QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 993/13MH

Illum 13 ta' Jannar, 2017

Olive Gardens Investments Ltd (C 16715)

vs

Marcus Development Company Limited (C 1363)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici** tas-17 t'Ottubru 2013 fejn gie premess:

"Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. *Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Frar 2004, is-soċjeta' konvenuta intrabtet u obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi, li min-naħa tagħha aċċettat u ntrabtet u obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand is-soċjeta' konvenuta, "... l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan... ", u liema arja hija kkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", u dan versu l-prezz ta' Lm65,000,*

illum ekwivalenti għal €151,409.27, li minnhom tħallas l-ammont ta' Lm5,000, illum ekwivalenti għal €11,646.87, bħala depożitu akkont tal-prezz.

2. *Illi fost id-diversi kundizzjonijiet u pattijiet magħmula fl-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004, permezz tal-klawsola enumerata tlieta (3) il-kontendenti stipulaw li l-att finali ta' kompravendita kellu jsir fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1, fuq liema kuntratt finali jitħallas il-bilanċ imsemmi ta' Lm60,000.*

3. *Illi fil-klawsola enumerata wieħed (1) ta' l-istess skrittura tat-12 ta' Frar 2004, il-kontendenti stipulaw illi l-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi għal bini ta' żewġ sulari fl-arja in vendita.*

4. *Illi l-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) hawn fuq imsemmija kienu ġew imdaħħla fil-konvenju magħmul bl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 bir-rieda u fl-interess tas-soċjeta' attriċi.*

5. *Illi din il-wegħda ta' bejgħ u xiri kienet ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.*

6. *Illi l-permessi tal-bini li għalihom hemm referenza fil-klawsoli enumerati wieħed (1) u tlieta (3) ta' l-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 għadhom sallum ma ħarġux.*

7. *Illi b'ittra datata 29 ta' Mejju 2013, is-soċjeta' konvenuta għarrfet lis-soċjeta' attriċi li fil-fehma tagħha, ir-rabta naxxenti mill-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004 kienet spiċċat, stante l-preskrizzjoni u d-dekors tat-terminu ta' validita' ta' l-imsemmija skrittura, u għalhekk l-istess soċjeta' konvenuta fittxet li tħallas lura lis-soċjeta' attriċi id-depożitu li kien tħallas akkont fit-12 ta' Frar 2004.*

8. *Illi s-soċjeta' attriċi m'aċċettatx ir-rifużjoni tad-depożitu mħallas akkont tal-prezz, u permezz ta' ittra uffiċċjali intavolata fit-18 ta' Settembru 2013, interpellat lis-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq għall-att finali ta' kompravendita kif miftiehem fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004, b'dan pero' li permezz ta' l-istess ittra uffiċċjali, is-soċjeta' attriċi għarrfet lis-soċjeta' konvenuta li kienet qiegħda tirrinunzja għall-kundizzjonijiet*

sospensivi enumerati wieħed (1) u tlieta (3) fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004.

9. *Illi minkejja din l-interpellanza, s-soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

10. *Illi Janice Baldacchino, debitament awtorizzata biex tirrapreżenta lis-soċjeta' attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, tiddikjara li taf bil-fatti suesposti personalment.*

<u>*Raġuni għat-Talbiet*</u>

1. *Illi s-soċjeta' konvenuta obbligat ruħha u ntrabtet li tbiegħ lis-soċjeta' attriċi, li min-naħa tagħha obbligat ruħha u ntrabtet li tixtri mingħand is-soċjeta' konvenuta, l-immobbli msemmija fl-iskrittura tat-12 ta' Frar 2004, versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemmhekk stipulati.*

2. *Illi r-rabta naxxenti mill-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 għadha sħiħa u veljanti, u fil-fatt ma teżisti l-ebda raġuni valida fil-liġi għaliex is-soċjeta' konvenuta m'għandhiex twettaq dak li ntrabtet li tagħmel permezz ta' l-imsemmija skrittura privata.*

3. *Illi minkejja dan kollu, is-soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti.*

<u>*Talbiet*</u>

Għaldaqstant is-soċjeta' esponenti umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(1) *tiddeċiedi u tiddikjara illi s-soċjeta' konvenuta hija obbligata li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura tat-12 ta' Frar 2004, salv dawk li jirrigwardaw il-ħruġ ta' permessi tal-bini;*

(2) *tordna u tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi l-arja ta' żewġ blokki flats ta' ċirka 712 metri kwadri, liema flats u ċioe' żewġ blokki flats iġibu l-isem St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u liema arja tinsab ikkulurita bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma' l-imsemmija skrittura tat-12 ta' Frar 2004 u mmarkata bħala "Dok. A", u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura tat-12 ta' Frar 2004, salv dawk li jirrigwardaw il-ħruġ ta' permessi tal-bini;*

(3) *taħtar u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv ta' kompravendita, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil kull eventwali kontumaċi fuq l-att imsemmi, u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' kompravendita,*

u dan kollu previa kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru /2013 *kif* ukoll dawk tal-*mandat t'inibizzjoni intavolat kontestwalment mal-preżenti, kontra s-soċjeta' konvenuta, u bl-inġunzjoni għas*-subizzjoni *tar-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta fi proċeduri ġudizzjarji.*

B'riserva għal kull dritt ieħor spettanti lis-soċjeta' attriċi skont il-liġi."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Marcus Development Company Limited** tat-3 ta' Frar 2014[1] li permezz taghha ressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

1. *"Preliminarjament illi l-mertu huwa eżawrit u/ jew it-talbiet attriċi huma legalment insostenibbli fil-konfront tal-kumpanija konvenuta stante li l-proprjeta' in kwistjoni inbiegħet lil terzi;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċċezzjonijiet l-oħra, l-istess talbiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante li kwalunkwe azzjoni kontra l-kumpanija konvenuta hija preskritta għall-*

[1] Fol 26 et seq

finijiet u effetti kollha tal-liġi ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talbiet attriċi huma wkoll infondati għaliex skond l-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004 li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703) ghal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, t-talbiet attriċi huma wkoll infondati stante li l-konvenju datat 12 ta' Frar 2004 skada wara l-egħluq ta' tlett xhur u dan skond l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, it-talbiet attriċi huma wkoll infondati għaliex, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3) tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f' dik il-klawsola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skond din l-interpretazjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u ċioe' fis-16 ta' Frar 2007;*

6. *Salv eċċezzjonijiet oħra."*

Bl-ispejjez konta l-kumpanija attrici li r-rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata;

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Gunju 2014[2] permezz ta' liema laqghet it-talba attrici kif maghmula fir-rikors taghha tal-10 t'April 2014[3] u ordnat li l-kawza fl-ismijiet Olive Gardens Investments Limited vs Hugo's Hotel

[2] Fol 119

[3] Fol 55 et seq

Limited et (Rik Gur Nru 210/2014) tigi konnessa ma' din il-kawza sabiex jinstemghu flimkien;

Rat id-digriet taghha tal-31 t'Ottubru 2014[4] permezz ta' liema ordnat li l-provi li ser jingabru f'din il-kawza jservu wkoll bhala prova fil-kawza Rik Gur Nru 210/2014;

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet;

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi;

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tas-7 t'Ottubru 2016;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza;

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel lok u ghal skopijiet prattici f'din is-sentenza, il-Qorti sejra tirreferi ghas-socjeta' attrici bhala "OGIL", ghas-socjeta' konvenuta bhala "MDCL" u ghas-socjeta' Hugo's Hotel Limited, konvenuta fil-proceduri konnessi Rik Gur Nru 210/14 bhala HHL.

Fil-kaz tal-lum OGIL qeghda titlob lil din il-Qorti sabiex tordna lil MDCL tbieghilha u titrasferilha l-arja ta' zewg blokki appartamenti gewwa San Giljan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ffirmat bejniethom fit-12 ta' Frar 2004, salv ghall-kundizzjonijiet li jolqtu l-hrug ta' permessi tal-bini li l-istess OGIL rrinunzjat ghalihom b'ittra ufficjali fl-2013.

---

[4] Fol 122

Minn naha l-ohra MDCL qeghda tilqa' ghall-azzjoni attrici b'numru ta' eccezzjonijiet inkluz uhud preliminari li jirrigwardaw l-ezawriment tal-mertu, il-preskrizzjoni tal-azzjoni, l-invalidita' u l-iskadenza tal-konvenju.

Fil-kawza konnessa ma' dik odjerna Rik Gur 210/14, OGIL qeghda tallega li safejn jirrigwarda l-arja mertu tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2004, it-trasferiment tal-arja fuq iz-zewg blokki ta' appartamenti in kwistjoni konkluz bejn MDCL u HHL fit-30 ta' Lulju 2013 sar b'qerq minnhom bi hsara ghall-jeddijiet taghha u qeghda ghalhekk titlob lil din il-Qorti sabiex tordna r-rexxissjoni tieghu.

Minn naha taghhom, is-socjetajiet MDCL u HHL, it-tnejn konvenuti f'dik il-kawza qeghdin jopponu fermement dawk it-talbiet:

MDCL tirribatti li ma hemm ebda qerq fil-kuntratt impunjat tat-30 ta' Lulju 2013 u li f'kull kaz f'dik l-epoka hija ma kellha ebda obbligu li tbiegh u titrasferixxi l-proprjeta' in kwistjoni lil OGIL ghax l-effett tal-konvenju tal-2004 kien spicca qabel ma sar il-kuntratt *de quo.*

HHL teccepixxi preliminarjament in-nuqqas ta' interess guridiku da parti ta' OGIL biex tmexxi l-kawza kontra s-socjetajiet konvenuti kif ukoll in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn OGIL u HHL. Fil-mertu mbaghad, l-istess bhal MDCL, targumenta li ma kien hemm ebda qerq wara l-ftehim tat-30 ta' Lulju 2013 u li l-validita' tal-konvenju bejn OGIL u MDCL kienet spiccat ferm qabel ma gie ffirmat il-ftehim bejn HHL u MDCL.

Ikkunsidrat;

Mill-provi mressqa fil-kawza odjerna kif ukoll fil-kawza Rik Gur 210/14 jirrizulta fost ohrajn li:

1. Is-socjeta' konvenuta kienet proprjetarja tal-kumpless St George's Court, San Giljan konsistenti minn zewg blokok ta' appartamenti b'tmien appartamenti kull blokka. Ghalkemm maz-zmien kienet bieghet dawn l-appartamenti, hija dejjem zammet ghaliha id-dirett dominju u l-arja ta' fuq. Fl-1994 applikat ghall-permessi sabiex izzid sular iehor fuq l-izvilupp ezistenti. Ghalkemm fi Frar 1995 din il-*full development application* kienet giet rifjutata, id-decizjoni mill-Awtorita' kompetenti giet mibdula f'Gunju 1997. Fi Frar 1998 inhareg il-permess imsemmi. Fil-frattemp inqalghet kwistjoni ma' socjeta' terza Dealings Limited inkluz dwar l-arja ta' fuq il-blokok tal-appartamenti, u fl-2014 il-Qorti

kkonfermat li MDCL baqghet proprjetarja tal-arja llum mertu tal-proceduri odjerni[5].

2. Fit-12 ta' Frar 2004 gie ffirmat konvenju bejn Luke Luigi Miceli ghan-nom u in rapprezentanza ta' MDCL (venditur) u Joseph Baldacchino ghan-nom u in rapprezentanza ta' OGIL (kompatur)[6] li fih gie mwieghed hekk:

"Permezz tal-prezenti l-Venditur qieghed jintrabat u jobbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-Kompratur li jaccetta u jintrabat u jobbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand il-Venditur l-arja ta' zewg blokki flats ta' circa 712mk metri kwadri, liema flats u cioe' zewg blokki flats igibu l-isem ta' St. George's Court Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Gorg, San Giljan u dan kif l-istess arja hija kkulurita bl-ahmar fuq l-annessa pjanta Dok A. L-imsemmija Blocks A u B jikkonsistu f'ground floor u tlett sulari fuq il-ground floor u imbaghad hemm l-arja in vendita."

3. Din il-weghda ta' bejgh saret taht diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom l-aktar tnejn saljenti ghall-vertenza odjerna:

"1. Versu l-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltin (Lm65,000) li hamest elef lira minnhom qeghdin jithallsu llum u ghalihom il-Venditur qieghed ihalli d-debita ricevuta u l-bilanc ta' sittin elf lira (Lm60,000) ***fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita****.*

[….]

4. ***Il-kuntratt finali ghandu jsir fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1*** *fuq liema kuntratt finali jithallas il-bilanc inferjuri ta' sittin elf lira (Lm60,000)[7]."*

3. Il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni[8].

5. Fit-18 ta' Mejju 2006 saret l-iskrizzjoni ta' dan il-Konvenju[9] min-Nutar Joe Smith La Rosa[10].

[5] Affidavit Alberto Miceli Farrugia a fol 212 et seq fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[6] Fol 7 et seq
[7] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti
[8] Fol 90. Formola a fol 82-83
[9] Fol 71
[10] Xhieda tieghu a fol 68

6. Ghal habta tas-sena 2011, rapprezentanti ta' OGIL avvicinaw lir-rapprezentanti ta' HHL u bdew tahdidiet bil-ghan li HHL jixtru d-drittijiet ta' OGIL fuq il-konvenju tal-2004[11] izda dawn it-tahdidiet sfaxxaw.

7. Fid-29 ta' Mejju 2013, Mark Miceli Farrugia ghan-nom ta' MDCL baghat ittra bla pregudizzju lil OGIL[12] fejn infurmahom hekk:

*"**Re: Promise of Sale Agreement 12 February 2004 – Without Prejudice***

I refer to the above-captioned promise of sale agreement with respect to the airspace over Blocks A and B, St. George's Court, St. George's Bay, St.Julian's.

Please find enclosed cheque no 3196 for the amount of eleven thousand six hundred and fifty Euro (Eur11,650) representing the deposit paid (formerly Lm5,000) by Olive Gardens Investments Limited on the aforementioned promise of sale agreement. We are returning the deposit, without prejudice to our legal position, inter alia in view of the fact that the agreement and/or the rights and obligations arising therefrom no longer have any effect both because of the expiration of its validity as well as because of prescription.

8. Ma' din l-ittra gie anness cekk fl-ammont ta' €11,650 indirizzat lil OGIL.

9. Fit-30 ta' Lulju 2013 gie ffirmat kuntratt ta' bejgh bejn Mark Miceli Farrugia ghan-nom u in rapprezentanza ta' MDCL (venditur) u Hugo Chetcuti ghan-nom u in rapprezentanza ta' HHL[13] liema bejgh kien jinkludi:

"....the airspace overlying the aforementioned "Saint George's Court Block "A" and Saint George's Block "B" outlined and marked in the colour yellow with black intermittent lines, on the attached plan marked as Document letter "X"...."

10. Huwa pacifiku li l-arja mibjugha fil-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013 hija l-istess arja li kienet tifforma l-mertu tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2004.

11. Fit-18 ta' Settembru 2013, OGIL baghtet ittra ufficjali lil MDCL, u filwaqt li rreferiet ghall-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 infurmatha li formalment kienet qeghda tirrinunzja ghall-kundizzjonijiet sospensivi enumerati 1 u 3 fl-istess konvenju u interpellata sabiex fi zmien 30 jum taddivjeni ghall-att finali

[11] Affidavit ta' Maurizio Baldacchino a fol 113
[12] Fol 11
[13] Fol 35 et seq

ta' bejgh u xiri tal-arja mertu tal-konvenju, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet rimamenti.

12. In segwitu ghal din l-ittra uficjali, u permezz ta' ittra datata 9 t'Ottubru 2013[14], OGIL irritornat lil MDCL ic-cekk ta' €11,650 li kien intbaghat lilha mal-ittra tad-29 ta' Mejju 2013.

13. Fis-17 t'Ottubru 2013, MDCL baghtet ittra ufficjali responsiva lil OGIL u rrilevat li l-proprjeta' in kwistjoni kienet fil-frattemp inbieghet u ghaldaqstant il-pretensjonijiet ta' OGIL kienu legalment insostenibbli. Fi kwalunkwe kaz, MDCL irribattiet illi t-talbiet ta' OGIL kienu nfondati ghax preskritti u ghax il-konvenju skada u ma baqax validu.

14. Ic-cekk ta' €11,650 baqa' ma ssarrafx[15] u MDCL iddepozitatu l-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu numru 1004/14[16]

15. Fis-17 t'Ottubru 2013 OGIL intavolat rikors ghal hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra MDCL[17] sabiex din tinzamm milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe titrasferixxi, kemm b'titolu gratuwitu u kemm b'titolu oneruz, l-arja taz-zewg blokki flats in kwistjoni. Ir-rikors gie milqugh temporanjament. MDCL ghalkemm debitament notifikata ma pprezentat ebda risposta u b'digriet definittiv tad-9 ta' Dicembru 2013 il-Qorti laqghet it-talba ghall-hrug tal-Mandat t'Inibizzjoni.

16. Fis-7 ta' Marzu 2014 OGIL intavolat rikors ghal hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra HHL[18] li gie milqugh temporanjament. Bi provvediment finali datat 7 t'April 2014 gie konfermat parzjalment billi ntlaqa' ghar-rigward tal-ewwel talba biex HHL tinzamm milli tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe titrasferixxi, kemm b'titolu gratuwitu u kemm b'titolu oneruz, l-arja taz-zewg blokki flats in kwistjoni izda gie michud ghar-rigward tat-tieni talba biex HHL tinzamm milli tizviluppa, tibni, tikkostruwixxi jew bi kwalisiasi mod twettaq xi benefikati fl-arja u/jew tuza l-arja in kwistjoni.

Ikkunsidrat:

[14] Fol 109
[15] Konfermata mix-xhieda ta' Audrey Ghigo rapprezentanta tal-Bank a fol 101
[16] Affidavit ta' Mark Miceli Farrugia a fol 210 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[17] Inib 1592/13 a fol 168 et seq
[18] Inib 383/14 a fol 86 et seq

Meqjusin in-natura tat-talbiet u l-eccezzjonijiet, kemm fil-kawza odjerna kif ukoll fil-kawza Rik Gur Nru 210/14, il-Qorti tqis li l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi determinata hija necessarjament dik dwar jekk il-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 iffirmat bejn OGIL u MDCL ghadux vinkolanti jew le bejniethom, ghaliex l-ezitu dwarha sejjer jimpingi fuq il-bqija tal-litigju bejn il-partijiet fiz-zewg kawzi.

Is-socjeta' attrici targumenta li l-konvenju mertu tal-proceduri odjerni kien suggett ghall-kundizzjoni sospensiva li l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita. Skont l-istess socjeta', la l-permessi tal-bini ghadhom sallum ma hargux, il-konvenju baqa' in vigore u t-terminu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali ghadu sospiz. Is-socjeta' attrici targumenta wkoll li b'effett mit-18 ta' Settembru 2013, hija formalment irrinunzjat ghall-kundizzjonijiet sospensivi enumerati 1 u 3 fl-istess konvenju u ghalhekk, ghajr it-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt iffirmat bejn MDCL u HHL ma kien hemm ebda ostaklu biex jigi ssigillat il-kuntratt finali bejnha u MDCL.

Minn naha l-ohra s-socjeta' konvenuta tressaq tlett eccezzjonijiet marbuta mal-argument taghha li l-effetti tal-konvenju kienu ilhom snin shah li skadew. Dan ghal diversi ragunijiet elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

i. <u>Il-Konvenju ma baqax validu wara t-12 t'April 2004 a tenur tal-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta</u>

It-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta tghid hekk:

"3. Illi mingħajr preġudizzju għall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici huma wkoll infondati ghaliex skond l-artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) u r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti il-konvenju ma' baqax validu wara it-12 ta' April 2004 li hija d-data tal-iskadenza indikata fin-notifika tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni datata it-28 ta' Frar 2004 (PS200400703) ghal finijiet tar-Regoli fuq imsemmija u ma saret ebda notifika oħra wara dik id-data."

L-artikolu 3 (6) tal-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jipprovdi hekk:

"(6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40:"

Neville Busuttil ghan-nom tad-Dipartiment tat-Taxxi Nterni xehed[19] li fl-24 ta' Frar 2004, il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet in kawza gie registrat mad-Dipartiment u thallset fuqu t-taxxa provizorja ta' Lm650 skont il-ligi. Din it-taxxa provizorja ghadha ghand id-Dipartiment. Skont il-Formola li mtliet minn nutar Mario Bugeja[20], il-perjodu ta' validita' ta' dan il-konvenju kellu jkun ta' *"2 months from issuing of permits[21]"*.

L-Avviz mahrug minn dan id-Dipartiment izda jghid hekk: *"The promise of sale is valid up to 12/04/2004[22]"*. Is-socjeta' konvenuta qeghda tistrieh fuq din id-data biex targumenta li wara l-iskadenza taghha il-konvenju ma kienx ghadu validu. Minn naha taghha s-socjeta' attrici tinsisti li d-data ndikata hija zball.

Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni ma tregix. Huwa evidenti li d-data tal-iskadenza ndikata fl-Avviz tad-Dipartiment la tirrifletti l-kontenut ta' dak li tnizzel min-Nutar fil-Formola u lanqas il-kontenut tal-Konvenju nnifsu li jorbot l-iskadenza tal-Konvenju ma' perjodu ta' **xahrejn wara l-hrug ta' permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita**. Ghaldaqstant id-data tat-12 t'April 2004 fl-Avviz mahrug mid-Dipartiment hija manifestament wahda zbaljata ghax hija allacjata biss ma perjodu ta' xahrejn mill-iffirmar tal-kuntratt u b'hekk m'ghandha b'ebda mod tippregudika d-drittijiet tas-socjeta' attrici. Il-Qorti tosserva li l-obbligu mpost mill-ligi dwar ir-registrazzjoni tal-konvenju u l-hlas ta' taxxa provizorja fuqu gie osservat. *Del resto* jidher car ukoll li dan mhuwhiex l-uniku zball li fih l-Avviz ghax fit-tlett Avvizi esibiti in atti[23] l-isem tas-socjeta' konvenuta bhala firmatarja tal-konvenju huwa erroneament indikat bhala *Maruis Development Co. Ltd* minflok *Marcus Development Co.Ltd.* Certament li lanqas is-socjeta' konvenuta ma kellha tigi pregudikata minhabba dan in-nuqqas da parti tad-Dipartiment.

It-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta qeghda ghalhekk tigi michuda.

---

[19] Fol 68-69
[20] Fol 82-83
[21] Fol 82
[22] Fol 90
[23] Fol 90-92

ii. <u>Il-Konvenju skada wara tlett xhur wara l-iffirmar tieghu u cioe' wara t-12 ta' Mejju 2004 a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili</u>

Ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta tghid hekk:

"4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eccezzjonijiet l-oħra, it-talbiet attrici huma wkoll infondati stante li l-konvenju datat 12 ta' Frar 2004 skada wara l-egħluq ta' tlett xhur u dan skond l-artikolu 1357(2) tal-istess Kap 16;"

L-artikolu 1357 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

"1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Skont dan l-artikolu, l-effett tal-konvenju jispicca, jew fiz-zmien li jipprovdu l-partijiet, jew fin-nuqqas, meta jghaddu tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgh ikun jista' jsir.

Minn qari tal-konvenju in dezamina huwa car ghall-Qorti li l-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja suggetta ghall-istess konvenju. Dan iwassal ghall-konkluzjoni logika li l-iffirmar tal-kuntratt finali kien suggett ghal kondizzjoni sospensiva u cioe' l-hrug tal-permessi msemmija mill-Awtoritajiet kompetenti. Dan in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 1063 tal-Kodici Civili:

1063. (1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.

(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri."

Dwar l-effetti tal-kondizzjoni sospensiva fi ftehim bejn il-partijiet, il-Qorti fil-kaz fl-ismijiet **Carmelo Grech et vs Dr Michelle Tabone noe deciz fit-18 t'April 2013**[24] osservat hekk:

"Dwar dan il-Pacifici Mazzoni fit-Trattat Istituzioni Vol V pg 66, nr. 34 jikteb:

"Se non e` stato fissato il tempo entro quale la condizione debba essere adempita puo` adempirsi o non adempirsi in ogni tempo."

U fil-kaz fl-ismijiet **LEC Limited (C22439) vs Joseph Sultana deciz fil-21 ta' Mejju 2010**[25] il-Qorti osservat dan:

"Il-Giorgi jgħallem illi: "Pendente conditione, il creditore non puo' domandare l'adempimento del contratto, eccetto se ne sia stata pattuita l'esecuzione provvisoria; ne' puo', salvo patto contrario, opporre in compensazione dei suoi debiti scaduti il credito condizionale. Se cio' nonostante piacesse al creditore di promuovere la domanda giudiziale, per far non soltanto riconoscere il suo diritto, ma per farsi pagare, soccomberebbe nel giudizio[26]."

Ghalhekk sakemm tigi fis-sehh il-kundizzjoni pattwita dwar il-hrug tal-permess ghall-bini, il-kuntratt finali ma setax jigi ffirmat u l-bejgh ma setax isir. U la l-partijiet ftehmu li tali ffirmar kellu jsehh fi zmien xahrejn minn dakinhar li l-bejgh seta' jsir, it-terminu ta' tlett xhur stipulat fis-subartikolu 2 tal-artikolu 1357 mhuwhiex applikabbli.

Ir-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta qeghda ghalhekk tigi michuda.

iii. <u>Il-konvenju skada fis-16 ta' Frar 2007, u cioe' wara xahrejn mill-hrug tal-permess tal-bini msemmi fil-konvenju.</u>

Il-hames eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta tghid hekk:

"5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eccezzjonijiet l-ohra, it-talbiet attrici huma wkoll infondati ghaliex, dato ma non concesso li l-klawsola enumerata tlieta (3)

[24] Cit Nru 979/2007
[25] Cit Nru 76/2005
[26] Giorgio Giorgi : Teoria delle Obbligazioni 6ta ed. Vol. IV . para. 335 pag. 406

tal-konvenju tirregola d-data tal-iskadenza tal-konvenju, il-permess li għalih hemm referenza f'dik il-klawsola ħareġ fis-16 ta' Diċembru 2006 (bin-numru PA 4626/02) u, anke skond din l-interpretazjoni tal-konvenju, il-konvenju skada wara xahrejn minn dik id-data u ċioe' fis-16 ta' Frar,2007;"

Il-Qorti diga' accennat ghall-fatt li l-konvenju in dezamina kien suggett ghal kondizzjoni sospensiva li sabiex tavvera ruhha kienet tehtieg il-hrug tal-permessi ghal bini hemm imsemmija. Hemm dizgwid evidenti bejn il-partijiet dwar jekk dawn il-permessi hargux jew le. Is-socjeta' attrici tinsisti li l-permessi li ghalihom qieghed jirreferi l-konvenju baqghu ma hargux il-ghaliex il-*full development permit* ghadu ma harigx; mentri s-socjeta' konvenuta tinsisti li dawn il-permessi hargu fl- 2006 fil-forma ta' *Outline Development Permit* u allura fil-fehma taghha la l-konvenju ma giex iffirmat fi zmien xahrejn minn dik id-data, l-konvenju skada.

