QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 19 ta' April, 2018

Numru 5

Rikors Guramentat Nru. 695/2015

Angelo Bartolo u martu Pauline Bartolo

vs

Patri Alexander Vella fil-kwalita tieghu ta' Provincjal ghan-nom u fl-interess tal-Bord tal-Amministrazzjoni Ekonomika tal-Patijiet Karmelitani f'Malta, u in rapprezentanza tal-Komunita tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-17 ta' Lulju, 2015 li jghid hekk:

1. Illi b'konvenju datat l-ewwel (1) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghin (1989), l-intimat Bord tal-Amministrazzjoni Ekonomika tal-Patrijiet Karmelitani f'Malta, kif dakinhar rapprezentat minn Patri Serafin Abela, obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu favur l-esponent Angelo Bartolo, fiz-zwieg tieghu mal-esponenti Pauline Bartolo, li obbliga ruhu li jixtri u jakkwista min ghandhom, l-ghalqa maghrufa bhala l-'Wilga ta' Hal-Mula', kontrada ta' Hal-Mula, Haz-Zebbug, tal-kejl ta' hamest itmiem (ekwivalenti ghal hamest elef, sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620mk), libera u franka u bla bidwi, kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju, u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa.

2. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva thallset.

3. Illi l-partijiet kontraenti ftiehmu li l-konvenju jibqa' validu 'ghal zmien xahar wara li johorgu l-permessi mehtiega'.

4. Illi l-esponenti sallum baqghu ma ottjenewx permessi ghall-izvilupp, izda xorta wahda talbu li jigi pubblikat il-kuntratt ta' bejgh. L-intimati, ghalkemm qatt ma rrifjutaw, dejjem igibu skuza jew ohra biex ma jersqux.

5. Illi permezz ta' ittra ufficjali tad-19 ta' Novembru 2015; l-esponenti interpellaw lill-intimati ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, izda baqghu ma rcevew ebda risposta.

6. Illi l-intimati, ghalkemm qatt ma rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh, sallum effettivament baqghu ma resqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u dan minghajr raguni valida fil-ligi.

7. Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

i. tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' bejgh tal-ghalqa maghrufa bhala l-'Wilga ta' Hal-Mula', kontrada ta' Hal-Mula, Haz-Zebbug, tal-kejl ta' hamest itmiem (ekwivalenti ghal hamest elef, sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,620mk) libera u franka u bla bidwi, kollox kif deskritt u indikat fil-konvenju imsemmi tal-1 ta' Awwissu 1989;

ii. tinnomina lin-Nutar Mario Bugeja biex jippubblika l-att ta' bejgh opportun;

iii. tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra bonarja tal-14 ta' Novembru 2012 u dawk tal-ittra ufficjali tad-19 ta' Awwissu 2015 kontra l-intimati, li jibghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament it-talbiet kollha tar-Rikorrenti huma insostenibbli fil-fatt u inkoncepibbli fid-dritt stante li l-kuntratt ma jistax isir peress li l-konvenju hu sogett ghall-kondizzjoni rezoluttiva dwar il-kisba tal-permessi in generali li jinkludu mhux biss il-permessi tal-bini izda wkoll dawk tal-Awtoritajiet Ekklesjastici kompetenti li minnhom hija regolata l-Entita Esponenti, liema kondizzjoni resoluttiva ghadha ma avverratx ruhha stante li l-permess mehtieg minghand l-Awtoritajiet Ekklesjastici kompetenti ghadu ma nkisibx u ghalhekk il-procedura addottata mir-Rikorrenti taht l-Artikolu 1357(2) Kap. 16 ma tistax tapplika.

2. Illi, sussegwentement u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet hawn fuq premessi, il-kuntratt finali hu soggett inter alia ghall-approvazzjoni tal-entitajiet imsemmija fl-Istatut tal-Provincja Karmelitana Maltija [Reg. 121 u Reg. 122 tal-istess Statut] kif ukoll ghall-kisba tal-awtorizzazzjonijiet kollha necessarji mill-Awtoritajiet Ekklesjatici kompetenti kif mehtieg mid-Dritt Civili u b'mod partikolari l-Kap. 358 li mieghu hemm anness il-"Conventio inter Apostolicum sedem et rem publicam Melitensem de bonis ecclesiae temporalibus" [crf Art. 1(a)(iii)] u d-Dritt Kanoniku u

minkejja li l-Entita Intimata ghamlet talba ghall-approvazzjoni din ghadha ma nghatax u ghalhekk ma setghetx tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

3. Salv kull eccezzjoni ulterjuri.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra r-Rikorrenti li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat l-atti, in-noti ta' sottomissjonijiet u semghet lid-difensuri;

Rat li l-kawza baqghet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenut jaddivjeni ghal kuntratt ta' bejgh wara konvenju li sar bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1989. Il-konvenut qed jopponi ghal din it-talba billi tali konvenju hu soggett ghal kondizzjoni rizoluttiva relattiv ghal hrug tal-permessi necessarji. Klawsola 4 u 5 tal-konvenju jghidu hekk:

> (4). Soggett li jinghataw il-permessi mehtiega sabiex il-kuntratt ikun jista' jigi ippubblikat.
> (5). Dan il-konvenju huwa validu ghal zmien xahar wara li johorgu l-permessi mehtiega.

Il-kontenzjoni tal-partijiet tirreferi precizament ghat-tifsira u portata ta' din il-klawsola.

L-attur fl-affidavit tieghu jixhed illi l-uniku permess li jirreferi ghalih il-konvenju hu l-permess tal-bini u ghalkemm dan il-permess ma inharigx, lest li jixtri bla rabta ma' permessi ta' bini.

Il-konvenut mill-banda l-ohra jikkontendi li l-klawsola 4 tirreferi wkoll ghal permess li l-Provincja Karmelitana kien jehtiegilha totjeni minghand is-Santa Sede biex tkun awtorizzata tbiegh il-proprjeta taghha u dan skont digriet tal-Vatikan tas-6 ta' Lulju 1988 (fol. 34 tal-process) mibghut lil Provincjal tal-Komunita Karmelitana fl-20 ta' Lulju 1988 minn Nunzju Appostoliku (fol. 33 tal-process).

L-attur isostni li ma issemma qatt tali bzonn ta' awtorizazzjoni.

Bhala fatt jidher li dan il-konvenju gie registrat b'mod inspjegabbli fl-2004 cioe diversi snin wara li sar. Fil-fratemp pero bi skrittura privata datata 2 ta' Ottubru 2003 (fol. 9

tal-process) il-kumpratur prospettiv inghata d-dritt li jaghmel xi xoghol fl-ghalqa. L-attur fl-affidavit tieghu jghid li f'xi zmien ha fuqu l-qbiela tal-istess ghalqa minghand il-bidwi li kien jahdimha.

F'ittra mibghuta fil-21 ta' April 2003 minn Nunzjatura Appostolika lil Provincjal tal-Ordni Karmelitan (fol. 38 tal-process) il-Provincjal gie infurmat illi l-Kumitat Konsultativ kien cahad it-talba tal-Provincja ghal bejgh tal-proprjeta in kwistjoni li kienet saritlu fl-1989 b'decizjoni tat-22 ta' Novembru 1993. Ir-raguni kienet li l-valur kien baxx wisq u n-nuqqas ta' konformita mar-regoli tal-bejgh ta' proprjeta tal-knisja. Sfortunatament l-ittra tal-1988 mibghuta mill-Provincja ma gietx esebita pero din il-Qorti ma ghandhiex raguni tiddubita li r-referenza ghall-ittra mill-Kumitat Konsultattiv ma hiex veritiera.

Jihder li fit-23 ta' Gunju 2015 wara qabza ohra ta' diversi snin il-Provincja regghet talbet lin-Nunzju Appostoliku biex tinghata permess tbiegh (fol. 40 tal-process) pero fit-3 ta' Awwissu 2015 irceviet risposta minghand il-Kumitat Konsultativ illi t-talba giet michuda minhabba l-prezz baxx (fol. 41 tal process).

Din ma kinitx pero l-ahhar kelma. Fit-28 ta' Marzu 2016 il-Provincja regghet b'ittra talbet lil Kumitat Konsultattiv permess sabiex tbiegh l-art mertu tal-kawza pero din id-darba mhix bil-prezz ta' Lm8,000 kif pattwit fil-konvenju izda bil-prezz ta' €80,000 u dan wara li l-kumpratur prospettiv, skont ma jinghad fl-ittra, gholla l-offerta tieghu (fol. 56 tal-process). B'risposta tat-8 ta' Gunju 2016 il-Kumitat Konsultattiv rega' irrifjuta li jaghti l-kunsens ghal bejgh da part ital-Provincja Karmelitana.

Ghalkemm l-attur jaghti x'jifhem li qatt ma sar diskors dwar xi permess li l-Provincja Karmelitana seta' kellha bzonn biex tbiegh il-proprjeta in kwistjoni, il-kwistjoni fil-fehma tal-Qorti mhix din izda jekk il-klawsola 4 tal-konvenju kinitx tinkapsula wkoll tali ghoti ta' permess u l-konsegwenzi legali li jinsorgu minn nuqqas ta' avverament ta' tali kundizzjoni. Il-Qorti ma tistax pero ma tirrimarkax illi l-attur kien konsapevoli ta' din il-problema almenu fl-2012 skont ma jidher fl-ittra mibghuta mill-Provincja lil avukat tal-attur u lin-nutar (ara fol. 11 u 12). Pero ma jidhirx li ghamel xi oggezzjoni fl-ebda hin. Mhux hekk biss izda fl-2016 meta l-Provincja ghamlet talba gdida lil

Kumitat Konsultativ biex tinghata l-permess mehtieg ghal bejgh, il-prezz fil-konvenju zdied konsiderevolment u dan skont kif hemm miktub fl-istess ittra, wara ftehim mal-attur fuq il-prezz gdid (ara ittra a fol. 56 tal-process). Din is-sottomissjoni ta' fatt mhix kontradetta mill-atturi.

Rilevata din il-parentesi, il-Qorti tqis illi l-kundizzjoni 4 moqrija mal-kundizzjoni 5 hi wiesa bizzejjed biex jitqies illi l-'permessi mehtiega' hemm imsemmija jinkludu kull permess li seta' kien mehtieg biex jigi attwat il-ftehim. Minn naha tal-Provincja Karmelitana dan il-permess hu specifkat fil-provi bhala l-permess tas-Santa Sede tramite l-Comitato Consultativo ghal bejgh tal-proprjeta. Jidher mill-provi li fil-fatt tali bzonn ta' permess kien gia f'mohh il-Provincja li jrid jintalab tant li t-talba ghal bejgh tidher li saret mill-ewwel (ara ittra minn Nunzjatura lil Provincjal Karmelitan fil-21 ta' April 2003 li tirreferi ghall-ittra tal-Provincja tal-1989) izda irceviet risposta negattiva fl-2003. Bhala fatt ukoll jidher li l-bzonn tal-permess da parti tal-Provincja jirrizulta mill-General Economic Directory tal-Ordni f'paragrfu 9(7) esebit man-nota ta' sottomissjonijeit tal-konvenut li jesigi permess mis-Santa Sede jew mill-Isqof tad-djocesi skont il-kaz bil-kunsens tal-Kumitat tal-Finanzi skond ma jipprovdi Canone 638 maghdud ma Canone 1292 tad-Dritt Kanoniku, ukoll imsemmija fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut. Bl-istess mod, ghalkemm mhux specifikat, il-konvenut jikkontendi li l-kondizzjoni 4 kienet tirreferi ghal permess tal-bini, kondizzjoni mhix kontradetta mill-attur.

Il-Qorti tqis illi l-kondizzjoni imposta li tinkapsula z-zewg permessi fuq rilevati issospendew il-pubblikazzjoni tal-kuntratt sa zmien xahar mindu johorgu l-permessi. Ebda permess ma inhareg u filwaqt li l-attur iddikjara li qed jirrinunzja ghal permess tal-bini biex isir il-kuntratt, il-konvenut mhux f'posizzjoni li jaghmel dan peress illi ma hix fil-porter tieghu li jirrinunzja ghal tali permess izda jiddependi mill-kunsens ta' terzi, cioe s-Santa Sede tramite l-Consulato Consultativo imwaqqaf ghal dan l-iskop (ara artikolu 1053 Kap. 16 dwar kundizzjoni mista), u li fuqu l-venditur ma kellu ebda drittijiet jew poteri izda dipendenti mill-kunsens tieghu ghal fini ta' permess ta' bejgh. Darba li l-permess minn naha tal-konvenut ma ngiebx, allura l-Qorti tifhem li l-ftehim kien wiehed konidzzjonali dipendenti fuq grajja jew grajjiet li jsehhu izda la darba din il-kondizzjoni ma sehhitx, allura l-kuntratt ma jistax isir ghax il-kundizzjoni ma

avveratx u ma tistax tavvera ruhha, bla htija tal-istess konvenut. Dan il-ftehim kien wiehed kondizzjonali fis-sens li jrid l-artikolu 1063 tal-Kap. 16. Qabel ma l-grajja issehh, l-obbligazzjoni ma tezistix. Kif intqal fis-sentenza **Thomas Farrell et vs Joseph Mercieca et**, PA 28/04/2011:

> *durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e' ancora nato, ma vi e' la possibilita che esso nasca* (**A Torrente** *Manuale di Diritto Privato*, 9a Ed. (1975), § 135-bis p 236 et. seq.)

Ghalkemm hu minnu li l-kuntratti jridu jigu ezegwiti in buona fede, il-Qorti tqis illi ghalkemm il-kondizzjoni relatata mal-permessi tal-bini kif intiza l-kundizzjoni 4 mill-attur kienet a beneficju tal-atturi, il-kundizzjoni relatata mal-peremss mehtieg mis-Santa Sede da parti tal-Provincja Karmelitana ghal bejgh tal-proprjeta kif intiza l-kundizzjoni 4 mill-Provincja kienet a beneficcju tal-istess Provincja pero dipendenti fuq l-adezjoni ta' terzi. Hu minnu illi l-partijiet ma tawx zmien meta l-kondizzjonijiet kellhom isehhu pero la darba jirrizulta illi l-permess minn naha tal-Provincja Karmelitana ma nghatax lilha u dan wara diversi tentattivi da parti taghha u bla htija taghha, tali kondizzjoni illum tinsab fl-impossibilita li tigi attivata. Ma hemmx htija tal-venditur li ma jistghax jirrinunzja ghal permess mehtieg da parti tieghu u in oltre l-atturi volontarjament intrabtu bil-ftehim kif redatt u l-principju pacta sunt servanda kien applikabbli f'dan il-kaz.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis illi t-talba attrici kif maghmula ma tistax tintlaqa'

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut nomine u tichad it-talbiet attrici fis-sens li l-bejgh tal-ghalqa maghrufa bhala l-Wilga ta' Hal-Mula, kontrada ta' Hal-Mula, Haz-Zebbug, tal-kejl ta' hamest itmiem (ekwivalenti ghal hamest elef, sitt mija u ghoxrin metru kwadru (5,5620mk) libera u franka u bla bidwi, ma jistax isehh minhabba klawsola sospensiva fl-imsemmi konvenju li baqghet ma sehhitx. Spejjez ghall-atturi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur