# Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

## Magistrat Francesco Depasquale

**Seduta taʼ nhar l-Erbgha tlettax (13) taʼ April 2016**

**Rikors Numru 4/13 FDP**

**Alfred Farrugia fil-kwalita' tieghu ta' kuratur tal-eredita' giacenti tal-mejjet Kanonku Lorenzo Micallef in forza ta' doigriet numru 394/86 tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja)**

**Vs**

**Kummissarju ta' l-Art**

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-7 ta' Mejju 201u fejn gharraf illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 16 ta' April 2013 gew notifikati b'kopja ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 606 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Lulju 2011 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' sitt elef Euro (€6,000) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art tal-kejl ta' 314 metri kwadri li tmiss mit-tramuntana u mill-majjistral ma' propjeta tal-esponent nomine u mix-xlokk ma' propjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri, li tinstab il-Marsa.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut u sahqu li l-kumpens adegwat kellu jkun ta' tlett mija u erbghin elf Euro (€340,000).

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

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fil 21 ta' Mejju 2013 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra d-Digriet tas-Sekond Awla Nru 396/1986, l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 16 ta' April 2013, l-Avviz nru 606 ippubblikata fl-4 ta' Lulju 2011 u l-Istima tal-Perit Edgar Caruana Montalto ghar-rikorrenti, datata 26 ta' April 2012 u dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra l-affidavit tar-rikorrenti **Alfred Paul Farrugia**.

Ra illi fid 9 ta' Ottubru 2013, il-Bord innomina lill-Periti Danica Mifsud u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Edgar Caruana Montalto** moghtija fil 5 ta' Marzu 2014 flimkien mal-pjanti minnu ppresentati.

Ra illi fil 5 ta' Marzu 2014 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellhux aktar provi x'jippresenta.

Ra x-xhieda tal-**Perit Michael Schembri**, perit ta' l-intimat, flimkien mar-ritratti minnu ppresentati, u moghtija fis 7 ta' Mejju 2014.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fis 7 ta' Mejju 2014.

Ra r-rapport tal-Perit Michael Schembri dwar il-valutazzjoni tal-propjeta meritu tal-kawza odjerna, ippresentat fl-4 ta' Gunju 2014.

Ra x-xhieda in kontro ezami tal-Perit Michael Schembri moghtija fil 25 ta' Gunju 2014.

Ra illi fil 25 ta' Gunju 2014 il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fil-5 ta' Frar 2014 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra illi fl 10 ta' Dicembru 2014, il-Membri Teknici tal-Bord ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 66 - 69).

Ra illi fis-6 ta' Frar 2015 l-intimat ippresenta domandi in eskussjoni taghhom (fol 71), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fis-26 ta' Marzu 2015 (fol 73).

Ra illi fil-15 ta’ Lulju 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta’ l-atti u il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrent ippresentata fl 14 ta' Ottubru 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentata fis 17 ta' Frar 2016.

Ra illi fis 17 ta' Frar 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

**Ikkunsidra**

Jirrizulta illi fil-25 ta' April 1969, permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fl-4 ta' Lulju 2011, permezz ta' Avviz Nru 606 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern, giet ippubblikata Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fejn ghamlet referenza ghad-Dikjarazzjoni tal-25 ta' April 1969 u, ghall fini tal-Att Nru 1 tal-2006, iddikjara illi l-kumpens offrut a bazi tal-1 ta' Jannar 2005 kellu jkun ta' sitt elef Euro (€6,000)

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 16 ta’ April 2013, 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 Joe Briffa u l-Perit Danica Mifsud, ippresentaw ir-rapport taghhom fl 10 ta' Dicembru 2014 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Il-Membri Teknici ikkunsidraw dana kollu, u applikaw id-Disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88) partikolarment l-Artikolu 18A kif ukoll l-Ordinanza vigenti qabel l-2006, meta l-art in kwistjoni giet dikjarata mehtiega skond id-dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-25 ta' April 1969. Dak inhar, din l-art kellha faccata fuq triq u kienet tinstab f'Built up area'. Ghaldaqstant, l-esponenti jikkunsidraw din l-art bhala fabrikabbli u ghandha tigi stmata kemm kienet tiswa fl-1 ta' Jannar 2005, skond l-Artikolu 18A. In segwitu, l-esponenti qed jistmawha tista s-somma ta' tlett mija u erbghatax 'l elf Euro (€314,000) bir-rata ta' elf Euro (€1,000) il metru kwadri a paragun tal-izvilupp li seta jsir fl-1969.*

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri osservaw illi t-triq illi huma ghamlu referenza ghaliha kienet Triq il-Kancillieri u l-valur li intuza kien dak ta' art fabrikabbli fid-data tal-1 ta' Jannar 2005.

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 ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**9 ta' Mejju 1969**, ossija gimghatejn wara d-Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tal-25 ta' April 1969, u dana ai termini tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' tlett mija u erbghatax 'l elf Euro (€314,000), ekwivalenti ghal elf Euro kull metru kwadri (€1,000/mk)

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-**9 ta' Mejju 1969** abbazi ta' Skeda 3, b'dan illi l-valur ta' l-art fid-data tal-Avviz ghall-Ftehim ghandu jitqies illi huwa l-valur ta'l-art kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-4 ta' Lulju 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, ossija bicca art tal-kejl ta' 314 metri kwadri li tmiss mit-tramuntana u mill-majjistral ma' propjeta tal-esponent nomine u mix-xlokk ma' propjeta' tal-Gvern jew irjieh verjuri, li tinstab il-Marsa bhala art **fabrikabbli**.

**Jiffissa** il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tlett mija u erbghatax 'l elf Euro (€314,000), ekwivalenti ghal elf Euro kull metru kwadri (€1,000/mk)

**Jordna** illi l-imghax ghandu jiddekorri sad-data tal-pagament mid-**9 ta' Mejju 1969** abbazi ta' Skeda 3, b'dan illi l-valur ta' l-art fid-data tal-Avviz ghall-Ftehim ghandu jitqies illi huwa l-valur ta'l-art kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tal-4 ta' Lulju 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