



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 27/2009

Robert Anastasi (ID 428655M) ghan-nom u in rappresentanza ta' l-assenti (a) Ugo Alberto Harvey, (b) Helene Anastasi (ID 373183), Anna Victoria Rangoni Machiavelli, (d) Bianca Lettizia Rocca u (e) Renata Mango; Antonio sive Tonio Ganado (ID 682037M); Vanni Ganado (ID 722938M), Maria Galea (ID 218649M), Rita Buttigieg (ID 162753M), Maria Grech (ID 147343M), Anna Ganado (ID 246145M) Maria Paris (ID 442651M) Robert Randon (ID 610657M), Anna Camilleri (ID 634455M), Avukat Dr. Philip Randon (ID 48049G), Martin Farrugia Randon (ID 355753M), Maria Theresa sive Marisa Ellul Sullivan (ID 208551M) Josephine Farrugia Randon (ID 254746M) bhala uzufрутtwarja, Stanley Farrugia Randon (ID 500773M) Roberta Fenech (ID 68176M)

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Bord:

Ra r-rikors promutur li jghid:

Illi huma gew notifikati b'att gudizzjarju bid-data 12 ta' Mejju 2009 (kopja Dok A) li biha l-intimat offra s-somma ta' erba' mija disgha u ghoxrin elf disgha mija u disgha u sebghin Euro (€429,979.00) kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' bicca art fil-limiti ta' Haz-Zabbar/il-Kalkara tal-kejl ta' madwar 3,000 metru kwadru murija bhala Plot B fuq il-pjanta P.D. no. 169_82_1 kopja annessa bhala Dok B li tmiss min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Splitz Company Limited, mill-Lvant ma' Triq Wied Ghammieq u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Mary Grech Ganado u ohrain skond l-istima u pjanta fl-Avviz tal-Gvern numru 182 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 2007 (kopja Dok C);

Illi l-esponenti ghandhom flimkien il-kwota indiviza ta' 444/600 parti ta' l-art kollha indikata bhala Plot B tal-kejl skond huma ta' 3,010 (u mhux 3,000) metru kwadru ghalhekk sehemhom mill-kumpens offert huwa ta' €318,184.46;

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw dina l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw minflok is-somma ta' €1,454,305.72 (miljun erba' mija u erba' hamsin elf tlett mija u hames Euro u tnejn u sebghin centezmu) kif bazata fuq l-istima tal-AIC Conrad Thake tat-18 ta' Lulju 2008 (ta' €1,965,278.00 tal-intier kopja annessa bhala Dok D);

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu li dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom ghall-kwota ta' 444/600 tal-art imsemmija u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza sabiex ikun iffissat il-kumpens ghall-esproprijazzjoni ta' art li sehhet b'dikjarazzjoni tal-President tal-5 ta' Settembru 1978 wara illi r-rikorrenti sidien ma accettawx il-kumpens lilhom offert mill-intimat Direttur tal-Art. L-azzjoni ghalhekk hija wahda identifikabbli fil-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghall-kompletezza tal-kwadru kollu, kif jemergi mill-provi, din l-art kienet esproprijata fl-1978 u dwarha kienet saret valutazzjoni mill-Perit Oscar Caruana Montaldo ghan-nom tal-awtorita' fis-26 t'Ottubru 1982. Bis-sahha tal-Att I tal-2006 kienet pubblikata dikjarazzjoni gdida tal-President bid-data tal-25 ta' Mejju 2006 u mxandra fil-Gazzetta tal-Gvern fl-1 ta' Marzu 2007. Din id-dikjarazzjoni, filwaqt illi taghmel referenza ghad-dikjarazzjoni tal-5 ta' Settembru 1978 tiddikjara ukoll illi l-kumpens offert ghall-espropriu tal-intier tal-art huwa ta' Lm230,960 (€537,992.1) kif stmat mill-perit Frederick H. Valentino. Dan l-Att jipprovdi *inter alia*, illi l-valur ta' dawk l-espropriji li ghalihom ma kienx inhareg Avviz ghal-Ftehim qabel l-2005 ghandu jkun l-valur kurrenti fis-sena 2005. Dan l-Att biddel ukoll il-kriterji tad-definizzjoni ta' art li tkun tajba ghall-bini u dik agrikola;

Id-dikjarazzjoni l-gdida tal-President tal-25 ta' Marzu 2006 kienet notifikata lir-rikorrenti mill-awtorita' permezz ta' ittra ufficjali tat-12 ta' Mejju 2009 u in segwitu ta' din r-rikorrenti intavolaw din il-procedura bil-pretensjoni illi l-art ghandha valur akbar minn dak lilhom offert. Huma qeghdin jistrieu fuq l-istima maghmula mill-perit arkitett taghhom li xehed f'dawn il-proceduri u li spjega li l-art hija in parti fabrikabbli kwantu ghall-1570 metru kwadru u agrikola kwantu ghal 1440 metru kwadru rimarrenti. Filwaqt illi l-parti fabrikabbli ghandha valur ta' €1,223 kull metru kwadru dik agrikola ghandha valur ta' €31 kull metru kwadru;

Ir-rikorrenti qeghdin jistrieu ukoll fuq l-valur ta' kumpens moghti minn dan il-Bord ghall-espropriu ta' art adjacenti ghal dik in mertu fejn inghata kumpens ta' €1,572,327.00. Ir-rikorrenti jirreferu ghas-sentenza fl-ismijiet **Alfred Briffa et vs Direttur tal-Artijiet** deciza fil-5 ta' Gunju 2008. Dik kienet kawza dwar espropriu ta' art fl-2007 intiza bhala parti mill-progett ta' Smart City li kellha kejl ta' cirka 6,647

metru kwadru. Minn din l-art ir-rikorrenti kellhom sehem ta' 161/180 u l-art kellha 1,140 metru minnhom fabrikabli u r-rimarrenti 5,507 kienet agrikola. F'dik il-kawza, izda, l-periti membri ma kienux spjegaw kemm kien il-valur tal-parti agrikola u dik fabrikabli u taw biss valur globali ghall-kejl ta' art li teknikament huwa d-doppju tal-art mertu tal-kawza odjerna. Ghall-ahjar intendiment il-parti fabrikabli tal-kawza odjerna ghandha kejl ta' 1440 metru kwadru filwaqt illi dik tal-kawza citata hija ta' 1140 metru kwadru.. Il-parti agrikola imbaghad hija ta' 1550 m.k f'din il-kawza u 5507 fil-kawza citata. Fil-kawza citata ma jirrizultax kemm mill-valur kien allokati ghall-parti fabrikabli u kemm ghall-parti agrikola, ghaliex il-periti membri tal-Bord f'dik il-kawza kienu taw valutazzjoni globali. Ir-rikorrenti jallegaw, mhux per via ta' xhieda izda b'dikjarazzjoni fin-nota li biha esebew kopja tas-sentenza msemmija, illi l-art in mertu hija "adjacenti fl-istess akwati" izda kien jispetta lilhom illi jippruvaw dan il-fatt jekk tassew huwa hekk;

Dwar il-materja hawn devoluta l-Bord kien assenja biex jassistuh lil tnejn mill-periti membri tieghu li wara li hadu konjizzjoni tal-atti ikkonkludew illi l-parti tal-art fabrikabli ghandha tkun kompensata bil-valur ta' €926,766 filwaqt illi dik agrikola bil-valur ta' €36,100 jigifieri €962,866 (ghassehem indiviz tar-rikorrenti kif aktar tard jikkonfermaw fir-risposti in eskussjoni l-istess periti membri). Wara li sarulhom domandi in eskussjoni, l-periti membri baqghu tal-istess fehma dwar il-valutazzjoni minnhom raggunta. Huwa evidenti minn ezami tal-atti illi l-periti membri kienu zbaljati meta ddikjaraw li l-parti fabrikabli ghandha kejl ta' 1970 metri kwadri u dan jidher li hu *lapsus calami* stante li jemergi b'mod inkonfutabbli illi l-area fabrikabli ghandha fil-fatt kejl ta' 1570 metri kwadri ghalkemm ripetut u fir-relazzjoni addizzjonali taghhom. Huma zbaljati ukoll meta jghidu (para 7 fol 58) illi l-art ghandha kejl ta' 1147 mk fabrikabli u 1080.4 mk agrikola. Ghalhekk jehtieg aggestament f'dawn il-figuri;

Illi meta wiegbu ghad-domandi in eskussjoni l-periti membri ddikjaraw illi "Artijiet fil-vicin jew tal-istess natura u simili fl-1 ta' Jannar 2005, kienu jiswew in kwantu ghal dik

fabrikabbli cirka Ewro 597-il metru kwadru u dik agrikola Ewro 24.70 il-metru kwadru” (ara fol 48). Ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jiddetermina din il-kawza fuq dawn l-valuri billi japplika r-rata ta' €597 kull metru kwadru ghal dik fabrikabbli u l-valur ta' €36,100 ghal dik agrikola. B'hekk il-porzjon art ta' natura fabrikabbli ghandha l-valur ta' €937,290. Issa r-rikorrenti ghandhom sehem ta' 444/600 minn din l-art indivizia, u stante li l-valutazzjoni tal-periti membri inghatat fuq l-intier tal-art, hawn ukoll ser issir apporzjonament *pro rata*. Rizultat ta' dan, l-valur ta' sehem ir-rikorrenti mill-art fabrikabbli huwa ta' €693,594.60 filwaqt illi l-valur tas-sehem taghhom mill-parti agrikola huwa ta' €26,714 ;

Ghalhekk il-Bord filwaqt illi qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-art bhala wahda fabrikabbli kwantu għall-kejl ta' 1570 metru kwadru u agrikola kwantu għall-1440 metru kwadru, qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom għat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art fil-limiti ta' Haz-Zabbar/il-Kalkara tal-kejl ta' madwar 3,010 metru kwadru murija bhala Plot B fuq il-pjanta P.D. no. 169_82_1 li tmiss min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Spitz Company Limited, mill-Lvant ma' Triq Wied Għammieq u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Mary Grech Ganado u oħrajn fl-ammont ta' seba mija u għoxrin elf tlett mija u tmien euro u sitt centezmi (€720,308.6) oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

L-ispejjez għandhom ikunu sopportati mill-partijiet fi proporzjon li d-differenza fl-ammont offrut mill-awtorita kompetenti u dak hekk stabbilit mill-Bord ikollhom għad-differenza fl-ammont mitlub mis-sid u l-ammont stabbilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----