MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Rikors Numru. 2/2010

Michael u Maria konjugi Camilleri – karta tal-identita' numri 80244G u 10246G rispettivament

vs

Direttur ta' l-Artijiet

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi l-esponenti huma *inter alia* proprjetarji ta' bicca art f'Ghajnsielem Ghawdex tal-kejl ta' madwar sitta u erbghin punt tmienja (46.8) metru kwadru li tmiss mill-Lbic u minn Nofsinhar ma' proprjeta tal-Gvern u mill-Majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri.

Illi fis-sbatax (17) ta' Dicembru 2009 permezz ta' Avviz tal-Gvern numru 1062 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern, l-esponenti gew infurmati illi l-art hawn fuq imsemmija kienet mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghal skop

pubbliku skond id-dispozizzjonijiet ta’ l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta’ Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta) u li l-akkwist taghha kellu jkun b’xiri assolut.

Illi l-kumpens offrut fl-imsemmi avviz numru 1062 ghal dan ix-xiri assolut huwa ta’ sitta u tletin elf disa’ mija disgha u erbghin euro (36,949); liema ammont giet notifikata lill-esponenti permezz ta’ ittra ufficjali spedita lilhom fil-21 ta’ Jannar 2010;

Illi l-esponent jhossu illi tali kumpens huwa wiehed baxx hafna u ghalhekk qeghdin, ai termini tal-artikolu 22(6) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, jikkontestaw l-ammont ta’ kumpens offrut lilhom.

Illi fl-opinjoni tal-esponent u skond stima maghmula *ex parte* mill-AIC Edward Scerri (ezebita flimkien ma’ dan ir-rikors bhala Dok A) il-valur tal-art *de quo* huwa meqjus u stimat fl-ammont ta’ hamsin elf hames mija u sebgha u erbghin euro (50,547);

Illi di piu, l-esponenti jissenjalaw illi l-kejl tal-art taghhom ma giex indikat korrettament fl-imsemmi avviz – in kwantu l-art fiha kejl ta’ madwar 46.8m.k. kif fuq indikat, mentri l-avviz jsemmi art ta’ kejl ta’ madwar 45 metri kwadri biss, u ghalhekk jinhtieg illi dan l-izball jigi rettifikat;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin jikkontestaw l-kumpens offrut lilhom fl-Avviz 1062 ta’ sitta u tletin elf disa’ mija disgha u erbghin euro (36,949); u jitolbu kumpens xieraq ghal art *de quo* fl-ammont ta’ hamsin elf hames mija u sebgha u erbghin euro (€50,547), flimkien mad-danni skond il-ligi.

Bl-ispejjez.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors datat 29 ta’ Jannar, 2010 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-kumpens lilhom offrut mill-awtorita’

kompetenti ta’ sitta u tletin elf, disa’ mija u disgha u erbghin Euro (€36,949.00) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta’ bicca art f’Ghajnsielem, Ghawdex, tal-kejl ta’ madwar hamsa u erbghin metri kwadri (45m²) u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta’ hamsin elf, hames mija u sebgha u erbghin Euro (€50,547.00)

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-kumpens gust ghall-bicca art fuq imsemmija huwa dak fuq citat, jigifieri, l-ammont ta’ sitta u tletin elf, disa’ mija u disgha u erbghin Euro (€36,949.00) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A. &.C.E fl-Avviz numru 1062 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 ta’ Dicembru, 2009.

Illi r-rikorrenti oggezzjonaw ukoll ghall-kejl tal-art inkwistjoni u qeghdin jippretendu li l-kejl huwa ta’ 46.8 metri kwadri.

Illi r-rikorrenti oggezzjonaw ukoll ghall-kejl tal-art inkwistjoni u qeghdin jippretendu li l-kejl huwa ta’ 46.8 metri kwadri.

Illi din id-differenza fil-kejl hija minima hafna u f’kull kaz fil-limiti tal-5% diskrepanza generalment accettata a tenur tal-Artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ghaldaqstant, l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiffissa l-ammont ta’ sitta u tletin elf, disa’ mija u disgha u erbghin Euro (€36,949.00) bhala l-kumpens gust ghall-esproprijazzjoni tal-art tal-kejl ta’ 45 metru kwadru hawn fuq imsemmija.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunisdra:

Illi r-rikorrenti adew lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust dovut lilhom ghat-tehid ta’ bicca art f’Ghajnsielem, Ghawdex tal-kejl ta’ 46.8 metru kwadru mill-Gvern ta’ Malta wara li dawn irrifjutaw il-kumpens lilhom offert

ghaliex, skont huma din kienet wahda baxxa wisq. Ir-rikorrenti huma gwidati mill-istima maghmula mill-perit arkitett taghhom fl-ammont ta' €50,547;

Illi fl-affidavit tieghu, r-rikorrenti xehed illi kien akkwista proprjeta mibnija fuq zewg sular fis-sena 1992. Minn kopja tal-kuntratt tal-akkwist (Dok MC1) jemergi illi din il-proprjeta' inxtrat ghall-prezz ta' Liri Maltin 4,550. L-istess rikorrenti xehed kemm ghamel spejjez meta ittanta jikkonverti din il-proprjeta' ghall-gestjoni ta' bar u restaurant u li wara rifjut mill-Awtorita' tal-Ippjanar, hu u martu ddecidew illi jibnu dar residenzjali u li l-permess relattiv kien swielu hafna flus. Appena hareg dan il-permess kien waqqa' l-binja ezistenti u hammel l-art u dan ukoll versu spejjez izda ftit wara kien mizmuma mill-istess Awtorita' tal-Ippjanar ghaliex kien hemm il-hsieb li titwessa' Triq l-Imgarr bil-konsengwenza li kien jehtieg l-espropriju tal-art in mertu. Ir-rikorrenti ezibew diversi dokumenti in sostenn tad-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrent;

Illi l-periti membri tal-Bord assenjati mill-lista sabiex jassistu lic-chairman, hejjew ir-rapport taghhom li huwa formanti parti minn din id-decizzjoni. Fil-parti konklussiva tar-rapport taghhom, l-periti membri qalu hekk:

L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta), u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjeta bhala libera u franka u kif deskritta fid-dokumenti esibiti, ghandu jigi ffissat fl-ammont ta' erba u hamsin elf Euro (54,000) ekwivalenti ghal elf u mitejn Euro kull metru kwadru (€1200/m.kw) tenut kont il-valur tal-proprjeta fid-data tan-notifika tad-dikjarazzjoni tal-President tal-21 ta' Jannar 2010.

Illi mistoqsija domandi in eskussjoni, l-membri spjegaw illi skond diversi decizjonijiet ta' dan l-istess Bord u minnhom citati, l-kumpens moghti ghall-espropriju ta' art simili kien ivarja bejn l-€1,100 u €1,400 kull metru kwadru. Fil-kaz

partikolari ma raw ebda raguni ghaliex kellhom ivarjaw l-opinjoni taghhom;

Il-Bord kkonsidra l-opinjoni tal-periti membri kif ukoll l-osservazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti b'dan illi ma jistghax jghaddi inosservat l-inaplikabilita' tal-argumenti maghmula mir-rikorrenti u gurisprudenza in sostenn tal-istess. Dan ghaliex din il-materja hija regolata b'ligi specjali li *inter alia* tirregola l-operat tal-periti membri tal-Bord b'disposizzjonijiet appoziti. Issa fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, l-Bord irriskontra zbalji fis-sens illi l-intimat jaghmel referenza ghar-Rikors 2/2010 u l-valur ta' dik il-proprjeta, meta fir-rejalta ried jirreferi ghar-rikors 3/2010;

Illi anke hawn, il-Bord ma jara ebda raguni ghaliex m'ghandux jadotta l-valur propost mill-periti membri hlief ghall-fatt illi dan jehtieg li jkun temprat ghar-raguni segwenti. Qabel dan, tajjeb jinghad ukoll illi l-periti membri jidher li ma hadux in konsiderazzjoni l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti tul iz-zmien li damet ghandhom din il-porprjeta'. Dan huwa korrett ghaliex l-Kap 88 jipprovdi ghall-kumpens ta' art li ghandu jirrispekja l-valur li s-sid seta' jgib bil-bejgh taghha fis-suq. Jekk r-rikorrenti ghandux jew le dritt ta' risarciment ghall-ispejjez minnu maghmula, certament mhix materja li tista' tkun trattenuta minn dan il-Bord. Kwantu l-kumpens suggerit mill-periti membri, kif tajjeb issenjala l-intimat, dan jeccedi l-valur mistenni mill-istess rikorrenti li fit-termini tal-artikolu 25(1) tal-Kap 88 dan qatt ma jista' jeccedi l-pretensjoni tas-sid.

Illi kwantu t-talba tar-rikorrenti sabiex ikun rettifikat l-*izball* fil-kejl tal-art la darba huma jirritjenu illi dan huwa ta' 46.8 metri kwadri u mhux 45 metri kwadri kif deher fl-Avviz ta' espropriju, ma ngiebet ebda prova mir-rikorrenti li dan huwa l-kaz;

Ghalhekk l-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti u qed jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilu ghat-trasferiment b'xiri assolut bhala libera u franka tal-bicca art f'Ghajnsielem Ghawdex tal-kejl ta' madwar hamsa u erbghin (45) metru kwadru li tmiss mill-Lbic u minn Nofsinhar ma' proprjeta

tal-Gvern u mill-Majjistral ma' triq pubblika jew irjieh verjuri, liema art qed tkun dikjarata fabrikabbli u dan bil-valur ta' hamsin elf hames mija u sebgha u erbghin Euro (€50,547) oltre l-imghax skond il-ligi.

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