

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET
MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors numru: 3 / 2018

Andrew Agius (ID 425545M) u martu Nikolina Agius (ID 60748M) u
Zoqdi Developers Limited (C 10213)

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

Illum, 13 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Andrew Agius et fejn gie premiss u mitlub:

“Illi permezz ta’ Dikjarazzjoni tal-President tal-4 ta’ Marzu 2011 li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta’ marzu 2011, Avviż numru 273, giet esproprijata porzjoni art ta’ kejl ta’ 688m² konfinanti, skond din id-Dikjarazzjoni, mit-Tramuntana ma’ sidien mhux magħrufa, mill-Majjistral u minn Nofsinhar ma’ Triq il-Gardjola jew irjieħ verjuri liema art hija murija bl-aħmar fuq il-pjanta PD 2010-528 fejn l-kumpens għal intier huwa indikat fl-ammont ta’ €158,000.

Illi b’referenza għall-imsemmija pjanta, din l-art hija maqsuma f’diversi porzjonijiet u l-esponenti għandhom sehem kif ser jingħad:

Illi fir-rigward tal-porzjonijiet A u F li fihom kejl rispettiva ta' 244m² u ta' 37m² Andrew u Nikolina Agius għandhom sehem ta' 2/5 indiviżi flimkien.

Għar-rigward tal-porzjoni B, Zoqdi Developers Limited għandha sehem ta' ¼ indiviż u l-art fiha kejl superfiċjali ta' 290m².

Fir-rigward tal-porzjoni C, din hija kollha proprjeta' ta' Zoqdi Developers Limited u fiha kejl kumplesiva ta' 117m².

Illi l-esponenti jtennu illi l-valur ġust tal-imsemmija proprjeta' huwa bir-rata ta' €465-il metru kwadru għas-sehem sħiħ u dan jirriżulta mir-relazzjoni tal-Periti Godwin Abela, Mario Cassar u Alan Saliba, magħmul iżda tali valur għandu jiġi awmentat skond l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond il-ligi.

Illi għalhekk s-sehem spettanti lil-esponenti huwa kif ser jinghad:

Plot A: 244m² 2/5ths Andrew u Nikolina Agius @ €465 per m² = €45,384.00

Plot B: 290m² ¼ Zoqdi @ €465 per m² = €33,712.50

Plot C: 117m² 1 whole Zoqdi @ €465 per m² = €54,405.00

Plot F: 37m² 2/5ths Andrew u Nikolina Agius @ €465 per m² = €6,882.00

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħgħbu, prevja konferma li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-art fuq imsemmija skond is-sehem fuq indikat;

- i. Jiffissa l-kumpens ġust u xieraq tal-istess art;*
- ii. Jahtar Nutar sabiex jippublika l-att opportun u kuratur sabiex jirrapreżenta l-eventwali kontumaċi u jiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-istess.*

- iii. *Jikkundanna lill-Awtorita' thallas l-kumpens hekk likwidat kif wkoll l-interessi skond il-ligi mid-data ta' okkupazzjoni sa dakinhar ta' hlas effettiv.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet tas-7 ta' Mejju 2018, fejn gie eccepjet :

"1. Illi l-Awtorita' esponenti giet notifikata bir-rikors datat 17 t'April, 2018 fl-ismijiet hawn fuq imsemmija u l-istess esponenti giet mghotija sas-7 ta' Mejju, 2018 biex tirrispondi;

2. Illi r-rikorrenti talbu illi dan l-Onorabbli Bord:

a. Jiffissa l-kumpens gust u xieraq tal-istess art;

b. Jahtar Nutar sabiex jippubblika l-att opportun u kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaçi u jiffisa l-ġurnata, ħin u lok għall-publikazzjoni tal-istess; u

ç. Jikkundanna lill-Awtorita' thallas l-kumpens hekk likwidat kif wkoll l—interessi skond il-ligi mid-data ta' okkupazzjoni sa dakinhar ta' hlas effettiv.

3. Illi l-Awtorita' permezz tal-prezenti tiddikjara illi l-Gvern għadu nteressat fix-xiri ta' din l-art;

4. Illi l-Awtorita' tinsisti illi l-valur gust tal-art in kwistjoni huwa dak kif dikjarat fid-Dikjarazzjoni tal-President fil-Gazzetta tal-Gvern nru 273 tat-23 ta' Marzu, 2011 fuq stima tal-Perit Arkitett Joseph Spiteri A & CE u cioe dak ta' €158,000;

5. Illi rigward il-hlas tal-ammonti inkluz interess tabbiliti mill-Onorabbli Bord, sakemm dawn ikunu hekk kif stabbiliti mill-ligi, u dwar il-hatra ta' Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att opportun, kif ukoll rigward kull provvediment iehor li huwa jidhirli xieraq bla pregudizzju għad-drittijie tagħha ta' appell naxxenti mill-ligi, l-intimata tirrimetti ruhha għas-savju gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.”

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Irrizulta li permezz ta' dikjarazzjoni tal-President tal-4 ta' Marzu 2011, ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-23 ta' Marzu 2011, Avviz numru 273, giet esproprjata porzjoni art ta' kejl ta' 688 metri kwadri, fejn il-kumpens ghal intier gie indikat fl-ammont ta' €158,000. Irrizulta li r-rikorrenti lkoll huma utilisti tal-porzjonijiet in kwistjoni, u c-cens relattiv jithallas lil B Tagliaferro & Sons. L-Awtorità tal-Artijiet iddikjarat li hija sodisfatta bit-titlu tar-rikorrenti fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2019.

Irrizulta wkoll li dawn il-porzjonijiet tal-art, ittiehdu biex saru toroq gewwa l-Fgura. Skont l-affidavit ta' Andrew Agius, dawn it-toroq saru fis-sena 1991 min-naha tal-Gvern.

Ir-rikorrenti talbu li jigi ffissat l-kumpens gust u xieraq tal-istess art, jinhatar nutar sabiex jippublika l-att opportun, u kuratur sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci, filwaqt li jiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess. Intalab ukoll li l-Bord jikkundanna lill-Awtorità, thallas il-kumpens hekk illikwidat, kif wkoll l-interessi skont il-ligi, mid-data ta' okkupazzjoni, sa dakinhar ta' hlas effettiv.

Ir-rikorrenti sostnew li huma jaqblu mal-valur raggunt mill-Periti Godwin Abela, Mario Cassar u Alan Saliba, u cioè dak ta' €465-il metru kwadru ghas-sehem shih, izda tali valur ghandu jigi awmentat skont l-indici ta' inflazzjoni skont il-ligi. Indikaw is-segwenti:

Plot A : 244 metri kwadri - $\frac{2}{5}$ sehem Andrew u Nikolina Agius @ €465 per metru kwadru = €45,384.00;

Plot B; 290 metri kwadri $\frac{1}{4}$ Zoqdi @ €465 per metru kwadru = €33,712.50c;

Plot C : 117 metri kwadri intier Zoqdi @ €465 per metru kwadru = €54,405.00;

Plot F: 37 metri kwadri $\frac{2}{5}$ Andrew u Nikolina Agius @ €465 per metru kwadru = €6,882.00c.

Ir-rapport redatt mill-Periti Cassar, Saliba u Abela kien sar fl-atti tar-rikors numru 889/2009, fil-kawza fl-ismijiet, Agius Andrew et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et. F'dak ir-rapport ezebit a fol 7 et seq tal-process, il-periti waslu ghal stima ta' €465 fil-prezent ghal kull metru kwadru, kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu relattiv.

Da parti tal-Awtorità tal-Artijiet, gie pprezentat ir-rapport redatt mill-Perit Joseph Spiteri, w li vvaluta l-art fid-data tat-2 ta' Awissu 2010, fis-somma ta' €158,000.00.

Il-membri teknici mahtura minn dan il-Bord taw stima ta' din l-art, hekk kif soggetti ghac-cens annwu u perpetwu relattiv ta' €480 per metru kwadru. In eskussjoni, il-membri teknici spjegaw li l-valur tal-propjretà abbazi tas-sena meta harget id-dikjarazzjoni tal-President tar-Repubblika, jigifieri fl-2011, u wara li gie kkonsultat l-indici tal-inflazzjoni, hija ta' €488,054. Dan ifisser li l-valur tal-propjretà abbazi tas-sena meta harget id-dikjarazzjoni relattiva, gie stmat mill-membri teknici, fis-somma ta' €434.60c per metru kwadru. Mir-rapport peritali, kif ukoll mir-risposti moghtija in eskussjoni, jirrizulta li l-membri teknici kkalkulaw r-rata kull metru kwadru hekk kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu relattiv, u kif ukoll wara li kkonsultaw ruhhom mal-indici tal-inflazzjoni.

Il-Bord iqies li l-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car meta jistipola fl-Artikolu 61(1) li l-Bord tal-Arbitragg, meta jigi biex jiffissa l-kumpens f'kaz ta' xiri b'mod assolut, ghandu josserva dawn ir-regoli: (a) ebda zjieda m'ghandha tinghata minhabba illi l-akkwist ikun obligatorju; (b) il-valur tal-art ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista' ggib kieku tigi mibjugha fis-suq minn sidha volontarjament; Kap. 158, (c) il-valur tal-art huwa l-valur illi jkollha l-art fiz-zmien tal-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni kif aggornat mas-snin skont l-indici ta' inflazzjoni ppubblikat fl-iskeda tal-Ordinanza li Tnehi l-Kontroll tad-Djar, u

minghajr ma jittiehed qies ta' benefikati jew xoghlijiet maghmulin jew mibnija minn xi awtorità kompetenti.

Il-Bord sejjer ghalhekk jiffissa l-kumpens gust u xieraq ta' din l-art fis-somma ta' €434.60c per metru kwadru.

Kumpens Gust u Xieraq

Is-sehem spettanti lir-rikorrenti ghandu jkun kif ser jinghadd:

Plot A : 244 metri kwadri - 2/5 sehem Andrew u Nikolina Agius @ €434.60c per metru kwadru = €42,416.96c

Plot B; 290 metri kwadri ¼ Zoqdi @ €434.60c per metru kwadru = €31,508.50c

Plot C : 117 metri kwadri intier Zoqdi @ €434.60c per metru kwadru = €50,848.20

Plot F: 37 metri kwadri 2/5 Andrew u Nikolina Agius @ €434.60c per metru kwadru = €6,432.08c.

Fil-mori ta' din il-kawza, kien sar hlas lir-rikorrenti tal-ammont *not in dispute*. In vista ta' dan, il-Bord jordna li l-ammont *not in dispute*, u li già gie mghoddi lir-rikorrenti, jitnaqqas minn din il-komputazzjoni.

Dwar l-interessi, dan il-Bord sejjer jordna li l-interessi skont il-ligi, jigu kkalkolati mid-data tad-dikjarazzjoni mahruqa, sad-data tal-hlas effettiv.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet, dan il-Bord qed jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti sa fejn kompatabbli ma' dak li qed jigi deciz, fis-sens li ghal dak li jirrigwarda l-ewwel talba, il-kumpens gust u xieraq tal-istess art huwa dak elenkat fil-parti ta' din is-sentenza ntestata, **“Kumpens Gust u Xieraq”**, b' dana li l-ammont *not in dispute*, u li già gie mghoddi lir-rikorrenti, jitnaqqas minn din il-komputazzjoni; ghal dak li jirrigwarda t-tieni talba, jahtar lin-Nutar tad-Dipartiment tal-Awtorità tal-Artijiet, biex jippubblika l-att

opportun, nhar it-30 ta' Novembru 2021, fid-disgħa ta' filghodu (9.00am), fl-Ufficju tal-Awtorità tal-Artijiet, filwaqt li jahtar lil Dr Carlos Bugeja bhala kuratur, sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci, u finalment ghal dak li jirrigwarda t-tielet talba, jikkundanna lill-Awtorità intimata thallas l-kumpens hekk likwidat, flimkien ma' interessi skont il-ligi, bir-rata ta' 8% mid-data ta' dikjarazzjoni tal-President, sad-data tal-hlas effettiv.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur