MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 619/2008

Felicia Cutajar (ID card 54928G).

vs

Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta' Felicia Cutajar datat 16 ta' Gunju 2008 a fol. 1 tal-process fejn tikkonferma:-

Illi kien hareg Avviz Legali halli min hu inkwilin ta' fond ikun jista' japplika u jixtri r-residenza tieghu. Illi hija applikat imma peress li l-fond taghha jeccedi certa mizura, skont l-istess Avviz Legali l-gvern intrabat li jidhol fi trattattivi halli jigi stabbilit il-prezz u jsir il-bejgh tal-fond 57, Main Street, Siggiewi.

Illi minkejja li hija baghtet ittra ufficjali fit-2 ta’ April 2007, fejn hija gharrfet li waqt li taghmel riferenza ghall-applikazzjoni taghha skont l-Avviz Legali mxandar fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Lulju 1996, dwar xiri ta’ djar mir-residenti ta’ proprjeta` li qabel kienet tappartjeni lill-Knisja, u interpellat biex skont l-applikazzjoni taghha tal-11 ta’ Settembru 1996, li ghaliha tirreferi r-ricevuta bin-numru M 136087 l-konvenut jipprocessa l-istess u jasal fi ftehim mal-istess Felicia Cutajar dwar akkwist.

Illi sallum ghadu ma sar xejn u ma kien hemm l-ebda twegiba.

Illi ghalhekk qed issir din il-kawza halli jigi impost terminu perentorju lill-konvenut halli josserva dak li hemm stipulat fl-Avviz Legali.

Kawzali

Illi l-konvenut b’Avviz Legali mxandar fit-13 ta’ Lulju 1996, offra ghall-bejgh il-postijiet tar-residenza, fosthom dik tal-attrici, u cioe` l-fond 57, Main Street, Siggiewi, u dan taht il-kundizzjonijiet hemm stipulati.

Illi l-attrici pprevaliet ruhha mid-dritt moghti u dan skont ricevuta ta’ hlas mal-applikazzjoni tal-11 ta’ Settembru 1996, u ghalhekk stabbiliet dritt vestit.

Illi l-konvenut huwa marbut bl-avviz legali, u bl-applikazzjoni tal-attrici, u fil-kaz taghha *stante* li l-fond jeccedi certi dimensjonijiet, kellu jsir ftehim *ad hoc*.

Illi l-attrici interpellat lill-konvenut biex jersaq ghal tali ftehim u dan b’ittra ufficjali tat-2 ta’ April 2007, imma l-konvenut baqa’ inadempjenti.

Talbiet

Illi l-attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ ghandhiex:-

1. Tiffissa lill-konvenut zmien qasir u perentorju halli jottempera ruhu mal-Avviz Legali tat-13 ta’ Lulju 1996, fil-konfront tar-residenzi tal-atrici, 57 Main Street, Siggiewi, u dan billi jasal fi ftehim dwar il-prezz li bih l-istess dar ghandha tinbiegh lill-attrici, u fin-nuqqas tikkommina kontra l-konvenut dawk il-provedimenti li jidhrilha xierqa inkluz il-madat *in factum*.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta’ April 2007 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u dokument esebiti a fol. 3 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta’ Ottubru 2008.

Rat ir-risposta guramentata tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt jesponi bir-rispett, u Joseph Sciriha, fil-kwalita' tieghu ta' Direttur tal-Ufficcju Kongunt, datata 24 ta’ Settembru 2008 a fol. 18 tal-process bil-gurament tieghu jikkonferma: -

1. Illi preliminarjament din il-kawza ma saritx in konformita` mad-disposizzjonijiet tal-**artikolu 181B tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** *stante* li l-kap tal-Ufficcju Kongunt huwa d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

2. Illi subordinament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michudin peress illi dawn huma nfondati, kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt ghas-segwenti ragunijiet:

3. Illi l-avviz li nhareg u li hemm referenza ghalih fir-rikors guramentat inhareg f’Awwissu tal-1996 u kien jghid li min kien maghruf bhala inkwilin b'titolu ta' kera li jghix fi proprjeta` trasferita lill-Gvern ta' Malta permezz tal-**Att IV tal-1992,** jigifieri l-**Att dwar Proprjeta` ta' Entijiet Ekklezjastic**i, u li tkun ir-residenza ordinarja tieghu seta' jressaq talba lid-Direttur tal-Ufficcju Kongunt biex jixtri dik il-proprjeta`.

4. Illi dan l-avviz inhareg ghal dawk il-proprjetajiet residenzjali li ma jkollhomx aktar minn mitejn u sebghin metru kwadru (270mk) ta' spazju abitabbli.

5. Illi f'dan il-kaz il-fond in kwistjoni ghandu aktar mid-doppju ta' dan l-ispazju abitabbli.

6. Illi barra minn hekk, dan l-istess fond huwa palazz u jifforma parti mill-patrimonju kulturali u kien jinsab skedat bhala *Schedule Property* skont l-**artikolu 2 tal-Att dwar il-Protezzjoni tal-Antikitajiet**.

7. Illi l-esponent permezz tal-avviz li kien hareg fl-1996 intrabat biss li jilqa' t-talba ta' dawk il-persuni li t-talba taghhom tkun konformi mal-kundizzjonijiet stipulati u jekk il-bejgh ikun possibbli u bl-ebda mod ma ntrabat li jbiegh kull proprjeta`.

8. Illi l-esponent ta r-raguni lir-rikorrenti ghaliex il-bejgh ma sarx.

9. Illi t-talba ghall-mandat *in factum* hija superfluwa.

10. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

11. Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda tad-Direttur tal-Ufficcju Kongunt a fol. 19 u 20 tal-process.

Rat in-nota attrici datata 19 ta' Settembru 2008 bl-affidavit tal-attrici li wkoll esebit id-Dok. "FC1" u "FC2" u ta' Peter Cutajar (fol. 12).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tat-2 ta' April 2009 meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph Brincat ghall-attrici u Dr. Samuel Gauci ghall-konvenut. Id-difensuri ddikjaraw li m'ghandhomx provi iktar. Dr. Gauci kellu b'nota jindika u jesebixxi kap tal-atti minnu referiti. Dr. Brincat talab korrezzjoni fis-sens li l-kelma 'Generali' tigi mnehhija mill-isem tal-intimat. Dr. Gauci rrimetta ruhu u l-Qorti laqghet

it-talba u ordnat l-korrezzjoni tal-istess. B’hekk l-ewwel eccezzjoni giet sorvolata. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in difett’ostacolo* ghall-25 ta’ Gunju 2009.

Rat ir-rikors tal-konvenut Direttur tal-Ufficcju komgunt datat 15 ta’ Gunju 2009 fejn l-esponenti talab lill-Qorti sabiex ikun jista’ jipproduci x-xhieda tal-imsemmi *Superintendent of Culture Heritage* jew rapprezentant tieghu; u l-Qorti, bid-digriet taghha tas-16 ta’ Gunju 2009 cahdet it-talba f’dan l-istadju meta l-kawza tinsab differita ghas-senteza.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn l-attrici qed issostni li bhala inkwilina tal-fond 57, Palazzo Tonna, Main Street, Siggiewi, hija kienet applikat skont l-Avviz Legali tat-13 ta’ Lulju 1996 sabiex tixtri l-post minghand il-Gvern, u dan peress li l-istess kienet qabel proprjeta’ tal-Knisja li giet trasferita lill-Gvern bl-Att IV tal-1992, izda minkejja dan, il-Gvern qatt ma wasal fi ftehim maghha ghall-xiri tal-istess post u dan minkejja l-fatt li hija ssostni li hija ntitolata sabiex takkwista l-istess fond taht l-istess Skema tat-13 ta’ Lulju 1996, u ghalhekk qed titlob lill-Qorti sabiex tiffissa zmien qasir u perentorju sabiex l-istess Direttur tal-Ufficcju Kongunt jasal fi ftehim sabiex l-istess dar tinbiegh lill-attrici u fin-nuqqas tapplika kontra l-intimat il-provedimenti tal-Mandat in Factum.

Illi l-ewwel eccezjoni hija fis-sens li l-azzjoni ma saritx skont l-**artikolu 181 B tal-Kap 12** ghaliex l-intimat huwa d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt u mhux id-Direttur Generali ta’ l-Ufficcju Kongunt. Din pero’ giet sorvolata b’talba ta’ korrezzjoni datata 2 ta’ April 2009, b’dan li llum jirrizulta li l-azzjoni qed tindirizza lill-istess Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

Illi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra qed jigi eccepit li t-talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex l-Avviz Legali nhareg f'Awwissu 1996 ghall-inkwilini hemm indikati, u li kien japplika biss ghall-proprjetajiet residenzjali li ma jkollhomx iktar minn 270 m.k. ta' spazju abitabbli, li ma huwhiex il-kaz odjern ghaliex il-fond in kwistjoni ghandu aktar mid-doppju; jinghad ukoll li l-istess fond jifforma parti mill-patrimonju kulturali skedat taht l-**artikolu 2 tal-Att dwar il-Protezzjoni tal-Antikitajiet**; u li ghalhekk bl-Avviz tal-1996 il-Gvern intrabat biss fil-konfront ta' persuni li jkunu konformi mal-kundizzjonijiet tal-istess Avviz Legali.

Illi jirrizulta li l-attrici ghamlet applikazzjoni fil-11 ta' Settembru 1996 (Dok. “FC 2”) u li tali talba giet b'ittra ndirizzata lill-attrici michuda fl-14 ta' Dicembru 2000 (Dok. “JS 5”) u dan ghaliex inghad li din l-iskema ma kenitx tapplika ghall-attrici peress li l-*area* abitali tal-fond minnha okkupat kien jaqbez il-270 m.k. (fol. 33). Jidher li saret ittra mill-konsulent legali tal-attrici datata 30 ta' Mejju 2001 u saret risposta ghall-istess fit-22 ta' Gunju 2001 (Dok. “JS 7”) fejn saret riferenza ghall-ktejjeb li kien hareg l-istess Gvern dwar l-Avviz Legali tat-13 ta' Awissu 1996.

Illi din il-Qorti tinnota li attwalment l-Avviz Legali ndikat fir-rikors guramentat bhala dak mahrug fit-13 ta' Lulju 1996 huwa inkorrett peress li jirrizulta mill-atti ppruvat li l-Avviz Legali in kwistjoni huwa dak tat-13 ta' Awissu 1996 (Dok. “JS”).

Illi minn qari tal-istess Avviz Legali (Dok. “JS1”) jirrizulta li jidher li l-istess skema kienet tapplika ghall-proprjeta' residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebghin metru kwadru (270m2) ta' spazju abitabbli.

Illi fil-fatt fl-istess avviz hemm indikat il-prezz li ghandu jigi stabbilit li huwa dak johrog wara li l-ammont ta' kera dovut jigi kapitallizat bir-rata ta' 1%, b'dan izda li l-prezz m'ghandu qatt ikun anqas minn Lm500.

Illi wara jinghad li:-

“Il-prezz hekk ikkalkolat jghodd ghal dik il-proprjeta’ residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebghin metru kwadru (270m2) ta’ spazju abitabbli. F’kaz fejn dan l-ispazju abitabbli jkun akbar, it-trasferiment jista’ jsir ukoll izda bi prezz li ma jkunx aktar vantaggjuz minn dak fuq imsemmi skont ftehim li jintlahaq bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt”.

Illi minn dan jirrizulta li din l-iskema kellha tapplika biss ghall-proprjeta’ tad-dimensjonijiet indikati fl-istess avviz u fil-fatt huwa ghal dik il-proprjeta’ li l-prezz indikat kien stabbilit. Fejn l-istess proprjeta’ ghandha dimensjonijiet ta’ spazju abitabbli iktar minn dak indikat fl-istess Avviz din ma taqax taht l-iskema indikata fl-istess att. Dan jinsab ukoll ikkonfermat mill-ktieb li nhareg lill-pubbliku sabiex jispjega dak li nhareg fl-avviz in kwistjoni fejn jinghad espressament li *“l-Gvern ma jkunx marbut li jaccetta l-fidi ta’ cens jew xiri ta’ post fejn il-qies tal-ispazju abitabbli ikun ta’ kejl superficjali ta’ aktar minn 270m”* (Dok. “JS 6”). Ovvjament dwar dan jista’ jintlahaq ftehim bejn il-partijiet, izda ma hemm xejn fl-istess Avviz li jobbliga lill-intimat jew lil xi parti li tasal ghal tali ftehim u fil-fatt lanqas hemm indikat xi kundizzjonijiet kif wiehed jista’ jasal ghal tali ftehim. B’hekk din il-Qorti thoss, li ladarba gie ppruvat (u lanqas huwa kontestat) li l-proprjeta’ mikrija lill-attrici hija ta’ iktar minn 270mk bhala spazju abitabbli (tant li ghandha 1,370m.k. skont Dok. “JS 4”) mela allura l-istess Avviz Legali ma japplikax ghal tali proprjeta’ u allura lanqas ghar-rikorrenti. Din il-Qorti ma taqbilx allura mal-premessa attrici li l-Gvern b’xi mod *“intrabat li jidhol fi trattattivi halli jigi stabbilit il-prezz u jsir il-bejgh tal-fond 57, Main Street, Siggiewi”*. Ghalhekk it-talba attrici kif proposta qed tigi michuda.

Illi fid-dawl ta’ dan ovvjament it-talba relattiva ghall-hrug ta’ mandat *in factum* ma tistax tintlaqa’; izda jinghad ukoll li sabiex tigi kkunsidrata l-istess talba jrid ikun hemm decizjoni precedenti li tikkundanna lill-intimat sabiex jaghmel xi haga (**“George Xeureb vs Dorothy mart George Xuereb”** – P.A. (RCP) – 2 ta’ Ottubru 2001, u jrid jigi pruvat li l-attrici ma ghandhiex mezz iehor ta’ esekuzzjoni skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 385 (4)**

tal-Kap 12, haga li ma saritx **("Angelo Abela vs Joseph Zahra et"** P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002; **"Angelo Abela vs Mattew Degabriele et"** P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002. Ghalhekk ukoll l-istess talba attrici qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat kontenuti fir-risposta guramentata tieghu tal-24 ta' Settembru 2008 biss in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad it-talba tar-rikorrenti fir-rikors guramentat taghha premess Numru 619/08** ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti/attrici Felicia Cutajar.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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