MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 927/1999/1

Epifanju sive Effie Galea

vs

Kummissarju tal-Artijiet u Onorevoli Joseph Mizzi

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni tal-attur Epifanju sive Effie Galea fejn gie premess:-

Illi l-attur li certament kien u fil-fehma tieghu li ghadu l-kerrej tal-fond adibit bhala maħżen 151 Polverista Gate, Cospicua, li huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta.

Illi l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, bl-iskop dikjarat li jirregolarizza l-posizzjoni legali, billi kien isostni li r-

rikonoxximent tal-attur bhala l-kerrej kien frott ta' zball amministrattiv ta' impjegati tieghu, ipprometta li jaghmel il-proceduri soliti biex il-fond johrog bl-offerti u jkun jista' jinkera regolarment.

Illi minghajr ma gew segwiti dawn il-proceduri, il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet kera l-fond imsemmi lill-konvenut l-iehor, l-Onorevoli Joseph Mizzi.

Ghalhekk l-attur talab li jigi deciz u dikjarat illi l-kirja allegatament konkjusa mill-konvenut Kummissarju lill-konvenut Mizzi hija nulla u bla effett in kwantu ma gewx segwiti il-proceduri legali ghad-disposizzjoni ghar-rigward tat-trsferiment tal-proprjeta' pubblika inkluz dawk li jsiru b'kirja.

Bl-ispejjes inklusi dawk tal-ittra ufficjali tas-26 ta' Mejju 1998.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut l-Onerevoli Joseph Mizzi fejn gie eccepit:-

1. Illi preliminarjament din l-eccezzjoni (sic) hija frivola u vessatorja stante li l-meritu diga gie deciz kontra l-attur mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili diversament preseduta, mill-liema l-attur appella u liema appell huwa differit ghas-6 ta' Ottubru 1999 ghas-sentenza.

2. Illi fil-meritu l-pretensjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u l-attur qieghed jokkupa l-imsemmi maħżen 151 Polverista Gate Cospicua abbusivament u minghajr ebda titlu fil-ligi u dan a detriment tal-konvenut Joseph Mizzi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut l-Onorevoli Joseph MIzzi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut l-iehor Kummissarju tal-Artijiet fejn gie eccepit:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li kuntrarjament ghal dak allegat fic-citazzjoni, l-attur qatt ma kien certament ma huwiex l-inkwilin tal-fond maħżen li jgib in-numru 151, Polverista Gate, Cospicua u dana peress illi l-fond fuq imsemmi kien okkupat minnu illegalment.

Illi l-attur fetah proceduri legali permezz ta’ citazzjoni ohra numru 1646/94 AJM, kopja hawn annessa bhala Dok.A.

Illi permezz ta’ sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fit-8 ta’ Marzu 1996, kopja hawn annessa u mmarkata Dok. B, il-Qorti irreteniet li l-attur m’ghandux titolu validu fuq il-fond imsemmi, ghal liema sentenza gie intavolat appell u qieghed differit ghas-sentenza ghas-6 ta’ Ottubru 1999.

Illi bla pregudizzju ghas-suespost, dawn il-proceduri qeghdin jigu uzati mill-attur sabiex jirbah aktar zmien stante li l-kirja konkluza mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet lill-konvenut Mizzi saret b’mod regolari permezz ta’ hrug ta’ tender u dan skond id-disposizzjonijiet fl-artikolu 3 subinciz (1) paragrafu (a) tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta’ Malta, wara li l-attur irrinunzja formalment ghall-kirja fil-21 ta’ Frar 1994, kopja hawn annessa u mmarkata Dok C, u l-attur innifsu qatt ma tefa offerta sabiex jinkera lilu dan il-fond u ghaldaqstant it-talba tieghu qatt ma setghet tigi ikkonsidrata mill-konvenut nomine.

Ghaldaqstant il-konvenut jissottometti li t-talba tal-attur ghandha tigi michuda.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu.

Rat l-affidavit tal-attur.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Jannar 2001 minn fejn jirrizulta li l-attur iddikjara li jrid jissokta b’din il-kawza

nonostante s-sentenza indikata fil-verbal tas-7 ta' Frar 2000.

Semghat ix-xhud prodott mill-attur.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

F'dawn il-presenti proceduri l-attur qed jippretendi li huwa l-kerrej tal-maħżen 151 Polverista Gate, Cospicua, li huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta. L-attur kien juża dan il-post bhala maħżen ancillari ghan-negozju tieghu ta' bejgh tal-laham sa mill-1975, meta kien irranga ma' missieru, Joseph Galea, li kien ilu jużah mill-1963, u mal-inkwilin precedenti Karmenu Busuttil biex jibda jużah huwa.

Da parti tiegħu, il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet, isostni illi l-attur mhuwiex l-inkwilin tal-imsemmi fond in kwestjoni u l-istess konvenut isostni li f'dan ir-rigward kien sar żball amministrattiv meta l-ufficju tieghu kienu bdew jircievu l-kera mingħand l-attur stante li, effettivament l-attur qatt ma ġie rikonoxxut bħala kerrej tal-fond in kwistjoni. Fid-dikjarazzjoni tieghu l-istess konvenut spjega li l-inkwilin tal-maħżen in kwistjoni kien ċertu Carmelo Busuttil li da parti tieghu kien issulloka l-fond lill-missier l-attur, pero' missier l-attur qatt ma ġie rikonoxxut mill-Kummisssarju tal-Artijiet. Meta l-Kummissarju tal-Artijiet induna b'dawn il-fatti, il-fond ittiehed lura mill-istess konvenut Kummissarju tal-Artijiet b'mod regolari u saret sejħa għall-offerti biex il-fond jinkera mil-gdid regolarment. Wara li nfetħet din il-proċedura ta' sejħa għall-offerti, l-attur qatt ma tefa l-offerta tiegħu u l-fond sussegwentament inkera lill-konvenut l-iehor l-Onorevoli Josph Mizzi, li kien issottometta offerta.

L-attur jallega, pero', li l-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ta' b'lokazzjoni l-fond in kwestjoni lill-konvenut l-iehor Onorevoli Joseph Mizzi minghajr ma gew segwiti l-proceduri rikjesti mill-ligi. Di fatti l-attur b'dawn il-proceduri

qiegħed jitlob li jigi dikjarat illi l-kirja allegatament konkjusa mill-konvenut Kummissarju mal-konvenut Mizzi hija nulla u bla effett in kwantu ma gewx segwiti l-proceduri li tridil-ligi dwar kiri ta’ proprjetà tal-Gvern ta’ Malta.

B’sentenza ta’ din il-Qorti, diversament presjeduta tat-8 ta’ Marzu 1996, ġie deċiż illi l-attur m’għandux titolu validu fil-konfront tal-fond in kwistjoni. Effettivament din l-imsemmija sentenza ġiet ikkonfermata fi stadju ta’ appell fis-6 ta’ Ottubru 1999. Nonostante din is-sentenza l-attur fil-kors tas-seduta tas-16 ta’ Jannar 2001 iddikjara li huwa xorta ried ikompli bil-kawża preżenti minkejja l-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Konsiderazzjonijiet ta’ natura legali

Fil-presenti proceduri l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-kirja mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet lill-konvenut l-iehor hi nulla u bla effett in kwantu ma gewx segwiti l-proceduri legali rikjesti mill-ligi fir-rigward ta’ kirja ta’ proprjetà tal-Gvern ta’ Malta. L-artikolu 3 subinciz (1) paragrafu (a) tal-Kapitolu 268 tal-Ligijiet ta’ Malta u ċioe l-Att dwar it-Trasferiment ta’ Artijiet tal-Gvern jipprovdi li ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew li hi amministrata minnu ma tista’ tiġi trasferita jekk mhux wara sejħa għal offerti li ghandha tigi mxandra fil-gazzetta ufficjali. Il-proprjetà in kwestjoni fil-presenti proceduri hi ta’ proprjetà tal-gvern, u inoltre, kif, del resto ġie deċiż mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili u konfermata mill-Qorti tal-Appell, l-attur m’ghandu u qatt ma kellu titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-istess proprjetà.

Xhud prodott mill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ikkonferma li biex jinkera post li hu proprjeta’ tal-Gvern trid tinhareg “tender” jew offerta u sussegwentement l-istess fond jinghata b’kera lil min ghamel l-ahjar offerta. Jirrizulta li din il-procedura ġiet ossservata u segwita fir-rigward tal-maħżen in kwistjoni u fil-fatt l-offerta giet pubblikata f’Settembru 1994. Dan il-fatt ma ġiex kontestat mill-attur, li effettivament fl-affidavit tiegħu (fol.48) jgħid li jidher li d-dipartiment ħareġ tender ghar-rigward tal-fond “tiegħi.” Dan li qal l-attur jikkontradici dak li qed isostni l-istess attur fic-citazzjoni u ċioe’ illi fil-kirja tal-post mertu tal-

kawża ma ġietx segwita l-proċedura legali. L-attur isostni li huwa ma ġiex infurmat mid-Dipartiment tal-Artijiet li l-offerti kienu ħarġu, mentri huwa jallega li kien gie imwiegħed li ser jiġi infurmat sabiex hu jkun jista’ jagħmel l-offerta tiegħu. FIl-Kapitolu tal-Liġi fuq imsemmi imkien ma hemm imsemmi li hemm xi tip ta’ obbligu fuq id-Dipartiment tal-Artijiet illi jikkomunika individwalment ma’ kull min jista’ jkollu xi interess sabiex jinfurmah illi s-sejħa għall-offerti nħarġet.

L-attur kompla jghid fl-affidavit tieghu (fol.48) illi huwa kien gie imwieghed li ser jingħata r-“right of first refusal.” F’dan ir-rigward l-artikolu 10 tal-imsdemmi Att jistipula li offerti għal trasferiment ta’ art tal-Gvern jistgħu jsiru soġġetti għal dritt magħruf bħala dritt tal-ewwel rifjut (“right of first refusal”) f’kull każ li l-Gvern jidhirlu xieraq li għandu jingħata tali dritt lil xi persuna. Din id-disposizzjoni tispeċifika li offerti għat-trasferiment ta’ art ‘jistgħu’ ikunu soġġetti għal-imsemmi dritt tal-ewwel rifjut. Il-liġi pero’ tuża l-kelma fakultattiva ‘jistgħu’ u mhux dik obbligatorja ‘għandhom’ u cioe’ li kull trasferiment ta’ art ghandu igorr mieghu l-imsemmi dritt a favur ta’ xi hadd. Hu zgur li jekk ma jkunx gie moghti l-imsmmi dritt ma jfissirx li it-trasferiment partikolari ghandu jkun ritenut li hu null u bla effett.

In vista tal-premess it-talba tal-attur ma tirriżultax ippruvata u għalhekk ghandha tiġi rigettata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talba attrici bl-ispejjeż kollha kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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