Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet

Magistrat Francesco Depasquale

Seduta taʹ nhar l-Erbgha sbatax (17) taʹ Frar 2016

Rikors Numru 24/12 FDP

Charles Agius (ID 979047M) u Nazzarena Agius (ID 326949M)

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord:-

Ra ir-rikors ippresentat mir-rikorrenti fl 24 ta' Settembru 2012 fejn ippremettew illi, wara l-hrug ta' Avviz Nru 891 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Ottubru 2007, huma gew notifikati b'Ittra Ufficjali datata 10 ta' Settembru 2012 fejn gew mgharrfa illi wara l-akkwist assolut bhala liberu u frank ta' bicca art li tinstab fil-Qrendi mmarkata bhala Plot 2, tal kejl ta' madwar mija u hamsa u erbghin metru kwadru (145 mk) skond stima tal-Perit Frederick Valentino, kkunsidrata bhala fabrikabbli, kienu qieghdin jigu offruti erbghin elf, tmien mja u ghaar Euro u tnejn u sittin centezmu (€40,810.62) bhala kumpens.

Ir-rikorrenti sahqu illi ma kienux qieghdin jaccettaw tali kumpens u kienu qed jippretendu kumpens ta' mija u tnejn u sittin elf, mija u tmienja u sittin Euro (€162.168), kif stmat mill-Perit taghhom Darren Sciberras.

Kien ghalhekk illi r-rikorrenti nedew il-proceduri odjerni sabiex l-Bord jiffissa l-kumpens gust.

Ra l-Ittra Ufficjali ta' l-intimat datata 10 ta' Settembru 2012 (fol 2), l-Avviz Nru 891 ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fil 11 ta' Ottubru 2007 (fol 4), l-pjanta ta' l-art (fol 7) u l-istima tal-Perit Darren Sciberras, perit tar-rikorrenti (fol 8).

Ra illi l-intimat, fit-3 ta' Ottubru 2012, ippresenta l-eccezzjonjiet tieghu fejn sahaq illi l-kumpens offert kien wiehed gust ghall-art mehudha u ghalhekk kien jimmerita illi jigi kkonfermat.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Darren Sciberras** moghtija fit 12 ta' Dicembru 2012.

Ra ix-xhieda tar-rikorrent **Charles Agius** mogtija fit 12 ta' Dicembru 2012.

Ra illi fit 12 ta' Dicembru 2012 il-Bord appunta lill-Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud sabiex jassistuh.

Ra illi fit 12 ta' Dicembru 2012 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fl-10 ta' April 2013 l-intimat ippresenta kopja tal-Ittra Ufficjali, tal-Gazzetta tal-Gvern u tad-Dikjarazzjoni tal-President, lkoll gia ppresentati, kif ukoll l-affidavit tal-**Perit Stefan Scotto** illi mieghu kien hemm anness zewgt pjanti mahruga mill-MEPA.

Ta lli fl-10 ta' April 2013 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi.

Ra illi fl-10 ta' April 2013 l-Bord stieden lill Membri Teknici sabiex jghaddu biex jirrelataw.

Ra ir-relazzjoni tal-Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud ppresentat fis 6 ta' Mejju 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fil 15 ta' Lulju 2013.

Ra id-domandi in eskussjoni ta' l-intimat ippresentati fit 28 ta' Awissu 2013.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti ippresentati fit 6 ta' Settembru 2013.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi in eskussjoni tal-intimat ippresentati fit 3 ta' Ottubru 2013.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013 il-kawza giet differita ghas-sentenza bil-fakolta' tan-noti.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet tar-rikorrenti ippresentata fit 13 ta' Jannar 2014.

Ra in-nota ta' sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fit-28 ta' Jannar 2014.

Ra illi fil 25 ta' Gunju 2014 il-Bord talab lill-Membri Teknici sabiex jidentifikaw kemm mill-art kienet intiza ghal triq u kemm le, kif ukoll sabiex jiddistingwu bejn il-valur ghal dik il-parti progettata bhala triq u dik le.

Ra ir-rapport addizzjonali tal-Membri Teknici ippresentat fit 8 ta' Ottubru 2014.

Ra is-sottomissjonijet ulterjuri tar-rikorrenti ippresentat fid 9 ta' Dicembru 2014.

Ra id-domandi ulterjuri in eskussjoni illi saru mill-intimat fis 17 ta' Dicembru 2014.

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2015, wara illi l-Bord kif kompost ha konjizzjoni tal-process iddifferixxa l-kawza ghar-risposti tal-Membri Teknici.

Ra ir-risposti tal-Membri Teknici ghad-domandi ulterjuri in eskussjoni u ppresentati fit 13 ta' Ottubru 2015.

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 l-intimat ippresenta sottomissjonijiet ulterjuri

Ra illi fis 16 ta' Dicembru 2015 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fil **11 ta' Ottubru 2007**, giet pubblikata permezz ta' Avviz Nru 891 id-Dikarazzjoni mill-President ta' Malta datata 13 ta' Settembru 2007 in rigward ta' bicca art li tinstab fil-Qrendi tal kejl ta' madwar mija u hamsa u erbghin metri kwadri (145 mk) li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta residwa ta' Charles Agius u min-Nofsinha u l-Lvant ma' Triq iz-Zurrieq.

Jirrizulta illi fl-10 ta' Settembru 2012 intbghatet Ittra Ufficjali a tenur ta' l-Artikolu 22 tal-Kap 88 fejn l-intimat gharraf lir-rikorrenti illi ghall-art fuq indikata kien qed jigi lilhom offrut is-somma ta' erbghin elf, tmien mija u ghaxar Euros u tnejn u sittin centezmu (€40,810.62).

Jirrizulta illi fit-terminu tal-wiehed u ghoxrin gurnata provdut mill-Ligi, ir-rikorrenti niedew il-proceduri odjerni fejn ikkontestaw il-valutazzjoni moghtija mill-intimat u sahqu illi l-kumpens gust illi ghandu jithallas kien ta' mija u tnejn u sittin elf, mija u tmienja u sittn Euro (€162,168)

Jirrizulta illi l-Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud, li kienu qed jassistu l-Bord u ghamlu access fil-31 ta' Jannar 2013 u ghaddew biex ippresentaw ir-rapport taghhom fis-6 ta' Mejju 2013.

Jirrizulta illi l-Periti Membri ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Kif jirrizulta mill-atti, ir-rikorrent gie notifikat bill-intimat b'Att Gudizzjarju tal- 10 ta' Settembru 2012 illi ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' porzjon art fil-Qrendi mmarkata bhala Plot 2, tal-kejl ta' cirka 145 metri kwadri, li li tmiss mit-Tramuntana ma' propjeta residwa ta' Charles Agius u min-Nofsinha u l-Lvant ma' Triq iz-Zurrieq jew irjieh verjuri, li hija murija bil-kulur ahmar u mmarkata fuq il-pjanta bl-ittri PD 8_2002_A, kif deskritta fid-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Nru 891 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-11 ta' Ottubru 2007, l-intimat kien qed joffri kumpens ta' erbghin elf, tmien mija u ghaxar Euro u tnejn u sittin centezmi (€40,810.62 = €281.45/mk) skond stima tal-Perit Frederick Valentino li kkalssifika l-art bhala wahda fabrikabbli.*
>
> *Ir-rikorrent iddikjara li huwa qed jikkontesta dan il-kumpens offrut mill-intimat u minflok talab is-somma ta' mija u tnejn u sittin elf, mija u tmienja u sittin Euro (€162,168 = €1,118.4/mk) skond stima tal-Perit Darren Sciberras li kkunsidra li l-plot tinsab f'zona fabrikabbli bi provizjoni ghal semi basement, tlett sulari u penthouse, skond il-MEPA South Local Plan.*
>
> *Skond Artikolu 27 (1) (b) (i) tal-Ordinanza Dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88), il-valur tal-art ghandu jkun fid-data tan-Notifika tad-Dikjarazzjoni tal-President tal-10 ta' Settembru 2012 .*
>
> *Fit-termini ta' Artikolu 18 (2) ta' l-istess Ordinanza u skond is-South Malta Local Plan mahruga mill-MEPA, l-uzu ta' din l-art huwa maqsum hekk:*
>
> - *Parti sostanzjali tal-propjeta tifforma parti minn Triq iz-Zurrieq, u*
> - *l-kumplament bhala parti miz-zona residenzjali fejn hemm Hiegh Limitation ta' tlett sulari plus semi basement. Il-Policy Design Guidance 2007, dokument li huwa wkoll mahrug mill-MEPA, f'Artikolu 10.6A, jippermetti li jinbena penthouse fuq l-istess tlett sular.*
>
> *L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat*

huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-<u>10 ta' Settembru 2012</u>, ikkunsidrata bhala art fabrikabbli fl -istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fil-11 ta' Ottubru 2007 jammonta ghal ***<u>sebgha u tmenin elf u erbgha mitt Euro (€87,400) ekwivalenti ghall sitt mitt Euro kull metru kwadru (€600/mk)</u>****.*

Jirrizulta illi fuq talba tal-Bord sabiex jispjegaw il-porzjon ta' art li tifforma parti mit-triq u il-porzjon ta' l-art illi fiha fabrikabbli kif ukoll sabiex jindikaw il-valuri relattivi, il-Membri Teknici irrispondew hekk:

'L-esponenti Membri Teknici ikkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88) u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-valur gust li din il-propjeta kienet iggib fis-suq kieku giet mibjugha bhala libera u franka minn sidha volontarjament fid-data ta' l-<u>10 ta' Settembru 2012</u>, ikkunsidrata bhala art fabrikabbli fl -istat li kienet meta ttiehdet il-Gvern fil-11 ta' Ottubru 2007 jammonta Kif imiss:

- *Tmienja u tmenin metru kwadru (88mk), ikkunsidrati bhala parti minn Triq iz-Zurrieq, ghal valur ta' wiehed u erbghin elf u tmien mitt euro (€41,800), ekwivalenti ghal erbgha mija u hamsa u sebghin Euro kull metru kwadru (€475/mk)*
- *Sebgha u hamsin metri kwadru (57mk), ghall-tlett sularu, semi basement u penthouse, ghal valur ta' hamsa u erbghin elf, u sitt mitt Euro (€45,600) ekwivalenti ghal tmien mitt Euro kull metru kwadru (€800/mk)*

Ghal total ta' ***<u>sebgha u tmenin elf u erbgha mitt Euro (€87,400)</u>****.*

Jirrizulta illi fir-risposti taghhom ghad-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici sahhew l-argumenti illi abbazi taghhom wasslu ghall-konkluzjonijiet taghhom.

Dana il-Bord, wara illi ezamina fir-reqqa ir-rapporti tal-abbli Esperti Teknici tieghu flimkien ma' l-ispjegazzjoni addizzjonali taghhom u d-dokumentazzjoni esebita, ma jara ebda raguni ghalhiex ma ghandhux iqies bhala tieghu l-konkluzjonijet ta' Esperti Teknici tal-Bord fir-rapporti tat 30 ta' April 2013 u tat-2 ta' Ottubru 2014..

Ikkunsidra

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

- L-art ghandha titqies bhala art **<u>fabrikabbli</u>**.
- Id-data tat-tehid tal-pussess ta' l-art ghandu jitqies illi huwa l-**<u>25 ta' Ottubru 2007</u>**, ossija gimghatejn wara il-pubblikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta illi saret fil-11 ta' Ottubru 2007 u dana a tenur tal-Artikolu 12 (1) u (2) tal-Kap 88.
- Il-kumpens xieraq ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art meritu tal-kawza odjerna ghandu jkun ta' **<u>sebgha u tmenin elf u erbgha mitt Euro (€87,400)</u>**.
- L-imghax ghandu jiddekorri mid-data tal-pussess, jigifieri mill-25 ta' Ottubru 2007.

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

Jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghall art kif deskritta fl-avviz fis-somma ta' **sebgha u tmenin elf u erbgha mitt Euro (€87,400)**.

L-Imghax huwa kalkolabbli mill-**25 ta' Ottubru 2007**.

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