MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Rikors Numru. 393/2003

Agri-Tec Limited

vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta’ rikorrenti ssottomettiet:

Illi fis-17 ta’ Marzu, 2003 is-socjeta’ esponenti giet notifikata b’ittra ufficjali ntavolata fis-17 ta’ Ottubru, 2002 mill-Kummissarju tal-Artijiet ghall-fini tal-Artiklu 466 tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) li biha l-istess socjeta’ giet notifikata b’dikjarazzjoni guramentata (annessa ma’ l-istess ittra

ufficjali u mmarkata Dok A), f'liema ittra ufficjali l-istess socjeta' giet interpellata sabiex fi zmien jumejn thallas lill-Kummissarju tal-Artijiet is-somma ta' sbatax-il elf, tliet mija hamsa u ghoxrin Lira Maltin (Lm17,325.00) dovuta bhala cens ta' Land Opposite Ghammieri Farm, Qormi ghall-perjodu mis-26 ta' Ottubru, 1993 sal-25 ta' Ottubru 2002;

Illi s-socjeta' esponenti tipprevalixxi ruhha mill-Artiklu 466 subartiklu (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u bil-prezenti rikors qed topponi t-talba u titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet bhala wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-istess Kummissarju ntimat, stante:

1. Illi preliminarjament, in kwantu kif gie ddikjarat fid-dikjarazzjoni guramentata li l-kreditu pretiz minghand is-socjeta' esponenti huwa tal-Gvern ta' Malta, l-ittra ufficjali ma setghetx issir mill-Kummissarju tal-Artijiet f'ismu izda f'kapacita' rapprezentattiva, u cioe' f'isem il-Gvern ta' Malta;

2. Illi preliminarjament ukoll, u bla hsara ghas-suespost, jekk huwa l-kaz li l-kreditu pretiz huwa fil-fatt tal-Kummissarju tal-Artijiet, id-dikjarazzjoni guramentata in kwistjoni li sservi ta' titolu ezekuttiv bis-sahha tal-Artiklu 466 subartiklu (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, hija nulla u bla effett;

3. Illi preliminarjament ukoll, u bla hsara ghas-suespost, il-Gvern ta' Malta m'ghandux locus standi fil-procedura odjerna, u dan ladarba bejn il-Gvern ta' Malta u s-socjeta' esponenti ma tezisti l-ebda relazzjoni kontrattwali;

4. Illi preliminarjament ukoll, u bla hsara ghas-suespost, filwaqt li s-sur Albert Mamo li ghamel id-dikjarazzjoni guramentata in kwistjoni ghamel din l-istess dikjarazzjoni bhala Kummissarju tal-Artijiet, huwa ffirma l-istess dikjarazzjoni bhala Agent Kummissarju tal-Artijiet, u ghalhekk trid tingieb prova tal-kapacita' tieghu;

5. Illi fil-mertu, u bla hsara ghas-suespost, it-talbiet tal-Kummissarju ntimat huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u ghar-ragunijiet li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza, s-socjeta' esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara t-talba tal-Kummissarju tal-Artijiet, kif kontenuta fl-ittra ufficjali, bhala wahda nfondata fil-fatt u fid-diitt, u dan bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-Kummissarju ntimat.

Rat ir-**risposta ta' l-intimat** a fol. 6 tal-process fejn espona:

Illi preliminarjament, ir-rikors intovalat mir-rikorrent huwa rritu u null stante li l-Ittra Ufficjali flimkien mad-Dikjarazzjoni Guramentata ta' l-esponenti (kopja u referta esebiti u mmarkati bhala Dok EC1), kif espona wkoll ir-rikorrent giet notifikata lill-Agri-Tec Limited nhar is-27 ta' Marzu 2003, filwaqt li r-rikors tar-rikorrent gie pprezentat nhar il-21 t'April 2003, u ghalhekk skada t-terminu t'ghoxrin jum min-notifika, kif preskritti ai termini l-Artiklu 466, sibinciz (2), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk m'hemmx skop ghal din il-kawza stante li t-talba ta' l-intimat ghall-ammont pretiz fl-Ittra Ufficjali flimkien mad-Dikjarazzjoni Guramentata (Dok EC1), ghandha gia' l-effett ta' daqslikieku gudikat tal-qorti kompetenti, stante li r-rikorrent naqas li jopponi t-talba fi zmien ghoxrin jum, ai termini l-imsemmi Artiklu 466, subinciz (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi sekondarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, Id-Dikjarazzjoni Guramentata pprezentata mill-intimat saret minn Albert Mamo, bhala Kummissarju ta' l-Artijiet, li ghaldaqstant ai termini l-Artiklu 2 tal-Kap 169 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn **'Id-drittijiet u responsabbiltajiet kollha, kemm jekk moghtija jew kontigenti, dwar propjeta' mmobbli li tkun ta' jew fil-pussess ta', mizmuma jew amministrati mill-Gvern ….. trasferiti lill-Kummissarju ta' l-Artijiet**.'

Illi Albert Mamo Direttur ta’ l-Artijiet permezz tal-Gazzetta tal-Gvern datata 27 ta’ Novembru 2000, Avviz Nru 943, (Esebit bhala Dok EC 2) assuma wkoll id-dmirijiet u l-funzjonijiet ta’ Kummissarju ta’ l-Artijiet.

Illi ghalhekk mhux minnu illi d-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-intimat saret f’ismu izda mhux f’kapacita’ rapprezentattiva ghalhekk isegwi illi l-Artiklu 446 tal-Kap 12, japplika wkoll ghal din it-talba.

Illi ghalhekk isegwi wkoll illi l-kreditu pretiz huwa tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet bhala l-persuna li lilha huma trasferiti d-drittijiet u r-responsabbiltajiet dwar il-propjeta’ mmobbli li taghha l-Gvern huwa sid, jipposedi, jzomm, jew jamministra.

Illi lanqas ma hu minnu li m’hemm l-ebda relazzjoni kontrattwali bejn il-partijiet, u dan stante li kienet inghatat koncessjoni enfitewtika ghal hamsa w sittin sena (65), datata 26 t’Ottubru 1993, mill-mittenti lir-rikorrenti sussegwentament emendata nhar it-2 ta’ Frar 1994, (esebiti u mmarkati Dok EC 3 u EC 4), u li dwarha huwa dovut l-ammont pretiz.

Illi l-ammont kif dikjarat fid-Dikjarazzjoni Guramentata ghadu dovut, kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni ta’ din il-kawza.

Tant l-esponent ghandu x’jissottometti.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Zammet access fuq il-post;
Rat in-noti tal-partijiet;

Preliminari

Din il-kawza tirrigwarda bicca art ta’ madwar 3850 metru kwadru li tinsab Hal-Qormi fejn l-Ghammieri li nghatat b’cens temporannju ghal 65 sena lis-socjeta rikorrenti. L-intimat kien pprezenta ittra ufficjali a bazi ta’ l-artikolu 466

tal Kap 12 biex jigbor l-arretrati ta’ cens li qatt ma thallsu u s-socjeta rikorrenti ghamlet dina l-kawza biex jigi dikjarat li t-talba ta’ l-intimati hija nfondata.

B’verbal tal 10 ta’ Novembru 2003 (fol 30) l-intimat kien irrinunzja ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet tieghu.

Mhemmx kontestazzjoni li c-cens mitlub fl-ittra ufficjali qatt ma thallas imma f’dina l-kawza s-socjeta rikorrenti ressqet ir-ragunijiet taghha ghaliex ma hallsitx.

Kontestazzjoni

Ir-rikorrent qed jissottometti li l-ittra ufficjali tas 17 ta’ Ottubru 2002 hija rrita u nulla billi ittra ma saritx mill Kummissarju fil-kapacita’ rapprezentativa tal-Gvern ta’ Malta. Jikkontendi li l-art 2 tal-Kap 169 ma jittrasferiex id-drittijiet ta’ proprejta immobbli lill kummissarju intimat imma biss drittijiet ta’ amministrazzjoni.

Fil-mertu s-socjeta rikorrenti tissottometti li l-ebda ammont ma hu dovut minnha billi l-intimat naqas milli jaghmel il-parti tieghu u ghalhekk ma setghax isir hlas tac-cens anke ghaliex il-Mepa ma setghetx tohrog il-permessi finali. Is-socjeta rikorrenti tikkontendi li kien hemm ftehim mal-Lands li ma kellu jsir l-ebda hlas ta’ cens sakemm johrog il-full development permit mill-Planning Authority.

Ir-rikorrent ghalhekk jissottometti li kull tnaqqis ta’ kejl (sew minhabba uzu da parti ta’ terzi ta’ partijiet mill-istess art, kif ukoll minhabba li l-permess ta’ zvillup relativ hareg biss fuq porzjoni zghira) kien jirrendi l-progett mhux vijabbli. Ir-rikorrent ghalhekk jirritjeni li minhabba l-inadempjenza ta’ l-intimat, kien impossibili ghas-socjeta rikorrenti li tesegwixxi l-obbligi kontrattwali taghha. Jikkonkludi billi jghid li mhux veru li hu kien qed ikaxkar saqajh biex jibda l-progett.

L-intimat min-naha l-ohra wiegeb li l-principju ta’ *rebus sic stantibus* invokat mis-socjeta rikorrenti ma japplikax f’dan il-kaz billi ma kien hemm ebda tibdil fundamentali fic-

cirkostanzi. Is-socjeta rikorrenti kienet taf meta gie iffirmat il-kuntratt bil-proceduri necessarji biex jingiebu l-permessi u hi qatt ma giet imfixkla mill-intimat anzi giet meghjuna billi l-generu ta' l-art twessa'.

L-intimat isostni li s-socjeta rikorrenti naqqset mid-diversi obbligi li kellha thares. Hi kellha tibni bini (klawzola 2), tonfoq mhux anqas minn Lm 80,000 fuq miljoramenti, Klawzola 3(a), tikkrea access ghall vetturi Klawzola 3(b), kellha timpjega 14 il-haddiem klawzola 13, u bosta obligazzjonijiet ohra li minnhom s-socjeta attrici ma ghamlet xejn.

Dwar il-boundaries ta' l-art, l-intimat ighid li dawn huma cari u l-pjanta LD 87/92 annessa mal-kuntratt enfitewtiku, bil-kulur ahmar, turi l-art koncessa. Is-socjeta rikorrenti kellha tikkrea access ghall vetturi mit-triq XX ghall-passagg immarkat bil-blu (Klawzola 3(b)) ghalhekk kienet taf li kellu jinghata access lit-terzi. Il-garages li qed tilmenta minnhom is-socjeta rikorrenti ma humiex mibnija fuq l-art immarkata bl-ahmar fil-pjanta imsemmija imma fuq art adjacenti u ma nghata ebda *encroachment right* lill terzi.

Finalment l-intimat ighid li ma kien hemm ebda ftehim li sakemm jinhareg il-permess mill-MEPA, c-cens ma kellux jithallasx, izda dana kellu jithallas mid-data tal-kuntratt.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi dak li wassal ghal dina l-kawza kienet l-ittra ufficjali li l-intimat baghat a tenur ta' l-artikolu 466 tal-Kap 12 fejn talab lis-socjeta rikorrenti thallas l-arretrati tac-cens fuq l-art in kwistjoni li qatt ma thallas mis-socejta' rikorrenti.

Validita' tal-ittra ufficjali

Ir-rikorrent qed jissottometti preliminarjament li l-ittra ufficjali tas 17 ta' Ottubru 2002 hija rrita u nulla billi ittra ma saritx mill Kummissarju fil-kapacita' rapprezentativa tal-Gvern ta' Malta.

L-intimat wiegeb li a termini l-artiklu 2 tal-Kap 169 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn '*Id-drittijiet u responsabbiltajiet kollha, kemm jekk moghtija jew kontigenti, dwar propjeta' mmobbli li tkun ta' jew fil-pussess ta', mizmuma jew amministrati mill-Gvern ….. trasferiti lill-Kummissarju ta' l-Artijiet.'*

Illi r-rikorrent pero' jikkontendi li l-art 2 tal-Kap 169 ma jittrasferiex id-drittijiet ta' proprejta' immobbli lill Kummissarju intimat imma biss drittijiet ta' amministrazzjoni.

Illi mid-dokumenti ezibiti jirrizulta li l-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika kien sar bejn l-intimat bhala Kummissarju ta' l-Art, li kien debitament awtorizzat li jidher fuq l-att ghan nom tal-Gvern ta' Malta u r-rikorrent Louis Naudi ghal Agri Tec Ltd.

Illi ma' l-ittra ufficjali kienet saret dikjarazzjoni guramentata ta' l-intimat li ma saritx f'ismu izda fil-kapacita' rapprezentattiva tal-Gvern (ara dokument a fol 10) u din saret ai fini ta' l-artikolu 466 Kap 12 imsemmi. Illi ghalhekk il-kreditu pretiz huwa tal-Kummissarju ta' l-Artijiet bhala l-persuna li lilha gew trasferiti d-drittijiet u r-responsabbiltajiet dwar l-amministrazzjoni tal-propjeta' mmobbli li taghha l-Gvern huwa sid.

Mertu

Ir-rikorrent jissottometti li hu ma hallasx ic-cens minhabba l-inadempjenza ta' l-intimat billi kien impossibili ghas-socjeta rikorrenti li tesegwixxi l-obbligi kontrattwali taghha. Hu ried *boundaries* cari u li l-art tkun libera u franka u minghajr inkwiet.

Is-socjeta rikorrenti tghid li ghalkemm hija applikat ghall permessi mal-Planning Authority din ma setghetx tohrog il-permessi finali billi l-intimat ma kienx ikkonferma l-validita tal-kuntratt li bih l-art giet koncessa lilha. Ir-rikorrent ighid li d-Dipartiment tal-Lands qatt ma irrisponda

ghall-korrispondenza li kienet tibghatlu l-Plannning Authority. Dawn riedu biss konferma li l-kuntratt kien validu. Inoltre meta hareg l-*outline permit* dana hareg biss fuq area izghar, li ma kienx bizzejjed ghall-progett.

Illi mill-provi prodotti senjatament mill-kuntratt tal-koncessjoni emfitewtika kif ukoll mill-pjanta li hemm mal-kuntratt (ara fol 41 u 176) il-konfini ta’ l-art huma cari u huma dawk immarkati bl-ahmar fid-Dok LD 87/92. Il-footprint ta’ l-art baqghet dejjem l-istess u l-intimat qatt ma naqqas jew zied ma’ l-art. (ara xhieda a fol 157 ta’ Vince Gilson). Kull ma zdied kien il-generu ta’ l-art li sar bl-att Dok EC4 a fol 96 u dan sar fuq talba u a beneficcju tas-socjeta’ rikorrenti. L-intimat kellux x’jaqsam mall-permessi (Full Development Permit) li kellha tohrog il-Mepa imma kien l-obbligu tas-socjeta rikorrenti li tottjeni dawk il-permessi. Ma jirrizultax li l-intimat fixkel lis-socjeta’ rikorrenti mill-tottjeni dawn il-permessi, anzi huwa ezebixxa ittri (ara fol 105 u 106) li juru li kien jibghat reminders lill MDC biex jara kif jista’ jghin. L-intimat qatt ma oggezzjona ghax-xogholijiet li riedet taghmel u kellha taghmel is-socjeta’ rikorrenti skond il-kuntratt.

Is-socjeta rikorrenti tghid li kien hemm ftehim verbali li ma kellu jsir l-ebda hlas ta’ cens sakemm johrog il-full development permit mill-Planning Authority. Meta xehed ir-rikorrent dana qal li meta nqalghu l-problemi, huwa, l-MDC, d-Dipartiment ta’ l-Agrikoltura u l-Lands iltaqghu flimkien u ftehemu li ghalissa ma jithallasx il-kera sakemm issir applikazzjoni sew lill Planning Authority u meta johrog il-permess imbaghad kulhadd jiehu l-azzjoni mehtiega. Hu jghid li dan il-ftehim kien wiehed verbali biss. Fl-affidavit tar-rikorrent meta rega’ semma dana l-punt, hu qal din id-darba li kienet il-policy tal-MDC li ma jithallasx kera sakemm johorgu l-permessi mehtiega mill-Planning Authority.

Illi fil-kuntratt tal-koncessjoni emfitwetika ma hemm imkien li c-cens kellu jithallas xi mod iehor hlief mid-data tal-kuntratt. Il-hlas tac-cens ma’ kienx marbut ma’ xi kondizzjoni li kellhom jinhargu l-permessi qabel jibda jithallas ic-cens.

Anthony Deguara xehed a fol 96D li lanqas mill-file tad-Dipartiment ma hemm xi haga li tindika li kien sar xi ftehim (lanqas verbali) li r-rikorrenti ma jhallsux cens mhux skond il-kuntratt. Ighid li lanqas ma saru diskuzzjonijiet fid-Dipartiment mar-rikorrenti f'dan ir-rigward.

Dwar il-kontenzjoni tar-rikorrenti li l-lands qatt ma insistew maghhom fuq il-hlas tac-cens, bhal speci biex jikkonfermaw li kien hemm il-ftehim verbali imsemmi, l-Qorti tirreferi ghad-dokumenti ezibiti a fol 203 et seq minn fejn jirrizulta li gja minn 1999 l-intimat kien qed jinterpella lis-socjeta rikorrenti biex thallas dana c-cens.

Ir-rikorrent jikkontendi li apparti t-tnaqqis ta' kejl li kien jirrendi l-progett mhux vijabbli hu ma setghax jizvilluppa l-art minhabba uzu da parti ta' terzi ta' partijiet mill-istess art li gie koncessa lilu. Ir-rikorrent xehed li meta ffirma l-kuntratt hu sab li kien hemm nies jghaddu minn fuq dina l-art u l-Lands ma ghamlu xejn biex ma jhallux lill-dawn in-nies ighaddu minn hemm. Inoltre meta l-Mepa harget il-permessi ghal zewg garages li kien hemm hu talab lill Lands biex jintervejnu izda ma sar xejn

L-intimat xehed li s-socjeta rikorrenti kellha tikkrea access ghall vetturi mit-triq XX ghall-passagg immarkat bil-blu (Klawzola 3(b)) ghalhekk hi kienet taf li kellu jinghata access lit-terzi. Il-garages li qed jilmenta minnhom ir-rikorrentii ma humiex mibnija fuq l-art koncessa lilu imma fuq art adjacenti u hu ma tah ebda *encroachment right* lill terzi.

Illi mill-provi prodotti u mid-dokumenti ezibiti jirrizulta li effettivament il-garages mhumiex mibnija fuq l-art li gie koncessa lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti kellu jibni access ghall passagg skond il-kuntratt izda dana m'ghamlux. L-intimat xehed li s-socjeta rikorrenti qatt ma qaltilhom li kien hemm xi hadd qed jokkupa l-art jew li ma setghux jidhlu mill-passagg, kieku huma kienu jiehdu passi opportuni. (ara xhieda A.Mamo a fol 213 u A.Deguara a fol 96D). Mid-dokumenti ezibiti ma jirrizultax lanqas li kien hemm xi

kommunikazzjoni fis-sens indikat bejn is-socjeta rikorrenti u l-intimat.

Illi l-Qorti ghalhekk tikkonkludi li mhux l-intimat kien inadempjenti imma s-socjeta rikorrenti li naqset mill hafna obbligi minnha assunti skond il-kuntratt EC3. Ghalhekk c-cens li qed jitlob l-intimat hu dovut u t-talba tar-rikorrenti f'dina l-kawza hija nfondata.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi ;
Billi tichad it-talbiet tas-socjeta rikorrenti;
Bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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