# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

**Seduta taʼ nhar l-Erbgha hamsa (5) taʼ Lulju 2017**

**Rikors Numru 3/15 FDP**

**Mario Degiorgio I.D. Numru 0390264(M) f'ismhu proprio u f isem huh Michael Degiorgio residenti 1-Awstralia li ghandu passaport Malti bin-numru 0945236 kif awtorizzat permezz ta' prokura datata 16 ta' Frar 2013, Antonia Degiorgio I.D. Numru 0268369(M); Carmen Degiorgio I.D. Numru 0591929 (M), u Joseph Degiorgio I.D. Numru 0705559(M)**

**Vs**

**Kummissarju ta' l-Art u, b'digriet tal-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-7 ta' April 2015 fejn gharrfu is-segwenti:

Illi huma gew notifikati b'att gudizzjarju datat 13 ta' Marzu 2015, li bis-sahha tieghu 1-intimat offrilhom is-somma ta' sitt elef, seba' mija u tmien Ewro u sittin centezmu (Euro 6,708.60) li minnu erbat elef, tliet mija u disgha u sebghin Ewro u ghoxrin centezmu (Euro 4,379.20) qieghed jigi offrut ghal utile dominju perpetwu, skond 1-istima li hemm imsemmija fl-istess Avviz Numru elf, mija u tlieta u disghin (1193) li saret mill-Perit Joseph Henry Spiteri A.&.C.E., a bazi tal-1 ta' Jannar 2005, li kklassifikat 1-art bhala fabbrikabbli fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta. Din is-somma qedha tigi offruta bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art gewwa z-Zejtun tal-kejl ta' sitta u tletin metro kwadru (36m2) u li hija murija bil-kulur kannella bhala plot 4 fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u tnejn u tletin, stroke, hamsa u disghin (L.D. Nru. 132/95);

Illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' ghoxrin elf, tlett mija sebgha u disghin Ewro u sitt centezmi (Euro 20,397.6) ghal ragunijiet illi ser jigu spjegati lill dan il-Bord fil-mori tal-proceduri;

Illi di piu, 1-art mertu tal-proceduri odjerni hija libera u franka u mhux soggetta ghal ebda cens perpetwu stante illi c-cens li kien jghabbi 1-istess art gie mifdi minn Anthony Degorgio fl-atti tan-Nutar George Bonello De Puis datat 19 ta' Lulju 1971, kopja ta' dan il-kuntratt gie mghoddi wkoll lill-intimati wara li 1-esponenti gew notifikati bl-att gudizzjarju msemmi aktar il-fuq:

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

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 12 ta' Mejju 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi dana il-Bord, kif kostitwit, ha konjizzjoni tal-atti fil 15 ta' Lulju 2015.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mir-rikorrent fit 18 ta' Novembru 2015 ossija kuntratt ta' akkwist datat 17 ta' Dicembru 1968 (fol 14), kuntratt ta' divizjoni datat 24 ta' Dicembru 1968 (fol 19), kopja ta' testment datat 16 ta' Gunju 1984 (fol 27), kopja ta' fidi ta' cens data 30 ta' Lulju 1971 (fol 30), kopja ta' Ittra Ufficjali datata 13 ta' Marzu 2015 mibghuta mill-intimat fejn offra kumpens ghall utile dominju perpetwu (fol 34), kopja ta' Ittra Ufficjali datata 2 ta' Gunju 2015 mibghuta mill-intimat fejn offra kumpens ghall dirett dominju perpetwu (fol 38), kopja tal-Avviz Nru 1193 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28 ta' Novembru 2013 (fol 40), kopja tal-Avviz Nru 817 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 13 ta' Settembru 2007 relatata ma art adjacenti (fol 44), kopja tal-prokura mahruga minn Michael Degiorgio f'isem Mario Degiorgio (fol 47), u l-affidavit ta' **Joseph Degiorgio** tat-13 ta' Novembru 2015 (fol 11)

Ra illi fis 16 ta' Marzu 2016 il-partijiet iddikjaraw illi l-provi migbura fil-kawzi 9/15 FDP u 14/15 FDP, lkoll fl-istess ismijiet, kellhom japplikaw ghal kaz odjern ukoll.

Ra in-nota bil-valutazzjoni maghmulha mill-Perit Charles Buhagiar u ppresentata mir-rikorrenti fit 30 ta' Mejju 2016 a fol 20 tal-kawza 9/15 FDP fuq imsemmija.

Sema x-xhieda tan-**Nutar Marisa Grech**, moghtija fit 8 ta' Gunju 2016 fejn esebiet ittra li indikat li xoghlijiet ta' kostruzzjoni inbdew mid-Divizjoni ta' l-Edukazzjoni fl-1 ta' Lulju 1986. (fol 56)

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fis 6 ta' Lulju 2016 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 l-intimat ippresenta kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datat 25 ta' Settembru 2013 (fol 60) kif ukoll stima tal-Perit Joseph Spiteri datata 7 ta' Ottubru 2010 u kopja tal-pjanta bir-referenza LD 132/95 (fol 61-62).

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fis-16 ta' Novembru 2016. (fol 63)

Ra illi fiz-zmien moghti ghall-presentata ta' domandi in eskussjoni, tali domandi ma sarux.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijet finali.

Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent iddikjara illi jistrieh fuq ir-rapport peritali.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentati fil 21 ta' April 2017.

Ra is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippresentati fit 12 ta' Mejju 2017.

Ra illi fis-seduta tal-24 ta’ Mejju 2017 il-Bord laqa t-talba tar-rikorrent illi l-atti odjerni tal-Kummissarju tal-Art jigu assunti mill-Awtorita tal-Artijiet stabbilita a tenur ta’ l-Kap 563 tal-Ligjiet ta’ Malta intitolat Att Dwar l-Awtorita’ Tal-Artijiet,

Ra illi, stante illi s-sidien ma’ talbux illi l-proceduri odjerni jigu decizi skond id-disposizzjoni tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta’ Malta intitolat Att Dwar Artijiet tal-Gvern illi dahal in vigore fil-25 ta’ April 2017, a tenur ta’ l-Artikolu 78 ta’ l-istess Kap 573 il-proceduri odjerni “ghandhom jkunu regolati bil-ligijiet sostantivi li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh” tal-Att 573, jigifieri a tenur ta Ordinanza Dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-24 ta’ Mejju 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi fl-10 ta’ Mejju 1996, b’Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta, l-utile dominju perpetwu tal-art meritu tal-kawza odjerna gewwa z-Zejtun tal-kejl ta' sitta u tletin metru kwadru (36m2) u li hija murija bil-kulur kannella bhala plot 4 fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u tnejn u tletin, stroke, hamsa u disghin (L.D. Nru. 132/95) giet dikjarata mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti ghal skop pubbliku u li l-akkwist taghha kellu jkun b’titolu ta’ xiri assolut.

Jirrizulta illi fil-25 ta’ Settembru 2013, b’Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta maghmulha a tenur tal-Att I tas-sena 2006, u ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28 ta’ Novembru 2013, giet dikjarat illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta’ Jannar 2005 hu ta’ sitt elef, seba mija u tmien Euro u sittin centezmu (€6,708.60).

Jirrizulta illi 1-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina 1-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' ghoxrin elf, tlett mija sebgha u disghin Ewro u sitt centezmi (Euro 20,397.6).

Jirrizulta illi, fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, nbdew xoghlijiet ta’ kostruzzjoni mid-Dipartiment tal-Edukazzjoni fl-1 ta’ Lulju 1986. (fol 56)

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Alan Saliba u l-Perit Danica Mifsid, ippresentaw ir-rapport taghhom fis-16 ta' Novembru 2016 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tifforma parti mill-‘grounds’ tal-iskola primarja taż-Żejtun, qalb zona residenzjali. Mhux kontestat li din l-art għandha tiġi kklassifikata bħala Fabrikabbli billi fis-sena 1996, meta ħarġet l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President, kienet tinsab qalb il-bini u b’faċċata fuq it-triq. Din l-art kienet ukoll identifikata għall-bini fuq għoli ta’ żewġ sulari fil-Pjan Regolatur tas-sena 1988 li kien applikabbli fis-sena 1996.*
>
> *PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet ħarġet Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta’ Marzu 2003 u billi ma jirriżultax li ħareġ Avviż għall-Ftehim qabel l-01 ta’ Jannar 2005, il-valur tal-art għandu jkun skont kif ikun fl-01 ta’ Jannar 2005.*
>
> *PUNT 3: Permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President Numru 817 tat-13 ta’ Settembru 2007 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, għall-Plot adjaċenti numru 3 bil-kejl ta’ 740 metri kwadri, ingħata kumpens ta’ €419,287.21 jew €566.60 kull metru kwadru.*

*PUNT 4 - STIMA: L-esponenti Membri Teknići kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bħala riżultat huma tal-opinjoni illi l-valur ġust li din l-art kienet iġġib fis-suq kieku ġiet mibjugħa bħala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bħala Fabrikabbli kif hawn fuq indikat, jammonta għal €566.60 kull metru kwadru jew €20,397.60 għall-intier li minnhom għoxrin elf, tlett mija u sebgħin Euro (€20,370.00) huma għall-Utile Dominju Perpetwu.*

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 ghand jitqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**1 ta' Lulju 1986**, ossija meta bdew ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni fuq l-istess art.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut ghall **Utile Dominju Perpetwu** bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' għoxrin elf, tlett mija u sebgħin Euro (€20,370.00) ekwivalenti ghal €566.60 kull metru kwadru.
- L-imghax ghandu jiddekorri mis-**1 ta' Lulju 1986**.

**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 kif gej:

**Jiddikjara** l-art meritu tal-kawza odjerna, ossija bicca art gewwa z-Zejtun tal-kejl ta' sitta u tletin metru kwadru (36m2) u li hija murija bil-kulur kannella bhala plot 4 fuq il-pjanta bl-ittri L.D. u bin-numru mija u tnejn u tletin, stroke, hamsa u disghin (L.D. Nru. 132/95)  bhala **fabrikabbli**.

**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-utile dominju perpetwu tal-art fuq indikat ghandu jkun ta' għoxrin elf, tlett mija u sebgħin Euro (€20,370.00) ekwivalenti ghal €566.60 kull metru kwadru.

**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-1 ta' Lulju 1986

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati unikament mill-intimat.

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Rita Sciberras**
Deputat Registratur