MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 889/2009

Andrew Agius (ID425545M) u martu Nikolina Agius (ID60748M) u Zoqdi Developers Limited (C10213)

kontra

Direttur Dipartiment tat-Toroq u Awtorita` ta` Malta dwar it-Trasport, u b'digriet tal-15 ta` Ottubru 2010, l-Awtorita` ghat-Trasport f'Malta assumiet l-atti bhala konvenut minflok id-Direttur Dipartiment tat-Toroq, u b`digriet tal-11 ta` Novembru 2010, kien korrett l-isem ta` l-konvenuta Awtorita` ta` Malta dwar it-Trasport biex gie jaqra Awtorita` ghat-Trasport f'Malta

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Illi fis-6 ta` Marzu 2012, l-atturi pprezentaw rikors (fol 88) fejn talbu lill-Qorti sabiex –

Tahtar espert tekniku sabiex wara li jiehu konjizzjoni tal-atti ta` din il-kawza, jaghmel kalkolu tal-valur lokatizju ossia l-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-propjeta` in kwistjoni, individwalizzata fuq porzjonijiet A, B, C (hlief ghal 20 minnha) sena b`sena mill-1991 sa Marzu 2011 u fir-rigward tal-20 mk ta` Porzjoni C u Porzjonijiet D u E, sad-data meta ssir tali likwidazzjoni liema stima ghandha ssir ghal kull parti individwali stante illi s-sehem tar-rikorrenti m`huwiex identiku ghall-porzjonijiet kollha.

Illi b`digriet taghha tas-26 ta` Marzu 2012 (fol 90), il-Qorti laqghet it-talba u ghall-fini tal-istess innominat lill-Perit Robert Musumeci bhala perit tekniku, u dan a spejjez provizorjament tar-rikorrent.

Illi b`digriet taghha tal-24 ta` April 2012 (fol 93), il-Qorti ssostitwiet bhala perit tekniku lill-Perit Robert Musumeci bil-Perit Valerio Schembri u taghtu l-istess inkariku u fakoltajiet.

Illi wara l-presentata tar-relazzjoni, id-dritt tal-perit tekniku kien intaxxat mir-Registratur fl-ammont ta` elfejn erba` mija tnejn u ghoxrin Ewro hmistax-il centezmu (€2,422.15) inkluz il-VAT (fol 96). Apparti l-ispejjez, id-dritt tar-relazzjoni kien intaxxat fl-ammont ta` €2000 ghaliex id-dritt kalkolat fuq valur ta` €1,055,000 fl-ammont ta` €3,165 kien ridott bhala effett tal-A.L. 447 tal-2010 (fol 104).

Illi l-perit thallas id-dritt intaxxat u fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2012 halef ir-rapport (fol 97).

Illi b`nota tat-28 ta` Gunju 2012, il-konvenuti talbu l-hatra ta` periti addizzjonali (fol 106).

Illi b`digriet taghha tal-25 ta` Marzu 2013 (fol 138 – 139) il-Qorti ghaddiet ghall-hatra ta` l-Perit Alan Saliba, Perit Mario Cassar u Perit Godwin Abela bhala periti addizzjonali bl-istess inkariku li kellu l-perit tekniku precedenti.

Illi wara l-presentata tar-relazzjoni, fis-16 ta` Ottubru 2013, id-dritt tal-periti teknici addizzjonali kien intaxxat mir-Registratur (ara fol 173 et seq) fl-ammont ta` elfejn erba` mija u sitt Ewro u centezmu (€2,406.01) inkluz il-VAT fir-rigward tal-Perit Godwin Abela, fl-ammont ta` elfejn erba` mija u tletin Ewro wiehed u disghin centezmu (€2,430.91) inkluz il-VAT fir-rigward tal-Perit Alan Saliba, u fl-ammont ta` elfejn erba` mija u sitt Ewro u centezmu (€2,406.01) inkluz il-VAT fir-rigward tal-Perit Mario Cassar.

Illi fl-udjenza tas-7 ta` Novembru 2013, deher il-Perit Alan Saliba fejn iddikjara li d-dritt intaxxat mir-Registratur ma kienx thallas u fejn talab lill-Qorti sabiex tawtorizza lilu u liz-zewg periti addizzjonali l-ohra biex jaghmlu talba ghal ritassa. Il-Qorti dderigiet lill-periti sabiex jifformulaw it-talba taghhom fil-binarji stabbiliti mil-ligi.

