MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.

GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2014

Rikors Numru. 16/2012

Eileen Rebecchi ID 87955M; Stephanie Elizabeth Zammit ID 618761M; Margaret Jean Zammit ID 587852M; Sandra Attard ID 199959M; Suzanne Ellul Vincenti ID 32364M u Catherine Zammit ID 460040M

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti gew notifikati b'att gudizzjarju datat 27 ta' Gunju 2012, kopja Dok A, (numru 2025/12) li bis-sahha tieghu l-intimat offrilhom is-somma ta' erbghin elf, tmien mija u tmenin Euro u hamsin centezmi (€40,880.50) ghal intier bhala kumpens ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fond numru ghoxrin (20) Triq il-Wied, Msida, skond l-istima tal-Perit Frederick H. Valentino annessa mal-imsemmi att gudizzjarju u skond id-dikjarazzjoni tal-President ta' Malta, Avviz Numru 1052, Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Novembru 2011.

Illi l-esponenti jippossjedu flimkien il-kwota indiviza ta' 3/5 u ghalhekk l-offerta tal-intimat fil-konfront taghhom hija ta' erba' u ghoxrin elf, hames mija tmienja u ghoxrin Euro u tletin centezmi (€24,528.30).

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw l-kumpens offrut lilhom stante li l-imsemmija stima tal-Perit Frederick H. Valentino ma tirriflettix il-valur tal-propjeta fis-suq a' tenur tal-Kap 88 Ligijiet ta' Malta u qeghdin jitolbu minflok kumpens ta' erbgha u hamsin elf Euro (€54,000.00) ghal kwota taghhom ta' 3/5 indivizi kif bazata fuq l-istima tal-Perit AIC Paul Camilleri ta' disghin elf Euro (€90,000.00) ghal intier. Kopja stima Dok B.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett kollu li dan il-Bord jistabilixxi l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk il-provvedimenti kollha necessarji ghall-finijiet tal-Artikolu 22 Kap 88.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors fl-ismijiet fuq imsemmija, fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offert mill-awtorita' kompetenti fl-ammont ta' erbghin elf, tmien mija u tmenin Ewro u hamsin centezmu (€40,880.50) li minnhom l-esponenti ghandhom sehem ta' tlieta minn hames partijiet biex b'hekk il-kumpens li jmiss lilhom jammonta ghal erbgha u ghoxrin elf, hames mija u tmienja u ghoxrin ewro u tletin centezmu (€24,528.30), fuq il-fond bin-numru 20, Triq il-Wied, l-Imsida, u minflok tieghu qeghdin jippretendu kumpens ta' disghin elf ewro (€90,000) ghal intier, li minnhom is-sehem li jmiss lir-rikorrenti jkun fl-ammont ta' erbgha u hamsin elf ewro (€54,000).

Illi l-esponent jibqa' jsostni li l-kumpens gust ghal dan il-fond hu dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta' erbghin elf, tmien mija u tmenin ewro u hamsin centezmu ghal intier – li minnhom ir-rikorrenti ghandhom is-sehem ta' tlieta minn hames partijiet, u dan skont l-istima li hejja l-Perit Fredrick Valentino fl-Avviz Numru 1052 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Novembru, 2011.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta' erbghin elf, tmien mija u tmenin ewro u hamsin centezmu

(€40,880.50) bhala kumpens gust ghall-esproprjazzjoni tal-fond hawn fuq imsemmi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba sabiex jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghas-sehem taghhom mill-esproprijazzjoni ta' fond mill-awtoritajiet wara li rrifjutaw il-kumpens lilhom offert ghar-raguni li dan kien wiehed baxx wisq. Ir-rikorrenti kellhom sehem indiviz ta' tlieta minn hames partijiet tal-fond numru 20 fi Triq il-Wied, Msida. Dan il-fond kien esproprijat b'dikjarazzjoni tal-President ta' Malta fit-22 t'Ottubru 1996 izda l-awtoritajiet qatt ma inizjjaw il-proceduri ta' kumpens lis-sidien hlief b'dikjarazzjoni ohra tal-President tas-17 ta' Novembru 2011 li dehret bhala Avviz Numru 1052 fil-Gazzetta tal-Gvern bl-istess data u dana fit-termini tal-Att I tal-2006. Bis-sahha ta' dan l-Att, l-kumpens li ghandu jithallas lis-sidien f'kaz bhal dak hawn devolut huwa l-valur tal-proprjeta' kif kien fl-1 ta' Jannar tas-sena 2005 skond il-kriterji, igifieri l-klassifika tal-art, fid-data originali tal-espropriju, dik tal-1996;

Il-fond in mertu kien jikkonsisti f'dar fuq zewg sulari "two storey terraced house" b'bitha kbira fuq wara. It-tieni sular kellu kamra li taghti ghall-fuq Triq il-Wied, kamra ohra fuq wara li taghti ghal fuq terazzin u din il-proprjeta kien takkludi ukoll l-arja

taghha. L-opinjoni moghtija lir-rikorrenti mill-perit arkitett taghhom li xehed ukoll f'dawn il-proceduri, kienet li l-fond ghandu valur ta' €90,000 ghall-ishma kollha stante li jinsab gewwa zona ta' zvilupp u ghandha potenzjal kummercjali billi setghu jinbnew hwienet minflok din id-dar. L-perit arkitett tal-awtorita, izda kif demostrat mid-dikjarazzjoni tieghu fl-avviz 1052 tal-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Novembru 2011, ffissa l-valur tal-fond €40,880.50;

Ir-rikorrenti, in sostenn tal-pretensjoni taghhom, gibdu l-attenzjoni ta' dan il-Bord ghas-sentenza tieghu tal-20 ta' Jannar 2011 u kuntratti ta' bejgh ta' proprjeta ohra fil-vicinanzi lill-awtorita'. L-Bord ezamina dawn id-dokumenti izda dawn kienu ukoll skrutinati mill-periti membri tieghu assenjati sabiex jassistu lic-Chairman. L-istess periti membri ghamlu referenza ghall-dawn is-sentenzi u dokumenti u estrapolaw id-differenzi bejn il-fond in mertu u dawk menzjonati fid-dokumenti esebiti. Minn ezami tar-rapport esebit dan l-iskrutinju kien wiehed meqjus u studjat b'mod li d-differenzi bejn il-valuri tal-fond in mertu u dawk menzjonati fid-dokumenti esebiti kienu spjegati b'mod car u inekwivoku. Inoltre l-perit membri waslu ghall-konkluzzjoni illi dan il-fond ghandu valur ta' €74,000 ghall-intier u li s-sehem tar-rikorrenti minn dan il-valur huwa ta' €44,400. Dan huwa l-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar 2005;

Illi l-intimat ghamlu diversi domandi in eskussjoni lill-periti membri. Uhud minn dawn id-domandi ma ghandhom l-ebda konsiderazzjoni fuq il-valur tal-fond ossia art in mertu. L-kwezit jekk kienx hemm mezzi sanitarji fil-fond, jew minn kemm il-kamra kien maghmul, ad ezempju, huma ghall-kollox mhux misthoqqa ghaliex huwa ben risaput illi fil-valutazzjoni ta' proprjeta' immobbli, hija s-superfici tal-art jew tal-arja u tal-lokazzjoni taghhom li ghandhom l-potenzjal li jiddetermina l-valur. Dan il-fond kellu metragg kwadru ta' 101 u kellu l-arja tieghu;

Ic-chairman tal-Bord ma jara ebda raguni ghaliex mghandux jabraccja l-opinjoni tal-periti membri tieghu u ghal dawn il-motivi qed jilqa’ t-talba tar-rikorrenti sabiex jiffissa l-valur tal-art konsisti fil-fond numru 20 Triq il-Wied, Msida, fil-valur ta’ €74,000 b’dan illi l-kumpens dovut lir-rikorrenti ghas-sehem taghhom ta’ tlieta minn hames partijiet jammonta ghall-€44,400. Din l-art qed tkun dikjarata fabrikabbli u dan il-valur ghandu jithallas lir-rikorrenti bl-imghax skond il-ligi.

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 stabilit mill-Bord.

< Sentenza Finali >

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