



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 564/2009

Il-Kummissarju ta' l-Artijiet  
vs  
LHP Limited (C14113)

Il-Qorti,

**A. RIKORS:**

Rat ir-rikors tas-socjeta` LHP Limited li bih esponiet:

Illi s-socjeta` LHP Limited giet notifikata b'ittra ufficjali datata 21 ta' Mejju, 2009 fl-ismijiet premissi li biha "ghall-fini ta' l-Artikolu 466 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili" l-Kummissarju ta' l-Artijiet innotifika lis-socjeta` LHP Limited b'dikjarazzjoni guramentata immarkata Dok A u interpella lil LHP Limited biex thallas is-somma ta' €474,598.66 bhala arretrati ta' cens allegatament dovuti lil fuq zewg siti konnessi minnu lil LHP Limited b'titolu ta' enfitewsi u cioe` zewg siti ossia kumpless ta' bini maghruf bhala "Lascaris Tunnels" konsistenti f'diversi ambjent accessibbli minn Triq il-

Batterija u Lascaris Ditch fil-Belt Valletta kif ukoll it-tieni sit bl-isem ta' Il-Polversita sitwat f'St. Peter's Counterguard, bl-eskluzjoni tas-saqaf taghha u dana ghal perjodu li beda jiddekorri mid-19 ta' Mejju 1994 sal-5 ta' Dicembru, 2007, u dan kif jidher minn kopja ta' l-imsemmija ittra ufficjali li giet prezentata mar-rikors bhala Dok LHP1.

Illi s-socjeta` LHP Limited xtaqet tipprevalixxi ruhha mis-sub-artiklu (2) tal-artiklu 466 tal-Kap. 12 biex dina l-Qorti tiddikjara li t-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet hija infondata, u dan minghajr pregudizzju ghal kull dritt u rimedju iehor spettanti lis-socjeta` LHP Limited.

Illi r-ragunijiet il-ghaliex din il-Qorti ghandha tiddikjara li t-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet hija infondata huma s-segwenti:

Fl-ewwel lok tali talba hija proceduralment irrita u nulla u ghalhekk it-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif proposta qatt ma tista' tigi milqugha. L-artikolu 466 jipprovdi hekk:

"(1) Meta kap ta' dipartiment tal-Gvern jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta jew rapprezentant tieghu jrid jagixxi ghall-hlas ta' kreditu li jkollu jiehu d-dipartiment li tieghu huwa jkun il-kap, jew li jkollha tiehu xi amministrazzjoni ta' dak id-dipartiment, dwar kull servizz, provvista, kera jew ghal dritt ta' xi licenza jew dritt jew taxxa ohra dovuti, huwa jista' jaghmel dikjarazzjoni tieghu mahlufa quddiem ir-registratur, imhallel jew magistrat li fiha huwa ghandu jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-debitu u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dak id-debitu jkun dovut."

Illi mill-imsemmi sub-artiklu jidher car illi dipartiment tal-Gvern jista' jaghmel uzu mill-procedura kontemplata mill-artiklu 466 tal-Kap. 12 biss meta l-kreditu allegat ikun dwar "kull servizz, provvista, kera jew ghal dritt ta' xi licenza jew dritt jew taxxa ohra dovuti". Issa jidher car mill-istess test ta' l-ittra ufficjali Dok LHP1 illi l-kreditu li l-Kummissarju ta' l-Artijiet qieghed jivvanta huwa ta' arretrati ta' cens. Dan it-tip ta' kreditu ma jinkwadrax f'ebda mill-krediti li l-artikolu 466 tal-Kap 12 jikkontempla bhal kreditu li jista' jkun mitlub taht l-artiklu 466.

*Konsiderando* li l-procedura taht l-artikolu 466 tal-Kap 12 din hija procedura eccezzjonali l-artikolu 466 ghandu jigi interpretat b'mod restrittiv u mhux wiesgha u ghalhekk kull kreditu li mhux elenkat bhal kreditu li jaghti lok ghall-uzu tal-procedura kontemplata fl-imsemmi artikolu ma jistax ikun l-oggett ta' ittra ufficjali mahruga taht l-artikolu 466 tal-Kap 12. Ghalhekk it-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet maghmula fl-ittra ufficjali maghmula fl-ambitu ta' l-artikolu 466 tal-Kap 12 ma tista' qatt tkun fondata kif proposta ghax irrita u nulla.

Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti tissottometti wkoll illi l-imsemmija ittra ufficjali qeghdha titlob ukoll il-hlas ta' arretrati ta' cens ghal perjodu meta l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni kienet gja rexxissa bis-sahha ta' sentenza fl-istess ismijiet premessi deciza fit-30 ta' Novembru, 2006 (Citaz 249/2005) (Dok LHP2). Ghalhekk ma jistax jintalab hlas ta' cens ghaz-zmien wara li l-istess koncessjoni enfitewtika ma kenitx ghadha tezisti.

Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta` LHP Limited issottomettiet wkoll illi fi kwalunkwe kaz it-talba ghal hlas ta' parti sostanzjali ta' l-arretrati ta-cens mitlub bl-ittra ufficjali huwa preskritt a tenur ta' l-artikolu 2156 (a) tal-Kodici Civili.

Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta` rikorrenti hija kreditrici tal-Kummissarju ta' l-Artijiet fis-somma ta' Euro 423,700 - li tirraprezenta l-valur ta' oggetti li kienu wzati fl-esibizzjoni li ttiehdu mill-Kummissarju ta' l-Artijiet u dan kif jidher mid-dokument prezentat mar-rikors bhala Dok LHP3. Dawn l-oggetti l-Kummissarju ta' l-Artijiet zammhom fil-kuntest tal-pretensjoni tieghu, u s-socjeta` LHP Limited fehemet illi dan sar minnflok ma l-istess Kummissarju jibqa' jinsisti ghal pretensjoni tieghu ghal hlas ta-cens. Dan gara biex il-fond u l-*war rooms*, malli jigu konsenjati lura lill-Kummissarju intimat, jibqghu jintuzaw bhala *going concern* - ara Dok LHP4. F'dan il-kuntest is-socjeta` LHP Limited irriservat li tipprocedi skond il-ligi, jekk ikun il-kaz.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant, is-socjeta` LHP Limited talbet li din il-Qorti joghgobha tiddikjara li t-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif kontenuta fl-imsemmija ittra ufficjali tal-21 ta' Mejju, 2009 hija infondata.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` LHP Limited.

## **B. RISPOSTA:**

Rat ir-risposta tal-Kummissarju ta' l-Artijiet li biha espona:

Illi huwa gie notifikat bir-rikors tas-socjeta` LHP Limited fil-25 ta' Gunju 2009.

Illi primarjament il-Kummissarju ta' l-Artijiet ikkonferma dak dikjarat fl-ittra ufficjali tieghu u fid-dikjarazzjoni guramentata *ai termini* ta' l-artikolu 466 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta datata 21 ta' Mejju 2009, fejn is-socjeta` LHP Limited giet interpellata thallas is-somma ta' erba' mija u erbgha u sebghin elf, hames mija u tmienja u disghin Euro u sitta u sittin centezmu (€474,598.66) dovuta bhala arretrati ta' cens. Din is-somma hija konfermata mill-*accounts ledger* ipprezentat mar-risposta u immarkata bhala Dok KA1.

Illi fir-rigward ta' l-eccezzjoni tas-socjeta` LHP Limited li cens ma jikwadrax fl-ebda mill-krediti ta' l-imsemmi artikolu 466, il-Kummissarju ta' l-Artijiet issottometta li dan l-artikolu gie applikat f'diversi kazijiet fejn kien hemm arretrati ta' cens dovuti lill-Gvern ta' Malta u dawn gew milqugha minn din il-Qorti.

Illi cens jikkwalifika wkoll bhala kera ghaliex anke sempliciment mit-traduzzjoni taghha bl-Ingiliz, *ground-rent*, juri car li cens hija wkoll tip ta' kera (*rent*) u dan huwa wkoll konfermat mid-definizzjonijiet ta' cens.

Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, fis-sentenza bin-numru 249/2005RCP fl-ismijiet **Direttur ta' l-Artijiet vs LHP Limited**, li giet citata mis-socjeta` LHP Limited u prezentata mar-rikors taghha u immarkata bhala Dok LHP2, din il-Qorti diversament presjeduta iddecidiet billi,

“Tordna li jinhall l-enfitewsi temporanju, koncess mill-attur favur is-socjeta` konvenuta nhar l-20 ta' Mejju 1993” (enfazi mizjuda mill-Kummissarju ta' l-Artijiet) u ghalhekk permezz ta' din is-sentenza, il-koncessjoni enfitewtika ma gietx awtomatikament imhollija.

Illi s-socjeta` LHP Limited baqghet in okkupazzjoni tal-proprjetajiet in kwistjoni certament sal-4 ta' Dicembru 2007, kif jikkonferma d-dokument ipprezentat mar-rikors tas-socjeta` LHP Limited u li gie immarkat bhala Dok. LHP3.

Illi, ukoll bla pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` LHP Limited hija ben infurmata li kienu jezistu arretrati fl-ammont dikjarat fl-imsemmija ittra ufficjali *ai termini* ta' l-artikolu 466 u dan jirrizulta minn diversi fatturi fosthom:

1. fl-imsemmija sentenza bin-numru 249/2005RCP din il-Qorti iddikjarat li,

"Fil-fatt mill-provi jirrizulta li s-socjeta` konvenuta hallset biss l-ammont ta' Lm4,000 ghall-perjodu mid-19 ta' Mejju 1993 sat-18 ta' Mejju 1994, u sad-data tal-21 ta' Marzu 2006, (data ta' l-affidavit ta' Vince Gilson) is-socjeta` konvenuta kellha taghti l-ammont ta' Lm179,000 bhala cens ghall-perjodu mid-19 ta' Mejju 1994 sat-18 ta' Mejju 2006, kif jirrizulta minn Dok. "VG2" a fol. 49 tal-process" u tiddikjara wkoll "... li l-pretensjoni dwar l-arretrati ta' cens dovuta mis-socjeta` konvenuta lanqas biss hija kkontestata...".

2. li l-Kummissarju ta' l-Artijiet ipprezenta erba' ittri ufficjali fil-passat *ai termini* ta' l-artikolu 466 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta kontra s-socjeta` intimata, datati 7 ta' Ottubru 1996, 29 ta' Ottubru 1999, 26 ta' Frar 2002 u 17 ta' Ottubru 2003, prezentati mar-risposta u immarkati bhala Dok KA2 sa KA5; u

3. li mill-korrispondenza prezentata mar-rikors odjern u anke minn dak iddikjarat fir-rikors hemm ikkonfermat li s-socjeta` LHP Limited taf bl-arretrati dovuti u ippruvat tpatti dawn l-arretrati b'oggetti uzati fl-esibizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi ghalhekk l-artikolu citat mis-socjeta` intimata dwar il-preskrizzjoni mhux applikabbli.

Illi, *inoltre*, dwar l-ittra prezentata u immarkata bhala Dok. LHP4 mar-rikors tas-socjeta` LHP Limited, il-Kummissarju ta' l-Artijiet ikkonferma li dan qatt ma gie konfermat ghaliex ma giex approvat.

Illi, bla pregudizzju ghas-suespost, a rigward ta' l-oggetti msemmija mis-socjeta` LHP Limited il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma jhossx li dan ghandu relevanza a rigward il-mertu tal-kawza odjerna ghaliex primarjament l-arretrati huma fi kwalunkwe kaz dovuti u kif ukoll l-oggetti mhux kollha proprjeta` tas-socjeta` LHP Limited u anke hemm oggetti nieqsa kif ikkonfermat b'korrispondenza bejn il-partijiet fil-kawza odjerna, li huma prezentati mar-risposta u immarkati bhala Dok KA6 u KA7.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost il-Kummissarju ta' l-Artijiet talab lil din il-Qorti biex tichad it-talbiet tas-socjeta` intimata, tiddikjara li l-ammont huwa dovut u tikkundanna lil LHP Limited thallas l-ammont kif pretiz, bl-ispejjez u bl-imghaxijiet skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti prezentati mill-Kummissarju ta' l-Artijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

### **C. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Illi s-socjeta` intimata sostniet illi l-procedura ta' l-ittra ufficjali wzata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet hija proceduralment irrita u nulla u ghalhekk it-talba tal-Kummissarju ta' l-Artijiet kif proposta qatt ma tista' tigi milqugha. Il-bazi ta' din is-sottomissjoni huwa li l-artikolu

Kopja Informali ta' Sentenza

466 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta ma jikkontemplax l-uzu tal-procedura wzata mill-Kummissarju ta' l-Artijiet għall-gbir ta' cnus.

Min-naha l-oħra l-Kummissarju ta' l-Artijiet sostna li l-Artikolu 466 huwa mezz eccezzjonali applikabbli għal kapijiet ta' dipartimenti tal-Gvern u oħrajn specifikati fl-Artikolu u dan sabiex l-amministrazzjoni tal-Gvern ta' Malta tkun tista' permezz ta' din il-procedura eccezzjonali l-Gvern ikun jigbor il-kreditu dovuti lilu billi l-kap tad-dipartiment jikkonferma bil-gurament li l-kreditu huwa dovut.

L-artiklu 466 jipprovdi hekk:

"(1) Meta kap ta' dipartiment tal-Gvern jew ic-Chairman tal-Korporazzjoni Enemalta jew rapprezentant tiegħu jrid jagixxi għall-hlas ta' kreditu li jkollu jiehu d-dipartiment li tiegħu huwa jkun il-kap, jew li jkollha tiegħu xi amministrazzjoni ta' dak id-dipartiment, dwar kull servizz, provvista, kera jew għal dritt ta' xi licenza jew dritt jew taxxa oħra dovuti, huwa jista' jagħmel dikjarazzjoni tiegħu mahlufa quddiem ir-registratur, imhalled jew magistrat li fiha huwa għandu jiddikjara xi tkun ix-xorta tad-debitu u l-isem tad-debitur u jikkonferma li dak id-debitu jkun dovut."

Filwaqt li l-Kummissarju ta' l-Artijiet isostni li jidher li l-legislatur ipprova jindirizza kull tip ta' kreditu li jista' jkun dovut lill-Gvern billi l-ewwel elenka tipi ta' krediti li jistgħu jkunu dovuti izda mbagħad ikkonkluda bil-kliem "...jew dritt jew taxxa oħra dovuti..." [u dan fil-fehma tiegħu sabiex b'hekk jinkorpora kwalunkwe tip ta' kreditu li jista' jkun dovut] l-intimata sostniet li dipartiment tal-Gvern jista' jagħmel uzu mill-procedura kontemplata mill-artikolu 466 tal-Kap. 12 biss meta l-kreditu allegat ikun dwar:

"kull servizz, provvista, kera jew għal dritt ta' xi licenza jew dritt jew taxxa oħra dovuti".

Fil-fehma tas-socjeta` intimata dan it-tip ta' kreditu ma jinkwadrax f'ebda mill-krediti li l-artikolu 466 tal-Kap. 12 jikkontempla bħal kreditu li jista' jkun mitlub taht l-artikolu 466. Il-Kummissarju jsostni li l-arretrati ta' cens huwa

Kopja Informali ta' Sentenza

kreditu dovut lill-Gvern u li c-cens (*ground-rent*) jassomilja ferm il-kera.

Ikkunsidrat

Illi huwa veru li l-procedura taht l-artikolu 466 tal-Kap 12 hija procedura eccezzjonali. Izda wiehed irid jara l-lokuzzjoni preciza ta' l-istess artikolu, li jibda biex jitkellem dwar kap ta' dipartiment li jrid jagixxi ghall-hlas ta' kreditu li jkollu jiehu dipartiment. Certament li cens dovut jammonta ghal kreditu, u ma hemmx bzonn li jissemma specifikament biex ikun applikabbli l-artikolu 466 fuq ammont ta' cens dovut lill-Kummissarju ta' l-Artijiet. Jizdied ukoll li hemm elenku ta' xi whud mill-kazijiet li jaghmlu car x'inhum applikabbli ghall-artikolu 466. L-istess artikolu jsemmi dritt jew taxxa ohra dovuta u ghalkemm hawnhekk qed jitkellem fuq taxxa, jidher car li l-legislatur ried jinkludi kull forma ta' kreditu b'mod li c-cens bhal kera ghandu jitqies li jaqa' taht dak imsemmi fl-artikolu 466. Ghalhekk il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni ferm restrittiva ta' l-artikolu 466 moghtija mis-socjeta` LHP Limited.

#### **E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-interpretazzjoni moghtija mis-socjeta` LHP Limited dwar l-applikabilita` o *meno* ta' l-artikolu 466 ghall-kaz in ezami u tiddikjara li l-istess artikolu huwa applikabbli, u li l-procedura, kuntrarjament ghal dak sottomess minn LHP Limited mhix irrita u nulla.

Il-kawza tibqa' diferita biex jigu ezaminati l-aspetti l-ohra relattivi ghall-kaz ghall-14 ta' Marzu 2011 fid-9.15 a.m.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

**< Sentenza In Parte >**

-----TMIEM-----