



Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta ta' nhar l-Erbgha sbatax (17) ta' Frar 2016

Rikors Numru 42/09 FDP

Emmanuele Vella (ID 609239M) u mart Paola Vella (ID 417536M)

Vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fil-21 ta' Awissu 2009 fejn ippremettew illi permezz ta' Itra Ufficjali datata 27 ta' Lulju 2009, l-intimat avza lir-rikorrenti illi huwa kien qiegħed joffri li jhallas is-somma ta' tmax-il elf, erbgha mija u tnejn u sitti Euro u hmistax il-centezmu (€12,462.15) bhala kumpens ghax-xiri assolut ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara, li hija mmarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika.

Illi r-rikorrenti ma qablux ma' l-ammont tal-kumpens li gie offert mill-intimat peress illi l-valur ta' l-istess porzjon diviza ta' art huwa ta' ghoxrin elf, sebgha mija u hamsa u hamsin Euro (€20,755)

Kien għalhekk illi r-rikorrenti talbu lill-Bord jiffissa l-kumpens għal fuq tali propjeta a tenur ta' l-Artikolu 22 (6) tal-Kap 88 flimkien ma' l-imghax.

Ra l-Itra Ufficjali ta' l-intimati datata 27 ta' Lulju 2009 u l-istima tal-Perit Godwin Aqulina.

Ra ir-risposta ta' l-intimat ippresentata fl-14 ta' Settembru 2009 fejn għarraf illi l-offerta tiegħu fis-somma ta' tmax-il elf, erbgha mija u tnejn u sitti Euro u hmistax il-centezmu (€12,462.15) fir-rigward ta' l-art kienet wahda gusta filwaqt illi insista illi l-ammont mitlub ma kienx wieħed accettabbli.

Ra illi fit-2 ta' Gunju 2011 il-Bord appunta lill-Periti David Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh.

Ra illi fit 8 ta' Novembru 2011 il-Periti accedew fuq il-post.

Ra illi fit 23 ta' Ottubru 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013 l-intimat ippresenta il-kopja tad-Dikarazzjoni tal-President datata 9 ta' April 2006 (fol 29), il-Gazzetta tal-Gvern datata 26 ta' April 2006 fejn l-Avviz 356 gie ppubblikat (fol 31), kopja ta' l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 27 ta' Lulju 2009 (fol 34) u l-affidavit tal-Perit Stefan Scotto bil-pjanta annessa (fol 36).

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jirrelataw.

Ra ir-rapport tal-Periti Teknici insert fl-atti fis 26 ta' Marzu 2014. (fol 42)

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippreentati fil 21 ta' Mejju 2014.

Ra ir-risposti in eskussjoni tal-Membri Teknici inseriti fl-atti fid 19 ta' Novembru 2014.

Ra illi fid 19 ta' Novembru 2014 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat ippresentat fit 28 ta' Novembru 2014.

Ra illi fil-21 ta' Ottubru 2015, il-Bord kif kompost ha konjizzjoni ta' l-atti u talab lir-rikorrenti jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub stante illi tali sottomissjoniet finali kienu ghandhom ma sarux.

Ra illi fid 16 ta' Dicembru 2015, wara illi Bord ra illi r-rikorrenti baqghu ma ppresentaw ebda sottomissjonijiet, il-kawza giet differita ghas-sentenza ghallum.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti illi fil-26 ta' April 2006, permezz ta' Avviz Nru 356, giet pubblikata Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 5 ta' April 2006 u li tirreferi ghal Dikjarazzjoni tal-President precedenti datata 30 ta' Awissu 2002 (fol 31-32) mahruga abbazi tal-Art 3 tal-Kap 88 in rigward ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara li hija mmarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika.

Jirrizulta illi fis-27 ta' Lulju 2009 intbghatet Ittra Ufficjali fejn ir-rikorrenti gew mgharrfa bil-fuq imsemmija Dikjarazzjoni u illi kien qed jigi lilhom offrut is-somma ta' tnaq-il elf, erbgħa mija u tnejn u sitti Euro u hmistax il-centezmu (€12,462.15), u dana skond stima tal-Perit Fred H Valentino.

Jirrizulta illi permezz tal-proceduri odjerni, intavolati fil-21 ta' Awissu 2009, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kienux ser jaccettaw il-kumpens mogħti, u dana ghaliex ma kienetx wahda realistika, u kienu qed jippretendu kumpens ta' ghoxrin elf, sebgha mija u hamsa u hamsin Euro (€20,755).