In vista ta' dan in-nuqqas ta' qbil, il-Qorti hija kostretta li mill-*iter* processwali tislet l-isfond li wassal ghall-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni nkluz l-intenzjoni tal-partijiet kif ukoll fatti ohra rilevanti li jolqtu l-validita' o meno tal-istess konvenju f'dan l-istadju. Dan aktar u aktar fid-dawl tal-fatt li z-zewg persuni li kienu ffirmaw il-konvenju ghan-nom tal-kumpaniji rispettivi fil-frattemp gew nieqsa:

1. **Dr Pierre Lofaro,** difensur ta' OGIL fil-kawza odjerna xehed hekk[27]:

"Il-konvenju nkiteb minni u l-firmatarji tal-konvenju huma mejtin. Nikkonferma li l-kundizzjonijiet kien hemm qbil dwarhom miz-zewg partijiet. Lejn l-ahhar tan-negozjati kont involut jien ukoll. Il-kundizzjoni relatata mal-hrug ta' permessi ta' zvilupp kienet tnizzlet fuq insistenza tax-xerrej. Ghalih kienet importanti li jkun jista' jizviluppa l-arja li kien ser jixtri.....Il-konvenju kien sar fit-12 ta' Frar 2004. Extension qatt ma saret. Il-konvenju kien suggett ghal kundizzjoni li jinhareg permess ta' zvilupp, johorgu permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita'. Ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' applikazzjoni ghal hrug ta' permessi ma ghandi ebda dettalji. Fil-konvenju ma hemmx kundizzjoni dwar min kellu japplika ghal permessi. Naf bhala fatt li hemm kawza pendenti dwar kmamar li hemm fuq il-bejt taz-zewg blocks of apartments li l-klijent kien ser jakkwista fuq l-arja. Naf li fuq din hemm kawza fil-Qorti li ghadha pendenti sal-lum[28]*. Fil-fatt il-klijent kien qalli li hemmhekk ma tista' taghmel xejn qabel ma tigi rizolta l-kwistjoni ma' xi sidien ta' flats f'dawn it-two blocks of apartment dwar dawn il-kmamar. Naf li qieghda differita ghas-sentenza u ilha*

[27] Fol 66 et seq
[28] Din il-kawza giet deciza fis-16 ta' Mejju 2014 u hija res judicata (kopja esibita a fol 110 et seq)

hekk sa minn zmien jekk niftakar ghallinqas meta ghamilna l-konvenju. Quddiemi ma sarx kliem dwar permessi."

2. Ghar-rigward ta' permessi ghall-izvilupp:

- F'Awissu tal-2002 saret applikazzjoni ghall-izvilupp Numru 4626/02 mal-Awtorita' tal-Ippjanar minn Gino Miceli ghal *Outline Development Permission* li jkopri –

"Demolition of washrooms and construction of two additional levels of 8 single bedroom apartments each above existing residential block[29]*.";*

- Fl-4 ta' Settembru 2003 il-MEPA cahdet din l-applikazzjoni[30];

- Fis-16 ta' Settembru 2003, l-applikant ressaq talba ghal rikonsiderazzjoni[31];

- Fid-19 ta' Settembru 2006 il-MEPA approvat l-*Outline Development Permit* skont l-applikazzjoni 4626/02[32];

- Huwa pacifiku li applikazzjonijiet ghal *full development permits* ma saru minn ebda parti.

3. **Alberto Miceli Farrugia**[33], ghan-nom ta' MDCL jixhed li –

"Fi Frar 2004, waqt li konna ghadna qed nistennew id-decizjoni tal-MEPA dwar l-applikazzjoni PA 4626/02, sar il-konvenju bejn Marcus Development u Olive Gardens Investments Ltd. Jekk niftakar sew…jien kont gejt mistoqsi nuri l-pjanti u niddeskrivi l-proposti tal-progett lill-partijiet interessati.

Meta sar il-konvenju, din l-applikazzjoni ghalhekk kienet diga' pendenti u kienet l-unika wahda pendenti. Jien qatt ma gieni dubju li ma kienx dan il-permess li jirreferi ghalih il-konvenju, anki ghaliex fil-konvenju kien hemm specifikat li l-kuntratt tal-bejgh kellu jigi ffirmat u l-bilanc tal-prezz kellu jithallas "fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi ghal bini ta' zewg

[29] Fol 94
[30] Fol 286 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[31] Fol 287 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[32] Fol 289-290 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[33] Affidavit a fol 213 fil-kaz konness Rik Gur 210/14

sulari fl-arja in vendita", li kien proprju dak li konna applikajna ghalih u li kont spjegajt lix-xerrejja. Infatti Olive Gardens kienu jafu bir-rifjut tal-applikazzjoni, u bis-sottomissjoni biex id-decizjoni tigi rikonsiderata. Naf ukoll li z-ziju ma kellu ebda hsieb li kien se jkollu jerga' japplika u lanqas kellu ebda ntenzjoni jerga' japplika ghal ebda permess iehor fuq il-proprjeta'.

Iz-ziju kien spissa jaghfasni fuq il-permess, ghaliex ma setax jikkonkludi il-ftehim biex ibiegh peress li l-konvenju kien b'kundizzjoni li jinhareg dan il-permess. F'April 2005 hareg ir-rapport ghar-rikonsiderazzjoni tal-applikazzjoni PA 4626/02….Madwar sena wara, ittiehdet id-decizjoni mill-MEPA li qalbet id-decizjoni ta' qabel biex b'hekk l-applikazzjoni ntlaqghet u hareg l-Outline Development Permit fid-19 ta' Settembru 2006 ghal sular iehor addizzjonali u penthouse level fuq il-blokk ezistenti.

Apparti din l-applikazzjoni li kienet ilha pendenti mis-sena 2002, la Marcus Development u lanqas Olive Gardens ma ghamlu ebda applikazzjoni ohra, la full u lanqas outline fir-rigward tal-arja in kwistjoni ghaliex kif spjegajt, il-permess li kien soggett ghalih il-konvenju kien qed jirreferi ghal din l-applikazzjoni li kienet diga' saret. Tant hu hekk li fil-konvenju ma ssemma xejn dwar min kellu jressaq l-applikazzjoni ghall-permess, bhal ma jsir is-soltu.

Jiena lil Joe Baldacchino kont iltqajt mieghu l-ewwel darba jew dakinhar jew ftit granet qabel li gie ffirmat il-konvenju ghaiex niftakar li kont urejtu l-proposti tal-izvilupp kif gja semmejt. Sussegwentement kont niltaqa' mieghu rarament u niftakar darba meta kont qieghed ghal btala qasira Ghawdex. Dan kien f Frar tas-sena 2007 u f'dik l-okkazjoni jiena kont infurmajtu li l-permess fuq imsemmi kien inhareg. Tani x'nifhem li gja kien jaf, u li ma kellux ghaggla jikkonkludi. Minn naha taghna, fl-ufficcju kien kaz iehor ta' progett li ma kienx ser jitwettaq, u arkivjajna d-dokumenti tal-progett aktar tard dik is-sena stess, u infatti qatt ma gejna kkuntatjati dwar dan il-konvenju ghal snin twal. Dan il-permess skada wara hames snin, u cioe' f'Settembru 2011, izda eventwalment permezz ta' Avviz Legali tas-sena 2013 l-validita' ta' permessi simili gja skaduti giet imgedda sal-ahhar ta' Marzu 2014. Il-konvenju qatt ma ggedded." Kien biss fl-2013 li MDCL gew avvicinati minn terza persuna ghan-nom ta' HHL li wriet l-interess li tixtri l-arja fuq iz-zewg blokok in kwistjoni.

4. Sadanittant fis-sena 2011, **Maurizio Baldacchino** ghan-nom tas-socjeta' attrici kien ukoll avvicina lil Hugo Chetcuti ghan-nom ta' HHL bil-ghan li dawn tal-ahhar jixtru d-drittijiet ta' OGIL fuq il-konvenju tat-12 ta' Frar 2004. Waqt dawn it-trattativi kienet giet diskussa l-kwistjoni dwar jekk l-istess konvenju kienx ghadu validu jew le. Baldacchino jinsisti li waqt laqgha minnhom, in-

nutara ta' HHL u l-avukat tiegħu kienu kkonfermaw li l-konvenju kien għadu validu. Baldacchino jgħid hekk:

"Niftakar ċar lil Chetcuti jistqasi b'mod insistenti ma' Dr Busuttil u Dr Cutajar biex jassikurawh fuq is-saħħa u l-validita' tal-konvenju tas-soċjeta' attriċi, u fil-preżenza tiegħi, in-Nutar u l-Avukat imsemmija esprimew il-fehma tagħhom li dak il-konvenju kien sod u validu[34]. Dan ġie korroborat minn **Janice Baldacchino** ukoll għan-nom tas-soċjeta' attriċi[35].

5. Minn naħa tagħha **n-nutar Dr Rachel Busuttil**, li kienet qegħda tagixxi għal HHL ċaħdet li hija kienet tat parir dwar il-validita' o meno tal-konvenju għax għaliha dik kienet materja li tikkonċerna lill-avukati[36]. Hija kompliet li l-problema li wasslet biex it-trattativi bejn HHl u OGIL ma tkomplewx kien minħabba l-problema li qamet f'dak l-istadju dwar il-validita' tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2004[37].

6. Xehed **Mark Miceli Farrugia**[38] għan-nom ta' MDCL li għalkemm ma kienx involut fin-negozjati li wasslu għall-iffirmar tal-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 jiftakar li l-permess għall-bini kien ħareġ fl-2006 u li safejn jaf hu l-konvenju qatt ma ġie mġedded. Snin wara ġew avviċinati minn HHL li wriet l-interess li tixtri l-arja fuq iż-żewġ blokki in kwistjoni. Huwa jgħid li peress li OGIL baqgħet qatt ma avviċinathom biex jersqu għall-kuntratt finali, u *"wara li tlabna parir legali dwar il-validita' tal-konvenju, dejjem ħadna l-pożizzjoni li l-konvenju ma' Olive Gardens kien skada.....Aħna konna konvinti minn dan u kkomunikajna din il-pożizzjoni lir-rappreżentant legali ta' Hugo Chetcuti*[39]*."*

7. Fl-affidavit tiegħu[40], **Hugo Chetcuti** għan-nom ta' HHL jgħid li għalkemm orġinarjament huwa kien beda taħdidiet ma' OGIL, dawn ma wasslu mkien. Eventwalment, wara pariri legali li ħa, huwa ġie mgħarraf li l-konvenju bejn OGIL u MDCL kien waqa' u li ma kienx ġie mġedded. Hu jgħid li l-avukat tiegħu kien anke nforma lill-avukat ta' OGIL b'dan il-parir li kellhom.

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, mill-provi mressqa, il-Qorti ma tistax tikkondividi ruħha mat-teżi attriċi.

---

[34] Fol 115 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[35] Fol 145
[36] Fol 197
[37] Fol 198
[38] Fol 209 et seq fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[39] Fol 210 fil-kaz konness Rik Gur 210/14
[40] Fol 130 et seq

Fl-ewwel lok u kif ben osservat mis-socjeta' konvenuta, il-ligi vigenti fl-epoka in kwistjoni[41] ma taghmel ebda distinzjoni bejn it-tipi ta' permessi mahruga mill-Awtorita' responsabbli mill-ippjanar tal-izvilupp izda tipprovdi biss dwar "permess ghall-izvilupp". It-terminologija wzata ghal *outline development permits (ODP)* u *full development permits (FDP)* hija ghalhekk meqjusa bhala wahda li kienet zviluppata ghal ghanijiet amministrattivi tal-Awtorita' kompetenti.

F'dan l-isfond legislattiv applikabbli fl-epoka tal-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni, fil-principju, it-terminologija wzata mill-partijiet "permessi ghall-bini" setghet ghalhekk tippermetti l-inkluzjoni tar-referenza kemm ghal *full development permit* kif ukoll ghal *outline development permit*. Tajjeb jinghad li l-Qrati taghna stess ripetutament ikkonfermaw li l-hrug ta' *outline development permit* jikkostitwixxi dritt kwezit favur l-applikant, liema dritt ma jistax jigi vanifikat jew rez ineffettiv b'xi decizjoni ulterjuri tal-awtorita' kompetenti.

Fil-kaz **Stephen Galea vs L-Awtorita' tal-Ippjanar deciz fit-22 ta' Gunju 2016**[42], il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) osservat hekk –

".....il-Qorti tqis illi l-Awtorita ma ghandhiex jedd li timponi konsiderazzjoni fis-sens illi l-ghoti ta' outline permit li jimplika accettazzjoni tal-proposta ta' zvilupp fil-principju jista' jerga' jigi skrutinat fil-principju tieghu meta ssir l-full development application. Argumentazzjoni simili ggib fix-xejn ***l-iskop kollu ta' outline permit cioe' li applikant ikollu 'commitment' tal-Awtorita li zvilupp propost hu accettabbli fil-principju tieghu u b'hekk l-applikant ikun f'pozizzjoni li jidhol fl-isbriga biex jipprezenta applikazzjoni dettaljata ta' zvilupp <u>fuq il-principju ta' zvilupp gia approvat</u>****. F'dan l-istadju qed jigi kunsidrat il-full development fejn il-principju tal-izvilupp ta' winery fuq is-sit in kwistjoni gie accettat u ma jistax jerga' jigi dibattut kif qed jippretendi l-appellanti…… u tqis illi d-diskrezzjoni tal-Awtorita kienet limitata ghar-reserved matters u l-kondizzjonijiet specifikati fl-istess outline permit."*

F'din l-istess sentenza saret referenza ghal gurisprudenza ohra li titkellem dwar l-effetti tal-*outline development permit* –

*"Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-****ismijiet Eucharist Bajada ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta Baystone Ltd. versus l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar****, deciza fil-31 ta' Mejju 2012, gie deciz inter alia illi:*

[41] L-Att I tal-1992 (Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp) u l-Att X tal-2010 (Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp)
[42] App Nru 8/16

"…..li l-outline devopment permit huwa dritt akkwizit gie rikonoxxut mill-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fid-decizjonijiet tieghu ***"Ferdinand Zammit vs il-Kummissjoni ghal Kontroll ta' l-Izvilupp"*** *(PAB 240/04/TSC) u* ***"Nicholas Cassar vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp"*** *(PAB 267/02/TSC) u* ***"Dr. Gerard Spiteri Maempel vs lAwtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** *(Appell Numru PAB393/02/TSC) u addirittura f'decizjonijiet ta' dan it-Tribunal kif attwalment kompost fid-decizjonijiet fl-ismijiet u "****Michael Axisa nomine vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"*** *(Appell Numru 163/10/CF – PA3227/08) deciza fil-10 ta' Mejju 2012) u* ***"Michael Tabone et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et"*** *(Appell Numru 274/09/CF) deciza fid-29 ta' Marzu 2012, fejn inghad li* ***ODP huwa dritt akkwizit u dan jiddetermina "l-envelope tal-bini jigifieri il-volum li ghandu jokkupa u ghalhekk kemm il-footprint u kif ukoll l-gholi jigu stabiliti fi stadju ta' outline permit[43]".***

[…]

….u allura abbazi ta' dak kollu premess din il-Qorti qed tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ghall finijiet u effetti kollha tal-Ligi, b'dan li qed jigi hawn deciz, li ***l-ODP de quo huwa dritt kwezit tal-appellanti u ma ghandux jigi vanifikat jew res ineffettiv b'decizjoni tal-Awtorita' li effettivament trendi tannula fattwalment u legalment l-effett tieghu[44]*** *…… "*

Konfermata ghalhekk fil-principju l-portata legali tal-*outline development permit*, hija naturalment f'dan l-istadju l-intenzjoni tal-partijiet, kif ser temergi mill-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti, li sejra tiddetermina ghal liema minn dawn iz-zewg permessi kienet qed issir referenza ghalih fil-konvenju in dezamina.

Bhala fatt irrizulta li l-unika applikazzjoni ghal permess ta' bini li kienet pendenti quddiem l-awtorita' kompetenti fl-epoka tal-iffirmar tal-konvenju tal-2004 kienet dik ghall-*outline development permit* nru 4626/02. Bhala fatt ukoll, dan il-permess inhareg ftit aktar minn sentejn wara l-imsemmi konvenju u cioe' fid-19 ta' Settembru 2006. Huwa minnu, kif anke dikjarat fil-kundizzjonijiet ta' dan il-permess, li qabel ma titressaq u tigi approvata applikazzjoni ghal *full development permit* ma seta' jibda ebda bini u zvilupp fiz-zona in kwistjoni. Izda kif anke konfermat mill-gurisprudenza citata, wara l-hrug tal-*outline development permit*, l-iskop tal-*full development permit* kien ikun biss li jirregola d-dettalji specifici u prattici dwar kif kellu jsir dan il-bini. Dan ghaliex, **l-*outline development permit* Nru 4626/02 kien diga' ggarantixxa li bis-**

[43] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti
[44] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti

sahha tieghu <u>seta' jsir u kien permissibbli l-bini ta' zewg sulari kif indikat fil-konvenju</u>. L-ewwel kundizzjoni ta' dan il-permess infatti tghid hekk:

"1. This Outline Development Permit consent <u>allows in principle the construction of an additional full floor and an overlying penthouse level over the existing four floors</u>…."

Din l-ewwel kundizzjoni tkompli tiggarantixxi li kwalunkwe applikazzjoni u permess ghall-izvilupp shih kellha tkun konformi ma' u fil-parametri ta' dak diga' approvat fl-*outline development permit*:

"The proposal to be submitted in the Full Development Planning application shall conform with this approved building height and shall not exceed the maximum building height of five floors and shall also be subject to the additional conditions mentioned below."

Ma hemm ebda dubju ghalhekk li dan il-permess awtorizza l-bini u stabilixxa l-qafas ta' kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw l-izvilupp shih tal-binja.

Il-Qorti tirreferi ghal dak li xehed id-difensur ta' OGIL li kien huwa stess li kiteb il-konvenju tal-2004:

"Il-kundizzjoni relatata mal-hrug ta' permessi ta' zvilupp kienet tnizzlet fuq insistenza tax-xerrej. <u>Ghalih kienet importanti li jkun jista' jizviluppa l-arja li kien ser jixtri</u>." [45]

Bl-*Outline Development Permit* il-Qorti tqis li lil OGIL inghatalha s-serhan il-mohh mixtieq minnha (u stipulat fil-konvenju) li l-izvilupp tal-arja li hija xtaqet tixtri seta' jsir.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-konvenju jirreferi vagament ghal "permessi" sabiex jinbnew zewg sulari – ma nghata ebda dettal iehor dwar in-numru ta' appartamenti ntizi li jinbnew f'dawk iz-zewg sulari jew dwar qisien, pjanti u dettalji ohra li jolqtu l-ispecifiku tal-izvilupp innifsu ta' dawk iz-zewg sulari. Fil-fehma tal-Qorti dan ikompli jikkonferma li l-intendiment tal-partijiet firmatarji fl-istadju tal-konvenju ma kienx joltrepassa l-hrug tal-*outline development permit*.

Di piu', u kif tajjeb osservaw il-konvenuti[46], fil-konvenju in dezamina ma hemm ebda ftehim dwar x'kellu jkun il-pass li jmiss fir-rigward ta' zvilupp f'kaz li tintlaqa' t-talba ghall-hrug tal-*outline development permit* u cioe' min mill-

---

[45] Fol 66

[46] Paragrafu 23 tas-sottomissjonijiet a fol 375

partijiet *se mai* kellu jressaq applikazzjoni ghall-izvilupp shih taz-zewg sulari, kif kellu jkun id-disinn tal-izvilupp innifsu, id-dehra esterna tieghu u dettalji ohra ancillari.

Fic-cirkustanzi u mill-assjem tal-provi mressqa l-Qorti tikkonkludi ghalhekk li l-ispirtu u l-intendiment tal-partijiet fil-frazi "permessi ghal bini ta' zewg sulari fl-arja in vendita" kien li jirreferi ghall-*outline development permit* Nru 4626/02.

Stabbilit dan, la dan il-permess hareg fid-19 ta' Settembru 2006, il-partijiet kellhom perjodu ta' xahrejn, u cioe' **sad-19 ta' Novembru 2006** sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt finali (u mhux sad-19 ta' Frar 2007 kif erroneament indikat mis-socjeta' konvenuta fil-hames eccezzjoni taghha).

Ma hemm ebda kontestazzjoni li hadd mill-partijiet ma ha inizjattiva biex dan il-konvenju jigi prorogat u ghalhekk il-Qorti ma tista' tasal ghal ebda konkluzjoni ohra hlief li tqis li wara d-19 ta' Novembru 2006, il-konvenju tat-12 ta' Frar 2004 skada u l-partijiet regghu lura fi status *quo ante*.

Kif intqal mill-Qorti fil-kaz fl-ismijiet **Paul Zammit et vs Jonathan de Maria et deciz fis-27 t'Ottubru 2016**[47], dakinhar li jiskadi konvenju -

*".....l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. "F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk, il-kompratur jista' jilob lura minghand il-venditur, id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju." (Ara sentenzi **A. Ciantar vs A. Vella** – LXXII pII p828; **L.Abela vs T. Spiteri** – Vol LXXIII pII p403; **J.Cassar vs Farrugia** – LXXVII pII p316).*

*Illi kif intqal fis-sentenza "**Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et**" (deciza fl-20 ta' Ottubru 1999, Cit Nru 2485/97/RCP) "dan ifisser li l-ammont li thallas mill-atturi lill-konvenuti bhala depozitu u 'akkont tal-prezz' ghandu jigi mhallas lura mill-konvenuti lill-atturi, u dan anke peress li la darba dan thallas bhala akkont tal-prezz, u l-bejgh bejn il-partijiet ma sarx, allura huwa ovvju li ma hemm ebda prezz x'jithallas". **"Victor Cini vs Andrew Agius"** – AC 9 ta' Marzu 1998 - Vol VLXXII.II.464; "**Aldo Ciantar vs***

Inghad ukoll fil-kaz fl-ismijiet **Nazzareno Caruana et vs Martha Debono et deciz fl-14 ta' Lulju 2015**[48] li mill-kumpless tal-artikolu 1357 tal-Kap 16 -

[47] Rik Gur 496/07
[48] Cit 1112/06

"…..jemergi kjarament li persuna li ssib ruhha f`sitwazzjoni bhal dik ta` l-atturi, u li ma tkunx trid li taqa` l-effikacja tal-konvenju, ghandha :-

a) Qabel ma jilhaq jiskadi l-konvenju, ghandha tipprezenta ittra ufficjali li permezz taghha tinterpella lill-kumpratur sabiex jersaq ghall-kuntratt ;

b) Fil-kaz li fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq il-konvenju, il-kumpratur jibqa` jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt, hija ghandha tipprezenta kawza biex il-kumpratur jersaq ghall-kuntratt ta` trasferiment.

La fil-perjodu propizju hadd mill-partijiet ma ha xi azzjoni fil-konfront tal-iehor ghall-iffirmar tal-kuntratt relattiv, u la darba skont il-ligi l-konvenju in kwistjoni spicca bla effett, is-socjeta' attrici ma tistax, seba' snin wara l-iskadenza tieghu, tipprova ggieghel lis-socjeta' konvenuta tezegwih.

Ghaldaqstant, la wara d-19 ta' Novembru 2016 is-socjeta' konvenuta ma kien fadlilha ebda obbligu fil-ligi li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta' attrici l-arja taz-zewg blokki appartamenti mertu tal-konvenju tal-2004 ebda wahda mit-talbiet attrici ma tista' tigi milqugha.

Finalment, in vista ta' dak appena deciz f'din il-kawza u fil-kawza konnessa 201/14 llum il-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta. La fil-kaz Rik Gur 201/14 deciz illum ukoll, instab li l-arja mertu ta' din il-kawza giet validament u skont il-ligi trasferita minghand MDCL lil HHL bil-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013, il-mertu fil-proceduri odjerni huwa ormai ezawrit;

2. Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta dwar il-prekrizzjoni tal-azzjoni, il-Qorti taqbel mas-socjeta' attrici li l-azzjoni ntavolata ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju hija wahda ta' dekadenza u mhux suggetta ghall-preskrizzjoni. Kif ben osservat mis-socjeta' attrici fil-kaz **Carmel Chircop et vs John Vella et deciz mill-Qorti tal-appell fil-5 t'Ottubru 2001**[49], il-legislatur kien propju dahhal emenda fil-ligi kif gej -

   "L-emenda tal-1976 kienet intiza proprju biex tnehhi dan id-dubju ta' interpretazzjoni mhux biss dwar it-tifsira ta' x'kellu jkun iz-zmien ragjonevoli ghall-prezentata tac-citazzjoni bl-imposizzjoni ta' terminu perentorju ta' tletin jum minn meta jaghlaq il-konvenju imma wkoll biex

[49] Cit Nru 231/00

*tigi eliminata d-distinzjoni bejn l-effetti gjuridici fil-kaz fejn il-konvenju ikollu terminu stipulat u fil-kaz fejn dan ikun prezunt fil-ligi. Sakemm saret dik l-emenda kienet il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi z-zmien prezunt stabbilit statutorjament kien konsidrat bhala terminu preskrittiv u allura seta' jigi interrot jew sospiz, filwaqt illi dak bonarjament konvenut kien konsidrat bhala wiehed ta' dekadenza li allura jimporta telfien tal-jeddijiet appena jiskadi (Ara fost ohrajn Vol. XXIX.ii.831, Vol. VIII.816, Vol. XXV.i.773. Vol. XXVI.ii.452, Vol. XXVIII.i.8, Vol. App. Civ. 231/00 10 XXXIII.i.90, Vol. XXXVI.ii.578 u ohrajn fosthom zewg sentenzi tal-Prim'Awla "***Vassallo vs Camilleri***" deciza fit-23 ta' Marzu, 1966 u "***Busuttil vs Pullicino***" deciza fis-27 ta' Gunju, 1968).*

Bhala effett ta' l-emenda citata id-distinzjoni bejn tip ta' konvenju u iehor giet imnehhija kif giet eliminata wkoll l-incertezza dwar l-effetti gjuridici taz-zewg tipi ta' konvenji u safejn setghu jibqghu effettivi u kif setghu jigu moghtija effett. Fil-verita', il-legislatur assigura fiz-zewg kazijiet bi kjarezza sa liema zmien seta' jibqa' effettiv konvenju kemm jekk dan kellu zmien stipulat u kemm jekk ma kellux. Regoli li japplikaw identikament ghal zewg tipi ta' konvenju. B'dan il-mod giet evitata l-possibilita' li l-obbligazzjoni tkun wahda perpetwa billi mpona terminu perentorju dekorribbli b'margini ben definiti li ma setghax jigi mgedded jew imtawwal. ***In effetti kemm jekk il-konvenju jkollu terminu miftiehem bonarjament kemm jekk ma jkollux, il-parti li riedet li zzomm il-konvenju fis-sehh u taghtih effett, kienet obbligata li qabel jiskadi t-terminu jkun li jkun, b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi dak it-terminu issejjah lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-kuntratt u dan kellu bil-fors jigi segwit entro tletin jum minn mindu jaghlaq iz-zmien, jkun liema jkun, bl-att tac-citazzjoni.***"

Fil-kaz odjern, kif inghad, il-konvenju kien validu sad-19 ta' Novembru 2006. Izda l-ewwel darba li s-socjeta' attrici nterpellat lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien xahar tersaq ghall-iffirmar tal-kuntratt finali kien fit-18 ta' Settembru 2013. Il-proceduri odjerni imbaghad gew intavolati fis-17 t'Ottubru 2013. Ma hemm ebda ombra ta' dubju ghalhekk li kemm meta s-socjeta' attrici pprezentat l-ittra ufficjali msemmija, kif ukoll meta ntavolat il-kawza odjerna, hija kienet ilha ferm li ddekadiet mid-drittijiet kollha taghha fir-rigward tal-konvenju msemmi, u ma kien fadlilha ebda bazi ghal azzjoni fil-konfront tas-socjeta' konvenuta.

It-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta sejra ghalhekk tigi michuda ghaliex il-preskrizzjoni sollevata minnha mhijiex applikabbli ghall-kaz odjern.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti:

1. **Tichad it-tieni, it-tielet eccezzjoni u r-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta;**

2. **Tilqa' l-ewwel u l-hames eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta;**

3. **Tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' attrici.**

4. **Fic-cirkustanzi u peress li mhux l-eccezzjonijiet kollha tas-socjeta' konvenuta gew milqugha, l-ispejjez ghandhom jinqasmu hekk: ¾ a karigu tas-socjeta' attrici u ¼ a karigu tas-socjeta' konvenuta.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

John Muscat
Dep. Reg.