u disghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€1,397.87) u dan skond l-ittra ufficjali tat-22 t'Awwissu 2011 u l-istima tal-Perit Arkitett Stefan Scotto A.&C.E. fl-Avviz Numru 934 tal-Gazzetta tal-Gvern datata 13 ta' Settembru 2010.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' elf tlett mija sebgha u disghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (€1,397.87) bhala kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, inkluz kull zieda addizzjonali li ssir fl-ispejjez ai termini tal-Artikolu 164 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi l-Kap 88 jipprovdi biss ghal proceduri quddiem dan il-Bord permezz ta' rikors u mhux permezz ta' rikors guramentat.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi f'din il-kawza, r-rikorrenti qed titlob lil dan il-Bord jiffissa l-kumpens dovut lilha ghat-tehid furzat ta' fond fl-ammont ta' €60,000 wara li rrifjutat il-kumpens lilha offert mill-intimat fl-ammont ta' €1,397.87;

Jemergi mill-provi akkwiziti, illi dan il-fond kien esproprijat fis-sena 1949 permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Ufficjal li jamministra l-Gvern bid-data tad-19 t'Awissu tal-istess sena. Dwar dan kien iffirmat kuntratt fl-14 ta' Jannar 1950 ghat-trasferiment tal-fond bl-istess titolu versu il-kera ta' gharfien ta' sitt Liri Sterlini annwi. Permezz ta' kuntratt tat-22 t'Ottubru 1966 dan it-titolu inbidel f'wiehed ta' dominju pubbliku bil-kera ta' tmien liri u erbghin centezmi fis-sena. In segwitu ta' dan u bis-sahha ta' Dikjarazzjoni tal-President tat-13 ta' Settembru 2010, dan il-fond kien akkwistat b'titolu ta' xiri assolut skond l-Avviz numru 934 fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Settembru 2010. Dan l-avviz kien imbaghad notifikat lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tat-22 t'Awissu 2011 kif jitlob il-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta u fl-istess waqt kienet offerta s-somma ta' €1,397.87 bhala kumpens finali ghat-tehid tal-fond liema kumpens jirrapprezenta l-kera ta' gharfien, €19.57 fis-sena kapitalizzata bir-rata ta' 1.4 fil-mija;

Illi in linea mal-fakoltajiet akkordati lir-rikorrenti mill-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta, hija rrifjutat dan il-kumpens fuq il-premessa li huwa efimeru ghaliex il-fond ghandu valur ta' €60,000 u ghalhekk talbet lil dan il-Bord jiffissa hu l-kumpens gust ghal tali tehid furzat;

Jemergi ukoll illi dan il-fond li kien jinsab fi Triq il-Gendus, Bormla u konsistenti f'mezzanin, twaqqa' flimkien ma' propjetajiet ohra u minflokhom inbnew diversi binjiet ohra. Ir-rikorrenti produciet stima maghmula mill-perit arkitett taghha fis-sena 2012 tramite liema ddikjara li l-valur tal-fond kurrenti ghal dik is-sena kien ta' €70,000;

Ir-rikorrenti ppremettiet ukoll illi l-valur lilha offert jeledi d-drittijiet fundamentali taghha u ghamlet sottomissjonijiet studjati u annotati b'gurisprudenza in rigward. Issa ghalkemm il-Bord ma jlumx lir-rikorrenti ghall-ezasperazzjoni taghha dwar l-offerta maghmula lilha ghal dan it-tehid, jibqa' l-fatt illi l-ligi applikabbli ghal-kaz odjern ghadha vigenti u konsegwentement ma tistax ma tkunx applikata *in toto* minn dan il-Bord. L-artikolu 22(11)(c) tal-Kapitolu 88, u kif tajjeb issenjala l-intimat fis-sottomissjonijiet tieghu, jiddisponi illi fil-kaz ta' bdil minn dominju pubbliku f'xiri assolut, s-somma ta' kumpens ghandha tkun dik il-kera ta' gharfien kapitalizzata bir-rata ta' wiehed punt erbgha fil-mija. Minkejja dan, l-periti membri tal-Bord assenjati sabiex jassistu lic-Chairman, qablu illi l-fond ghandu valur ta' €60,000. Issa ghalkemm dan juri li r-rikorrenti ghandha ragun titlob dik is-somma ghall-fond esproprijat, dan ma jistghax ikun applikat ghall-kaz odjern la darba l-ligi tipprovdi mod iehor. Fil-verita', l-komputazzjoni tal-kumpens ghal tehid furzat bhal dak odjern huwa biss formalita' ghaliex dak li jiddisponi l-Kap 88 hu li ssir kapitalizzazzjoni tal-kera ta' gharfien liema kera hija dik stabbilita mill-*Land Valuation Office*, dipartiment iehor governattiv li f'dawn l-atti ikkonferma li l-kera ta' gharfien kien ta' tmien liri u erbghin centezmu fis-sena llum ekwivalenti ghall-€19.57;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jiffissa l-kumpens dovut ghat-tehid tal-fond kif deskritt in atti fl-ammont ta' €1,397.87. 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--------------------------------