MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 147/2005

Il-Kummissarju tal-Artijiet
vs
John Saliba, Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emmanuel Saliba, Miriam Cilia lkoll ghall-utile dominju perpetwu

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi permezz ta’ rikors (numru 26/03), fil-Bord tal-Arbitragg Dwar l-Artijiet, l-attur kien lest illi jikkumpensa lill-konvenuti s-somma ta’ ghaxart elef 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; is-somma ta’ sitt elef lira Maltin (Lm6,000) ghall-fond numru 23; u s-somma ta’ ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) ghall-fond numru 24, Strait Street, Valletta, ilkoll 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.

Illi permezz ta' ittra ufficjali ai termini d-dispozizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta, qabel ma kien gie pprezentat ir-rikors succitat, il-konvenuti Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emmanuel Saliba u Miriam Cilia, kienu kkontestaw l-ammont offrut mill-attur, u kienu ppretendew li l-ammont kellu jkun ta' sittax-il elf liri Maltin (Lm16,000), sittax-il elf liri 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), rispettivament ghall-fondi fuq indikati.

Illi permezz tax-xhieda tieghu fis-seduta tad-19 ta' April 2004, il-konvenut Emanuel Saliba kien xehed, illi dwar l-imsemmijin valuri huwa ma kien qabbad l-ebda perit.

Illi nonostante s-suespost, il-Bord ta' l-Arbitragg Dwar l-Artijiet, kien ipproceda 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 bin-numri 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' Lm10000, Lm10000, Lm80000, Lm6000 u Lm10000 rispettivament, u dan peress li ma kienx ikkontesta l-valur offrut mill-attur, filwaqt li kien ipproceda sabiex iddecieda li jikkumpensa lill-konvenuti l-ohrajn ir-rimanenti erbgha minn hames ishma (4/5), tas-somma ta' Lm24895, Lm12253, Lm181765, Lm16302 u Lm13268 rispettivament, u dana skond relazzjoni tal-periti teknici, kif ukoll kien hatar lin-Nutar Vincent Miceli jew lin-nutar li jkun qed jaghmilha minnfloku biex jippubblika l-att fl-ufficcju tar-rikorrent nhar l-14 ta' Frar 2005, fid-9.00 a.m.

Illi l-Bord ta' l-Arbitragg kif kompost mic-Chairman u mill-membri teknici li jasistuh, kien iddecieda kumpens li jeccedi l-valur propost mis-sidien, ghar-rigward tal-fondi numri 20, 22 u 23 Triq id-Dejqa, Valletta u ghalhekk mar ***ultra vires*** il-kompetenza tieghu.

L-attur talab lill-Qorti:

Tiddeciedi li d-decizjoni moghtija mill-Bord ta’ l-Arbitragg Dwar l-Artijiet, nhar is-6 ta’ Dicembru 2004, fl-atti tar-rikors numru 23/2000JC, hija nulla, invalida u bla effett u dan peress li hija ***ultra vires*** il-poteri moghtija lill-istess Bord ***ai termini*** tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokument prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:
Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuti Giuseppa Ellul, Annie Micallef, Emanuel Saliba u Miriam Cilia li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici, in kwantu kienu diretti kontra l-konvenuti, kienu infondati fil-fatt u fid-dritt u kellhom jigu rigettati bl-ispejjes stante li:

[a] il-Bord kompetenti biex jistabbilixxi l-ammont ta’ kumpens li ghandu jithallas (mill-attur) taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza kien il-Bord stabbilit mill-Kap 88 – vide l-artikolu 25(1)(e) tal-istess Kapitolu.

[b] il-kumpens li kellu jithallas lill-konvenuti kellu jigi stabbilit mill-membri teknici tal-Bord – vide l-artikolu 25(3) tal-istess Kapitolu.

[c] ic-Chairman tal-istess Bord kien OBBLIGAT li joqghod fuq ir-rapport tal-membri teknici minnu stess imqabbda – vide l-artikolu 25(5) tal-istess Kapitolu.

[d] ma kien hemm ebda appell minn tali decizjoni – vide l-artikolu 25(7) tal-istess Kapitolu tal-ligi.

[e] ma kien hemm xejn x'jostakola lill-Bord li jaghti kumpens oghla minn dak li kien miktub minn sid il-post fl-ittra ufficjali li huwa kien ikun baghat lill-Kummissarju tal-Artijiet – vide l-artikolu 31[2] u [3] tal-istess Kapitolu tal-ligi.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gew esibiti diversi dokumenti mill-partijiet. Ma gewx prodotti xhieda hlief id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u ta' Emmanuel Saliba man-nota tal-eccezzjonijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza giet intavolata proprju sabiex din il-Qorti tiddikjara nulla, invalida u bla effett, decizjoni li nghatat mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fis-6 ta' Dicembru 2004, u dan peress li gie allegat mill-attur li tali decizjoni hija ***ultra vires*** mill-poteri moghtija mill-istess Bord.

Illi l-konvenuti eccepew li l-Bord kompetenti biex jistabilixxi l-ammont ta' kumpens li kellu jithallas huwa l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet, u li l-kumpens li ghandu jithallas ghandu jigi stabbilit mill-memebri teknici tal-Bord. In segwitu, ic-Chairman tal-istess Bord huwa obbligat li joqghod fuq ir-rapport tal-membri teknici skond l-artikolu 25(5) tal-Kap 88. Gie eccepit ukoll, li m'hemm xejn x'jostakola lill-Bord li jaghti kumpens oghla minn dak li jkun minn sid il-post, u dan skond l-artikolu 31 (2) u (3) tal-istess Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta li l-fatti tal-kaz huma s-segwenti. L-attur kien lest jikkumpensa lill-konvenuti s-somma ta' ghaxart elef 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, is-somma ta’sitt elef Lira Maltin (LM6,000) ghall-fond numru 23, Strait Street, Valletta, is-somma ta’ ghaxart elef Liri Maltin (Lm10,000) ghall-fond numru 24, Strait street, Valletta. Konsegwentement, irrizulta li permezz ta’ ittra ufficjali, il-konvenuti ppretendew li jithallsu ammonti oghla ghall-postijiet in kwistjoni minn dawk imsemmija hawn fuq (a fol 31).

Illi fid-decizjoni moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet datata 6 ta’ Dicembru 2004, gie deciz li l-kumpens dovut favur John Saliba huwa ta’ sehem wiehed minn hamsa 1/5 ta’ LM10,000, LM10,000, LM80,000, LM6,000, u Lm10,000 rispettivament u dan peress li ma kkontestax il-valur offrut mill-attur. Filwaqt li l-konvenuti l-ohra, ghandhom jigu kkumpensati l-erbgha ishma minn hamsa ta’ LM24,895, LM12,253, LM181,765, LM16,302, u dan skond relazzjoni tal-periti teknici mahtura mill-istess Bord. Illi l-attur ipproceda bil-kawza odjerna stante li l-Bord iddecieda kumpens li ecceda l-valur propost mis-sidien ghar-rigward tal-fondi in kwistjoni u, ghalhekk fil-fehma tieghu mar ***ultra vires*** mill-kompetenza tieghu.

Huwa ovvju li l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet huwa l-uniku organu kompetenti biex jiffissa l-kumpens li ghandu jithallas taht id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza, u dan irid jaghmlu that il-parametri tal-ligi.

Precedentement ma kien hemm l-ebda appell minn decizjoni moghtija mill-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet dwar ebda wahda mill-materji msemmijin mis-sub-artikoli 1 sa 6. L-artikolu 25(7) kien jiddisponi li:
“M’hemmx appell mid-decizjonijiet tal-Bord dwar ebda mill-materji msemmija hawn fuq.”

Kienet possibli talba ghal ritrattazzjoni, fejn l-attur diga ttenta proceduri ta’ ritrattazzjoni tal-kawza quddiem l-istess Bord, u d-decizjoni nghatat fit-30 ta’ Mejju 2006 (a fol 85 sa 91) u din ikkonfermat is-sentenza tal-Bord moghtija precedentement fis-6 ta’ Dicembru 2004.

Ghalhekk, l-attur ipproceda quddiem il-Prim' Awla Civili, fejn qed jipprova jimpunja s-sentenzi moghtija mill-Bord.

Illi l-argument imressaq mill-attur hu li l-Bord agixxa ***ultra vires*** il-poteri li kellu fil-kawza odjerna stante li l-Bord mar oltre l-ammonti pretizi mill-konvenuti, u li fil-fatt gie ffissat prezz ghal tlett fondi in kwistjoni li jeccedi dak li ppretendew is-sidien tal-proprjeta`. Gie argumentat mill-attur, li ghalkemm ai termini tal-Artikolu 25(1) (e), il-Bord huwa kompetenti li jiffissa kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza, izda dan ma jfissirx li ghandu jigi ffissat kwalunkwe kumpens, anke oltre dak mitlub mill-partijiet.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument imressaq mill-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet. U dan ghaliex l-artikolu tal-Kap 88 jiddisponi hekk: ghall-kaz odjern, tapplika l-ligi qabel gew fis-sehh l-emendi tal-1994, il-ligi vigenti ta' dak iz-zmien. Fl-artikolu 25 (1)(e) jinghad:
"jiffissa l-ammont ta' kumpens li ghandu jithallas taht id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza u ghal dan l-iskop jiddikjara jekk area hix art tajba ghall-bini jew hix raba` inkella moxa;"

L-istess artikolu, fis-subartikolu 3 jghid:
"Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun tehtieg l-istima ta' xi art jew kull fehma teknika ohra dwar kaz li jkun qed jitratta l-Bord, ic-Chairman ghandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-lista sabiex jezaminaw l-art relattiva, jew sabiex jaraw dak il-parti tal-process li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinhtieg il-fehma teknika, u dawk iz-zewg membri ghandhom jipprezentaw ir-rapport taghom lic-Chairman waqt is-seduta jew jipprezentaw dak ir-rapport fir-registru tal-Bord hekk kif ic-Chairman jista' jordna."

U s-subartikolu 5 tal-istess artikolu jiddisponi:
"Ic-Chairman ikun biss obbligat li joqghod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-lista kull meta r-rapporti taz-zewg membri li jinsabu fuq il-lista f'xi kaz partikolari jkunu unanimi, meta dawk iz-zewg membri ma jkunux unanimi,

ic-Chairman ghandu fuq il-bazi tar-rapporti maghmula miz-zewg membri, jiddeciedi l-kwistjoni hu nnifsu.”

F’dan il-kuntest, ta’ min ighid, li l-ligi ssemmi l-parametri li ghandu jimxi maghhom il-Bord, fis-sens li l-Bord ghandu jiffissa l-ammont ta’ kumpens, u kemm ‘il darba jigu mahtura periti teknici mill-Bord u r-rapport taghhhom ikun unanimu, il-Bord huwa marbut jimxi ma’ dan r-rapport. U mkien ma jissemma fil-ligi li l-Bord ghandu jimxi ma’’l-ammonti pretizi mill-konvenuti jew li ma jistax jiffissa prezz li jmur oltre dawn l-ammonti pretizi. Minbarra hekk, fl-artikolu 31 (2) u (3) tal-Kap 88 li jitrattaw id-diskrezzjoni tal-Bord rigwardanti l-ispejjez, m’hemm xejn enuncjat li jostakola l-Bord li jaghti kumpens oghli minn dak pretiz minn sid il-post.

Min-naha l-ohra, l-Qorti taqbel ma’ dak rilevat fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur li l-impunjazzjoni ta’ sentenza f’kaz ta’ stharrig gudizzjarju hija limitata ghal tlett kategoriji ta’ difetti. Hekk, fil-fatt, gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana. Dawn it-tlett kategoriji huma: (1) eccess ta’ gurisdizzjoni (2) non-osservanza tal-ligi, u (3) nuqqas ta’ tharis ta’ xi wiehed mill-principji fundamentali tal-gustizzja.

Illi din il-kawza istitwita mill-attur titratta ezercizzju ta’ ***judicial review*** minn decizjoni moghtija minn Bord, u din l-azzjoni permissibbli li ssir anke fl-isfond ta’ dak enuncjat f’diversi sentenzi. Fil-kaz **Dottor Vincent Falzon noe vs Isabelle Grima** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-17 ta’ Mejju 1993, u **Wilfred Privitera vs Anthony Bonello,** Qorti tal-Appell, 11 ta’ Frar 1993, inghad li ghalkemm Tribunal jew Bord jista’ jinghata b’ligi, l-gurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeciedi kazijiet specifici, bl-eskussjoni tal-Qrati ordinarji, l-istess qrati ordinarji xorta huma kompetenti biex jissindikaw l-operat tal-istess Tribunal u s-sentenzi tieghu pero` limitament ghal tlett kategoriji ta’ difetti a) eccess ta’ gurisdizzjoni, b) non-osservanza tal-istess ligi, u c) non osservanza ta’ xi wiehed mill-principji fondamentali tal-gustizzja.

Illi tal-istess portata hija s-sentenza **Thomas Montalto vs Maggur Stanley J.A. Clems et** deciza mill-Prim’ Awla

Qorti Civili fis-26 ta’ Mejju 1987, fejn gie kkonfermat li l-Prim’Awla ghandha gurisdizzjoni doppja fuq l-istess Tribunal u cioe` li tara li dan l-istess organu gudizzjarju jimxi skond il-ligi u fil-limiti tal-ligi, u b’hekk ma jesorbitax il-kompetenza tieghu.

Fil-kawza fl-ismijiet SM Cables Limited vs Carmelo Monaco deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili [Imh J R Micallef] fl-14 ta’ Frar, 2002 inghad:
Illi, qabel xejn, ghandu jinghad li dawn il-Qrati ghandhom gurisdizzjoni generali biex jistharrgu l-imgiba ta’ kull tribunal kwazi-gudizzjarju jew mahluq statutorjament[1]. Dan jinghad ghaliex, fi stat ta’ dritt, hadd mhu mehlus mir-rabta li jimxi kif tridu il-ligi, u jekk issir xilja li dik il-persuna ma mxietx skond il-ligi, huma l-Qrati li ghandhom is-setgha li jqisu l-ilment u li jaghtu r-rimedju, jekk ikun il-kaz[2];

Ghalhekk, kif inghad fis-sentenzi citati hawn fuq u fil-kawza fl-ismijiet **Il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Prim Ministru vs Joseph Rizzo,** Prim’ Awla, 3 ta’ Ottubru 2000, din il-Qorti hija hekk limitata fil-gurisdizzjoni taghha, b’mod li tara li l-istess Tribunal ma agixxiex ***ultra vires***, u li gew osservati l-principji tal-gustizzja naturali, u bl-ebda mod m’ghandu fil-kwistjoni li giet ***ex lege*** mhollija fil-kompetenza esklussiva tal-istess tribunal, b’dan ghalhekk li l-ezercizzju li taghmel din il-Qorti certament mhuwiex wiehed ta’ revizjoni, u zgur mhux wiehed tal-Qorti tal-Appell, b’mod li m’ghandha qatt tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dak tal-istess tribunal.

Minn ezami tal-atti ma jirrizultax li xi wiehed mit-tlett principji msemmija gie miksur. Infatti l-Bord mexa bil-provvedimenti tal-ligi li torbtu, u b’ebda mod ma ecceda l-poteri moghtija lilu. Lanqas ma rrizulta xi ksur tal-principji fundamentali tal-gustizja.

---

[1] Ara, per ezempju, App. Civ. **13.6.1995** fil-kawza fl-ismijiet ***Salvino Borg D’Anastasi vs Ian Decesare et noe et***

[2] Ara P.A. GCD **20.3.2000** fil-kawza fl-ismijiet ***Raymond Fenech noe vs Victor Fiorentino***

Illi wara ezami tal-ilment tal-attur, u ta' l-att processwali, jidher car li huwa difficli sew biex wiehed jara kif l-ilment tal-attur, li l-Bord agixxa ***ultra vires*** tista' tirnexxi. Illi huwa sinifikanti l-artikolu tal-ligi li jaghtu d-dritt lill-Bord li jiffissa l-kumpens, u iktar minn hekk il-Bord huwa marbut mal-opinjonijiet tal-periti teknici meta dawn ikunu unanimi. Ghalhekk, fid-dawl tal-premess certament jirrizulta li l-allegazzjoni tal-attur hija ghal kollox bla bazi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi, tichad it-talba attrici u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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