



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco DePasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha hamsa (5) ta' Lulju 2017

Rikors Numru 9/15 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 fid-19 ta' Gunju 2015 fejn gharrfu is-segwenti:

Illi huma gew notifikati b'att gudizzjarju datat 2 ta' Gunju 2015, li bis-sahha tieghu l-intimat offrilmom is-somma ta' sitt elef, seba' mija u tmien Ewro u sittin centezmu (Euro 6,708.60) li minnu elfejn, tliet mija u disgha u sebghin Ewro u erbghin centezmu (Euro 2,329.40) qieghed jigi offrut ghad dirett dominju perpetwu, skond l-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 l-art bhala fabbrikabli 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 l-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' wiehed u tletin elf, mija u hamsin Ewro (Euro 31,150) ghal ragunijiet illi ser jigu spjegati lill dan il-Bord fil-mori tal-proceduri;

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

Ra l-Ittra Ufficjali mibghuta a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 mibgħtuha fit 2 ta' Gunju 2015 (fol 3), l-Avviz Nru 1193 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat 28 ta' Novembru 2013 (fol 5) u l-pjanta ta' l-art a fol 8 tal-process.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl 10 ta' Awissu 2015 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fil 18 ta' Novembru 2015 il-partijiet iddikjaraw illi l-provi migbura fil-kawzi 3/15 FDP fl-istess ismijiet, kellhom japplikaw għal kaz odjern ukoll.

Ra in-nota bil-valutazzjoni magħmulha mill-Perit Charles Buhagiar u ppresentata mir-rikorrenti fit 30 ta' Mejju 2016 (fol 20).

Sema x-xhieda tan-**Nutar Marisa Grech**, mogħtija fit 8 ta' Gunju 2016 fejn esebiet ittra li indikat li xogħlijiet ta' kostruzzjoni inbdew mid-Divizjoni ta' l-Edukazzjoni fl-1 ta' Lulju 1986. (a fol 56 tal-process 3/15 FDP)

Ra illi fit 8 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti ddkjaraw 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 34) kif ukoll stima tal-Perit Joseph Spiteri datata 7 ta' Ottubru 2010 u kopja tal-pjanta bir-referenza LD 132/95 (fol 35-36).

Ra ir-relazzjoni tal-Membri Teknici ppresentata fis-16 ta' Novembru 2016. (fol 37)

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

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2017 il-kawza giet differita għas-sottomissjonijiet finali.

Ra illi fl-1 ta' Marzu 2017 ir-rikorrent iddikjara illi jistrieħ 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-Ligjiet 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 "għandhom jkunu regolati bil-ligjiet sostantivi li kienu fis-seħh qabel il-bidu fis-seħh" tal-Att 573, jigifieri a tenur ta Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra illi fl-24 ta' Mejju 2017 il-kawza thalliet għas-sentenza għallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fl-10 ta' Mejju 1996, b'Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, d-Dirett 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 l-esponenti mhux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qedin jitolbu minflok is-somma ta' wiehed u tletin elf, mija u hamsin Ewro (Euro 31,150).

Jirrizulta illi, fuq l-art meritu tal-kawza odjerna, nb dew xoghlijiet ta' kostruzzjoni mid-Dipartiment tal-Edukazzjoni fl-1 ta' Lulju 1986. (fol 44)

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-segweni osservazzjonijiet:

PUNT 1 - KWALITA TAL-ART: L-art fil-kwistjoni tiffirma parti mill- 'grounds' tal-iskola primarja taz-Zejtun, qalb zona residenzjali. Mhux kontestat li din l-art ghandha tigi kklassifikata bhala Fabrikabli billi fis-sena 1996, meta harghet 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 applikabli fis-sena 1996.

PUNT 2 - DATA TAL-ISTIMA: Billi kienet harghet Dikjarazzjoni tal-President qabel il-05 ta' Marzu 2003 u billi ma jirrizultax li hareġ 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 Teknici kunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, u bhala rizzultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din l-art kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugħa bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-01 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala Fabrikabli kif hawn fuq indikat, jammonta għal €566.60 kull metru kwadru jew €20,397.60 għall-intier li minnhom sebgha u għoxrin Euro u sittin centezmu (€27.60) huma għad-Dirett Dominju Perpetwu.

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

Ikkunsidra

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

- L-art ghand jitqies bhala **art fabrikabli**.
- 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 tad-Dirett Dominju Pubbliku tal-art bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun sebgha u ghoxrin Euro u sittin centezmu (€27.60) huma ghad-Dirett Dominju Perpetwu..
- 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, 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 **fabrikabli**.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghad-Dirett Dominju Perpetwu tal-art fuq indikata ghandu jkun ta' jkun sebgha u ghoxrin Euro u sittin centezmu (€27.60) huma ghad-Dirett Dominju Perpetwu..

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