Illi fit-12 ta` Novembru 2013, il-periti addizzjonali pprezentaw <u>nota ta` appell</u> skond l-Art 667 tal-Kap 12.

Illi <u>fil-qosor</u> il-periti fin-nota qalu hekk –

1) Huwa zbaljat ir-Registratur meta jghid illi l-istima trid tkun fuq il-valur lokatizju mhux fuq l-istima tal-immobbli fis-suq. Biex il-periti jaslu ghall-valur lokatizju iridu jistabilixxu l-valur tal-immobbli fis-suq miftuh.

Ghalhekk l-istima tal-immobbli fis-suq miftuh hija l-bazi li fuqha ghandha ssir it-tassazzjoni mhux l-istima tal-valur lokatizju.

2) L-Art 6(d) tat-Tariffa K jistabilixxi illi fil-kaz ta` stima ta` uzufrutt, id-dritt ghandu jkun stmat fuq il-valur tal-propjeta` franka.

3) Anke l-RICS Approved and Evaluation Manual jipprefigi li fil-kaz ta` *rental valuations* il-kriterju ta` valutazzjoni ghandu jkun il-valur tal-propjeta` fis-suq.

4) Ladarba li hu rilevanti huwa l-valur tal-immobbli, id-dritt taghhom li johrog ghandu jigi tradott fuq il-valur lokatizju ghal sena wahda.

5) Mhuwiex guridikament korrett ir-Registratur meta jqis l-inkariku li tathom il-Qorti abbazi tal-Para 16 tat-Tariffa K.

6) L-inkariku taghhom ma kienx illi jaghtu opinjonijiet izda li jaghmlu stimi.

7) Saret riferenza ghad-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-10 ta` April 2013 fil-kawza *Guza Gauci et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet* u ghad-digriet ta` din il-Qorti diversamentr presjeduta tat-23 ta` Frar 2010 fil-kawza *Attard Montalto vs Scicluna.*

8) Id-dritt massimu applikat mir-Registratur ghandu jkun superat ghaliex fil-kaz taghhom dan huwa ammissibbli.

Illi fid-19 ta` Novembru 2013, l-atturi pprezentaw risposta. Fil-qosor qalu hekk –

1) Il-periti kienu nominati wara l-emendi ghat-Tariffa K tal-Kap 12. Saret riferenza partikolari ghall-Art 16 u 17 tat-Tariffa K. Dawn l-artikoli jirrendu infondata u inammissibbli l-pretensjoni tal-periti addizzjonali.

2) Il-legislatur ried jistabilixxi "capping" fis-sens illi tkun xi tkun l-entita` tax-xoghol u jkun xi jkun il-valur dak huwa l-massimu li ghaih se jithallas il-perit. Id-diskrezzjoni li halla l-legislatur lill-Qorti hija ben definita f`binarji precizi.

Illi fil-21 ta` Novembru 2013, l-Awtorita` konvenuta pprezentat risposta. Fil-qosor qalet hekk –

1) L-inkariku tal-periti kien illi jaghmlu kalkolu tal-valur lokatizju ossia jistabilixxu l-kumpens ghall-okkupazzjoni tal-propjeta` mhux li jaghmlu stima tal-valur fis-suq tal-propjeta`.

2) Ghal dak l-inkariku, ighodd il-Para 16 tat-Tariffa K.

3) Ladarba huwa rapport wiehed, id-dritt m`ghandux jeccedi l-€2000.

Illi l-Qorti halliet ghal-lum id-decizjoni taghha dwar l-appell tal-periti addizzjonali.

Ikkunsidrat :

II. <u>Dritt</u>

<u>L-Art 667 tal-Kap 12</u> jaqra hekk –

(1) Mit-taxxa magħmula bħal ma jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan, kull wieħed mill-periti u kull waħda mill-partijiet fil-kawża, jistgħu jappellaw lill-qorti li minnha l-periti ġew maħtura, ikun kemm ikun id-dritt li ġie intaxxat jew mitlub, fi żmien tmint ijiem mill-jum imsemmi fl-artikolu 672 jew, fil-każ li l-periti jkunu ġew iddispensati milli jidhru kif imsemmi f'dak l-artikolu, mill-jum li fih il-periti jew il-partijiet fil-kawża jkunu ġew imgħarrfin bit-taxxa b'ittra mingħand ir-reġistratur.

(2) Qabel id-deċiżjoni tal-kawża li fiha tkun ġiet ordnata l-perizja, dan l-appell jista' jsir b'nota.

(3) Wara d-deċiżjoni tal-kawża, l-appell isir b'rikors u għandu jinstama' mill-qorti b'mod sommarju.

(4) Jekk ikun jidher prima facie li l-appell huwa floku, il-qorti, wara li tisma' l-partijiet, tordna lir-reġistratur sabiex jintaxxa mill-ġdid id-dritt tal-periti.

<u>L-Art 672 tal-Kap 12</u> jaqra hekk –

(1) Fil-ġurnata mogħtija għall-pubblikazzjoni tar-rapport, il-perit għandu jidher il-qorti biex jaqra fil-pubbliku u jwettqu bil-ġurament, jekk ma jkunx mill-qorti ġie dispensat milli jidher.

(2) Il-ġurament jiġi mogħti lill-periti mir-reġistratur.

Il-Qorti tghid mill-ewwel illi l-appell tal-periti huwa ammissibbli ghaliex kienu osservati d-disposizzjonijiet tal-Art 667 tal-Kap 12.

Ikkunsidrat :

III. Il-mertu

Il-periti qeghdin jistriehu in partikolari – u dan ghamluh mill-bidu nett – fuq id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-10 ta` April 2013 fil-kawza *Guza Gauci et vs Il-Kummissarju tal-Artijiet.*

Il-Qorti rat u qieset b`reqqa dak id-digriet u, fil-fehma taghha, tghid li dak il-pronunzjament ghandu jigi cirkoskritt ghall-fattispeci tal-kaz li dik il-Qorti kellha quddiemha, u dak li hemm inghad ma jistax jigi "*traslokat*" ghall-kaz tal-lum.

Il-Qorti rat ukoll dak li jipprovdi l-Art 16 tat-Tariffa K tal-Kap 12. Iddur kemm iddur, din il-Qorti tghid illi dak li tahseb ghalih dik id-disposizzjoni jghodd ghall-kaz tal-lum.

Il-Qorti tibda billi tiskarta l-interpretazzjoni ristretta ghall-ahhar li qeghda taghti l-Awtorita` konvenuta ghall-Art 16, ghaliex ghalkemm ir-rapport tal-periti addizzjonali huwa wiehed, fir-realta` huma tliet fehmiet espressi f`rapport wiehed, u kwindi tlieta huma d-drittijiet li jridu jithallsu, anke b`interpretazzjoni korretta u gusta tal-Art 16.

Daqstant ghall-fini ta' kjarezza u univocita`.

Ghal din il-Qorti, il-pern ta` kollox idur fuq l-inkariku li tat lill-periti addizzjonali li kien identiku ghal dak tal-ewwel perit. L-inkariku kienet l-istima tal-kumpens ghall-okkupazzjoni.

Ghal din il-Qorti, bl-akbar rispett ghall-fehma tal-periti, mhuwiex rilevanti ghall-fini ta` tassazzjoni illi sabiex

jaslu ghal dak il-kumpens, kellhom jirrikorru l-ewwel ghal stima tal-valur fis-suq tal-propjeta`.

L-Art 16 jeskludi valutazzjoni ta` dik ix-xorta u daqstant iehor teskludih il-ligi stess.

Il-kompitu assenjat mill-Qorti lil kull wiehed mill-periti jinkwadra ruhu bil-preciz fl-ewwel paragrafu tal-Art 16 u kwindi huwa applikabbli l-*capping* ta` €2000 ghal kull wiehed mill-periti. Ghalkemm kien prezentat rapport wiehed, fir-realta` kienu tlieta l-fehmiet espressi b`mod konguntiv f`kitba wahda.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tichad l-appell tal-periti addizzjonali.

Tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha.

< Sentenza In Parte >

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