Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar t-Tnejn sittax (16) ta' Mejju 2016

Rikors Numru 3/14 FDP

Joseph Frendo (ID 366060M)), Maria Anna Frendo (ID 339955M) ghal kull interess li jista jkollha bhala uzufruttwarja tal-mejjet George Freondo, Rosanne Eluni Frendo (ID 521575M), Graziella Saliba (ID 256679M) u Antoine Frendo (ID 351586M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-17 ta' Frar 2014 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 3 ta' Frar 2014 gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 971 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-9 ta' Ottubru 2013 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffri kumpens ta' hamsa u hamsin elf Euro (€55,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Santa Venera, tal kejl ta' cirka 117 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Punent ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa u min-Nofsinhar ma' triq pubblika, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2013_113 u meqjusa bhala fabrikabbli.

Ir-rikorrenti, gharrfu illi huma kienu qed jaccettaw id-deskrizzjoni tal-art bhala fabrikabbli izda ma kienux qed jaccettaw il-valur offrut u sahqu li l-valur ta' l-art kellu jkun ta' mija u hamsa u tletin elf Euro (€135,000) kif stmat mill-Perit taghhom Godwin Abela.

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens xierqa dovut lilhom.

Ra l-Ittra Ufficjali datata 3 ta' Frar 2014 (fol 3), l-Avviz Nru 971 ippubblikat fid-9 ta' Ottubru 2013 fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 6) u l-Istima tal-Perit Godwin Abela datata 18 ta' Novembru 2013 (fol 10).

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fis 27 ta' Frar 2014 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fit-18 ta' Gunju 2014 il-Bord appunta lill-Periti Joseph Briffa u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra l-affidavit ta' **Joseph Frendo** u ta' **Maria Anna sive Miriam Frendo** ippresentati fl-20 ta' Awissu 2014.

Ra illi fid-19 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellu ebda provi ohra x'jippresenta.

Ra n-nota ta' l-intimat datata 18 ta' Marzu 2015 fejn esebixxa l-Istima tal-Perit Michael Schembri datata 6 ta' Gunju 2013 (fol 30) u d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta (fol 30).

Ra illi fit-18 ta' Marzu 2015 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq il-provi migbura.

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fit-19 ta' Mejju 2015. (fol 33)

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fil-25 ta' Mejju 2015 (fol 37), ghal liema domandi irrispondew fit-3 ta' Dicembru 2015. (fol 47)

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2015 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet finali.

Sema it-trattazzjoni orali ta' l-abbli difensur tar-rikorrenti illi saret fis-17 ta' Frar 2016.

Ra illi fit-13 ta' April 2016, l-abbli d-difensuri ta' l-intimat strahu fuq il-provi illi hemm u fuq ir-rapport.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fid-9 ta' Ottubru 2013, permezz ta' Avviz Nru 971 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 4 ta' Settembru 2013 fejn gie dikjarat illi l-art meritu tal-kaz odjern kienet mehtiega ghal skop pubbliku u, ghalhekk, kienet qed tigi akkwistata b'xiri assolut, ghal liema akkwist l-intimat iddikjara illi l-kumpens offrut kellu jkun ta' hamsa u hamsin elf Euro (€55,000).

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 3 ta’ Frar 2014, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrent, ipproceda biex beda il-proceduri odjerni fis-17 ta' Frar 2014.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fid 19 ta' Mejju 2015 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Mill-pjanti ippresentati u dik skond is-"Central Malta Local Plan" mahrug mill-MEPA fl-2006, din l-art tinsab fil-limiti ta' skema ta' bini u f'zona skedata ghal tlett sulari, penthouse u semi-basement. Ghalhekk,skond l-Art 18 (1) tal-Ordinanza dwar Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici, Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, <u>din l-art tikkwalifika bhala fabrikabbli, izda intiza ghall-formazzjoni ta' triq.</u>* (sottolonjar ta' dana il-Bord)
>
> *L-esponenti jixtiequ jirrilevaw li ghalkemm fuq il-pjanta PD 2013_113, din il-bicca art murija mibnija (shaded) l-ebda dokument jew rikors fil-process ma jsemma li din l-art fiha xi bini fuqha, ghaldaqstant huwa ivvalutawha bhala art biss.*

Ghaldaqstant, l-esponenti, wara li hadu konjizzjoni tal-fatturi kollha li jirrigwardaw din l-art tiswa is-somma ta' hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€55,575) bir-rata ta' elf Euro (Kumment ta' dana il-Bord - jidher illi dana huwa zball tipografiku ghax ir-rata hija ta' erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kif indikat fil-figuri) *(€475) kull metru kwadru.* (sottolinjar ta' dana il-Bord)

Jirrizulta illi, in risposta ghad-domandi estensivi tar-rikorrenti, mitluba jghidu kif wasslu ghal tali konkluzjoni ta' stime, huma qalu s-segwenti:

a. *Il-Periti Membri uzaw l-informazzjoni fuq hafna kazijiet ohra li raw matul il-hanfa snin ta' esperjenza li ghandhom bejniethom.*
b. *Il-Periti Membri jikkonfermaw dan.* (li ghamlu ezercizzju paragonabbli)
c. *Il-Periti Membri ma jidhirlhomx li ghandhom juru l-ecercise li ghandhom u li bnew matul is-snin. Ir-rapport taghhom jaghti gustifikazzjoni bizzejjed ghal-valur moghti minnhom. Pero, jistghu jaghmlu referenza ghall Rik 26/14 bejn Paola Development Co Ltd u l-Kummissarju tal-Artijiet, fejn l-istess Periti Membri stmaw bicca art il-Fgura, ta' madwar 121.4mk, li giet espropriata ghal-uzu ta' triq, ghall-valur ta' €56,000.*

Ikkunsidrat dak illi qalu l-Membri Teknici, il-Bord, wara illi ha konstatazzjonijet tal-provi kollha kif prodotti quddiemu, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

Il-Bord, ghalhekk, jasal ghas-segwenti konkluzjonijet:

- L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-**23 ta' Ottubru 2013**, ossija erbghatax-il gurnata mid-data tal-publikazzjoni, a tenur ta' l-Artikolu 12 (1) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€55,575) bir-rata ta' erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kull metru kwadri (€475/mk)**
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**23 ta' Ottubru 2013**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art f'Santa Venera, tal kejl ta' cirka 117 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Punent ma' propjeta ta' sidien mhux maghrufa u min-

Nofsinhar ma' triq pubblika, li hija mmarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta PD 2013_113, bhala fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti hamsa u hamsin elf, hames mija u hamsa u sebghin Euro (€55,575) bir-rata ta' erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kull metru kwadri (€475/mk).
Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mit-23 ta' Ottubru 2013 b'dan illi dana ghandu jibqa jidekorri sad-data tat-trasferiment effettiv u ghandu jinhadem abbazi tat-tieni proviso tal-Artikolu 12 (3) tal-Kap 88 b'dan illi "l-valur tal-art iffissat fl-avviz tal-ftehim" indikat bhala "P" fl-Iskeda 3 ghandu jkun il-valur stabbilit fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali fuq imsemmija.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont dovut mill-Kummissarju tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur