MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 619/2008/1

Felicia Cutajar
versus
Direttur tal-Uffiċċju Konġunt

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija fil-25 ta’ Ġunju 2009 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tal-attriċi biex il-qorti ġġiegħel lill-konvenut jasal fi ftehim dwar prezz biex ibigħilha d-dar fejn toqgħod li hija tikri mingħandu.

2. L-attriċi fissret illi b’dak li hija sejħitlu Avviż Legali[1] mxandar fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta’ Lulju 1996 [*recte*,

[1] Fil-fatt jidher illi huwa avviż tal-gvern maħruġ taħt l-art. 3(1)(*b*) tal-Att dwar it-Trasferiment ta’ Artijiet tal-Gvern [Kap. 268].

it-13 ta' Awissu 1996], min joqgħod f'post li jikri mingħand il-gvern (u li qabel kien proprjetà tal-Knisja) jista' jixtri dak il-post. F'każ, bħal dak tal-attriċi, li l-post ikun akbar minn ċertu daqs, il-gvern kien intrabat li jidħol fi trattativi biex isir ftehim dwar il-prezz u hekk ikun jsita' jsir il-bejgħ.

3. L-attriċi għamlet talba biex tixtri d-dar fejn toqgħod iżda baqgħet bla tweġiba u għalhekk fetħet il-kawża "ħalli jiġi impost terminu perentorju lill-konvenut ħalli josserva dak li hemm stipulat fl-Avviż Legali" u jasal għal ftehim dwar il-prezz.

4. Il-konvenut oppona għat-talba billi l-avviż li fuqu straħet l-attriċi jolqot biss proprjetajiet li jkollhom spazju abitabbli anqas minn kemm għandha l-proprjetà mikrija lill-attriċi, u l-qorti, bis-sentenza appellata, ċaħdet it-talba wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«… … … din hija kawża fejn l-attriċi qed issostni li bħala inkwilina tal-fond 57, *Palazzo Tonna*, Main Street, Siġġiewi, hija kienet applikat skont l-Avviż Legali tat-13 ta' Lulju 1996 sabiex tixtri l-post mingħand il-gvern, u dan peress li l-istess kienet qabel proprjetà tal-Knisja li ġiet trasferita lill-gvern bl-Att IV tal-1992, iżda minkejja dan il-gvern qatt ma wasal fi ftehim magħha għax-xiri tal-istess post u dan minkejja l-fatt li hija ssostni li hija intitolata sabiex takkwista l-istess fond taħt l-istess Skema tat-13 ta' Lulju 1996, u għalhekk qed titlob lill-qorti sabiex tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-istess Direttur tal-Uffiċċju Konġunt jasal fi ftehim sabiex l-istess dar tinbigħ lill-attriċi … … …

«… … …

«… … … qed jigi eċċepit li t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt għaliex l-Avviż Legali nħareġ f'Awissu 1996 għall-inkwilini hemm indikati, u li kien japplika biss għall-proprjetajiet residenzjali li ma jkollhomx iktar minn 270 m.k. ta' spazju abitabbli, li ma huwiex il-każ odjern għaliex il-fond in kwistjoni għandu aktar mid-doppju; jingħad ukoll li l-istess fond jifforma parti mill-patrimonju kulturali skedat taht l-artikolu 2 tal-Att dwar il- Protezzjoni tal-Antikitajiet; u li għalhekk bl-avviż tal-1996 il-gvern intrabat biss fil-konfront ta' persuni li jkunu konformi mal-kundizzjonijiet tal-istess Avviż Legali.

«Illi jirriżulta li l-attriċi għamlet applikazzjoni fil-11 ta' Settembru 1996 u li tali talba ġiet b'ittra indirizzata lill-

attriċi miċhuda fl-14 ta' Diċembru 2000 u dan għaliex ingħad li din l-iskema ma kenitx tapplika għall-attriċi peress li l-*area* abitabbli tal-fond minnha okkupat kien jaqbeż il-270 m.k. Jidher li saret ittra mill-konsulent legali tal-attriċi datata 30 ta' Mejju 2001 u saret risposta għall-istess fit-22 ta' Ġunju 2001 fejn saret riferenza għall-ktejjeb li kien ħareġ l-istess gvern dwar l-Avviż Legali tat-13 ta' Awissu 1996.

«Illi din il-qorti tinnota li attwalment l-Avviż Legali indikat fir-rikors ġuramentat bħala dak maħruġ fit-13 ta' Lulju 1996 huwa inkorrett peress li jirriżulta mill-atti ppruvat li l-Avviż Legali in kwistjoni huwa dak tat-13 ta' Awissu 1996.

«Illi minn qari tal-istess Avviż Legali jirriżulta li jidher li l-istess skema kienet tapplika għall-proprjetà residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru (270m^2) ta' spazju abitabbli.

«Illi fil-fatt fl-istess avviż hemm indikat il-prezz li għandu jiġi stabbilit li huwa dak [li] joħroġ wara li l-ammont ta' kera dovut jiġi kapitalizzat bir-rata ta' 1%, b'dan iżda li l-prezz m'għandu qatt ikun anqas minn Lm500.

«Illi wara jingħad li:-

«"Il-prezz hekk ikkalkolat jgħodd għal dik il-proprjetà residenzjali li ma tkunx aktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru (270m^2) ta' spazju abitabbli. F'każ fejn dan l-ispazju abitabbli jkun akbar, it-trasferiment jista' jsir ukoll iżda bi prezz li ma jkunx aktar vantaġġjuż minn dak fuq imsemmi skont ftehim li jintlaħaq bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt."

«Illi minn dan jirriżulta li din l-iskema kellha tapplika biss għall-proprjetà tad-dimensjonijiet indikati fl-istess avviż u fil-fatt huwa għal dik il-proprjetà li l-prezz indikat kien stabbilit. Fejn l-istess proprjetà għandha dimensjonijiet ta' spazju abitabbli iktar minn dak indikat fl-istess avviż din ma taqax taht l-iskema indikata fl-istess att. Dan jinsab ukoll ikkonfermat mill-ktieb li nħareġ lill-pubbliku sabiex jispjega dak li nħareġ fl-avviż in kwistjoni fejn jingħad espressament li "l-gvern ma jkunx marbut li jaċċetta l-fidi ta' ċens jew xiri ta' post fejn il-qies tal-ispazju abitabbli jkun ta' kejl superfiċjali ta' aktar minn 270 metru kwadru".

«Ovvjament dwar dan jista' jintlaħaq ftehim bejn il-partijiet, iżda ma hemm xejn fl-istess avviż li jobbliga lill-intimat jew lil xi parti li tasal għal tali ftehim u fil-fatt lanqas hemm

indikat xi kundizzjonijiet kif wieħed jista’ jasal għal tali ftehim. B’hekk din il-qorti thoss li ladarba ġie ppruvat (u lanqas huwa kontestat) li l-proprjetà mikrija lill-attriċi hija ta’ iktar minn 270m.k. bħala spazju abitabbli mela allura l-istess Avviż Legali ma japplikax għal tali proprjetà u allura lanqas għar-rikorrenti. Din il-qorti ma taqbilx allura mal-premessa attriċi li l-gvern b’xi mod “intrabat li jidħol fi trattattivi ħalli jiġi stabbilit il-prezz u jsir il-bejgħ tal-fond 57, Main Street, Siġġiewi”. Għalhekk it-talba attriċi kif proposta qed tiġi miċħuda.»

5. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b’rikors tad-9 ta’ Lulju 2009. L-aggravju tagħha fissritu hekk:

«Huwa manifest li l-ewwel onorabbli qorti m’għamlitx id-distinzjoni bejn (a) l-intenzjoni tal-gvern li min huwa inkwilin tad-dar jista’ jixtri d-dar tiegħu u l-modalitajiet u l-prezz, u (b) min-naħa l-oħra l-modalitajiet u l-prezz li kellhom japplikaw għal tali bejgħ.

«L-iskema kienet imnedija b’mod li għal dik il-proprjetà taħt il-mitejn u sebgħin metru kwadru r-rati kienu ffissati. Għalfejn l-ispazju abitabbli kien akbar, l-istess Avviż Legali jgħid li t-trasferiment jista’ jsir ukoll iżda bi prezz li ma jkunx aktar vantaġġuż minn dak fuq imsemmi, skond ftehim li jintlaħaq bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt;

Kieku kien mod ieħor l-Avviż Legali kien jagħmilha ċara li qiegħed japplika għal bejgħ ta’ proprjetà li ġiet għand l-Uffiċċju Konġunt, mikrija lil terzi mingħand awtoritajiet ekklesjastiċi, u li l-gvern issa kien qiegħed ibigħ iżda li ma jaqbiżx il-mitejn u sebgħin metru kwadru ta’ spazju abitabbli. Hemmhekk l-esponenti ma kien ikollha raġun xejn għaliex il-fond minnha okkupat fil-fatt jaqbeż dak il-metraġġ u allura ma kinitx tkun applikabbli, imma fil-każ preżenti anke l-paragrafu ċitat mill-ewwel onorabbli qorti…

… … l-ewwel kelma tiegħu hija ‘il-prezz’, u jkompli ‘kif il-prezz jiġi kkalkulat’. It-tieni sentenza tal-istess paragrafu tagħmilha ċara li f’każ fejn dan l-ispazju abitabbli jkun akbar (kif inhu l-każ attwali) it-trasferiment jista’ jsir ukoll, iżda bi prezz li ma jkunx iktar vantaġġuż minn dak fuq imsemmi skond ftehim li jintlaħaq bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

«Mela anke dan il-paragrafu jagħmilha ċara li t-trasferiment ta’ dar li hija aktar minn mitejn u sebgħin

metru kwadru tista' ssir ukoll bħall-każijiet l-oħrajn, però l-prezz irid ikun maqbul bejn l-inkwilin u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt.

«Illi l-fatti ta' dan il-każ huma s-segwenti. L-appellanti applikat, eżaminaw l-applikazzjoni tagħha u ħallset mitt Lira talli poġġiet l-applikazzjoni. F'dak il-mument id-dipartiment ma qallhiex illi ma kinitx tista' tapplika għaliex l-ispazju kien iktar minn mitejn u sebgħin metru kwadru. Il-fatt tal-ħlas u l-aċċettazzjoni tal-flus mal-applikazzjoni ma sarx b'għaġla u kappriċċożament - sar b'referenza għall-*file* partikolari ta' din il-proprjetà u jindika li l-interpretazzjoni li l-istess Uffiċċju Konġunt kien qiegħed jagħti lill-Avviż Legali kienet dik tal-istess attriċi;

«Illi l-ewwel onorabbli qorti straħet fuq *pamphlet* li ħareġ li kien qiegħed jispjega l-iskema. Huwa risaput li dak li jobbliga huwa l-kliem tal-Avviż Legali u mhux ta' *pamphlet* li naturalment jista' jkun intiż għal diversi raġunijiet, imma mhux it-test awtentiku tal-iskema. Huwa risaput ukoll in tema legali li dak illi jipprevalixxi huwa t-test uffiċjali tal-Avviż pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern u mhux *pamphlet* li jkun biss stampat fl-istamperija tal-gvern.

«L-Uffiċċju Konġunt aċċettaw id-depożitu tagħha wara li eżaminaw l-applikazzjoni u kienet manifestament pertinenti għall-istess avviż. Meta beda għaddej iż-żmien l-esponenti bdiet tinsisti ħalli jsir dak previst fl-istess Avviż Legali. Minkejja dan kollu l-Uffiċċju Konġunt baqa' sieket. Qatt ma akkampa l-pretensjoni li l-Avviż Legali ma kienx applikabbli għal dik il-proprjetà.»

6. Il-konvenut wieġeb fit-3 ta' Awissu 2009 u fisser għala, fil-fehma tiegħu, l-appell għandu jiġi miċħud.

7. Fil-fehma ta' din il-qorti, ladarba t-talba tal-attriċi hija msejsa fuq l-avviż maħruġ fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Awissu 1996, huwa lejn dak l-avviż li rridu nħarsu biex naraw jekk hemmx obbligu fuq il-konvenut li jagħmel dak li trid l-attriċi.

8. Qari tal-avviż juri illi, għall-inqas dwar proprjetajiet – bħal dik mikrija lill-attriċi – li l-ispazju abitabbli tagħhom jaqbeż il-kejl superfiċjali msemmi fl-istess avviż, ma hemmx dak l-obbligu. Il-jedd li l-avviż jagħti lill-kerrejja hu li jagħmlu "talba", u mkien ma jingħad illi dik it-talba għandha tintlaqa'. Bla ma nidħlu fil-meritu – għax ma huwiex relevanti għall-każ tallum – jekk hemmx dak l-

obbligu impliċitu fil-każ tal-proprjetajiet li ma jaqbżux il-kejl imsemmi fl-avviż, u li dwarhom l-avviż jagħti formula matematika ta' kif jiġi kalkulat il-prezz, ċertament ma hemm ebda obbligu, impliċitu jew espliċitu, fil-każ ta' proprjetajiet bħal dak tal-attriċi.

9. Fil-fatt dwar dawk il-proprjetajiet l-avviż igħid biss illi "it-trasferiment *jista'* jsir ukoll", u mhux li "*għandu* jsir". Fi kliem ieħor, kull ma jagħmel l-avviż hu li jagħti lill-gvern is-setgħa – meħtieġa taħt l-art. 3(1) tal-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern [Kap. 268] – sabiex ikun jista' jittrasferixxi l-proprjetà, iżda ma jimponi ebda obbligu li jagħmel dak it-trasferiment.

10. Il-fatt illi l-attriċi ħallset biex għamlet it-talba, u l-fatt illi l-ħlas ġie aċċettat, ma jfissirx illi t-talba ġiet milqugħa. Fil-fatt it-talba setgħet issir, għax l-avviż jagħti s-setgħa biex trasferiment ta' proprjetà bħal dik tal-attriċi jkun jista' jsir, u għalhekk il-konvenut ma setax ma jħallix illi t-talba ssir, bil-ħlas preskritt. Kif rajna, iżda, għalkemm il-konvenut seta' laqa' t-talba, ma kellu ebda obbligu li jagħmel hekk.

11. Fl-aħħarnett, għalkemm huwa minnu dak li qalet l-attriċi illi l-ktejjeb jew *pamphlet* maħruġ mid-dipartiment biex ifisser aħjar il-ħsieb wara l-iskema ma għandux setgħa ta' liġi, ma huwiex biss dak li jingħad fil-ktejjeb li wassal lill-ewwel qorti, u lil din il-qorti wkoll, għall-konklużjoni illi ma hemm ebda obbligu fuq il-konvenut li jasal għal ftehim dwar il-prezz biex isir it-trasferiment. L-argument tal-ktejjeb kien biss supplementari, biex ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni msejsa fuq l-avviż miġjub fil-Gazzetta tal-Gvern, u li din il-qorti kienet tasal għaliha indipendentement minn dak li jingħad fil-ktejjeb.

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-attriċi appellanti.

< Sentenza Finali >

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