MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2015

Rikors Numru. 10/2013

Alfred Farrugia fil-kwalita' tieghu ta' amministratur tal-wirt battal ta' Giuseppina, Cecilia u Mary, ahwa Debono Preziosi, mahtur in forza ta' digriet tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) numru 505 tal-1982

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 1 ta' Ottubru 2013, l-intimat Kummissarju tal-Artijiet gharraf lill-esponent nomine bl-Avviz Numru 78 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-tletin ta' Jannar 2013 ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' madwar 3,670 metri kwadri, li tmiss min-nofsinhar ma' triq pubblika, mit-tramuntana ma' proprjeta' tas-sur Lawrence Zammit u mill-grigal ma' proprjeta' tas-sur Vincent Debono jew irjieh verjuri, fl-Imqabba u li ghal dan il-fond l-istess intimat qed joffri kumpens ta' disgha u sittin elf, tmien mija wiehed u tmenin Euro u ghoxrin centezmu (69,881.20)

Illi l-esponent nomine mhux qed jaccetta l-kumpens imsemmi offrut mill-intimat peress li dan mhuwiex wiehed adegwat skond il-ligi.

Illi l-esponent nomine jippretendi li l-kumpens adegwat li ghandu jithallas lilu ghax-xiri ta' din l-art huwa ta' €73,400.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors ta' din il-kawza, l-esponent nomine jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jistabbilixxi l-kumpsn adegwat skond il-ligi ghall-akkwist tal-art fuq imsemmija, u jaghti kull ordni u direttiva ohra li jidhirlu xierqa ai termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-intimat ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 28 t'Ottubru 2013 fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Ewro u ghoxrin centezmu (€69,881.20) ghal art tal-kejl ta' madwar 3,670 metri kwadri, li tmiss min-nofsinhar ma' triq pubblika, mit-tramuntana ma' proprjeta' tas-sur Lawrence Zammit u mill-grigal ma' proprjeta' tas-sur Vincent Debono jew irjieh verjuri, fl-Imqabba, u minflok taghha qeghdin jitolbu kumpens fl-ammont ta' tlieta u sebghin elf u erba' mitt ewro (€73,400)

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-art esproprjata bis-sahha tal-Avviz Numru 78 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Jannar 2013 ghandu jkun fl-ammont ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Ewro u ghoxrin centezmu (€69,881.20), u dan skont l-istima li saret mill-Perit Michael Schembri A&CE li dehret fl-Avviz u li saret ai termini tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' disgha u sittin elf, tmien mija u wiehed u tmenin Ewro u ghoxrin centezmu bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi fir-rikors odjern l-Bord qed ikun mitlub jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid ta' bicca art mill-awtorita' wara li rrifjutaw il-kumpens lilhom offert ghar-raguni li dan ma kienx adegwat. Ir-rikorrenti kienu sidien ta' art fil-kejl ta' 3,670 metri kwadri fl-Imqabba kif ahjar deskritta fir-rikors promutur;

Illi ghalkemm huwa terren komuni bejn il-partijiet illi l-art mertu tal-kawza kienet ta' natura agrikola fid-data ta' tehid, hemm divergenza bejn il-valur rejali taghha ghal-fini ta' kumpens, liema divergenza tat lok ghal-istanza odjerna. Mill-provi prodotti, jemergi illi din l-art kienet originarjament esproprijata b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-31 t'Awissu 1982. Sussegwentment kienet pubblikata dikjarazzjoni ohra tal-President fit-30 ta' Jannar 2013 fit-termini tal-Att I tal-2006. Skond dan l-Att, tali pubblikazzjoni tista' ssir meta minkejja l-espropriju ma jkun sar xejn sabiex l-esproprijat ikun debitament kumpensat. L-effett li din id-dikjarazzjoni l-gdida ggib maghha hu li l-kumpens ghandu jkun dak il-valur li jirrapprezenta l-valur tal-art fl-1 ta' Jannar 2005 bil-kriterji izda tad-data ta' tehid originali. Igifieri jekk l-art kienet agrikola fiz-zmien originarju, allura l-kumpens li ghandu talvolta jkun dovut ghandu jkun ta' art agrigola izda bil-valur tal-1 ta' Jannar 2005. (ara artikolu 5 tal-Att I 2006 flimkien mad-dikjarazzjoni tranzitorja art 9 tal-istess Att).

Issa, ir-rikorrenti qieghdin ippernjaw it-talba taghhom fuq il-parir tekniku tal-perit arkitett taghhom li xehed f'dawn il-proceduri u kkonferma l-istima minnu maghmulha fil-valur mitlub mir-rikorrenti;

Illi l-Bord kien assenja biex jassistuh tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjoni fir-relazzjoni taghhom bil-miktub esebita u formanti parti minn dawn l-atti: *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta' kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala Agrikola fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fil-31 ta' Awissu 1982 jammonta ghal Tlieta u sebghin elf u erba' mitt Euro (€73,400) ekwivalenti ghal ghoxrin Euro kull metru kwadru (€20/m.kw)*. Il-periti membri waslu ghal din il-konkluzzjoni fuq zewg kunsiderazzjonijiet. L-ewwel wahda dwar il-fatt illi l-art hija wahda agrikola liema fatt apparti li mhux kontestat mill-partijiet huwa evidenti mill-*aerial photo* tal-1978 esebit. It-tieni kunsiderazzjoni tirrigwarda d-data tal-valur tal-art, punt numru 2, paragrafu 6 tar-relazzjoni. Dwar dan il-periti membri mhumhiex korretti meta jghidu illi ma jirrizultax li l-ittra ufficjali kienet notifikata lir-rikorrenti qabel l-01 ta' Jannar 2005. Ghalkemm ic-Chairman tal-Bord jaqbel illi l-valur tal-art ghandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005, l-argument tal-periti membri meta waslu ghal din il-konkluzzjoni mhux wiehed korrett. L-artikolu 5 tal-Att I tal-2006, llum artikolu 18A tal-Kap 88, jirravviza illi l-valur ta' art ghandu jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005 meta javveraw ruhhom tlett kriterji: li fl-1 ta' Jannar 2005 l-art tkun fil-process li tigi akkwistata; li dwarha tkun inharget dikjarazzjoni taht l-artikolu 3 qabel il-5 ta' Marzu 2003; u **li dwarha ma jkunx inhareg avviz ghall-ftehim qabel l-1 ta' Jannar 2005 taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza kif fis-sehh qabel id-data msemmija f'dan il-paragrafu.** B'referenza ghal dan l-artikolu, l-periti membri iqisu bhala fatt li ma jirrizultax li l-ittra ufficjali kienet notifikata lir-rikorrenti qabel l-1 ta' Jannar 2005 u ma jsemmu xejn dwar l-avviz ghal-ftehim applikabbli fil-korp ta' ligijiet dwar l-esproprijazzjoni qabel l-2006. Fatt importanti bhal dan ma jistghax ikun assunt izda jehtieg li jkun pruvat. Dan qed ikun sollevvatt ghall-korettezza ghaliex ghad li ma

ngiebet ebda prova li kien inhareg Avviz Ghall-Ftheim li baqa' mhux notifikat lir-rikorrenti, hija d-dikjarazzjoni tal-President tat-30 ta' Jannar 2013 li tinvoka l-istess Att I tal-2006 u la darba hadd mill-partijiet ma kkontesta dan il-fatt ghandu jkun miftiehem li l-kriterji kollha tal-istess Att huma sodisfatti;

Issa, l-valur raggunt mill-periti membri, li jaqbel ma' dak pretiz mir-rikorrenti, jissarraf f'valur ta' €20 kull metru kwadru fid-data tal-1 ta' Jannar 2005. Dan huwa valur ragjonevoli ghal dak iz-zmien komparat ma' decizjonijiet ohra ta' dan il-Bord u ghalhekk il-Bord jaqbel mal-valur suggerit mill-istess periti membri;

Ghal dawn il-motivi il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex jiffissa l-valur tal-art kif deskritta fir-rikors promutur liema art qed tkun dikjarata agrikola u qieghed jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u sebghin elf u erba mitt Euro (€73,400) bl-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--------------------------------