MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 23/1999/1

Kummissarju ta' l-Art

vs

Antoine Cachia Caruana
Carmel Cachia Caruana

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Artijiet li jghid hekk:

Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ta' Ftehim datat 12 t' April 1999 fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art f'Hal Qormi tal-kejl ta' cirka 72 metri kwadri li tmiss min-Nofs in-Nhar ma' proprjeta' ta' Francis Vella, mil-Lvant ma' triq pubblika u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Cachia Caruana A&CE huwa ta' erbat elef lira maltija (Lm4,000) kif jidher mir-rapport tal-

Perit Joseph Mizzi A&CE tat-18 ta' Marzu 1999 li kopja tieghu hija annessa mal-istess Avviz ta' Ftehim.

Illi b'ittra ufficjali tat-28 t'April 1999 l-intimati fost affarijiet ohra ddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u titlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' ghaxart ekef kiri maltija (Lm10,000).

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex titrasferixxi favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art f'Hal Qormi fuq imsemmiji, jiffissa kumpens relattiv, jinnomina lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Art jew lin-Nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att relattiv f'dik il-gurnata, hin u lok li dan il-Bord joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provedimenti l-ohra mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)."

Ra r-risposta tal-intimati li tghid:

Illi fl-ewwel lok il-kumpens gust huwa dak pretiz mill-intimat u mhux dak lilhom offert.

Illi fit-tieni lok l-espropriazzjoni hija lesiva tad-drittijiet fondamentali tal-intimati billi:

1. ma nghatax kumpens adegwat u konfacenti mal-valur tal-art esproprijata;
2. ma saritx ghall-skop u interess pubbliku;

Illi fit-tielet lok l-esponenti jirriservaw id-dritt ghad-danni minnhom sofferti sakemm dan ma jinghatax bhala parti mill-kumpens.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors:

Ikkonsidra:

Illi fir-risposta taghhom l-intimati ecceppew illi dan l-espropriju huwa leziv ghad-drittijiet fondamentali taghhom sia ghaliex ma inghatawx kumpens adegwat kif ukoll ghaliex dan ma sarx ghal skop pubbliku. Izda permezz ta' rikors tas-17 ta' Frar 2011, l-intimati, wara li ddikjaraw illi l-valur stabbilit mill-periti membri hija accettabbli ghalihom, talbu lil dan il-Bord jaccetta l-istess valutazzjoni ffissata mill-esperti membi sabiex il-kaz ikun deciz definittavemnt b'dan il-kumpens. Haga din li l-Bord iqis li hija rinunzja ghall-objezzjoni sollevata u dwar liema ghalhekk qieghed jastjeni milli jiehu konjuzzjoni ulterjuri;

Illi fil-mertu, jemergi illi dan huwa esproprija dwar bicca art f'Hal Qormi b'faccata fuq it-triq u l-intimati qeghdin jirrifjutaw il-kumpens offert mir-rikorrenti ghaliex jikkontendu li dak il-valur huwa wiehed baxx. Il-perit arkitett *ex parte* tal-intimati xehed ill huwa mill-kalkoli tieghu l-art [ta' 72 metru kwadru] hija wahda fabrikabbli u ghandha valur ta' ghaxart elef liri maltin (llum Euro23,294.00);

F'din il-materja l-Bord kien assistit miz-zewg periti membri tieghu assenjati minnu ghal dan il-ghan izda l-istess periti membri ma setghux jaslu ghall-konkluzzjoni unanima u ghalhekk kull wiehed mnnhom prezenta l-konkluzzjonijiet tieghu separatament. Qabel kull aspett iehor irid jinghad illi dwar din l-art kien hemm divergenza kwantu l-kejl taghha. Il-perit arkitett *ex parte* tal-intimati xehed illi huwa kien intalab mill-intimati jaghti valur ta' art skond pjanta li inghata mill-istess intimati. Din l-art kienet tifforma parti minn area akbar u fuq dik rimarrenti ghad hemm xi strutturi. L-intimat Antoine Cachia Caruana ukoll xehed li l-espropriju kien sar fuq "il-maggior part ta' dik li tista' tigi zviluppata". Il-periti membri tal-Bord ipprezentaw verbal tal-access taghhom dwar l-art in dizamina u hemm dikjarat illi l-intimati prezentaw zewg pjanti meta mal-verbal hemm biss pjanta wahda annessa. Ikun rilevat illi l-pjanta l-ohra hija skizz maghmula mill-istess intimati li hija annessa mar-relazzjoni tal-istess periti membri prezentata fl-istess seduta li fiha kien prezentat l-verbal tal-access.

Illi fit-8 ta’ Mejju 2006, l-Bord kien pprolata digriet u fih rrikapitula l-*iter* procedurali li sa dak iz-zmien kien ghadda minnu dan il-process;

Illi wara li kien jidher apparenti illi l-art esproprijata kienet akbar minn 72 metru kwadru, r-rikorrenti Direttur tal-Artijiet kien irregola l-proceduri billi b’Dikjarazzjoni tal-President ta’ Malta pubblikata fil-gazzetta tal-Gvern tad-29 ta’ Settembru 2003, kienet esproprijata ukoll area ta’ 27 metru kwadru u dwar din hemm l-procedura pendenti quddiem dan il-Bord bin-numru 8/04 mertu ta’ decizjoni ukoll bid-data tal-lum;

Illi l-periti membri waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet: Il-Perit Frederick H. Valentino ddetermina l-valur tal-art bazat fuq il-kejl ta’ 72 metru kwadru fis-somma ta’ Euro 22,362.00 u cioe’ 9,600.00 fil-valuta ta’ liri maltin precedenti filwaqt illi l-Perit Renato Laferla ikkonkluda li l-valur ta’ kumpens ghandu jkun determinat fl-ammont ta’ Lm13,722.79. Dwar dan l-ahhar valur l-Bord jirrileva illi dan kien raggunt wara diversi kalkoli li ma jistghux jittiehdu in konsiderazzjoni f’kawzi ta’ din in-natura. Il-valur ta’ infieq ghal hatt u bini ta’ hitan u spejjez simili mhumiex parti mill-kumpens li dan il-Bord ghandu jimmira li jaghti meta si tratta ta’ kumpens gust ghall-esproprijazzjoni. Di piu, l-valutazzjoni tal-perit membru hija ghall-intier tal-art li skond hu tammonta ghall-111.85 metri kwadri u ghalhekk il-valur minnu raggunt ghandu jittiehed *pro rata* ghaliex ir-rimarrenti art, kif gia indikat *supra* hija soggett gahl-kumpens fi proceduri separati. Kwindi l-valur skond dan il-perit membru ghandu jkun ta’ Lm8833.62;

Illi minn dan kollu jidher ekwu u gust illi l-valur pretiz mill-intimati fl-ammont ta’ Lm10,000 huwa wiehed li ghandu jkun akkolt minn dan il-Bord, valur dan li iqarreb sew ghal dak raggunt minn wiehed mill-periti membri u ghalhekk dan il-Bord qieghed jiddetermina din il-vertenzja billi filwaqt illi jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti jiffissa l-valur ta’ kumpens ghat-tehid ta’ l-art b’xiri assolut bhala franka u libera f’Hal Qormi tal-kejl ta’ cirka 72 metri kwadri li tmiss min-Nofs in-Nhar ma’ proprjeta’ ta’ Francis Vella, mil-

Lvant ma’ triq pubblika u mill-Punent ma’ proprjeta’ ta’ Joseph Cachia Caruana A&CE li qed tkun dikjarata bhala art fabrikabbli fis-somma ta’ tlieta u ghoxrin elf mitejn u erba u disghin euro (Euro23,294.00);

Jordna lill-intimat jitrasferixxu lir-rikorrenti l-art fuq deskritta u dan permezz ta’ att pubbliku li ghandu jkun publikat fl-4 t’Ottubru 2011 fis-2pm fl-ufficcju tan-Nutar Pubbliku tad-Dipartiment tal-Art li qed ikun nominat minn dan il-Bord sabiex jippublika dan il-kuntratt u jinnomina ukoll lill-Avukat Dr. Daniela Mangion LL.D bhala kuratur biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att li ghandha tklun infurmata bin-nomina taghha mir-rikorrenti;

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--------------------------------