



MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2015

Rikors Numru. 2/2012

**Camilla Scerri (K.I. 809458M), James Galea
Testaferrata (K.I. 561360M), Maria Galea
Testaferrata (K.I. 92166M) u Dr. Simon Galea
Testaferrata (K.I. 468670M)**

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi huma rceview ittra ufficjali mibghuta mill-intimati ai termini tal-artikolu 22 tal-Kap 88, li permezz taghha l-istess intimat baghat jinfurmahom bhala ko-proprjetarji ta' porzjoni art gewwa l-Gudja tal-kejl ta' cirka 1,997 metri kwadri konfinanti mill-punent ma' proprjeta ta' Jack Attard Montalto, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Calcedonio Galea u ohrajn, u min-nofsinhar u mill-lvant ma' proprjeta' ta' Giuseppe Dalli jew irjeh verjuri, illi l-kumpens li huwa lest li joffri ghal din l-art huwa ta' €1,443.96 skond stima tal-perit Oscar Caruana Montaldo tad-19 ta' Gunju 1981, u dan oltre li infurmahom illi jaqbel mal-parir moghti dwar it-titolu taghhom fuq l-istess proprjeta;

Illi l-esponenti qeghdin jikkontestaw din l-offerta in kwantu hija irrizorja u totalment infondata, stante li l-art ma messha qatt giet stmata bhala art agrikola in kwantu tinsab u ilha zmien twil tinsab gewwa 'l-limiti ta' skema ta' bini jew art li tkun indikata u approvata ghall-izvilupp fi pjan ta' struttura jew pjan sussidjarju li gie adottat u li jkun fissehh minn zmien ghal zmien taht xi ligi dwar l-ippjanar' kif jipprovdi l-artikolu 18 tal-Kap 88, tant illi ilha zmien twil mibnija;

Illi l-valur attwali, u kwindi l-kumpens misthoqq, ta' sehem l-esponenti konsistenti fi sbatax-il parti minn tmenin (17/80) huwa ta' €127,500, a bazi ta' €600,000 ghall-intier;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, l-esponenti, filwaqt li jirrizervaw il-jedd li jressqu l-provi taghhom in sostenn tal-pretensjoni taghhom, jitolbu umilment lil dan il-Bord sabiex, prevja kull dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jidhiru opportuni, jistabilixxi l-kumpens misthoqq ghal sehemhom mill-porzjoni art gewwa l-Gudja tal-kejl ta' cirka 1,997 metri kwadri konfinanti

Kopja Informali ta' Sentenza

mill-punent ma' proprjeta' ta' Jack Attard Montalto, mit-tramuntata ma' proprjeta' ta' Calcedonio Galea u ohrajn, u min-nofsinar u mil-lvant ma' proprjeta' ta' Giuseppe Dalli jew irjeh verjuri, fis-somma ta' €127,500 (a bazi ta' €600,000 ghal-intier), jew somma oħra verjuri, u dan b'riserva għad-dritt għall-imghaxijiet talvolta dovuti skond il-ligi.

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

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors li resqu r-rikorrenti fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonat għall-kumpens lilha offrut mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' elf, erba' mija u tlieta u tletin ewro u sitta u disghin centezmu (€1,433.96) ghax-xiri assolut ta' bicca art fil-Gudja, tal-kejl ta' madwar elf, disa' mija u sebgha u disghin metru kwadru li tmiss mill-punent ma' proprjeta' ta' Jack Attard Montalto, mit-tramuntana ma' proprjeta' ta' Calcedonio Galea u ohrajn, u min-nofsinar u mil-lvant ma' proprjeta' ta' Giuseppe Dalli jew irjeh verjuri, li tagħha qeghdin jippretendu kumpens globali ta' sitt mitt elf Ewro (€600,000) għall-intier – ghalkemm huma jikkontendu li għandhom sehem ta' sbatax-il parti minn tmenin, biex b'hekk is-sehem li qeghdin jippretendu li għandhom dritt għalih huma hu l-ammont ta' mija u sebgha u ghoxrin elf u hames mitt ewro (€127,500).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust għall-art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' elf erba' mija u tlieta u tletin ewro u sitta u disghin centezmu (€1433.96) u dan skont l-istima tal-Perit Oscar Caruana Montalto fl-avviz numru 408 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Mejju 2011, fejn l-art inkwistjoni giet ikklassifikata bhala art agrikola u skont it-termini tal-Kapitolu 88.

Għaldaqstant, l-esponent qiegħed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont komplessiv ta' elf, erba' mija u tlieta u tletin ewro u

Kopja Informali ta' Sentenza

sitta u disghin centezmu (€1433.96) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi r-rikorrenti pproponew l-istanti procedura quddiem dan il-Bord sabiex ikun iffissat il-kumpens lilhom dovut ghat-tehid furzat ta' porzjoni ta' art mill-Awtoritajiet wara li ma accettawx l-offerta lilhom maghmulha ghaliex dehrilhom li kienet wahda baxxa.

L-art in mertu ghandha kejl ta' cirka 1,997 metru kwadru u tinsab gewwa l-Gudja. Ir-raguni principali ghaliex r-rikorrenti mhumhiex jaqblu mal-kumpens offert mill-Awtorita' hi li filwaqt li din tal-ahhar qed tqis l-art bhala wahda agrikola, r-rikorrenti isostnu li n-natura taghha hija wahda tajba ghal-bini. Tajjeb izda li qabel xejn tinghata l-perspettiva dwar dan l-esproprju fejn l-ewwel kostatazzjoni li jehtieg li ssir hija certament dwar id-data ta' dan l-esproprju. Kif jixhed id-Dokument B a fol 20, din l-art kienet esproprijata permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-17 ta' Lulju 1981. Imbaghad fit-2 t'April 2011 b'dikjarazzjoni ohra tal-President (Avviz Numru 408) kienet publikata l-offerta ghal-kumpens ghat-tehid tal-art *de quo* fl-ammont ta' €1,910. Din id-dikjarazzjoni saret fit-termini tal-Att I tal-2006 li dwaru se ssir kunsiderazzjoni aktar 'l quddiem;

Kwantu ghat-talba taghhom, r-rikorrenti kienu gwidati mill-parir tal-perit arkitett taghhom (ara dokument KF a fol 12). L-istess perit kien tal-opinjoni illi din l-art hija wahda tajba ghal-bini residenzjali sa tlett sulari, basement u penthouse u li f'Mejju tal-2011 kellha valur ta' €1,745,000 u dak ta' €1,500,000 fid-data tal-parir tieghu, jigifieri Frar tas-sena 2013. Kontra dan il-parir, l-perit arkitett tal-Awtorita' xehed illi meta l-

Kopja Informali ta' Sentenza

art ittiehdet minnha fis-sena 1981, din kienet agrikola u bdiel titqies bhala art tajba ghal-bini biss bhala konsegwenza ghall-uzu taghha ghal-skop ta' *social housing*;

Naturalment id-differenza bejn valur ta' art agrikola u art tajba ghal-bini fit-termini tal-Kapitolu 88 tal-ligijiet ta' Malta hija wahda sostanzjali u minghajr ezitazzjoni jinghad minnufih illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija wahda msejsa fuq interpretazzjoni hazina tad-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu. Kif gia senjalat *supra*, id-dikjarazzjoni tal-President t'April 2011 (Avviz 408 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-4.05.2011) saret fit-termini tal-Att I tal-2006 ghaliex l-art kienet esproprijata snin qabel fis-sena 1981 izda dwarha ma kien ghadu offert l-ebda kumpens u ma setgha ikun mitlub ebda kumpens mir-rikorrenti qabel ma jagixxi l-Kummissarju tal-Artijiet b'Avviz ghall-Ftehim ghaliex hekk kienet tipprovdi l-ligi dakinhar. Kif gia ribadit f'kawzi ohra minn dan il-Bord, il-ligi tipprovdi illi, f'dawk il-kazijiet fejn tkun harget dikjarazzjoni ta' espropriju qabel l-5 ta' Marzu 2003 u ma jkunx inhareg Avviz ghall-Ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005, il-President jista' jerga' johrog Dikjarazzjoni ta' espropriju gdida, kif sar hawn, u f'dak il-kaz il-valur tal-art ghandu jkun dak bazat fuq il-valuri fl-1 ta' Jannar 2005. Dan hu ravvizat fl-artikolu 18A tal-Kap 88 introdott bl-Att I tal-2006 u d-disposizzjoni tranzitorja fl-istess Att. Wiehed mill-effetti tal-introduzzjoni ta' din il-ligi kien illi b'dikjarazzjoni gdida tal-President l-esproprijat setgha issa jibda hu l-proceduri ta' kumpens ghaliex qabel dan, l-esproprijat kien jiddependi mill-hrug tal-Avviz ghall-Ftehim biex l-ewwel joggezzjona ghall-kumpens offert imbaghad jistenna li jsiru proceduri kontra tieghu. Konsegwenza ohra ta' importanza hi dak ravvizat fl-artikolu tranzitorju numru 9 tal-Att I tal-2006, igifieri n-natura tal-art, jekk hiex wahda tajba ghal-bini jew raba' ikun determinat skond id-data tad-Dikjarazzjoni originali tal-President u mhux dik il-gdida. Dan jinsab kollu dispost fid-disposizzjoni tranzitorja tal-Att I tal-2006 u riprodott wara l-artikolu 36 tal-Att principali, Kap 88;

Kien ghalhekk zbaljat il-perit arkitett tar-rikorrenti u anke l-istess rikorrenti fis-sottomissjonijiet taghhom meta abbinaw il-pretensjoni ghal-kumpens mal-valur tal-art kif vigenti fis-sena 2011. Il-periti membri tal-Bord assenjati biex jirrakomandaw il-kumpens li ghandu jinghata ghal dan it-tehid, imxew precizament u korrettament fuq

Kopja Informali ta' Sentenza

dak li jipprovi l-artikolu 18A tal-Kap 88 meta waslu ghall-konkluzzjoni illi l-art ghandha titqies bhala wahda agrikola ghaliex hekk kienet fid-data tat-tehid furzat izda l-valur taghha ghandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005, igifieri ta' art agrikola fl-2005. Il-periti membri kienu zbaljati meta fil-motivazzjoni taghhom qalu, f'pagna 4 tar-relazzjoni, illi kien hemm Avviz ghall-Ftehim li jgib id-data ta' Jannar 2011 li jirrizulta notifikat qabel is-17 ta' Frar 2012. Dan ghaliex fl-ewwel lok dik kienet ittra ufficjali u mhux Avviz ghal Ftehim u fit-tieni lok biex jiskatta d-dispost tal-Att 1 tal-2006 ma jridx li jkun hemm Avviz Ghal Ftehim notifikat lill-esproprijat. Lapsus dan da parti tal-periti membri li izda ma jbidel xejn mill-validita' tal-konkluzzjoni taghhom;

Issa, l-periti membri waslu ghall-konkluzzjoni illi l-valur tal-art bhala wahda agrikola fl-1 ta' Jannar 2005 ghandu jkun ta' €49,925. Din il-perizja hija wahda motivata u bazata fuq decizjonijiet ohra ta' dan il-Bord dwar artijiet simili. Wara li sarulhom domandi in eskussjoni l-periti membri baqghu tal-istess fehma.

Ezaminati s-sottomissjonijiet tal-partijiet, l-Bord ma jaqbilx mal-fehma tar-rikorrenti meta jghidu illi qatt ma kien hemm avviz ta' espropriju qabel l-2011. Dan l-espropriju jissema mill-President ta' Malta fid-dikjarazzjoni tieghu t'April 2011 u l-fatt illi l-intimat qatt ma ressaq prova tieghu ma jfissirx li qatt ma kien hekk, kif ukoll l-istess rikorrenti iqisu bhala stat ta' fatt l-Avviz 408 tant illi adew lil dan il-Bord proprju wara notifika ta' ittra ufficjali li biha kienu notifikati bl-istess avviz;

Il-Bord ghalhekk ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jabbraccja l-valutazzjoni maghmulha mill-periti membri tieghu u ghalhekk qieghed jadotta l-istess relazzjoni. Kwantu ghal kumpens dovut lir-rikorrenti, izda, irid jinghad illi l-valur moghti mill-periti membri huwa dwar l-intier tal-art filwaqt illi r-rikorrenti ghandhom biss flimkien sbatax-il parti minn tmenin (17/80) tal-intier igifieri 17/80 ta' €49,925.00;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghal dawn il-motivi l-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi billi jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghat-tehid tal-art kif deskritta fir-rikors promutur, liema art qed tkun dikjarata agrikola, fl-ammont ta' Euro 10,609.00 oltre l-imghax skond il-ligi;

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 stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----