MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 776/2010

Il-Kummissarju tal-Artijiet

-vs-

Agri-tec Limited (C 15176)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat tal-Kummissarju tal-Artijiet, mahluf minn Albert Mamo detentur tal-karta tal-identita' numru 37151M, fit-30 ta' Lulju 2010 illi jaqra hekk:

"Dikjarazzjoni tal-fatti :

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 26 ta' Ottubru 1993, bicca art sitwata f'Hal Qormi u tal-kejl ta'cirka tlett elef tmien mija u hamsin metru kwadru (3,850m2), inghatat b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' hamsa u sittin sena dekorribli mid-data tal-imsemmi kuntratt lis-socjeta' intimata, liema kuntratt huwa anness u mmarkat bhala Dok. AM1.*

2. *Illi l-art in kwistjoni ghandha t-tenement numru 78013 u hija murija fuq il-pjanta L.D.87/92, liema pjanta hija annessa u mmarkata bhala Dok.AM2*

3. *Illi permezz ta' kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Vincent Miceli datat 2 ta' Frar 1994 (liema kuntratt huwa anness u mmarkat bhala Dok. AM3), sar tibdil fil-kundizjoni numru wiehed (1) li jispecifika l-uzu li jista' isir mill-art in kwistjoni u permezz ta' din l-amenda l-uzu nghata dimensjoni iktar wiesa' u dan fuq talba tas-socjeta' intimata u in oltre gew kkonfermati r-rimanenti dispozizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt datat 26 ta' Ottubru 1993 (Dok. AM1).*

4. *Illi l-uzu li finalment jista' isir huwa: "The emphyteuta shall use the emphyteutical land for the production of hydroponically grown fresh fodder, turf and derivative products and activities which are strictly necessary for carrying out such activity. No retail activities of any kind are to be carried out from the land granted in virtue of this deed.".*

5. *Illi s-socjeta' intimata obbligat ruhha fil-kuntratt ta' enfitewsi li tosserva ammont ta' obbligazjonijiet li fost dawn l-obbligi hemm li:*

- *s-socjeta'intimata kellha tibni, tmantni u topera bini fuq l-art moghtija b'cens (klawsola 2);*
- *fi zmien tliet (3) snin mill-kuntratt kellha tkun nefqet mhux inqas minn tmenin elf Liri Maltin (Lm80,000), ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin elf, tliet mija u disgha u*

erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€186,349.87), fuq miljoramenti fuq l-art in kwistjoni (klawsola 3(a));

- *kellha tikkrea access ghal vetturi mit-triq immarkata XX ghall-passagg immarkat bil-blu fuq l-imsemmija pjanta LD 87192(klawsola 3(b));*
- *kellha timpjega erbatax (14)-il haddiem fi Zmien tliet (3) snin minn meta jkun komplut ix-xoghol tal-bini (klawsola 13);*

u bosta obbigazzjonijiet ohra li minnhom is-socjeta' intimata ma ghamlet xejn, tant li l-art ghadha fl-istat originali taghha.

6. *Illi c-cens annwu u pagabbli bil-quddiem huwa ta' elf, disa' mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm1 ,925), illum ekwivalenti ghal erbat elef, erba' mija u erbgha u tmenin ewro u erba' centezmi (€4,484.04);*

7. *Illi l-imsemmi cens qatt ma thallas mis-socjeta' intimata tant li illum hemm dovuti arretrati fl-ammont ta' sitta u sebghin elf, mitejn u tmienja u ghoxrin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€76,228.73), li huma ekwivalenti ghal sbatax-il sena cens, kif ikkonfermati permezz tar-rent ledger li hija annessa u mmarkata bhala Dok. AM4.*

8. *Illi permezz ta' ittra ufficjali skont l-Artikolu 466 tal-Kodici ta'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) datata 17 ta' Ottubru 2002, l-esponent talab lis-socjeta' intimata thallas is- somma ta' sbatax-il elf, tliet mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm17,325), illum ekwivalenti ghal erbghin elf, tliet mija u sitta u hamsin ewro u disgha u tletin centezmu (€40,356.39), u dan ghal perjodu ta' bejn is-26 ta' Ottubru 1993 u l-25 ta' Ottubru 2002, liema ittra ufficjali hija annessa u mmarkata bhala Dok. AM5.*

9. *Illi sussegwentament ghall-imsemmija ittra ufficjali s-socjeta' intimata inizjat proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti, fl-ismijiet Agri-Tec Ltd. vs. Kummissarju ta' l-Artijiet (Rik. Nru. 393/03 GV), sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara t-talba tal-*

Kummissarju tal-Artijiet, kif kontenuta fl-ittra ufficjali datata 17 ta'Ottubru 2002, bhala wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt.

10. *Illi din l-Onorabbli Qorti ddecidiet din il-kawza permezz ta' sentenza datata 28 ta' Novembru 2008, fejn cahdet it-talba tas-socjeta' li illum hija intimata fil-kawza odjerna u liema sentenza hija res judicata, liema sentenza hija annessa u mmarkata bhala Dok. AM6.*

11. *Illi permezz tal-imsemmija sentenza din l-Onorabbli Qorti kkonfermat li s-socjeta' intimata kellha thallas lill-esponent l-arretrati mitluba fl-imsemmija ittra ufficjali.*

12. *Illi s-socjeta' intimata, nonostante l-imsemmija sentenza, baqghet inadempjenti fil-pagament ta' arretrati tac-cens, kemm dawk mertu tal- imsemmija kawza u kif ukoll arretrati sussegwenti sal-prezenti.*

13. *Illi l-esponent ipprova jinnotifika lis-socjeta' intimata b'ittra ufficjali datata 17 ta' April 2009, sabiex jitlobha tersaq ghal-pubblikazzjoni ta' kuntratt sabiex tigi rexiza l-koncessjoni enfitewtika, liema ittra ufficjali hija annessa u mmarkata bhala Dok. AM7.*

14. *Illi l-imsemmija ittra ufficjali datata 17 ta' April 2009, ma gietx notifikata lis-socjeta' intimata u dan anke wara li nharget permezz tal-procedura tal-purtier u anke wara l-hin legali, liema riferti negattivi huma annessi u mmarkati bhala Dok. AM8.*

15. *Illi l-indirizz uzat sabiex tigi notifikata s-socjeta' intimata huwa l-indirizz tal-ufficju registrat mal-Malta Financial Services Authority (MFSA) kif ikkonfermat mill-anness dokument immarkat Dok. AM9.*

16. *Illi in vista tal-inadempjenzi totali tas-socjeta' intimata mill-obbligi stipulati fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika, kemm fil-pagamenti tac- cens u kif ukoll fil-varji obbligi ohra li hija marbuta bihom fil-kuntratt, l-esponent, bhala s-sid tal-art in kwistjoni, qieghed jigi ppregudikat u ghandu interess jitlob lil din l-Onorabbli Qorti ixxolji l-koncessjoni enfitewtika datata 26 ta' Ottubru 1993 u ikkonfermata permezz tal-kuntratt datat 2 ta' Frar 1994 u dan skont il-kundizzjoni 18 tal-kuntratt originali u l-Artikoli 1517 u 1519(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).*

17. *Illi in vista ta' dan kellha ssir din il-kawza.*

It-Talba:

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti:

1. *tiddikjara li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika maghmula permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 26 ta' Ottubru 1993 (Dok. AM1) u kkonfermati permezz ta'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 2 ta' Frar 1994 (Dok. AM3);*

2. *ixxolji l-koncessjoni enfitewtika fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datata 26 ta' Ottubru 1993 u li hija kkonfermata permezz tal-kuntratt fl- Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 2 ta' Frar 1994;*

3. *tordna l-publikazzloni tal-att relattiv billi tinnomina lin-Nutar Dottor Diana Charles jew lin-Nutar impjegat mad-Dipartiment tal-Artijiet u tiffissa jum, hin u lok ghall-istess publikazzjoni u tinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att;*

4. *tordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-art in kwistjoni u troddha lir- rikorrent bil-miljoramenti ;*

5. *tiddikjara li l-arretrati ta' cens sad-data tax-xoljiment tal-enfitewsi temporanju huma dovuti mis-socjeta' intimata; u*

6. *tordna lis-socjeta' intimata thallas l-arretrati ta' cens.*

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati mil-lum."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors guramentat;

Rat illi l-atti tar-rikors guramentat, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi bil-procedura tal-affissjoni, fl-14 ta Gunju 2012 (a fol. 58A dorso), u bil-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern fis-16 ta'Novembru 2012 (a fol. 63 sa 64), u fil-Gazzetti Lokali fid-29 u 30 ta' Novembru 2012 (a fol. 66 sa 67);

Rat in-Nota tal-Kumissarju tal-Artijiet tal-5 ta'Awwissu 2013;

Rat id-digriet taghha tal-14 ta'Mejju 2014 ili bih il-Qorti akkordat il-fakolta lis-socjeta' intimata tressaq is-sottomissjonijiet taghha ai termini tal-Artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 , fi zmien gimgha;

Rat illi s-socjeta' intimata baqghet inadempjenti u ghaldaqstant ma jesizti ebda ostakolu sabiex il-Qorti tghaddi ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

Illi mill-affidavit ta' Dr. Joseph Bugeja, Direttur ta' l-Artijiet fi hdan d-Dipartiment ta' l-Artijiet, (vide fol 73 et seq tal-process) jirrizulta illi socjeta' konvenuta Agri-Tec Limited inghatat bicca art f'Hal Qorti b'titolu ta' enfitewtesi temporanja ghal hamsa u sittin sena permezz tal-att tal-kuntratt datat 26 t'Ottubru 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli (Dok. AM1 a fol. 7 et. seq). L-art in kwistjoni ghandha kejl ta' tlett elef tmien mija u hamsin metru kwadru (3,850$m^{2)}$ vide pjanta Dok. AM2, a fol. 16 . Fit-2 ta' Frar 1994 l-ghan tal-kuntratt gie estiz sabiex is-socjeta' intimata tkun tista' tikkoltiva *" ... hydroponically grown fresh fodder, turf and derivative products and activities which are strictly necessary for carrying out such activity. No retail activities of any kind are to be carried out from the land granted in virtue of this deed."* (Vide kuntratt Dok. AM3 a fol. 17 et. seq datat 2 ta' Frar 1994 fl-atti tan-Nutar Dr. Vincent Miceli).

Dr. Bugeja xehed li ic-cens annwu li kellu jithallas mis-socjeta' intimata kien ta' elf, disa' mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm1,925) ekwivalenti ghal erbat elef, erba' mija u erbgha u tmenin Ewro u tlieta u sebghin centezmi (€4,484) pagabbli bil-quddiem. Dr. Joseph Bugeja xehed a fol 73 et seq., illi s-socjeta' konvenuta qatt ma hallset ic-cens tant li hemm arretrati ta dsatax–il sena li jammontaw ghal hamsa u tmenin elf, tlett mija, tmienja u hamsin Ewro u tnax–il centezmu (€85,358.12) kif jirizulta minn prospett a fol 77, tal-process.

Skond il-klawsola 18(a) tal-kuntratt datat 26 t'Ottubru 1993, nuqqas ta' hlas ta' cens ghal tlett snin jew ekwivalenti ghal tlett snin isarraf f'xoljiment tal-kuntratt. Illi fil-fatt fis-sena 2002 intbaghatet ittra ufficjali sabiex is-socjeta' intimata thallas ic-cens dovut fl-ammont ta'sbatax–il elf, tlett mija u hamsa u ghoxrin Liri Maltin (Lm17,325) ekwivalenti ghal erbghin elf, tlett mija u sitta u hamsin Ewro u disgha u tletin centezmi (€40,356.39) ghal perijodu bejn 26 t'Ottubru 1993 sa 25 t'Ottubru 2002 (vide Ittra Ufficjali datata 17 t'Ottubru 2002 Dok. AM5 a fol 21 et seq).

Dr. Bugeja xehed illi in risposta is-socjeta konvenuta inizjat proceduri gudizzjarji sabiex tiddikjara talba tal-Kumissarju tal-Artijiet bhala wahda infondata. Is-sentenza rigwardanti dawn il-proceduri Dok. AM6 sentenza tal-Qorti Civili Prim Awla datata 28 ta'Novembru 2008 fl-ismijet: Agri-tec Limited vs il-Kummissarju tal-Artijiet li intrebhet mill-Kumissarju tal-Artijiet :

> ***"Illi l-Qorti ghalhekk tikkonkludi li mhux l-intimat kien inadempjenti izda s-socjeta rikorrenti li naqqset mill-hafna obbligi minnha assunti skond il-kuntratt EC3. Ghalhekk ic-cens li qed jitlob l-intimat hu dovut u t-talba tar-rikorrenti f'din il-kawza hija nfondata."***(Vide fol. 32)

Jirrizulta illi anke in segwitu tas-sentenza fuq indikata is-socjeta' intimata naqqset konsistentement milli thallas l-arretrati dovuti, naqset milli tibni, tmanti u topera bini fuq l-art lilha koncess skond it-tieni (2) klawsola tal-kuntratt; naqqset milli tonfoq tmenin elf liri Maltin (Lm80,000) f'miljoramenti skond klawsola 3(a) tal-istess kuntratt ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin elf, tlett mija u disgha u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmu (Eur 186,349.87); naqqset illi tikkreja access ghal vetturi mit-triq immarkata XX ghal passagg immarkat bil-blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt skond klawsola 3(b).

Dr. Joseph Bugeja xehed li ntbaghatet ittra ufficjali datat 17 t'April 2009 sabiex is-socjeta' konvenuta tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' rexissjoni tal-koncessjoni enfitewtika.

Illi dawn il-fatti ma gew kontradetti b'ebda mod mis-socjeta intimata.

Ghalhekk, fil-kontumacja tas-socjeta' intimata, u fid-dawl tal-inadempjenza taghha ghall-fakolta moghtija minn din il-Qorti li tipprezenta sottomissjonijiet bil-miktub, din il-Qorti ma tarax li ghandha alternattiva ghajr illi taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici, u tiddikjara li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika maghmula permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 26 ta' Ottubru 1993 (Dok. AM1) u kkonfermati permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 2 ta' Frar 1994 (Dok. AM3); tilqa' t-tieni talba u ixxolji l-koncessjoni enfitewtika fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datata 26 ta' Ottubru 1993 kif kkonfermata permezz tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 2 ta' Frar 1994; tordna l-publikazzjoni tal-att relattiv billi tinnomina lin-Nutar Dottor Diana Charles li ghandha tiffissa il-hin u l-post wara talba li ssirilha, wara li tkun accertat ruhha li l-att notarili ikun jista' jsir u kull procedura, permess jew awtorizzazzjoni minn xi Awtorita' kompetenti tkun twettqet; u tinnomina lil Dr. Alessandro Lia, kuratur sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att; tilqa' r-raba t-talba u tordna lis-socjeta' intimata tizgombra mill-art in kwistjoni fi zmien xahar u trodd l-art in kwistjoni lir-rikorrent bil-miljoramenti; tilqa il-hames u sitt talba attrici, bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra s-socjeta' intimata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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