QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Novembru, 2019

Rikors Guramentat Nru: 425/2016 AF

Karkanja Developments Limited (C-34155)

vs

Paul Galea

Joseph Galea

Helen Galea

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Karkanja Developments Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Fis-sittax (16) ta' Mejju 2014 is-socjetà esponenti addivjeniet ghall-konvenju bis-sahha ta' liema l-intimati Paul Galea, Joseph

Galea u Helen Galea obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur tas-socjetà rikorrenti li min-naha taghha accettat li tixtri u takkwista s-sehem kollu spettanti lill-intimati 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 irjieh 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 ix-xellug inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru wiehed (1) san-numru hamsa (5) inklusivament bl-arja kollha sovrastanti konfinanti flimkien mit-tramuntana mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mill-lvant ma' Triq John Catania, bl-arja libera taghhom;

(b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru hdax (11) li fil-fond tieghu ghandu *water closet* u bitha ossia shaft, tal-kejl dan is-sit ta' cirka erbghin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, konfinanti mill-lvant ma' Triq John Catania, punent u nofsinhar ma' proprjetà ta' Emanuel Galea u taghkom vendituri, eskluza però l-arja tas-sit 'il fuq mill-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in, il-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Emanuel 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 03675 (**Dokument B**) u t-taxxa relattiva dovuta fuq tali registrazzjoni thallset.

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

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

Minkejja li l-intimati gew interpellati b'ittra ufficjali spedita lilhom fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' April 2016 ittra ufficjali numru 1430/2016 (Kopja **Dokument C**) sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt pubbliku relattiv, l-intimati baqghu 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. Tikkundannakom sabiex taddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur is-socjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lilkom intimati mis-sit bil-kejl glolbali ta' cirka sitt mitt metru kwadri (600m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli u cioè Regional Road, mil-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 irjieh aktar koretti 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 ix-xellug inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru wiehed (1) san-numru hamsa (5)

inklusivament bl-arja kollha sovrastanti konfinanti flimkien mit-tramuntana mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mill-lvant ma' Triq John Catania, bl-arja libera taghhom;

(b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru hdax (11) li fil-fond tieghu ghandu *water closet* u bitha ossia shaft, tal-kejl dan is-sit ta' cirka erbghin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, konfinanti mil-lvant ma' Triq John Catania, punent u nofsinhar ma' proprjetà ta' Emanuel Galea u taghkom vendituri, eskluza però l-arja tas-sit 'l fuq mil-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in, il-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Emanuel 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 1430/2016) u tal-mandat ta' inibizzjoni li qieghed jigi prezentat kontestwalment ma' din il-kawza u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa intom ingunti.

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

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Paul Galea, Joseph Galea u Helen 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-kovenju tas-16 ta' Mejju 2014 spiccawe meta l-attrici naqset li tottjeni l-permess tal-izvilupp (il-Permess Finali) fiz-zmien miftiehemm 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-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti li permezz tieghu gie ordnat li l-kawza 426/2016 intavolata mir-rikorrenti odjerna kontra Emanuel Galea tigi mismugha u maqtugha minn din il-Qorti kif presjeduta.

Rat l-affidavit imressqa.

Semghet xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

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-intimati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' proprjetà immobbli kif imwieghed minnhom f'konvenju ffirmat fis-16 ta' Mejju 2014. L-intimati jwiegbu 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-intimati ffirmaw konvenju li permezz tieghu l-intimati intrabtu li jbieghu proprjetà immobbli taghhom fl-Imsida. Fost hwejjeg ohra l-konvenju kien jinkludi klawsola (numru 8) li kienet tipprovdi testwalment kif gej:

"Illi l-proprjetà kollha oggett ta' dana l-konvenju kif ukoll il-proprjetà oggett ta' konvenju li qed isir illum stess bejn il-Kumpanija Kompratrici u Emanuel Galea taqa' f'zona tal-izvilupp u illi skond il-'policies' ta' l-Awtorità Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghal din iz-zona l-proprjetà kollha oggett taz-zewg konvenji [dan il-konvenju u l-konvenju ma' Emanuel 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 Kompratrici 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 ftehmu mod iehor dan il-Konvenju jigi rexiz awtomatikament u n-Nutar hija awtorizzata minn issa sabiex tirrifondi c-cekkijiet lill-Kumpanija Kompratrici 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 tal-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-intimati, kien sar "*legato di cosa altrui*". B'hekk kien jinhtieg kunsens ta' xi qraba tal-intimati li ma dehrux disposti li jaghtuh bla ma jigu kompensati.

Tul iz-zmien kollu Karkanja Developments Limited u l-intimati 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-proprjetà (ara affidavit ta' Dr. William Cuschieri fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni relatat).

Finalment l-intimati baqghu ma waslux ghall-ftehim ma' qrabathom dwar il-fuq imsemmi legat u peress illi kienet waslet id-data tal-iskadenza finali tal-konvenju, u cioè id-29 ta' April 2016, Karkanja baghtet l-ittra ufficcjali sabiex l-intimati jaddivjenu ghall-kuntratt. Sussegwentement giet intavolata l-kawza odjerna. L-intimati 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 cioè:

> *"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 saz-zmien 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[1]*."* – Chain Services Limited (C-17803) vs Leo u Inez konjugi Micallef (11 ta' Gunju 2012).

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."

F'dan il-kuntest ghalhekk, jehtieg li jigi stabbilit fl-interess ta' min mill-partijiet saret il-kundizzjoni. Il-Qorti m'ghandhiex dubbju li f'dan il-kaz il-kundizzjoni tal-hrug tal-permessi saret fl-interess taz-zewg partijiet u dan peress illi l-bejjiegha kienu ser jithallsu wkoll bi proprjetà immobbli fl-istess zvilupp li kellu jsir fuq is-sit *de quo*. Ghalhekk, f'dawn ic-cirkostanzi l-bejjiegha kellhom kull interess li l-permessi relattivi ghal bini johorgu fiz-zmien stipulat.

Fid-dawl ta' dan, ghalhekk jehtieg li l-Qorti tqis il-possibilità li l-vendituri effettivament irrinunzjaw ghad-dritt lilhom moghti permezz tal-konvenju. Huwa ovvju li x-xerrej effettivament irrinunzjaw ukoll.

L-insenjament gurisprudenzjali fil-kuntest ta' rinunzja gie elenkat u affermat fis-sentenza Scerri vs Cutajar (16 ta' Mejju 2005) fejn il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) irriteniet:

"Bla dubju r-rinunzja hija att guridiku unilaterali, b'karattru abdikattiv in kwantu tirrisolvi ruhha fit-telf tad-dritt gja akkwistat. Ghaldaqstant iggorr l-effetti taghha imprexxindibilment mill-accettazzjoni tal-parti l-ohra. Kif spjegat mill-Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para. 126 pagna 109) ir-rinunzja hija "la manifestazione di una volontà, e la volontà o il consenso può manifestarsi o espressamente o tacitamente." Din il-volontà trid tkun

[1] Mag (Gh) AE **27.10.2009** fil-kawza fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et*** (mhix appellata)

cara u pozittiva u tista' tkun dezumibbli kemm minn provi diretti kemm minn presunzjonijiet;

Korrispondenti ma' dan il-hsieb, il-gurisprudenza taghna ma tonqosx milli tavverti illi:

(1) "La rinunzia ad un diritto, perche si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154);

(2) "Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in giusa che in dubbio s'intenda rimesso quanto meno sia possibile" ("Sciberras – vs – Giappone, Qorti Civili, Prim'Awla, 12 ta' Ottubru 1840);

(3) "Ir-rinunzji huma di streetto diritto u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà preciza tar-rinunzjat" – "Henry Thake – vs – Carmel sive Lino Borg", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986;

(4) "In kwantu ghall-ezami dwar in-natura tal-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, dan l-ezami huwa rimess ghall-apprezzament tal-gudikant, li ghandu jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha li fihom gie kompjut l-att" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).[2]

Kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza Soler vs Vassallo (20 ta' Gunju 2002):

"L-agir ta' persuna ghandu jkun konformi mal-posizzjoni li dik il-persuna trid tiehu fil-kuntest u jekk dak l-agir ikun ambigwu jew mhux konformi mal-posizzjoni rigida li dik il-

[2] Deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Marzu 2005 (Rikors Nru 583/2002/1), pagni 7 u 8 tas-sentenza. Ara wkoll ***Paolo Bonnici Limited vs Anthony Frendo*** (Appell Civili Numru 237/2007/1) deciz fit-28 ta' Novembru 2008 u ***Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe et*** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' April 2010.

persuna trid tiehu, ma tistax aktar isserrah fuq dik il-posizzjoni rigida li ma tkunx konformi mal-agir taghha."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, il-Qorti, wara li fliet ix-xhieda kollha okrupolozament tqis ir-rinunzja taz-zewg partijiet ghad-dritt naxxenti mill-klawsola 8 tal-konvenju hija inekwivoka u carissima. L-agir tal-partijiet flimkien mal-korrispondenza kopjuza skambjata bejn il-partijiet wara li ghaddew id-disa' xhur stipulati fil-konvenju, liema korrispondenza hija kollha esibita in atti, jixhdu li l-partijiet kellhom kull interess li n-negozju jkompli u li jaslu ghall-kuntratt finali. Ma jirrizulta minn ebda xhieda li l-kwistjoni tal-permessi kienet qeghda tigi kkunsidrata. Anzi, jirrizulta kjarament illi l-intopp kien il-"*legato di cosa altrui*". Il-Qorti tinnota li l-kontenut tal-hafna emails ma gie kontrastat b'ebda mod mill-vendituri. L-isforzikbar li baqghu ghaddejjin da parti tal-bejjiegha jixhdu li ma kellhom ebda intenzjoni jinsistu fuq il-klawsola 8 u deher car li kienu irrinunzjaw ghaliha.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba u tikkundanna lil Paul Galea, Joseph Galea u Helen Galea jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh favur is-socjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lilhom intimati mis-sit bil-kejl glolbali 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 irjieh 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 ix-xellug inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru wiehed (1) san-numru hamsa (5) inklusivament bl-arja kollha sovrastanti konfinanti flimkien mit-tramuntana mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road)

u mil-lvant ma’ Triq John Catania, bl-arja libera taghhom;

(b) kif wkoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru (11) hdax li fil-fond tieghu ghandu *water closet* u bitha ossia shaft, tal-kejl dan is-sit ta’ cirka erbghin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, konfinanti mil-lvant ma’ Triq John Catania, punent u nofsinhar ma’ proprjetà ta’ Emanuel Galea u taghkom vendituri, eskluza però l-arja tas-sit ’l fuq mil-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in, il-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma’ Emanuel 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.

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

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

IMHALLEF

DEP/REG