



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 05 ta' Novembru, 2019**

**Rikors Guramentat Nru: 426/2016 AF**

**Karkanja Developments Limited (C-34155)**

**VS**

**Emanuel Galea**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-socjetà attrici, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Fis-sittax (16) ta' Mejju 2014 is-socjetà esponenti addivjeniet għall-konvenju bis-sahha ta' liema l-intimat Emanuel Galea obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi a favur tas-socjetà rikorrenti li min-naha tagħha accettat li tixtri u takkwista s-sehem kollu spettanti lill-intimat mis-sit bil-kejl globali ta' cirka sitt mitt metru kwadri (600m.k.) konfinanti fl-intier mill-

punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli u cioè Regional Road, mill-lvant in parti ma' beni ta' terzi u in parti ma' Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma' beni tal-Knisja jew Centru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjeh aktar korretti li jinkludi wkoll:

(a) hames (5) garaxxijiet fi Triq John Catania maghrufa bhala D'Argens Junction, Msida Malta kontigwi ghal xulxin bi dhul komuni minn drive-in u b'bitha interna komuni, accessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru sitta (6) san-numru ghaxra (10) inklusivament bl-arja libera taghhom konfinanti flimkien min-nofsinhar mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mill-lvant mas-sit indikat aktar 'l isfel f'dan ir-rikors guramentat;

(b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru tnax (12) tal-kejl dan is-sit ta' cirka erbghin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih bl-arja libera tieghu kif wkoll l-arja sovrastanti l-garaxx numru hdax (11) konfinanti mill-lvant ma' Triq John Catania, tramuntana mal-Knisja u nofsinhar ma' sit li ghandu iservi bhala entratura ghall-izvilupp u l-kaxxa tat-tarag li jappartjenu fl-intier lilek venditur bil-komunjoni tad-drive-in, l-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Paul u Joseph u Helen Galea,

dan kollu kif muri ahjar fuq il-pjanti annessi mal-istess konvenju.

Dan il-bejgh kellu jsir versu l-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' mitejn u sebgha u sebghin elf u hames mitt ewro (€277,500) u bil-kundizzjonijiet l-ohra kollha elenkati fl-istess konvenju koncernanti l-istess trasferiment (**Dokument A**).

Dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kumissarju tat-Taxxi Interni u l-istess konvenju ghandu r-riferenza numru PS

2014 03673 (**Dokument B**) u t-taxxa relattiva dovuta fuq tali registrazzjoni thallset.

Dan il-konvenju huwa marbut ma' konvenju iehor konkluz ma' Paul Galea, Joseph Galea u Helen Galea, liema konvenju huwa suggett ta' rikors guramentat iehor li qieghed jigi prezentat kontestwalment ma' dan ir-rikors guramentat.

Il-kuntratt finali kellu jigi publikat sa mhux aktar tard mid-disgha u ghoxrin (29) ta' April 2016.

Minkejja li l-intimat gie interpellat b'ittra ufficjali spedita lilu fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' April 2016 ittra ufficjali numru 1429/2016 (Kopja **Dokument C**) sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt publiku relattiv, l-intimat baqa' inadempjenti.

Is-socjetà rikorrenti trid li din il-weghda ta' bejgh tigi attwata billi jsir l-att finali ta' trasferiment skont il-ligi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundannak sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur is-socjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lilek intimat mis-sit bil-kejl globali ta' cirka sitt mitt metru kwadri (600m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli u cioè Regional Road, mill-lvant in parti ma' beni ta' terzi u in parti ma' Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma' beni tal-Knisja jew Centru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjeh aktar korretti li jinkludi wkoll:

- (a) hames (5) garaxxijiet fi Triq John Catania maghrufa bhala D' Argens Junction, Msida Malta kontigwi ghal xulxin bi dhul komuni minn drive-in u b'bitha interna komuni, accessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru sitta (6) san-numru ghaxra (10) inklusivament bl-arja libera taghhom konfinanti flimkien min-nofsinhar mad-drive-in komuni,

punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mil-lvant mas-sit indikat aktar 'l isfel f'dan ir-rikors guramentat;

- (b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru tnax (12) tal-kejl dan is-sit ta' cirka erbghin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih bl-arja libera tieghu kif wkoll l-arja sovrastanti l-garaxx numru hdax (11) konfinanti mill-lvant ma' Triq John Catania, tramuntana mal-Knisja u nofsinhar ma' sit li ghandu iservi bhala entratura ghall-izvilupp u l-kaxxa tat-tarag li jappartjenu fl-intier lilek venditur bil-komunjoni tad-drive-in, l-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Paul u Joseph u Helen Galea,

liberi u franki bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom u dan fit-termini tal-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju datat sittax (16) ta' Mejju 2014.

2. tahtar kuratur sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dan l-att, liema att ghandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku nominat ghal dan il-fini fil-jum, hin, u lok illi jigi ghaldaqstant iffissat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' April 2016 (Ittra Numru 1429/2016) u tal-mandat ta' inibizzjoni li qiegħed jigi prezentat kontestwalment ma' din il-kawza u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti ingunt.

Bir-rizerva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri, inkluz l-azzjoni ghad-danni spettanti lis-socjetà rikorrenti kontra tieghek.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Emanuel Galea li permezz taghha gie eccepit illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda billi l-effetti tal-konvenju tas-16 ta' Mejju 2014 spiccaw meta l-attrici naqset li tottjeni l-permess tal-izvilupp (il-Permess Finali) fiz-zmien mifitehem, oltre li naqset li tosserva kundizzjonijiet ohra tal-istess konvenju.

Konsegwentement, u f'kull kaz il-procedura stabbilita bl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili mhijiex applikabbli f'dan il-kaz.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti li permezz tieghu gie ordnat li din il-kawza tinstema' u tinqata' mal-kawza 425/2016 li maghha hija konnessa, u li qeghda tigi deciza llum stess.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza Karkanja Developments Limited qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-intimat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta' immobbli kif imwieghed minnu f'konvenju ffirmat fis-16 ta' Mejju 2014. L-intimat iwiegeb illi l-konvenju m'ghadux jghodd ghaliex Karkanja naqset mill-obbligi taghha assunti fl-istess konvenju.

Mill-provi jirrizulta illi fis-16 ta' Mejju 2014 Karkanja Developments Limited u l-intimat ffirmaw konvenju li permezz tieghu l-intimat intrabat li jbiegh proprjeta' immobbli tieghu fl-Insida. Fost hwejjeg ohra l-konvenju kien jinkludi klawsola (numru 8) li kienet tipprovdi testwalment kif gej:

*"Illi l-proprjeta' kollha oggett ta' dana l-konvenju kif ukoll il-proprjeta' oggett ta' konvenju li qed isir illum stess bejn il-Kumpanija Kompratrici u l-ahwa Galea u ommhom Helen Galea taqa' f'zona tal-izvilupp u illi skond il-'policies' ta' l-Awtorita' Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghal din iz-zona l-proprjeta' kollha oggett taz-zewg konvenji [dan il-*

*konvenju u l-konvenju ma' Joseph, Paul u Helen Galea] tista' tigi zviluppata f'erba' (4) sulari residenzjali b'erba' (4) appartamenti f'kull sular u f'recessed floor b'zewg penthouses, jigifieri fil-hames sular 'il fuq mill-livell tat-triq – f'dana l-konvenju dana l-izvilupp huwa msejjah il-"Permess Finali". Ghalhekk il-Kumpanija Kompratricsi tobbliga ruhha li sa zmien xahrejn (2) mill-lum tapplika ghall-iscreening sabiex imbaghad tissottometti l-applikazzjoni ghal tali zvilupp mal-MEPA. B'dana illi f'kaz li l-Permess Finali ma johrog sa disa' (9) xhur mill-lum, u l-partijiet ma jkunux ftehm u mod iehor dan il-Konvenju jigi rexiz awtomatikament u n-Nutar hija awtorizzata minn issa sabiex tirrifondi c-cekkijiet lill-Kumpanija Kompratricsi u l-Vendituri ikun irid jirrifondi l-ammont tac-cens."*

Kif ukoll:

*"Il-kuntratt ta' bejgh finali ghandu jsir sa mhux aktar tard mid-disgha u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u sittax (29-04-2016)."*

L-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp saret fil-5 ta' Awwissu 2014. Giet validata fit-12 ta' Frar 2015. Peress illi nqalghu oggezzjonijiet minn Transport Malta in konnessjoni ma' porzjon tas-sit, waqaf ghal xi zmien l-iprocessar tal-applikazzjoni. L-applikazzjoni giet finalment approvata mill-Bord tal-Awtorità tal-Ippjanar fl-10 ta' Mejju 2016. Il-permess ghall-izvilupp hareg finalment fit-3 ta' Ottubru 2016.

Jirrizulta wkoll mill-provi prodotti illi meta n-Nutar bdiet taghmel ir-ricerki mehtiega, gie skopert illi, b'referenza ghall-provenjenza tat-titolu tal-intimat, kien sar "*legato di cosa altrui*". B'hekk kien jinhtieg kunsens ta' xi qraba tal-intimat li ma dehrux disposti li jaghtuh bla ma jigu kompensati.

Tul iz-zmien kollu Karkanja Developments Limited u l-familja Galea baqghu f'komunikazzjoni kontinwa bejniethom biex jittentaw jizblokkaw is-sitwazzjoni. Jidher mix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti illi l-intopp ewlieni kien il-fuq imsemmi "*legato di cosa altrui*" u mhux il-permessi tal-izvilupp li kulhadd kien fiducjuz dwarhom wara li nbiddlu xi pjanti skond

id-direzzjoni ta' Transport Malta. Il-Qorti tinnota wkoll illi fi stadju minnhom tfacca xerrej prospettiv iehor li kien dispost ihallas ferm aktar ghall-proprjeta' (ara affidavit ta' Dr. William Cuschieri fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni relatat).

Finalment il-familjari Galea baqghu ma waslux ghall-ftehim ma' grabathom dwar il-fuq imsemmi legat u peress illi kienet waslet id-data tal-iskadenza finali tal-konvenju, u cioe id-29 ta' April 2016, Karkanja baghtet l-ittra ufficcjali sabiex dawn, inkluz l-intimat jaddivjenu ghall-kuntratt. Sussegwentement giet intavolata l-kawza odjerna. Galea ghadhom qed jinsistu li galadarba Karkanja ma rnexxilhiex tottjeni l-permessi relattivi fit-terminu prefiss fil-konvenju dan ma baqghalu ebda siwi, ukoll ghaliex Karkanja naqset li tosserva kundizzjonijiet ohra mposti fuqha mill-konvenju. Madanakollu, stante li l-partijiet ikkoncentraw l-argumenti kollha taghhom fil-kawza ghall-kundizzjoni tal-permessi tal-bini bla ebda hjiel ghall-kundizzjonijiet ohra, din il-Qorti qieset li din kienet il-kundizzjoni essenzjali.

Il-Qorti tqis l-insenjament ta' dawn il-Qrati fil-kuntest ta' din ix-xorta ta' kundizzjoni u cioe:

*"Illi m'ghandux ikun hemm dubju li, jekk kemm il-darba l-weghda ta' xiri-u-bejgh tkun suggetta ghall-hrug ta' permess ta' bini jew ghall-ghoti ta' facilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu sazmien meta l-konvenju jista' jkun ezegwit, nuqqas bhal dak jikkostitwixxi raguni tajba biex ix-xerrej jaghzel li ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naha l-ohra, x-xerrej ghandu dejjem l-ghazla li kundizzjoni bhal dik li tkun favurih jirrinunzja ghaliha u jaghzel li xorta wahda jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr ma tkun ghadha twettqet dik il-kundizzjoni<sup>1</sup>." – Chain Services Limited (C-17803) vs Leo u Inez konjugi Micallef (11 ta' Gunju 2012).*

---

<sup>1</sup> Mag (Gh) AE 27.10.2009 fil-kawza fl-ismijiet *Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et* (mhix appellata)

Kif ritenut ukoll fil-kawza Pisani vs Borg et (27 ta' Ottubru 2009):

*"il-venditur ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu."*

B'differenza ghas-sitwazzjoni fil-kawza 425/2016, il-kundizzjoni tal-permessi tal-bini f'din il-kawza hija meqjusa li giet inkluzja esklussivament fl-interess ta' Karkanja, stante li Emanuel Ellul kien ser jithallas sehmu fi flus kontanti u mhux bi proprjetà immobbli fl-izvilupp propost.

Ghalhekk, fid-dawl tal-fuq citat insenjament, l-argument tal-intimat ghar-rigward tal-permessi m'ghandux mis-sewwa.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa l-ewwel talba u tikkundanna lil Emanuel Galea jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur is-socjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lill-intimat mis-sit bil-kejl globali ta' cirka sitt mitt metru kwadri (600m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli u cioè Regional Road, mill-lvant in parti ma' beni ta' terzi u in parti ma' Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma' beni tal-Knisja jew Centru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjeh aktar korretti li jinkludi wkoll:

- (a) hames (5) garaxxijiet fi Triq John Catania maghrufa bhala D'Argens Junction, Msida Malta kontigwi ghal xulxin bi dhul komuni minn drive-in u b'bitha interna komuni, accessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru sitta (6) san-numru ghaxra (10) inklusivament bl-arja libera taghhom konfinanti flimkien min-nofsinhar mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mill-lvant mas-sit indikat aktar 'l isfel f'dan ir-rikors guramentat;
- (b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru tmax (12) tal-kejl dan is-sit ta' cirka



erbgħin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih bl-arja libera tiegħu kif wkoll l-arja sovrastanti l-garaxx numru hdax (11) konfinanti mill-lvant ma' Triq John Catania, tramuntana mal-Knisja u nofsinhar ma' sit li għandu iservi bhala entratura għall-izvilupp u l-kaxxa tat-tarag li jappartjenu fl-intier lilek venditur bil-komunjoni tad-drive-in, l-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha iservi bhala entratura għall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Paul u Joseph u Helen Galea liberi u franki bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom u dan fit-termini tal-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju datat sittax (16) ta' Mejju 2014.

Tilqa' t-tieni talba u tahtar lin-Nutar Mary Grech Pace biex tippubblika l-att ta' bejgh nhar l-Erbgħa 5 ta' Frar 2020 fil-11:00 ta' filgħodu fil-bini tal-Qorti, Valletta. Il-Qorti tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaci fuq l-att.

Il-Qorti tordna lill-intimat ihallas l-ispejjez kollha kif mitluba fir-rikors promotur; dan kollu bir-rizervi ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri kif mitlub.

IMHALLEF

DEP/REG