Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʼ nhar l-Erbgha sebgha u ghoxrin (27) taʼ Jannar 2016

Rikors Numru 14/12 FDP

Paul Bonello (ID 215765M), Claire Cassar u Veronica Teresa Conti Borda

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fis-6 ta' Lulju 2012 fejn stqarrew illi huma sidien tad-dar bin-numri 4 u 5, Triq Wejter, Birkirkara.

Huma stqarrew illi b'att gudizzjaru pprezentat fid 19 ta' Gunju 2012, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qieghed jgharrafhom li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata 29 ta' Dicembru 2000 u li tidher f'Avviz Nru 900 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas 26 ta' Ottubru 2006, il-fond 4, Triq Wejter, Birkirkara kie gie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut kif ukoll li permezz ta' Dikjarazzjoni tal-President datata 29 ta' Dicembru 2000 u li tidher f'Avviz Nru 547 ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tat 22 ta' Gunju 2006, il-fond 5, Triq Wejter, Birkirkara kien gie akkwistat b'titolu ta' xiri assolut.

Fl-istess att gudizzjaru huma gew mgharrfa illi l-kumpens li kienu qed joffru ghal fond Nru 4 kien ta' Lm5,280 ossija €12,299.09 filwaqt illi il-kumpens illi kienu qed joffru ghall fond Nru 5 kien ta' Lm13,350, ossija €31,097.13.

Ir-rikorrentI ikkontendiet illi l-kumpens offert mill-intimat ma kienx accettabbli ghalihom ghaliex insufficjenti u kien qed jippretendu kumpens ta' €44,000 ghal fond Nru 4 u ta' €182,000 ghal fond Nru 5.alkoli da parte ta' l-intimat kellhom ikunu fuq il-kera minima kif preskritt fil-Ligi, ossija €185 annwali, u ghalhekk kien qieghed jippretendi kumpens ta' €13,214.28.

Ghalhekk talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens gust a tenur tal-Kap 88.

Ra l-ittra tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 19 ta’ Gunju 2012, l-istima tal-perit tar-rikorrenti Arielle Abdilla datata 2 ta’ Lulju 2012, u dokumentazzjoni ohra esebita mir-rikorrenti.

Ra ir-risposta tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet ippresentata fil-25 ta’ Lulju 2012 fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust, u dana kif stamt mill-Periti tieghu, il-Perit Fred H Valentino.

Ra illi fil 21 ta’ Novembru 2012 il-Bord appunta lill-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra ix-xhieda tal-Perit **Arielle Abdilla** moghtija fis 6 ta’ Frar 2013.

Ra illi fis 6 ta’ Frar 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippresentaw.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimati fl-10 ta’ April 2013 ossija l-Ittra Ufficjali datata 19 ta’ Gunju 2012, gia esebita mir-rikorrenti, il-kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datati 26 ta’ Ottubru 2006 u 22 ta’ Gunju 2006 ghall fond Nru. 4 u Nru 5 rispettivament, id-Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta datati 29 ta’ Dicembru 2000 u ppubblikati fl-4 ta’ Ottubru 2006 u 8 ta’ Gunju 2006 ghall fond Nru. 4 u Nru 5 rispettivament u l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto**.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Alan Saliba u Danica Mifsud ippresentati fis 6 ta’ Mejju 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Periti Teknici ppresentata fl-4 ta’ Lulju 2013.

Ra ir-risposti tal-Periti Teknici ppresentata fil-11 ta’ Settembru 2013.

Ra illi fis 6 ta’ Novembru 2013 il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq il-provi illi hemm.

Ra illi fil 15 ta’ Novembru 2013 ir-rikorrenti ippresentaw rikors sabiex il-prolazzjoni tas-sentenza tigi sospiza peress illi l-Periti Teknici kienu ikkunsidraw kejl hazin.

Ra in-nota tal-Periti Teknici ippresentata qabel is-seduta tal-5 ta’ Frar 2014 fejn stqarrew illi d-diskrepanza fil-kejl huwa dovut ghal fatt illi ma gewx ikkunsidrati il-basement kif ukoll il-bejt.

Ra illi fit 28 ta’ Jannar 2014 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex ikun diskuss l-meritu tar-rikors tar-rikorrenti.

Ra illi fis 26 ta’ Marzu 2014, ir-rikorrenti iddikjaraw illi huma jaqblu mal-kejl kif indikat mill-intimati, ossija dak ta’ 77.28 ghal fond Nru 4 u 387.08 ghal fond Nru 5.

Ra ir-relazzjoni addizzjonali tal-Periti Teknici ippresentat fid 9 ta’ April 2014.

Ra id-domandi in eskssjoni ta’ l-intimati ippresentati fis 6 ta’ Gunju 2014.

Ra ir-rikors tar-rikorrenti ippresentat fil 5 ta’ Gunju 2014 fejn talbu lill-Bord jirremetti r-rapport tal-Periti ghar-rikonsiderazzjoni taghhom in vista ta’ zbalji evidenti illi dehru fil-kostatazzjonijiet taghhom.

Ra illi fid 29 ta' Settembru 2014 il-Periti Teknici ssottomettew relazzjoni addizzjonali.

Ra illi r-rikorrenti ippresentaw domandi addizzjonali in eskussjoni fl-4 ta’ Novembru 2014 filwaqt illi l-intimat ippresenta domandi ulterjuri in eskussjoni fis 27 ta’ Novembru 2014.

Ra ir-risposta tal-Periti Teknici ghad-domandi in eskussjoni ta' l-intimat datati 6 ta' Gunju 2014, u ippresentati fl-4 ta' Marzu 2015.

Ra ir-risposta tal-Periti Teknici ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti datata 4 ta' Novembru 2014, u ppresentati fil 5 ta' Marzu 2015.

Ra ir-risposta tal-Periti Teknici ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti datata 27 ta' Novembru 2014, u ppresentati fil 5 ta' Marzu 2015.

Ra illi fil 15 ta' April 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet ippresentata fil 25 ta' Awissu 2015.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentat fit 2 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fil 21 ta' Ottubru 2015, dana il-Bord, kif kompost, ha konjizzjoni tal-kaz, u ddiferixxa l-kawza ghallum ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Il-Periti Teknici imqabbda minn dana il-Bord, ghamlu tlett rapporti, ossija dak originali tas 6 ta' Mejju 2013, imbghad zewgt rapporti addizzjonali fuq talba tar-rikorrenti fid 9 ta' April 2014 u fid 29 ta' Settembru 2014.

Ir-rikorrenti ghamlu domandi in eskussjoni lill-Periti fl-4 ta' Lulju 2013, fil 15 ta' Novembru 2013, fl-4 ta' Novembru 2014 u fis 27 ta' Novembru 2014 filwaqt illi l-intimati ghamlu domandi in eskussjoni fis 6 ta' Mejju 2014.

Il-Periti Teknici irrispondew ghal tali domani permezz ta' noti u. Risposti ppresentati fil-11 ta' Settembru 2013, 5 ta' Frar 2014, 4 ta' Marzu 2015 u 5 ta' Marzu 2015.

Il-Periti Teknici, fit-tielet u l-ahhar rapport taghhom, ghamlu s-sewenti osservazzjonijiet::

> *"Fl-ewwel rapport tat-23 ta' April 2013, kif emendat bir-relazzjoni addizzjonali tad-9 ta' April 2014 wara illi l-esponenti Membri Teknici kkunsidraw il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet, stamw il-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fuq is-suq kieku gist mibjgha bhala libera u franka minn sidha volonarjament fid-data tal- <u>1 ta' Jannar 2005</u> , ikkunsidrata bhala art fabbrikabbli fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fid 29 ta' Dicembru 200, jammonta ghall-sbatax-il elf ghal fond Numru 4, Triq Wejter, Birkikara u ghal wiehed u hamsin elf u hames mitt Euro ghall fond Numru 5, Triq Wejter, Birkirkara.*
>
> *Billi f'dawn ir-rapporti, livell numru 2 kien ikkunsidrat bhala sottoswol (cioe il-fondi kienu kkunsidrati fuq zewgt sulari b'kollox) mentri mir-rikors imsemmi tar-rikorrenti tal-5 ta' Gunju 2014 kif ukoll mill-pjanti tal-intimati, jirrizulta illi b'kollox kien hemm tlett sulari, l-esponenti membri Teknici qed jaggustaw l-istimi taghhom kif gej, fejn l-imsemmi sottoswol qed jigi kkunsidrat bhala sular iehor.*
>
> *Ghalhekk, l-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita' u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) u bhala rizultat kuwa tal-opinjoni illi lvalur gust li din il-propjeta' kienet iggib fis-suq*

kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data tal- 1 ta' Jannar 2005, ikkunsidrata bhala <u>art fabrikabbli</u> fl-istat li kienet meta ttiehdet mill-Gvern fid <u>29 ta' Dicembru 2000</u>, jammonta ghal:

A. Tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghal fond numru erbgha (4) Triq wejter, Birkikara
B. Hamsa u tmenin elf Euro (€85,000) ghal fond numru hamsa (5), Triq Wejter, Birkirkara.

Il-Bord ma jara ebda raguni valida ghaliex ma ghandhux jabel mal-konkluzjonijiet finali tal_periti Membri taghha, partikolarment in vista tal-vari eskussjonijet ur apporti illi saru, u ghalhekk qieghed jaghmel tieghu l-konkluzjonijet milhuqa mill-Periti tieghu fid 29 ta' Settembru 2014 kif fuq ahjar deskritti.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra il-provi kollha prodotti quddiemu,

Jghaddi biex jaqta' u jiddeciedi dina l-vertenza billi

Jichad l-eccezzjonjiet ta' l-intimat,

Jilqa t-talbiet tar-rikorrenti u ghalhekk

Jiddikjara l-fondi kif deskritta fir-rikors promutur bhala art fabrikabbli u

Jiddikjara illi dina ttiehdet mill-intimat fid 29 ta' Dicembru 2000

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' tnejn u tletin elf Euro (€32,000) ghal fond numru erbgha (4) Triq wejter, Birkikara u fis-somma ta' hamsa u tmenin elf Euro (€85,000) ghal fond numru hamsa (5), Triq Wejter, Birkirkara.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom ghad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord filwaqt illi l-imghax ghandu jinhadem skond il-Ligi.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur