MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2006

Citazzjoni Numru. 2/2005/2

Avviz numru 2/05 DM

Il-Kummissarju ta’ l-Artijiet

vs

John Mary Vella

Il-Bord,

Ra c-citazzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet fejn, wara li ppremetta illi:

1 Permezz ta’ rikors, (numru 40/2001), fil-Bord ta’ 1-Arbitragg dwar l-Artijiet, 1-attur kien lest illi jikkumpensa lill-konvenuti s-somma ta’ mitejn u sitt liri Maltin, u tnejn u tmenin centezmi (Lm206.82), u dan ghar-rigward ix-xiri assolut ta’ 1-utile dominju perpetwu ta’ porzjon art, bhala libera u franka, gewwa f’Rahal Gdid, tal-kejl 1161 mk, u dana skond rapport tal-Perit Oscar Caruana Montaldo A &

CE, ta' l-11 ta' Settembru 1992, indikata bhala item I C fuq il-pjanta LD 64/89/7;

2 Il-konvenut kienu talab li l-ammont ghandu jkun dak ta' tnejn u sebghin elf liri Maltin, (Lm72, 000), u dan skond ittra ufficjali pprezentata ai termini d-dispozizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

3 Sussegwentement il-konvenut pprezenta affidavit, flimkien ma' stima, tal-Perit Godwin J Aquilina, fejn stmaha il-propjeta in kwistjoni, flimkien ma' porzjon art ohra adjacenti fl-ammont ta' Lm420,000, u li sussegwentement, fix-xhieda tieghu fis-seduta tad- 19 ta' April 2004, indika porzjon art ta' daqs ta' 2595mk, u ghalhekk ikkonsidrahom bhala porzjon art wahda, u mhux separatament, minn art ohra mertu ta' rikors iehor u cioe 23/2000 JC, fil-konfront ta' sidien ohra;

4 Il-Periti Teknici li jassistu lic-Chairman fil-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, fl-istima taghhom, ivvalutaw l-art fl-ammont ta' Lm76, 000, u din bhala fabbrikabbli skond il-ligi, partikolarment l-Artikolu 27 tal-Kap 88, u wara li hadu konjizzjoni tax-xhieda tar-rapprezentanti tal-MEPA, u ta' l-Awtorita tad-Djar;

5 Nonostante s-suespost, il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet, ipprocieda sabiex iddecieda, permezz ta' decizjoni moghtija nhar is-6 ta' Dicembru 2004, is-segwenti; "Jilqa' t-talbiet tar-rikorrent, li jittrasferixxu b'titolu ta' xiri assolut bhala franka u libera bicca art f'Rahal Gdid, tal-kejl ta' 17,305 metri kwadri li tmiss mill-Lvant u mix-Xlokk ma' proprjeta tal-Kurja Arciveskovili u mit-Tramuntana ma' Triq Pubblika, minn liema bicca art l-intimat jipposjedi l-utile dominju perpetwu ta' bicca art tal-kejl 1161 metri kwadri li tmiss mill-Majjistral u mill-Grigal u mix-Xlokk ma' propjeta ta' Paul Vella u John Vella, skond pjanta annessa ma' l-Avviz ghall-Ftehim bil-kumpens ta' sitta u sebghin elf lira Maltija (Lm76,000). Jahtar lin-Nutar Vincent Miceli bhala Nutar tad-Dipartiment ta' l-Artjiet biex jippubblika l-att relattiv fis-7 ta' Frar 2005 fid-9:00 am"

6 Il-Bord ta’ l-Arbitragg, kif kompost mill-Chairman, u mill-membri teknici li jassistuh, naqas permezz tad-decizjoni moghtija minnu nhar is-6 ta’ Dicembru 2004; milli jsegwi l-principji stabbiliti fl-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, dwar jekk l-art in kwistjoni hix fabbrikabbli jew le, kif ukoll iddecieda li jistabbilixxi valur ta’ l-art minghajr ma’ gew ikkunsidrati d-dispozizzjonijiet ta’ l-Artikolu 27 (1) (b) (i), tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u dan peress li jidher li l-Bord ikkunsidra l-art bhala porzjon akbar, u mhux illimita ruhu ghall-art mertu tar-rikors, fil-waqt illi strah fuq fatturi li jmorru oltre dak stabbilit fis-succitati dispozizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ordna addirittura kumpens li jeccedi anke l-valur indikat mill-konvenut;

7 Dan kollu ai termini l-paragrafi (e), (f), (g), u (l), ta’ l-Artikolu 811, tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jaghti lok ghal ritrattazzjoni.

Talab li dan il-Bord:

1. Prevja r-revoka u t-thassir tad-decizjoni moghtija mill-istess Bord ta’ l-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-6 ta’ Dicembru 2004, fl-ismijiet premessi, (rikors numru 40/2001 JC), u dan a tenur, ta’ l-Artikolu 811 (e), 811 (f), 811 (g), u 811 (l), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, u jordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi;
2. Bl-ispejjez kontra l-konvenut, ngunt ghas-subizzjoni.

Ra in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-konvenut fejn eccipixxa illi:

1. Preliminarjament m’ hux konsentit li ssir procedura ta’ ritrattazzjoni minn decizjoni tal-Bord ta’ l-Arbitragg Dwar Artijiet. L-ligi ma’ tipprovdix dan ir-rimedju ghal decizjonijiet minn dan l-Bord u inoltre dan l-Bord ta’ Arbitragg ma jikkonfigurax bhala Qorti kif defenit mill-Kap 12 Art 811;

2. It-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u dan billi ma tezisti l-ebda raguni ghaliex ghandha tithassar u tigi revokata d-decizjoni moghtija mill-Borg tal-Arbitragg dwar l-Artijiet tas-6 ta’ Dicembru 2004 fl-ismijiet

premessi (Rikors 40/2001) u dan billi fil-parti disposittiva tas-sentenza t-trasferiment relattiv huwa tal-art ta' kejl ta' 1161m2 li hija proprjeta' tal-eccipjenti u l-kumpens stabbilit ta' LM76,000 huwa l-istess kumpens li gie stabbilit mill-periti tal-Bord liema decizjoni tal-periti m' hijiex wahda sindikabbli;

3. Ma hemm ebda appklikazzjoni hazina tal-ligi, ma hemm ebda decizjoni fuq materja li ma kienetx inkluza fl-atti, is-sentenza m' inghatatx fuq aktar minn dak li ntalab u lanqas m' hemm zball li jirrizulta mill-atti u konsegwentement ma hemm ebda wahda mill-kawzalijiet li tista' tintitola lir-rikorrenti ghal dan ir-rimedju straordinarju ta' ritrattazzjoni.

4. Tajjeb li jigi rilevat illi l-Kapitolu 88 gie emendat wara li inghatat is-sentenza u cioe' fit-23 ta' Dicembru 2004 fejn gie espressament stabbilit illi l-kumpens li jista' inghata mill-Bord ma' jistghax jeccedi l-ammont li jkun intalab minn xi wiehed mill-partijiet u dan ifisser illi qabel tali emendi, l-valutazzjoni li ser taghmel il-Bord ma kellhiex limiti u fil fatt kien hemm diversi okkazzjonijiet fejn il-Bord kien stabbilixxa l-kumpens aktar mill-ammont li kien intalab minn xi wiehed jew wahda mill-partijiet fil-proceduri relattivi.

5 F' kull kaz pero, waqt l-andament tal-kawza kif anke jirrizulta mil-istima tal-perit mressaq mill-eccipjenti, l-kumpens pretiz mil-eccipjenti kien iktar minn dak kwantifikat mil-Bord fl-imsemmija sentenza;

6 Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-process allegat bin-numru 40/2001 fl-istess ismijiet;

Ra l-verbal tas-seduta ta' l-20 ta' April ta' l-2006 fejn il-konvenut irrinunzja ghal l-ewwel eccezzjoni minnu sollevata;

Ra l-atti kollha tal-process;

Semgha t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet; u

Ikkunsidra:

Illi m' hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti illi wara li l-attur kien baghat lill- konvenut l-Avviz ghall-Ftehim relattiv ghall-akkwist ta' l-art esproprjata in kwistjoni, il-konvenut kien ikkontesta l-offerta maghmula mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u kien iddikjara illi huwa kien qed jippretendi bhala kumpens gust u reali ghall-porzjoni ta' art li taghha kellu l-utile dominiu u perpetwu tal-kejl ta' 1161 metru kwadri, is-somma ta' tnejn u sebghin elf lira Maltin (Lm72000), kif jirrizulta minn l-ittra ufficjali minnu spedita fit-18 ta' Frar, 1994.

Konsegwentement il-Kummissarju ta' l-Artijiet ipprezenta rikors quddiem dan il-Bord fl-ismijiet "Kummissarju ta' l-Artijiet kontra Paul VelJohn Mary Vella" (rikors numru 40 ta' l-2001) fejn talab li dan il-Bord jiffissa l-kumpens relattiv ghall-art esproprjata ndikata minnu dettaljatament fl-istess rikors.

F' dawn il-proceduri l-intimat kien irisponda illi l-kumpens offert huwa wiehed irrizorju u stante c-cirkostanzi kollha ta'l-kaz il-kumpens kellhu ***jkun ferm iktar anke minn dak mitlub minnhu fl-1994***.

Wara li kienu nstemghu il-provi u wara li gie pprezentat ir-rapport tal-membri teknici, dan il-Bord, b' decizjoni tieghu tas-6 ta' Dicembru, 2004, wara illi ddikjara li l-art in kwistjoni ghandha tigi klassifikat bhala art fabbrikabbli, kif iddeterminaw il-membri teknici ta' l-istess Bord, kien stabbilixxa kumpens fis-somma ta' sitta u sebghin elf lira Maltin (LM76,000) u ordna t-trasferiment ta' l-art versu dan il-kumpens mis-sid lill-attur Kummissarju ta' l-Artijiet.

Jirrizulta ukoll lil-kumpens illi gie stabbilit minn dan il-Bord fis-sentenza tieghu tas-6 ta' Dicembru tas-sena 2004 kien jissupera dak l-ammont illi bl-ittra ufficjali tieghu l-konvenut, dak in-nhar intimat, kien ippretenda li ghandu jkun il-kumpens gust u reali li kellhu jithallas, izda ma

jistghax jinghad li dan l-ammont kien ukoll jissupera l-kumpens mitlub bir-risposta ghar-rikors promutur tal-Kummissarju ta'l-Artijiet. Infatti l-intimat kien ippretenda kumpens mhux specifikat li kellhu jkun ferm iktar minn LM72000 li kien indika precedentement bl-ittra ufficjali ta Frar 1994.

Ghalhekk ma jirrizultax li l-Bord meta stabilixxa kumpens ta LM76000 kien iffissa xi somma li tissupera dak li kien ippretenda l-intimat fil-proceduri quddiemu.

Izda f' dawn il-proceduri, il-Kummissarju ta' l-Artijiet, l-attur, xorta wahda qed jitlob li tigi revokata u mhassar dik id-decizjoni ta' dan il-Bord tas-6 ta' Dicemrbu ta' l-2004 billi oltre li jsosstni illi f' dik is-sentenza l-Bord ma' kienx osserva d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 27 1 (b) (i) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, billi jsostni illi dan il-Bord naqas illi jsegwi ukoll il-principji stabbiliti fl-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u naqas li jikklassifika l-art u ma' ndikax jekk din l-art in kwistjoni hix fabrikabbli jew le, dan il-Bord, meta stabbilixxa kumpens ghola minn dak li kien ippretenda l-intimat, kien ukoll applika l-ligi hazin bi ksur ta' l-Artikoli 811 (e) (f) (g) u (l) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghalhekk l-attur jidher li qed jippretendi illi l-intimat/konvenut, nonostante r-risposta tieghu, baqa marbut b'dak l-ammont li kien indika fl-ittra ufficjali tieghu u li dak indikat fir-risposta tieghu ghar-rikors promutur m'ghandhu enda rilevanza.

Izda dan il-Bord ma jista jsib ebda gustifikazzjoni ghal dan l-argument u ma jirrizulta xejn fil-ligi li fuq l-attur jista jserrah il-pretensjoni tieghu. Ghalhekk l-intimat/konvenut kellhu kull dritt u opportunita' li, fin-nuqqas ta ftehim meta issa gie ffaccat bi proceduri quddiem il-Bord, issa jitlob kupens f'-somma ikbar minn dik li jkun ippretenda snin qabel.

Fi kwalunkwe kaz huwa opportun li jinghad li anke kieku kellhu jigi koncess li l-intimat baqa marbut ma'l-ammont li kien ippretenda qabel il-proceduri gudizzjarji, il-Bord ma

kienx marbut ma xi somma massima li huwa setgha jiffissa bhala kumpens gust u reali.

Infatti qed issir ampja riferenza ghad-decizjoni tieghu ta' llum stess moghtija fil-kawza fl-ismijiet "Il-Kummissarju ta' l-Artijiet kontra John Saliba et", (citazzjoni numru 7 ta' l-2005) deciza llum stess. F'dik is-sentenza gie deciz hekk:

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.

Din hija l-fehma ta dan il-Bord. Infatti qabel l-emendi ma nghataw effett u forza legali fit-23 ta' Dicembru, 2004, ma' kien hemm ebda obbligu fuq is-sid ta' l-art esproprijata illi jindika l-valur gust u reali li huwa kien qed jippretendi bhala kumpens u illi kien bizzejjed ghall-intimat li, fil-proceduri mibdija mill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex jigi ffissat il-kumpens, huwa jiddikjara biss illi ma' kienx qed jaccetta l-kumpens offrut.

Billi l-Bord ma' kellu ebda limitazzjoni dwar l-ammont ta' kumpens illi huwa seta' jistabbilixxi bhala kumpens gust u reali ghall-art li giet esproprjata u billi tali emendi saru u l-provvediment transitorju iddispona li tali emendi kellhom japplikaw anke ghal proceduri diga pendenti dwar esproprjazzjonijiet illi kienu saru qabel id-data li fih dahlu fis-sehh l-emendi, kollox jindika illi l-Bord kien awtorizzat illi b' sentenza tieghu qabel ma' dahlu fis-sehh tali emendi huwa jasal u jistabbilixxi kumpens illi jkun ghola minn dak illi is-sid intimat ikun qed jippretendi li jinghata.

Ghal dak li gie allegat mill-attur li l-Bord kien ta iktar minn dak li gie mitlub, ghandhu jinghad biss illi l-konvenut, fil-proceduri originali in kwistjoni, ma kien talab ebda ammont specifiku, izda biss li kien qed jippretendi kumpens f'ammont oltre is-somma LM720000; kien biss l-attur li talab principalment li l-Bord jiffissa il-kumpens gust u reali ta' l-fond esproprijat u l-Bord, bid-decizjoni tieghu, m'ghamel xejn iktar minn dak li gie mitlub u appuntu ffissa l-kumpens gust u reali ta'l-art lie giet esproprijata mill-poter ta' l-intimat/konvenut.

Oltre dik il-kawsali l-attur isosstni ukoll illi dan il-Bord naqas illi jsegwi il-principji stabbiliti fl-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta u naqas li jikklassifika l-art u ma' ndikax jekk din l-art in kwistjoni hix fabrikabbli jew le.

Pero' minn ezami ta'l-atti tar-riklors promutur lanqas ma jirrizulta illi l-Bord naqas milli josserva d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, billi effettivament fl-istess decizjoni tas-6 ta' Dicembru, dan il-Bord ikklassifika l-art in kwistjoni bhala art fabrikabbli u

anke bbaza ruhu fuq rapport tal-membri teknici l, minn naha taghhom fir-relazzjoni, elenkaw dettaljatament ir-ragunijiet fuq liema huma bbazaw id-decizjoni taghhom illi jikklassifikaw l-art in kwistjoni bhala art fabrikabbli.

Dan huwa kollu in ottempranza ma’ dak li tiddetta l-ligi in kwistjoni, l-Kapitolu 88, fejn kull ma huwa rikjest mill-Bord, evidentement bl-assistenza tal-membri teknici, huwa li jikklassifika l-art f’ wahda mill-kategoriji ndikati mill-Kapitolu 88 u jaghti ukoll l-indikazzjoni ta’ dawk l-elementi, kemm ta’ fatt u kemm tad-dritt, illi jkunu hekk wassluh ghal tali klassifikazzjoni.

Kif jirrizulta mir-rapport tal-membri teknici f’ dawk il-proceduri, dawn il-periti kienu waslu biex klassifikaw l-art bhala wahda fabrikabbli billi strahu fuq ix-xhieda illi ngabret matul il-proceduri, senjatament id-deposizzjonijiet tar-rapprezentant tal-Malta Environment Planning Authority u tar-rapprezentanti ta’ l-Awtorita’ tad-Djar u strashu ukoll fuq dawk il-fatturi l’ ohra kollha li rrizultaw kemm mill-access kif ukoll mic-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ghaldaqstant ma tirrizulta ebda gustifikazzjoni valida ghat-talba tar-revoka tas-sentenza indikata u filwaqt illi l-Bord jilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fil-mertu qieghed jichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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