

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 781/2005

Awtorita' tad-Djar

Vs

Jean Galea Souchet

Il-Qorti

Preliminari

**Rat l-atti tac-citazzjoni li permezz taghha l-atturi
ppremettew illi:**

Kopja Informali ta' Sentenza

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-eks 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 u 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 allokazjonijiet 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-erbgha (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 obligazzjoni u kundizzjoni li thoss xieraq, inkluz il-kundizzjonijiet kollha jew parti mill-kundizzjonijiet u/jew obligazzjonijiet ta' dan l-avviz, u cioe':-

(a) F'kas 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

Peress illi l-konvenut biegh il-propjeta' 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 obligat 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-propjeta' 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.

Kopja Informali ta' Sentenza

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 propjeta' 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-propjeta' 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

Kopja Informali ta' Sentenza

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' ratizzazzjoni 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' Awissu 2004 u bl-interessi mit-30 ta' Lulju 1999 sad-data tal-hlas effettiv.

Il-konvenuti ngunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota tal-Eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 69 tal-process fejn ecepew:

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 ser jigi ppruvat aktar dettaljatament fil-kors tal-gbir tal-provi f'din il-kawza.

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

Kopja Informali ta' Sentenza

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' l-atturi;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Talbiet

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' ratizzazzjoni 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 taghat 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-sena¹ 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 taghtu dan il-permess, kellu jhallash 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 setghax 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 dak in-nhar 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 jidhirlha li

¹ Il-konvenut kellu l-obbligu li jirrispedi fil-proprejta ghal mill-anqas 15 il-sena u li l-proprejta' kellha tkun ir-residenza ordinarju tieghu.

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' hsharat mhux ikkagunati b'reat, li wkoll il-Qorti ma 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 setgha jdawwar il-plot kollha fuq ismu, kellu jhallas multa u jirrifondi s-sussidju li kien irceva, 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-kondizzjonijiet 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-kondizzjonijiet li kien hemm fl-Avviz 47 fosthom l-artikolu (4) klawzola 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 obligazzjoni u kundizzjoni li thoss xieraq, inkluz il-kundizzjonijiet kollha jew parti mill-kundizzjonijiet u/jew obligazzjonijiet ta' dan l-avviz, u cioe':-*

(a) F'kas ta' trasferiment jew assjenzzjoni 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 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.”

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 obligat li jhallas 15% tal-valur tal-plot kif inbiegh. L-Awtorita' ikalkulat il 15% fuq il-prezz li bih l-konvenut biegh din il-propjeta cjoe Lm50,000 ghalhekk il-konvenut ghandu jaghti Lm7,500.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Previa li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut;
Tilqa' t-talbiet attrici u

Kopja Informali ta' Sentenza

tiddikjara li l-konvenut ma ottemporax ruhu mal-kundizzjoni 4(g) tal-avviz Dokument 'B' kif ukoll mal-kuntratt ta' ratizzazzjoni 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.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----