Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha sbatax (17) taʼ Frar 2016

Rikors Numru 7/13 FDP

Anthony Azzopardi
(ID 401148M)

vs

Kummissarju ta’ l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrent fl 1 ta’ Awissu 2013 fejn ippremetta illi, wara l-hrug ta’ Avviz Nru 591 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-3 ta’ Lulju 2013, hu gie notifikat bid-Dikjarazzjoni tal-president permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 12 ta’ Lulju 2013 fejn gie mgharraf illi, wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art li tinstab fin-Naxxar tal-kejl ta’ madwar wiehed u tletin metru kwadru (31 mk) li tmiss mit-Tramuntana, mix-Xlokk u mill-Lbic ma’ Triq Santa Marija, li taghha huwa kien propretarju, l-intimat kien qieghed joffrilu bhala kumpens is-somma ta’ sebgha u ghoxrin elf, sebgha mija u tnejn u erbghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€27,742.84).

Ir-rikorrent sahaq illi ma kienx qieghed jaccetta tali kumpens u kien qieghed jippretendi kumpens ta’ hamsa u tletin sittin elf Euro (€35,000).

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti beda l-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra il-Gazzetta tal-Gvern ippubblikata fit 3 ta’ Lulju 2013 (fol 3), il-pjanta ta’ l-art (fol 6) u l-istima tal-Perit Ludovico Micallef datata 7 ta’ Marzu 2011 (fol 7)

Ra illi l-intimat, fis-6 ta’ Novembru 2013, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra illi fil 11 ta’ Dicembru 2013 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ludovico Micallef** moghtija fil 11 ta’ Dicembru 2013.

Ra illi fil 11 ta’ Dicembru 2013 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellhux aktar provi x’jippresenta.

Ra illi fil-5 ta’ Marzu 2014 l-intimat ippresenta kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President datata 28 ta’ Gunju 2013 (fol 16), l-istima tal-perit Fred Valentino datata 23 ta’ Mejju 2013, (fol 17), tal-Avviz 591 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern datata 3 ta’ Lulju 2013 (fol 18) u tal-Ittra Ufficjali datata 11 ta’ Lulju 2013 (fol 21).

Ra ix-xhieda tal-**Perit Fredrick Valentino** moghtija fis 26 ta’ Marzu 2014.

Ra illi fis-26 ta’ Marzu 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi u ghalhekk il-Bord stieden lill Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Danica Mifsud u Alan Saliba ppresentat fl-14 ta’ April 2014.

Ra id-domandi in eskussjoni ta’ l-intimat ippresentati fit 13 ta’ Settembru 2014 (fol 36!!)

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat, liema risposti gew ippresentati fl-4 ta’ Novembru 2014. (fol 34!!)

Ra illi fl-10 ta’ Dicembru 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta’ tan-noti.

Ra is-sottomissjonijet ta’ l-intimat ippresentati fis 6 ta’ Frar 2015.

Ra illi fil-15 ta’ Lulju 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process iddifferixxa l-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fit **<u>3 ta’ Lulju 2013</u>**, giet pubblikata permezz ta’ Avviz Nru 591 id-Dikarazzjoni mill-President ta’ Malta datata 28 ta’ Gunju 2013 in rigward ta’ bicca art li tinstab gewwa n-Naxxar tal-kejl ta’ madwar wiehed u tletin metru kwadru (31 mk) li tmiss mit-Tramuntana, mix-Xlokk u mill-Lbic ma’ Triq Santa Marija, li kienet gia propjeta tar-rikorrent.

Jirrizulta illi fit-12 ta’ Lulju 2013 intbghatet Ittra Ufficjali a tenur ta’ l-Artikolu 22 tal-Kap 88 fejn l-intimat gharraf lir-rikorrent illi ghall-art fuq indikata kien qed jigi lilu offrut is-somma ta’ sebgha u ghoxrin elf, sebgha mija u tnejn u erbghin Euro u erbgha u tmenin centezmu (€27,742.84).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta’ hamsa u tletin elf Euro (€35,000)

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fit-16 ta’ Jannar 2014 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fl-14 ta’ April 2014.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Punt 1: Skond is-‘Central Malta Local Plan’ mahrug mill-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar fl-2006, din l-art tinsab f’zona residenzjali b’ ‘height limitation’ ta’ tlett sulari u ‘semi-basement’. Ghalhekk, fit-termini ta’ Artiklu 18 (1) tal-Ordinanza*

dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijijet Pubblici (Kap 88), din l-art ghandha titqies bhala ***fabrikabbli****.*

Punt 2: Skond is-'Central Malta Local Plan' mahrug mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar fl-2006 u kif ukoll ir-'raod alignments' ufficjali, l-uzu li jista jsir minn din l-art huwa bhala Triq u fil-fatt din l-art illum tifforma parti minn Triq Santa Marija. Ghalhekk, fit-termini ta' l-Artikolu 18(2) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijijet Pubblici (Kap 88), l-uzu li jista jsir fuq din l-art huwa bhala Triq f'zona residenzjali bit-termini ndikati fil-paragrau precendenti.

Punt 3: Ghalkemm mill-atti ma jirrizultax meta l-Ittra Ufficjali tat-12 ta' Lulju 2013 kienet notifikaata lir-rikorrent, billi r-rikorrent wiegeb ghal din l-Ittra Ufficjli fl-1 ta' Awissu 2013, fit-termini ta' l-Artikolu 27 (1) (b) (i) tal- Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijijet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art qed jigi kkunsidrat fiz-zmien ta' Lulju 2013.

Punt 4: Skond decizjoni ta' dan il-Bord tal-10 ta' Novembru 2011 (Rik 20/06), inghata kumpens ta' €931,800 ghal 1,096 metri kwadri ta' art simili fin-Naxxar/Mosta li ttiehdet fl-2004, fejn 888 metri kwadri mill-art kienu kkunsidrat fabrikabbli u l-bqija ta' 208 metri kwadri bhala agrikola, ghalkemm din l-art kienet ittiehdet qabel dahlu l-provvedimenti tal-2006 li jaghtu piz fuq l-uzu li setgha jsir mill-istess art skond Artikolu 18 (2).

Stima: L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) 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 fiz-zmien ta' Lulju 2013, ikkunsidrata fabrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtoritajiet Kompetenti fit-3 ta' Lulju 2013 jammonta ghal ***erbgha u tletin elf u mitt Euro (€34,100) ekwivalenti ghal elf u mitt Euro kull metru kwadru(€1,100/mk)****.*

Jirrizulta illi, permezz tar-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat, l-Membri Teknici komplew sahhew il-konkluzjonijiet taghhom.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Membri Teknici tieghu flimkien mar-risposti in eskussjoni u d-dokumentazzjoni esebita ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord fir-rapport taghhom tat 14 ta' April 2014.

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 l-**17 ta' Lulju 2013**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi saret fit-3 ta' Lulju 2013 u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **erbgha u tletin elf u mitt Euro (€34,100) ekwivalenti ghal elf u mitt Euro kull metru kwadru(€1,100/mk)**.

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-**17 ta' Lulju 2013**.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall art li tinstab fin-Naxxar tal-kejl ta' madwar wiehed u tletin metru kwadru (31 mk) li tmiss mit-Tramuntana, mix-Xlokk u mill-Lbic ma' Triq Santa Marija fl-ammont ta' **erbgha u tletin elf u mitt Euro (€34,100)** ekwivalenti ghal elf u mitt Euro kull metru kwadru(€1,100/mk).

L-Imghax huwa kalkolabbli mill-**17 ta' Lulju 2013**.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord. *"Permezz ta' digriet datat 28 ta' Gunju, 2016 fuq talba tal-partijiet il-Bord varja d-decizjoni tieghu dwar imghax u jordna illi jibdew jiddekorru b'effett mid-dati effettivi fit-tehid tal-permess, ossija mit-30 ta' Gunju, 1991, kif indikat mill-istess partijiet".*

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur