MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2009

Rikors Numru. 3/2005/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Joseph Max Ganado, Carmelina Chetcuti, Connie Ganado (u b'digriet tal-lum 1 t' Frar, 2006 l-atti gew assunti minn PL Madeleine Firman, Christine Firman, Edward Firman u Mark Firman u dan stante l-mewt tal-intimata Connie Ganado nhar l-4 ta' Dicembru 2005), Marie Louise Firman, Grace Grech Orr, ghad-dirett dominju temporaneu u sussegwenti proprjeta' assoluta.

Il-Bord:

Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Art li jghid:

Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 7 ta' April 1997 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita'

kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-Gharghur tal-kejl ta’ 1890 metri kwadri li mill-Grigal u mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ tal-Professur Joseh M. Ganado u min-Nofs in-Nhar ma’ Triq bla isem huwa ta’ sitt mija u tmienja u ghoxrin lira Maltin (Lm628) ghad-dirett dominju temoranju u sussegwenti assoluta proprjeta’ u ta’ elfejn mitejn u erba’ u hamsin Lira Maltija (Lm2,254) kif jidher fir-rapport tal-Perit Joseph Mizzi tat-8 ta’ Jannar 1997 li kopja tieghu Dok A hija annessa mal-istess Avviz ghall-Ftehim.

Illi b’ittra ufficjali tad-29 t’ April 1997 l-intimati fost affarijiet ohra ddikjaraw li ma accettawx il-kumpens offert u illi dan ghandu jkun ta’ hamsa u tletin elf, sitt mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltija   (Lm35,625)

Illi b’cedola ta’ depozitu numru 735/98 ipprezentat fit-8 ta’ Lulju 1998 gie depozitat il-kumpens offert ta’ sitt mija u tmienja u ghoxrin (Lm628) ghad-dirett dominju temporanju u sussegwentement assoluta proprjeta kif ukoll l-ammont ta’ elfejn mitejn u erba u hamsin Lira Maltija (Lm2,254) ghall-utile dominju temporanju ghal bicca art fuq deskritta u dan ai termini tal-artikolu 22 (4) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi skond l-istess artikolu 22 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta dan id-depozitu ma jinpedix lill-intimata milli tikkontesta quddiem il-Bord l-ammont offert lilha, liema ammont pero r-rikorrent jikkonferma li jqisu gust u skond il-Ligi.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord jiffissa l-kumpens relattiv ghall-art fuq imsemmija skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati li tghid:

“Illi l-esponenti huma ko-proprjetarji tad-dirett dominju temporanju tar-rimanenti perjodu ta’ cirka erbgha u ghoxrin (24) sena u sussegwentement proprejtarji tal-ghalqa tax-Xwieki sive tal-Manfra, fil-limiti tal-Gharghur konfinanti mat-triq principali li twassal bejn in-Naxxar ghal-

San Gwann u li ghall-espropriazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti, r-rikorrent qed joffri is-somma ta' sitt mija u tmienja u ghoxrin lira (Lm628).

Illi l-esponenti permezz ta' ittra ufficjali taghhom irrufjutaw l-ammont offert u talbu li l-kalkoli tal-kumpens pagabbli lilhom ghandu jkun bazat fuq il-valur ta' hamsa u disghin elf lira Maltin (Lm95,000), maqsum bejn l-esponenti u l-possessuri tal-utile dominju temporanju barra mill-interessi, kif spjegat fl-ittra ufficjali taghhom. Jigi spjegat li l-esponenti Chetcuti Ganado, Chetcuti u Caruana huma eredi ta' ommhom Carmelina Chetcuti li kienet baghtet l-ittra ufficjali responsiva. L-esponenti ma jaqblux mal-proporzjon kif ir-rikorrent qasam il-kumpens bejn enfitewti temporanei u d-direttarji li ghandhom ukoll il-proprjeta wara d-dekors tal-perjodu enfetewtiku. Fl-ittra ufficjali tal-esponenti huwa spjegat kif il-kumpens ghandu jinqasam u l-esponenti jaghmlu referenza ghall-kontenut tal-ittri ufficjali taghhom. Fis-sottomissjoni tal-esponenti, l-ammont li ghandu jinghata lilhom hu ta' Lm42,750 (tnejn u erbghin elf sebgha mija u hamsin lira).

Ghalhekk, l-esponenti jissottomettu li l-kumpens pagabbli lilhom huwa kif fuq espost u spjegat fl-ittri ufficjali taghhom u jirriservaw li jressqu l-provi opportuni u qed jannettu affidavit tal-Perit Andre' Zammit mmarkat Dok 'A'.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Semgha lid-difensuri tal-parijiet;

Ikkunsidra:

Illi intimati kienu opponew l-valur offert mill-Kummissarju tal-Artijiet u ressqu stima tal-perit arkitett taghhom esebita a fol. 18 tal-process, dokument li huwa ukoll affidavit tal-istess perit li ddikjara li kumpens ghandu jkun bazat fuq valur fir-regjun ta' bejn hamsin u sittin elf lira t-tomna ghall-intier fejn din l-art ghandha superfici ta'cirka 1.7 tomniet.

Illi l-membri teknici tal-Bord l-Perit AIC Joseph M. Jaccarini u l-Perit AIC Renato Laferla assenjati biex jassituh f’din il-kawza wara li hadu in konsiderazzjoni l-fatti kollha tal-kaz waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet skond id-decide taghhom li hija annessa ma’ din is-sentenza:

Fir-rikors odjera, il-Professur Joseph Max Ganado flimkien ma’ sitt ahwa giet kkonsiderat il-valur presenti tac-cens temporanju li jaggrava l-art li sejra tigi esproprjata, li jlehhaq is-somma ta’ Lm 3.24 u (i) dan ghar-rimanenti zmien ta’ 32 sena li c-cens temporanju ghadd jiddekorri, liema valur gie kkalkolat li jlehhaq is-somma ta’ Lm51.39;

(ii) Il-valur tar-reverzjoni tal-art li kienet raba u cioe’ Lm30.49 qbiela li hija anticipata li tizdied ghal hames darbiet b’konsiderazzjoni ta’ Years’ Purchase ta’ 9.375 (3.5% wara 32 sena) awmentata ghal hames darbiet jirrizulta fis-somma ta’ Lm1429.22;

(iii) Il-valur prezenti ta’ kemm sejjer ikun jiswa r-razzett 32 ohra, jirrizulta fis-somma ta’ Lm28,125.00 li b’hekk dawn it-tlett valutazzjonijiet jlehhqu globalment Lm29,605.61. Is-sehem ta’ kull intimat, cioe’ is-sitt ahwa imsemmija fir-rikors huwa ta’ Lm4,934.27 kull wiehed ibbazat dan fuq valur Freehold tal-intier ta’ Lm33,579.79.

Illi ai termini tal-artikolu 25(5) tal-Kap 88, wara l-istima unanima tal-membri teknici, il-Bord jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens dovut lill-intimati ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fil-Gharghur tal-kejl ta’ 1890 metri kwadri li mill-Grigal u mit-Tramuntana ma’ proprjeta’ tal-Professur Joseh M. Ganado u min-Nofs in-Nhar ma’ Triq bla isem fil-valur ta’ tmienja u sittin elf, disa mija tnejn u sittin euro u tnejn u hamsin centezmu (Euro 68,962.52) ghad-dirett dominju temoranju u sussegwenti assoluta proprjeta bl-imghax legali spettanti lill-intimati. 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.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------