MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 8/2004/1

Antoine Cachia Caruana
Carmel Cachia Caruana

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti Cachia Caruana et li jghid hekk:

Illi r-rikorrenti kienu l-proprjetarji tal-bicca art f'Hal Qormi tal-kejl ta' madwar 27 metri kwadri, li timiss mill-Majjistral, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' toroq pubblici, liema art giet mehuda mid-Direttur tal-Artijiet in forza ta' Avviz tal-Gvern nurmu 878 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Settembru 2003;

Illi din l-art imsemmija tifforma parti minn porzjon art akbar li giet mehuda skond Avviz ta' Ftehim datat 12 t'April

1999, fejn ir-rikorrenti gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita kompetenti kienet lesta biex thallas ghax-xiri assolut ta' bicca art f'Hal Qormi tal-kejl ta' 72 metri kwadri huwa ta' erbat elef liri Maltin (Lm4,000).

Illi r-rikorrenti kienu permezz ta' ittra ufficjali tat-28 t'April 1999 iddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert.

Illi sussegwentement gew institwiti l-proeduri quddiem dan il-Bord fl-ismijiet "Agent Kummissarju tal-Artijiet vs Antoine Cachia u Carmel Cachia Caruana" rikors numru 23/1999, liema rikors jinsab differit ghas-seduta tal-5 ta' Lulju 2004;

Illi fil-kors tas-smiegh tal-imsemmi rikors, il-Membri teknici tal-Bord kienu accedew fuq l-art u pprerzentaw ir-rapport taghhom fejn gie konkluz fost afafrijiet ohra li l-art li giet mehuda kienet cirka 111.8125 metri kwadri – u li l-kumpens dovut kien Lm13,722.79.

Illi fl-imsemmi rikors 23/1999 l-esponenti talbu lill-Bord li din il-bicca art li tifforma l-mertu tar-rikors ghandha titqies bhala parti tal-atti tar-rikors odjern u ghalhekk gall-finijiet ta' kumpens dovut lill-esponenti, lart ghandha titqies bhala unita' wahda;

Illi kif jirrizulta car minn dak sottomess l-intimati istitwew proceduri ghal bicca art cirka 72 metri kwadri u imbaghad ghall-bicca art cirka 27 metri kwadri li flimkien jaghmlu 99 metri kwadri u mhux 111.8125 metri kwadri, li huma l-kejl veru tal-imsemmija bicca art, kif dikjarata mill-istess Bord;

Illi fil-fehma tal-esponenti l-kumpens pagabbli (u allura dak li ghandu jigi stabbilit minn dan il-Bord) ghall-bicca art ta' kejl ta' cirka 27 metri kwadri huwa ta' Lm4,000. Mentri, dejjem fl-opinjoni tal-esponenti (u kondiviz mill-Bord kif hawn fuq imsemmi) l-kumpens pagabbli ghall-art intiera ta' kejl ta' cirka 111.8125 metri kwadri huwa dak ta' Lm13,722.29.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord li:-

1. Jordna li t-tliet bicciet art imsemmija u cioe’ art ta’ kejl ta’ 72 metri kwadri (mertu tar-rikors 23/1999), art ta’ kejl 27 metur kwadru (mertu tar-rikors odjern) u art ta’ kejl ta’ 12.8125 metri kwadri (li mhux inkluzi fil-proceduri jitqiesu bhala unita’ wahda ghall-finijiet ta’ kumpens dovut lill-esponenti b’mod illi jigi stabbilit valur u ghalhekk kumpens wiehed ghall-istess art;
2. Jiffissa l-kumpens dovut lill-esponenti ghat-tehid tal-art b’kejl ta’ 11.8125 metri kwadri fl-ammont stabbilit mill-istess Bord fir-rapport hawn fuq imsemmi fl-ammont ta’ Lm13,722.79 oltre l-imghaxijiet legali u dan a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;
3. f’kaz ta’ ezitu sfavorevoli taz-zewg talbiet precedenti:

- jiffissa l-kumpens dovut lill-esponenti ghat-tehid forzat b’xiri assolut tal-bica art ta’ cirka 27 metri kwadri fl-ammont ta’ erbat elef lira Maltin oltre l-imghaxijiet legali a tenur tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;
- Jordna li tigi inkluza wkoll il-bicca art li mhix inkluza fi zewg proceduri u cioe’ 12.8124 metri kwadri (111.8125 metri kwadri tnaqqas 99 metri kwadri)

Ra r-risposta tal-intimat Direttur tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat b’rikors fl-ismijiet fuq imsemmija ai termini tal-proceduri l-godda tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88);

Illi preliminarjament u minghajr ebda pregudizzju l-esponent jixtieq jissottometti illi r-rikorrenti Carmel Cachia Caruana ma rrispondiex fiz-zmein il-wiehed u ghxorin (21) gurnata hekk kif stipulat fl-artikolu 22 (7) tal-Kap 88 u ghalhekk ghandu jitqies li qieghed jaccetta l-kumpens ghar-rigward is-sehem tieghu;

Illi fit-tieni lok u bal ebda pregudizzju ghas-suespost il-valur offrut lir-rikorrenti mill-Gvern ta’ tlett elef u sitt itt Ila Maltija (Lm3,600) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta’ bicca art f’Hal Qormi tal-kejl ta’ 27 metru kwadru huwa wiehed gust u skond il_Ligi;

Illi r-rikorrenti qeghdin jallegaw ukoll illi l-kejl tal-art fuq citat u cioe’ dak ta’ 27 metru kwadru huwa inkorrett stante li hemm diskrepanza ta’ 12.8125 metri kwadri. Illi din l-allegazzjoni hija ghal darb’ohra mhux minnha kif ser jigi ppruvat u ttrattat fil-mori tal-kawza;

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu illi l-art in materia u l-bicca art ohra tal-kejl ta’ 72 metri kwadri li mertu ta’ rikors iehor li jgib in-numru 23/1999, jitqiesu bhala unita’ wahda ghall-fionijiet ta’ kumpens.

Illi dan il-punt gia gie ttrattat mil-partijiet quddiem dan l-Onorabbli Bord fir-rikors 23/1999JC u fil-prezent qieghed pendenti quddiem l-istess Bord ghad-digriet finali. Illi pero u minghajr pregudizzju, l-esponent qieghed jibqa jsostni l-argumenti illi huwa ttratta fir-risposta tieghu, u cioe’illi dawn l-artijiet ghandhom jigu ttrattati separatament;

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt illi qieghd igib s-suespost a konjizzjoni ta’ dana l-Onorabbli Bord qieghed itolbu jiffissa l-kumpens ghallart in materia u jichad it-talbiet l-ohra;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza vantata mir-rikrorenti ghal kumpens ta’ tehid ta’ porzzjon art formanti parti minn art akbar f’Hal Qormi. Il-kejl ta’ din l-art huwa ta’ 111.8125 metri kwadri izda 72 metri kwadri minnhom gia inghata kumens ghalihom kif jirrizulta mir-rikors deciz llum minn dan il-Bord li jgib in-numru 23/1999. Ir-rikorrenti wisq gustament kienu ikkawtelaw id-drittijiet taghhom wara li kien skopert illi l-proceduri fir-rikors 23/1999 kienu ghall-espropriazzjoni ta’ art akbar minn 72 metri kwadri u ghalhekk intavolaw dawn il-proceduri odjerni sabiex dan il-Bord iqis l-kumpens dovut fl-intier taghha. Fir-rikors odjern r-rikorrenti ghamlu talba alternattiva u cioe sabiex jinghata kumpens ghall-kejl tal-27 metru kwadru li hija d-differenza

fil-kejl. Ghas-skans ta' ripetizzjoni, dan il-Bord qieghed jaghmel referenza gahd-decizjoni tieghu tal-lum fl-atti tar-rikors LAB 23/1999 u filwaqt illi jichad it-talbiet enumerati (a) u (b) fir-rikors odjern ser jghaddi biex jakkolji t-talba enumerata (c) bis-segwenti konsiderazzjonijiet;

Il-Bord kien assenja biex jassistuh lill-periti membri Frederick H. Valentino u Renato Laferla. Il-Perit Valentino kien wasal ghall-konkluzzjoni illi l-valur tal-art fil-kejl ta' 27 metru kwadu ghandu jkun ta' Lm3,600 ekwivalenti ghall Euro 8,385.74. Din il-konkluzzjoni ma kienitx akkolta mill-perit La Ferla li kien izda rragunga konkluzzjoni differenti meta fil-kawza 23/1999 kien ikkonkluda li l-valur tal-art fl-intier taghha u cioe ta 118 metri kwadri huwa ta' Lm13,722.79 u dan meta z-zewg kawzi kienu qed jinstemghu flimkien. Ghalhekk dan il-Bord qieghed jghaqqad dan iz-zewg konkluzzjonijeit flimkien stante li si tratta tal-istess porzjon ta' art. Il-konkluzzjoni tal-Perit Valentino hija wahda ragjonevoli u vicin ta' dik pretiza mir-rikorrenti u ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba billi jiffissa l-valur ta' 27 metru kwadru ta' art li tmiss mill-Majjistral, mill-Grigal u mix-Xlokk ma' toroq pubblici, mehuda mid-Direttur tal-Artijiet in forza ta' Avviz tal-Gvern nurmu 878 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Settembru 2003 fil-valur ta' Euro 8,385.74 bl-imghax legali dovut lir-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--------------------------------