Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale
LL.D. LL.M (IMLI)

Seduta taʼ nhar l-Erbgha tmienja (8) taʼ Novembru 2017

Rikors Numru 6/15 FDP

Sylvia Manduca (ID 287428M) u Elizabeth Parnis

Vs

Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet u, b’digriet tal-24 ta’ Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur ippresentat fit 12 ta’ Mejju 2015 fejn ir-rikorrenti ppremettew is-segwenti:

> *Illi fl-ittra ufficjali datat 20 ta' April 2015 u notifikat fil-22 ta' April 2015 ir-rikorrenti gew avzati li l-Kummissarju ta' Artijiet kien qed joffri kumpens ta' euro 32,494.76 ghal fond 110 Triq l- Arcisqof, Valletta.*
>
> *Illi sehem ir-rikorrenti minn dan l-ammont jammonta ghal euro 16,247.38. Dan mhux valur gust ghal propieta esproprijata.*
>
> *Illi fil-fatt l-valur tal-fond huwa euro 276,000.*
>
> *Ghaldaqstant l-esponenti jridu jikkontestaw il- kumpens t u bil-presenti jindikaw l-ammont li gieghdin jippretendu bhal kumpens fl-ammont ta' euro 138,000. (mija tmiena u tlettin elf euro)*

Ra il-valutazzjoni maghmulha mill-perit tar-rikorrenti, ossija il-Perit Malcolm Sullivan, datata 8 ta’ Mejju 2015.

Ra wkoll ir-risposta tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 5 ta’ Awissu 2015 fejn qal is-segwenti:

Illi I-esponent gie notifikat bir-rikors datat 12 ta' Mejju 2015 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens ta' sittax -il elf, mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€16,247.38) lilhom offrut mill-awtorita kompetenti ghax-xiri assolut ghall-porzjon ta' nofs indiviz (1/2) tal-fond numru 110, Triq 1-Arcisqof, Valletta, u qedghin jippretendu li l-kumpens ghandu jkun ta' mija u tmienja u tletin Ewro (€138,000);

Illi 1-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghall-propjeta fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' sittax -il elf, mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€ 16,247.38) u dana skont l-istima tal-Perit Arkitett Fred H. Valentino A. & C.E. fl-Avviz numru 476 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-24 ta' Gunju 2009 u skont it-termini tal- Kap. 88.

Ghaldagstant l-esponent qed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' sittax -il elf mitejn u sebgha u erbghin Ewro u tmienja u tletin centezmu (€16,247.38) bhala kumpens gust ghall-esproprju tal-art fuq imsemmija.

Sema ix-xhieda tal-**Perit Malcolm Sullivan** moghtija fit 18 ta' Novembru 2015.

Ra illi fit-18 ta' Novembru 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2015 l-intimat ippresenta kopja ta' l-Istima tal-Perit Fredrick H Valentino datata 24 ta' Marzu 2009 (fol 21), l-Avviz nru 476 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata 24 ta' Gunju 2009 illi biha d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 8 ta' Gunju 2009 ippubblikata ai fini tal-Att 1 tal-2006 giet pubblikata (fol 22), kopja tal0Ittra Ufficjali mibghtua a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88 u datata 20 ta' April 2015 (fol 25) u zewgt pjanti taz-zona datata 28 ta' Jannar 1993 (fol 27) u 26 ta' Frar 2009 (fol 28).

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2015 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jressaq.

Ra illi fis-16 ta' Dicembru 2015 il-Bord qabbad lill-Periti Danica Mifsud u Joseph Briffa sabiex jassistuh fil-kawza odjerna.

Ra illi fit-30 ta' Marzu 2016 il-Membri Teknici talbu lill-partijiet jaqblu fuq is-superfici tal-fond u jippresnetaw pjanti aktar dettaljati tal-fond.

Ra illi fit 12 ta' April 2016 ir-rikorrenti ippresentaw site plan u pjanta dettaljata tal-fond meritu tal-kawza odjerna. (fol 34).

Ra illi fit 12 ta' Ottubru 2016 l-intimat ippresenta pjanta u ghalhekk il-Membri Teknici setghu jirrelataw fuq dak lilhom pprovdut.

Ra illi fl-14 ta' Novembru 2016 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport taghhom. (fol 43)

Ra illi fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2017, il-Bord gie mgharraf mill-intimat illi l-pjanta ta' l-intimat kienet inkorretta w il-Membri Teknici kellhom jistriehu fuq il-kejl pprovdut fil-pjanta tar-rikorrenti, u ghalhekk il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jerrgghu jaccedu fil-fond u jaghmlu rapport addizzjonali taghhom abbazi ta' tali kejl.

Ra illi fit 28 ta' Frar 2017 il-Membri Teknici ppresentaw ir-rapport addizzjonali taghhom (fol 51).

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 fl-24 ta' Mejju 2017 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet.

Ra illi fl-20 ta' Gunju 2017 ir-rikorrenti ippresentaw s-sottomissjonijet taghom (fol 57).

Ra illi fid-19 ta' Lulju 2017 l-intimat ippresenta s-sottomissjonijet tieghu (fol 112).

Ra illi, stante illi l-partijiet 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, ghalhekk, fis-27 ta' Settembru 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil-5 ta' Marzu 1992, saret Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn gie dikjarat illi l-fond nru 110, Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta kien mehtieg ghal skop pubbilku u ghalhekk kien ser jigi akkwistat b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank.

Jirrizulta illi fl-24 ta' Gunju 2009, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, in segwitu ghal fuq imsemmija Dikjarazzjoni u ai fini tal-Att Nru 1 tas-sena 2006, fejn gie dikjarat illi l-kumpens offrt ghall-fond kien ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76). (fol 22)

Jirrizulta illi fl-20 ta' April 2015 intbghatat Ittra Ufficjali lir-rikorrenti ghall-finijiet tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, fejn gew mgharrfa illi giet accettata li r-rikorrenti kellhom nofs indiviz tal-fond u ghalhekk gew mgharrfa llli kellhom 21 gurnata sabiex jikkontestaw in-nofs indiviz taghhom l-ammont offrut ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76). (fol 25)

Jirrizulta illi fit-12 ta' Mejju 2015 inbdew il-proceduri odjerni.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' nofs indiviz tal-fond 110, Triq l-Arcisqof, il-Belt Valletta.

Jirrizulta illi l-intimat kien qieghed jista l-fond fis-somma ta' tnejn u tletin elf, erbgha mija u erbgha u disghin Euro u sitta u sebghin centezmu (€32,494.76) ghall-fond fuq imsemmi, filwaqt illi l-esponenti ma kienux qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jghidu illi l-fond jiswa mitejn sitta u sebghin Elf Euro (€276,000).

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Periti Joseph Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw zewgt rapporti, ossija wiehed fid 29 ta' Ottubru 2016 u iehor

fis-27 ta’ Frar 2017, fejn l-ewwel rapport gie redatt fuq kejl ta’ 170 metri kwadri filwaqt illi t-tieni rapport gew redatt fuq kejl ta’ 250 metru kwadru.

Jirrizulta illi fir-rapport taghhom tad-29 ta’ Ottubru 2016 l-Membri Teknici qalu s-segwenti:

Jirrizulta, ghalhekk, mill-process illi m'hemmx qbil bein partijiet rigward is-superfici tal-kommoditajiet li qed jigu esproprijat. Skont l-intimat u valutazzjoni tal-Perit Fred Valentino formanti parti mid-Dikjarazzjoni tal-President, I-intimat jiddikjara illi qed jakkwista superfici tal-fond ta madwar 113.75 metri kwadri ghall-pjan terran u ghat-tieni pjan. L-intimat ghalhekk ma jaghmilx referenza ghall-kejl ta’ kantina, ghalkemm jikkonferma ezistenza taghha. Minna naha l-ohra, il- valutazzjoni maghmula Perit Malcolm Sullivan A.& C.E. ghar rikorrenti, tiddikjara superfici li tammonta ghal 255 metri kwadri

Il-pjanti pprezentati mir-rikorrenti juru fond hafna ikbar fuq l-ewwel sular minn dak deskritt mill-intimati. Fil-fatt, fir-rapport tieghu il-Perit Sullivan jaghmel referenza ghal bieb fuq in-naha ta' wara tal-fond in kwistjoni li jaghti ghal parti ohra tal-binja fejn is-soqfa cedew. Il-kejl ta din parti jammonta ghal 83 metri kwadri skont stess rapport. Ghandu jigi nnotat illi din parti tal-fond mhijiex immarkata fuq il pjanti P.D. Nru. 30B_93 u P.D. Nru. 30D_93. B' hekk, jekk wiehed kellu jeliminha, il-keji tal-fond, skont il-Perit Sullivan, minghajr dawn il-83 metri kwadri, jammonta ghal 172 metri kwadri.

Il-pjanta ipprezentata fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2016 minn Dr Francesca Zarb LL.D hija dik ta l-ewwel sular (jew it-tieni pjan). Pero fuq din il-pjanta, il-konfini tal-fond in kwistjoni mhuwiex immarkat. Madankollu, meta wiehed jiskala dawn pjanti tal-kmamar in kwistjoni fuq l-istess I-ewwel sular, il-kejl huwa vicin dak il-kejl imsemmi fir-rapport tal-Perit Sullivan

L-esponenti membri teknici jidhrilhom li fid-dawi ta' din l-inkongruenza bejn il-partijiet, ghandhom jikkonsidraw il-konfini tal-fond skond kif inhu deskritt fid-Dikjarazzjoni tal-President u ghalhekk skond il pjanti P.D. Nru. 30B_93 u P.D. Nru. 30D_93

L-esponenti membri teknici uzaw il-pjanti provduti miz-zewg partijiet biex wasslu ghal-kejl li gej:

Kantina: cirka 12 metri kwadri
Pjan Terran: cirka 27 metri kwadri
L-ewwel Sular: cirka 131 metri kwadri
TOTAL: cirka 170 metri kwadri

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-ordinanza dwar I- Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dan il-fond kien igib fis-suq kieku gie mibjugh bhala liberu u frank minn sidha volontarjament f'Jannar tal-2005, huwa tas-somma ta' Ewro mija u sebghin elf (Ewro 170,000) bir-rata ta' Ewro 1,000/m2.

Jirrizulta illi wara tali rapport, fuq talba ta’ l-intimat, l-Membri Teknici intalbu jerrggha jaccedu sabiex jivverifikaw dwar liema hija l-pjanta l-korretta, u dana wara illi jinghataw access anke ghal dik il-parti tal-fond illi kienet inacessibbli.

Jirrizulta illi fir-rapport sussegwenti taghhom, tat 28 ta’ Frar 2017, l-Membri Teknici kellhom danxi jghidu:

F'dan I-access gie kkonfermat illi I-fond de quo fih tlett sulari li jikkonsistu f'entratura fil-livell ta’ mat-triq li taghti ghal tarag ghall-ewwel sular u tarag li taghti ghall-kantina li tikkonsisti f' kamra wahda biss. L-ewwel sular jikkonsisti f'hamest ikmamar, wahda tinfed ghall-ohra. L-ewwel tlett ikmamar ghandhom partition li tiddividi istess kamra f’zewgt spazji. L-ahhar zewgt kmamar ghandhom art perikolanti u huma bla soqfa (dawn jidher li waqghu wara l-hsara li saritilhom).

PJANTA KORRETTA - B'hekk jirrizulta lill-Esponenti Membri Teknici illi pjanta esebita mir-rikorrenti hija dik it-tajba.

KEJL TAL-FOND - Mill process jidher illi d-disgwid bejn il-partijiet huwa dwar ahhar zewgt ikmamar ta' wara tal-fond, dawk illi huma fi stat perikolanti.

L-Esponenti Membri Teknici ikkonstataw illi unika access ghal dawn iz-zewgt ikmamar huwa mill-entratura tal-fond in kwistjoni, u b'hekk huma ta’ l-opinjoni li ghandhom jitqiesu bhala parti mill-fond

ll-kejl ta' dawn iz-zewgt ikmamar huwa ta' madwar 80 metru kwadru, u b'hekk kejl kollu tal-fond, b'dawn iz zewgt ikmamar, jammonta ghal madwar 250 metri kwadri.

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-ordinanza dwar I- Akkwist tal-Artijiet (Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li dan il-fond kien igib fis-suq kieku gie mibjugh bhala liberu u frank minn sidha volontarjament f'Jannar tal-2005, huwa tas-somma ta' Ewro mija u sebghin elf (Ewro 250,000) bir-rata ta' Ewro 1,000/m2.

Jirrizulta illi domandi in eskussjoni ma sarux filwaqt illi l-Bord jassumi illi kien *lapsus calami* meta l-membri teknici qalu fit-tieni rapport, illi l-valur kien ta’ “*Ewro mija u sebghin elf (Ewro 250,000)”* peress illi jidher car li l-valur kellu jkun ta’ mitejn u hamsin elf Euro, tenut kont tal-fatt illi r-rata hija ta’ elf Euro ghal kull metru kwadru u d-daqs gie stabbilit fil-qies ta’ madwar 250 metru kwadru.

Jirrizulta illi, wara illi ghamel il-konsiderazzjonijiet fuq imsemmija, dana il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta’ l-abbli Membri Teknici tal-Bord fl-ottika tal-konsiderazzjonijet minnhom maghmulha.

Ikkunsidra

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

- Il-fond ghandu jitqies bhala **art fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**19 ta' Marzu 1993**, li huwa gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali originali, ossija il-5 ta' Marzu 1993.

- Il-valur xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond indiviz meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **mitejn u hamsin elf Euro (€250,000)** kalkolabbli bir-rata ta' Ewro 1,000/m2.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera ta' nofs indiviz tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (€125,000)**.

- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**19 ta' Marzu 1993**.

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-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 110, Triq l-Arcisqof, Il-Belt Valletta bhala art fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghal nofs indiviz ta' tali fond fl-ammont ta' **mija u hamsa u ghoxrin elf Euro (€125,000)**.

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mid-19 ta' Marzu 1993.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-Awtorita tal-Artijiet u dak hemm stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mill-intimati u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur