Bord ta’ l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha l-ewwel (1) taʼ Marzu 2017

Rikors Numru 46/09 FDP

Antonia Attard (ID462350M); Josette Salomone Reynaud (ID651454M); John Cuschieri (ID55957M); u Mariella Darmanin Demajo (ID401852M) f’isimha proprju u ghan-nom u in rappresentanza ta' l-assenti Vincent Cuschieri (Passaport Kanadiz Nru: 838072) u, permezz ta’ digriet datat 14 ta’ Jannar 2015, l-atti ta’ Vincent Cuschieri gew assuntiminn Angela Cuschieri, wara il-mewt ta’ l-istess Vincent Cuschieri.

vs

Kummissarju tal-Artiiiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fit-23 ta’ Settembru 2009 fejn stqarrew is-segwenti:

> Illi 1-esponenti gew avzati b'att gudizzjarju datata 3 ta' Settembru 2009, mill-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet ghall-finiiet tal-Artikolu 22 tal-Ordinanza Dwar 1-Akkwist ta'Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta), il-Kummissarju tal-Artiiet irreferihom ghall-Avviz Numru 203 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Marzu 2001, ghax-xiri assolut bhala libera u frank tal-fond bin-numru 91, Appartament 16, fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, li jidher immarkat bil-kulur ahmar u isfar fuq il-pjanta L.D. 1C/96, u li ghal dan il-fond 1-awtorita' kompetenti qieghdha toffri kumpens ta' tmient elef, disa' mija u tmienja u sittin Ewro u disgha centezmi (€8968.09), ekwivalenti ghal (Lm3850) skond 1-istima li saret mill-Preit Arkitett Fred. H. Valentino A & CE, annessa mal-ittra ufficjali fuq citata.
>
> Illi bl-istess att gudizzjarju il-Kummissarju tal-Artijiet informa lill-esponenti illi a bazi ta' parir legall tal-Avukat Carlo Bisazza, huwa sodisfatt illi 1- esponenti ghandhom titolu li jaghtihom dritt li jircievu kumpens ghall- proprieta' msemmija.

Illi l-esponenti qeghdin jikkontestaw il-kumpens illi qed jigi offrut lilhom in konnessjoni mal-fond bin-numru 91, Appartament 16, fi Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, bhala wiehed mhux gust.

Illi a bazi ta' rapport redatt mill-Perit Arkitett Ivan Cachia, hawn anness u mmarkat Dok JC1 jirrisulta illi l-valur reali fil-kuntest tad-daqs tal-fond de quo kif ukoll tal-lokalita' huwa ta' circa erbgha u sittin elf Ewro (€64,000), u cioe', ferm oghla mis-somma offruta bhala kumpens da parti tal-Kummissarju
tal-Artijiet.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jiddikjaraw illi l-kumpens offrut mhuwiex wiehed gust, qed jitolbu illi l-kumpens stabbilit u likwidat a favur l-esponenti jkun wiehed reali, u jirrispekkja l-valur attwali; u danakollu, skond ma dan il- Bord jidhilru xieraq u opportun.

Ra ir-rapport u stima redatta mill-Perit Ivan Cachia w il-pjanta maghha annessa ippresentati mir-rikorrent (fol 3)

Ra illi risposta ta' l-intimat ma tidhirx in atti

Ra illi fl-21 ta' Jannar 2010 il-Bord appunta lill-Periti David Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal- **Perit Ivan Cachia**, prodott mir-rikorrenti u moghtija fis-7 ta' Ottubru 2010.

Ra ix-xhieda tar-rikorrent **John Cuschieri**, moghtija fis-7 ta' Ottubru 2010.

Ra illi fis 7 ta' Ottubru 2010 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi, fit-13 ta' Jannar 2011, l-intimat ippresenta, permezz ta' nota, kopja tal-pjanta LD1C/96 fejn il-fond meritu tal-kaz odjern kien immarkat bl-ahmar (fol 24), il-pubblikazzjoni tad-Dikarazzjoni tal-President, liema publikazzjoni dehret fil-Gazzetta tal-Gvern tas-**6 ta' Marzu 2001** permezz ta' Avviz Nru 203 (fol 25) u l-istima tal-Perit Joseph Mizzi. (fol 26)

Ra illi fit-13 ta' Jannar 2011 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta u ghalhekk il-Periti Membri setghu jirrelataw.

Ra illi fil 21 ta' Novembru 2012, il-Periti Membri ippresentaw nota fejn gabu a korrent tal-Bord is-segwenti:

> *L-esponenti zammew mhux anqas minn tlitt accessi sabiex jispezzjonaw il-fond in kwistjoni, u cioe fit-18 t' April 2010, fit-23 ta' Novembru 2010, u fil-5 ta' Lulju 2011. Fl-ewwel zewg accessi ma setax jittiehed access ghal gewwa il-bini, ghal ragunijiet varji. Fit-tielet access gie ispezzjonat il-bini izda l-appartament ma setax jigi identifikat la f liema sular jinsab u lanqas l-estensjonijiet tieghu minhabba it-tibdil intern sostanzjali illi sar fil-bini u l-informazzjoni konfliggenti li kellhom il-partijiet fil-pussess taghhom.*
>
> *Fl-ahhar access, il-partijiet kienu baqghu illi kellhom jiltaqghu sabiex dina il-vertenza tigi iccarata. Sallum l-esponenti ghadhom ma gewx infurmati illi dan sar w ghalhekk m'humiex f posizzjoni illi jirrelataw.*

Ra illi fis 7 ta' Dicembru 2012 giet ippresentata pjanta bir-referenza 1B/1996 da parte ta' l-intimat.

Ra illi fis 6 ta' Frar 2013 il-Bord gie mgharraf illi wiehed mill-partijiet miet u jenhtieg illi ssir il-legitimazzjoni tal-atti.

Ra illi bejn is-6 ta' Marzu 2013 u it-18 ta' Gunju 2014 saru sitt seduti fejn kienet ghadha ma saritx il-legitimazzjoni tal-atti.

Ra illi fl-14 ta' Jannar 2015, giet milqugha l-legitimazzjoni tal-atti ta' Vincent Cuschieri, illi gew trasfuzi f'isem martu, Angela Cuschieri, wara il-mewt ta' l-istess Vincent Cuschieri.

Ra illi fil-21 ta' Ottubru 2015, wara illi l-problema riskontrata mill-Membri Teknici fil 21 ta' Novembru 2012 kienet ghadha ma giet sorvolata, il-Bord talab lill-partijiet jippresentaw, permezz ta' nota konguntiva, pjanta b'indikazzjoni specifika fejn hija l-propjeta' meritu tal-kawza odjerna, sabiex il-Membri Teknici jkunu jistghu jaccedu.

Ra illi fit 18 ta' Novembru 2015 il-partijiet ippresentaw nota konguntiva bil-pjanta tal-fond meritu tal-kawza odjerna (fol 87).

Ra illi fit 18 ta' Frar 2015, il-Periti Membri ippresentaw ir-rapport taghhom (fol 89).

Ra illi fl 20 ta' Mejju 2016 il-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresenta domandi in eskussjoni (fol 92).

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici ghad-domandi tal-Kummissarju ta' l-Artijiet ippresentati fl 1 ta' Gunju 2016 (fol 93).

Ra illi fit 2 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti ippresentaw id-domandi taghhom in eskussjoni. (fol 94)

Ra ir-risposti tal-Esperti Teknici ghad-domandi tar-rikorrenti ippresentati fis 17 ta' Gunju 2016 (fol 97).

Ra illi fis-6 ta' Lulju 2016 il-kawza giet differita ghas-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra is-sottomissjonijet bil-miktub tar-rikorrenti illi gew ippresentati fil 21 ta' Novembru 2016.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-Kummissarju iddikjara illi ser jistrieh fuq il-provi illi kien hemm.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2017 il-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fis-**<u>6 ta' Marzu 2001</u>**, permezz ta' Avviz Nru 203, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 27 ta' Frar 2001 mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' varji appartamenti fil-blokk ta' appartameti 91, Triq il-Merkanti, fosthom il-Flat Nru 16 propjeta' tar-rikorrenti. (fol 25)

Jirrizulta mhux kkontestat, ghalkemm ma tidhirx fl-atti, illi fis-**<u>3 ta' Settembru 2009</u>** intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut teltt elef, tmien mija u hamsin Liri Maltin (Lm3,850).

Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fit-23 ta' Settembru 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens moghti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' erbgha u sittin elf euro (€64,000).

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport taghhom fit 18 ta' Frar 2015 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

"L-esponenti hadu konjizzjoni tal-pjanta esebita illi fil-fatt hija estratt mil-pjanta immarkata L.D. 1C/96, ossija il-pjanta tal-espropriazzjoni.

L-esponenti jirrilevaw illi mill-access mizmum fil-5 ta'Lulju 2011, setghu jikkonstataw illi saru xogholijiet strutturali estensivi fil-blokka ta' bini fejn jinsab 1-appartament in kwistjoni tanbt illi l-ambjenti ta' dana l-appartament ilium jinsabu inkorporati f appartament ghal kollox differenti li jgib in-numru 8.

Billi diga saru il-konstatazzjonijiet teknici fiiq il-post, 1-esponenti ihossu illi ma hemmx il-bzonn li jerga jinzamm access w ghalhekk qedin jirrelataw li gej.

Skond il-pjanta esibita, 1-appartament in kwistjoni kien jikkonsisti f zewg ti kmamar, wahda fuq il-faccata bil-gallerija miftuha ghal fuq it-triq, u 1-ohra warajha u li fiha il-bieb fuq wara illi jaghti ghal tromba tat-tarag u partijiet komuni. Iz-zewg ti kmamar kienu
interkonnessi.

Skond 1-istess pjanta, dawna il-kmamar kellhompartitions interni fihom, pero' ma jirrizultax jekk kellhomx facilitajiet sanitarji.

Huma ikkunsidraw dana kollu, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal- Ordinanza dwar 1-Akkwist tal-Artijiet (Kap.88 tal-Ligijiet ta'Malta), u partikolarment 1-Artikoli 18 u 18A,u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi il-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta din il-proprjeta urbana bhala libera u franka, u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi iffissat fl- ammont ta' hdax il-elf Ewro (€11,000)."

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni ta' l-intimat, il-Periti Membri ikkonfermaw illi l-valutazzjoni taghhom kienet simili ghal dik tal-Perit ta' l-intimat izda datata 2009 u mhux 2004..

Jirrizulta illi, fuq domandi in eskussjoni tar-rikorrenti, il-Periti Membri stqarrew illi, ghalkemm l-appartament kien battal minn kollox, il-blokk kien ittiehed mill-Awtorita' tad-Djar sabiex jintuza ghal skopjiet residenzjali. Dwar il-valutazzjoni moghtija, konsiderando l-potenzjal tal-Belt illum il-gurnata, specjalment in vista ta' Valletta 2018, il-Periti Teknici osservaw is-segwenti:

L-ewwelnett ghandu jitqies illi il-valur stabbilit kien ghas-sena 2009 u mhux tallum, li jfisser illi riferenzi ghal awenimenti bhalma hi dik tal-Valletta V18 illi terga hija ipprogrammata ghal sentejn ohra m'humiex applikabbli, fl-opinjoni tal-esponenti. Pero' il-fattur ewlieni fil-kunsiderazzjoni tal-valur kien illi il-fond ma fieh ebda facilitajiet sanitarji, u mhux hekk biss, izda lanqas ma kien jidher illi x'imkien qatt kien hemm fejn wiehed seta jqabbad mas-sistemi komuni ta' ilma u drenagg. Tenut dan, huwa difficli ferm illi il-fond jitqabbad mas-sistema komuni, ghaliex il-facilitajiet iridu jinghaddu mil-komun jew mil-fondi sottostanti, jekk dana huwa possibbli.

Dan kien li stat illi kien jinsab fieh il-fond u li fuqu saret li stima. Fir-rapport 1-esponenti irrilevawh dan il-punt. Ifisser illi appartament minghajr facilitajiet sanitarji zgur ma jistax jinghata valur bhal wiehed mghammar b'servizzi bal dawn.

Lanqas ma jista jinqaleb ghall-uzu kummercjali ghaliex ma ghandux entratura separata u normalment ma jinghatax permess biex appartament f bini residenzjali jinqaleb ghal uzu kummercjali, meqjus ukoll illi anke ghal dana 1-uzu wiehed jistenna illi jkun hemm facilitajiet sanitarji sabiex igib prezz tajjeb.

Ghal paragun tal-valur tal-fond ma' garaxx fin-nofsinhar ta' Malta, 1-esponenti jikkummentaw biss illi garaxx jista jiddahhlu fih facilitajiet sanitarji u forsi anke jinqaleb ghal uzu kummercjali f'xi kazi.

Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

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

- Il-fond ghandhu titqies bhala **fond ghall-uzu residenzjali**.

- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**20 ta' Marzu 2001**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni Permezz ta' Avviz Nru 203 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-6 ta' Marzu 2001 tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.

- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-fond meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **hdax il-elf Ewro (€11,000)** kif stmata fit 3 ta' Settembru 2009, data tal-att gudizzjarju illi bih r-rikorrenti gew notifikat bid-Dikarazzjoni tal-President.

- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-**20 ta' Marzu 2001**.

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

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond ossija Appartament Nru 16 fil-blokk ta' appartamenti 91, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta ghandha tkun fis-somma ta' **hdax il-elf Ewro (€11,000)**,

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mil-20 ta' Marzu 2001.

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