Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 2/13 FDP

Eugenio sive Gino Azzopardi (704358M), Helen Azzopardi (148357M) u John Azzopardi (40056M)

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 947 fil-Gazzetta tal-Gvern tad-19 ta' Ottubru 2011 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf, u hames mitt Euro (€22,500) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art f'Birkirkara ta' 50 metru kwadru li tmiss mit-tramuntana ma' propjeta ta' Richard Tua, mill-Lvant ma' propjeta ta' Brenda Azzoaprdi u ohrajn u minn-Nofsinhar ma' orpjeta ta' John Azzopardi u ohrajn jew irjieh verjuri.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw tal- offerta peress illi sahqu illi l-kejl kellu jkun ta' 62.45 metri kwadri u l-kumpens dovut kellu jkun ta' €65,572.

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

Ra illi fl-14 ta' Dicembru 2015, wara talba tar-rikorrenti, mhux opposta, ir-rikorrenti irrivedew it-talba taghhom fejn gharrfu illi l-kejl ta' 50 metru kwadru kien attwalment korrett filwaqt illi sahqu li, minhabba f'hekk, it-talba ghall-kumpens taghhom kienet issa ta' €52,500, in vista tar-riduzzjoni tad-daqs ta' l-art minnhom pretiza.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-1 ta' April 2013 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

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 illi fit-23 ta' Ottubru 2013 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 947 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 27 - 30).

Ra illi fit-18 ta' Awissu 2014 ir-rikorrenti ppresentaw id-domandi in eskussjoni 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 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakoluta' ta-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fit-12 ta' Gunju 2015.

Ra illi fil-21 ta’ Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ra illi fit-3 ta' Novembru 2015 ir-rikorrent ippresenta s-sottomissjonijet tieghu bil-miktub.

Ra ir-rikors ippresentat fit 3 ta' Novembru 2015 ghall-korrezzjoni fit-talba promotur tar-rikorrenti, kif fuq spjegat, ghal liema talba l-intimat irrisponda fit 18 ta' Dicembru fejn iddikjara li ma ghandu ebda oggezzjoni ghal tali talba, liema talba kienet gia intlaqghet mill-Bord fl-14 ta' Dicembru 2015.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fis-26 ta' Settembru 2011, permezz ta' Dikjarazzjoni tal- President, l-art meritu tal-kawza odjerna fil-kejl ta' 50 metri kwadri giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut versi kumpens ta' tnejn u ghoxrin elf u hames mitt Euro (€22,500).

Jirrizulta illi, eventwalment, fid-19 ta' Ottubru 2011, permezz ta' Avviz Nru 947 ippubblikata fil-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 skond il-verbal fl-udjenza tat 22 ta' Jannar 2014, ir-rikorrent qieghed jistrieh fuq il-kejl kif jidher fid-dikjarazzjoni tal-President, ossija 50 metri kwadri. Illi din 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 hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), 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.*

Jirrizulta illi dana il-Bord 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, tal-kejl ta' 50 metri kwadri imsemmija fl-Avviz 947 ghandha titqies 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' 50 metri kwadri ghandu jkun ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), 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 kif gej:

Jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna, fil-qies ta' 50 metri kwadri ghandu jigi kkunsidrat bhala art fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti ghall-art meritu tal-Avviz Nru 947 fil-qies ta' 50 metri kwadri fl-ammont ta' hamsa u ghoxrin elf Euro (€25,000), ekwivalenti ghal hames mitt Euro kull metru kwadri (€500/mk)

Jordna illi l-imghax 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