Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 50/2019: AWTORITÀ TAL-IPPJANAR V. CENMED LTD (C453)

(IRKUPRU TA' SPEJJEŻ MILL-AWTORITÀ TAL-IPPJANAR TAĦT L-ARTIKOLU 100(5) TAL-ATT DWAR L-IPPJANAR TAL-IŻVILUPP – ART. 100(5), KAP. 552 – OPPOSIZZJONI TAD-DEBITUR GĦAL TALI PROĊEDURA – ART. 100(6), KAP. 552)

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

22 ta' Frar 2021

IL-QORTI,

wara li rat ir-rikors ta' Cenmed Ltd ("ir-rikorrenti" jew "il-kumpanija rikorrenti") ippreżentat fis-6 ta' Marzu 2019 ai termini tal-Art. 100(6) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta,

wara li rat ir-risposta tal-Awtorità tal-Ippjanar ("l-intimata", "l-Awtorità" jew "l-Awtorità intimata") ippreżentata fid-29 ta' April 2019[1],

wara li rat illi din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta permezz tal-assenjazzjoni magħmula ai termini tal-Artikolu 520(1)(a) tal-Kap. 9 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 11(9) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta b'effett mill-10 ta' Mejju 2019,

wara li rat id-dokumenti kollha li ġew esebiti fil-kors tal-kawża,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali magħmula għan-nom

- tar-rikorrenti, mill-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici,
- tal-intimata, mill-Avukat Dr. Melanie Sammu,

---

[1] Fol 12A

qed tagħti din is-

Sentenza

Atti promoturi

1. Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara li l-pretensjoni tal-Awtorità kif dedotta f'talba li saret minnha permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 291/2019 hija waħda infondata għar-raġunijiet imsemmija fl-istess rikors inkluż ir-raġuni prinċipali illi r-rikorrenti kienet dejjem oġġezzjonat għall-kontijiet mibgħuta mill-Awtorità stante illi m'hijiex is-sid jew okkupant tal-art li dwarha l-Awtorità bagħtet tali kontijiet. L-ittra uffiċjali in kwistjoni[2] kienet ġiet intavolata mill-Awtorità ai termini tal-Art. 100(5) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta ('L-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp') li jipprovdi hekk:

   '100 (6) Meta l-Awtorità tkun trid tagħmel proċeduri ġudizzjarji biex tirkupra dejn dovut lill-Awtorità taħt xi liġi jew regolament li hija jkollha jedd li tenforza, iċ-Chairperson Eżekuttiv jew kull uffiċjal ieħor tal-Awtorità awtorizzat kif imiss miċ-Chairperson Eżekuttiv biex jaġixxi f'ismu, jista' jagħmel dikjarazzjoni bil-ġurament quddiem ir-Reġistratur tal-Qrati jew quddiem uffiċjal awtorizzat li jamministra l-ġurament għal skopijiet ġudizzjarji, fejn huwa jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-dejn u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dan ikun dovut'

   Ir-rikors intavolat mir-rikorrent ġie intavolat ai termini tal-Art. 100(6) tal-istess Att li jipprovdi kif ġej:

   '100 (7) Id-dikjarazzjoni msemmija fis-subartikolu (6) għandha tiġi notifikata lid-debitur permezz ta' att ġudizzjarju u għandu jkollha l-istess effett bħal sentenza finali tal-qorti kompetenti kemm-il darba d-debitur, fi żmien għoxrin ġurnata minn meta ssirlu n-notifika ta' dik id-dikjarazzjoni, ma jopponix dik it-talba billi jippreżenta rikors fejn jitlob li l-qorti tiddikjara l-pretensjoni bħala waħda infondata.'

2. Fir-risposta tagħha l-Awtorità talbet li l-Qorti tiċħad it-talba tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

   1. *' Ma hux assolutament minnu li l-ammont mitlub mill-Awtorità esponenti permezz tal-ittra uffiċjali mertu ta' dawn il-proċeduri mhux dovut mir-*

---

[2] Fol 5

rikorrenti. Proprju bil-kontra ta' dan, kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ ta' din il-kawża, ir-rikorrenti hi tabilħaqq debitriċi tal-Awtorità fl-ammont indikat fl-istess ittra uffiċjali u I-istess talba għall-ħlas hi ġusta u mistħoqqa fil-liġi.

2. *Illi ssir wkoll riferenza għall-Artikolu 100(5) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jrid illi "l-ispejjeż kollha li raġonevolment isiru mill-Kunsill Eżekuttiv fl-eżerċizzju tas-setgħat tiegħu taħt dan l-artikolu, jew kull ammont ieħor dovut lill-Awtorità skont xi disposizzjoni oħra ta' dan l-Att jew xi regolamenti maħruġin taħt l-istess Att ikunu jistgħu jiġu rkuprati bħala dejn ċivili mill-Awtorità <u>mingħand il-persuna li f'dak it-żmien tkun sid l-art, jew mingħand l-okkupant tal-art, jew mingħand persuna responsabbli għall-għemil indikat f'xi avviż</u>, inkluż avviż ta' ħlas, jew applikant, bla ħsara għal kull jedd ta' dik il-persuna li tirkuprahom mingħand xi persuna oħra."*

3. *Illi bil-ħlas, in parte, li r-rikorrenti qed tgħid li ddepożitat il-Qorti, hi stess qed taqbel, taċċetta u tirrikonoxxi li twieġeb/għandha tagħmel tajjeb għall-ħlas tal-ammont mitlub mill-Awtorità permezz tal-ittra uffiċjali in kwistjoni.'*

Provi

3. **<u>Sharon Cremona</u>**, *General Manager* tal-kumpanija rikorrenti, xehdet bil-mezz tal-*affidavit*[3] u qalet is-segwenti:

"... din il-kwistjoni bdiet madwar s-sena 2013, meta s-socjeta kienet giet infurmata mill-Awtorita tal-Ippjanar li kienet harget enforcement notices fir-rigward ta' numru ta' boathouses li qeghdin fix-Xatt ta' Santa Maria Estate, l-Mellieha. Din l-art hija proprjeta taI-Gvern ta' Malta, u s-socjeta thallas c-cens lill-Ufficcju Kongunt, wara Ii tkun gabret s-sub-cens mis-sub enfitewti li ghandhom dawn il-boathouses"

Ix-xhud esebiet mal-*affidavit* kopja tal-kuntratt tad-9 ta' Novembru 1963[4] li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistat l-*utile dominju temporanju* ta' art deskritta kif gej:

"lands in the limits of' Mellieha knovm as Il-Wied ta Ghajn Zejtuna having an area of five hundred and sixty six tumoli equivalent to one hundred and fifty two point eight acres. The said lands are bordered on the North by Mellieha Bay where

[3] Fol 18
[4] Fol 20

they have a coast line of' approximately two thousand f'our hundred feet in length, on the South by the main road leading into Mellieha Village and on the East and West by other lands belonging to the grantor'.

Ix-xhud kompliet tgħid:

"... s-socjeta wara li kienet infurmat lill-Awtorita illi hija mihiex s-sid u li ma ghandha x'taqsam xejn ma' allegati irregoiarijiet li seta kien hemm, kienet izda nfurmat lis-sidien tal-boathouses, li kull wiehed kellhu jhallas s-sehem spettanti lilu mill-ispejjez Ii kienet baghtet l-Awtorita lis-socjeta. Qeghda nannetti lista ta' dawk s-sub enfitewti taI-boathouses, Ii kienu hallsu l-ammont mitlub - Dok SC 2 - u lista ta' dawk il-boathouses li ma kienux hallsu - Dok SC 3...Wara li s-socjeta kienet gabret dan il-flus, kienet baghtet dan ic-cheque lill-Awtorita, li kienu rrispondew permezz ta' ittra datata 7 ta' Ottobru 2013 - Dok SC 4 - li r-relazzjoni guridika li l-Awtorita kellha kienet mas-socjeta u mhux maI-boathouse owners. Izda dak il-mument accettat dan il-pagament parzjali u talbet lis-socjeta sabiex thallas il-bilanc. Is-socjeta kienet rrispondiet permezz ta' ittra datata 28 ta' Ottobru 2013 – Dok SC 5 - li ma kienitx qed taqbel li s-socjeta kienet debitrici lejn l-Awtorita ghal dan l-ammont u talbet sabiex ssir laqgha bejn il-partijiet. Is-socjeta rcveviet acknowledgement ta' din il-ittra fis-6 ta' Novembru 2013 - Dok SC 6.

Imbagħad skond l-istess xhud: *"fit-28 ta' Frar 2014 - Dok SC 7 - s-socjeta regghet baghtet cheque Iill-Awtorita, ghaliex c-cheque li kien intbaghat f'Ottobru 2013, ma kienx issarraf u nfurmat lill-Awtorita Ii jekk dan ma kienx se jigi accettat, I-flus kienu se jigu depozitati l-Qorti. Is-socjeta rceviet acknowledgement fil-10 ta' Marzu 2014 - Dok SC 8 ... fil -31 ta' Marzu 2014 - Dok SC 9 - l-Awtorita baghtet invoice lis-socjeta Ii l-ammont dovut kien ta' € 7,079.91. Fil-fatt f dan l-invoice ma kienx hemm indikat Ii s-socjeta kienet baghtet hlas parzjali. Illi fit-30 ta' April 2014 - Dok SC 10 – l-Awtorita regghet baghtet invoice iehor li kien jindika l-istess ammont...ghalhekk minhabba l-fatt li l-Awtorita ma kienitx qed taccetta l-hlas parzjali li ghamlet s-socjeta, fl-4 ta' Gunju 2014, dan l-ammont gie depozitat il-Qorti permezz ta' cedola numru 1050/14 - Dok SC 11. Fit-18 ta' Gunju 2014 - Dok SC 12 - l- Awtorita kitbet lis-socjeta li kienet sarrfet c-cheque Ii s-socjeta kienet baghtet fi Frar 2014 u Ii ghalhekk ma kienitx se tizbanka I-flus Ii kienu gew depozitati l-Qorti... ghalhekk s-socjeta fit-28 ta' Awissu 2014 - Dok SC 13 - pprezentat rikors sabiex tizbanka I-flus Ii kienet ddepozitat."*

4. In kontroeżami, l-istess **Sharon Cremona** wriet li ftit li xejn kienet taf personalment fuq il-fatti li wasslu għall-ftuħ tal-kawża odjerna anke għaliex, kuntrarjament għal

dak li ngħad fl-affidavit tagħha, l-*Enforcement Notices* relattivi maħruġa mill-Awtorità kienu nħarġu fl-2010, ċioe qabel ma' ġiet ingaġġata fir-rwol tagħha preżenti mar-rikorrenti. Meta ġiet mistoqsija għalfejn qalet illi r-rikorrenti ma' kellhiex x'taqsam mal-irregolaritajiet in kwistjoni mentri imbagħad ħadet rwol attiv sabiex tħallas l-ispejjeż lill-Awtorità', hija wieġbet illi dan sar minħabba li filwaqt li r-rikorrenti kellha l-ismijiet u d-dettalji tas-sidien tal-*boat-house*s in kwistjoni hija ma setgħetx tgħaddihom lill-Awtorità minħabba raġunijiet marbuta mal-protezzjoni tad-data. Għalhekk ir-rikorrenti ħadet ħsieb tiġbor il-flus hi mingħand min setgħet tiġborhom u imbagħad għaddiet dawn il-flus lill-Awtorità. Mill-atti rriżulta lill-Qorti però illi kuntrarjament għal dak li qalet ix-xhud, ir-rikorrenti forniet lill-Awtorità d-dettalji ta' dawk is-sidien (ossia' subenfitewti tal-art in kwistjoni) li kienu ħallsuha. Dan għamlitu permezz tal-ittra li bagħtet lill-Awtorità datata 28 ta' Frar 2014[5]. Ix-xhud ikkonfermat ukoll illi l-ħlasijiet li ġew effettwati mir-rikorrenti lill-Awtorità kollha nħarġu mill-kont bankarju tagħha. In rieżami ix-xhud spjegat illi fil-korrispondenza tagħha mal-Awtorità hija kienet spjegatilha illi l-flus mgħoddija lill-Awtorità kienu nġabru mingħand is-sidien tal-*boat houses.*

5. **<u>Marthese Debono</u>**, rappreżentanta ġudizzjarja tal-Awtorità xehdet *viva-voce* fis-seduta tas-16 ta' Novembru 2020 u esebit diversi dokumenti in sostenn tal-posizzjoni tal-Awtorità. Peress illi din ix-xhieda u d-dokumentazzjoni annessa hija waħda li l-Qorti sabet bħala waħda eżatta u kredibbli, hija ser tagħmel riferenza għall-istess fil-kunsiderazzjonijiet tagħha fil-paragrafi sussegwenti ta' din is-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

6. Il-fatti kif ġraw **kif jirriżultaw mill-atti tal-proċess** b'mod kronoloġiku huma s-segwenti:

    1. <u>Ġunju 2010</u>: wara li kien daħal rapport dwar xi strutturi llegali fix-xatt ta' Santa Marija Estate, il-Mellieħa, saret *site inspection* mill-uffiċjali tal-Awtorita u instab li kien sar żvilupp estensiv quddiem xi *boat houses* konsistenti fil-kostruzzjoni ta' ħitan fuq il-blat, formazzjoni ta' btieħi, tfigħ ta' materjal inert f'dawn il-btieħi, tpoġġiha ta' konkos fuqhom u kostruzzjoni ta' tined bil-pajpijiet u injam. Dan jirriżulta mill-*Enforcement Officer's Report* esebit minn Marthese Debono bħala Dok MD1. Jirriżulta ukoll mill-istess

[5] Fol 38

rapport illi skond l-istess uffiċjal, ċertu Francis Bergedahl għan-nom tar-rikorrenti ġiet infurmata b'dak kollu li kien instab u li kien ser jinħareġ *Enforcement Notice* lill-istess kumpanija u lill-okkupant/i tal-art in kwistjoni.

2. 9 ta' Ġunju 2010: inħarġu xi *Enforcement Notices* inkluż dik bin-numru ECF 00365/10, li nħarġet kemm lir-rikorrenti Cenmed Ltd u kif ukoll lill-okkupant/i mhux magħrufa tal-art in kwistjoni. L-avviż *inter alia* kellu l-ordni sabiex jitwaqqaf kwalunkwe żvilupp u sabiex is-sit jitreġġa lura għal kif kien oriġinalment fi żmien sittax-il ġurnata. L-avviż ħareġ taħt l-Artikoli 52 u 55A tal-liġi li kienet fis-seħħ dak iż-żmien, ċioe il-Kap. 356 tal-Liġijiet ta' Malta ('L-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp').

   Marthese Debono kkonfermat fix-xhieda tagħha illi l-kumpanija rikorrenti m'appellatx mill-*Enforcement Notices* li nħarġula (inkluż dik bin-numru ECF 00365/10) u lanqas tefgħet xi applikazzjoni biex tissana l-irregolaritajiet.

   Fix-xhur sussegwenti meta saret *site inspection* oħra u rriżulta illi għad li xi ftit illegalitajiet kienu tneħħew, oħrajn kienu tħallew hemm u għalhekk il-każ seta' jiġi riferut għal passi oħra li setgħu jittieħdu.

   Sadanittant daħlet fis-seħħ liġi oħra (Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta – 'l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Iżvilupp') u bis-saħħa tal-Avviż Legali 512 tal-2010 ġew revokati diversi artikoli tal-liġi mill-Kap. 356 imsemmi inkluż dawk li jirregolaw l-*Enforcement Notices* maħruġa lir-rikorrenti. Madanakollu dawn l-*Enforcement Notices* baqgħu miżmuma fis-seħħ daqs li kieku ħarġu taħt il-liġi l-ġdida u dan ai termini tal-Artikolu 97(3) u (4) tal-Kap. 504. Issa skond l-Artikolu 90(5) tal-Kap. 504, l-Awtorità setgħet tirkupra bħala dejn ċivili "*mill-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art, jew tokkupa l-art, jew li b'xi mod tkun responsabbli għall-għemil indikat f'xi avviż*" dawk l-ispejjeż li kienu saru b'mod raġonevoli mill-Awtorità biex teżegwixxi l-*Enforcement Notices* in kwistjoni.

3. 9 ta' Novembru 2011: Kien għalhekk li l-Awtorità ħarġet żewġ kontijiet ossia INV 6848 u INV 6836 lir-rikorrenti għall-ammont ta' € 636.68 u € 638.49 rispettivament rigwardanti l-*Enforcement Notice* 365/10. Ħarġet ukoll diversi kontijiet oħra (INV 6833, 6834, 6835 u 6837) li però kienu jikkonċernaw l-*Enforcement Notices* l-oħra maħruġa kontra r-rikorrenti.

4. <u>8 ta' Lulju 2013</u>: Skond Sharon Cremona r-rikorrent informat lill-Awtorità li hija ma' kienetx il-persuna responsabbli għal dan il-ħlas u minflok ġabret il-ħlas minn xi sidien tal-*boat houses* in kwistjoni u bagħtet il-ħlas lill-Awtorita permezz ta' ittra datata 8 ta' Lulju 2013. Dan il-ħlas (permezz ta' ċekk ammontanti għal €2,722.68) kien ikopri flejjes li nġabru għall-*Enforcement Notices* kollha ċioe għal dawk bin-numru 365/10, 366/10 u 367/10 (u mhux biss għal dak mertu ta' din il-kawża – 365/10).

5. <u>7 ta' Ottubru 2013</u>: L-Awtorità rrispondiet permezz ta' ittra fejn infurmat lir-rikorrenti *inter alia* bis-segwenti:

"the Enforcement Notices in question were issued against Cenmed Ltd. as landowner in respect of the various illegal developments which took place over the stretch of land in question. Moreover, the subsequent Direct Action operation carried out by the Authority and the consequential billing (of the same operation) to which the above invoice numbers relate to were issued against Cenmed Ltd as landowner of the stretch of land in question. Given, therefore, that the Authority's juridical relationship vis-a-vis the abovementioned Enforcement Notices is solely with Cenmed Ltd as landowner, and not with the respective boathouse owners, the Authority hereby informs you that it is seeking full settlement of the abovestated invoices from your company Cenmed Ltd."

Għalhekk l-Awtorita filwaqt li żammet il-ħlas ta' €2,722.68, talbet direzzjoni mir-rikorrenti dwar kontra liema kont/kontijiet hija xtaqet talloka l-pagament li sar, filwaqt li talbet ukoll il-ħlas tal-bilanċ ta' €4,357.13

6. <u>28 ta' Ottubru 2013</u>: ir-rikorrenti bagħtet ittra lill-Awtorita tramite il-konsulenti legali tagħha sabiex tinformaha illi hija ma' kienetx qed taqbel mal-posizzjoni tal-Awtorita u li l-fatt li l-*Enforcement Notices* kienu nħarġu *inter alia* kontra r-rikorrenti ma' kienx ifisser li hija għanda tkun meqjusa bħala d-debitur għall-ispejjeż inkorsi.

7. <u>28 ta' Frar 2014</u>: ir-rikorrenti bagħtet ittra oħra lill-Awtorita li permezz tagħha bagħtet ċekk ieħor ġdid għall-ammont ta' €2,722.68 in sostituzzjoni taċ-ċekk li kienet bagħtet fit-8 ta' Lulju 2013 u li kien baqa' ma' ssarrafx mill-Awtorità. Ir-rikorrenti għamiltha ċara li l-ammont kien jirrappreżenta ħlasijiet miġbura minn sidien tal-*boat houses* in konnessjoni mal-

Enforcement Notices 365/10, 366/10 u 367/10. Bagħtet ukoll lista ta' dawn is-sidien li kienu għaddew il-ħlasijiet relattivi lir-rikorrenti u wissietha li jekk terġa ma' ssarrafx iċ-ċekk, kienet ser tiddepożita l-flus fir-Reġistru tal-Qorti.

8. <u>31 ta' Marzu 2014</u>: L-Awtorità bagħtet prospett[6] lir-rikorrenti b'rendikont tal-fatturi li kienu għadhom ma' tħallsux. Dan il-prospett ma' kienx jindika l-ħlas offert mir-rikorrenti permezz taċ-ċekk u jinkludi ukoll allura l-fatturi numru 6848 u 6836 rigwardanti l-*Enforcement Notice* 365/10.

9. <u>4 ta' Ġunju 2014:</u> Ir-rikorrenti ddepożitat il-ħlas ta' €2,772.68 permezz ta' ċedola fir-Reġistru tal-Qorti fejn għal darb' oħra għamiltha ċara illi l-ħlas kien effettivament qed isir mis-sidien tal-*boat houses* (s-subenfitewti tal-art in kwistjoni) li kienet ġabret il-flus mingħandhom u li r-rikorrenti hija l-*utilista* u mhux is-sid, li huwa l-Gvern ta' Malta

10. <u>18 ta' Ġunju 2014</u>: L-Awtorita rrispondiet għall-ittra tat-28 ta' Frar 2014 billi filwaqt li aċċettat il-ħlas magħmul lilha biċ-ċekk (u naturalment ma' talbitx l-iżbank taċ-ċedola), allokat dan il-ħlas għal numru ta' fatturi u b'hekk ħarġet fatturi ġodda għall-bilanċ li kien fadal. Ta' interess għal din il-kawża huwa illi fir-rigward tal-*Enforcement Notice* 365/10 inħarġet il-fattura INV 8293 għall-bilanċ ta' **€566.94**.

11. <u>4 ta' April 2016:</u> Daħlet fis-seħħ il-liġi l-ġdida li tirregola l-ippjanar tal-iżvilupp u ċioe Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta ('L-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp'). Ai termini tal-Art. 35(2) u (3) tal-Kap. 552, kull ordni jew avviż (inkluż allura l-*Enforcement Notices*) maħruġa qabel il-pubblikazzjoni tal-liġi l-ġdida, baqgħu miżmuma fis-seħħ daqs li kieku ħarġu taħt il-liġi l-ġdida. Bħal fil-każ tal-Kap. 504, skond l-Artikolu 100(5) tal-Kap. 552, l-Awtorità tista' tirkupra bħala dejn ċivili *"mingħand il-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art, jew mingħand l-okkupant tal-art, jew mingħand persuna responsabbli għall-għemil indikat f'xi avviż"* dawk l-ispejjeż li kienu saru b'mod raġonevoli mill-Awtorità biex teżegwixxi l-*Enforcement Notices* in kwistjoni. Inoltre, sabiex tagħmel dan l-Artikolu 100(6) jipprovdi illi:

[6] Fol 47

"ċ-Chairperson Eżekuttiv jew kull uffiċjal ieħor tal-Awtorità awtorizzat kif imiss miċ-Chairperson Eżekuttiv biex jaġixxi f'ismu, jista' jagħmel dikjarazzjoni bil-ġurament quddiem ir-Reġistratur tal-Qrati jew quddiem uffiċjal awtorizzat li jamministra l-ġurament għal skopijiet ġudizzjarji, fejn huwa jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-dejn u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dan ikun dovut."

Imbagħad skond l-Art. 100(7) din id-dikjarazzjoni trid tiġi nnotifikata lid-debitur "*permezz ta' att ġudizzjarju u għandu jkollha l-istess effett bħal sentenza finali tal-qorti kompetenti kemm-il darba d-debitur, fi żmien għoxrin ġurnata minn meta ssirlu n-notifika ta' dik id-dikjarazzjoni, ma jopponix dik it-talba billi jippreżenta rikors fejn jitlob li l-qorti tiddikjara l-pretensjoni bħala waħda infondata*".

12. <u>20 ta' Frar 2019</u>**:** Kien għalhekk illi saret id-dikjarazzjoni ġuramentata appożita fit-18 ta' Frar 2019 mic-CEO tal-Awtorita' li ddikjara li: "*l-ammont ta' €566.94 hu dovut minn Cenmed Ltd. lill-istess Awtorita' , bilanc minn somma akbar rappreżentanti bhala spejjez inkorsi mill-istess Awtorita' fl-eżekuzzjoni tal-Avviż: ECF365/10 gewwa x-Xatt Ta' Santa Maria, il-Mellieha, konsistenti f direct action gewwa I-istess sit fil-31 ta' Mejju 2011 u 1-1 ta Gunju 2011 skond Invoice 8293."* Id-dikjarazzjoni ġiet notifikata lir-rikorrenti permezz tal-ittra uffiċjali 291/2019 u din ġiet opposta minnha permezz tal-azzjoni *de quo* intavolata fis-6 ta' Marzu 2019

7. Il-kumpanija rikorrenti m'hijiex qed tikkontesta l-kwantum tal-ammont mitlub iżda qed topponi t-talba billi skond hi Cenmed Ltd m'hijiex is-sid tal-art in kwistjoni u lanqas hija l-okkupanta tagħha u għalhekk l-Awtorità ma' kelliex u ma' setgħetx tinvoka kontriha l-Artikolu 100(5) tal-Kap. 552 għall-irkupru tad-dejn dovut lilha.

8. Kif ingħad iżjed 'l fuq l-Art. 100(5) tal-Kap. 552 jagħti d-dritt lill-Awtorità tirkupra bħala dejn ċivili l-ispejjeż raġonevoli jew ammont ieħor dovut lilha taħt l-Att mingħand:
    1. il-persuna li f'dak iż-żmien tkun sid l-art, jew
    2. l-okkupant tal-art, jew
    3. il-persuna responsabbli għall-għemil indikat f'xi avviż, inkluż avviż ta' ħlas

9. Il-kumpanija rikorrenti esebiet kopja ta' kuntratt notarili datat 9 ta' Novembru 1963 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino [7] li permezz tiegħu kienet akkwistat l-*utile dominju temporanju* ta' art deskritta kif gej:

"*lands in the limits of' Mellieha knovm as Il-Wied ta Ghajn Zejtuna having an area of five hundred and sixty six tumoli equivalent to one hundred and fifty two point eight acres. The said lands are bordered on the North by Mellieha Bay where they have a coast line of' approximately two thousand f'our hundred feet in length, on the South by the main road leading into Mellieha Village and on the East and West by other lands belonging to the grantor*"'

10. Il-posizzjoni tar-rikorrenti għalhekk hija li ġaladarba hija mhijiex is-sid iżda hija l-emfitewta tal-art in kwistjoni, l-Awtorità m'għandha l-ebda dritt titlob il-ħlas tal-ispejjeż mingħandha.

11. Għal xi raġuni però r-rikorrenti ma' ġabet l-ebda prova 'l quddiem illi l-art in kwistjoni, ċioe l-art li fuqha inħarġet l-*Enforcement Order* relattiva u li dwarha inħareġ il-kont mertu ta' din il-kawża, hija waħda minn dawk l-artijiet indikati fil-kuntratt in kwistjoni li tgawdi b'titolu ta' enfitewsi. Kif ingħad mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Charles Schembri v Jean Schembri</u>** (Avviz Nru. 550/2017 KCX, ECLI:MT:TTZ:2019:114921, 9 ta' Jannar 2019):

"Ghal min qed jiggudika, xejn ma huwa skontat u xejn m'hu ovvju. Gudikant adit minn mertu ta' procediment ghandu jfassal id-decizjoni tieghu fuq l-bazi tal-materjal probatorju li l-kontendenti jressqu quddiemu, u ghal tali materjal – in virtù tal-principju ta' iura novit curia – japplika n-norma ritwali rilevanti u dik sostantiva l-aktar attinenti. In effetti, il-principju konsagrat fl-Art. 562 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, skond liem min hu tenut jiggudika ghandu l-obbligu jaghmel hekk "iuxta allegata et probata", jimporta illi d-decizjoni emessa tkun mehuda unikament in bazi ghall-allegazzjonijiet pruvati, cioè mic-cirkostanzi fattwali u guridici dedotti in fondament ghad-domanda jew ta' l-eccezzjoni, u dejjem mehuda in bazi tal-provi forniti mill-partijiet litigandi.

Tali norma hija ntiza biex tassigura d-debitu rispett tal-principji fundamentali tal-kontradittorju, u timpedixxi li parti tissubixxi decizjoni bazata fuq fatti ghaliha injoti

[7] Fol 20

jew skonoxxuti in relazzjoni ta' liema l-istess parti ma setghetx tiddefendi ruhha jew tesprimi opinjoni jew sottomissjoni dwarhom. Il-principju tad-disponibilità tal-provi ghandu jkun intiz bhala vinkolu ghall-gudikant fl-accertament tal-fatti mressqa mill-kontendenti, fis-sens illi jekk il-partijiet ma joffrux provi diretti ghal tali accertament, il-gudikant ma jistax – fl-assenza ta' norma li tiddetta kuntrarjament – jipprovdi hu stess u jissostitwixxi l-inizjattiva proprja ghall-mankata inizjattiva ta' min kien primarjament interessat li jressaqha.

Huwa ghalhekk li l-ordinament guridiku ihaddan massimi Latini bhal "quod non est in actis non est in mundo", "secundum acta et probata non secundum privatam scientiam" u "non refert quid notum sit judici si notum non sit in forma judicii".

12. Kien jispetta lir-rikorrenti illi tressaq prova 'l quddiem in sostenn tat-teżi tagħha, xi ħaġa li hija naqset milli tagħmel.

13. Madanakollu anke li kieku r-rikorrent ġabet prova illi hija effettivament l-enfitewta tal-art in kwistjoni, l-Artikolu 2 tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta xorta waħda jinkludi lil enfitewta bħala "sid" għall-finijiet tal-istess Att. Difatti l-kelma "sid" hija definita bħala li tfisser:

    '(a) persuna li jew bi dritt tagħha nnifisha jew bħala aġent debitament awtorizzat għal ħaddieħor, għandha dritt tirċievi l-kera tal-art jew, fejn l-art mhix mikrija, kien ikollha dak id-dritt kieku kienet mikrija, iżda ma tinkludix persuna li tokkupa l-art taħt titolu ta' qbiela;
    (b) meta l-art hija soġġetta għal użufrutt, is-sid tan-nuda proprjetà jew l-użufruttwarju;
    (ċ) **<u>enfitewta</u>** (emfasi miżjuda);
    (d) kull wieħed mill-komproprjetarji tal-art li fuqha sar l-iżvilupp;
    (e) kull wieħed mill-konjuġi, meta l-art relatata mal-iżvilupp tkun tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti;
    (f) id-direttur jew diretturi tal-kumpannija debitament awtorizzat sabiex jirrappreżenta u jidher għan-nom tal-kumpannija li hija s-sid tal-art relatata mal-iżvilupp'

14. Ta' min jgħid li d-definizzjoni ta' "sid" taħt il-liġijiet li jirregolaw l-ippjanar tal-iżvilupp f'Malta, għalkemm iżjed ristretta mid-definizzjoni kif misjuba llum, kienet sa' mill-Att Nru. XXI tal-2001, tinkludi "l-enfitewta". Naturalment dan ifisser li fl-

2010, fiż-żmien meta inħarġet l-*Enforcement Notice* in kwistjoni, l-istess definizzjoni kienet tapplika ukoll.

15. Għalhekk taħt l-Art. 100(5) tal-Kap. 552 l-Awtorità għandha d-dritt li tirkupra dejn ċivili dovut lilha taħt l-Att anke minn enfitewta ta' art ġaladarba dan huwa meqjus ukoll bħala "sid". Huwa minnu li skond l-istess Art. 100(5) l-Awtorità tista' tirkupra ukoll dan id-dejn mill-okkupant tal-art però din hija biss fakoltattiva u l-Awtorità m'hijiex prekluża milli tagħżel hi kontra min trid tipproċedi ċivilment. Il-persuna li tispiċċa tħallas id-dejn lill-Awtorità jkollha imbagħad id-dritt – kif sew imsemmi għal kull bwon fini fl-istess Art. 100(5) – li tirkupra dak il-ħlas bħala risarċiment tad-danni mingħand xi persuna oħra.

16. Finalment għall-finijiet ta' kompletezza, lanqas ma' taqbel il-Qorti mal-eċċezzjoni mressqa mill-Awtorità fis-sens illi bil-ħlas *in parte* li għamlet ir-rikorrenti *"hi stess qed taqbel, taċċetta u tirrikonoxxi li twieġeb/għandha tagħmel tajjeb għall-ħlas tal-ammont mitlub mill-Awtorità*". Qabel xejn jingħad illi l-Awtorità tħallset mhux billi żbankat iċ-ċedola iżda billi sarrfet iċ-ċekk mibgħuta lilha mir-rikorrenti mal-ittra tagħha tat-28 ta' Frar 2014. F'din l-ittra, kif diġà ingħad iżjed 'l fuq, ir-rikorrenti għamiltha ċara illi *"such payment represents funds collected from boathouse owners relating to Enforcement No.365/10, 366/10 and 367/10."* Kemm qabel u kemm wara din l-ittra, inkluż fiċ-ċedola fuq imsemmija, ir-rikorrenti kienet għamlitha ċara illi hija ma' tqisx lilha nnifisha d-debitur u li kienet biss qed tgħaddi lill-Awtorità l-flus li tiġbor mis-subenfitewti.

Il-liġi tagħna tipprovdi li l-ħlas jista' jsir mhux biss minn kull persuna li jkollha interess fl-obbligazzjoni[8] iżda wkoll minn kwalunkwe persuna li, għalkemm ma jkollhiex interess fl-obbligazzjoni, tħallas għall-benefiċċju tad-debitur[9], f'liema każ il-kreditur ma' jkunx jista' jirrifjuta l-ħlas darba l-ħlas ikun ta' vantaġġ għad-debitur[10].

Għalhekk il-fatt **<u>waħdu</u>** li r-rikorrenti ħallset lill-Awtorità parti mill-kont ma' ġabx miegħu xi aċċettazzjoni jew rikonoxximent tad-dejn stante illi tali ħlas b'mod ċar kien qiegħed isir minn persuna li kienet espressament qed tqis lilha nnifisha bħala terz. Huwa għar-raġunijiet l-oħra elenkati iżjed 'l fuq f'din is-sentenza illi r-

---

[8] Art. 1148(1), Kap 16
[9] Art. 1148(2), Kap 16
[10] Art. 1149(1), Kap 16

rikorrenti għandha titqies bħala d-debitur tal-ammont mitlub u mhux għal din ir-raġuni eċċepita mill-Awtorità fir-risposta tagħha.

Deċiżjoni

17. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn din il-kawża billi tiċħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontriha.**

V.G. Axiak — Maġistrat

Y.M. Pace — Dep. Reġistratur