Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 28/12 FDP

Salvatore sive Salvino Testaferrata Moroni Viani (ID 693930M)
Peter Paul Testaferrata Moroni Viani (ID 562660M)
Paul Stephen Testaferrata Moroni Viani (ID 541365M)
Caroline Zammit Testaferrata Moroni Viani (ID 515258M)
Jane Testaferrata Moroni Viani (ID 133133M)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit 30 ta' Ottubru 2012 fejn ippremettew illi, permezz ta' Avviz Nru 725 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Lulju 2012, bicca art gewwa Ta' Xbiex tal-kejl ta' madwar 3,789 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' triq pubblika u mill-Punent ma' propjeta ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani kienet giet akkwistata mill-awtorita' kompetenti ghall-pussess u l-uzu u dana ghal perjodu ta' tmienja u ghoxrin xahar mill-pubblikazzjoni tal-Avviz, ossija il-5 ta' Lulju 2012.

Ir-rikorrenti, illi ghandhom sehem ta' 6/8 indiviz ta' dina l-propjeta, gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 19 ta' Ottubru 2012 mibghuta lilhom u lill tlett persuni ohra hemm indikati, lkoll ko-propretarji flimkien tal-kwota indiviza ta' 7/8 tal-propjeta', fejn gew mgharrfa illi l-kumpens offrut bhala kera tal-akkwist ghall-periodu ta' tmienja u ghoxrn xahar kien ta' €79,274, illi kien fil-porzjon ta' 7/8 tal-kera ta' akkwist kollha stabbilita fl-istima tal-Perit John Schembri fl-ammont ta' €90,600 ghall porzjon ta' l-art kollha, kif fuq deskritta.

Ir-rikorrenti, li, kif gia spjegat, ghandhom sehem ta' 6/8 tal-propjeta, u ghalhekk is-sehem taghhom ta' tali kumpens kien fil-valur ta' €67,950, sahqu illi ma kienux qed jaccettaw tali offerta peress illi kienu qed jitolbu kumpens annwu ta' €141,525 bbazata fuq rata ta' €50 kull metru kwadru, kif stmat mill-Perit Godwin Abela li ghamel stima globali ghall-porzjoni ta' art in intjier fl-ammont ta' €188,700.

Kien ghalhekk illi ir-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust ghal kwota taghhom ta' 6/8 indivizi.

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 19 ta' Ottubru 2012 (fol 3), l-Avviz Nru 725 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 5 ta' Lulju 2012 (fol 6) u l-istima tal-Perit Godwin Abela, perit tas-socjeta rikorrenti (fol 10).

Ra illi l-intimat, fid-19 ta' Ottubru 2012, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-uzu ta' l-art b'titolu ta' pussess u uzu ghal periodu ta' tmienja u ghoxrin xahar u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Godwin Abela** moghtija fis 17 ta' April 2013.

Ra illi fis 17 ta' April 2013 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fis 17 ta' April 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fid 9 ta' Ottubru 2013 l-intimat ippresenta Kopja tad-Dikjarazzjoni tal-President, kopja tal-Gazzetta tal-Gvern, kopja tal-Ittra Ufficjali datata 19 ta' Ottubru 2012 u l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto** flimkien ma' pjanti tal-Pjan Lokali.

Ra illi fid-9 ta' Ottubru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-Bord stieden lill Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Danica Mifsud u Alan Saliba ppresentat fit 28 ta' Ottubru 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti illi gew ippresentati fl-14 ta' Frar 2014.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process, wara illi l-partijiet awtorizzawh jghaddi ghas-sentenza fuq il-provi ili hemm, iddifferixxa l-kawza odjerna ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi permezz ta' Avviz Nru 725 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-**5 ta' Lulju 2012**, bicca art gewwa Ta' Xbiex tal-kejl ta' madwar 3,789 metri kwadri, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Lvant ma' triq pubblika u mill-Punent ma' propjeta ta' Salvino Testaferrata Moroni Viani kienet giet akkwistata mill-awtorita' kompetenti ghall-pussess u l-uzu u dana ghal perjodu ta' tmienja u ghoxrin xahar mill-pubblikazzjoni tal-Avviz, ossija il-5 ta' Lulju 2012.

Jirrizulta illi r-rikorrenti huma sidien ta' 6/8 indiviz ta' tali art.

Jirrizulta illi Ir-rikorrenti, flimkien ma terzi illi, lkoll flimkien huma sidien ta' 7/8 tal-art, gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 19 ta' Ottubru 2012 fejn gew mgharrfa illi l-kumpens offrut bhala kera tal-akkwist ghall-periodu ta' tmienja u ghoxrn xahar ghas-sehem ta' 7/8 tal-propjeta kien ta'

€79,274 fis-sena, liema valur gie stabbilit abbazi ta'istima tal-Perit John Schembri ghall porzjon ta' l-art kollha fl-ammont ta' €90,600 fis-sena.

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 sahqet illi l-kumpens gust ghas-sehem taghhom ta' 6/8 tal-propjeta, kellu jkun ta' €141,525 annwalment bbazata fuq rata ta' €50 kull metru kwadru, kif stmat mill-Perit Godwin Abela li ghamel stima globali ghall-porzjoni ta' art in intjier fl-ammont ta' €188,700 fis-sena.

Jirrizulta illi l-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fit-30 ta' Settembru 2013 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fit-28 ta' Ottubru 2013.

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

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrenti, qua kompropretarji fis-sehem ta sitta minn tmienja (6/8), gew notifikati mill-intimat b'Att Gudizzjarju fit- 30 ta' Ottubru 2012 illi bhala kera tal-akkwist ghall periodu ta' tmiena u ghoxrin (28) xahar fuq porzjon art fil-limiti ta' Ta' Xbiex tal-kejl ta' cirka 3,789 metri kwadri immarkata G fuq il-pjanta PD 2011_209 kif deskritta fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Nru 725 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-5 ta' Lulju 2012, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' disghin elf u sitt mitt Euro (€90,600) ghall-intiet ekwivalenti ghal valur lokatizju annwali ta' ghaxar Euro u hamsa u ghoxrin centezmu kull metru kwadru (€10.25/mk) skond stima tal-Perit John Scembri li kklassifika l-propjeta bhala fabrikabbli.*
>
> *Ir-rikorrenti iddikjaraw li huma mhux qed jaccettaw dan il-kumpens offrut u minflok talbu s-somma ta' erba mija u erbghin elf u tlett mitt euro (€440,300) [€188,700/12 x 28 = €440,300) ghall-intjier skond stima ta' Perit Godwin Abela, ibbazata fuq ir-rata annwali ghal 'storage yards' ta' hamsin Euro kull metru kwadru (€50/mk) jew 4.25% fuq il-valur tal-art bir-rata ta' 1,176.80/metru kwadru. Perit Godwin Abela jirrelata wkoll illi l-kejl tal-art huwa propjament 3,774 metri kwadri billi l-pjanta annessa mad-Dikjarazzjoni Presidenzjali tindika kejl regolati ta' 51 metru wisgha b'74 metru tul. Madanakollu, f'dan ir-rigward l-esponenti qed jikkunsidraw il-kejl ta' 3,789 metri kwadri fid-Dikjarazzjoni Presidenzjali, billi l-kejl tal-wisgha u t-tul fuq l-imsemmija pjanta jidhru li huma ndikati lejn l-eqreb metru u mhux bid-decimali (cioe mhux 51.0m x 74.0 m)*
>
> *Il-propjeta fil-kwistjoni thares fuq il-Port ta' Marsamxett u tikkonfina mill-Lvant mar-Rampa ta' Ta Xbiex li tmiss u hija elevata minn Triq Xatt ta' Ta' Xbiex, minn naha tat-Tramuntana minn Triq Pietru Pawl Debono u min-naha tan-Nofsinhar minn Triq Mons Alfred Mifsud. L-art tinsab imdawwra b'hajt u qed tintuza bhala biha ghall-hazna tal-materjal u ingenji tal-kostruzzjoni.*
>
> *Huwa pacifiku illi l-art fil-kwistjoni tikkwalifika bhala **art fabrikabbli** billi skond in-North Harbours Local Plan mahrug mill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar 9MEPA) fl-2006, din il-propjeta' tinsab f'zona identifikata bhala residential Proprity Area NHHO 02 (Detached and Semi-Detached Dwellings) b'height limitation ta' zewgt sulari u semi basement.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici jaqblu mal-asserzjonijiet tar-rikorrenti illi l-art de quo ghandha valur sostanzjali minhabba l-lok u n-natura taghha u kif ukoll l-valur lokatizju tal-istess art huwa relatat mal-istess valur. Madanakollu, l-esponenti jikkunsidraw illi fil-kaz in ezami m'ghandux jittiehed qies, ai fini ta' kumpens lokatizju, tal-valur tal-art*

bil-potenzjal taghha ta' zvilupp f'villa, billi l-art ma gietx mikrija ghal tali skop, izda giet mikrija biss ai fini ta' pussess u uzu ghall-hazna ta' materjal u ngenji tal-kostruzzjoni ghall-perjodu msemmi ta' tmienja u ghoxrin (28) xahar. Ghalhekk, fir-rigward l-esponenti qed jikkunsidraw r-rata ta' erbgha punt tnejn hamsa fil-mija (4.25%) fuq il-valur tal-art ghall-uzu msemmi bir-rata ta' hames mitt Euro kull metru kwadru (€500/mk).

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 lokatizju gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mikrija minn sidha volontarjament ghall-uzu msemmi matul il-periodu ta' tmienja u ghoxrin (28) xahar mill 5 ta' Lulju 2012 jammonta ghal mija u sebgha u tmenin elf, tmien mija u wiehed u sebghin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu (€187,871.25) [(4.25% x €500 x 3,789 mk) = €80,516.25/12 = €6,709.69 x 28 = 187,871.25], ekwivalenti ghal valur lokatizju annwali ta' wiehed u ghoxrin Euro u hamsa u ghoxrin centezmu kull metru kwadru (€21.25/mk) u ghalhekk sehem ir-rikorrenti (6/8) huwa l-ammont ta' **mija u erbghin elf, disgha mija u tlett Euro u erbgha u erbghin centezmu (€140,903.44)**.

Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni, il-Periti Membri komplew jikkonfermaw il-valutazzjoni illi kienu ghamlu, liema kumpens kellu jitqies li jkopri il-periodu intjier ta' 28 xahar u mhux ghal tnax-il xahar.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapport tal-abbli Esperti Teknici tieghu flimkien ma' l-ispjegazzjoni addizzjonali taghhom u d-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art **fabrikabbli**.
- Il-kumpens xieraq ghall-pussess u l-uzu ghall-periodu ta' tmienja u ghoxrin xahar ghandu jkun ta' **mija u erbghin elf, disgha mija u tlett Euro u erbgha u erbghin centezmu (€140,903.44) ghall-periodu intjier ta' 28 xahar**.

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 u

Jiffissa il-kumpens xieraq ghall-pussess u l-uzu ghall-periodu ta' tmienja u ghoxrin xahar ghandu jkun ta' **mija u erbghin elf, disgha mija u tlett Euro u erbgha u erbghin centezmu (€140,903.44), u dana ghall-periodu intjier ta' 28 xahar**.

L-imghax huwa kalkolabbli skond il-ligi.

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.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur