MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 4/2007/1

Francis (5339M) u Mary (345644M) mizzewgin Scicluna

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jghid:

Illi huma ghandhom kif gew innotifikati permezz ta' att gudizzjarju bid-data tas-27 ta' Dicembru 2006 fejn l-intimat offra lill-esponenti s-somma ta' mija u tnejn u tletin Lira Maltin (Lm132) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' proprjeta ossia fond bin-numru 16 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta li nofs indiviz taghha tappartjeni lill-esponenti (Dok FS 1);

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw is-somma ta’ seba’ mija u hamsin Lira Maltin (Lm750 ibbazata fuq stima maghmula mill-AIC Anthony Fenech Vella datata 15 ta’ Jannar 2007 (Dok FS 2);

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li dan il-Bord jiddetermina l-kumpens xieraq dovut lilhom u jaghti dawk id-direttivi kollha necessarji a tenur tal-Artikolu 22 Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur ta l-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors bl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom ta’ mija u tnejn u tletin lira Maltin (Lm132) (€307.48) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tal-fdal ta’ proprjeta’ ta’ l-art li kieent mizmuma b’titolu ta’ pussess u uzu bil-jedd ghall-kera ta’ Akkwist ta’ Lira Maltija u tnejn u tletin centezmu (Lm1.32) fis-sena ghan-nofs indiviz tal-fond numru 16, fi Triq it-Turgien, il-Belt Valletta;

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li huwa dovut lilhom ghandu jkun ta’ sebgha u hamsin Lira Maltija (Lm750) (€1,747.03)

Illi l-esponent qieghed jibqa’ jsostni li l-valur gust ta’ dan il-fond ghandu jkun dak ta’ mija tnejn u tletin lira Maltija (Lm132) (€307.48) stante illi dan l-ammont gie stabbilit a bazi ta’ l-artikolu 22 (11) (b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta li jistabilixxi b’mod esplicitu l-kriterji ta’ kif ghandu jigi kkalkulat il-kumpens meta fond jew art tkun giet espproprijata permezz ta’ titolu ta’ pussess u uzu;

Illi l-artikolu 22 (11) (b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta jistabilixxi illi:-

“Il-kumpens ghall-akkwist b’xiri assolut ta’ xi art u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skond dan l-artikolu ghandha tkun:

Fil-kaz ta' bdil minn pussess u uzu f'xiri assolut somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata fir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza";

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-ammont ta' mija tnejn u tletin lira Maltija (Lm132) (€307.48) bhala kumpens gust li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-esproprijazzjoni tal-fond fuq imsemmi;

Semgha l-provi;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija kawza introdotta mir-rikorrenti *qua* sidien esproprijati ta' nofs indiviz tal-intier tal-fond 16, fi Triq it-Turgien, Belt, Valletta liema fond ittiehed b'titolu ta' xiri assolut bhala liberu u frank mill-awtoritajiet u ghalhekk sabiex ikun iffissat il-kumpens gust ghal dan it-tehid wara li r-rikorrenti oggezzjonaw ghas-somma offerta ta' Lm1589.00 jew €3701.37;

Illi in s-sostenn tat-talbiet taghhom, r-rikorrenti offrew bhala xhud lill-perit arkitett taghhom li xehed a bazi ta' rapport li hejja hu stess u li hu esebit a fol 4 tal-process fejn ivvaluta dan il-fond fil-valur ta' dak pretiz mir-rikorrenti. Fix-xhieda tieghu l-istess xhud elabora dwar l-entita' tal-fond u spjega kif dan il-fond hu relatat ma' fondi ohra tal-istess rikorrenti li flimkien jiffurmaw parti minn blokka bini li dwaru hemm espropriju iehor mertu ta' proceduri separati. Huwa kellu l-okkazzjoni jispezzjona l-fondi snin ilu ghal skopijiet ta' denunzja u ghalhekk hu f'posizzjoni li jiddeskrivi l-kambjamenti li saru wara li kienu esproprijati u fil-fatt esebixxa pjanti in rigward. Mix-xhieda tar-rikorrenti jirrizulta illi dawn id-diversi fondi tniffdu wara li kienu esproprijati sabiex b'hekk inholqu tlett flats, haga din li jafha di xjenza propriju l-istess rikorrenti Francis

Scicluna peress illi kien jigbor il-kera hu stess f'isem ommu mill-inkwilini. F'din il-kawza kienu esebiti diversi pjanti miz-zewg partijiet u dawn kienu konsiderati mill-periti membri tal-Bord fid-deliberazzjoni taghhom;

Illi f'din il-materja l-Bord kien assenja biex jassistuh lil zewg membri tieghu, periti arkitetti li hejjew relazzjoni kongunta li hija annessa bhala parti integrali minn din is-sentenza li tikkontjeni zewg valutazzjonijiet u dan ghar-raguni kif ser ikun imfisser aktar 'l isfel. Fil-parti dispozittiva tar-relazzjoni taghhom, il-perit membri kkonkludew bil-mod segwenti:

Illi fil-paragrafu konklussiv tar-relazzjoni taghhom il-periti membri tal-Bord, wara li taw deskrizzjoni tal-fond Nru 16 li llum jikkonsisti fi store, fil-pjan terran, qalu b'mod unanimu hekk:

Is-sottoskritti wara illi ikkunsidraw il-konsistenza, il-lokalita, l-istat u is-suq tal-proprjeta immobbli, jistmaw dan il-fond suggett ghal-pro rata cens ta' Lm1.42 li kien jiswa ghall-intier, is-somma globali ta'elf u erba mitt lira Maltin (Lm1400) jew (€3261.12) ossia (Lm700) jew elf sitt mija u tletin euro u sitta u hamsin centezmu (€1630.56) ghan-nofs indiviz tieghu, f'Dicembru 2006. Dan il-valur jissodisfa ir-rikjesta tal-klawsola (A) tal-para 6 ta' din ir-relazzjoni;

Is-sottoskritti waslu ghall-valur rikjest skond klawsola (B) para 6 ta' din ir-relazzjoni billi applikaw l-Artikolu 22(11)(b) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta illi jistabilixxi illi: "*Il-kumpens dovut ghall-akkwist b'xiri assolut ta' xi art, u s-somma li ghandha tigi ddepozitata skond dan l-artikolu ghandha tkun: fil-kaz ta' bdil minn pusess u uzu f'xiri assolut, somma li tasal ghaliha billi tigi kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija tal-kera ta' akkwist fis-sena li tkun dovuta taht id-dispozizzjonijiet ta' din l-Ordinanza".* Ghaldaqstant skond l-Avviz Nru 1081 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006 u l-istess Dikjarrazzjoni tal-President, para 3 jinghad illi: "*il-fdal ta' proprjeta ta' l-art mizmuma b'pussess u uzu mill-Gvern bil-jedd ghall-kera ta' Akkwist li jaghmel ma' dak il-fdal a rigward in-nofs indiviz tal-fond*

Nru 16 fi Triq it-Turgien hija ta' Lira Maltin u tnejn u tletin centezmu (Lm1.32) fis-sena ghan-nofs indiviz". Fic-cirkostanzi is-sottoskritti jistabilixxu l-valur skond ma' qed joffri l-intimat tan-nofs indiviz ghas-somma ta' mija u tnejn u tletin liri maltin (Lm132), illum tlett mija u seba euro u sebgha u erbghin centezmu (€307.47). Ta' min jinnota illi dan il-valur jista wkoll jingieb bl-akkwist tar-"Recognition Rent", awment ta' erbghin fil-mija fuq il-kera ta' Akkwist, kapitalizzat bir-rata ta' 1.4% skond para 2 tat-tieni pagna tal-Att tal-Bejgh Nru 132 Dok KA4 imsemmi fil-para 6 aktar 'l fuq.

Illi kif wisq gustament indikaw il-periti membri, dna il-Bord kien idderiga l-istess sabiex jaghmlu zewg valutazzjonijiet u dan sussegwenti ghar-rikors tar-rikorrenti odjerni sabiex ikun deciz il-mument li fuqu tkun bazata ssir il-valutazzjoni u dwar liema talba l-Bord irrizerva li jipprovdi flimkien mad-decizjoni finali tieghu. Illi dwar dan il-kapitolu fil-vertenza bejn il-partijiet huwa pacifiku illi ghal-fini li jkun stabilit il-valur gust fi kwistjoni ta' esproprijazzjoni, il-valur ma jkunx dak fil-hin meta ssir l-istima mill-Bord izda dak prevalenti fid-data tat-tehid tal-fond u dan ukoll huwa soggett ghall-applikazzjonijiet varji skond kif provdut fil-varji emendi tal-Kap 88, jigifieri kollox jiddependi meta sar l-espropriju, meta kienet ppublikata id-Dikjarazzjoni tal-President u fiz-zmien ukoll meta inhareg l-Avviz ghall-Ftehim. Izda dan ir-rikors hu kolpit bi kwistjoni singolari ghaliex il-fond kien soggett tal-espropriju permezz ta' Avviz Nru 834 fil-Gazzetta tal-Gvern tat-30 ta' Novembru 1973 u dan b'titolu ta' pussess u uzu fejn allura f'dak il-kaz il-kumpens ikun wiehed ta' kera ta' rikonoxximent kuntrarjament fejn l-akkwist isir b'xiri assolut fejn il-kumpens jirrifletti l-valur tal-fond. Issa l-intimat jghid illi r-rikorrenti setghu jirrikorru ghal provvediment tal-artikolu 19(1) tal-Kap 88 u jitolbu lill-awtorita' tibdel it-titolu tal-akkwist f'wiehed ta' dominju pubbliku jew xiri assolut u f'dak il-kaz imbaghad jiskatta l-provvediment tal-artikolu 22(11)(b) li jghid illi l-valur ta' kumpens f'dak il-kaz ghandu jkun ll-kera ta' akkwist kapitalizzata bir-rata ta' wiehed fil-mija fis-sena. Ir-rikorrenti, izda ghazlu li ma jinforzawx dan id-dritt u minflok adew lil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u

sussegwentemnt lill-Qorti Kostituzzjonali ghall-dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom f'din il-materja. Fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2006, l-Qorti Kostituzzjonali kienet laqghet talba ghal-differiment "B'dan li sa l-udjenza li jmiss, l-intimat Kummissarju tal-Art ghandu jindika permezz ta' Nota kemm jikkalkola li hemm bzonn zmien sabiex il-kumpens relattiv ghall-proprjeta' in kwistjoni mehuda on Public Tenur jigi determinat ghall-inqas mill-Bord jew Tribunal relattiv". Fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2007, l-partijiet ddikjaraw illi "l-Gvern hareg dikjarazzjoni ta' esproprju ta' l-art fuq il-bazi ta' outright Purchase (xiri assolut) u anke offra kumpens li pero' jista jaghti l-kaz li l-appellanti jikkontestaw" u r-rikors kien differit sine die. Issa l-Avviz Nru 1081 fil-Gazzetta tal-Gvern tal-20 ta' Dicembru 2006, jghid hekk: "DIKJARAZZJONI TAL-PRESIDENT TA' MALTA: Jiena hawnhekk niddikjara illli l-art hawn taht imsemmija hija mehtiega mill-awtorita' kompetenti ghall-skop pubbliku skond id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skopijiet Pubblici (Kap 88) u illi l-akkwist taghha ghandu jkun b'xiri assolut." Kwindi din hija dikjarazzjoni ta' espropriju kompletament gdida u li tissupera id-dikjarazzjoni Nru 834 fil-Gazzetta tal-Gvern tas-7 ta' Dicembru 1973 u li ma kienx hekk allura jkun hemm aggravju serju kwantu d-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li tiddiferixxi l-kawza sine die wara li kienet infurmata li inhareg esproprju fuq il-bazi ta' Outright Purchase. F'din il-vertenza, l-intimat m'ghandux ragun ghaliex ix-xelta li l-akkwist isir b'titolu ta' xiri assolut wara li jkun sar akkwist b'titolu ta' pussess u uzu u jkun ghaddew aktar minn ghaxar snin hija miftuha biss lis-sidien esproprijati. Kwindi, l-fatt illi kien l-intimat Direttur tal-Artijiet li hareg espropriju gdid fl-2006 jikkonsegwi illi ghal fini ta' valutazzjoni ghandha tittiehed id-data tad-Dikjarazzjoni tal-President u ghalhekk il-Bord qieghed jikkonsidra biss l-ewwel valutazzjoni tal-periti membri tieghu;

Illi l-Periti Membri baqghu tal-istess opinjoni wara li sarulhom domandi in eskussjoni u l-Bord ma jara ebda raguni ghaliex ghandu jiddisturba din il-konkluzzjoni. Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' t-talba tar-rikorrent u qed

jiffissa l-kumpens xieraq dovut lilhom ghax-xiri assolut bhala liberu u frank tas-sehem indiviz tal-fond 16 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta fl-ammont ta’ elf sitt mija u tletin euro u sitta u hamsin centezmu oltre l-imghax legali ai termini tal-artikolu 12(3) tal-Kap 88.

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