MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR. GIOVANNI GRIXTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2012

Rikors Numru. 6/2007/1

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' elfejn mija u disgha u tletin lira Maltin (Lm2,130) ghax-xiri assolut bhala liberu u frank ta' proprjeta ossia fond numru 15 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta li nofs indiviz tieghu tappartjeni lill-esponenti (Dok FS 1);

Illi l-esponenti mhumiex qeghdin jaccettaw din l-offerta u qeghdin jitolbu u jindikaw is-somma ta’ elf mitejn u hamsin (Lm1,250) ibbazata fuq stima maghmula mill-AIC Anthony Fenech Vella datata 15 ta’ Jannar 2007 (Dok FS 2);

Illi nonostante li l-valur li offra l-intimat jidher aktar gholi minn dak stabbilit mill-Perit Arkitett ingaggjat mill-esponenti, l-esponenti xorta wahda qeghdin iressqu dan ir-rikors ghax il-valur moghti mill-intimat fuq dan il-fond ghandu konnessjoni mal-valur tal-fond numru sbatax (17) fl-istess triq li dwar kontestwalment mal-prezenti r-rikors, l-esponenti qed iressqu wkoll rikors dwaru fejn qeghdin jikkontestaw l-ammont offert bhala kumpens mill-istess intimat;

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 imsemmijafejn ir-rikorrenti oggezzjonaw ghall-valur offrut lilhom ta’ elfejn mija u disgha u tletin lira Maltin (Lm2,130) (€4,916.57) 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’ wiehed u ghoxrin lira Maltija u tletin centezmu (Lm21.30) fis-sena ghan-nofs indiviz tal-fond numru 15, fi Triq it-Turgien, il-Belt Valletta;

Illi r-rikorrenti qeghdin jippretendu li l-kumpens gust li huwa dovut lilhom ghandu jkun ta’ elf mitejn u hamsin (Lm1,250) (€2,911.72) li huwa valur ferm inqas minn dak offrut mill-awtorita’ kompetenti, fuq citat, fl-Avviz tal-Gvern numru 1081 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datata ghoxrin (20) ta’ Dicembru 2006;

Illi l-valur tal-fond mertu tar-rikors odjern tar-rikors 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 espropprijata 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 in viztra tas-suespost, l-esponent qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jaghti dawk id-direttivi li jidhirlu xierqa u opportuni taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta f'dan ir-rikors odjern;

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 espropprijati t'nofs indiviz sehem tal-fond 15, 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 Euro 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 esproprju 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 15 li llum jikkonsisti f’kamra dejqa u twila 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-blokk ta’ tlett appartamenti suggetti ghal-pro rata cens ta’ Lm2.85 li kien jiswa ghall-intier, is-somma globali ta’ elfejn u erba mitt lira maltin (Lm2400) jew (€5590.49) ossia (Lm1200) jew elfejn u seba mija u hamsa u disghin Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€2,795.24) 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-disposizzjonijiet 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 15 fi Triq it-Turgien hija ta' wiehed u ghoxrin Lira Maltin u tletin centezmu (Lm21.30) fis-sena ghan-nofs indiviz".* Fic-cirkostanzi is-sottoskritti jistabilixxu l-valur skond ma qed joffri l-intimat tan-nofs indiviz ghas-somma ta' elfejn mija u tletin lira maltin (Lm2130) illum erbat elef disa' mija u wiehed u sittin Euro u sebgha u hamsin centezmu [recte. "Euro"] (€4961.57)." Ta' min jinnota illi dan il-valur jista wkoll jingieb b'awment ta' 40% 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, dan 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-esproprju, 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 ghall-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 jeew Tribunal relattiv". Fl-udjenza tat-8 ta' Jannar 2007, il-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 ghal-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' esproprju 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 15 fi Triq it-Turgien, Belt Valletta fl-ammont ta' elfejn u seba mija u hamsa u disghin euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€2,795.24) 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--------------------------------