MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 781/2005/1

Awtorita` tad-Djar

v.

Jean Galea Souchet

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni tal-awtorita` attrici, prezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta' Awwissu 2005, li taqra hekk:

"Peress illi l-atturi permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar 1994 ittrasferew lil konvenut u l-gharusa tieghu Karen Micallef il-*plot* 390 Pembroke (Dokument 'A').

"Peress illi l-gherusija thassret u l-Awtorita` tad-Djar tat permess, wara li saret applikazzjoni taht avviz 47 (Dokument 'B') sabiex il-konvenut jakkwista minghand l-*ex*-gharusa tieghu s-sehem taghha ta' l-istess *plot*. Kopja tal-permess li gie moghti fis-6 ta' Settembru 1996 qed tigi annessa bhala Dokument 'C'.
"Peress illi dan il-permess inghata suggett ghal kundizzjonijiet ta' l-avviz Nru 47 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern ta' 1 ta' Marzu 1994 (Dokument 'B').

"Peress illi dawn il-kundizzjonijiet jinkludu il-kundizzjonijiet segwenti:-

"4 (g) *l-akkwirenti prospettivi ghandhom jirrisjedu fid-dar mibnija fuq il-plot in kwistjoni ghal mill-anqas 15-il sena mid-data li meta d-dar tkun lesta ghall-abitazzjoni u waqt dan il-perjodu l-akkwirenti prospettivi ghandhom izommu l-plot u l-benefikati ta' fuqha fi stat tajjeb ta' tiswija u manutenzjoni.*

"(j) *l-akkwirenti prospettivi jobbligaw ruhhom li jifdu c-cens fi zmien 15-il sena mid-data ta' l-ewwel allokazzjonijiet tal-plot in kwistjoni, meta u jekk dan il-fidi jkun possibbli bir-rata kalkulata fuq cens mhux sussidjat:*

"(i) matul l-ewwel hames (5) snin mid-data tal-koncessjoni originali tal-plot bir-rata ta' fidwa ta' 8% tac-cens mhux sussidjat;

"(ii) matul l-erba' (4) snin li jmiss bir-rata ta' 7% tac-cens mhux sussidjat;

"(iii) matul il-hames (5) snin li jmss bir-rata 6% tac-cens mhux sussidjat;

"(iv) matul il-hmistax-il sena (15) bir-rata 5% tac-cens mhux sussidjat;"

"Peress illi anke jekk u meta cens jigi mifdi, l-kundizzjonijiet u l-obbligi kollha tal-koncessjoni originali u dawk indikati fl-avviz 47 jibqghu applikabbli ghall-

akkwirenti prospettivi u ghas-successuri taghhom fit-titolu skond kif jirrizulta minn Avviz 47 klawsola (j):

"*Avolja c-cens jigi mifdi, l-kundizzjonijiet u l-obbligi kollha tal-koncessjoni originali u dawk indikati f'dan l-avviz jibqghu applikabbli ghall-akkwirenti prospettivi u ghas-successuri taghhom fit-titolu.*"

"Peress illi l-akkwirenti prospettivi skond kundizzjoni 4(a) ta' l-avviz ma' kull trasferiment ta' l-immobbli qabel l-gheluq ta' 15 il-sena irid jigi mhallas lill-atturi 15% tal-prezz valutat mill-perit ta' l-Awtorita` tad-Djar u dan skond kundizzjoni Numru 4 (a) ta' l-istess avviz 47 li tghid:-

"4. *Meta tapprova talba ghat-trasferiment jew assenjazzjoni tal-plot kif jintqal f'dan l-avviz, l-Awtorita` tad-Djar ghandha d-dritt li timponi fid-diskrezzjoni assoluta taghha kull obbligazzjoni u kundizzjoni li thoss xieraq, inkluz il-kundizzjonijiet kollha jew parti mill-kundizzjonijiet u/jew obbligazzjonijiet ta' dan l-avviz, u cioe`:-*

"(a) F'kaz ta' trasferiment jew assenjazzjoni tal-plot lill-terzi jew f'kaz ta' koppja gharajjes fejn il-plot tigi assenjata lil wiehed mill-koppja li kenu gharajjes, l-applikanti jridu flimkiem u in solidum ihallsu lill-Awtorita` tad-Djar is-somma ekwivalenti ghall-15 fil-mija tal-prezz korrenti fis-suq miftuh tal-plot flimkien ta' l-izvilupp li jkun sar fuq il-plot tat-trasferiment kif ivvalutat minn Perit nominat mill-Awtorita` tad-Djar, jew is-somma ta' elf u hames mija skond liema tkun l-ghola."

"Peress illi bil-kuntratt ta' 3 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, l-Awtorita` tad-Djar u l-konvenut Jean Galea Souchet u Karen Micallef irratizzaw u irratifikaw l-att ta' bejgh tad-9 ta' Settembru 1996 taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha ta' minuta li giet annessa ma' dak il-kuntratt. Dokument D1 u D2 huma l-kuntratt u l-minuta annessa mieghu.

"Peress illi l-konvenut biegh il-proprjeta` in kwistjoni lill-Paul Refalo b'kuntratt datat 30 ta' Lulju 1999 fl-atti tan-Nutar Joe Tabone (Dokument E).

"Peress illi klawsola 4g ta' l-avviz 47 li kien ghadu jorbot lill-konvenut tghid:

"4.(g) *l-akkwirenti prospettivi ghandhom jirrisjedu fid-dar mibnija fuq il-plot in kwistjoni ghal mill-anqas 15-il sena mid-data ta' meta d-dar tkun lesta ghall-abitazzjoni u waqt dan il-perjodu l-akkwirenti prospettivi ghandhom izommu l-plot u l-benefikati ta' fuqha fi stat tajjeb ta' tiswija u manutenzjoni."*

"Peress illi hekk ukoll il-konvenut kien marbut bil-klawsola 4 k ta' l-istess avviz li tghid:-

"4. (k) *l-akkwirenti prospettivi ma jistghux jiddisponu mill-plot bl-ebda mod jew titolu jekk mhux skond id-dispozizzjonijiet ta' dan l-avviz u xi avvizi ohra li jissostitwixxu dan l-avviz."*

"Peress illi kemm skond l-avviz klawsola numru 4(a) kif ukoll skond paragrafu 4 tad-dokument tas-6 ta' Settembru 1996 il-konvenut obbligat ihallas lil Awtorita` tad-Djar is-somma ta' 15% tal-prezz kurrenti fis-suq kif valutat mill-atturi.

"Peress illi l-istima tal-Awtorita` tad-Djar giet ikkalkulata fuq il-prezz li bih il-konvenut biegh il-proprjeta` is-somma kienet tlahhaq l-ammont ta' Lm50.000. Jigi ghalhekk il-konvenut fuq il-bejgh maghmul fit-30 ta' Lulju 1999 kellu jhallas lill-Awtorita` tad-Djar l-ammont ta' Lm7,500 (ie 15% ta' Lm50,000).

"Peress illi minkejja li ntbaghatu diversi ittri ufficjali nterpellatorji u minkejja diskussjonijiet li saru il-konvenut baqa' inadempjenti.

"Peress li permezz ta' kuntratt datat 28.1.94 il-konvenut u Karen Micallef fdew ic-cens tal-*plot* in kwistjoni (Atti tan-nutar Maurice Gambin) Dokument 'F'.

"Peress illi l-kundizzjonijiet li stabbiliet l-Awtorita` tad-Djar sabiex tapprova l-bejgh u tawtorizza l-bejgh tal-imsemmija

proprjeta` kien li jigi mhallas lill-Awtorita` tad-Djar l-ammont ta’ 15% tal-prezz kif valutat mill-perit ta’ l-istess Awtorita`, u dan kif jirrizulta kemm minn dokument datat 6 ta’ Settembru 1996 u mmarkat bhala Dokument ‘C’ kif ukoll mill-kuntratt tad-9 ta’ Settembru 1997 Dokument ‘D1’.

“Peress illi l-Awtorita` tad-Djar tista’ jew tagixxi biex tannulla dak il-kuntratt bhala maghmul minghajr l-awtorizzazzjoni rikjesta f’kaz li l-bejgh isir qabel il-hmistax-il sena, jew li tagixxi biex tigbor l-ammont dovut lill-Awtorita` tad-Djar sabiex tali awtorizzazzjoni tkun tista’ tinhareg.

“Peress illi l-Awtorita` tad-Djar tagixxi b’dan il-mod u tapplika dawn ir-regoli sabiex ma tippermettix spekulazzjoni bil-proprjeta` moghtija jew mibjugha;

“Peress illi klawsola ghaxra tal-kuntratt datat 28 ta’ Jannar 1994 tghid (Dokument ‘A’):-

“(10) (a) *l-enfitewtae huma obbligati unilateralment li joffru ghall-bejgh il-fond b’dan l-att trasferit bil-benefikati kollha tieghu lill-Awtorita` bi prezz li jigi ffissat minn perit fl-impieg tal-Gvern u nominat mill-Awtorita` kif ukoll li jirrifondu s-sussidju rigward ic-cens kif ukoll kull ghotja ta’ flus imsemmija f’dan l-att kemm il-darba huma jiddeciedu li jittrasferixxu ‘inter vivos’ l-imsemmi fond u/jew li ma jibqghux jghixu fih sa hmistax (15) il-sena mis-sitta u ghoxrin u Gunju elf disa’ mija u disghin (26.6.1990).*

“L-Awtorita` tiddeciedi hi jekk ghandiex tixtri l-imsemmi fond b’dan il-mod jew tapprova l-bejgh jew trasferiment tieghu skond it-termini u kundizzjonijiet li tqis xierqa.

“Peress illi b’dan l-agir tieghu, b’dan in-nuqqas ta’ ottemporanza mal-obbligi kontrattwali tieghu il-konvenut naqas li jhallas lill-atturi l-ammonti ta’ (Lm7,500) sebat elef u hames mija li huwa ekwivalenti ghall-15 fil-mija (15%) tal-valur tal-fond kif stmat mill-Awtorita` tad-Djar – stima bazata fuq il-prezz kif jirrizulta mill-kuntratt innifsu).

“Jghid il-konvenut ghaliex ma ghandiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara li l-konvenut ma ottemporax ruhu mal-kundizzjoni 4(g) tal-avviz Dokument ‘B’ kif ukoll mal-kuntratt ta’ Dokument D1 u D2 u dan meta naqas li jhallas lill-atturi s-somma ta’ sebat elef u hames mitt Lira (Lm7,500).

“2. Tikkundanna lill-konvenut J. Galea Souchet ihallas lill-atturi l-ammont ta’ sebat elef u hamest mitt Liri Maltin (Lm7,500) rapprezentanti 15% tal-prezz kif valutat mill-Awtorita’ tad-Djar.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittri ufficjali datati 30 ta’ Novembru 2001 u 19 ta’ Awwissu 2004 u bl-interessi mit-30 ta’ Lulju 1999 sad-data tal-hlas effettiv.”

“Il-Konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut (fol. 69) li in forza taghha ecepixxa illi;

“1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikoli 2149(e) u 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u fuq il-meritu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu respinti bl-ispejjez kontra l-Awtorita` attrici, stante li ma huwiex minnu illi l-esponent hu tenut li jhallas xi somma pretiza mill-Awtorita` attrici, u dan kif jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors tal-gbir tal-provi f’din il-kawza.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Marzu 2007, li in forza taghha ddisponiet mill-kawza fis-sens li gej:

“Previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

“Tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut ma ottemporax ruhu mal-kundizzjoni 4(g) tal-avviz Dokument ‘B’ kif ukoll mal-kuntratt ta’ ratizazzjoni Dokument D1 u D2

meta naqas li jhallas lill-atturi s-somma ta’ sebat elef u hames mitt Lira (Lm7,500).

“Tikkundanna lill-konvenut J. Galea Souchet ihallas lill-atturi l-ammont ta’ sebat elef u hamest mitt Liri Maltin (Lm7,500) rapprezentanti hmistax fil-mija (15%) tal-prezz kif valutat mill-Awtorita` tad-Djar.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenut.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“L-atturi qed jitolbu li l-konvenut ihallashom l-ammont ta’ sebat elef u hamest mitt Liri Maltin (Lm7,500) rapprezentanti 15% tal-prezz kif valutat mill-Awtorita` tad-Djar talli ma ottemporax ruhu mal-kundizzjoni 4(g) tal-Avviz 47 Dokument ‘B’ kif ukoll mal-kuntratt ta’ ratizazzjoni Dokument D1 u D2.

“Il-konvenut wiegeb li l-azzjoni hija preskritta u li mhux tenut ihallas xi somma lill-Awtorita` attrici.

“PROVI

“L-atturi jghidu li skond id-Dok A, kuntratt datat 28 ta’ Jannar 1994 huma kienu ttrasferew lill-konvenut u lill-gharusa tieghu, Karen Micallef, il-*plot* 390 Pembroke. L-gherusija kienet thassret u l-Awtorita` kienet tat permess lill-konvenut biex jakkwista sehem l-gharusa (Dok C a fol. 30). Dan il-permess inghata bil-kundizzjonijiet taht l-Avviz 47 Dok B fol. 23 u l-kundizzjonijiet u obbligi kollha tal-koncessjoni originali. L-Awtorita`, il-konvenut u Karen Micallef irratizzaw u irratifikaw l-att ta’ bejgh tad-9 ta’ Settembru 1996 taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha ta’ minuta li giet annessa mal-kuntratt (Dok D1 u D2 fol 32/36 u 39/41).

“Illi l-konvenut kellu kondizzjoni (4a) ta’ l-Avviz 47 (ara fol. 25) li ma’ kull trasferiment ta’ l-immobbli qabel l-gheluq ta’

15 il-sena[1] jrid ihallas lill-atturi 15% tal-prezz kif valutat mill-perit ta’ l-Awtorita`. Il-konvenut biegh dina l-proprejta` lill-Paul Refalo skond kuntratt dok E (ara fol. 48) minghajr l-intervent ta’ l-Awtorita`. Ghalhekk l-Awtorita` ghamlet stima li giet kalkulata fuq il-prezz li bih il-konvenut biegh din il-proprjeta` cjoe` Lm50,000 u talbitu jhallas Lm7,500, cjoe` 15% skond l-Avviz 47.

“Il-konvenut xehed li hu l-gharusa kienu hadu l-*plot* imsemmija u meta ma baqax gharus iddecieda li jakkwista sehem l-gharusa b’kuntratt datat 3 ta’ Settembru 1997. Biex jaghmel hekk kellu jgib il-permess ta’ l-Awtorita` u din biex tatu dan il-permess, kellu jhallas Lm6,744. Il-konvenut isostni li minn hemm il-quddiem hu ma kellux aktar obbligi lejn l-Awtorita` u d-dar kienet kollha tieghu. Fl-20 ta’ Settembru 1999 hu biegh il-post fl-istat li kien lill-Paul Refalo billi ma setax jerfa’ aktar il-piz finanzjarju tieghu. Meta ghamel il-konvenju u l-kuntratt ta’ bejgh, lilu hadd ma qallu li kellu jgib xi permess mill-Awtorita`. Hu ghalhekk kien fehem li kien gie mehlus mill-obbligi kollha li kellu ma’ l-Awtorita` u li kien sar sid assolut ta’ darhu. Il-konvenut ressaq lin-Nutar Maurice Gambin li xehed li dakinhar tal-kuntratt kien gie mfiehem lil konvenut, anke mir-rapprezentant ta’ l-Awtorita` li minn dakinhar ‘l quddiem l-konvenut ma kellu xejn aktar x’jaqsam ma’ l-Awtorita` (ara fol. 83).

“KONSIDERAZZJONIJIET

“Preskrizzjoni

“Preliminarjament il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni ta’ sentejn a termini ta’ l-Artikolu 2149(e) Kap. 16 dwar azzjonijiet tal-Gvern ta’ Malta ghall-hlas ta’ drittijiet gudizzjarji, dazji jew taxxa ohra, li l-Qorti jidhrilha li m’ghandu x’jaqsam xejn mal-kaz, meta l-Gvern mhux parti f’dina l-kawza.

“Eccepixxa wkoll il-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2153 ghal hlas ta’ hsarat mhux ikkagunati b’reat, li wkoll il-Qorti ma

[1] Il-konvenut kellu l-obbligu li jirrisjedi fil-proprjeta` ghal mill-anqas 15 il-sena u li l-proprjeta` kellha tkun ir-residenza ordinarju tieghu.

tarax kif japplika ghal dana l-kaz, meta hawn si tratta ta' penali kontrattwali.

“Mertu

“Fil-mertu jirrizulta li l-konvenut u l-gharusa tieghu kienu nghataw il-*plot* in kwisjtoni bhala koppja gharajjes. Meta mbaghad l-gherusija nkisret u l-konvenut talab biex jakkwista sehem l-*ex*-gharusa, biex hu seta' jdawwar il-*plot* kollha fuq ismu, kellu jhallas multa u jirrifondi s-sussidju li kien ircieva, u dana skond l-Avviz 47. Il-Lm6,744 li thallsu mill-konvenut kienu a saldu ta' l-obbligu naxxenti mit-trasferiment ta' nofs indiviz minn fuq Micallef ghal fuq il-konvenut.

“Huwa veru ghalhekk li f'dak l-istadju l-konvenut ma kellux aktar x'jaqsam ma' l-Awtorita` izda dan kien fir-rigward tas-sehem akkwistat minghand l-*ex*-gharusa. Hu pero` kien intrabat li josserva l-kundizzjonijiet ta' l-Avviz 47 u sa dak l-istadju ma kienx ghadu biegh il-post lill-Refalo.

“Gara pero` li meta l-*plot* inqalbet ghal fuq il-konvenut wahdu, kif gja` nghad, hu kien intrabat ukoll bil-kundizzjonijiet li kien hemm fl-Avviz 47 fosthom l-Artikolu (4) klawsola g Dok B fol. 26, cjoe` li meta jiehu l-*plot* f'ismu irid jabita fih ghal mill-anqas hmistax il-sena u jekk ma jsirx dana kellu jitlob permess mill-Awtorita`. Dan l-artikolu jghid hekk:

“4(g) “*l-akkwirenti prospettivi ghandhom jirrisjedu fid-dar mibnija fuq il-plot in kwistjoni ghal mill-anqas 15-il sena mid-data li meta d-dar tkun lesta ghall-abitazzjoni u waqt dan il-perjodu u l-akkwirenti prospettivi ghandhom izommu l-plot u l-benefikati ta' fuqha fi stat tajjeb ta' tiswija u manutenzjoni.”*

“Meta l-konvenut xtara sehem l-*ex*-gharusa, fil-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997, fol. 32, hu kien gedded l-obbligi li kellu fuq l-ewwel kuntratt tad-9/9/1996 skond minuta fl-istess kuntratt (Ara Dok D1 u D2 fol. 32/36 u 39/41).

“Skond il-kundizzjoni 4 (a) ta’ l-avviz 47 ma’ kull trasferiment ta’ l-immobbli qabel l-gheluq ta’ 15 il-sena jrid jigi mhallas lill-atturi 15% tal-prezz valutat mill-perit ta’ l-Awtorita` tad-Djar. Dan l-artikolu jghid hekk:-

“4. “*Meta tapprova talba ghat-trasferiment jew assenjazzjoni tal-plot kif jintqal f’dan l-avviz, l-Awtorita` tad-Djar ghandha d-dritt li timponi fid-diskrezzjoni assoluta taghha kull obbligazzjoni u kundizzjoni li thoss xieraq, inkluz il-kundizzjonijiet kollha jew parti mill-kundizzjonijiet u/jew obbligazzjonijiet ta’ dan l-avviz, u cioe`:-*

“(a) F’kaz ta’ trasferiment jew assjenzjoni tal-plot lill-terzi jew f’kaz ta’ koppja gharajjes fejn il-plot tigi assenjata lil wiehed mill-koppja li kienu gharajjes, l-applikanti jridu flimkien u in solidum ihallsu lill-Awtorita` tad-Djar is-somma ekwivalenti ghall-15 fil-mija tal-prezz korrenti fis-suq miftuh tal-plot flimkien ta’ l-izvilupp li jkun sar fuq il-plot tat-trasferiment kif ivvalutat minn Perit nominat mill-Awtorita` tad-Djar, jew is-somma ta’ elf u hames mija skond liema tkun l-ghola.”

“Illi wara li l-konvenut xtara l-post fuq ismu, hu biegh il-post qabel l-gheluq tal-hmistax il-sena u minghajr ma ghex fih ghal dawk il-hmistax il-sena allura hu kien obbligat li jhallas 15% tal-valur tal-*plot* kif inbiegh. L-Awtorita` ikalkulat il 15% fuq il-prezz li bih l-konvenut biegh din il-proprjeta` cjoe` Lm50,000 ghalhekk il-konvenut ghandu jaghti Lm7,500.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut tat-18 ta’ April 2007 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi dina l-Qorti;

“……joghgobha tilqa’ dan l-appell, billi tannulla, thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Marzu 2007 fl-ismijiet premessi u, prevja li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-appellant konvenut, tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita` appellata.”

Rat ir-risposta u l-appell incidentali tal-Awtorita` tad-Djar li in forza taghha, ghar-ragunijiet hemm premessi, talbet li l-appell tal-konvenut jigi michud u illi dina l-Qorti;

"……joghgobha tirriforma s-sentenza appellata fl-ismijiet Awtorita` tad-Djar v. Jean Galea Souchet moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Marzu 2007, billi filwaqt li zzomm is-sentenza fl-interita taghha tirriformaha biss billi fl-ahhar sentenza wara l-kliem "Bl-ispejjez kontra l-konvenut" izzid il-kliem "u bl-interessi mit-30 ta' Lulju 1999 sad-data tal-hlas effettiv skond it-talba attrici". Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Mill-provi jirrizulta li b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1994, il-konvenut u l-*ex*-gharusa tieghu, Karen Micallef, akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand l-Awtorita` attrici il-*plot* 390 gewwa Pembroke.

Fost kundizzjonijiet tal-koncessjoni kien hemm li l-enfitewtae ma setghux jitrasferixxu l-fond lill-terzi ghall-zmien 15-il sena mill-att, jekk mhux bil-permess tal-Awtorita`. Wara xi zmien li akkwistaw il-*plot* imsemmija, il-konvenut Jean Galea Souchet u Karen Micallef hassru l-gherusija, u b'ittra tal-31 ta' Mejju 1996, gie mitlub permess biex sehem Karen Micallef mill-*plot* tigi trasferita ghall-fuq il-konvenut. B'ittra tas-6 ta' Settembru 1996, l-Awtorita` tat il-permess taht l-kundizzjonijiet tal-Avviz numru 47 li deher fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta' Marzu 1994, fosthom, li jithallas lawdemju, li jirrifondu kwalunkwe sussidju li kien inghata, u li tithallas s-somma ta' 15% tal-prezz tal-bejgh miftiehem jew tal-valur tal-proprjeta` skond stima ta' perit mqabbad mill-Awtorita`, skond liema jkun l-ghola, b'dan li din is-somma ma tkunx anqas minn Lm1,500. Gara pero`, li b'kuntratt ippubblikat fid-9 ta' Settembru, 1996, Karen Micallef ittrasferiet sehmha tal-

plot ghal fuq il-konvenut minghajr ma sejhet lill-Awtorita` biex tidher fuq l-att u jiricievi l-hlas tal-lawdemju, tas-sussidju u tal-“penali”, li baqghu ma thallsux.

Wara xi zmien, sar tentattiv biex dan il-bejgh jigi ratifikat mill-Awtorita`, u dan wara li l-istess Awtorita` kienet fethet proceduri gudizzjarji in konessjoni mat-trasferiment li kien sar. Intlahaq ftehim, u fit-3 ta’ Settembru 1997 (fol. 32), gie ppubblikat kuntratt ta’ ratifika li in forza tieghu l-Awtorita` rratifikat l-att tad-9 ta’ Settembru 1996, “taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tal-minuta annessa u markata bl-ittra A” (ara fol. 36); dan sehh wara li l-Awtorita` rceviet il-flus u l-penali li kienu dovuti lilha. Fil-minuta “A” kien hemm diversi kundizzjonijiet fosthom li l-permess kien soggett ghall-kundizzjonijiet u pattijiet elenkati fl-Avviz numru 47 ippublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-1 ta’ Marzu 1994, u li l-enfitewta jkun obbligat li jirrisjedi fid-dar – li obbliga ruhu li jibni fuq il-*plot* li akkwista – ghal mhux anqas minn 15-il sena mid-data li fiha d-dar tkun lesta ghall-abitazzjoni; id-dar kienet diga` mibnija meta gie ppublikat dan l-att. Kien hemm ukoll il-kundizzjoni fl-Avviz numru 47 li ebda trasferiment ma seta’ jsir tal-fond jekk mhux bil-permess tal-Awtorita` u versu l-hlasijiet hemm kontemplati.

Fit-30 ta’ Lulju 1999 (ara fol. 48), il-konvenut ittrasferixxa l-fond lill-certu Paul Refalo, minghajr ma talab il-permess tal-Awtorita` u minghajr ma hallas il-“penali” dovuta. L-Awtorita` tad-Djar setghet tfittex biex tannulla l-att li sar minghajr l-awtorizazzjoni taghha jew biex tigbor l-ammont dovut lilha. L-Awtorita`, b’din il-kawza, ghazlet l-ahhar alternattiva u qed tfittex ghall-hlas tas-somma ta’ Lm7,500 (illum €17,470.30), rapprezentanti 15% tal-prezz kif valutat mill-perit tal-Awtorita`.

Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni ta’ sentejn a bazi tal-Artikolu 2149(e) tal-Kodici Civili, u/jew l-Artikolu 2153 tal-istess kodici; issottometta wkoll li, f’kull kaz, hu ma kisser ebda patt tal-kuntratt.

L-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u wara li kkonstatat li, fil-fatt, sar ksur tal-kundizzjonijiet

kontrattwali, ordnat lill-konvenut ihallas is-somma mitluba mill-Awtorita`.

Il-konvenut appella u filwaqt li baqa' jzomm l-eccezzjonijiet originali tieghu, issoleva wkoll, fl-istadju tal-appell, il-preskrizzjoni ta' hames snin skond l-Artikolu 2156(f) tal-istess Kodici Civili. L-Awtorita` attrici appellat incidentalment biex titlob kundanna ghall-imghax fuq is-somma ta' €17,470.30.

Trattat l-aggravju ta' preskrizzjoni, din il-Qorti tara li dawk sollevati mhux applikabbli ghall-kaz. L-azzjoni attrici mhix wahda mehuda mill-Gvern ta' Malta ghall-hlas ta' drittijiet gudizzjarji, dazji jew taxxa ohra (Art. 2149(e)), u lanqas ma hi azzjoni ghad-danni aquiliani mhux ikkagunati b'reat (Art. 2153 li mhux applikabbli ghall-kaz ta' kreditu kontrattwali – ara per ezempju, **Improved Design Ltd. v. Gialanza**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Mejju 2005, **Chetcuti v. Gatt**, deciza minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-31 ta' Ottubru 2008 u **Mamo v. Tortell**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2008 u l-gurisprudenza kopjuza hemm indikata). Fil-fatt fil-kawza **Mizzi noe v. Aquilina et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta'April, 2004 gie deciz espressament li talba ghall-enforzar ta' klawsola penali li tohrog minn kuntratt mhix soggetta ghall-preskrizzjoni ta' sentejn.

L-azzjoni kienet taqa' li tkun milquta bl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, li ma kienx ghall-fatt li dak l-artikolu <u>ma japplikax</u> meta l-kreditu jkun jirrizulta minn att pubbliku, kif inhu bla ebda dubju dan il-kaz. L-obbligu tal-hlas ta' 15% johrog mill-att pubbliku ta' ratifika ta' Settembru 1997 u kwindi l-kreditu tal-Awtorita` attrici ma hux kolpit bl-Artikolu 2156(f) invokat. Dana apparti l-ittri ufficjali tal-24 ta' Settembru 1999 u tad-19 ta' Awwissu 2004 debitament notifikati lill-konvenut, li interrompew anke preskrizzjoni iqsar li setghet kienet applikabbli ghall-kaz. Ghall-kumment li kopji ta' dawn l-ittri ufficjali gew esebiti biss f'dan l-istadju tal-appell, din il-Qorti tirreferi ghal dak li osservat fil-kawza **Cutajar v. Ciappara et** minnha deciza fit-3 ta' Ottubru 2008 fis-sens illi

"Inoltre, trattandosi ta' atti ta' dawn il-Qrati, mhux daqsekk essenzjali li jigu esebiti kopji ta' atti ufficjali, ghax kull Qorti tista' tqis u tikkunsidra l-atti tal-Qrati b'kompetenza civili minghajr htiega li kopja ta' dawn l-atti jigu formalment esebiti."

F'kull kaz, la darba, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-artikoli ta' preskrizzjoni invokati mill-konvenut mhux applikabbli ghall-kaz in specie, mhux kaz li tikkunsidra n-nuqqas tal-Awtorita` attrici li tesebixxi kopji tal-ittra ufficjali quddiem l-ewwel Qorti lanqas ghall-fini tal-*capo spese.*

Fir-rigward tal-meritu, jirrizulta car mill-provi li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet kontrattwali imposti fuqu, meta biegh il-post lill-terzi minghajr ma talab u ottjena l-awtorizazzjoni mill-Awtorita` tad-Djar u naqas ukoll milli jirrisjedi fid-dar ghall-15-il sena kif accetta li jaghmel. L-argument tal-konvenut fis-sens

"Illi l-effetti tal-imsemmija ratizzazzjoni u ratifika kienu japplikaw **esklussivament u unikament ghall-kuntratt tad-9 ta' Settembru 1996**, b'mod ghalhekk illi l-imsemmija pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-minuta annessa bhala dokument bl-ittra 'A' mal-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997 kienu daqstant japplikaw **esklussivament u unikament ghall-kuntratt tad-9 ta' Settembru 1996**. Ghaldaqstant, it-termini ta' din il-klawsola (i) kontenuta fit-tieni parti tal-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997 ghandha tinqara bhala formanti parti integralimill-kuntratt **antecedenti** tad-9 ta' Settembru 1996, u bhala separata u distinta mill-bqija tat-termini tal-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997,"

huwa fallaci u ma jaghmilx sens, peress li bil-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1997, l-Awtorita` attrici rratifikat il-kuntratt li kien sar sena qabel bejn il-konvenut u l-*ex*-gharusa tieghu taht il-kundizzjoni li l-konvenut jibqa' jabita fil-fond ghal tal-inqas 15-il sena. Din hi kundizzjoni imposta mill-Awtorita` tad-Djar biex tevita spekulazzjoni fuq artijiet u djar li toffri lill-pubbliku bi prezzijiet favorevoli ghall-iskop ta' *social housing*. Il-konvenut , ghalhekk, kien obbligat li jirrisjedi fil-fond ghal mill-anqas 15-il sena, u jekk, qabel dan il-

perjodu, jghaddi l-fond lill-terzi, kien obbligat li jhallas lill-awtorita` attrici 15% tal-prezz, kif qed titlob li jsir f'dan il-kaz wara li l-konvenut ittrasferixxa l-fond lill-terzi fit-30 ta' Lulju 1999. Il-kuntratt ta' ratifika, hu ovvju, jerga' jaghmel applikabbli ghall-konvenut il-kundizzjonijiet tal-Avviz numru 47, li fosthom hemm dik li hu ma jistax jittrasferixxi l-fond lill-terzi qabel gheluq 15-il sena mill-istess kuntratt, u kull tentattiv da parti tal-konvenut li jaghti interpretazzjoni xorta'ohra lill-kuntratt jirrazenta l-fiergha.

Ghar-rigward tal-appell incidentali tal-Awtorita` attrici, din talbet il-hlas tas-somma flimkien mal-interessi mit-30 ta' Lulju, 1999 sad-data tal-hlas relattiv. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet attrici pero`, fejn hemm il-kundanna tal-hlas ma semmet xejn dwar l-interessi. Din il-Qorti tara li, fil-fatt, l-interessi ghandhom jibdew jiddekorru mid-data tal-ewwel interpellazzjoni ufficjali, u mhux mid-data tal-att in kwistjoni. Dan jinghad peress li hawn non si tratta minn obbligazzjoni kummercjali, izda wahda civili, u f'dan l-ahhar kaz l-imghaxijiet jibdew jidekorru, "minn dakinhar illi ssir sejha ghall-hlas b'att gudizzjarju" (Artikolu 1141(2) tal-Kodici Civili). L-ewwel interpellazzjoni ghall-hlas saret bl-ittra ufficjali tal-24 ta' Settembru 1999, u kwindi l-imghax ghandu jibda jidekorri minn dakinhar.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenut billi tichad l-istess, u tiddisponi mill-appell incidentali tal-Awtorita` attrici billi tilqa' l-istess in parte, u ghalhekk tghaddi biex tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-hlas hemm ordnat ghandu jsir bl-interessi legali mill-24 ta' Settembru 1999 sad-data tal-hlas effettiv.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut appellant, u peress li tqis li dan l-appell kien ghall-kwantu fiergha u vessattorju, wara li rat l-Art. 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-istess konvenut appellant ghall-hlas ta' spejjez doppji.

< Sentenza Finali >

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