MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 7/2005/1

Citazz Nru: - 7/2005

Kummissarju ta' l-Artijietijiet

-vs-

John Saliba, Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emmanuel Saliba, Miriam Cilia, ilkoll ghall-utile dominio perpetwu

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-Kummissarju tal-Artijiet fejn wara li ppremetta illi :

1. Permezz ta' rikors (numru 26/2003), fil-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, l-attur kien lest illi jikkumpensa lill-konvenuti s-somma ta' ghaxat telf Liri Maltin (Lm10,000), ghall-fond numru 20 Strait Street, Valletta ; is-somma ta' ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) ghall-fond numru 21, Strait Street, Valletta, is-somma ta'

tmenin elf Lira Maltin (Lm80,000), ghall-fond numru 22, Strait Street, Valletta, s-somma ta' sitt elef Liri Maltin, (lm6,000), ghall-fond numru 23, u s-somma ta' ghaxart elef liri Maltin, (Lm10,000) ghal-fond numru 24, Strait Street, Valletta, lkoll ghall-utile dominju perpetwu, u dan ghar-rigward ix-xiri b'titolu assolut, u dana skond rapport tal-Perit Joseph Mizzi A &CE, tal-25 ta' Frar 2003 ;

2. Permezz ta' ittra ufficjali ai termini d-disposizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel ma gie pprezentat ir-rikors succitat, il-konvenuti Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emmanuel Saliba u Miriam Cilia, ikkontestaw l-ammont offrut mill-attur, u ppretendew illi l-ammont ghandu jkun ta' sittax-il elf Lira Maltin, (Lm16,000), sittax-il elf Lira Maltin, (Lm16,000), mija u hamsin elf liri Maltin (lm150,000), ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000), u sittax – il elf liri Maltin (Lm16,000), rispettivamnt ghall-fondi fuq indikati ;

3. Permezz tax-xhieda tieghu fis-seduta tad-19 ta' April 2004, il-konvenut Emauel Saliba xehed, illi dwar l-imsemmija valuri huwa ma qabbad l-ebda perit ;

4. Nonostante s-suespost, il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, ipprocieda sabiex iddecieda, permezz ta' decizjoni moghtija nhar is-6 ta' Dicembru 2004, illi jordna t-trasferiment b'titolu assolut lill-intimati, ghall-utile dominju perpetwu tal-fondi n-numru 20, 21, 22, 23, u 24, Triq id-Dejqa, Valletta, bil-kumpens dovut favur John Saliba bhala dak offrut mill-attur, u cioe sehem minn hamsa 1/5 ta' Lm10,000, Lm10,000, Lm80,000, Lm6,000, u Lm10,000 rispettivament, u dan peress illi ma kkontestax il-valur offrut mill-attur, fil-waqt li pprocieda sabiex iddecieda illi ; « is-somma dovuta lill-intimati l-ohra hu dak stabbilit mill-periti, li jigi aktar minn dak li talbu huma. Tali sitwazzjoni jipprospetta l-Artikolu 31 (2) tal-Kap 88, meta jitkellem fuq l-ispejjez ta' procedura quddiem il-Bord; Lm24,895, Lm12,253, Lm181,765, Lm16,302, Lm13,268, 5/248483 = Lm49696.60, sehem ta' kull wiehed Lm49,693.60 kull wiehed mill-intimati l-ohra, kollox dawn l-erbgha (Lm49,696.60X4) = Lm198786.40 », u dana skond relazzjoni tal-periti teknici, kif ukoll hatar lin-Nutar Vincent Miceli jew lin-Nutar li jkun qed jghamilha minfloku biex jippublika l-att fl-ufficju tar-rikorrent nhar l-14 ta' Frar 2005, fid-9.00am.

5. Talbu lil dan il-Bord u lill-membri teknici li jassistuh jiddecieda kumpens li jeccedi l-valur propost mis-sidien, ghar-rigward tal-fondi numri 20, 22 u 23, Triq id-Dejqa, Valletta u ghalhekk ai termini tal-paragrafi (e) u (g) ta' l-Artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti lok ghall-ritrattazzjoni ;
6. Talab li dan il-Bord, prevja r-revoka u t-thassir tad-decizjoni moghtija minnu fis-6 ta' Dicembru, 2004 fl-ismijiet premessi (Rikors Numru 26 ta' l-2003 JC) u dana a tenur ta' l-artikolu 811 (e) u 811 (g) tal-Kapitolu 12 tal-ligijiet ta' Malta, jordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi;
7. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Ra id-dikjarazzjoni ta' l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emanuel Saliba, Miriam Cilia lkoll ghal utile Dominju Perpetwu
fejn eccipew illi :

1 It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjes. Illi bir-rispett kollu, it-talba attrici hija improponibbli, stante illi minn decisjoni tal-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, ma hemmx il-possibilita ta' Ritrattazzjoni ta' kawza billi l-istess Bord ma jikkwalifikax bhala wiehed mill-Qrati tal-Gustizzja in Generali u wiehed jista' jittanta proceduri ta' Ritrattazzjoni biss minn sentenzi tal-imsemmija Qrati –ara Artikli (3) u (4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll l-Artiklu 812 tal-istess Kodici ;
2 Sussidjarjament u la pregudizzju ghall-premess it-talba attrici hija ukoll improponibli stante li l-attur ma sarx jaf bil-fatti illi minhabba fihom qed jitlob ir-ritrattazzjoni wara li kien ghalaq iz-zmien ta' appell u dan billi l-fatti sar jaf bihom u li huma l-bazi ghat-talba ta' ritrattazzjoni attrici, necessarjament u logikament immedjatament hekk kif giet pronunzjata s-sentenza u ghaldaqstant certament illi mhux wara li ghalaq iz-zmien ta' appell mill-istess sentenza ;
3 Bla pregudizzju ghall-premess u f'kas illi l-ewwel zewg eccezzjonijiet jigu michuda t-talba attrici

ghandha ukoll tigi michuda stante illi l-Bord in kwistjoni ma applikax il-ligi hazina u lanqas ma l-esponenti inghataw izjed minn dak li talbu ;
4 Salvi ecezzjonijiet ohra.

Semgha x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra r-rikors allegat numru 26/2003 fl-istess ismijiet;

Ra l-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar, 2006, fejn il-konvenuti kollha hlief John Saliba irrinunzjaw ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet minnhom sollevati;

Semgha t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra l-atti kollha tal-process; u

Ikkonsidra: -

Illi m’ hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi, ghal dak li jirrigwarda l-konvenut John Saliba, dana ma’ kienx ikkontesta l-offerta li kien ghamel il-Kummissarju ta’ l-Art bl-avviz ghall-ftehim u ghalhekk, fin-nuqqas ta’ tali kontestazzjoni b’ att gudizzjarju, huwa ghandu jitqies, kif effettivament gie meqjus, illi accetta l-offerta illi ghamel il-Kummissarju tal-Artijiet u l-kumpens li ghandu jkun dovut lilhu ghandu jkun fl-ammont imsemmi fl-Avviz ghall-Ftehim mibghut mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet.

Lanqas ma’ tirrizulta xi kontestazzjoni dwar il-fatt illi l-konvenuti l’ ohra kienu, b’ ittra ufficjali ta’ l-10 ta’ Marzu, 2003, iddikjaraw li ma’ jaccettawx l’ offerta tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet u kienu ddikjaraw illi l-korrispettiv gust ghall-proprjeta’ li gew minnhom esproprjati u l-kumpens li huma kienu qed jippretendu li jithallsu kellu jkun fl-ammont ta’ sittax-il elf lira(LM16,000), sittax-il elf lira (LM16,000), mija u hamsin elf lira(LM150,000), ghaxar’t elef lira (LM10,000) u sittax-il elf lira(LM16,000) rispettivament ghall-fondi bin-numri minn 20 sa’ 24 fi Ttriq id-Dejqa il-Belt Valletta.

Il-kontendenti jaqblu ukoll illi, in vista ta’ tali kontestazzjoni, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet kien ipprezenta r-rikors relattiv quddiem dan il-Bord fid-9 ta’ Mejju, 2003 u fir-risposta taghhom, l-istess konvenuti kienu ddikjaraw biss illi “*il-kumpens offrut mir-rikorrenti huwa bil-bosta baxx u ma jirrispekjax il-prezz reali*”, minghajr ma’ ghamlu ebda riferenza ghal xi ammont specifiku li huma kienu qed jippretendu bhala kumpens gust.

Jirrizulta ukoll illi dan il-Bord, bid-decizjoni tieghu tas-6 ta’ Dicembru, 2004 kien iddikjara illi l-kumpens li huwa dovut lis-sidien intimati huwa ta erbgha u ghoxrin elf, tmin mija u hamsa u disghin lira (LM24,895), tnax-il elf, mitejn u tlieta u hamsin lira (LM12,253), mija u wiehed u tmenin elf, seba’ mija u hamsa u sittin lira (LM181,765), sittax-il elf, tlett mija u zewg liri (LM16,302) u tlettax-il elf, mitejn u tmienja u sittin lira (LM13,268) rispettivament ghall-fondi in kwistjoni u b’ hekk il-Bord, ghar-rigward biss tal-valur stmat ghal-fondi 20, 22, 23 ta’ Triq id-Dejqa l-Belt Valletta, kien wasal ghal stima ta’ valur iktar gholi minn dak li kienu ppretendew il-konvenuti bl-ittra ufficjali taghhom ta’ l-10 ta’ Marzu, 2003.

Ghalhekk billi l-attur, il-Kummissarju ta’ l-Artijiet, qieghed isostni illi l-Bord kien prekluz skond il-ligi milli jiddeciedi li jaghti kumpens lis-sidien f’ ammont li jissupera dak l-ammont illi l-konvenuti kienu ddikjaraw bhala l-valur gust u reali, huwa allega illi l-Bord applika l-ligi hazin u li anke bis-sentenza tieghu kien ta izjed minn dak li ntalab u ghaldaqstant talab li dan il-Bord jirrevoka u jhassar id-decizjoni tieghu tas-6 ta’ Dicembru, 2004 a tenur ta’ l-artikoli 811(e) u 811(g) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, u konsegwentement talab li dan il-Bord jordna r-ritrattazzjoni tar-rikors fl-ismijiet premessi.

L-istess attur ghamel ukoll riferenza ghall-emendi li gew introdotti fil-Kapitolu 88 bl-Att XVII ta’ l-2004 li fl-artikolu 4 kien ipprovda ghall-emenda ta’ l-Artikolu 25 tal-Kapitolu 88 fejn l-ammont ta’ kumpens li seta’ jigi issa determinat mill-Bord kien gie limitat ghall-ghola ammont ta’ kumpens illi jkun gie propost minn xi wahda mill-partijiet.

Din l-emenda dahlet fis-sehh fit-23 ta’ Dicembru, 2004 izda bi provediment provizorju taht l-Artikolu 4, subinciz 2 ta’ l-istess Att kien gie provdut illi tali emenda ta’ l-artikolu 25 kellha tapplika ghall-proceduri kollha anke dawk pendenti dwar art li fuqha hemm dikjarazzjoni mahruga taht l-artikolu 3 ta’ l-Ordinanza li tkun harget qabel ma’ dahal fis-sehh dan l-artikolu.

Pero’ billi d-decizjoni ta’ dan il-Bord li taghha l-attur qed jitlob ir-revoka inghatat fis-6 ta’ Dicembru, 2004 u ghalhekk fi zmien qabel ma’ giet ippromulgata l-emenda li ordnat il-limitazzjoni fl-ammont ta’ kumpens li jista’ jaghti l-Bord, u ghalhekk fi zmien ukoll meta tali emenda kienet ghadha mhix fis-sehh, l-attur ma’ jistghax jistrieh fuq tali emenda biex tirnexxi t-talba tieghu ghar-revoka tad-decizjoni imsemmija.

Ghalhekk l-ezami li jrid jaghmel il-Bord huwa dak rikjest biex jista’ jistabbilixxi jekk anke qabel ma’ dahal fis-sehh l-Att XVII ta’ l-2004, dan il-Bord kienx ukoll marbut ma’ l-istess limitazzjonijiet u jekk is-sid tal-fond esproprjat kienx obbligat ukoll illi jindika dak il-valur illi huwa kien jidhirlu li huwa gust u reali tal-fond li kien gie esproprjat.

Izda l-ligi applikabbli ghall-proceduri decizi mill-Bord fis-6 ta’ Dicembru, 2004 sa dak iz-zmien ma’ kienet tipprovdi ghal ebda obbligu fuq is-sid ta’ l-art esproprjata li huwa jindika x’ kien il-kumpens li kien qed jippretendi ghall-art esproprjata u kien sufficjenti ghalih illi huwa jikkontesta biss dak li kien qed joffrilu l-Kummissarju ta’ l-Artijiet billi jsostni biss illi dak il-kumpens offrut ma’ kienx gust u reali u setgha jistrieh biss u joqghod fuq dak il-kumpens li kien ser jiffissa l-Bord.

Jirrizulta ukoll li dan l-Bord, skond il-ligi applikabbli dak inhar ta’ d-decizjoni tieghu, ma’ kellu ebda limitazzjoni dwar l-ammont ta’ kumpens illi huwa seta’ jistabbilixxi relattivament ghall-art li kienet qed tigi esproprjata, salv biss illi tali kumpens kellhu jkun mahdum u ibbazat fuq id-disposizzjonijiet applikabbli ta’ dik l-istess ligi.

Ghalhekk ma’ jistax jinghad illi l-emendi ntrodotti fit-23 ta’ Dicembru, 2004 kienu diga’ applikabbli ghall-proceduri quddiem dan il-Bord anke qabel ma’ gew ippromulgati.

Infatti l-fatt fih innifsu illi giet fis-sehh tali emenda bl-att fuq imsemmi u l-fatt ukoll illi nhasset il-htiega illi jinghata ukoll effett il-provvediment transitorju illi ghamel din l-emenda applikabbli anke ghall-proceduri li huma diga’ pendenti huma fatti ndikattivi illi tali limitazzjonijiet introdotti bl-emenda ta’ l-att XVII ta’ l-2004 ma’ kienux applikabbli ghall-proceduri li kienu pendenti quddiem il-Bord qabel ma’ ghaddiet tali emenda. Iktar u iktar m’ humiex applikabbli ghal dawk il-proceduri li kienu diga’ decizi mill-Bord u tterminati qabel ma effettivament gie ippromulgat l-Att li gab fis-sehh tali emenda.

Ghaldaqstant isib illi ma’ tirrizulta ebda applikazzjoni hazina tal-ligi u li l-konvenuti ma nghataw xejn iktar minn dak li kien jispetta lilhom u illi, meta l-Bord iffissa l-kumpens relattiv skond it-talba tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet kontenuta fir-rikors promotur, huwa ma’ kien iffissa xejn izjed minn dak illi talbu l-istess rikorrent li kien fil-fatt talab principalment li *l-Bord jghogbhu jiffissa dak il-kumpens li kien gust u reali*.

Ghalhekk jiddeciedi illi t-talba ta’ l-attur ma’ tirrizultax gustifikata u filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fil-mertu tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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