



BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 14/2002/1

Kummissarju ta' I-Art

vs

Salvino Testaferrata Moroni Viani

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur;

Illi l-intimat gie noftifikat b'Avviz ghall-Ftehim datat 25 ta' Marzu 2002 fejn gie infurmat li l-kera ta' Gharfien li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas b'Titolu ta' Dominju Pubbliku tal-Kerreja Nru. 88 fi Triq San Guzepp, fil-Belt Valletta huwa ta' hamsin Lira Maltija u erbghin centezmu (Lm50.40) fis-sena kif jidher mir-rapport tal-Perit Oscar Caruana Montaldo A&CE tal-29 ta' Mejju, 1992 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi b'ittra ufficjali tal-1 t'April, 2002 l-intimat fost affarijiet ohra jiddikjara li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitlob li dan il-kumpens ghandu jkun ta' sebat'elef u tlett mitt Lira Marin (Lm7,300) fis-sena bhala kera t'gharfien.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimat biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' Dominju Pubbliku fuq imsemmija 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 jstabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88)

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimat li tghid;

Illi l-esponent qieghed jirrifjuta l-ammont ta' hamsin Lira u erbghin centezmu (Lm50.40) fis-sena li gie lilu offert mir-rikorrent Kummissarju ta' l-Artijiet bhala 'kera ta' gharfien' relattiva ghall-propjeta esproprijata sitwata l-Belt Valletta, Triq San Guzepp, numru tmienja u tmenin (88) liema propjeta' (illum demolita ghal kollox) qieghda tittiehed b'Titolu ta' Dominju Pubbliku;

Illi l-esponent jippreciza li mhux qed jaccetta l-offerta ta' l-Kummissarju billi a tenur ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88) d-data effettiva ta' l-valutazzjoni relattiva hija d-data tan-notifika ta' l-Avviz ghall-Ftehim; effettivament id-data relattiva ghall-kaz in dezamina hija wara l-bidu fis-sehh ta' l-Att numru XXXI ta' l-1995 (Att li jemenda l-ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar); Ghalhekk mhux applikabbli d-disposizzjonijiet ta' l-istess Ordinanza fejn dawn jikkomputaw il-kera ta' gharfien relattiva skond ir-rati stabbiliti mill-ligijiet dwar il-Kiri ta' Djar;

Illi ghalhekk u fil-fatt l-esponent qieghed jissottometti li billi dahal fis-sehh l-imsemmi Att XXXI ta' l-1995 , il-kera ta' gharfien relattiva ghall-propjeta' li qeda tittiehed b'titolu ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Dominu Pubbliku ghandha tigi kalkolata fuq il-bazi ta' l-prezzijiet ossija kirjiet korrenti ta' bini simili fl-area immedjata ta' l-propjeta' esproprijata, kif ukoll skond ir-rati korrenti ta' l-prezzijiet ossija kirjiet ta' propjeta' fl-istess inhawi ta' l-propjeta' esproprijata;

Illi skond parir tekniku (Dok A) li ghandu l-esponent, kieku kellha tigi mikrija l-propjeta in kwistjoni skond ir-rati korrenti il-kera kienet tkun ta' mhux anqas minn sebat'elef mitejn u disghin Lira (Lm7,290) fis-sena u ghalhekk l-esponent qieghed jissottmetti li r-rata applikabbli fil-konfront ta' l-kera ta' gharfien ghall-propjeta' inkwistjoni, ghandha tigi likwidata f'somma mhux anqas minn dan l-ammont annwali, salv danni u imghaxijiet relattivi.

Bl-ispejjez.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza proposta mill-Kummissarju tal-art sabiex dan il-Bord jiffissa l-kumpens xieraq ghat-tehid b'titolu ta' dominju pubbliku ta' fond gewwa l-Belt Valletta wara s-sidien irrifjutaw il-kumpens lilhom offert ghar-raguni li hu wiehed baxx. Kontra dak li jsir f'kawzi ta' akkwist b'xiri assolut, f'din il-kawza l-kumpens huwa wiehed ta' kera ta' gharfien. Ir-rikorrenti kien offra kera ta' Liri Maltin 50.40, illum €117.40 fis-sena filwaqt illi l-intimat isostni li l-kera ghandu jkun ta' Liri Maltin 7,300 igiefieri €17,004.42 fis-sena;

Wara proceduri introdotti mill-intimat fi Qrati ohra u wara li dawn intemmu, dan il-Bord setgha jipprosegwi bl-iskrutinju tal-kawza devoluta quddiemu u ghalhekk wara li semgha lill-intimat ghadda biex assenja tnejn mill-lista ta' periti membri sabiex jikkomponi lil dan il-Bord. Il-periti membri, wara li hadu konjizzjoni tal-fatti u d-dokumenti kollha tal-kaz l- rritenew is-segwenti fir-relazzjoni tagghom formanti parti minn din id-decizjoni (fol 180 u 181):

Huma ikkunsidraw dan kollu, kif ukoll id-disposizzjoniet ta' l-Ordinanza dwar l-akkwist tal-Artijiet ghal skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta). Jirrizulta illi l-kumpens illi offra l-intimat gie stabbilit permezz ta' valutazzjoni tal-Perit Oscar Caruana Montaldo A&CE skond id-dikjarazzjoni tieghu datata 29 ta' Mejju 1992 annessa mal-Avviz ghall-Ftehim datat 25 ta' Marzu 2002 (a fol 9 tal-process) fejn il-valur taghha bhala kera ta' gharfien huma ibbazati fuq zieda ta' erbghin fil-mija (40%) a tenur tal-art. 27(13) tal-Kap 88 fuq il-kera ta' akkwist kif registrata fl-Ufficcju ghall-Valutazzjoninijiet tal-Artijiet, u dan a tenur tal-art.27(2) tal-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta;

Bhala rizultat ta' dan l-esponenti ma jistghux hlief jirrikonoxxu l-imsemmija valutazzjoni u jistabilixxu l-valur li ghandu jithallas bhala kera ta' gharfien b'titolu ta' Dominju Pubbliku ghall-fond Nru 88 Triq San Guzepp il-Belt Valletta, ikun hamsin lira u erbghin centemzu (Lm50.40) fis-sena.

Illi wara li sarulhom domandi in eskussjoni l-periti membri ta' dan il-Bord baqghu tal-istess fehma dwar il-valur minnhom raggunt. Ezaminati l-atti kollha, jirrizulta illi l-periti membri waslu ghal-valutazzjoni korretta ghal dan il-kera ta' gharfien u dan kif ser jinghad hawn taht. Dan il-fond kien esproprijat b'dikjarazzjoni tal-President tat-12 ta' Lulju 1991 kif publikat fil-Gazzetta tal-Gvern li ggib l-istess data. Permezz ta' Avviz Ghal Ftehim tal-25 ta' Marzu 2002 notifikat lill-intimat fit-28 ta' Marzu 2002 u dan skond il-procedura vigenti dakinhar, l-intimat kien mitlub jiddikjara jekk kien qed jaccetta jew le l-kumpens ta' Lm50.40 fis-sena l-kera kif valutat mill-Perit Oscar Caruana Montaldo fid-29 ta' Mejju 1992. Issa, u kif gia deciz minn dan il-Bord diversament presedut, il-komputazzjoni li ghandu jaghmel dan il-Bord sabiex jasal ghal-valur gust ta' kera hu dak ravvizat fl-artikolu 27(13) tal-Kap 88. Dan huwa assodat bid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Jannar 2007 fil-kawza fl-ismijiet **L-Agent Kummissarju tal-Art –vs- Dorothy Falzon** et fejn il-Qorti irriteniet f'kaz ta' akkwist b'titolu ta' dominju pubbliku u

eskluz allura x-xiri b'titolu assolut jew bdil minn dominju pubbliku f'xiri assolut, japplikaw il-kriterji ravvizati fl-artikolu 27(13) tal-Kap 88:

“Huwa sintomatiku illi l-Bord ma jistax arbitrarjament jiffissa kumpens izda ghandu jsegwi d-dettami tal-ligi applikabbli ghall-kaz specifiku u skond it-titolu ta' akkwist ta' l-art li l-Awtorita` esproprijanti tkun iddikjarat bhala mehtiega ghal skop pubbliku minn fost dawk delinejati fl-Artikolu 5 ta' l-Ordinanza. F' dan il-kaz kjarament l-akkwist intiz kien wiehed b' dominju pubbliku u mhux b' xi titolu iehor jew il-konversjoni ta' dak it-titolu intiz b' iehor”

Jikkonsegwi ghalhekk illi l-periti membri kellhom jaslu ghal valutazzjoni taghhom billi jiehd u bhala punt ta' partenza l-valur ta' kera ufficcjament rikonoxxut mill-Land Valuation Office u kif jemergi mid-dok VMI a fol. 22, il-kera dak iz-zmien ghal dak il-fond kien ta' sitta u tletin Liri Maltin u fuqu ghamlu l-kalkolu taghhom skond l-artikolu 27(13). Il-pretensjoni tal-intimat mhix bazata fuq id-dettami ta' dan l-artikolu. Opportunement ikun rilevat illi fir-risposta tieghu ghar-rikors promotur, l-intimat ibbaza l-pretensjoni tieghu fuq il-parir tal-perit arkitett tieghu fejn wasal ghal konkluzzjoni tieghu illi l-fond ghandu potenzjal ta' kera ta' Lm2700 fis-sena b'dan illi dan ghandu jkun multiplikati bi tlieta, jigifieri tlett appartamenti. Dan il-fond jikkonsisti f'dar wahda ta' tlett sulari izda l-intimat ghazel illi iqis il-fond bhala tlett appartament separati u b'hekk wasal ghall-konkluzzjoni ta' Lm7,290 fis-sena. Permezz ta' opinjoni ohra ta' perit arkitett iehor tal-intimat, (fol 141 sa 143) jidher li l-intimat abbanduna l-komputazzjoni originali u issa qed isostni li l-valur ta' kera huwa bazat fuq il-valur ta' unita' wahda bazat fuq il-valur ta' bejgh tal-fond. Dan ma jirrispekkjax id-dettami tal-artikolu 27(13) u ghalhekk ma jistghax ikun konsiderat mill-Bord li jaghzel li jaddotta l-valutazzjoni raggunta mill-membri tieghu;

Illi fix-xhieda tieghu l-intimat jaghmel ukoll talba ghall-kumpens biex taghmel tajjeb ghad-dewmien ghall-kumpens u jiccita s-sentenza Schembri and others –vs-

Malta moghtija mill-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem - Strassbourg 10.11.2009. Huwa jghid illi din l-esproprijazzjoni ilha ghaddejja kwazi 40 sena bi 30 minnhom jistenna l-Gvern jaghmillu offerta. L-atti juru illi l-espropriju sehh fl-1991 u mhux erbghin sena ilu. Ezaminati l-atti huwa minnu li mid-data tal-espropriju kienu ghaddew hdax-il sena sa kemm saret offerti lill-intimat u immedjatament inbdew dawn il-proceduri li izda, kienu karatterizzati b'dewmien min-naha tal-istess intimat u ghalhekk kien id-dritt tieghu li jirrikorri ghall-proceduri legali ohra biex jiproteguh, ma jirrizultax dak id-dewmien esagerat li jimmerita kumpens 'l hinn minn dak li hu intitolat ghalih;

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jordna lill-intimat jitransferixxi lill-awtorita' b'titolu ta' Dominju Pubbliku l-fond 88 fi Triq San Guzepp, fil-Belt Valletta bil-kera ta' gharfien ta' €117.40 fis-sena dekoribbli mid-data tal-espropriju oltre l-imghax legali skond il-ligi. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minflok biex jippubblika l-att fit-3 t'Ottubru 2012 fis-1.30 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Leonard Caruana biex jidher fuq l-att ghall-eventwali kontumaci li ghandu jkun mgharraf bil-hatra tieghu bil-miktub mir-rikorrenti.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mill-intimat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----