MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 247/2001/1

George Aquilina
versus
Direttur ta' l-Artijiet

Din il-kaw\a hija dwar sej]a g]al offerti g]ax-xiri ta' art tal-gvern.
I`-`itazzjoni tg]id illi, wara sej]a g]al offerti, l-attur kien g]amel l-offerta tieg]u biex jixtri *garage* f'G]ar Lapsi, limiti tas-Si[[iewi, ming]and id-Dipartiment ta' l-Artijiet. Meta saret l-a[[udikazzjoni ta' l-offerti, instab li l-offerta ta' l-attur kienet l-aktar wa]da vanta[[ju\a g]ax kien offra prezz ferm og]la minn dak ta' terza persuna li l-offerta tag]ha kienet intlaqg]et.
Il-konvenut ma ta ebda ra[uni g]ala l-offerta ta' l-attur ma ntlaqg]etx.
Billi jg]id illi [arrab, u g]adu j[arrab, danni, u g]alxejn sejja] lill-konvenut, b'ittra uffi`jali tal-31 ta' Jannar 2001, biex ma jkomplix sejjer bl-assenjazzjoni, l-attur feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi kellha tintlaqa' l-offerta ta' l-attur g]ax-xiri tal-*garage* f'G]ar Lapsi, billi dik kienet l-aktar offerta vanta[[ju\a;
2. tg]id g]alhekk illi l-a[[udikazzjoni lil terzi saret]a\in u ma tg]oddx;
3. tikkundanna lill-konvenut illi jilqa' l-offerta ta' l-attur;
4. tg]id illi l-konvenut g]andu jwie[eb g]ad-danni li [arrab l-attur;
5. tillikwida d-danni; u
6. tikkundanna lill-konvenut i]allas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-fond inbig] lil min g]amel l-og]la offerta;
2. il-fatt li l-attur g]amel offerta ma jag]tih ebda jedd fuq il-fond; l-art. 5 tas-sej]a g]al offerti jg]id illi l-gvern ma hux marbut li jilqa' l-og]la offerta, jew xi offerta li ssirlu;
3. l-a[[udikazzjoni saret bl-aktar mod regolari u kif trid il-li[i, billi ng]ata "d-dritt ta' l-ewwel rifjut" lil wie]ed minn dawk li g]amlu offerta, kif irid l-art. 6 tas-sej]a g]al offerti;
4. ladarba l-konvenut mexa kif trid il-li[i, partikolarment il-Kap. 228 tal-Li[ijiet ta' Malta, u wkoll kif iridu l-kondizzjonijiet tas-sej]a g]al offerti, u ladarba l-attur ma kellu ebda jedd fil-li[i fuq il-fond in kwistjoni, il-konvenut g]andu l-libertà kuntrattwali, u ma hux marbut li jag]ti ra[unijiet g]ad-de`i\jonijiet amministrattivi li jie]u: g]alhekk l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur g]andhom ji[u mi`]uda; u
5. l-g]emil tal-konvenut ma g]amel ebda]sara lill-attur: g]alhekk ir-raba', il-]ames u s-sitt talbiet g]andhom ji[u mi`]uda wkoll.

Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:

Fil-21 ta' Lulju 2000 il-konvenut Direttur ta' l-Artijiet g]amel sej]a g]al offerti g]all-bejg] ta' fond f'G]ar Lapsi. Is-sej]a kienet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern[1], u fost il-kondizzjonijiet li ta]thom saret is-sej]a, hemm dawn:

5. Il-Gvern ma jintrabatx li jilqa' l-og]la jew xi offerta.
6. Il-Gvern jirriserva d-dritt li jag]ti d-dritt ta' l-ewwel rifjut (*right of first refusal*) lil kwalunkwe persuna li

[1] *Foll*. 13 *et seq.*

tag]mel offerta, u dan skond il-*policy* tad-dipartiment jew g]al kwalunkwe ra[uni li hi xierqa.

L-attur g]amel offerta bil-prezz ta' tnax-il elf u]ames mitt lira (Lm12,500)[2],u din kienet l-a]jar offerta. ~erta Rita Azzopardi wkoll kienet g]amlet offerta, li i\da kienet anqas minn ta' l-attur. Ladarba i\da din Rita Azzopardi kellha dan il-fond f'idejha qabel ma saret is-sej]a g]all-offerti, kien ing]atalha l-jedd illi, wara li jkunu pubblikati l-offerti, i\\id l-offerta tag]ha biex i[[ibha daqs l-a]jar wa]da (*right of first refusal*). Fil-fatt hekk g]amlet u l-fond inbig] lilha, b'kuntratt tal-11 ta' Mejju 2001 fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli[3], bil-prezz ta' tnax-il elf u]ames mitt lira (Lm12,500), daqskemm kien offra l-attur.

L-art g]alhekk inbieg]et kif trid il-li[i, partikolarment l-art. 3(1)(*a*) ta' Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern [Kap. 268, mhux Kap. 228 kif tg]id ir-raba' e``ezzjoni]:

3. (l) Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista' ti[i trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skond xi wa]da mid-disposizzjonijiet li [ejjin, ji[ifieri -

(*a*) wara sej]a g]al offerti mxandra fil-Gazzetta dwar il-proprjetà li tkun ser ti[i trasferita;

Il-bejg] g]alhekk sar sew u jiswa, mhux g]ax l-attur g]andu "libertà kuntrattwali" jew diskrezzjoni amministrattiva, kif ig]idu l-e``ezzjonijiet, i\da g]ax il-bejg] sar kif trid il-li[i.

Jidher illi din il-kaw\a saret g]ax l-attur ma kienx jaf illi lil Rita Azzopardi ng]ata l-jedd li tg]olli l-offerta tag]ha, skond is-sitt kondizzjoni tas-sej]a, u baqa' ta]t l-impressjoni li kienet xtrat bil-prezz i\jed baxx li kienet offriet fil-bidu. Fil-fatt, fl-a]]ar paragrafu ta' l-*affidavit* tieg]u[4] jg]id illi l-konvenut kien imissu mexa billi joffri "*right of first refusal*", kif, bla ma kien jaf l-attur, il-konvenut fil-fatt g]amel. Din il-kaw\a x'aktarx ma kinitx issir li kieku l-attur ing]ata din l-informazzjoni dwar kif sar il-bejg] lil terzi; minflok, ing]ata t-twe[iba xotta ta' l-ittra uffi`jali ta' l-14 ta' Frar 2001[5]. Il-konvenut kien imissu mexa b'aktar rispett lejn i`-`ittadin, u jag]ti l-informazzjoni b]allikieku l-attur talabha bi dritt, kif fil-

---

2 *Fol*. 28.

3 *Foll*. 30 *et seq.*

4 *Fol*. 26.

5 *Fol*. 12.

fatt g]amel, u mhux b]allikieku qieg]ed b'kondixxendenza jag]ti xi kon`essjoni. Huwa xieraq g]alhekk illi l-konvenut je]el sehem mill-ispejje\.
G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attur; l-ispejje\ g]andhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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