MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 658/2006

S.B.M.D. Limited (C 16971)

vs

L-Awtorita` tad-Djar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici fejn din ippremettiet illi:

1. In forza ta` kuntratt datat 27 ta` Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li qed jigi hawn anness u markat Dokument A, is-socjeta` Burmarrad Properties Limited (C 25230) akkwistat minghand il-kumpanija Murray Limited il-blokk bini inkluza l-arja tieghu konsistenti f`basement, semi-basement, u zewg maisonettes sovrapposti, mibni fuq bicca art bin-numru mija u hmistax (115), Triq San Glormu, San Pawl il-Bahar kontrada ta` Bugibba, tal-Vecc Housing Estate, soggett ghal mija u sebgha u ghoxrin lira

Maltin (Lm127) cens annwu u perpetwu pagabbli lill-Awtorita` tad-Djar.

2. Din il-proprjeta` kienet giet akkwistata minn Murray Limited mill-poter ta` Amadeo Cassar in forza ta` kuntratt datat 14 ta` Lulju, 1993 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dokument A1).

3. L-istess Amadeo Cassar kien akkwista din l-art b`titolu ta` enfitewsi perpetwa in forza ta` kuntratt datat 6 ta` Mejju, 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat mill-poter tal-Awtorita` tad-Djar, skond ma jirrizulta ahjar mid-Dokument B li qed jigi anness.

4. Sussegwentement ghal dan il-kuntratt tas-27 ta` Marzu, 2000 bejn Burmarrad Properties Limited (C 25230) u Murray Limited saret ghaqda (*amalgamation*) bejn is-socjeta` S.B.M.D. Limited (C 16971) (il-kumpannija li takkwista) u s-socjeta` Burmarrad Properties Limited (C 25230) (il-kumpannija li ser tigi akkwistata) b`effett mill-4 ta` Awissu, 2001 u funzjoni (merger) bejn l-istess Burmarrad Properties Limited ma` S.B.M.D. Limited, skond ma jirrizulta mid-Dokument C anness, u ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti llum hi l-enfitewta ta` dan il-blokk bini.

5. Is-socjeta` rikorrenti trid taghmel zvilupp fuq dina l-art u tibni sulari ohra oltre l-basement, semi-basement, u zewg maisonettes ezistenti llum fuq l-art in kwistjoni, izda l-Awtorita` tad-Djar qieghda tesigi li f`kaz li dan il-bini l-gdid ma hux ser jintuza bhala r-residenza ta` ulied l-esponent Raymond Gauci, hi trid li tithallas is-somma ta` wiehed u ghoxrin elf, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm21,250) minghand is-socjeta` rikorrenti, skond ma jirrizulta ahjar mill-annessi Dokumenti D, E u F.

6. Is-socjeta` rikorrenti, salv l-otteniment tal-permessi tal-bini relattivi, ghandha d-dritt li tizviluppa din l-art kif inghad minghajr ma thallas din is-somma jew xi kumpens iehor lill-Awtorita` tad-Djar.

7. Ghalhekk tali kundizzjoni li qieghda timponi l-Awtorita` tad-Djar hi wahda abusiva u illegali u l-Awtorita` tad-Djar m`ghandha l-ebda dritt li jawtorizzaha timponi din il-kundizzjoni.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` rikorrenti, salv l-otteniment tal-permessi tal-bini relattivi, ghandha d-dritt li taghmel zvilupp fuq l-art bin-numru mija u hmistax (115), Triq San Glormu, San Pawl il-Bahar kontrada ta` Bugibba, Tal-Vecc Housing Estate u tibni sulari ohra oltre l-basement, semi-basement, u zewg maisonettes ezistenti llum fuq din l-art u konsegwentement,

2. Tiddikjara illi l-kundizzjoni li qieghda timponi l-Awtorita` tad-Djar fuq is-socjeta` rikorrenti u cioe` li tesigi li tithallas minghandha s-somma ta` wiehed u ghoxrin elf, mitejn u hamsin lira Maltin (Lm21,250) fl-eventwalita` li s-socjeta` rikorrenti taghmel zvilupp ulterjuri (li ma hux ser jintuza bhala residenza ta` ulied l-esponent Raymond Gauci) fuq din l-art hi wahda abusiva u illegali, u li l-Awtorita` intimata m`ghandha l-ebda dritt li tesigi dan il-hlas minghand is-socjeta` rikorrenti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficcjali tad-9 ta` Marzu, 2006 u tal-1 ta` Gunju, 2006 kontra l-Awtorita` intimata li qieghda tigi ngunta ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` intimata li qalet illi:

1. Amadeo Cassar, il-beneficjarju originali ha il-Plot 115 Bugibba tal-Vecc permezz ta` kuntratt datat 6 ta` Mejju, 1988 fl-atti tan-nutar Joseph Brincat, dan id-dokument gie prezentat mill-atturi bhala ‘Dok B’.

2. Amadeo Cassar ha il-plot in kwistjoni bhala beneficcju skond skema ta` Housing Socjali u pratikament minghajr ebda hlas; kull ma kien obbligat ihallas kien cens annwu u perpetwu ta` Lm25.00.

3. Din il-plot kienet tifforma parti minn Skema ta` ghajnuna Socjali fil-Housing skond il-Hames Harga li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata bhala Dok. CA1.

4. L-Awtorita` tad-Djar ma rieditx li minn jiehu dawn il-plots jispekula bihom u ghalhekk imponiet certu kundizzjonijiet li ma kienux limitati fiz-zmien.

5. La dawn il-plots gew moghtija ghal skop Socjali, wiehed jista` jifhem l-iskop tar-restrizzjonijiet li l-Awtorita` zammet fil-kuntratti.

6. Fost il-kundizzjonijiet imposti fuq il-beneficjarju originali u ghalhekk anke fuq l-aventi kawza tieghu, kien hemm is-segwenti kondizzjonijiet:

"2. L-enfitewta jobbliga ruhu li jibni ***benefikati permanenti konsistenti f`bini ta` zewg sulari****, li jqumu mhux anqas minn hamest elef lira Lm5000, fuq l-art moghtija lilu b`enfitewsi b`dana l-att,* ***skond pjanti approvati mill-Awtorita`****".*

"3. L-enfitewta jobbliga ruhu li ***jzomm il-bini f`kull zmien fi stat tajjeb ta` tiswija ghas-sodisfazzjon ta` l-Awtorita`*** *u li jekk l-enfitewsi tigi ghal xi raguni mahlula huwa ghandu jikkonsenja lura fi stat tajjeb ta` tiswija. Kull hsara li ssir sew minhabba kawzi ordinarji kemm minhabba kawzi jew cirkostanzi straordinarji u accidentali ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-enfitewta".*

7. L-Awtorita` imponiet il-kondizzjoni ta` bini ta` zewg sulari b`necessita ta` l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita` tad-Djar, mhux biss ghal skopijiet estetici imma ukoll tenut kont ta` l-iskop Socjali tal-ghotja tal-Plot. L-Awtorita` tad-Djar riedet teskludi l-possibilita` ta` kull zvilupp u ta` zvilupp ghal skopijiet ta` spekulazzjoni.

8 Id-disponibilita` ta` l-art f`pajjizna hija wahda zghira u l-Awtorita` tad-Djar ghandha dritt tikkapitalizza mill-kondizzjonijiet imposti fuq il-beneficjarji taghha kif jirrizultaw mill-Iskemi u mid-diversi kuntratti.

9. Ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar hija gustifikata illi sabiex il-beneficjarju jew l-aventi kawza tieghu jigu ezentati mill-kondizzjonijiet originali tac-cens, huma jew minn minnhom ghandhom ihallsu prezz ghal tali ezenzjoni.

10. L-Awtorita` sabiex tikkoncedi ezenzjoni ghal dawn l-obbligi stabbiliet policy li bdiet fis-sena 2001. Permezz ta` din il-policy sa issa 51 persuna hallsu l-ammont ta` Lm466,225.50 f`kazi simili. Din il-policy hi wahda kostanti u timponi hlas ta` 25% tal-valur ta` l-art vojta kif stmata mill-perit ta` l-Awtorita` tad-Djar u dan sabiex il-persuna koncernata tigi ezentata mill-obbligi tac-cens orignali.

11. Kieku l-Awtorita` tad-Djar riedet fuq dawn il-plots bini ta` aktar minn zewg sulari dan il-bini kienet tibnih hi sabiex tissodisfa lil hafna klijenti taghha li huma fi bzonn ta` Housing Socjali.

12. In oltre l-kuntratt originali jindika li l-beneficjarju originali jigifieri Amadeo Cassar (u l-aventi kawza tieghu) huwa obbligat izomm l-immobbli mibni skond pjanti approvati mill-Awtorita` tad-Djar, fi stat tajjeb u ghalhekk it-twaqqiegh tal-fond in kwistjoni u/jew il-bini ta` sulari ohra fuqu kjarament jikser dan l-obbligu. L-Awtorita` ghandha dritt tiffissa prezz sabiex l-attur jigi ezentat minn dawn l-obbligi.

13. Anke il-fatt li l-attur hass il-htiega li jitlob dikjarazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti, juri illi anke hu jaf u jifhem li r-restrizzjonijiet li hemm fil-kuntratt jimpeduh milli jaghmel zvilupp minghajr il-permess ta` l-Awtorita` tad-Djar. Dan il-permess biex jinghata ghandu prezz u l-Qorti ma tistax tisforza lill-Awtorita` tirrinunzja ghad-drittijiet taghha naxxenti mill-kuntratti varji.

14. Din l-art originarjament inghatat b`xejn ghal Skopijiet Socjali. Illum l-istess art inghatat valur ta` Lm210,000.00, u dan kif jidher mill-kuntratt datat 27 ta` Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri prezentat mill-attur u mmarkat bhala ‘Dok. A’.

15. Ukoll irid jinghad li mill-kuntratt datat 27 ta` Marzu, 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, jidher li l-atturi xtraw ic-cens kif soggett ghal kondizzjonijiet tal-harga originali (kif jirrizulta minn klawsola 2 ta` l-istess kuntratt): ***"kif soggett … ghall-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali…"***

16. L-attur ipprezenta kopja ta` ittra mibghuta mill-Awtorita` tad-Djar fit-13 ta` Lulju, 2005. Dik l-ittra kienet amplifikata b`ittri ohra: wahda datata 17 ta` Awwissu, 2005 Dok. CA2, ittra ufficcjali ohra datata 5 ta` April, 2006, Dok. CA3 u ittra ohra tad-19 ta` Gunju, 2006, Dok. CA4. Dawn l-ittri juru li s-somma mitluba mill-Awtorita` tad-Djar hija rikjesta sabiex l-attur jigi ezentat minn obbligi naxxenti mill-kuntratt ta` cens perpetwu originali u ma hijiex konnessa mal-uzu bhala residenza ghal ulied Ray Gauci.

17. Referenza ssir ukoll ghal kuntratt tal-14 ta` Lulju, 1993 fl-atti tan-nutar Tonio Spiteri (Dok. A1 prezentat mar-rikors ta` l-attur). F`dan il-kuntratt fi klawsola tlieta (3) Mario Gauci u Ray Gauci fl-interess ta` Murray Co. Ltd obbligaw ruhhom li: **"…** ***Il-fond deskritt ghandu jintuza bhala residenza"***. Barra minn hekk fl-istess kuntratt il-partijiet jikkonfermaw il-kundizzjonijiet ta` l-enfitewsi originali, kwantu dawn huma kompatibbli mal-modifiki u kwantu ghadhom applikabbli. Dawn il-kondizzjonijiet jorbtu ukoll lill-attur.

18. Minkejja li l-Awtorita` tad-Djar taghti kuntratti ta` cens perpetwu jew sahansitra tbigh il-proprjeta` assoluta, hi xorta ghandha dritt timponi kondizzjonijiet dwar l-uzu tal-proprjeta` hekk trasferita u dan in linja mal-fatt li l-prezz mitlub ghal dawn it-trasferimenti hu wiehed baxx hafna, peress li jirrifletti l-iskop Socjali ta` l-iskemi. Kieku l-Awtorita` tad-Djar ma jkolliex jedd timponi restrizzjonijiet fuq it-trasferimenti hi ma tkunx f`posizzjoni komda biex tipprovdi Housing Socjali. Fil-fatt l-Awtorita` la darba tkun qed tittrasferixxi ghal skop socjali proprjeta` immobbli b`xejn jew bi ftit flus ghandha jedd li timponi kondizzjonijiet biex tassigura ruhha li l-immobbli jintuzaw ghal dak l-iskop socjali u ma jkunux uzati ghal skopijiet spekulattivi.

19. Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet u dawk li ghad iridu jigu indikati tul it-trattazzjoni l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet ta l-atturi bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici li qed tigi ingunta tidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti kollha fil-kawza.

Ikkunsidrat illi din il-kawza giet generata minn sitwazzjoni fejn bicca art originarjament moghtija mill-awtoritajiet skond skema ta` Housing Socjali giet akkwistata mis-socjeta` rikorrenti li trid taghmel zvilpp fuqha. L-Awtorita` tad-Djar tinsisti li sabiex tehles lir-rikorenti mill-kundizzjonijiet originarjament fil-kuntratt, trid thallas kumpens lill-istess awtorita`. Dan, skond ir-rikorrenti huwa agir abusiv u illegali. L-Awtorita` tirribatti billi tghid li hija ghandha kull dritt tikkapitalizza mill-kondizzjonijiet originarjament imposti favur taghha.

Il-Qorti tifhem li l-pern tal-kawza huwa l-interpretazzjoni ta` klawsoli Nru 2 u Nru 3 tal-kuntratt tas-6 ta` Mejju, 1988 li permezz tieghu Amadeo Cassar kien akkwista l-art in kwistjoni. Dawn il-klawsoli testwalment jghidu hekk:

"2. L-enfitewta jobbliga ruhu li jibni benefikati permanenti <u>konsistenti f`bini ta` zewg sulari</u>, li jqumu mhux anqas minn hamest elef lira Lm5000 fuq l-art moghtija lilu b`enfitewsi b`dana l-att, skond pjanti approvati mill-Awtorita`.

L-enfitewta ghandu jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita`, u jlesti l-bini minn kollox b`mod li jkun jista` jigi okkupat fi zmien tlett snin mill-istess data. Jekk jonqos milli jibda x-xoghol jew milli jlesti l-bini fiz-zmien fuq indikat huwa jkun obbligat li jhallas lill-Awtorita` penali ta` erba` liri (Lm4) ghal kull gimgha jew parti minn gimgha, li fiha jew ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini,

skond il-kaz, u dana bla pregudizzju ghad-dritt ta` l-Awtorita` li tholl l-enfitewsi skond il-klawsola sebgha (b) ta` dana l-att, u bla pregudizzju ghad-dritt ta` l-Awtorita` li testendi z-zmien imsemmi ghal raguni valida.

3. L-enfitewta jobbliga ruhu li jzomm il-bini f`kull zmien fi stat tajjeb ta` tiswija ghas-sodisfazzjon ta` l-Awtorita` u li jekk l-enfitewsi tigi ghal xi raguni mahlula huwa ghandu jikkonsenja lura l-bini fi stat tajjeb ta` tiswija. Kull hsara li ssir sew minhabba kawzi ordinarji kemm minhabba kawzi jew cirkostanzi straordinarji u accidentali ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-enfitewta".

Il-Qorti tibda biex tenfasizza li huwa l-kuntratt, u l-kuntratt biss li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet. F`din il-kawza, ntqal hafna dwar l-iskopijiet tal-ghotja u l-politika tal-awtoritajiet kemm fiz-zmien tal-ghotja, kif ukoll issa. Dawn, fil-fehma ta` din il-Qorti, huma rilevanti biss biex semmai, jaghtu dawl ghall-interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet. Jekk ikun hemm bzonn.

Is-socjeta` rikorrenti akkwistat l-art de quo permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 27 ta` Marzu, 2000 (Dok. A) issa dan il-kuntratt kien jinkludi li l-atturi xtraw ic-cens *"kif soggett … ghall-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali"*.

Huwa f`dan l-istadju li l-Qorti trid tezamina jekk il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali kienux gew b`xi mod disturbati fil-kuntratt tal-14 ta` Lulju, 1993 fl-Atti tan-Nutar Spiteri li permezz tieghu l-enfitewta originali kien ghadda l-koncessjoni lis-socjeta` Murray Limited.

Fuq dan il-kuntratt l-istess Awtorita` kienet tat permess lil Amadeo Cassar, l-enfitewta originali biex jitrasferixxi c-cens. Ghalkemm dan il-kuntratt kien jinkludi xi tibdiliet kien jinkludi wkoll il-konferma tal-partijiet tal-kundizzjonijiet originali *"kwantu kompatibbli mal-fuq modifikat u kwantu ghadhom applikabbli"* (ara fol. 11 tal-process).

Fit-tibdiliet inkluzi f`dak il-kuntratt m`hemm xejn li jwassal il-Qorti biex tifhem illi l-kundizzjonijiet tbiddlu fis-sens li l-Awtorita` irrinunzjat ghal xi kundizzjonijiet favur taghha. Lanqas ma jidher li b`dawk il-modifiki gew rezi inapplikabbli l-kundizzjonijiet originali.

Il-Qorti hawnhekk tenfasizza illi kull tip ta` tali ezenzjoni jew tibdil irid ikun car  inekwivoku.  F`dan il-kaz m`huwiex.

Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li t-tieni klawsola tal-koncessjoni originali hija applikabbli fl-intier taghha. Ghalkemm il-frazi *"konsistenti f`bini ta` zewg sulari"* setghet tkun aktar cara fis-sens illi jekk il-koncedent ried li ma jinbeniex aktar gholi kien inizzel *"zewg sulari biss"*.

Setghet tnizzlet il-frazi *"zewg sulari"* biss tigi evitata kostruzzjoni ta` terran.  Pero`, kif tnizzlet hija cara l-imposizzjoni tal-kundizzjoni tal-bini ta` zewg sulari – xejn aktar u xejn anqas.

Anki kieku kellu wiehed b`xi mod jargumenta li din il-klawsola ghandha tinqara li wiehed jista` jibni mill-anqas zewg sulari, it-tieni kundizzjoni hija cara kristall.

Kull kostruzzjoni tista` ssir *"skond pjanti approvati mill-Awtorita`"*. Din il-klawsola ma fiha ebda ambigwita` u, galadarba ma giet bl-ebda mod mittiefsa fil-koncessjonijiet ulterjuri, ghadha tregi u tirregola r-relazzjoni ta` bejn il-partijiet.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti filwaqt li tilqa` l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, taqta` u tiddeciedi billi tichad l-ewwel talba tas-socjeta` attrici, tichad ukoll it-tieni talba.

Bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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