Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tlieta u ghoxrin (23) taʼ Novembru 2016

Rikors Numru 20/12 FDP

Alfred Farrugia fil-kwalita' tieghu ta' kuratur tal-eredita' giacenti tal-mejjet Kanonku Lorenzo Micallef in forza ta' digriet 394/1986 tal-Qorti Civili (Sede Gurisdizzjoni Volontarja)

Vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit 23 ta' Awissu tas-sena 2012 fejn ippremetta illi l-huwa rceiva l-Ittra Ufficjali datata 27 ta' Lulju 2012 minghand l-intimat mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 illi fiha saret referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-President mahruga permezz ta' Avviz Numru sitt mija u tlieta (603) ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-erbgha (4) ta' Lulju tas-sena elfejn u hdax (2011), ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-Marsa, li tmiss mit-tramuntana, nofsinhar u lvant ma' propjeta tar-rikorrent stess, ghall-liema art l-intimat kien ser jaghti kumpens ta' elfejn Euro (€2,000).

Ir-rikorrenti iddikjara illi, ma kienx qed jabel ma' l-offerta peress illi l-prezz ma huwiex gust u ekwu stante illi ppretenda kumpens ta' mija u tnejn u ghoxrin elf Euro (€122,000).

Ghalhekk huwa talab lill-dana il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq skond l-Artikolu 22 tal-Kap 88.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fl 10 ta' Ottubru 2012 fejn insista illi s-somma ta' elfejn Euro (€2,000) kien kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-art fuq imsemmija.

Ra illi fil 21 ta' Novembru 2014 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh bhala Membri Teknici u, fit 30 ta' Novembru 2012, il-Perit Alan Saliba gie sostitwit mill-Perit Godwin Abela.

Ra l-affidavit ta' **Alfred Farrugia**, kif ukoll id-digriet tas-Sekond Awla tal-Qorti Civili Nru 394/86 (fol 16), l-Avviz Nru 603 ippubblikat fl-4 ta' Lulju 2011 (fol 20) u l-Ittra Ufficjali datata 27 ta' Lulju 2012 (fol 23).

Ra ix-xhieda tal- **Perit Edgar Caruana Montalto** moghtija fis 6 ta' Frar 2013 flimkien ma' stima ta' l-istess Perit u pjanta taz-zona.

Ra illi fis 6 ta' Frar 2013 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra id-dokumentazzjoni esebiti mill-intimat, inkluz l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto** (fol 39).

Ra ix-xhieda in kontro ezami tal-Perit **Stefan Scotto** moghtija fit 23 ta' Ottubru 2013.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fit 23 ta' Ottubru 2013. (fol 46 – 49)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fit 12 ta' Frar 2014 (fol 53), illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fil-11 ta' Marzu 2014.

Ra illi fil 25 ta' Gunju 2014, il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jaghtu valur tal-espropriju fid-data tal-1 ta' Jannar 2005.

Ra illi fl-4 ta' Dicembru 2014, l-Membri Teknici ippresentaw rapport iehor (fol 64-66).

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fis 6 ta' Frar 2015 (fol 68), ghall-liema domandi l-Membri Teknici rrispondew fit-28 ta' Jannar 2016 (fol 81).

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrent ippresentati fl 24 ta' Frar 2015 (fol 69).

Ra in-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrent ippresentati fil 11 ta' Mejju 2016.

Ra in-nota risponsiva tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fit 12 ta' Ottubru 2016.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-atti prodotti, illi permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 22 ta' Frar 1985, l-art meritu tal-kawza odjerna ttiehdet mill-awtorita' b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta wkoll illi, fil 15 ta' Gunju 2011 saret Dikjarazzjoni Presidenzjali ohra, din id-darba ppubblikata fil-Gazzetta tal-gvern ta' l-4 ta' Lulju 2011, u dana ai fini tal-Att I tal-2006.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici mqabbda minn dana il-Bord, ppresentaw rapport fit 23 ta' Ottubru 2013 izda, sussegwentement, fuq talba tal-Bord, l-Membri Teknici ntalbu jirredigu rapport bil-valur tal-propjeta li jirrizulta fl-1 ta' Jannar 2005, u wasslu ghas-segwenti konkluzjoni:

> *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kkalsifikata bhala art fabrikabbli fit-termini ta' Artikolu 18(1) tal-Kap 88 billi, fid-data tat-tehid, din l-ary kienet tikkwalifika bhala "within scheme" (Port Related Uses and General Industry skond il-Marsa Inlet Map tal-Grand Harbour Local Plan illi gie approvat fl-2002), 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 w franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, bhala art fabrikabbli, b'kejl ta' 122 metri*

kwadri huwa ta' sebgha u sittin elf u mitt Euro (€67,100), ekwivalenti ghal hames mija u hamsin Euro kull metru kwadru (€550/mk)"

Jirrizulta illi r-rikorrent kien qieghed jikkontendi illi dana il-Bord gia ddecieda l-valur ta' art adjacenti ghal din meritu tal-kawza odjerna, fejn gie stabbilit rata ta' €1,000/mk, madanakollu il-Bord jirrileva illi ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ta' tali kawza gew ppresentati quddiem dana il-Bord sabiex ikunu jistghu isiru l-verifiki necessarji.

Jirrizulta wkoll illi r-rikorrent jikkontendi illi l-imghax ghandu jkun dovut mill-25 ta' April 1969, ossija data tad-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali meta l-art meritu tal-kawza odjerna originalment ittiehdet, madanakollu, il-Bord ghal darba ohra jirrileva illi ebda dokumentazzjoni in konnessjoni ta' tali kawza gew ppresentati quddiem dana il-Bord sabiex ikunu jistghu isiru l-verifiki necessarji.

Jirrizulta, finalment, illi wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta quddiemu, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ma ghandhux jaghmel tieghu l-konkluzjonijet milhuqa mill-Membri Teknici minnu mqabbda, stante illi huma valuri gusti w in linea ta' dan stipulat fil-Kap 88 tal-Ligijet ta' Malta.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli u

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall-art fuq deskritta fis-somma ta' sebgha u sittin elf u mitt Euro (€67,100), 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.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur