MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 39/2007/1

Mary Josephine Gauci (24333G) ta' 128 Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, Rev. Can. Jahn Gauci (4738G) ta' 128 Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, Mary Rose Gauci (41140G) ta' 128 Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, Tarcisio Gauci (29043G) ta' 128 Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, Luigia Vassallo mart Joseph (28734G) ta' 102 Triq Ghajn Qatet, Victoria, Ghawdex, George Gauci (34136G) ta' 32 Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, Ghawdex, Franklin Gauci (322970) ta' 'Autumn Leaves' 28, Triq Guze' Galea, Iklin Malta, Samuel Gauci (ID 215073M) ta' Id f'Id, Triq l-Isqof Emanuel Galea Zejtun, Malta u Joseph Gauci (ID 227879M) ta' 22 Triq Birzebbuga, Ghaxaq Malta.

vs

Direttur tal-Artijiet

Il-Bord:

Ra r-rikors tar-rikorrenti Gauci li jghid:

Illi permezz ta' ittra ufficjali spedita fil-konfront taghhom fil-25 t'Ottubru 2007, l-esponenti gew offruti l-kumpens ta' erbat elef lira Maltin (Lm4000) ekwivalenti ghal disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317, 49) ghall-akkwist ghal-skopijiet pubblici tal-art proprjeta' taghhom fir-Rabat Ghawdex, bil-kejl ta' madwar tmien mija u sebgha u disghin metru kwadru (897mk) li tmiss mix-xlokk u l-girgal ma' proprjeta tal-Gvern u mill-lbic ma' proprjeta' ta' George Gauci jew irjieh verjuri, u liema art hija mmarkata bhala plot 3B fuq PD 213/2001.

Illi s-somma iffruta lilhom ghall-akkwist ta' din l-art ma hix accettabbli ghal-ex ma tirrapprezentax il-valur korrett u gust ta' din l-art.

Illi dan qed jinghad ghar-ragunijiet segwenti:

1. Peress illi ghalkemm l-art inkwistjoni hi ufficjalment klassifikata bhala art agrikola, hi tikkonsisti fil-fatt f'art zviluppata. Ghalhekk huwa ghal kollox irragonevoli illi ghal fini ta' valutazzjoni, wiehed jikkonsidra din l-art bhala wahda agrikola. Dan qed jinghad in vizta tal-artikolu 27 (1) (B) tal-Kap 88 li jipprovdi li "il-valur tal-art…..ghandu jittiehed li hu l-ammont illi l-art tista jgib kieku tigi migjuba fis-suq minn sidha volontarjament", in vizta tad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismiijiet "Architect Joseph Barbara vs Commissioner of Lands", liema kaz art li ma kienetx ufficjalment tikkwalifika ghall-izvilupp, inghatat valur reali daqs li kieku kienet qed tinbiegh fis-suq. L-esponenti jissottomettu li dak kollu li nghad fis-sentenza kwotata ghandu japplika ghall-kaz odjern.

2. Peress illi fil-verita' l-proprjeta' inkwistjoni ghandha valur reali li huwa hafna oghla minn dak offrut lilhom mid-Direttur tal-Artijiet. Fil-fatt permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Settembru 2002 atti Nutar Maria Grima (Dok MG 1), l-esponenti bieghu art kontigwa bil-kejl ta' sitt mija u tmien metri kwadri (608mk) li ghandha l-istess fatturi bil-prezz ta' erbghin elf lira Matlin (Lm40,000) parti ghal tlieta u disghin elf mija u erbgha u sebghin Euro u erba u

disghin centezmu ta' Euro (Euro93,174.94), liema prezz l-inqas gie accettat mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni bhala l-valur reali tal-proprjeta', izda ghall-fini ta' taxxa gie mgholli ghas-somma ta' tmenin elf lira Maltin (Lm80000) pari ghal mija sitta u tmenin elf tlett mija u disgha u erbghin Euro (Euro186349.87) – Dok MG. Ghaldaqstant, fir-rigward tal-art inkwistjoni, wiehed ghandu almenu jimxi skond il-valur moghti mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fir-rigward ta' din l-art kontigwa.

3. Illi skond valutazzjoni maghmula mill-esponenti, l-art fuq deskritta u b'kejl ta' 897 metri kwadri valur ta' tmienja u tmenin elf, hames mija u tlieta u tmenin lira Maltin (Lm88,538) pari ghal mitejn sitt elef mitejn u tmienja u tletin Euro u sitt centezmi ta' Euro (€206,238.06) Dok MG 3.

Illi inoltre l-esponenti jissottomettu li l-kejl ta' 897 metri kwadri moghti mid-Dipartiment ghall-Art li giet mehuda minn ghandhom ghal skopijiet pubblici ma jirriflettiex il-kejl reali li ttiehed mid-Dipartiment ghal dan l-iskop. Originarjament, skond id-dikjarazzjoni tal-Eccellenza tieghu l-Gvernatur Generali Sir Maurice Dorman tad-29 t'Awissu 1969, il-kejl tal-art mehuda kien ta' tomna, sighan u 5.2 kejlijiet, ammontanti ghal 1595.8 metri kwadri (Dok MG 4). Sussegwentement, permezz ta' dikjarazzjoni mill-President ta' Malta datat 2 ta' Frar 2000, giet rilaxxata lura lill-esponent kejl ta' 608 metri kwadri minn din l-istess art (Dok MG 5). Konsegwentement, il-kejl reali tal-art mehuda minn ghandhom huwa ta' 987.5metri kwadri u mhux ta' 897 metri kwadri. Ghaldaqstant ghandhom isiru proceduri u jinghata kumpens fir-rigward tad-differenza fil-kejl ukoll, ossia ghar-rigward tad-90.8 metri kwadri differenza.

Ghaldaqstant a tenur tal-artikolu 22 (6) tal-Kap 88, l-esponenti jitolbu bil-qima lil dan il-Bord sabiex jistabilixxi l-valur reali tal-art fuq deskritta, kif ukoll jaghti kull ordni u direttiva mehtiega skond l-Ordinanza ghall-Akkwist ta' Artijiet ghall-Skop Pubbliku.

Ra wkoll ir-risposta tad-Direttur tal-Artijiet li tghid:

Illi l-esponent gie notifikat b'dan ir-rikors datat 19 ta' Novembru 2007 fl-ismijiet fuq imsemmija fejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur lilhom offrut mill-awtorita' kompetenti ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317.49) ghax-xiri assolut bhala libera u franka ta' bicca art fir-Rabat, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar 897 metru kwadru li tmiss mix-xlokk u mill-grigal ma' proprjeta' tal-Gvern mill-lbic ma' proprjeta' ta' George Gauci jew irjieh verjuri, liema art hija mmarkata bhala Plot 3B fuq PD 213/2001 u qeghdin jippretendu illi l-kumpens ghandu jkun ta' mitejn u sitt elef u mitejn u tmienja u tletin Euro u sitt centezmi (€206,238.06)

Illi l-esponent qieghed jibqa' jsostni li l-valur gust ghall-porzjon ta' art imsemmija fl-Avviz numru 981 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006 huwa dak fuq citat u cioe' l-ammont ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (Euro9,317.49) u dan skond l-istima tal-Perit Arkitett Joseph Mizzi A&CE li kklasifika l-art bhala wahda agrikola ai termini ta' Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti qeghdin jikkontestaw il-kejl tal-art in kwistjoni u f'dan ir-rigward l-esponent jixtieq jikkjarifika li kien hemm zball fl-Avviz Numru 157 tal-Gazzetta tal-Gvern tal-15 ta' Frar 2002 fejn gie ddikjarat li gie rrilaxxat madwar 643 metru kwadru. Ghalhekk l-imsemmi Avviz Numru 157 se jigi rregolat b'publikazzjoni ta' Avviz gdid f'qasir zmien.

Illi b'konsegwenza ta' dan irid isir ukoll tibdil fil-kejl tal-art in kwistjoni, jigifieri l-imsemmija plot 3B, fejn il-kejl ghandu jkun dak ta' madwar 953 metru kwadru (i.e. 1596-643metri kwadri) u b'hekk ser isiru kemm valutazzjoni gdida kif ukoll l-imsemmi Avviz Numru 981.

Ghaldaqstant l-esponent qieghed jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jinghata sabiex jinghata zmien sabiex isiru l-korrezzjonijiet necessarji u fin-nuqqas ta' dan sabiex jiffissa l-ammont ta' disat elef tliet mija u sbatax-il Euro u disgha u erbghin centezmu (€9,317.49) bhala l-

kumpens gust ghall-espropriazzjoni tal-porzjon art imsemmija fl-Avviz Numru 981 tal-Gazzetta tal-Gvern tat-22 ta' Novembru 2006.

Semgha l-provi;

Ra d-digriet tieghu tal-24 ta' Gunju 2010;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi din hija kawza promossa minn persuni li kienu sidien ta' bicca art gewwa Ghawdex wara li din ttiehdet mill-Gvern ghal skopijiet pubblici. Ir-rikorrenti kienu irrifjutaw il-kumpens lilhom offert u ghalhekk adew lil dan il-Bord sabiex jiffissa l-kumpens gust li ghandu jinghata lilhom ghal dan it-tehid;

Opportunement irid jinghad illi b'mod parallell mal-vertenza dwar il-kumpens, ir-rikorrenti kienu ssolevaw lanjanza dwar il-kejl tal-art fis-sens illi l-art esproprijata kienet akbar minn dik dikjarata fid-dikjarazzjoni tal-Gvernatur. Dik il-kwistjoni kienet rizolta permezz ta' provvediment moghti minn dan il-Bord fl-24 ta' Gunju 2010 li permezz tieghu kien ordna lill-intimat sabiex jirrakomanda lill-President ta' Malta jaghmel att korrettorju fl-avviz tal-espropriju li ghandu jirrifletti l-kejl rejali tal-art mehuda. Din ser tkun trattata aktar tard f'din id-decizzjoni;

Jemergi mill-atti illi din l-art kienet esproprijata b'dikjarazzjoni tal-Gvernatur Generali tas-16 ta' Settembru 1969 pero' kellha kejl ferm akbar milli tidher llum. Parti mill-istess art kienet rilaxxjata lis-sidien u ghalhekk l-espropriju baqa' jsehh fuq ir-rimarrenti porzjon. Fil-5 ta' Jannar 2011, il-President ta' Malta hareg dikjarazzjoni gdida li permezz taghha rrevoka d-dikjarazzjoni tieghu tat-22 ta' Novembru 2006 (dwar din l-art) u ddikjara mill-gdid l-kumpens offert ghall-kejl ta' 953 metri kwadri fis-somma ta' €9,899.84 u dan fit-termini tal-Att I tal-2006;

Issa minn ezami tal-provi, r-rikorrenti huwa xi ftit konfuzi fil-pretensjoni taghhom ghaliex inizjallment irritenw illi ghalkemm l-art hija wahda agrikola "hija tikkonsisti fil-fatt f'art zviluppata" (ara para. i tar-rikors promutur). Fil-mori tal-kawza, ddikjaraw illi l-art tikkwalifika ufficjalment bhala wahda fabrikabbli. Minkejja dan ma ressqu ebda prova ta' xi edilizzji fuq din l-art. Di piu, r-rikorrenti esebew kuntratt ta' bejgh tal-parti rimarrenti tal-art li sehh fl-2002 tal-kejl ta' 608 metri kwadri u dan bil-prezz ta' Lm40,000 liema valur ma kienx accettat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li kien tal-fehma li l-valur tal-art huwa ta' Lm80,000. Il-perit arkitett tar-rikorrenti ddikjara ukoll illi l-art hija wahda fabrikabbli skond il-Pjan Lokali ta' Ghawdex. Dan jista' jkun ta' importanza kbira ghal fini ta' valutazzjoni ghaliex dan l-espropriju issa qed ikun trattat bhala li sar fil-5 ta' Jannar 2011 u li l-kumpens ghandu jkun skond il-valur fl-1 ta' Jannar 2005 fit-termini tal-Att I tal-2006 li jemenda l-Kap 88;

Dan huwa aspetti importanti tal-vertenza odjerna ghaliex filwaqt illi skond l-artikolu 27 tal-Kap 88, il-valur tal-art ghandu ikun komputat skond il-valur li l-art tista' ggib fis-suq **fid-data tan-notifika** tad-dikjarazzjoni tal-President, id-dikjarazzjoni skond l-Att 1 tal-2006 ma ggibx dan l-effett jekk precedentement tkun saret dikjarazzjoni tal-President dwar dik l-art kif fil-fatt sar. In effetti, id-dikjarazzjoni tal-5 ta' Jannar 2011 saret sabiex issir valutazzjoni gdida mid-Direttur tal-Artijiet u dan kif provdut fl-Att I tal-2006 li fost emendi ohra ghall-Kap 88 jipprovdi hekk:

(2) (a) Il-President jista' dwar kull art li tkun suggetta ghal Dikjarazzjoni mahruga qabel il-5 ta' Marzu 2003, johrog Dikjarazzjoni gdida fejn jigi dikjarat x'ikun l-ammont ta' kumpens li l-awtorità kompetenti tkun lesta li thallas ghal dik l-art li d-Dikjarazzjoni tkun tirreferi ghaliha. Dik id-Dikjarazzjoni ghandu jkollha flimkien maghha stima li ssir minn perit arkitett u meta jkun hemm disponibbli pjanta ta' l-art deskritta fid-Dikjarazzjoni;

Izda meta tigi mahruga dik id-Dikjarazzjoni l-gdida l-kumpens ghandu jigi stabbilit abbazi tal-valur ta' dik l-art fid-data meta jkun gie notifikat xi avviz ghall-ftehim dwar

dik l-art, u fejn ebda avviz ghall-ftehim ma jkun gie hekk notifikat, skond il-valur ta' l-art kif ikun fl-1 ta' Jannar 2005.

Dan ifisser illi dikjarazzjoni tal-President ta' Malta li ssir fit-termini tal-Att I tal-2006 ghandha biss l-effett li ddahhal fis-sehh valutazzjoni gdida izda ma tissuperax l-effetti l-ohra naxxenti bid-dikjarazzjoni precedenti tal-President li permezz taghha allura tkun esproprijata l-art. Fi kliem iehor, b'dikjarazzjoni sussegwenti m'ghandhiex titqies li art kienet esproprijata b'dik id-dikjarazzjoni izda bl-ewwel dikjarazzjoni, sakemm ma jintqalx mod iehor;

Il-periti membri tal-Bord nominati sabiex jassistu lic-Chairman fil-valutazzjoni gusta ghal dan it-tehid, ikkonkludew hekk fir-relazzjoni taghhom formanti parti minn din id-decizzjoni:

Fic-cirkostanzi il-Membri Teknici applikaw il-Kap 88 tal-Ligi ta' Malta partikolarment Artikolu 18 u 25 u jidrilhom illi l-avviz ghal ftehim f'dan il-kaz igib id-data tat-2 ta' Novembru 2007 meta r-rikorrenti gew notifikati ufficcjalment bl-akkwist ghall-skopijiet pubblici tal-Plot 3B tal-Kejl ta' madwar 953 metri kwadri. Ghaldawstant huma iqisuha bhala art fabrikabbli ghall-finijiet tal-Ligi u dana billi fid-data tal-publikazzjoni tad-Dikjarazzjoni tal-President kienet tifforma parti mill-kumpless ta' L-isptar ta' Ghawdex, pero b'limitazzjoni ghall-potenzjal ta' zvilupp. Ghaldaqstant huma jiffissaw il-valur liberu u frank taghha ta' mija u sitt elef tmien mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro 106,839.76).

Il-Bord huwa tal-fehma illi l-valur raggunt mill-membri tieghu huwa wiehed gust u jimmerita li jkun konfermat;

Ghalhekk il-Bord qieghed jilqa' talba tar-rikorrenti u filwaqt illi jiddikjara l-art kif deskritta fir-rikors promutur fil-kejl ta' 953 metri kwadri bhala wahda fabrikabbli, izda b'limitazzjonijiet, qed jiffissa l-valur dovut ghax-xiri b'titolu assolut tal-art fis-somma ta' ta' mija u sitt elef tmien mija u disgha u tletin ewro u sitta u sebghin centezmu (Ewro 106,839.76) li ghandha tithallas lir-rikorrenti, oltre l-imghax legali 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--------------------------------