Jirrizulta illi l-Periti Joseph Briffa u David Pace, li kienu qed jassistu l-Bord, ippresentaw ir-rapport tagħhom fis 26 ta' Marzu 2014 fejn ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

“Kif jirrizulta mill-provi, ir-rikorrenti gew notifikati b’Att gudizzjarju datat 27 ta’ Lulju 2009 b’referenza ghall Avviz Nru 356 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-26 ta’ April 2006, illi ghax-xiri assolut ta’ bicca art bhala libera u franka tal-kejl ta’ madwar erbgħa u hamsin metri kwadri (54mk) f’Tal Qroqq, Birkirkara u mmarkata bhala Plot 2 fuq il-Pjanta P.D. 257A 2001, u li tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma’ propjeta ta’ Emanuel Vella u minn nofsinħar ma’ Triq Pubblika, huwa lest biex ihallas is-somma ta’ tnaħ-il elf, erbgħa mija u tnejn u sittin Euro u ħmistax-il centezmu (€12,462.15) skond l-sitima tal-perit Frederick H Valentino li kklassifika l-art bhala fabrikabbli fit-termini tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ir-rikorrenti ddikjara li ħuma ma ħumies qed jaccettaw din l-offerta u talbu minflok is-somma ta’ ghoxrin elf, seba mija u hamsa u hamsin elf Euro (€20,755) skond l-istima tal-Perit Godwin Aquilina, li ukoll kkunsidra din l-art bhala fabrikabbli.

Jirrizulta li l-Avviz Nru 356 tal-Gazzetta tal-Gvern Tas-26 ta’ April 2006 jirreferi għal Dikjarazzjoni precendenti datata 30 ta’ Awissu 2002.

Is-sottoskritti jirrivaw illi skond l-Art 18 u 18A tal-Kap 88 tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta’ Artijiet għal Skopijiet Pubblici, illi l-art in kwistjoni għandha titqies bhala **fabrikabbli** fit-termini ta’ din l-Ordinanza ghax tinsab fi skema ta’ bini, izda intiza għall-formazzjoni ta’ triq.

Peress li l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President ħarget fl-2002 u ma kienx ħareg Avviz għall-Fteħim qabel l-1 ta’ Jannar 2005, il-valur tal-art għandu jitqies fid-data tal-**1 ta’ Jannar 2005**.

Għaldaqstant, wara li ħadu konjizzjoni ta’ dak kollu li ntqal ħawn fuq, jistmaw din il-bicca art ta’ cirka 54 mk, tiswa is-somma ta’ **erbgħa u ghoxrin elf, u tlett mitt Euro (24,300)**.

Jirrizulta illi, fuq domanda in eskussjoni, il-Periti Membri, ikkonfermaw illi “is-sit ħija indikata għal uzu ta’ formazzjoni ta’ toroq, w għalhekk il-potenzjal ta’ uzu ħuwa limitat u dan il-fattur incida fuq il-valutazzjoni tagħhom” filwaqt illi staqrew illi “bis-sistena prezenti ta’ valutazzjoni, art intiza għal uzu bhala triq timmerita valur inqas minn dik li tista tintuza għal skop residenzjali jew kummerċjali. Fil-fatt, il-periti Membri stmaw din l-art bir-rata ta’ €450 il-metru kwadru, rata ferm anqas minn dik li tigi stmata art intiza għal skop residenzjali jew kummerċjali.”

Jirrizulta car illi, wara dawna l-ispjegazzjonijiet illi saru, il-Bord ma jara ebda raguni għalħiex ma għandħux iqies bhala tiegħu l-konkluzjonijiet ta’ l-abbli Esperti Teknici tal-Bord.

Ikkunsidra

Il-Bord, għalhekk, ħasal għas-segħenti konkluzjonijiet:

- L-art għandha titqies bhala **art fabrikabbli**.
- Id-data tat-teħid tal-pussess ta’ l-art għandu jitqies illi ħuwa l-**30 ta’ Awissu 2002**, ossija d-data ta’ l-ewwel Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-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' **erbgha u ghoxrin elf, u tlett mitt Euro (24,300)** kif stmata fil 1 ta' Jannar 2005 skond Art 18A tal-Kap 88.
- L-imghax ghandu jiddekorri mil-**30 ta' Awissu 2002** u dana abbazi tad-Diposizzjonijiet Tranzitorji stabbiliti fl-Artikolu 7 (2) (a) tal-Att XI tal-2002..

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 filwaqt illi jiddikjara l-art meritu tal-kawza odjerna bhala fabrikabli

Jiddikjara illi l-kumpens gust ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art f'Tal-Qroqq, Birkirkara, li hija mmarkata bhala Plot 2 fuq il-pjanta P.D. 257A_2001, liema art ghandha kejl ta' madwar 54 metru kwadri u tmiss mill-Majjistral u mill-Lvant ma' propjeta' ta' Emanuele Vella u minn Nofsinhar ma' triq pubblika ghandha tkun fis-somma ta' **erbgha u ghoxrin elf, u tlett mitt Euro (24,300)** kif stmata fil 1 ta' Jannar 2005 skond Art 18A tal-Kap 88.

L-imghax skond il-Ligi ghandu jiddekorri mid-30 ta' Awissu 2002.

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 bill-intimati Mallia u l-ammont stabbilit mill-Bord.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur