MALTA

BORD TA' ARBITRAGG DWAR ARTIJIET

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 5/2005/1

Kummissarju ta' l-Artijiet

vs

Mary Grech f'isimha prorju u f'isem l-assenti Lino Zahra, Martha Debono u Anita Aquilina u b'digriet tat-8 ta' Marzu 2001 gie awtorizzat li l-kawza tkompli f'isem Mary Grech proprju u f'isem l-assenti Lino Zahra

Il-Bord:

Ra c-citazzjoni promossa mill-Kummissarju tal-Artijiet fejn ipremetta :

Illi permezz ta' rikors (numru 9/2001) fil-Bord tal-Argitragg dwar l-Artijiet l-attur kien lest li jikkumpensa lill-konvenuta pro et noe s-somma ta' hames t'elef u tmenin lira Maltin (Lm5,080) u dan ghar-rigward ix-xiri assolut ta' porzjon art bhala libera u franka gewwa Haz-Zabbar, li tinkludi kamra

rurali u bir bil-kejlta' madwar tlett elef u tmenin metri kwadri (3,080mk) u dan skond rapport tal-Perit Fred H. Valentino A&CE tal-10 ta' Novembru 2000.

Illi l-imsemmi Perit Fred H. Valentino fix-xhieda tieghu quddiem il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet fil-proceduri nnizjati permezz ta' succitat rikors, spjega li kien wasal ghal din l-istima billi kkonkluda illi l-imsemmija art kienet 1/30 fabbrikabbli u l-kumplament agrikola, u dan skond il-kriterji tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ghal- Skopijiet Pubblici (Kap 88 tal-Ligijiet ta' Malta) b'mod partikolari l-artikolu 18, ghalkemm l-imsemmija art kienet fi zmien l-espropriazzjoni, f'zona ta' Zvilupp.

Illi permezz ta' rapport ta' Perit Frederick Ellul tat-23 ta' Novembru 2001 ipprezentat mill-konvenuta pro et noe fl-att tas-succitat rikors, stima l-art inkwistjoni fl-ammont ta' mija u ghaxart elef lira Maltin (Lm110,000) u dan wara li kkonsidra l-art bhala terz, illi ghandha potenzjal dirett ta' zvilupp, u l-kumplament bhala agrikola ghalkemm stqarr illi l-ammont ta' Lm110,000 huwa *'where it embarked for development'.*

Illi fis-seduta tat-18 t'Ottubru 2002 ingiebet a konjizzjoni tal-Bord min-naha tar-rikorrenti illi tfaccaw xi nies isostnu anke permezz ta' kuntratt illi parti mill-art in kwistjoni jista jkun li tappartjeni lilhom, u li dwar dan kienu qeghdin isiru ricerki relattivi.

Illi permezz ta' zewg affidavits tal-konvenuta Mary Grech wuehed datat 4 ta' Mejju 1990 u l-iehor 13 ta' Jannar 1998 ipprezentat mir-rikorrent fl-att tas-succitat rikors, irrizulta illi l-istess Mary Grech ikkonfermat illi l-art proprjeta taghha hija fil-fatt izghar mionn dik indikata fir-rikors numru 9/2001, u dan indikat ukoll permezz ta' pjanta li turi l-estent tal-art hija proprjeta' tal-konvenuta pro et noe.

Illi nonostante s-suespost, il-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijiet ipprocieda sabiex iddecieda permezz ta' decizjoni moghtija nhar it-22 ta' Novembru 2004 jordna it-trasferiment b'titolu ta' xiri assolut bhala libera u franka min-naha tal-intimat tal-bicca art f'Haz-Zabbar fabbrikabbli

b’kull ma fiha ta’ madwar 3080 metri kwadri u li l-kumpens li ghandu jinghata lill-konvenuta pro et noe ta’ daqs ta’ tlett mija u tmenin kwadri (3,080mk) huwa ta’ tlett mija u tlieta elf sitt mija u ghaxar liri Maltin (Lm303,610) valur ta’ zewg ishma minn erbgha, ta’ sitt mija u zewgt elef mija u erbghin lira Maltin (Lm602,140) u dana skond relazzjoni tal-periti teknici l-AIC Joseph Jaccarini u l-AIC Renato Laferla li minnha jirrizulta illi l-art hija fabbrikabbli skond il-Ligi, kif ukoll inhatar in-Nutar Vincent Miceli jew lin-nutar li jkun qed jaghmilha minfloku biex jippubblika l-att fl-ufficju tar-rikorrent nhar l-14 ta’ Frar 2005 fid-9:30am

Illi l-Bord tal-Arbitragg kif kompost mic-Chariman u mill-membri teknici li jassistuh naqas permezz ta’ decizjoni moghtija minnu nhar it-22 ta’ Novembru 2004 milli jsegwi l-procedura stabbilita permezz tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 26 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta, stante li naqas milli jirriserva li kwistjoni li giet mqajjma mill-attur dwar it-titolu fuq l-art inkwistjoni tigi deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili kif ukoll milli jsegwi l-principji stabbiliti permezz tal-Artikolu 18 tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta dwar jekk l-art hijiex fabbrikabbli jew le, u dan billi ddecieda illi : ‘Jilqa t-talbiet imressqa fir-rikors u jordna favur ir-rikorrent it-trasferiment b’titolu ta’ xiri assolut bhala libera u franka min-naha tal-intimati tal-bicca art f’Haz-Zabbar fabbrikabbli, b’kull ma fiha, ta’ madwar 3,080 metri kwadri’, u dan ai termini tal-paragrafi (e) u (1) tal-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, jaghti lok ghal ritrattazzjoni.

Illi l-istess Bord naqas ukoll milli jsegwi l-principji stabilliti fl-artikolu 27 (1) (b) (i) tal-Kap 88 tal-Ligijiet ta’ Malta billi fl-imsemmija decizjoni tat-22 t’Ottubru 2004 iddecieda s-segwenti “u kif imfisser mill-periti teknici bil-prezz ta’ Lm 303,610 (Lm1270 + Lm1270 + Lm301,070)”, u b’hekk injora l-fatt illi l-art kellha titqies ghall-finijiet ta’ valutazzjoni skond il-valur li jkollha fiz-zmien tan-notifika tad-Dikjarazzjoni mill-President, u minghajr ma jittiehed qies ta’ benifikati jew xogholijiet maghmulin jew mibdija wara fuq l-art hawn imsemmija, kif ukoll illi ecceda l-ammont illi fil-fatt gie propost mill-intimata pro et noe, u b’hekk ai

termini tal-paragrafi (e) u (g) tal-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jaghtu lok ghal ritrattazzjoni.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-attur ritrattand;

Ra wkoll in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-intimati li tghid hekk:

1) Illi preliminarjament in-nullita’ tac-citazzjoni peress li ritrattazzjoni tista ssir biss sentenza ta’ Qorti, u l-Bord tal-Arbitragg dwar l-Artijier m’huwiex Qorti.

2) Illi fir-rigward tal-ilment tal-atturi jinghad illi:

a) Is-sentenza moghtija mill-Bord iddecidiet it-talba tal-attur kif proposta minnu fir-rikors prezentat fit-13 ta’ Frar 2001 u li permezz tieghu nbdew il-proceduri quddiem il-Bord, jigifieri biex:-

i) L-eccipjenti jigu kkundannati jitrasferixxu lill-attur b’titolu ta’ xiri assolut bhala franka u libera l-bicca l-art tissemma fir-rikors promotur u cjoe’ ***“bicca art f’Haz-Zabbar li t inkludi kamra rurali u bir bil-kejl ta’ madwar 3,080 metri kwadri, u li tmiss mill-Majjistral ma; proprjeta ta’ Peter Vella u ohrajn u mit-Tramuntana perti ma’ propjreta’ ta’ John Chetcuti u parti ma’ proprjeta’ tal-werrieta ta’ Giuseppoe Mercieca”.***

ii) Il-Bord jiffissa kumpens paganti lill-eccipjenti.

Ghalhekk zgur li ma’ hemmx lok ta’ ritrattazzjoni skond l-Art. 811 (f) u (g) in kwantu s-sentenza ma nghatax fuq xi haga mhux inkluza fit-talba u anqas ma nghatat in eccess tat-talba. Jidher illi l-attur qieghed jinsa li l-Bord iddecieda dak li talab l-attur.

b) In kwantu t-talba ghal ritrattazzjoni hija bbazata fiq l-artikolu 811 (e) zball tal-ligi jidher bic-car li t-

talba tal-attur m'hi xejn ghajr talba biex il-Bord jerga jinterpreta l-Ligi. Dan m'huwiex possibbli in kwantu zball ta' ligi jitlob il-Qorti tkun applikat Artikolu ta' Ligi flok iehor li kellu jkun proprjament applikat. L-attur naqas milli jindika l-ligi hazina li skond hu applika l-Bord.

c) In kwnatu talba ghal ritrattazzjoni hija bazata fuq l-artikolu 811(1) zball ta' fatt din ukoll hija nfondata in kwantu l-Bord ma bbazax id-decizjoni tieghu fuq xi fatt li l-verita' tieghu tkun bal ebda dubju eskluza, u lanqas fuq supposizzjoni li am jesiztix xi fatt li l-verita' tieghu tkun stabillita pozittivament. It-talba tal-attur m'hi xejn ghajr hlief tentattiv iddisprat min-naha tieghu sabiex jerga jevalwa l-fatti tal-kaz. Zball irid ikun wiehed materjali u mhux semplicement wiehed li jimplika kwistjoni ta' interpretazzjoni.

3) Illi bla pregudizzju:-

(a) Fil-proceduri ma kien hemm ebda kontestazzjoni dwar ta' min hi l-proprjeta'

(b) Sabiex jigi stabbilit x'kellu jkun il-kumpens, il-Bord bil-fors kellu jindaga jekk l-art hijiex fabbrikabbli. Fil-fatt mir-rapport imhejji mill-membri teknici tal-Bord jirrizulta inekwivokabilment li l-art hija fabbrikabbli. Il-Bord ghazel li joqghod fuq ir-rapport imhejji mill-membri.

(c) L-istima li saret u a bazi tal-liema gi ffissat il-kumpens, hija bazata fuqil-valur tal-art li tirrisali ghaz-zmien in-notifika tad-Dikjarazzjoni Presidenzjali. Dan jirrizulta kjarament kumpens mir-rapport imhejji mill-membri teknici tal-Bord.

(d) Dwar il-kumpens, it-talab tal-attur promutur kienet biex il-Bord jistabilixxi kumpens pagabbli li eccipjenti. Dan huwa proprju li ghamel il-Bord.

Jidher car li dawn il-proceduri huma frivoli u ntizi biss bhala appell, procedura li m'hijiex kontemplata fi proceduri quddiem il-Bord ta' l-Arbitragg dwar l-Artijiet.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Ra d-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti ritrattati;

Semgha l-provi;

Ra l-atti kollha tal-kawza kompriz l-atti tar-rikors numru 9/2001 deciz mill-Bord tal-Arbitragg Dwar l-Artijiet;

Ikkonsidra:

Illi din hija azzjoni intiza ghar-ritrattazzjoni ta' rikors deciz mill-Bord tal-Arbitragg Dwar l-Artijiet skond id-dispost tal-artikolu 811 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti kienet deciza minn dan il-Bord kif presedut fis-26 ta' Mejju 2011 u ghalhekk il-Bord ser jghaddi biex jikkonsidra u jiddeciedi dwar il-mertu;

Illi fic-citazzjoni tieghu l-attur espona diversi lanjanzi dwar il-procedura segwita mill-Bord biex wasal ghad-decizjoni lamentata jigifieri dik tat-22 ta' Novembru 2004 izda fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu l-Kummissarju tal-Artijiet senjatament fil-paragrafu enumerat 2, huwa "irtiera t-talba tieghu ghar-ritrattazzjoni ai termini ta' l-Artikolu 811(e) fir-rigward tan-nuqqas tal-Bord li jsegwi l-Artikolu 18 u 27(1)(b)(i) tal-Kap 88, filwaqt li jzomm shih it-talbiet l-ohra tieghu". Jekk il-Bord fehem sewwa, l-lanjanzi rimarrenti tal-attur huma principalment tlieta: l-ewwel wahda tirrigwarda applikazzjoni hazina tal-ligi skond l-artikolu 811(e) tal-Kap 12 meta l-Bord naqas illi jirrizerva li kwistjoni ta' titolu tkun deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili skond id-dispost tal-artikolu 26 Kap 88; t-tieni wahda hi li d-decizjoni tal-Bord inghatat b'effett ta' zball skond l-artikolu 811(l) Kap12 meta l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq supposizzjoni ta' kejl; u t-tielet wahda tirrigwarda l-aggravju ravvizat fl-artikolu 811(g) Kap 12 li jiddisponi dwar decizjonijiet li jmorru oltre dak mitlub u dan meta l-Bord akkorda kumpens ghola minn dak mistenni mill-konvenuti odjerni jigifieri l-intimati ritrattati;

Qabel kull konsiderazzjoni ohra, tajjeb li jinzamm fil-mira dak li intqal diversi drabi mill-Qrati taghna illi r-rimedju ta'

ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju governat b'regoli ta' interpretazzjoni strettissimi. Fost il-hafna decizjonijiet li jassodaw dan il-principju fil-gurisprudenza taghna, fil-kawza **Mildred Ferando vs Loris Bianchi pro et App 12.5.2003** kien ritenut dak li kienet osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Leonard Muscat et vs Onorevoli Prim'Ministru 31 ta' Lulju 2000** jigifieri illi : "*L-istitut tar-ritrattazzjoni jipprovdi rimedju utilissimu ta' revizzjoni ta' sentenza finali, bl-iskop illi jigu rettifikati certi zbalji specifikati u evidenti f'gudikati u b'hekk tigi evitata "miscarriage of justice" u tinkiseb gustizzja sostanzjali ghall-partijiet".* L-istess Qorti tal-Appell ghamlet enfazi f'dak li kienet ammoniet l-istess Qorti Kostituzzjoni meta rriteniet illi: "*l-ligi tirrestringi dan ir-rimedju ghal certi ragunijiet biss li huma tassattivament elenkati fil-ligi. Inoltre l-ligi timponi certi kondizzjonijiet ghal-ezercizzju tal-istess rimedju li wiehed hu mistenni li josservahom skrupolozament".* (Tista' ukoll ssir referenza ghall-kawza **Mario Gauci et vs Joseph Gauci, App 30.10.2008 per Onor. Mhallef RC Pace).**

Fl-isfond ta' dawn il-kawteli l-Bord ser jghaddi biex jiddeciedi dwar il-lanjanzi tal-atturi:

<u>Applikazzjoni hazina tal-ligi (art 811(e) Kap 12</u>:

Fil-premessi tieghu, l-attur jghid illi fis-seduta tat-18 t'Orrubru 2002, "ingiebet a konjizzjoni tal-Bord, min-naha tar-rikorrenti [Direttur tal-Artijiet], illi tfaccaw xi nies isostnu anke permezz ta' kuntratt, illi parti mill-art in kwistjoni jista' jkun li tappartjeni lilhom, u li dwar dan kienu qeghdin isiru r-ricerki relattivi". Fil-paragrafu ta' wara dan , l-attur ritrattand jghid illi l-istess ritrattati jghidu illi l-art taghhom fil-fatt kienet izghar minn dik indikata fir-rikors numru 9/2001 li tieghu qed tintalab din ir-ritrattazzjoni. Minkejja t-trapass ta' seba' snin minn meta kienet intavolata din il-kawza, r-rittrattand ma ressaq ebda prova dwar l-ebda wahda mill-kawzali tieghu. Fil-process a fol 50 izda hemm traskirzzjoni tad-deposizzjoni ta' Mary Grech li inghatat quddiem il-Bord fis-27 ta' Settembru 2004 u dan minghajr ebda verbal fis-seduti tal-kawza odjerna ta' kif sabet ruhha hemm din it-traskrizzjoni. Ezami tal-process 9/2001 juri li

ma kienx hemm dik il-htiega li l-Bord kellu jirrizerva li xi kwistjoni tkun rizervata ghad-decizzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili kif jghid ir-ritrattand. Il-verbal tas-seduta tat-18 t'Ottubru 2002, jghid hekk:

"Il-PL Vanessa Magro gibdet l-attenzjoni tal-Bord li tfaccaw xi nies jsostnu anke permezz ta' kuntratt illi parti mill-art in kwistjoni jista' jkun illi tappartjeni lilhom u illi fuq dan il-punt qed isiru ricerki relattivi.

Il-PL Vanessa Magro minhabba l-premess titlob li ghalissa jigu sospizi dawn il-proceduri da parti taghha, l-intimata permezz tal-avukat difensur taghha qed toggezzjoni minhabba li jinholoq precedent perikoluz u peress li minhabba f'hekk jitwalu dawn il-proceduri, liema proceduri nbdew mir-rikorrenti bid-dokumenti kollha necessarji.

In vista f'dan l-istadju tiddikjara li m'ghandiex iktar provi."

Dik kienet l-unika okkazzjoni fejn issemmiet, b'mod kazwali jazzarda jghid dan il-Bord, l-possiblita' li parti mill-art setghet tappartjeni lil terzi. Ir-rikorrenti Direttur tal-Artijiet li kien ppromwova r-rikors 9/2001 kellu l-pariri u dokumenti kollha biex jindikaw illi l-art kienet tal-intimati, r-ritrattati odjerni, u kellu kull rimedju ghad-disposizzjoni tieghu sabiex jirregola ruhu izda baqa' inattiv wara li esprima l-possibilita' li parti mill-art setghet tappartjeni lil terzi. Il-Bord kif presedut dakinhar, ipproceda bil-kawza u ghadda biex jepura d-decizjoni tieghu u ma kien hemm l-ebda decizjoni dwar dak li ssolleva r-rittrattand. Huwa skorrett ghalhekk l-istess ritrattand meta jghid li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi ghaliex fil-fatt ebda ligi ma kienet invokata biex tindirizza l-lanjanza ta' dakinhar. Fuq l-insenjament naxxenti mill-kawza **Mario Gauci et vs Joseph Gauci, App 30.10.2008 per Onor. Mhallef RC Pace**, jehtieg li jkun pruvat illi l-Qorti tkun applikat artikolu tal-ligi minflok iehor. Fil-kaz odjern, dak li jirrizulta hu li ghar-ritrattand l-Bord kien messu pproceda mod iehor izda jekk dan huwa l-kaz allura dak hu mertu ta' appell u mhux ta' ritrattazzjoni. Fil-fehma ta' dan il-Bord ma kien hemm xejn li jivvjola d-dispost tal-artikolu 26 tal-Kap 88 u

konsegwentement ma hemm ebda lok ghar-ritrattazzjoni a bazi tal-artikolu 811(e) tal-Kap 12;

<u>Sentenza rizultat ta’ effett ta’ zball skond l-artikolu 811(l) Kap 12:</u>

Ir-ritrattand jallanja ukoll illi “fis-sentenza [recte. decizjoni] tieghu l-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu fuq is-supposizzjoni li l-kejl tal-art huwa madwar 3080 metri kwadri, fatt li l-verita’ tieghu kienet eskluza mill-konvenuta Mary Grech stess permezz ta’ l-affidavits taghha datati l-4 ta’ Mejju 1990 u t-13 ta’ Jannar 1998, kif ukoll permezz tax-xhieda taghha moghtija fis-27 ta’ Settembru 2004 fil-kawza [recte. rikors] numru 9/2001. Dwar dan jinghad minghajr ebda ezitazzjoni illi r-ritrattand qed jittenta igebbed b’mod esagerat it-tifsira tal-artikolu 811(l) tal-Kap 12. Fl-ewwel lok kien ir-ritrattand Direttur tal-Artijiet stess illi ppromwova l-proceduri kontra Mary Grech ghat-tehid ta’ art bil-kejl ta’ madwar 3080 metri kwadri kif jidher mill-atti tar-rikors 9/2001. Jekk verament irrizulta fil-mori illi l-art ma kienitx ta’ dak il-kejl, dak il-fatt wahdu ma jistghax jitqies illi ta lok ghal-sentenza li *kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza* (art 811(l) Kap 12). Mill-atti ezaminati ma hemm xejn x’juri li kien hemm xi forma ta’ opposizzjoni da parti tar-rikorrenti ritrattand Direttur tal-Artijjiet li kien vvanta qisien godda ghall-art esproprijata. Di piu, anke jekk kien hemm xi varjanza fil-qisien, certament ghandu jkun pacifiku illi dawk il-qisien, kienu x’kienu, ma kienux punti motivanti ghad-decizjoni fis-sens illi l-Bord ma ddecidiex ir-rikors fuq il-konsiderazzjoni ghaliex l-art kienet ta’ qies u mhux iehor. Ghalhekk anke f’dan ir-rigward ma tirrizulta ebda raguni ghaliex ghadha tkun ordnata ritrattazzjoni;

<u>Jekk bis-sentenza jkun inghata izjed minn dak li ntalab (art 811(g) Kap 12):</u>

Ir-ritrattand jallanja ukoll l-fatt illi meta l-Bord kien iffisa l-kumpens dovut lir-rittrattati Mary Grech u ohrajn, kien ta somma ghola minn dak minnhom pretiz. Huwa minnu illi l-Artikolu 25(1) proviso, jipprovi illi l-Bord ma jistghax

jaghti bhala kumpens somma li tmur oltre dak indikat mill-partijiet. Pero' huwa minnu ukoll illi fir-risposta taghhom l-intimat esproprijati ma indikawx il-kumpens li kienu qeghdin jistennew ghal dak l-espropriju. In effetti, u biex dejjem jinzamm fil-mira l-artikolu 811(g) Kap 12, l-intimati ma kienu talbu ebda somma ghajr li objettaw illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u b'rizerva ghall kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti skond il-ligi (fol 7 tal-process 9/2001). Il-valutazzjoni maghmula mill-perit arkitett tal-intimati f'dak ir-rikors certament m'ghandux jitqies bhala "talba" tal-istess intimati. U tajjeb jinzamm di vista ukoll illi dawk il-proceduri kienu inizzjati mid-Direttur talArtijiet proprju ghaliex l-intimati sidien kienu irrifjutaw il-kumpens offert u dan minhajr ma qatt indikaw x'kienet it-talba taghhom. Ma jirrizultax ghalhekk illi l-Bord mar oltre dak mitlub mill-partijiet meta t-talba kienet biss ghall-ordni ta' trasferiment tal-art favur l-Awtorita' bil-kumpens li jkun iffissat mill-istess Bord. Ghal dawn il-motivi l-Bord ma jara ebda vjolazzjoni tal-artikolu 811(g) tal-Kap 12;

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord qieghed jilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u jichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra l-istess attur.

< Sentenza Finali >

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