MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta ta' l-20 ta' Settembru, 2013

Rikors Numru. 4/2008/1

Olive Gardens Limited

vs

Kummissarju ta' l-Art

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fil 11 ta' April 2008 fejn l-istess s-socjeta rikorrent stqarret li permezz ta' att gudizzjarju ippubblikat a tenur tal-Artikolu 22 tal-Kap 88, l-intimat irriferiha ghad-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ppubblikata permezz tal-avviz Nru 175 tal-Gazzetta tal-Gvern tas 27 ta' Frar 2006 fejn gie awtorizzat ix-xiri assolut bhala liberu u frank ta' erba' bicciet ta' art gewwa z-Zurrieq, li minnhom is-socjeta rikorrenti kellha tlieta u offrilha l-kumpens ghal tali artijiet.

L-artijiet in kwistjoni kienu s-segwenti:-

'*Plot 2*', ossija bicca art tal-kejl ta' madwar 1,130 metru kwadru li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma propjeta' tad-Ditta Briffa Brincat u mill-majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, li tieghu is-socjeta rikorrenti giet offruta sebat elef u erbgha u tletin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€7,034.71);

'*Plot 3*', ossija bicca art tal-kejl ta' madwar 417 metru kwadru li tmiss mill-majjistral ma' triq pubblika u mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma propjeta' tad-Ditta Briffa Brincat jew irjieh verjuri, li tieghu is-socjeta rikorrenti giet offruta elfejn sitt mija u tmien Euro u disghin centezmu (€2,608.90);

'*Plot 4*', ossija bicca art tal-kejl ta' madwar 51 metru kwadru li tmiss mix-Xlokk u min-Nofsinhar ma propjeta' tad-Ditta Briffa Brincat u mill-majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, li tieghu is-socjeta rikorrenti giet offruta tlett mija u sitta u ghoxrin Euro u hdax-il centezmu (€326.11);

Is-socjeta rikorrenti sahqet illi l-valur lilha offrut ma kienx gust u kien ferm anqas minn dak mistenni peress illi hija kienet qed tippretendi tithallas mitejn u tlieta u sittin elf, mitejn u dsatax-il Euro u dsatax il-centezmu (€263,219.19) ghal Plot 2, sebgha u disghin elf, mija u erbgha u tletin Euro u sebgha u tmenin centezmu (€97,134.87) ghal Plot 3 u hdax-il elf, tmien mija u disgha u sebghin Euro u tmenin centezmu (€11,879.80) ghal Plot 4.

Ghalhekk, is-socjeta rikorrenti talbet lill-Bord jiddikjara illi l-kumpens offrut kien baxx, ingust u inacettabbli u takkorda il-kumpens pretiz mis-socjeta rikorrent bhala il-kumpens dovut lilha ghal-plots minghandha espropriati, jew somma ohra hekk likwidata mill-Bord.

Rat ir-risposta tad-Direttur ta' l-Artijiet ippresentata fid-29 ta' April 2008 fejn huwa sahaq illi l-valur kif stabbiliti mill-Perit minnu mqabbad, ossija il-Perit Joseph Mizzi, kienu

valuri gusti u ekwi u ghalhekk talab lill-Bord jiffissa l-kumpens minnu gia stabbilit bhala l-kumpens gust ghall-espropriazzjoni tat-tlett bicciet art fuq indikati.

Rat ix-xhieda ta' **Joseph Baldacchino** moghtija fil-5 ta' Gunju 2008 fejn l-istess xhud qal lli t-tlett porzjonijiet ta' art igawdu minn veduti mill-isbah ta' Wied iz-Zurrieq u ghalhekk ma jaqbilx mal-valur stabbilit.

Rat illi fil 5 ta' Gunju 2008, il-Bord assenja lill-Periti Arkitetti David Pace u Joseph Briffa sabiex jassistuh fil-valutazzjoni tal-art meritu tal-kawza odjerna.

Rat illi fit 23 ta' Novembru 2010, l-intimat ippresenta nota b'diversi pjanti kif ukoll Affidavit ta' Peter Mamo fejn stqarr li l-Gvern ta' Malta kien ghamel zball li esproprija il-Plot Nru 4 peress illi irrizulta illi tali art kienet tinstab f'nofs sqaq pubbliku li m'huwiex inkorporat fi triq kif illum ifformata.

Rat illi fit 3 ta' Marzu 2011 gie ippresentat ir-relazzjoni tal-esperti teknici Joseph Briffa u David Pace.

Rat illi fl-1 ta' Marzu 2011 saru domandi in eskussjoni lill-esperti da' parte tal-intimat, liema domandi gew risposti permezz ta' nota telegrafika minnhom ppresentata fil 21 ta' Gunju 2011.

Rat illi l-kawza giet differita ghas-sentenza ghal 1 ta' Dicembru 2011 bil-fakolta' tan-noti da' parte tal-partiijet, liema noti saru, da parte tas-socjeta rikorrenti, fl 20 ta' Ottubru 2011, u da parte tal-intimat, fl-10 ta' Novembru 2011.

Rat illi fit-22 ta' Mejju 2013, il-gudikant li kien qieghed jippresjedi dana il-Bord irrekuza ruhu peress illi kien mistieden u attenda tieg ta' persuna li issa tigi r-ragel ta' wahda mid-direttur tas-socjeta rikorrenti.

Rat illi fil 5 ta' Gunju 2013, wara illi l-atti gew quddiem dana il-Bord kif kompost, il-partijiet qablu illi l-kawza

setghet tigi differita ghas-sentenza, u giet hekk differita ghall 20 ta' Settembru 2013.

Ikkunsidrat

Illi l-kawza odjerna tirrigwarda espropriazzjoni ta' tlett bicciet ta' art appartanenti lis-socjeta rikorrenti da' parte tal-Gvern ta' Malta a tenur tad-Dikjarazzjoni tal-President ippubblikata permezz ta' Avviz Nru 175 til-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Frar 2006.

Illi jidher li il-Perit imqabbad mill-Gvern, ossija il-Perit Joseph Mizzi, ghamel stima ta' tali plottijiet fil-valur ta' €7,034.71, €2,608.90 u €326.11 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

Illi jidher li s-socjeta rikorrenti, da parte taghha, hasset illi tali stima kienet ingusta peress illi huma kienu qed jippretendu hlas ta' €263,219, €97,134.87 u €11,879.80 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

Illi, peress li jidher li kien hemm differenza sostanzjali bejn dak offrut u dak pretiz, il-Bord ottjena l-assistenza ta' zewgt periti minnha appuntati sabiex dawna jaghmlu l-istma taghhom dwar x'ghandu jkun il-valur gust u ekwu.

Illi, skond ir-rapport tal-Periti David Pace u Joseph Briffa appuntati mill-Bord u ppresentat qabel is-seduta tat 3 ta' Marzu 2011, huma ghamlu stima ta' tali plottijiet fil-valur ta' €21,074.58, €7,777.08 u €951.15 rispettivament ghal plots tnejn, tlieta u erbgha.

Ikkunsidrat

Illi, waqt il-mori tal-kawza, l-intimat Direttur ta' l-Artijiet irrileva, tramite affidavit ta' Peter Mamo, illi Plot 4 kienet giet erronjament espropriata peress illi, minn stahrrig ulterjuri illi kienu ghamlu, deher illi attwalment il-bicc art indikata bhala Plot 4 kienet attwalment bicca art li kienet

tinstab f'nofs ta' sqaq pubbliku illi ma kienx inkorporat fi triq kif illum ifformata.

Illi ghalkemm ma jidhirx illi saret nota korrettorja sabiex dana l-izball jigi rettifikat da' parte tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, sar verbal fid 9 ta' Mejju 2012 fejn gie dikjarat illi Plot 4 ma jifformax parti minn dan l-espropriju peress illi dina kienet gia propjeta' tal-Gvern.

Il-Bord, madanakollu, ma jistax ma jinnutax illi huwa qieghed jikkunsidra id-Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta hekk kif minnu maghmulha u ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas 27 ta' Frar 2006 permezz ta' Avviz Nru 175 u ma jidher imkien illi saret xi dikjarazzjoni korrettorja b'xi mod sabiex tali espropriazzjoni, illi l-intimat qieghed jghid saret erronjament, giet sanata sabiex taghmel tajjeb ghall-izball tal-intimat.

Il-Bord wkoll ma jistax ma jinnutax illi ma jirrizulta ebda prova da' parte tal-intimat illi attwalment tali bicca art kienet attwalment gia espropriata.

Ghalhekk, il-Bord ma huwiex ser jiehu konjizzjoni tad-dikjarazzjoni maghmulha fil-proceduri odjerni u ser tipprocedi biex tiddeciedi il-kaz abbazi tad-Dikjarazzjoni hekk kif ippubblikata permezz ta' Aviz 175.

Ikkunsidrat

Illi il-Bord, filwaqt illi jinnota illi s-somma rikjesta mis-socjeta rikorrenti kienet ferm oghla minn dik originalment offerta mill-intimat, josserva wkoll illi tali somma certament kienet wahda esagerata u tmur 'l hinn minn kull aspettattiv kummercjali, anke in vista tal-fatt ta' kif atttwalment kienet kkonfigurata l-art attwalment mehudha, li kienet strippa ta' art tul it-triq illi giet ri-formata, u li certament ghalhekk ma setghet bl-ebda mod ikollha dak il-valur kummercjali illi liha attribwietha is-socjeta rikorrenti.

Illi, ghalhekk, il-Bord jara illi l-valur stabbilit mill-esperti minnha imqabbda huwa valur ferm aktar realistiku u gust

u jirrefletti l-valur tal-propjeta' illi ttiehdet mis-socjeta rikorrenti ghal skopijiet pubblici.

Konkluzjoni

Ghalhekk il-Bord qieghed
Jiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 2 kif deskritt fl-avviz fl-ammont ta' **wiehed u ghoxrin elf, erbgha u sebghin Euro u tmienja u hamsin centezmu (€ 21,074.58)** oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.
Jiffissa l-kumpens xieraq dovut lis-socjeta rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 3 kif deskritt fl-avviz fl-ammont ta' **sebghat elef, sebgha mija u sebgha u sebghin Euro u tmien centezmi (€ 7,777.08)** oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.
Jiffissa l-kumpens xieraq dovut lils-socjeta rikorrenti ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-Plot Nru 4 kif deskritta fl-avviz fl-ammont ta' **disa mija u wiehed u hamsin Euro u hmistax-il centezmu (€951.15)** oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.
Spejjez tal-proceduri ghandhom ikunu proporzjonalment bejn il-partijiet fis-sens illi l-ispejjez inkorsi minnhom it-tnejn sal-ammont komplessiv ta' disgha u ghoxrin elf u tmien mitt Euro (€29,800) ikunu a kariku tar-rikorrenti Kummissarju ta' l-Artijiet filwaqt illi l-ispejjez minnhom inkorsi minnhom it-tnejn minn tali ammont sal-ammont komplessiv ta' tlett mija u tnejn u sebghen elf u mitejn u tlieta u tletin Euro (€372,233), somma li kienet pretiza mill-istess socjeta rikorrenti permezz tal-proceduri odjerni, ghandhom ikunu a kariku tas-socjeta rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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