# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

**Seduta ta' nhar l-Erbgha sittax (16) ta' Marzu 2016**

**Rikors Numru 1/13 FDP**

**John Azzopardi (ID 40056M), Brenda Desira (ID 19188M),
Graziella Azzopardi Gilson (ID 245682M) u
Tiziana Azzopardi (ID 522092M)**

**Vs**

**Kummissarju ta' l-Art**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Frar 2013 fejn stqarrew illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 4 ta' Frar 2013 gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 946 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru 2011 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' tlieta u hamsin elf u mitejn Euro (€53,200) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art gewwa Birkirkara tal-kejl ta' madwar 118 metri kwadri, li tmiss mill-Majjistral ma' propjeta' ta' Richard Tua, minn-Nofsinhar ma' Triq il-Kanonku Karm Pirotta u mill-Lvant ma' triq Mons Emanuel Vella jew irjieh ohra.

Ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kienux qed jaccettaw il-kumpens lilhom offrut stante illi kienu qed jippretendu kumpens ta' €105,997.

Ir-rikorrenti sahqu wkoll illi, b'rizultat ta' tali xiri, ser jibqalhom bicca art adjacenti u tajba ghal bini ta' 81.50 metri kwadri, li minhabba l-ghamla u l-kobor taghha, mhix ser tibqa tajba ghal bini, u ghalhekk insistew illi l-intimat kellu,, a tenur tal-Art 15 tal-Kap 88, jixtri tali art ukoll, u dana versu kumpens illi huma qed jippretendu fil-valur ta' €88,575.

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens gust tal-art akkwistata filwaqt illi jordna lill-intimat, a tenur tal-Art 15, sabiex jixtri l-art tal-kejl ta' 81.5 metri kwadri adjacenti, versu kumpens gust stabbilita mill-Bord.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-1 ta' April 2013 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust. Dwar l-art adjacenti, l-intimat sahaq illi talba simili gia saret, izda kien hemm

diskrepanza fil kejl dwar l-art indikata fejn ir-rikorrenti indikaw qies ta' 81.5 metri kwadri filwaqt illi l-itnimat stabilixxa kejl ta' 34 metri kwadri.

Ra ix-xhieda tal **Perit Anthony Fenech Vella** moghtija fit-8 ta' Mejju 2013, u l-istima minnu stabbilita (fol 9) u l-pjanta minnu redatta (fol 10).

Ra illi fit-8 ta' Mejju 2013, il-Bord innomina lill-Periti Elena Borg Costanzi u Godwin Abela sabiex jassistuh.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti fit-23 ta' Ottubru 2013, wara liema dokumentazzjoni ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fit-22 ta' Jannar 2014, ossija id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 26 ta' Settembru 2011, l-Avviz Nru 946 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru 2011 u l-Ittra Ufficjali datata 4 ta' Frar 2013.

Ra x-xhieda tal-Perit Stefan Scotto moghtija fit-22 ta' Jannar 2014.

Ra illi fit-22 ta' Jannar 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fit-23 ta' Marzu 2014, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 36 - 39).

Ra illi fit-18 ta' Awissu 2014 ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna lill-Membri Teknici sabiex jirrelataw wkoll dwar it-talba ghax-xiri tal-bicca art adjacenti, liema talba giet opposta mill-intimat fis-26 ta' Settembru 2014 u giet michuda mill-Bord fit-22 ta' Ottubru 2014.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti flimkien ma' dokumentazzjoni varja esebita flimkien ma' l-istess domandi, liema dokumentazzjoni gew sfilzati mill-Bord fit-22 ta' Ottubru 2014 u riammessi fl-atti fl-istess 22 ta' Ottubru 2014 fuq talba tar-rikorrenti.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, liema domandi gew ippresentati fil-11 ta' Frar 2015.

Ra illi fil-11 ta' Frar 2015, fuq talba tar-rikorrenti, il-Bord ordna lill-Membri Teknici sabiex jrrelataw dwar dak gia mitlub fit-18 ta' Awissu 2014, ossija dwar l-art adjacenti u jekk dina ghandhiex tittiehed mill-intimat wkoll.

Ra ir-risposta tal-Periti Membri ghal dak mitlub fil-11 ta' Frar 2015, liema risposta giet ippresentata fil-5 ta' Marzu 2015.

