MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2013

Rikors Numru. 28/2001/1

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Carmelo Pace, Doris Vella, Carmela Attard f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' ohtu Geswalda Saliba, Edward Attard, Mary Galea, Catherine Grech f'isimha proprju u ghan-nom ta' ohtha msiefra Josephine Conti, George Pace u Joseph Attard Cassar kuraturi deputati biex jirraprezentaw lil sidien incerti

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

Illi fil-Bord tal-Arbitragg fil-15 ta' Frar 2001 gie pprezentat Avviz ta' Ftehim u Notifika ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta ghan-nom ta' kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-sidien incerti;

Illi kontestwalment mal-Avviz ta’ Ftehim u man-Notifika tal-President ta’ Malta gie pprezentat ukoll rikors biex jigu appuntati l-kuraturi;

Illi l-esponent kien ehmez mar-rikors l-persuni li kellhom jigu notifikati bil-bandu;

Illi dawn il-persuni li kienu mnizzlin fir-rikors kienu Carmelo Pace, Doris Vella, Carmelo Attard, Edward Attard, Mary Galea, Catherine Grech u Joseph Attard Cassar (Dok VM 1);

Illi l-intimati kollha gew notifikati b’Avviz ghall-Ftehim fejn gew infurmati li l-kumpens li l-awtorita’ kompetenti hija lesta biex thallas ghax-xiri assolut bhala frank u liberu ta’ parti mill-fond Nru. 39 fi Triq il-Mosta f’Hat-Attard li tmiss mill-Punent parti ma’ proprjeta ta’ John Attard u ohrajn u in-Nofs-in-Nhar ma’ proprjeta ta’ Emanuel Borg huwa ta’ tnax il-elf u tmien mitt Lira Maltija (Lm12,800) kif jidher mir-rapport tal-perit Godwin Drago A&CE tal-11 ta’ Jannar, 2001 li kopja tieghu Dok A hija annessa ma’ l-istess Avviz ghall-Ftehim;

Illi l-intimati pprezentaw risposta fis-27 ta’ Frar, 2001 fejn accettaw il-bandu tal-kuraturi (Dok VM 2);

Illi fir-risposta kien hemm mizjuda nies ohra li ma kienux imnizzlin fir-rikors fil-lista tal-persuni li kellhom jigu notifikati bil-bandu;

Illi n-nies li gew mizjuda huma George Pace; Carmelo Attard f’ismu propju u bhala mandatarju ta’ ohtu l-assenti Geswalda Saliba; u Catherine Grech f’isimha propju u ghan-nom ta’ ohtha msiefra Josephine Conti, George Pace u Joseph Attard Cassar (Dok VM 3)

Illi b’ittra ufficjali tat-28 ta’ Marzu, 2001, l-intimati kollha hlief George Pace fost affarijiet ohra ddikjaraw li ma jaccetawx l-kumpens offert (Dok VM 4);

Illi ghalhekk George Pace baqa kontumaci:

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu jordna lill-intimati biex jittrasferixxu favur ir-rikorrent b'titolu ta' xiri assolut bhala frank u liberu l-fond fuq imsemmi, 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-provvedimenti l-ohra kollha mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghal Skopijiet Pubblici (Kap 88).

Ra ir-risposta ta' Carmelo Pace et (fol 45) li tghid hekk:

Illi il-valur ta' parti mill-fond 39 Triq il-Mosta, Attard, jeccedi l-ammont ta' tnax-il elf u tmien mitt Lira Maltija (LM 12,800) u dan skond stima tal-Perit Arkitett Patrick Calleja;

Illi s-somma moghtija mill-Kummissarju tal-Artijiet ma tista' tkun qatt accettabbli ghax mhux rifless il-prezz tas-suq meta l-fond jinsab fic-centru ta' Attard, fejn din il-bicca art ghandha potenzjal ghal skop kummercjali minhabba l-lokazzjoni li fiha tinsab;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunisdra:

Illi din hija kawza mressqa mill-Kummissarju tal-Art in segwitu ghar-rifjut ta' sidien ta' fond esproprijat li jaccettaw il-kumpens lilhom offert ghaliex deherilhom li dan kien baxx wisq. Il-fond in mertu jirrigwarda l-maggior parti ta' dar qadima quddiem il-Knisja ta' H'Attard li ttiehed ghall-skop ta' progettar ta' triq u dan in forza ta' Dikjarazzjoni tal-President ta' Malta tas-26 t'April 1990 (vide Gazzetta tal-Gvern tal-4 ta' Mejju 1990 a fol 21). Il-parti

esproprijata kellha superfici ta’ 128 metri kwadri fil-pjan terran u 117 metri kwadri fil-pjan sovrastanti;

Illi kif gia accennat, is-sidien tal-fond esproprijat kien rrifjutaw l-kumpens lilhom offert mill-Awtoritajiet bhala wiehed baxx wisq. Dan kien fl-ammont ta’ Lm12,800 ekwivalenti ghall-€29, 816 u skond l-intimat, dan ma kienx jirrifletti l-prezz fis-suq ta’ fond b’potenzjal ghal skop kummercjali li jinsab fic-centru ta’ H’Attard. Fil-fatt l-intimati kollha hlief George Pace, kienu irrifjutaw dan il-kumpens permezz ta’ ittra ufficcjali bid-data tat-28 ta’ Marzu 2001 b’risposta ghall-Avviz ghall-Ftehim lilhom notifikat fejn kellhom 21 jum sabiex iwiegbu (fol 44). Minkejja dan u sa dak l-istadju, l-intimati ma indikawx il-valur minnhom pretiz bhala kumpens gust ghal dan it-tehid. Wahda mill-intimati, Mary Galea, xehdet illi dan il-fond kien jinsab fil-pjazza gewwa Mosta Road, Attard quddiem il-Knisja hdejn l-iskola tal-Gvern u ddeskrivietu bhala *house of character* kbira li fi zmien kienet tintuza ghar-ricevimenti tat-tigijiet min-nies ta’ ftit mezzi. L-istess xhud esebiet pjanta tal-fond kif ukoll parti minn gurnal lokali reklamanti proprjeta ghall-bejgh datati l1 ta’ Dicembru 2002. Tlieta minn dawn ir-reklami ma ghandhom ebda rilevanza ghall-kaz odjern ghaliex huma dwar proprjeta fil-Munxar, il-Qala u Kercem , Ghawdex, li lkoll igawdu veduta jew ohra fosthom ta’ Kemuna u l-irdumijiet. Wiehed mir-reklami izda iqarreb hafna lejn il-fond mertu tal-kawza billi jitratta ta’ *converted House of Character* gewwa l-Mosta bi tlett ikmamar tas-sodda u dan kien reklamat bil-prezz ta’ Lm 89,000. Id-dokument MG3 a fol 77 ukoll esebit minn din ix-xhud huwa konvenju ghall-bejgh tad-dar gewwa Mill Street, Attard versu l-prezz ta’ Lm86,000. L-istess xhud imbaghad esebiet Dok MG1 a fol 78 deskrizzjoni tal-fond maghmula mill-perit arkitett taghha Patrick Calleja izda din ma takkludix valutazzjoni tal-fond. Kif tajjeb osservaw l-intimati, l-Perit Calleja xehed quddiem dan il-Bord fis-seduta tas-17 ta’ Mejju 2004, izda t-traskrizzjoni tieghu ma tinsabx fil-process. Fis-sottomissjonijiet taghhom, izda, l-intimati qeghdin jistriehu fuq id-Dok MG2 u MG3 “*li minkejja m’humiex precizi, jaghtu indikazzjoni tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-sena 2001, li certament kien ferm u ferm aktar minn*

€70,000" (riferibilment ghall-valur raggunt mill-periti membri tal-Bord);

Issa, l-intimata Mary Galea tikkontendi illi l-prezz ta' Lm86,000 muri fuq il-konvenju minnha esebit huwa dwar fond li fil-fehma taghha hija "*ferm ikrah u ferm iktar kerha*". Jidher ghalhekk illi l-intimati, jew almenu wahda minnhom qed jistennew kumpens ghola minn dak appena msemmi u in mankanza ta' indikazzjoni cara, dan il-Bord ikollu jikkonkludi li l-pretensjoni taghhom hija ghall-Lm90,000, jigifieri €209,643.60. Din tikkontrasta hafna mal-offerta originali ta' €29,816.00, anzi ma hemm l-ebda relazzjoni bejn wahda u l-ohra;

Illi fit-termini tal-provedimenti tal-Kap 88, dan il-Bord kien assenja sabiex jassistuh tnejn mill-periti membri fil-lista tieghu sabiex jaslu ghal-kumpens li ghandu jithallas lis-sidien espproprijati. Minhabba dewmien esagerat min-naha tal-istess periti membri li baqghu qatt ma espletaw l-inkarigu taghhom, dan il-Bord kif presedut kien innomina zewg periti ohra in sostituzzjoni tal-ewwel tnejn u dan fil-21 ta' Marzu 2012. Dan kellu l-effett immedjat u deziderat tant illi l-perit membri l-godda rrelataw fi zmien xaharejn mill-assenjazzjoni;

Illi l-periti membri, wara li hadu konjizzjoni tal-atti kollha rrelataw illi l-espropriju kien ta' 84% tal-fond in kwisjtoni konsistenti f'dar u kkonkludew bil-mod segwenti fir-relazzjoni taghhom annessa u formanti parti minn din id-decizjoni: *"L-esponenti Membri Teknici kkunsidraw dan kollu, il-lokalita u kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar l-Akkwist tal-Artijiet (Kap88 tal-Ligijiet ta' Malta), ikkunsidrat illi fl-1990 il-proprjeta kienet tikkonsisti f'fond residenjali, u bhala rizultat huma tal-opinjoni illi l-kumpens li ghandu jithallas ghax-xiri ta' din il-proprjeta bhala libera u franka fl-ammont ta' sebghin elf Euro (€70,000) tenut kont il-valur tal-proprjeta fil-15 ta' Frar 2001)* (fol 149 sa 152). Din il-konkluzzjoni qanqlet reazzjoni miz-zewg partijiet kif evidenti mid-domandi in eskussjoni maghmula lill-periti membri, liema domandi kienu sia ta' natura teknika kif ukoll legali kompriz dwar decizjonijeit ta' natura kostituzzjonali. Jekk dan il-Bord jazzarda jisintetizza r-

risposti tal-periti membri tieghu, jista' jinghad illi l-periti membri wiegbu li huma waslu ghall-valur minnhom propost billi adoperaw ezami oggettiv minghajr konsiderazzjoni ghall-kwistjoni ta' dewmien jew kriterji ohra li setghu jaghtu kumpens mod iehor;

Issa fis-sottomisjonijiet taghhom, l-intimati jaghmlu referenza ghal diversi decizjonijiet tal-Qorti Ewropeja ta' Strasburgo li lkoll b'vuci wahda isejhu ghall-kriterji ta' *full compensation* ghat-tehid furzat ta' proprejta. Sentenzi moghtija mill-Qrati Kostituzzjonali taghna ukoll isegwu dan l-insenjament izda kif tajjeb irrimarka r-rikorrenti fin-nota ta' sottomisjonijeit tieghu, dan it-Tribunal m'ghandux dik il-kompetenza li jaghti rimedju kostituzzjonali. Il-poteri tal-Bord huma elenkati fl-artikolu 25 tal-Kap 88 u dak pertinenti ghall-valur li ghandu jinghata, jigifieri 25(1)(e) jipprovdi hekk: "*jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht* ***id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza*** *u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba ghall-bini jew hix raba' inkella moxa*". Marbuta ma' dan hemm is-subinciz (3) li jiddisponi li c-Chairman ghandu jassenja tnejn mill-membri tieghu li jinsabu fil-lista sabiex jirrapurtaw dwar il-valur tal-art. Imbaghad fit-termini tas-subinciz (5), ic-Chairman ghandu jiddeciedi l-kwistjoni huwa stess wara li jkun kkunsidra b'mod xieraq ir-rapporti taz-zewg membri. Dan l-ahhar provvediment jikkontrasta ma' dak preezistenti fejn ic-Chairman kien tenut jakkolji l-valutazzjoni tal-periti membri jekk kienu unanimi fil-rapport taghhom. Madanakollu, dak li qed jitolbu l-intimati hu li dan il-Bord iqieghed apparti l-konkluzzjoni tal-periti membri tieghu u li jordna kumpens ekwivalenti ghall-seba darbiet aktar minn dak offert mir-rikorrenti u tlett darbiet aktar minn dak propost mill-periti membri. U dan dejjem fuq il-premessa illi skond l-intimati l-art kellha potenzal kummercjali u sitwata f'post centrali;

Dwar dawn l-ahhar kwalifici, irid jinghad illi l-intimati ma ressqu l-ebda prova li l-art ghandha potenzjal kummercjali u din baqghet biss dikjarazzjoni fir-risposta taghhom ghar-rikors promutur. Jinsistu ukoll illi l-fond jinsab ma' genb skola tal-Gvern. Issa, l-potenzjal ta' fond li huwa ma'genb skola ftit li xejn jista' izid il-valur ta' fond anzi fil-fehma tal-

Bord jista' biss inaqqas il-valur tieghu proprju minhabba l-iskomdu li tista' tiggenera skola fl-abitat;

Illi kif jemergi mis-sensiela ta' domandi posti lill-periti membri u mit-twegibiet taghhom, ma kien hemm xejn li setgha qanqal xi ripensament dwar il-valuazzjoni taghhom. Ziedu jghidu inoltre illi ma jaqblux "illi fondi simili kienu inbieghu bi prezz ghola fis-sena 2001" u li "l-valur moghti jirrispekkja kemm il-valur tal-fond li kieku dan inbiegh f'suq hieles u kif ukoll skond Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta billi dan huwa l-valur li kellu jgib dan il-fond li kieku nbiegh ezattament qabel gie esproprijat dment li kien progettat bhala triq;

Illi kif inhu evidenti, l-periti membri stmaw il-fond b'rata ta' 2.3 aktar minn dak offert mir-rikorrenti. F'cirkostanzi bhala dawn id-diskrezzjoni tac-Chairman certament mhix ser twassal sabiex takkorda talba ekwivalenti seba darbiet aktar minn dak offert jew ahjar erba darbiet aktar l-valutazzjoni raggunta mill-periti membri sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi li ghalihom ic-Chariman ghandu jiddipartixxi minn perizja teknika u jimponi kumpens li ma jkollu l-ebda bazi esperta. Kumpens li jmur oltre dak propost mill-periti membri u ma tkun l-ewwel darba li sar hekk, jehtieg li jkun motivat b'konsiderazzjonijiet ragjonevoli mressqa mill-intimati li izda f'dan il-kaz qeghdin jinsistu ghall-kumpens ghola minghajr ma jissugerixxu il-modalita' ta' dan il-kumpens.

Ghal dawn il-motivi, qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrenti billi jordna lill-intimati jitrasferixxu favur ir-rikorrenti b'titolu ta' xiri assolut bhala frank u liberu l-porzjon tal-fond nurmu 39 fi Triq il-Mosta, Attard li jmiss mill-Punent parti ma' proprjeta ta' John Attard u ohrajn u in-Nofs-in-Nhar ma' proprjeta ta' Emanuel Borg, liema fond qed ikun dikjarat tajjeb ghal-bini u dan bil-kumpens ta' €70,000. Dan il-valur ghandu jithallas lill-intimati kollha skond il-kwoti rispettivi taghhom wara li minnu titnaqqas il-kwota dovuta lill-George Pace mis-somma ta' Lm12,800 (€29,816) stante li huwa kontumaci u dan oltre l-imghax skond il-ligi dovut lill-kull intimat.

Inoltre jordna l-publikazzjoni tal-att min-Nutar tad-Dipartiment tal-Art li attwalment jokkupa din il-kariga llum u dan nhar is-27 ta' Gunju fis-2:00pm. Jinnomina lill-Avukat Dr. Annalize Debono sabiex tidher ghall-kontumaci u li ghandha tkun mgharrfa 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--------------------------------