MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf Numru: 1177/14 LM

Catania & Sons Limited (C-17376)

vs.

Joseph Lautier (K.I. Nru 27649M) u Antonia Therese *sive* Anthese Lautier (K.I. Nru 107749M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **Catania & Sons Limited (C-17376)** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi") ippreżentat fis-23 ta' Diċembru,

2014, fejn Michael Catania għan-nom u in rappreżentanza tal-istess soċjetà konvenuta kkonferma bil-ġurament, u għar-raġunijiet imfissra tablet lill-Qorti wara li ppremettiet dan li ġej:

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-20 ta' Jannar, 2004, l-konvenut Joseph Lautier kien biegħ u ttrasferixxa a favur tas-soċjetà attriċi ottav indiviż tar-razzett li għandu n-numru 15 u li qabel kellu n-numru 22 fi Triq ix-Xerrieq u f'xi drabi msejħa Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk, flimkien mal-art adjaċenti msejħa tal-Imtassaċi fil-viċinanza tal-Marnisi, limiti ta' Marsaxlokk, li qabel kien fil-limiti taż-Żejtun, liema biċċa art tikkonsisti fi tliet porzjonijiet adjaċenti li għandhom kejl ta' sitt elef, disa' mija u ħamsin (6950) metri kwadri, tmiss minn Nofsinhar mat-Triq Kavallerizza, mil-Lvant ma' proprjetà ta' Vincenzo Baldacchino u mill-Punent ma' proprjetà ta' Grazio Baldacchino jew suċċessuri tiegħu; kopja ta' dan il-kuntratt qiegħed esebit u anness bħala dokument A;*
2. *U billi dan it-trasferiment sar taħt il-kundizzjoni espressa risolutiva li fi żmien għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt, "the proprety trasferred on this deed will be included in the building scheme and therefore suitable for development";*
3. *U billi, a tenur tal-istess kuntratt, f'każ li l-proprjetà ma tkunx tajba għal żvilupp, is-soċjetà attriċi, kumpratriċi, kellha d-dritt li tagħżel jew li żżomm il-proprjetà jew li tirrexxindi l-kuntratt b'dan li l-venditur ikollhom l-obbligu li jroddu lura l-ammont intier imħallas mis-soċjetà attriċi għall-art fuq imsemmija kif ukoll l-ispejjeż stipulati fl-istess kuntratt u l-imgħax tas-7% fis-*

sena mid-data tal-kuntratt, bl-imgħax legali ulterjuri sad-data tal-pagament effettiv;

4. *U billi jirriżulta li l-proprjetà inkwistjoni ma kenitx inkluża f'żona tal-bini u għalhekk tajba għal żvilupp fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt fuq imsemmi;*
5. *U billi għalhekk is-soċjetà attriċi għażlet, a tenur tal-istess kuntratt, li tirrexxindi mill-kuntratt t'akkwist u għalhekk sejħet lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għal att ta' rexxissjoni u sabiex jirrifondu l-pagament u l-ispejjeż tas-soċjetà attriċi skont l-istess kuntratt u dana b'ittra uffiċjali datata 7 t'Ottubru 2014, kopja ta' liema qiegħda tiġi esebita u mmarkata bħala Dokument B;*
6. *U billi skont l-istess kuntratt is-soċjetà konvenuta għandha tirrifondi lill-attriċi is-somma ta' tliet mija, sitta u għoxrin elf, mija u tnax-il Euro, tmienja u għoxrin ċenteżmu (€326,112.28 ekwivalenti għal Lm140,000) flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kuntratt inkorsi, bl-imgħax ta' 7% mill-20 ta' Jannar, 2004 sad-data tal-pagament effettiv;*
7. *U billi minkejja li debitament interpellati l-konvenuti baqgħu inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi, u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*
8. *U billi inoltre a tenur tal-artikolu 1142 tal-Kap. 16 l-esponenti għandhom jedd jitolbu l-ħlas tal-imgħax fuq imgħax magħluqa basta li dawn ikunu għal żmien ta' mhux anqas minn sena, u skont l-istess kuntratt ġja hemm dovuti imgħax għal perjodu ta' iktar minn għaxar snin.*

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha, salv kwalsiasi dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna,

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-proprjetà mertu tal-kawża ma ġietx inkluża f'skema ta' bini u mhijiex tajba għall-iżvilupp;*
2. *Tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjetà attriċi Catania & Sons Limited għandha l-jedd skont l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-20 ta' Jannar, 2004 sabiex tirrexxindi mill-kuntratt bil-konsegwenzi previsti fl-istess kuntratt;*
3. *Tordna r-rexxissjoni tal-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri tal-20 ta' Jannar 2004 hawn fuq indikat;*
4. *Tappunta Nutar biex jippubblika l-kuntratt ta' rexxissjoni opportun fil-jum, ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati minn din l-Onorabbli Qorti, u taħtar kuraturi nominandi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-istess att;*
5. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrifondu l-prezz imħallas mill-attriċi fuq il-kuntratt, kif ukoll l-ispejjeż inkorsi fil-kuntratt u l-boll, bl-imgħax ta' 7% fuq l-ammont totali mill-4 ta' Jannar, 2004 sad-data ta' ħlas effettiv;*
6. *Tikkundanna inoltre lill-konvenuti jħallsu l-imgħax fuq l-imgħax fuq dovut a tenur tal-artikolu 1142 tal-Kap. 16;*
7. *Tillikwida għalhekk l-ammont dovut mill-konvenuti lir-attriċi;*
8. *Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-istess ammont fiż-żmien qasir u perentorju.*

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra uffiċjali nru 3165/2014 kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti konjuġi **Joseph u Antonia Therese sive Anthese Lautier**, (minn issa ’l quddiem “il-konvenuti”), ippreżentata fid-29 ta’ Jannar, 2015, li biha eċċepew u bil-ġurament ta’ Joseph Lautier ikkonfermaw:

> *It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-art inkwistjoni hija f’żona tal-bini u hija tajba għall-iżvilupp (jew, fi kliem il-kuntratt, l-art hi “included in the building scheme and therefore suitable for development”). Għaldaqstant l-atturi m’għandhom l-ebda dritt jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u wisq anqas għall-ħlas tal-ammont ta’ €326,112.28 u l-imgħax.*
>
> *Salvi difiżi ulterjuri. Bl-ispejjeż.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-kontendenti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti miż-żewġ partijiet.

Rat in-noti ta’ sottomisjonijiet tal-partijiet.[1]

Rat il-verbal tat-23 ta’ Novembru, 2016, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw il-kawża li tħalliet għas-sentenza għall-udjenza tal-lum.

[1] *A fol.* 174 sa 180 u *a fol.* 182 sa 185.

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Illi f'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob ir-rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' proprjetà li kien sar bejn il-kontendenti peress li l-kundizzjoni riżoluttiva espressa fl-imsemmi kuntratt li l-proprjetà inkwistjoni kellha tkun inkluża f'żona tal-bini u għalhekk tkun tajba għal żvilupp fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt, is-soċjetà attriċi tikkontendi illi din il-kundizzjoni riżoluttiva espressa ma ġietx sodisfatta fiż-żmien stipulat fl-istess kuntratt.

Illi min-naħa tagħhom il-konvenuti jsostnu illi l-art inkwistjoni hija f'żona tal-bini u hija tajba għall-iżvilupp u għaldaqstant is-soċjetà attriċi m'għandha l-ebda dritt titlob għar-rexxissjoni tal-bejgħ u għar-rifużjoni tal-prezz u tal-ispejjeż u għall-ħlas tal-imgħaxijiet. Il-konvenuti jsostnu illi l-art inkwistjoni hija f'żona tal-bini u hija tajba għall-iżvilupp u li dan hu kkonfermat minn diversi xhieda u provi mressqa mill-konvenuti u anki mill-istess soċjetà konvenuta

Provi

Illi l-proprjetà mertu ta’ din il-kawża (minn issa ’l quddiem “il-proprjetà”) ġiet deskritta fil-kuntratt ta’ bejgħ fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 20 ta’ Jannar, 2004[2] bħala:

> *“one eight (1/8) undivided share of the farmhouse at number fifteen (15) formerly number twenty-two (22) in Triq ix-Xerrieq, other times indicated as Triq il-Kavallerizza, Marsaxlokk, including the adjacent piece of land known as Tal-Imtassaci in the vicinity of Tal-Marnisi, limits of Marsaxlokk formerly limits also of Zejtun, which piece of land consists of three adjoining portions having a total superficial area of approximately six thousand, nine hundred and fifty square metres (6950sqm) or any other more correct measurement, and bounded on the south by said street, north by property of Vincenzo Baldacchino and west by property of Grazio Baldacchino or his successors in title, as better outlined on the annexed plan marked as Document A free and unencumbered with all its rights and appurtenances.[3]”*

Illi l-imsemmi Dokument A[4] li jsir riferiment għalih fl-istess kuntratt ta’ bejgħ fil-fatt huwa *site plan* tal-Awtorità ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (illum Awtorità tal-Ippjanar) fejn il-porzjon ta’ art *hatched* bl-idejn bl-iswed ma tidhirx li kienet taqa’ f’żona tal-iżvilupp u din l-art kienet fi stat mhux żviluppat, għajr għall-*farmhouse* msemmija wkoll f’dan il-kuntratt ta’ bejgħ.

---

[2] *A fol.* 90 sa 97.
[3] *A fol*. 12 u *a fol.* 93 *retro* tal-proċess.
[4] *A fol.* 95.

Illi f'dan l-istadju il-Qorti ser tiffoka fuq ix-xhieda u provi dokumentali ppreżentati kemm min-naħa u kemm min-naħa oħra fir-rigward ta' kif is-sit inkwistjoni kif delineat fuq is-*site plan* annessa mal-kuntratt ta' bejgħ, jikkonfigura fil-pjanijiet lokali tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi skont id-dokument HM2[5] li ġie ppreżentat minn **Oliver Magro**, ir-rappreżentant ġudizzjarju tal-Awtorità tal-Ippjanar, il-kaxxa indikata bil-kulur isfar fuq dan id-dokument tikkombaċja perfettament mal-*area hatched* bil-kulur iswed fid-Dokument A anness mal-kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Jannar, 2004. Ingrandiment ta' dan id-dokument HM2 ġie ppreżentat f'rapport magħmul mill-Perit Karl Farrugia inkarigat mill-konvenuti[6]. L-*area* indikata fuq dan id-dokument b'kulur ċar ħafna qisu roża jew oranġjo ċar ħafna, li huwa definit fil-*legend* tal-istess pjanta bil-kliem "*outline application needed",* fil-fatt tinkludi l-art mertu ta' din il-kawża, u ċjoè fil-parti t'isfel ta' din l-area bil-kulur ċar.

Illi jirriżulta wkoll mir-rapport tekniku ppreżentat mill-perit *ex-parte* inkarigat mill-konvenuti, il-Perit Karl Farrugia[7], illi:

> *"... It is clear, beyond irrefutable doubt, that the site formerly owned in part by Joseph Lautier was within a development zone as early as May 1995, within an allowable height limitation of three stories and subject to the conditions indicated in MM1 above, that is the issue of the proportion of constructed area to landscaped public open space. ...*

---

[5] *A fol.* 112 tal-proċess li minn verifiki li għamlet il-Qorti, dan huwa Fig. 11 mill-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk.
[6] *A fol.* 34 tal-proċess,
[7] *A fol.* 156 sa 168 tal-proċess.

> *... There is no doubt that the property was included in the MBLP (Marsaxlokk Bay Local Plan) since 1995 and the height limitation was already established. As per the local plan all that was required is the submission of an application to develop the site holistically rather then piecemeal, therefore requiring the sdubmission of a PC application to determine the development layout"....* [8]

Illi ma jidhirx mill-provi in atti illi dawn il-konklużjonijiet tar-rapport tal-Perit Karl Farrugia ġew b'xi mod ikkontestati mis-soċjetà konvenuta u lanqas ġiet mitluba l-ħatra ta' espert tekniku mill-Qorti biex dawn il-konklużjonijiet tal-Perit Karl Farrugia jiġu vverifikati minn espert indipendenti.

Illi mix-xhieda ta' **Oliver Magro**, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta illi (i) li l-art li dwarha saret il-kawża indikata bil-kulur isfar fuq Dok. HM 2, liema pjanta kienet meħuda mill-Pjan Lokali tal-1995, "kienet *within the development zone* li kien approvat fil-Pjan Lokali tal-1995";[9] (ii) l-art mertu ta' din il-kawża saret żviluppabbli permezz tal-Pjan Lokali li stabbilixxa *height limitation* ta' tliet sulari;[10] (iii) illi fir-rigward tal-art inkwistjoni kien hemm bżonn li ssir *outline application* minkejja li kien hemm stabbilit il-*height limitations*; (iv) fir-rigward tal-porzjon ta' art li tinsab biswit l-art inkwistjoni f'din il-kawża li ddaħħlet fil-*builiding*

[8] *A fol.* 158.
[9] A fol. 106.
[10] *A fol.* 107.

development zone permezz tar-*'rationalisaton'* li saret fl-2006, kienet meħtieġa li ssir PC Application mal-MEPA.[11]

Illi jirriżulta mill-provi li jinsabu in atti, partikolarment il-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk, li s-sit mertu ta' din il-kawża kellu l-possibbiltà li jiġi żviluppat sa tliet sulari, ċjoè jinsab f'żona fejn hu permissibbli żvilupp ta' tliet sulari.[12] Illi jirriżulta wkoll mill-istess Pjan Lokali ta' Marsaxlokk, illi din l-art hija soġġetta għall-*Policy MM01*[13] u ċjoè li l-*outline application* għal din iż-żona viċin Kavallerizza *"is to include at least 20% as landscaped public open space, and is to indicate layout of development, number of dwellings to be provided, and other requirements as stated below".*

Illi skont id-direttur tas-soċjetà attriċi **Michael Catania**[14] "aħna għalhekk meta xtrajna, ftehemna li l-post irid ikun tajjeb għall-iżvilupp fi żmien għaxar (10) snin mid-data tal-kuntratt." *Ex admissis*, dan ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi, fix-xhieda tiegħu ma jgħidx ċar u tond li kienu ftiehmu illi l-permess kellu jinħareġ fi żmien għaxar (10) snin mill-kuntratt. Michael Catania xehed ukoll illi t-tieni perit li kien ġie inkarigat mis-soċjetà attriċi, il-Perit Ian Zammit kien "ilu għal diversi snin, jgħid li 'dalwaqt' ser jinħarġu l-permessi relattivi u l-post ikun tajjeb għall-iżvilupp". Għad illi permezz tal-affidavit ta' Michael Catania s-soċjetà attriċi tipprova torbot il-

[11] *A fol.* 109: "Dik il-parti fejn daħlet bir-*rationalisation* fl-2006, dik kien meħtieġ PC għaliha. Fuq dik il-parti iva kien hemm PC biex jiġu stabbiliti *heights*, użu tal-area. Fir-rigward tal-oħra (l-art mertu ta' din il-kawża) kienu diġà stabbiliti *height* u użu".

[12] Ara Dok. A *a fol.* 33 tal-proċess fejn il-partijiet skuri (bl-oranġjo) huma identifikati bħala *areas* li jistgħu jiġu żviluppati sa tliet (3) sulari, mentri l-*areas* iktar ċari għandhom għoli permissibbli ta' żewġ (2) sulari.

[13] Estratt tal-Pjan Lokali ta' Marsaxlokk, u ċjoè il-*policy* MM01, ġie esebit mir-rappreżentant tal-MEPA *a fol.* 64.

[14] *A fol.* 50.

kundizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt li l-art tkun tajba għall-iżvilupp mal-ħruġ tal-permessi relattivi, mill-provi li jinsabu in atti, jirriżulta illi ż-żona inkwistjoni kienet diġà żviluppabbli, ċjoè tajba għall-iżvilupp, u dak li kien għad fadal x'jiġi deċiż kien kif u *come* l-art inkwistjoni setgħet tiġi żviluppata.

Illi mill-atti jirriżulta illi ġiet esebita korrispondenza fejn **il-Perit Ian Zammit** kien qed jittenta mhux biss f'isem is-soċjetà attrici, iżda anki għal terzi, iġib l-aħjar kundizzjonijiet possibbli kemm bħala kwantità ta' żvilupp u kemm bħala area għall-bini u din kienet proprju l-*Planning Control Application* li saret mill-istess perit. Din il-*Planning Control Application* fil-fatt tiddelinea prinċipalment it-toroq, l-infrastruttura u l-kundizzjonijiet neċessarji fl-area u din saret mill-Perit Ian Zammit f'isem id-diversi proprjetarji tal-area kollha (inkluża dik li ddaħħlet bir-*'rationalisation'* tal-2006) biex meta imbagħad dawn jitfgħu applikazzjonijiet separati, kulħadd ikun jaf il-limitazzjonijiet kif ser jibni, x'użu jista' jagħmel minn tali żvilupp, fejn ser ikunu t-toroq u infrastrutturi oħra u kemm ser jitħalla perċentwal miftuħ mingħajr żvilupp.

Illi l-**Perit Ian Zammit**[15], prodott mis-soċjetà attriċi, ammetta li l-applikazzjoni li għamel (*Planning Control Application)* kienet "biex ikun stabbilit fejn tista' tibni u jekk hux *commercial* u jekk hux *vacational*, jekk hux *residential*". Illi fir-rigward tal-ittra li kien bagħat lill-Awtorità tal-

[15] *A fol.* 82 sa 84.

Ippjanar fit-2 ta' Lulju, 2015[16], jispjega illi din kienet ittra "li stabbiliet xi kalkoli u rigward il-*height limitation*, ipproponut iktar milli stabbilit. Kienet qisha *ongoing discussion* mal-MEPA".[17] Dan jidher ċar ukoll mill-korrispondenza li l-istess Perit Ian Zammit kien bagħat lill-klijenti tiegħu li għan-nom tagħhom tresqet il-*Planning Control Application*[18] fejn kien kitbilhom:

> "Qed nibgħat kopja tal-pjanta u sezzjoniet illi kont bagħat lill-MEPA wara il-laqgħa tad-29 ta' Mejju, 2015 mad-Direttur Perit Chris Borg u mal-Perit Lucien Stafrace, kif ukoll kopja tar-risposta datata it-2 ta' Lulju, 2015, illi rċevejt mingħandhom.
>
> Tinnotaw illi, waqt li mhumiex qegħdin jikkontestaw kollox, mhumiex qegħdin jaċċettaw il-proposti kollha tagħna......"

Illi skont l-ittra tal-Awtorità li kienet bagħtet lill-Perit Ian Zammit, din kienet qed tirrikjedi is-segwenti[19]:

> *"Therefore kindly amend plans so as to:*
>
> *(i) Incease the public open space to 2,000sqm. This area should be apportioned between the two areas on both sides of Triq il-Ġifen and the area to the north of the existing farmhouse.*
>
> *(ii) Reflect the direction given that buildings facing ODZ, should be on two floors without a receded floor.*
>
> *(iii) Provide a better design for the corner at Triq ix-Xini, allowing at least a 2m pedestrian passage from this road onto the public open space and avoiding awkward acute angles.*

[16] *A fol.* 69.
[17] *A fol*. 83.
[18] *A fol.* 68.
[19] *A fol.* 70.

> *You are requested to submit fresh plans adhering to the abovementioned directions, so that we can proceed with the application. ....".*

Illi x-xhud prodott mis-soċjetà attriċi, **il-Perit Joseph Fenech**, li huwa wieħed mis-sidien tal-art li kien qed jirrappreżentahom il-Perit Ian Zammit, u li huwa miżżewweġ lil oħt l-konvenut Lautier u kien ukoll perit ta' Michael Catania u li kien ħajru jixtri s-sehem ta' Lautier, jgħid[20] :

> "Din kienet biċċa art li kienet ġiet fil-*local plan*, l-ewwel waħda li ħarġet ġo Malta, kienet ġo Marsaxlokk. Sussegwentement magħha ngħaqdet biċċa art oħra li ġiet fir-*rationalisation*, saret PC application mill-Perit Zammit fuqha, biex jiġu stabbiliti, it-toroq ġo fiha u wkoll is-sulari ġo fiha. L-applikazzjoni għadha hemm, l-art ċertament hija tajba għall-bini, però ovvjament trid tiġi proċessata din il-PC application. Xħin tiġi proċessata l-art tajba għall-bini jiġifieri minn dejjem kienet tajba għall-bini u għadha."

Illi sabiex issir *Planning Control Application,* l-art inkwistjoni trid tkun tajba għall-bini u ma jiġux aċċettati *PC Applications* mill-Awtorità jekk l-*area* li dwarha tkun qed issir l-*PC Application* ma tkunx fabrikabbli.

Illi mhux ikkontestat mill-partijiet li sal-lum għadu ma jistax isir bini fuq l-art tas-soċjetà attriċi mertu ta' din il-kawża, iżda r-raġuni vera u proprja għal dan hija li sal-lum is-soċjetà attriċi ma tridx toqgħod għall-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar.

---

[20] *A fol.* 86 tal-proċess.

Illi għaldaqtant jirriżulta ampjament illi proprjetà mertu ta' din il-kawża, mibjugħa mill-konvenuti lis-soċjetà attriċi, hija diġà inkluża fil-Pjan Lokali *(builiding scheme)* u għandha titqies illi hija *"suitable for development".* Dak li għadu mhuwiex stabbilit huwa kif din il-proprjetà tista' tiġi żviluppata u għalxiex.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' dritt</u>

Illi huwa inkonċepibbli li xerrej ta' biċċa art fil-kuntratt jiddikjara li l-art kienet qiegħda tinxtara bil-kundizzjoni riżoluttiva espressa li l-art hi żviluppabbli, iżda wara jippreżenta applikazzjoni għall-iżvilupp li żgur ma tistax tiġi aċċettata mill-Awtorità tal-Ippjanar, għas-saħħa tal-argument għal 10 sulari f'*area* li hi proġettata għal 4 sulari u abbażi ta' dan jinsisti illi l-art mhijiex żviluppabbli u jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Sabiex xerrej jkun jista' jitlob ir-rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri abbażi ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa, din il-kundizzjoni riżoluttiva għandha tistipula espressament il-minimu li x-xerrej jippretendi u jirrikjedi li għandha toffri l-art bħala permess, biex ikun f'pożizzjoni li wara jitlob ir-rexxissjoni abbażi tal-fatt li ma jkunux inħarġu l-permessi kif ikun ġie stipulat espressament fil-kundizzjoni riżoluttiva.

Illi l-kwistjoni jekk biċċa art hijiex żviluppabbli jew le hi waħda oġġettiva u m'għandhiex tiddependi fuq kunsiderazzjonijiet soġġettivi bħal mhuma l-

aspettattivi tal-iżviluppatur. Jekk xerrej irid jagħmel il-bejgħ suġġett għal kundizzjoni riżoluttiva espressa, dan għandu jiżgura illi t-tip partikolari ta' żvilupp li jkollu f'moħħu jissemma espliċitament bħala parti mill-kundizzjoni riżoluttiva espressa biex ix-xerrej ikun jista' jinvoka l-kundizzjoni riżoluttiva espressa jekk jiġi biex jitlob ir-rixxessjoni.

Illi l-klawżola riżoluttiva espressa fil-kuntratt mertu tat-talba għar-rexxissjoni, tgħid:

> *"This sale is being made on condition that within ten (10) years from today the property transferred on the deed will be included in the building scheme and therefore suitable for development. Should this not happen within the said period of 10 years, the purchaser will have the right that, within one (1) year from the expiry of the said 10 years, to either keep this property, or demand the rescission of this contract, and in such a case the vendors or their successors in title will be bound to refund the whole price, together with the stamp duty, contract fees and seven percent (7%) interest per annum, due from today."*

Illi l-artikolu 1066 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> (1) Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terga' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħalkieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula.
>
> (2) Din il-kondizzjoni ma twaqqafx l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, iżda, jekk il-ġrajja maħsuba fil-kondizzjoni tiġri, il-kreditur ikun obbligat irodd dak li jkun irċieva.

Illi jekk il-kondizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kondizzjoni sseħħ, jinħall *ipso jure*, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut.[21] Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li tiqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet eżegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra teżegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli. Fil-każ, il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni.[22]

Illi s-sentenza fl-ismijiet **Antoine Camilleri *vs.* Joseph Aquilina**[23], tagħmel riassunt tal-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna dwar din il-materja:

> Fil-każ ta' kundizzjoni risoluttiva taċita, ma hemmx xoljiment *ipso iure* tal-ftehim;
>
> Fil-każ ta' kundizzjoni risoluttiva taċita tiġi dikjarata biss jekk ikun hemm raġunijiet gravi u konkludenti li jissostanzjaw talba ta' din ix-xorta;
>
> Anki f'każ fejn hemm xoljiment *ipso iure*, xorta waħda jkun meħtieġ li jkun hemm dikjarazzjoni mill-Qorti espliċita dwar dak ix-xoljiment. Dikjarazzjoni tal-Qorti ta' dan it-tip tinkiseb b'azzjoni magħmula lill-Qorti b'talba għal dikjarazzjoni f'dan is-sens, u mhux sempliċiment *per via di eccezzione*. Id-differenza fil-konsegwenza għas-seħħ ta' kundizzjoni risolutiva taċita u kundizzjoni risolutiva espressa ġiet spjegata fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna.
>
> Hekk pereżempju fil-kawża **Barbara *vs.* Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru 1987 ingħad hekk:

[21] Artikolu 1067 tal-Kap. 16.
[22] Artikolu 1069 tal-Kap. 16.
[23] P.A., 29.05.2014.

> "Issa l-artikolu 1111 tal-Kodici Civili (Kap. 23) illum art. 1068 Kap. 16, jitkellem ċar u tond u bla bżonn ta' xi interpretazzjoni illi kondizzjoni risoluttiva tingħad dejjem bħala li ġiet magħmula fil-kuntratti bilaterali għall-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, iżda f'dan il-każ, il-kuntratt ma jinħallx, *ipso iure*, u l-Qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut …"".

Illi din il-kawża fil-qofol tagħha hija dwar x'interpretazzjoni għandha tingħata lill-kundizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt ta' kompravendita inkwistjoni, jekk hux it-tifsira litterali tal-imsemmija klawżola jew mod ieħor.

Illi għar-rigward l-interpretazzjoni ta' din il-kundizzjoni riżoluttiva espressa, il-Qorti wara li eżaminat il-provi in atti prodotti mill-partijiet, tasal għall-konklużjoni li s-soċjetà attriċi ma ppreżentat ebda prova kuntrarja li dak li hemm fil-kundizzjoni riżoluttiva għandu jiġi interpretat mod ieħor, ħlief dak li hemm imniżżel fiha testwalment.

Illi s-soċjetà attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid li ladarba mill-provi rriżulta li meta sar il-kuntratt bil-kundizzjoni li *"this sale is being made on condition that within ten (10) years from today the property trasferred on this deed will be included in the building scheme and therefore suitable for sale",* tista' tfisser biss li din kienet qed tirreferi għall-fatt li effettivament ikunu stabbiliti l-kundizzjonijiet kollha tas-sit b'PC Application, u kkwotat f'dan ir-rigward l-Artikolu 1004 tal-Kodici Ċivili:

> "illi meta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik l-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett u l-ġurisprudenza f'dan is-sens."[24]

Illi l-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni li qiegħda tagħti s-soċjetà attriċi lil din il-klawsola, illi din tista' tfisser ħaġa u oħra. Fl-ewwel lok ma hemm ebda dubju dwar l-interpretazzjoni tal-kundizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt mertu ta' din il-kawża, tant li l-Qorti tirravviża li bl-ebda mod ma wieħed jista' jestendi l-interpretazzjoni ta' klawsola minn waħda li tisħaq li art trid tkun żviluppabbli fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt għal klawsola li tikkwalifika art jekk hijiex żviluppabbli b'dak kollu li s-soċjetà attriċi jista' jkollha f'moħħha li tieħu minnha bħala żvilupp.

Il-Qorti tqis ukoll li effettivament il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ tal-20 ta' Jannar, 2004 ma kinetx turi li s-sit kien jaqa' fiż-żona tal-iżvilupp u dan id-dubju ġie rifless fid-diċitura tal-kundizzjoni riżoluttiva espressa. Hemm ukoll element ieħor li għandu jkun ikkunsidrat, illi l-Perit Ian Zammit ma kienx qed jidher biss għas-soċjetà attriċi u għalhekk kien hemm pretensjonijiet oħra ta' terzi li jridu jiġu sodisfatti biex effettivament jintlaħaq ftehim mal-Awtorità tal-Ippjanar dwar kif kellu jseħħ l-iżvilupp finali. Li hu ċert però hu li l-ftehim finali bejn il-partijiet għar-rigward tal-biċċa art mertu ta' din il-kawża akkwistata mis-soċjetà

[24] App. Inf., 07.11.2008 **Earthcare Company Limited *vs.* Kunsill Lokali Valletta;** u Qorti tal-Maġistrati, 26.01.2009, **Anthony McKay *vs.* SMS Insurance Agency Limited**.

attriċi mingħand il-konvenuti, kien li jekk din il-proprjetà ma tkunx inkluża f'żona tal-bini u għalhekk ma tkunx tajba għal żvilupp fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt, is-soċjetà konvenuta setgħet titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt. Iżda l-aħħar mill-aħħar, oġġettivament il-fatti juru li anki f'dawn l-għaxar snin l-art inkwistjoni kienet u għadha żviluppabbli.

Illi l-Artikolu 1002 tal-Kap. 16 jipprovdi li *pacta sunt servanda*:

> "Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."

Illi f'dan ir-rigward fis-sentenza fl-ismijiet **Nazzareno Vella *noe. et. vs.* Joseph Abela *noe. et.***,[25] intqal dan li ġej:

> "Meta l-kliem tal-att huma ċari l-interpretu għandu joqgħod għal dan il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti l-kliem is-sens ordinarju tiegħu, fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti, li għandu joqgħod. Jekk għall-ġudikant id-diċitura użata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku hu dan is-sens illi għandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jiġi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu."

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gemma Fenech *vs.* John Bugeja** ġie ritenut illi:

---
[25] Q.A., 14.01.2002.

> "Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16."[26]

Illi l-Artikolu 1003 tal-Kap. 16 jgħid li meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Għalhekk hija konsentita l-interpretazzjoni biss jekk mill-kumpless tal-kuntratt innifsu jkun jidher ovvju li l-partijiet ma jkunux riedu tabilħaqq ifissru dak li kitbu. Imma, min-naħa l-oħra, meta l-kontraenti jkunu taw espressjoni bil-kitba tal-volontà tagħhom l-ebda inġerenza mhi tollerabbli biex timla l-*lacuna* ta' dak li wieħed mill-kontraenti seta' kellu *in forma mentis* iżda li b'danakollu ma ġietx ukoll hekk minnu espressa. (sentenza fl-ismijiet **Paul Camilleri *et. vs.* Joseph Glanville *et. noe. et.***)[27].

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Clementino Caruana *et vs.* Emmanuela Agius**[28] intqal ukoll:

> "L-ewwel regola fondamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li tgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. (Vol XXXIV p1 p27). L-interpretazzjoni għandha biss tittieħed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji,

[26] Q.A., 20.10.2003.
[27] P.A., 28.04.2003.
[28] App. Inf., 22.11.2002.

speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relativa għall-kwistjoni prinċipali **(Vol XXXI.i.49**).

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Lay Lay Company Limited vs. L-Għajn Construction Company Limited**[29], ingħad:

"Hawhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada *noe. vs.* Fr. S. Cachia *et. noe.*** (A.K. deċiż 16 ta' Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni **(Vol.XXXIV.i.p27).** L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien (**J. Bartolo *et. vs.* A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru, 1997)".

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu

[29] Q.A., 28.06.2011.

> lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti "hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot" (**J. Zammit *v.* Michael Zammit Tabone *et. noe.*** – Appell Superjuri deċiż 28 ta' Frar 1997)."

Illi fil-każ odjern il-Qorti ma tarax li għandha għalfejn testendi l-interpretazzjoni tal-kundizzjoni riżoluttiva espressa kif qed tippretendi s-soċjetà attriċi. Il-Qorti hija tal-fehma, fl-ambitu ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa marbuta ma' żvilupp ta' bini, illi jekk l-intenzjoni tal-partijiet tkun li l-bejgħ jiġi konvalidat fis-sens li l-kuntratt ma tistax tintalab ir-rexxissjoni tiegħu f'każ li l-art tkun fabbrikabbli, ċjoè tkun tista' tiġi żviluppata, allura jista' jintuża l-kliem li effettivament intuża fil-klawsola *de quo.* Jekk l-intenzjoni tal-partijiet tkun li tista' tintalab ir-rexxissjoni ta' kuntratt jekk ma jinħarigx permess ta' ċertu entità jew b'ċerti kundizzjonijiet, dan kollu jrid ikun ġie speċifikat espressament fil-kuntratt, xi ħaġa li ma saritx fil-kuntratt mertu ta' din il-kawża. Għal kuntrarju il-kundizzjoni riżoluttiva espressa fil-kuntratt *de quo* kienet marbuta biss mal-fatt li l-art trid tkun fabbrikabbli fi żmien għaxar snin mid-data tal-kuntratt, u fil-fatt l-art inkwistjoni hekk kienet u hekk baqgħet.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti, għar-raġunijiet fuq premessi filwaqt li qiegħda tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti, qiegħda tiċħad l-ewwel u t-tieni talba u

it-talbiet konsegwenzjali kollha tas-soċjetà attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà attriċi.

Moqrija.