Ra illi fit-18 ta' Marzu 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakoluta' ta-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fil-11 ta' Gunju 2015.

Ra illi fil-15 ta’ Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u ordna lir-rikorrenti sabiex jippresenta s-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub.

Ra illi fl-14 ta' Ottubru 2015 ir-rikorrent ippresenta s-sottomissjonijet tieghu bil-miktub.

Ra illi fis 16 ta' Ottubru 2015 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi fis-26 ta' Settembru 2011, permezz ta' Dikjarazzjoni tal- President, l-art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 118 metri kwadri giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versi kumpens ta' tlieta u hamsin elf u mitejn Euro (€53,200).

Jirrizulta illi, eventwalment, fid-19 ta' Ottubru 2011, permezz ta' Avviz Nru 946 ippubblikata fil-harga Nru 18,819 tal-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fuq imsemmija.

Jirrizulta illi permezz ta' Ittra Ufficjali datata 4 ta' Frar 2012, l-intimat gharraf lir-rikorrenti b'tali offerta skond il-Ligi u r-rikorrenti ipprocedew biex bdew il-proceduri odjerni.

Jirrizulta illi l-Periti appuntati bhala Membri Teknici sabiex jassistu l-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Godwin Abela, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 23 ta' Marzu 2014 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"PUNT 1: Fit-termini ta' artikolu 17 tal-Kapitolu 88 tal-Ligijiet ta' Malta, u skond il-Pjan Lokali tal-MEPA, l-art tinsab go zona ta' zvilupp, u allura hija fabrikabbli bhal potenzjal ghal bini ta' tlett sulari. (Sottolinjar ta' dana l-Bord)*
>
> *PUNT 2: Illi dina l-art hija progettata bhal triq u illi llum tifforma parti minn triq diga mfassla pero mhux kompluta.*
>
> *STIMA: L-esponenti kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fuq is-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' Ottubru 2013, ikkunsidrata bhala fabrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Awtorita Kompetenti fid-19 ta' Ottubru 2011, jammonta ghal disgha u hamsin elf Euro (€59,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)"*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *'L-esponenti jikkonfermaw illi l-valur tal-art ghall-izvilupp fiz-zona meritu tal-kawza odjerna hu madwar €1,400 kull metru kwadri u jaqblu mas-suggerimenti w valuri ta' plots maghmulin lilhom fid-domandi. L-esponenti pero kellhom jivvalutaw bicca art esproprijata ghall-skopijiet ta' triq pubblika u applikaw dawk il-kroterji w valuri li gew adottati f'sitwazzjonijiet simili u cioe' li tali bicciet art jigu valutati b'rata ta' bejn wiehed u iehor terz (1/3) il-valur ta' art zvilupabbli. F'dan il-kaz, l-esponenti ivvalutaw l-art bir-rata ta' €500 kull metru kwadru.*

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi, fuq talba tal-Bord, il-Membri Teknici wiegbu wkoll ghall-ahhar domandi tar-rikorrenti, illi kienet tirrigwarda t-talba ghall-bicca art addizzjonali li ghaliha r-rikorrenti kienu qed jitolbu li tinxtara wkoll mill-intimat, u dwar dan qalu s-segwenti:

*"L-esponenti huma tal-opinjoni li l-bicca art li se tibqa ghand ir-rikorrenti tal-kejl superficali ta' cirka 81.50 metri kwadri mhijiex art zvilupabbli minhabba l-konfigurazzjoni taghha kif ukoll il-kejl superficjali w il-log fejn tinsab, ghaldaqstant jidhirlhom li ghandu jigi applikax l-Artikolu 15 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta."*

Jirrizulta illi l-Artikolu 15 tal-Kap 88 jipprovdi illi

*Is-sid ma jistax jiġi mġiegħel ibiegħ jew jittrasferixxi lill-awtorità kompetenti biċċa biss ta' art tajba għall-bini, meta l-biċċa li tibqa' tkun ta' anqas minn mitejn u għoxrin metri kwadri, jew meta, fil-fehma tal-Bord, il-biċċa li tibqa', minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, ma tibqax tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini; f'kull każ bħal dan l-awtorità kompetenti għandha takkwista l-art kollha.*

Jirrizulta illi fil-kaz odjern, id-daqs ta' l-art li dwarha ir-rikorrenti qed jitolbu li tinxtara mill-intimat hija anqas minn 220 metri kwadri, u ghalhekk l-Artikolu 15 tal-Kap 88 huwa applikabbli fil-kaz odjern.

Jirrizulta illi l-Membri Teknici iddikjaraw illi l-art mhijiex zvilupabbli minhabba l-konfigurazzjoni taghha wara illi ttiehdet l-art mill-intimat, u ghalhekk qablu illi l-Artikolu 15 tal-Kap 88 ghandu japplika fil-kaz odjern ukoll.

Jirrizulta illi, ghalkemm il-Membri Teknici ma vvalutawx tali art 'per se', taw indikazzjoni cara tal-valur illi huma kienu qed jaghtu lill-art kollha, ossija valur ta' hames mitt Euro kull metru kwadru (€500 / mk)

Jirrizulta ghalhekk illi l-valur ta' kumpens ghall art adjacenti fil-kejl ta' 81.5 metri kwadri ghandu jkun ta' erbghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€40,750).

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi ra ir-rapport tal-Membri Teknici, kif ukoll ir-risposti taghhom ghad-domandi in eskussjoni u r-apport addizzjonali relatat mal-art adjacenti, kif ukoll ir-rapport tal-Perit Anthony Fenech Vella ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet originali ta' l-abbli Membri Teknici tal-Bord fejn jidhol il-valur ta' l-art minnhom stabbilita.

**Ikkunsidra**

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

- L-art, kemm dik tal-kejl ta' 118 metri kwadri imsemmija fl-Avviz 946 kif ukoll dik tal-kejl ta' 81.5 metri kwadri ghandhom jitqiesu bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa t-**2 ta' Novembru 2011**, ossija erbghatax-il gurnata wara l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern skond l-Artiklu 12 (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna tal-kejl ta' 118 metri kwadri ghandu jkun ta' disgha u hamsin elf Euro (€59,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)

- L-art adjacenti ghall-art meritu tal-Avviz Nru 946, fil-kejl ta' 81.5 metri kwadri, ma baqghetx tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini minhabba fil-konfigurazzjoni taghha rizultat tat-tehid tal-art tal-kejl ta' 118 metri kwadri, bir-rizultat illi l-intimat ghandu jigi ordnat jiehu tali art wkoll, abbazi tal-Artikolu 15 tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art adjacenti tal-kejl ta' 81.5 metri kwadri ghandu jkun ta' erbghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€40,750), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mit-**2 ta' Novembru 2011**.

**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 limitatament kif gej:

**Jiddikjara** l-art meritu tal-kawza odjerna, fil-qies ta' 118 metri kwadri, kif ukoll dik adjacenti, tal-kejl ta' 81.5 metri kwadri, ghandhom jigu kkunsidrati bhala art fabrikabbli.

**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-art meritu tal-Avviz Nru 946 fil-qies ta' 118 metri kwadri fl-ammont ta' disgha u hamsin elf Euro (€59,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)

**Jiddikjara** illi l-art adjacenti tal-qies ta' 81.5 metri kwadri kif deskritti fil-pjanta tal-Perit Anthony Fenech Vella, minħabba l-għamla u l-kobor tagħha, wara t-tehid ta' l-art permezz ta' Avviz Nru 946, ma baqghetx tajba għall-bini taħt il-liġijiet u regolamenti dwar il-bini, kif indikat mill-Membri Teknici ta' dana il-Bord; u ghalhekk

**Jordna** lill-intimat sabiex jakkwista minghand ir-rikorrenti bhala liberu u frank b'titolu ta' xiri assolut il-bicca art adjacenti ghall-art meritu tal-Avviz Nru 946, kif deskritta fil-pjanta tal-Perit Anthony Fenech Vella fuq imsemmija, tal-kejl ta' cirka 81.5 metri kwadri u dana versu kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ta' erbghin elf, sebgha mija u hamsin Euro (€40,750), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk).

**Jordna** illi l-imghax fuq dawna z-zewgt pagamenti ghandu jiddekorri mit-2 ta' Novembru 2011.

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 mir-rikorrenti u l-ammont stabbilit mill-Bord.

**Magistrat Francesco Depasquale**

**Marisa Bugeja**
Deputat Registratur