MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum il-15 ta' Dicembru, 2016.

Rikors Numru 1295/2007 SM

Mario Grixti (649861 M)
fil-kwalita` tieghu ta' direttur
ghan-nom u in rappreżentanza
tas-socjeta` *Ivyanne Holdings Limited*
(C – 23789)

vs.

Francis Mifsud (698347 M) u
Josephine Mifsud (I.D. No. 541648 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat it-28 t'Gunju, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti: (ara foll 1)

1.1. Illi permezz ta' konvenju datat id-29 ta' Marzu, 2003, l-intimati obligaw ruhhom solidalment li jbieghu lir-rikorrenti *nomine* nofs indiviz tal-art fabbrikabbli sitwata fil-limiti ta' "Ix-Xaghra tal-Hawlija", il-Mellieha, kif indikata fl-istess rikors guramentat promotur, (ara foll 1), u dan, bil-prezz u bil-kundizzjonijiet kif stipulati fl-istess konvenju, (ara foll 5);

1.2. Illi l-konvenju fuq indikat gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u t-taxxa relattiva giet debitament imhallsa, (ara foll 8);

1.3. Illi l-istess konvenju kellu jibqa' fis-sehh sa zmien xahrejn (2) wara li johorgu il-permessi, (ara foll 6);

1.4. Illi l-ahhar permess approvat u rilaxxat mill-Awtorita` tal-Ippjanar inhareg fit-18 ta' Settembru, 2007;

1.5. Illi r-rikorrenti *nomine* talab lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt skont il-konvenju, izda irrifjutaw jaghmlu dan fuq il-pretiza li l-konvenju kien skada;

1.6. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti *nomine* interpella lill-intimati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv permezz t'ittra ufficjali datata l-14 ta' Novembru, 2007, (ara foll 9);

1.7. Illi *nonostante* l-imsemmija interpellazzjoni, l-intimati baqghu inadempjenti;

1.8. Illi ghaldaqstant adixxa din il-qorti biex l-intimati jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.8.1. Tikkundanna lill-intimati biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh tan-nofs indiviz tal-art fabbrikabbli fl-inhawi ta' "Ix-Xaghra tal-Hawlija", limiti tal-Mellieha, kif deskritta fl-istess rikors guramentat promotur, suggett ghac-cens annwu u temporanju ta' tmenin Lira Maltin, (Lm80.00), mill-bqija liberu u frank minn kull piz u cens iehor, u dan, bil-prezz u kundizzjonijiet

stipulati fl-istess konvenju tad-29 ta' Marzu, 2003;

1.8.2. Tinnomina lin-Nutar Dr. Joseph Vassallo Agius biex jippubblika l-att ta' bejgh *de quo*;

1.8.3. Tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh;

1.8.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat il-11 ta' Dicembru, 2007, li permezz tieghu appuntat l-istess rikors guramentat ghas-smigh fid-data hemm indikata, (ara foll 10);

3.0. Rat ir-risposta guramentata datata z-17 ta' Jannar, 2008, li permezz taghha l-intimati sintetikament irrispondew bil-mod segwenti: (ara foll 14)

3.1. Illi l-azzjoni tar-rikorrenti hi infondata;

3.2. Illi ghalhekk ghandha tigi respinta;

3.3. Illi *stante* li l-konvenju in dizamina skada, l-effett tieghu spicca u ma jistax jintalab l-esekuzzjoni tieghu;

3.4. Illi l-konvenju kellu jibqa' fis-sehh sa "...zmien xahrejn wara li johorgu l-permessi", (ara foll 6);

3.5. Illi *nonostante* li r-rikorrenti *nomine* isosstni fir-rikors guramentat promotur tieghu li "... l-ahhar permess fuq l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-art gie approvat mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fit-18 ta' Settembru, 2007", (ara foll 1), jirrizulta li l-ahhar permess debitament approvat mill-MEPA effettivament hu dak datat il-21 ta' Mejju, 2007, - PA 4061/06 (ara foll 14);

3.6. Illi ghalhekk il-konvenju in dizamina m'ghadux vinkolanti fuq il-partijiet;

3.7. Salv risposti ulterjuri;

3.8. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti *nomine*;

4. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat il-5 t'Ottubru, 2010, li permezz tieghu hatret lill-assistent gudizzjarju hemm indikat biex jisma' l-provi, (ara foll 63);

5. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta datat l-24 ta' Mejju, 2011, li permezz tieghu, wara rikors tal-intimati datat l-20 ta' Mejju, 2011, (ara foll 70), irrevokat il-hatra tal-assistent gudizzjarju fuq riferit, u hatret lill-perit legali hemm indikat in sostituzzjoni tieghu, (ara foll 70 u 71);

6. Rat ir-relazzjoni tal-perit legali fuq riferit, datata l-4 ta' Novembru, 2015, (ara foll 127), ipprezentata *in atti* fl-istess data hawn indikata, (ara foll 123);

7. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu, wara li l-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx provi aktar, u fuq talba appozita tal-istess, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati (ara foll 136), u kif sussegwentement estizi, (ara foll 137);

8. Semghet lix-xhud prodott quddiemha kif issa preseduta;

9. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluz id-dikjarazzjonijiet guramentati prodotti *in atti*;

10. Tirrileva li ghalkemm il-partijiet inghataw termini specifici, li anke gew sussegwentement estizi, biex jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet taghhom jirrizulta li dawn baqghu inadempjenti ghalkemm jirrizulta wkoll li ipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet quddiem il-perit legali *de quo*;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu sintetikament jigu elenkati bil-mod segwenti:

11.1. Illi fid-29 ta' Marzu, 2003, is-socjeta` rikorrenti u l-intimati kkonkludew konvenju konsistenti fi promessa ta' bejgh ta' nofs indiviz t'art fabbrikabbli fil-fond hemm dettaljatament indikat, (ara foll 5);

11.2. Illi permezz tal-procedura odjerna s-socjeta` rikorrenti, kif hawn debitament rapprezentata, qeghda titlob li l-intimati jigu mgeghla jersqu ghall-att finali tal-bejgh hekk promess, (ara foll 9);

11.3. Illi kif pattwit fl-istess konvenju fuq riferit, (ara paragrafu numru hdax punt wiehed, (11.1.), aktar qabel):

> "Dan il-konvenju ghandu zmien xahrejn wara li johorgu l-permessi", (ara foll 6);

11.4. Illi s-socjeta` rikorrenti kif hawn rapprezentata tippretendi li x-xahrejn (2) *de quo* jibdew jiddekorru mit-18 ta' Settembru, 2007, (ara foll 1);

11.5. Illi min-naha l-ohra l-intimati jippretendu li x-xahrejn in kwistjoni jibdew jiddekorru mill-21 ta' Mejju, 2007, (ara foll 14);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi skont il-perit legali, jirrizulta sintetikament is-segwenti:

12.1. Illi l-konvenju *de quo* bejn il-kontendenti hu datat id-29 ta' Marzu, 2003, (ara foll 5);

12.2. Illi l-problema in dizamina qamet ghaliex:

12.2.1. Ir-rikorrenti *nomine* isosstni li l-ahhar permess hu datat it-18 ta' Settembru, 2007, (ara foll 132), filwaqt li

12.2.2. L-intimati jsosstnu li l-ahhar permess, dak datat PA4061/06 inhareg fil-21 ta' Mejju, 2007, (ara foll 132);

12.3. Illi l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-artiklu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

> "L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew,

jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm- il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm- il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien";

12.4. Illi mill-provi prodotti ma jirrizultax li hemm permess iehor hlief dak datat il-21 ta' Mejju, 2007, li fuqu seta' jsir l-izvilupp, (ara foll 134);

12.5. Illi ghalhekk, skont l-istess perit legali *de quo*, id-data operattiva li fuqha jibdew jiddekorru x-xahrejn indikati fil-konvenju *de quo*, (ara paragrafu numru hdax punt tlieta, (11.3.), aktar qabel, hi dik tal-21 ta' Mejju, 2007, kif indikata mill-intimati u mhux dik tat-18 ta' Settembru, 2007, kif indikata mir-rikorrenti *nomine*, (ara foll 135);

12.6. Illi konsegwentement il-perit legali in dizamina wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

12.6.1. Illi l-permess validu in dizamina hu dak bin-numru PA4061/06;

12.6.2. Illi l-permess indikat fil-paragrafu precedenti gie approvat u inhareg mill-Awtorita` kompetenti fil-21 ta' Mejju, 2007;

12.6.3. Illi konsegwentement l-ittra ufficcjali tar-rikorrenti *nomine* datata l-14 ta' Novembru, 2007, ghall-pubblikazzjoni furzata tal-att tal-bejgh *de quo* ma saritx fit-terminu stabbilit statutorjament;

12.6.4. Illi in vista tal-premess il-perit legali *de quo* jikkonkludi li ghandhom jigu milqugha r-risposti guramentati tal-intimati;

12.6.5. Illi konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti *nomine* ghandhom jigu respinti bl-ispejjez, (ara foll 135);

Ikkunsidrat:

13. Illi wara li ezaminat dettaljatament ir-relazzjoni peritali *de quo* din il-qorti ma ssib xejn x’ticcensura fl-operat tal-perit legali fuq riferit u konsegwentement, taghmel taghha l-konkluzjonijiet minnu hemm elenkati;

Ikkunsidrat:

14.0. Illi *di piu`*, jinghad ukoll sintetikament is-segwenti:

14.1. Illi in vista tal-artiklu 1357 tal-Kap 16 fuq riferit ghandu jkun pacifiku li z-zmien tal-validita` tal-konvenju hu fattur t’importanza fundamentali ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza odjerna;

14.2. Illi konsegwentement hu l-obbligu tar-rikorrenti *nomine* li jipprova li l-istess socjeta` minnu rapprezentata pprezentat att gudizzjarju konsistenti f’sejha lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt finali u dan waqt li l-konvenju in dizamina kien ghadu validu;

14.3. Illi ghandu jkun pacifiku li fin-nuqqas, il-konvenju in dizamina kien jiskadi;

Ikkunsidrat:

15. Illi hu stabbilit li l-konvenju *de quo* gie ffirmat fid-29 ta’ Marzu, 2003, (ara foll 5);

16. Illi hu pacifiku li l-validita` tal-istess konvenju in dizamina giet estiza sa zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi, (ara foll 6);

17. Illi skont ir-rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar in dizamina fix-xhieda minnhu rilaxxata fis-seduta Numru 10 datata l-20 ta’

Settembru, 2012, quddiem l-istess perit legali fuq riferit, jirrizulta kategorigament is-segwenti:

> "L-applikazzjoni dahlet il-MEPA fit-23 ta' Gunju, 2006, u l-permess hareg fil-21 ta' Mejju, 2007";

18. Illi l-istess gie ikkonfermat ukoll mill-abbli rapprezentant legali tal-istess Awtorita` *de quo* fis-seduta Numru 26 datata t-8 ta' Jannar, 2015, quddiem l-istess perit legali fuq riferit;

Ikkunsidrat:

19. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku, kif sostenut ukoll mill-perit legali *de quo*, li l-permess in dizamina effettivament inhareg fil-21 ta' Mejju, 2007, kif isosstnu l-intimati u mhux fit-18 ta' Settembru, 2007, kif isosstnu minflok ir-rikorrenti *nomine*, (ara paragrafu numru hdax punt erbgha, (11.4) u hdax punt hamsa, (11.5.), rispettivament aktar qabel);

20. Illi ghalhekk il-konvenju datat id-29 ta' Marzu, 2003, kellu validita` biss sal-21 ta' Lulju, 2007;

21. Illi jinghad ukoll li kif isosstni l-istess perit legali fuq riferit:

> "13. Mill-provi prodotti ma jirrizultax li kien hemm permess iehor ghajr dak li hareg fil-21 ta' Mejju, 2007, fuq liema permess saru xi tibdiliet kif imposti sabiex tiddahhal *substation* tal-*EneMalta*. Dan kien gia` maghruf lill-partijiet meta hareg il-permess, cioe` fil-21 ta' Mejju, 2007. Jidher li suggett ghall-kundizzjoni imsemmija, dan kien permess validu li fuqu seta' jsir l-izvilupp;
>
> Ghalhekk id-data minn meta bdew jiddekorru x-xahrejn imsemmija fil-konvenju, (Dok. A), hija dik tal-21 ta' Mejju, 2007, data li fiha hareg il-permess. *Stante* li l-ittra ufficjali saret fl-14 ta' Novembru, 2007, dan kien oltre x-xahrejn terminu previst mill-artiklu 1357(2) tal-Kap 16 (fuq riferit) u ghalhekk ma kellha ebda effett";

Ikkunsidrat:

22. Illi *di piu`*, minn ezami tal-atti kopjuzi formanti il-process in dizamina, ma jirrizultax li r-rikorrenti *nomine*, jew l-istess socjeta` li qieghed jirraprezenta, ipprezentat xi att gudizzjarju qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju *de quo*, (ara paragrafu numru ghoxrin, (20.), aktar qabel);

23. Illi l-uniku att gudizzjarju li l-istess jirrizultaw li intavolaw fil-konfront tal-intimati hi dik l-ittra ufficcjali datata l-14 ta' Novembru, 2007, (ara foll 9), u ghalhekk abbundantement wara li kien gia` skada l-konvenju in kwistjoni;

Ikkunsidrat:

24. Illi ssir referenza fir-rigward ghas-sentenza tal-***Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)***, fl-ismijiet ***Joseph u martu Maria Dolores Pace vs. John Zarb et,*** datata s-***16 ta' Marzu, 2005***, li tistabbilixxi li:

> "...meta skada t-terminu tal-konvenju spiccat ukoll kull rabta legali bejn il-partijiet, gialadarba hadd minnhom ma ha l-passi necessarji biex igieghel lill-iehor jersaq ghall-kuntratt definittiv. *Una volta* l-konvenju tilef l-effikacja tieghu, dan igib b'effett li l-partijiet regghu lura ghall-istat *ante quo*";

DECIDE:

25.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li l-intimati pprovaw it-tielet (3) eccezzjoni minnhom esposta, u konsegwentement:

25.1. Takkolji din it-tielet (3) risposta sollevata mill-intimati, (ara foll 14);

25.2. Tiddikjara li l-konvenju *de quo* skada u spicca l-effett tieghu;

25.3. Tiddikjara li ghalhekk qed tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti *nomine*;

25.4. Bl-ispejjez kollha ta’ din il-procedura kontra r-rikorrenti *nomine*.

____
Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI