MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1438/2000/1

Michael Trapani
versus
Kummissarju ta' l-Artijiet u d-Direttur g]at-Tmexxija tal-Proprjetà; u b'dikriet tas-6 ta' Frar 2001 Francis Piscopo [ie awtorizzat jintervjeni fil-kaw\a *in statu et terminis*

Din il-kaw\a hija dwar sej]a g]al offerti g]all-kiri ta' art tal-gvern.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur ilu 'l fuq minn sentejn ja]dem bi``a art f'Selmun; din l-art l-attur beda ja]dimha b]ala art agrikola wara li g]amel]afna xog]ol fiha billi naddafha, illivellaha u bena]itan divi\orji li bi\-\mien kienu [[arrfu.
B'ittra tad-19 ta' Novembru 1997 l-attur kien talab lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet biex jag]tih l-art b'kera. Hija *policy* tad-Dipartiment ta' l-Artijiet illi min ikun ilu j\omm u ja]dem art g]al \mien sentejn ikollu jedd li jie]u dik l-art b'kera. F'dan il-ka\ il-Kummissarju ta' l-Artijiet g]amel sej]a g]al offerti biex l-art ting]ata g]all-agrikoltura jew

vinikoltura. L-attur g]amel l-offerta tieg]u, b'riserva li jing]ata "*right of first refusal*" fuq l-og]la offerta. Ukoll b'ittra tal-20 ta' Marzu 2000 l-attur kien talab lill-Kummissarju ta' l-Artijiet biex jag]tih dan il-jedd, skond il-*policy* li dejjem wettaq id-dipartiment.

Minkejja dankollu, l-art ing]atat lil]addie]or, bi]sara g]all-jeddijiet ta' l-attur li, bl-im[ieba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, saret ukoll diskriminazzjoni kontra tieg]u. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-g]emil tal-konvenuti, jew ta' xi]add minnhom, meta ma tawx l-art f'Selmun lill-attur, jew meta]ar[u s-sej]a g]al offerti, huwa *ultra vires*, u illi l-konvenuti kienu marbuta illi f'dan il-ka\ ukoll jimxu fuq il-*policy* illi kull min ikollu f'idejh u ja]dem art tal-gvern g]al `ertu \mien g]andu jedd li jing]ata l-art b'kera bil-kondizzjonijiet li jg]oddu ta]t il-*policy*;

2. tg]id illi l-g]oti ta' l-art mill-konvenuti lil terzi ma tiswiex;

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi \mien qasir u perentorju jag]tu l-art lill-attur; u

4. fil-ka\ illi ma jintlaqg]ux it-tieni u t-tielet talbiet, tikkundanna lill-konvenuti j]allsu lill-attur dik is-somma li ti[i likwidata mill-qorti g]ax-xog]lijiet li g]amel l-attur fuq l-art u li minnhom]adu benefi``ju l-konvenuti.

Qieg]ed jitlob ukoll l-ispejje\.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-pretensjonijiet ta' l-attur huma "infondati fil-fatt u fid-dritt", u g]alhekk g]andhom ji[u mi`]uda bl-ispejje\ kontra tieg]u;

2. l-attur imkien ma fisser liema wie]ed mis-sub-paragrafi ta' l-art. 469A (1)(*b*) inkiser fil-ka\ tieg]u, u g]alhekk it-talbiet tieg]u huma "bla ebda ba\i fid-dritt" — wara li, waqt is-seduta tal-20 ta' Frar 2001, l-attur semma s-sub-paragrafi (ii), (iii) u (iv), din l-e``ezzjoni kienet irtirata; u

3. il-konvenuti ma kisru ebda *policy* tad-dipartiment g]ax kien l-attur stess li]a g]alih u \viluppa bi``a art li ma kellu ebda titolu fuqha g]ax kienet u g]adha proprjetà tal-Gvern, u qabad u minn rajh g]amel benefikati fiha.

B'rikors tas-6 ta' Frar 2001[1] Francis Piscopo, li lilu kienet inkriet l-art li jrid l-attur, talab li jit]alla jid]ol fil-kaw\a *in statu et terminis*, u t-talba tieg]u ntlaqg]et b'dikriet mog]ti dakinhar stess.
Il-fatti li wasslu g]al dan il-ka\ [raw hekk:
L-attur sab bi``a art tal-gvern li ma kienet f'idejn]add u deherlu li kienet tg]odd g]alih. Fid-19 ta' Novembru 1997 kiteb lill-Kummissarju ta' l-Artijiet[2] u talbu jikrilu din l-art. Wara li g]amel st]arri[dwar il-kwalità ta' l-art, id-Direttur g]at-Tmexxija tal-Proprjetà kiteb lill-attur bi twe[iba g]all-ittra tieg]u tad-19 ta' Novembru 1997 u qallu illi "*your request cannot be acceded to*"[3].
Minkejja dan, l-attur xorta]a l-art u beda ja]dimha, kif jidher minn ittra mibg]uta f'ismu mill-avukat tieg]u lill-Kummissarju ta' l-Artijiet fl-20 ta' Marzu 2000[4]. F'din l-ittra l-avukat ta' l-attur, wara li jg]id illi l-attur "ilu g]al dawn l-a]]ar snin jie]u]sieb, inaddaf u ja]dem l-istess art", talab li l-art ting]ata b'kiri lill-attur g]ax "kien qieg]ed jinvesti flejjes sostanzjali f'din l-art ming]ajr ma kellu titolu g]aliha". Billi wkoll kienet [à]ar[et sej]a g]al offerti g]all-kiri ta' l-art, l-avukat talab ukoll illi "in vista tax-xog]ol li [l-attur] g]amel fl-imsemmija art, huwa jing]ata r-*right of first refusal* fuq l-og]la offerta, kemm-il darba din tkun og]la minn tieg]u". Din it-talba, i\da, kienet mi`]uda b'ittra tas-26 ta' Mejju 2000[5].
Saru l-offerti, l-offerta ta' l-attur ma kinitx l-og]la wa]da — l-attur offra kera ta']amsin lira (Lm50) fis-sena waqt li l-og]la offerta kienet ta' Francis Piscopo li offra]ames mija u sbatax-il lira (Lm517)[6] — u, billi ma kienx ing]ata l-jedd li jil]aq l-og]la offerta, l-art inkriet lil terzi.
L-attur issa qed jippretendi illi l-konvenuti g]amlu]a\in meta ma tawhx il-jedd li jil]aq l-og]la offerta, g]ax jidhirlu li, meta g]amel att ta' spoll u da]al f'art li kien jaf li ma kellu ebda titolu fuqha,]oloq dak il-jedd favur tieg]u.

---

1 *Foll*. 30 *et seq.*

2 *Fol*. 6.

3 *Fol*. 21.

4 *Fol*. 13.

5 *Fol*. 73.

6 *Fol*. 24.

L-attur ma kienx qieg]ed ja]dem l-art *in bona fide*; da]al fiha, g]alkemm kien mg]arraf illi t-talba tieg]u biex jikri l-art kienet mi`]uda, bil-]sieb li jo]loq jedd li deherlu li jing]ata lil min ikollu *de facto* l-art f'idejh. Madankollu, jedd ma jin]oloqx minn g]emil ille`itu jekk mhux bis-sa]]a ta' l-u\ukapjoni, li ma hux il-ka\ tallum: *ex iniuria non oritur ius*.

Art tal-gvern tista' ting]ata biss skond id-dispo\izzjonijiet ta' l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern [Kap. 268]. L-art. 2 ta' dan l-Att, *de verborum significatione*, ig]id illi l-kelma "trasferiment" tfisser it-trasferiment jew 1-g]oti ta' xi art tal-gvern bi kwalunkwe titolu jkun li jkun, mag]duda kull kirja. L-art. 3 ikompli jg]id illi:

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 imxandra fil-Gazzetta dwar il-proprjetà li tkun ser ti[i trasferita; jew

(*b*) skond *policy* applikabbli g]all-art li jkun hemm il-]sieb li ti[i trasferita u approvata b'ri\oluzzjoni tal- Kamra tad-Deputati li tkun fis-se]] fil-waqt tat- trasferiment; jew

(`) skond ri\oluzzjoni spe`jali tal-Kamra tad-Deputati li tkun fis-se]] fil-waqt tat-trasferiment; jew

(*d*) lil enti morali imwaqqaf b'li[i g]all-g]anijiet ta' xi fun\joni ta' dak il-korp:

… … …

(*e*) skond xi li[i o]ra li g]al dak i\-\mien tkun fis-se]].

Il-konvenuti kellhom is-setg]a, bis-sa]]a ta' *policy* approvata skond il-para. (*b*), li jikru l-art ukoll lil min ma kellux titolu g]aliha, i\da g]a\lu, kif kellhom is-setg]a li jag]mlu, li jimxu skond il-paragrafu (*a*) u g]alhekk l-art krewha, kif kienu marbuta li jag]mlu, lil min g]amel l-og]la offerta. G]alkemm setg]u, f'ka\ijiet xierqa, jag]tu l-jedd lil min ma jkunx g]amel l-og]la offerta biex ig]olli l-offerta tieg]u daqs l-og]la wa]da — ir-*right of first refusal* li ried l-attur — ma hemm xejn fil-li[i li j[eg]elhom jag]tu dak il-jedd, aktar u aktar lil min ikun da]al fl-art *in mala fide* meta jaf li ma kellu ebda jedd g]aliha. Il-*policy* tal-gvern jag]milha l-esekuttiv, mhux il-qorti, u l-qorti ma tinda]alx sakemm ma jintweriex li nkisret il-li[i.

G]al dawn ir-ra[unijiet, l-ewwel tliet talbiet ta' l-attur ma jistg]ux jintlaqg]u u huma mi`]uda.

Fadal il-kwistjoni ta’ x’kumpens jixraq lill-attur g]all-benefikati li g]amel fl-art.

Dwar ir-relazzjonijiet bejn is-sid u l-pussessur *in mala fide* dwar benefikati mag]mula mill-pussessur, il-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

542. (2) G]al dawk li huma l-ispejje\ utili, is-sid g]andu jew i]allas lill-pussessur il-kost tax-xog]ol inkella, kif jag]\el, jag]tih somma daqs b’kemm ikun kiber il-valur tal-]a[a.

(3) … … …

543. (1) Lejn il-pussessur ta’ mala fidi s-sid g]andu, g]al dawk li huma spejje\ me]tie[a, u g]all-ispejje\ utili mag]mulin g]al miljoramenti li ma jistg]ux ji[u mne]]ija, l-istess obbligi li sid g]andu lejn il-pussessur ta’ bona fidi, basta li l-pussess tal-]a[a ma jkunx [ie me]ud b’serq jew b’reat ie]or li ma jaqax ta]t il-klassi tal-kontravvenzjonijiet.

Ladarba l-ispejje\ li g]amel l-attur l-art g]amluha tista’ tag]ti frott, dawk l-ispejje\ jitqiesu li huma spejje\ utli, skond it-tifsira mog]tija fl-art. 545(2) tal-Kodi`i ~ivili:

545. (2) L-ispejje\ utili huma dawk li jag]mlu l-]a[a a]jar milli tkun, billi jag]mluha i\jed komda, jew li tista’ tag]ti aktar frottijiet, ming]ajr ma l-]a[a tbati]sara kemm-il darba dawn l-ispejje\ ma jsirux.

Billi, fil-fehma tal-qorti, g]al-likwidazzjoni tal-kumpens g]all-ispejje\ utli li jmiss lill-attur hija me]tie[a l-fehma ta’ espert, il-qorti ma hix sejra g]alissa tipprovdi dwar ir-raba’ talba mag]mula fi`-`itazzjoni.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti ti`]ad l-ewwel tliet talbiet ta’ l-attur, u tikkundannah i]allas l-ispejje\ relativi, u tordna li jitkompla s-smig] g]all-g]anijiet tar-raba’ talba.

< Sentenza In Parte >

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