Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

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

Rikors Numru 23/12 FDP

Alfred Farrugia fil-lwalita' 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 fl-20 ta' Settembru 2012 fejn gharrfu illi permezz ta' Att Gudizzjarju datat 31 ta' Awissu 2012 gew notifikati b’kopja ta’ Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta ippubblikat permezz ta' Avviz Nru 607 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta’ Lulju 2011 u gew mgharrfa illi l-intimat kien qieghed joffrilhom kumpens ta' erbgha mitt Euro (€400) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' porzjoni ta' art tal-kejl ta' 36 metri kwadri sal-gholi ta' 8.5 metri mill-livell tat-triq fid-dhul tal-mina, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Majjistral ma' propjeta ta' l-esponenti nomine u minn Nofsinhar ma' propjeta ta' sidied mhux maghrufa jew irjieh verjuri fil-Marsa, u li dan il-fond l-istess intimat.

Ir-rikorrenti gharrfu illi huma ma kienux qed jaccettaw il-kumpens offrut u sahqu li ma kienx adegwat u l-valur adegwat kellu jkun ta' tmintax-il elf Euro (€18,000).

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

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fit 3 ta' Ottubru 2012 fejn sostna illi l-kumpens minnu offrut kien wiehed gust.

Ra illi fit-12 ta' Dicembru 2012, il-Bord innomina lill-Periti Godwin Abela u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh.

Ra id-Digriet tas-Sekond Awla tal-Qorti Civili Nru 394/1986 datat 28 ta' April 1986 ippresentat bhala Dok A, l-Estratt tal-Gazzetta tal-Gvern datat 4 ta' Lulju 2011 f'Avviz Nru 607 ippresentat bhala Dok B u l-Ittra Ufficjali datata 31 ta' Awissu 2012 ippresentat bhala Dok C.
Ra ix-xhieda tal-**Perit Edgar Caruana Montalto**, bhala xhud tar-rikorrenti, moghtija fis 6 ta' Frar 2013 flimkien ma' l-istima u dokumentazzjoni minnu ppresentati.

Ra illi fis 6 ta' Frar 2913 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra d-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Gunju 2011 u l-istima tal-Perit Michael Schembri datat 25 ta' April 2011, l-Avviz nru 607 ippubblikata fil-15 ta' Gunju 2011 u l-Ittra ufficjali datata 31 ta' Awissu 2012, lkoll ippresentati mill-intimat.

Ra l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto** ppresentat fit 8 ta' Mejju 2013 mill-intimat.

Ra illi fit-8 ta' Mejju 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u l-Boed talab lill-Membri Teknici sabiex jirrelataw dwar il-kaz.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013, il-Bord ha konjizzjoni tar-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord (fol 38 - 42).

Sema x-xhieda tal-Perit Arkitett Stefan Scotto moghtija fit 23 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fil-11 ta' Frar 2014 ir-rikorrenti ippresenta id-domandi in eskussjoni tieghu (fol 46), ghal liema domandi il-Membri Teknici irrispondew fl-4 ta' Gunju 2014 (fol 50).

Ra illi, wara rikors ta' l-intimat datat 6 ta' Gunju 2014, permezz ta' digriet datat 11 ta' Gunju 2014 il-Bord ordna lill-Membri Teknici sabiex jirrevedu r-rapport taghhom b'dan li l-valur jkun dak tal-1 ta' Jannar 2005 a tenur ta' l-Artikolu 18A tal-Kap 88 filwaqt illi talab lill-Intimat jiddikjara jekk kienetx intbghatet Avviz ghall-Ftehim.

Ra illi fil 25 ta' Gunju 2014 l-intimat iddikajra illi qatt ma kienx hemm Avviz ta' Ftehim mibghut.

Ra ir-rapport addizzjonali maghmul mill-Membri Teknici fl-10 ta' Dicembru 2014.

Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 il-partijiet qablu illi ma kien hemm ebda domandi in eskussjoni xi jsiru w stghu isiru s-sottomissjonijet bil-miktub.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fis 17 ta' Dicembru 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 permezz ta' Dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali datata 25 ta' April 1969, kif indikat fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta datata 15 ta' Gunju 2011, l-art meritu tal-kawza odjerna giet dikjarata mehtiega ghal skop pubbliku u giet akkwistata b'titolu ta' xiri assolut.

Jirrizulta illi, eventwalment, fil-15 ta' Gunju 2011, permezz ta' Avviz Nru 607 ippubblikata fil-harga tal-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' erbgha mitt Euro (€400).

Jirrizulta illi permezz ta’ Ittra Ufficjali datata 31 ta’ Awissu 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 Godwin Abela u l-Perit Elena Borg Costanzi, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 2 ta' Settembru 2013 u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *“Huwa pacifiku illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kklassifikata bhala art fabrikabbli fit-termini ta' Artikolu 18 (1) tal-Kap 88 billi, fid-data tat-tehid, din l-art kienet tikkwalifika bhala 'within scheme' (Port Related Uses and General Industry skond il-Marsa Inlet Map tal-Grand Harbour Local Plan illi gie approvat fl-2002.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artiijet (Kap 88) u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta' kienet ggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-4 ta' Lulju 2011, bhala art fabrikabbli, b'kejl ta' 36 metri kwadri, huwa ta' hmistax-il elf u tlett mitt Euro (€15,300), ekwivalenti ghal erbgha mija u hamsa u ghoxrin Euro kull metru kwadru (€425/mk)*

Jirrizulta illi, wara digriet ta' dana il-Bord tal-11 ta' Gunju 2014 fejn gharraf lill-Membri Teknici illi l-valutazzjoni kellha ssir bid-data tal-1 ta' Jannar 2005, il-Membri Teknici ghamlu s-segwenti osservazzjoni ulterjuri:

> *‘“Huwa pacifiku illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kklassifikata bhala art fabrikabbli fit-termini ta' Artikolu 18 (1) tal-Kap 88 billi, fid-data tat-tehid, din l-art kienet tikkwalifika bhala.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw illi l-art fil-kwistjoni ghandha tigi kklasifikata bala art fabrikabbli billi, fid-data tat-tehid, din l-art kienet tikkwalifika bhala 'within scheme' (Port Related Uses and General Industry skond il-Marsa Inlet Map tal-Grand Harbour Local Plan illi gie approvat fl-2002), il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artiijet (Kap 88) u, bhala rizultat, huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta' kienet ggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fl-1 ta' Jannar 2005, bhala art fabrikabbli, b'kejl ta' 36 metri kwadri, huwa ta' erbghatax-il elf u erbgha mitt Euro (€14,400), ekwivalenti ghal erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk)*

Jirrizulta illi 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:

- L-art ghandha titqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa d-**25 ta' April 1969,** ossija d-data tal-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President a tenur tal-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **erbghatax-il elf u erbgha mitt Euro (€14,400)**, ekwivalenti ghal erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk)
- L-imghax ghandu jiddekorri mill-**25 ta' April 1969**.

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, ossija porzjoni ta' art porzjoni ta' art tal-kejl ta' 36 metri kwadri sal-gholi ta' 8.5 metri mill-livell tat-triq fid-dhul tal-mina, li tmiss mit-Tramuntana u mill-Majjistral ma' propjeta ta' l-esponenti nomine u minn Nofsinhar ma' propjeta ta' sidied mhux maghrufa jew irjieh verjuri fil-Marsa bhala art fabrikabbli.

Jiffissa il-kumpens xieraq dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' **erbghatax-il elf u erbgha mitt Euro (€14,400)**, ekwivalenti ghal erbgha mitt Euro kull metru kwadru (€400/mk)

Jordna illi l-imghax ghandu jiddekorri mill-**25 ta' April 1969**.

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