MALTA

# BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

## MAGISTRAT DR.
## GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 37/2000/1

**Kummissarju ta' l-Art**

**vs**

**Carmela Zerafa, Michelangelo Zerafa f'ismu proprju u f'isem huh l-assenti Joseph Zerafa, Vincenzo Zerafa, Catherine Zerafa, Maria Anna Ghigo (proprjetarja tan-nuda proprjeta')**

Il-Bord;

Ra r-rikors tar-rikorrenti fejn qed jesponi:

Illi l-intimati gew notifikati b'Avviz ghall-Ftehim datat 27 t'Awissu, 1999 fejn gew infurmati lil-kumpens li l-awtorita' kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala franka u libera tal-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' tletin metri kwadri (30m2) u tmiss mill-Grigal ma' propjeta' ta' Mariano Zerafa, mill-Majjistral ma' propjeta' ta' Katie Vassallo u mill-Lbic ma' triq pubblika huwa ta' mitejn u

erbghin Lira Maltija (Lm240) kif jidher mir-rapport tal-perit Carmen Sutton A&C.E tal-15 t'Ottubru, 1997 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma' l-istess Avviz ghall-Ftehim;

Illi b'ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru, 1999 l-intimati fost affarijiet ohra jiddikjaraw li ma jaccettawx il-kumpens offert u jitolbu li dan il-kumpens ghandu jkun ta' erbatax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm14,500).

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikkorent b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art 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 jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-preovvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimati fejn qed jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti jirreferu ghar-rikors ipprezentat mill-Kummissarju ta' l-Art fejn talab lill-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet sabiex jordna lill-esponenti biex jitrasferixxu favur il-Kummissarju ta' l-Art b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta' tletin metri kwadri (30m2) u tmiss mill-Grigal ma' propjeta' ta' Mariano Zerafa, mill-Majjistral ma' propjeta' ta' Katie Vassallo u mill-Lbic ma' triq pubblika, 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 l-Bord ta' l-Arbitragg dwar Artijiet joghgbu jistabilixxi, jinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att u jaghti l-provvedimenti ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici.

Illi l-esponenti jirreferu ghall-ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru, 1999 ipprezentata minnhom fejn iddikjaraw li ma kienux sew jaccettaw il-kumpens ta' mitejn u erbghin lira Maltija (Lm240) offerta mill-awtorita' kompetenti u fejn talbu li dan il-kumpens kellu jkun ta' erbatax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm14,500).

Illi Carmela Zerafa hija l-uzufruttwarja u l-esponenti l-ohra huma propjetarji tan-nuda propjeta';

Ghaldaqstant l-esponenti qed jissottomettu n-nullita' tar-rikors pprezentat mill-Agent Kummissarju ta' l-Art. L-esponenti jissottomettu illi t-talba tal-Agent Kummissarju ta' l-Art ma tigix milqugha u bhala konsegwenza ma jigux mgieghla jitrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fuq imsemmija, sakemm ma jigux moghtija l-kumpens xieraq mitlub minnhom u cioe dak ta' erbatax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm14,500)"

Semgha x-xhieda;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi in linea preliminari, l-intimati eccipew n-nullita' tar-rikors promutur stante illi "Carmela Zerafa hija l-uzufrutwarja u [l-intimati] l-ohra huma propretarji tan-nuda proprjeta'". Jidher illi l-intimati ma insistewx dwar din l-eccezzjoni tant illi fis-seduta tat-12 t'Ottubru 2001 l-avukat difensur tal-intimati ddikjara illi l-unika nuqqas ta' qbil hu dwar il-kejl tal-art. Minkejja dan, anke jekk Carmela Zerafa hija uzufruttwarja tal-art, xorta wahda ghandha interess f'dawn il-proceduri u l-Bord ma jara ebda kaz ta' nullita'. Il-Bord, izda, jissenjala illi l-mod kif kienu deskritti l-intimati fir-rikors promutur huwa divers minn kif kienu deskritti fl-Avviz ghall-Ftehim kif jidher a fol 8 tal-process fejn Carmela Zerafa kienet intimata bhala usufruttwarja filwaqt illi l-intimati l-ohra kienu citati bhala propretarji tan-nuda proprjeta. Jidher ghalhekk illi fl-okkju tar-rikors promutur

hemm lapsus calami billi l-kelma propretarja kellha tkun propretarji u Carmela Zerafa ma kienitx deskritta bhala uzufruttwarja. Dan ma jirravviza ebda nullita u ghalhekk il-Bord qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni;

Fil-mori tal-kawza kien sollevat dubbju dwar il-kejl tal-art espproprijata izda hadd mill-partijiet ma insista dwar dan il-punt anke wara li kienet prezentata r-relazzjoni tal-periti membri. Di piu', d-divergenza fil-kejl tal-art sollevata mill-intimati hija wahda sinjifikanti tant illi filwaqt illi r-rikorrenti jiddikjara illi l-espropriju kien dwar kejl ta' 30 metru kwadru, l-intimati jirritjenu illi l-kejl huwa ta' 127.35 metru kwadru (ara ittra ufficcjali 16.9.1999 a fol 17). Issa, l-uniku xhud li tressqet dwar din id-divergenza kienet l-perit arkitett Carmen Sutton li kienet originarjament inkarigata mid-dipartiment tal-artijiet sabiex taghmel valutazzjoni tal-art. Din ix-xhud spjegat kif l-art li ttiehdet kienet utilizzata ghat-twessiegh tat-triq gia fformata f'partijiet ohra u li l-kejl kien ta' 29 metru ta' ghamla rettangolari bl-aktar parti wiesgha ta' madwar 1.5 metri li kien jinkludi nofs il-hajt tas-sejjieh. Il-pjanta ufficcjali ta fol 12 tindika l-entita' tal-art espproprijata mmarkata bil-kulur ahmar. Din il-pjanta hija maghmula fi skala ta' 1:500 u ezami semplici tal-istess u meqjus mal-iskala hemm indikata, certament ma jirrizultax il-kejl allegat mill-intimati, anzi, jirrizulta il-kejl raggunt mir-rikorrenti. Il-principju *ei incumbit qui dicit non ei qui negati,* japplika ukoll f'kawzi ta' din in-natura u ghalhekk kien jispetta lill-intimati jippruvaw li fil-fatt il-kejl tal-art espproprijata kien dak minnhom allegat u mhux dak dikjarata mid-Dipartiment tal-Artijiet;

Illi din il-kawza si tratta ta' espropriju ta' bicca art biex titwessa triq u ghalhekk kienet ittiehdet parti minn faccata ta' art tul cirka tletin metru appuntu mal-faccata tat-triq b'wisa ta' cirka metru bil-bqija tal-art tibqa' mhux mittiefsa. F'din il-materja, l-Bord kien assistit minn tnejn mill-membri teknici tieghu, li wara li hadu konjizzjoni tad-dokumenti kollha esebiti u x-xhieda moghitja, waslu ghall-konkluzzjoni unanima illi l-art ghandha titqies bhala wahda fabrikabbli jew building site u li dan ghandha valur ta' Euros 3307.70 libera u franka.

Illi wara li sarulhom domandi in eskussjoni l-periti membri ggustifikaw il-valur minnhom raggunt bazat fuq il-fatt illi plot fabrikabbli fl-inhawi fiz-zmien tal-Avviz ta’ Ftehim kalkolat fuq area ta’ 160 metru kwadru kellu valur ta’ €17,470.30, llum ekwivalenti ghall sitt darbiet aktar dak il-prezz.

Il-Bord iqis il-valur raggunt bhala wiehed rejali u oggettiv izda fl-istess waqt ma jistghax ma jiehux konjizzjoni tal-fatt illi dan il-process huwa affett minn dewmien ezagerat dovut principalement minn tardivita’ fil-konkluzzjonijiet tal-periiti membri tieghu u ta’ dan certament m’ghandhomx isofru l-intimati;

Ghalhekk filwaqt illi jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti, jordna lill-intimati jitrasferixxu lir-rikorrenti b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-bicca art fiz-Zurrieq tal-kejl ta’ tletin (30) metri kwadri li tmiss mill-Grigal ma’ propjeta’ ta’ Mariano Zerafa, mill-Majjistral ma’ propjeta’ ta’ Katie Vassallo u mill-Lbic ma’ triq pubblika, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli u dan versu l-prezz ta’ tlett telef tlett mija u seba euros u sebghin centezmu arrotondat ghall-€5,000 oltre l-imghax legali. Jahtar lin-Nutar Dr. Vincenti Miceli bhala Nutar tar-rikorrenti jew in-nutar li jkun jaghmel minfloku biex jippubblika l-att fit-30 ta’ Novembru fis-2.30 pm fl-ufficcju tar-rikorrent u jahtar lill-avukat Dr. Leonard Caruana LL.D., 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-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---------------------------------