



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Marzu, 2022.

Numru 28

Rikors numru 993/13/1 MH

Olive Gardens Investments Ltd (C16715)

v.

Marcus Development Company Limited (C1363)

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tas-soċjeta` attriċi u l-appell incidental tas-soċjeta` konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Jannar, 2017, permezz ta' liema: (i) laqgħet l-ewwel u l-ħames eċċezzonijiet tas-soċjeta` konvenuta; (ii) ġew konsegwentement miċħuda t-talbiet kollha tas-soċjeta` attriċi sabiex il-konvenuta tiġi ordnata tbiegħ l-arja ta' żewġ blokok appartamenti f'San

Ġiljan skont kondizzjonijiet stipulati f'konvenju li ffirmaw fit-12 ta' Frar, 2004, salv għal kondizzjonijiet li jolqtu l-ħruġ ta' permessi tal-bini li l-istess attriċi rinunzjat għalihom b'ittra uffiċjali fl-2013; u (iii) ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuta, bl-ispejjeż jinqasmu $\frac{3}{4}$ a karigu tal-attriċi u $\frac{1}{4}$ a karigu tal-konvenuta.

2. Din il-kawża nbdiet permezz ta' rikors maħluf ipprezentat fis-17 ta' Ottubru, 2013, li bih l-attriċi ppremettiet u talbet is-segweni:

“Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Frar 2004, is-soċjeta' konvenuta intrabtet u obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lis-soċjeta' attriċi, li min-naħa tagħha aċċettat u ntrabtet u obligat 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 joħroġu 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 joħroġu 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 ufficċjali 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 ufficċjali, 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.*

Raġuni għat-Talbiet

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.*

Talbiet

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

(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 igibu 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 ikkullurita bl-añmar 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 igibu 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 ikkullurita bl-añmar 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 jirrapprezentaw 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 ufficċjali bin-numru /2013 kif ukoll dawk tal-mandat t'inibizzjoni intavolat kontestwalment mal-preżenti, kontra s-soċjeta' konvenuta, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni tar-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta fi proċeduri ġudizzjarji.

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

3. Permezz ta' risposta maħlufa ppreżentata fit-3 ta' Frar, 2014, is-soċjeta' konvenuta wiegħbet kif ġej:

"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-eċċezzjonijiet 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-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) għal 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' Dicembru 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 kontu l-kumpanija attriċi li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa ngunti għas-subizzjoni".

4. Fis-7 ta' Marzu, 2014, is-soċjeta` attriċi pprezentat kawża oħra fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Ltd v. Hugo's Hotel Limited (C8556) u Marcus Development Company Limited (C1363)** (Rik Nru 210/2014 MH) fejn talbet dikjarazzjoni, fis-sens illi t-trasferiment tal-arja taż-żewġ blokok appartamenti lis-soċjeta` Hugo's Hotel Limited permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Lulju, 2013, sar b'qerq bi ħsara għad-drittijiet tagħha u konsegwentment talbet ukoll li jinħall dak il-kuntratt. Iż-żewġ kawżi nstembgħu flimkien.

5. B'sentenza tat-13 ta' Jannar, 2017, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla kkonkludiet illi l-konvenju bejn il-partijiet ma kienx għadu jorbot wara d-19 ta' Novembru, 2006. Il-parti dispożittiva tas-sentenza taqra hekk:

“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.”

6. Fl-istess jum, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet ukoll il-kawża fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Ltd v. Hugo's Hotel Limited (C8556) u Marcus Development Company Limited (C1363)** (Rik. Ġur. Nru 210/2014 MH) fejn ikkonkludiet illi, billi l-konvenju bejn l-attriċi u l-konvenuta Marcus Development Company Limited kien skada, l-attriċi mhijiex kreditriċi ta' dik il-kumpanija. Għalhekk laqgħet it-tieni eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta Hugo's Hotel Limited u ddikjarat li l-attriċi m'għandhiex interess ġuridiku li tipproċedi kontra s-socjetajiet konvenuti. Fic-cirkostanzi, il-Qorti astjeniet milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors ġuramentat.

7. L-attriċi appellat miż-żewġ sentenzi. Fiż-żewġ appelli tilmenta li l-ewwel Qorti interpretat ħażin il-konvenju tat-12 ta' Frar, 2004, meta

kkonkludiet li l-istess konvenju kien skada xahrejn wara l-ħruġ tal-*outline development permit* tad-19 ta' Settembru, 2006.

8. F'din il-kawża, is-socjeta` konvenuta wieġbet għall-appell tal-attriċi billi sostniet illi dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema ġew milqugħa l-ewwel u l-ħames eċċezzjonijiet tagħha u miċħuda t-talbiet attriċi timmerita konferma. Fl-istess ħin ressqet appell inċidentali minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-tielet u r-raba eċċezzjonijiet tagħha.

Fatti.

9. Il-fatti ġew spjegati fis-sentenza appellata:

"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 għaliha id-dirett dominju u l-arja ta' fuq. Fl-1994 applikat għall-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 illum mertu tal-proceduri odjerni.

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) li fih gie mwieghed hekk:

"Permezz tal-prezenti l-Venditur qieghed jintrabat u jobbliga ruhu li jbiegh u jitraserixxi 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)."

3. *Il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni.*

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

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 izda dawn it-tahdidiet sfaxxaw.*

7. *Fid-29 ta' Mejju 2013, Mark Miceli Farrugia ghan-nom ta' MDCL baghat ittra bla pregudizzju lil OGIL 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 ffirmit kuntratt ta' bejgh bejn Mark Miceli Farrugia ghan-nom u in rapprezzanza ta' MDCL (venditur) u Hugo*

Chetcuti ghan-nom u in rapprezentanza ta' HHL13 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 ta' bejgh u xiri tal-arja mertu tal-konvenju, skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet rimamenti.

12. In segwitu ghal din l-ittra ufficjali, u permezz ta' ittra datata 9 t'Ottubru 2013, 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 u MDCL iddepozitatu l-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu numru 1004/14.

15. Fis-17 t'Ottubru 2013 OGIL intavolat rikors ghal hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra MDCL 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 li gie milqugh temporanjament. Bi provvedimenti finali datat 7 t'April 2014 gie konfermat parzjalment billi ntlaga' 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, tikkonstruwixxi jew bi kwalisiasi mod twettaq xi benefikati fl-arja u/jew tuza l-arja in kwistjoni."

Konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti.

10. Il-konsiderazzjonijiet prinċipali li wasslu lill-ewwel Qorti sabiex tikkonkludi li l-konvenju skada xahrejn wara l-ħruġ tal-*outline development permit* kienu s-segwenti:

“Il-Qorti diga’ accennat għall-fatt li l-konvenju in dezamina kien suggett għal kondizzjoni sospensiva li sabiex tavvera ruhha kienet tehtieg il-ħrug tal-permessi għal 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 għalihom qieghed jirreferi l-konvenju baqghu ma hargux il-għaliex il-full development permit għadu ma harigx; mentri s-socjeta’ konvenuta tinsisti li dawn il-permessi hargu fl-2006 fil-forma ta’ Outline Development Permit u allura fil-fehma tagħha la l-konvenju ma giex iffirmit fi zmien xahrejn minn dik id-data, l-konvenju skada.

...

... mill-provi mressqa, il-Qorti ma tistax tikkondividi ruhha mat-tezi attrici.

Fl-ewwel lok u kif ben osservat mis-socjeta’ konvenuta, il-ligi vigenti fl-epoka in kwistjoni ma tagħmel ebda distinzjoni bejn it-tipi ta’ permessi mahruġa mill-Awtorita’ responsabbli mill-ippjanar tal-izvilupp izda tipprovdi biss dwar “permess għall-izvilupp”. It-terminologija wzata għal outline development permits (ODP) u full development permits (FDP) hija għalhekk meqjusa bhala wahda li kienet zviluppata għal għanijiet 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 għall-bini” setghet għalhekk tippermetti l-inkluzjoni tar-referenza kemm għal full development permit kif ukoll għal outline development permit. Tajjeb jinghad li l-Qrati tagħna stess ripetutament ikkonfermaw li l-ħrug 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.

...

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

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

Din l-ewwel kundizzjoni tkompli tigarantixxi 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. Ghalih kienet importanti li jkun jista' jizviluppa l-arja li kien ser jixtri."

Bl-Outline Development Permit il-Qorti tqis li lil OGIL inghatalha s-serhan l-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, 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-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.

...

La fil-perjodu propizju hadd mill-partijiet ma ha xi azzjoni fil-konfront tal-iejhor 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."

Appell tal-attrici.

11. Il-konvenuta tilmenta illi hija ma taqbilx mat-tieni u mat-tielet paragrafu hawn fuq riprodotti. Issostni li meta ffirmaw il-konvenut kien

japplika l-Att I tal-1992, kif sussegwentement emendat. Il-fraži *'development permission'* kienet tfixxer *'a permission to carry out development granted by the Authority either in an application in that behalf or in a development order.'* Tgħid li minn dan huwa evidenti li permess ta' żvilupp huwa proprju biex isir żvilupp. Min-naħa l-oħra il-kunċett ta' *outline development permit* joħroġ mill-Pjan ta' Struttura u *policies* oħrajn, senjatament dik magħrufa bħala BEN8 *'which gives approval in principle to the proposed development, but specifies reserved matters which need to be included in a full permit application or applications. A time is given within which full development permit applications shall be submitted otherwise the Outline Permit becomes invalid. No development may commence without a full permit.'* Issostni li fl-epoka li fiha gie ffirmat il-konvenju, il-ġurisprudenza prevalenti kienet fil-fatt tinterpretata u tifhem il-fraži *'permess ta' żvilupp'* bħala permess li bih jista' jsir bini, u dan ad esklużjoni espressa ta' *outline development permits*. L-attriċi tilmenta wkoll li l-Qorti tal-ewwel grad injorat għal kollox il-possibilita` li fil-konvenju l-partijiet setgħu kienu qed jirreferu għal entrambi istanzi ta' permessi, cioè` kemm l-*outline development permit* kif ukoll il-*full development permit*, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-konvenju jittellem fuq permessi fil-plural u mhux fis-singular. Tirreferi mbagħad għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza tal-2016 u l-2012 fis-sens illi li l-ħruġ ta' *outline development permit* jikkostitwixxi dritt kweżit favur l-

applikant, liema dritt ma jistax jiġi vanifikat jew reż ineffettiv b'xi deċiżjoni ulterjuri tal-awtorita` kompetenti. Tilmonta li: (i) dik il-ġurisprudenza żviluppat wara l-iffirmar tal-konvenju u għalhekk, kuntrarjament għal dak deċiż fis-sentenza appellata, meta sar il-konvenju l-attriċi ma kellha ebda serġan il-moħħ li l-ħruġ ta' *outline development permit* kien jagħtiha l-garanziji kollha neċessarji; u (ii) l-ewwel Qorti naqset għal kollox milli tapprezza l-fatt li l-ġurisprudenza tikkonferma li saħansitra l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet qed tikkontesta li *outline development permit* kellu dawk l-effetti legali. Ittenni għalhekk li l-intenzjoni tal-partijiet, bl-użu tal-kelma '*permessi tal-bini*' tinkludi *full development permit*.¹ Fl-istess nifs issostni li wara kollox, irrispettivament mill-prinċipji ġuridiċi applikabbli għall-kunċett ta' *outline development permit*, '*il-konsiderazzjoni unika li għandha ssir fil-kawża odjerna hija x' fehm u biha l-partijiet l-espressjoni "permessi ta' bini"*' u tişhaq li tali espressjoni ma setgħatx ħlief tirreferi għal permessi li permezz tagħhom setgħa effettivament isir il-bini u ebda permess ieħor.² Finalment l-attriċi targumenta li kieku l-partijiet riedu jirreferu għall-applikazzjoni pendenti, ossija PA04626/02, ma kien hemm xejn x'izommhom milli jirreferu għal dik l-applikazzjoni espressament. Issostni inoltre li kieku l-appellata verament ħasbet illi l-konvenju skada fl-2006 hija kienet terġa' tqiegħed l-arja għall-bejgħ u tirrifondilha d-depożitu dak iż-żmien, mhux fl-2013 wara li ġiet avvicinata minn Hugo's Hotel Limited.

¹ Para 25 tar-rikors tal-appell.

² Para 34 tar-rikors tal-appell.

12. M'hemmx dubju, u lanqas kontestazzjoni, li *outline development permit* mhuwiex biżżejjed biex wieħed jipproċedi bl-iżvilupp li jkun irid jagħmel. Għal dak il-għan huwa neċessarjament meħtieġ *full development permit*. L-għan tal-*outline development permit* huwa li jawtorizza l-iżvilupp propost '*fil-prinċipju*'.

13. Dak li hu rilevanti f'din il-kawża hu li jiġi determinat x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta ffirmaw il-konvenju fit-12 ta' Frar, 2004, u dan b'referenza għall-kundizzjonijiet numru (1) u tlieta (3). Il-firmatarji kienu mietu qabel l-attriċi fetħet il-kawża, u l-Qorti għalhekk trid tikkunsidra: (i) dak miktub fil-konvenju nnifsu; (ii) ix-xhieda ta' persuni oħra li b'mod jew ieħor kienu nvoluti fin-negozjati;

14. Klawżola (1) u (3) tal-konvenju jaqraw:

"1. Versu l-prezz ta' ħamsa u sittin elf lira (Lm65,000) li ħamest elef lira minnhom qegħdin jitħallsu llum u għalihom il-venditur qiegħed iħalli d-debita riċevuta u l-bilanċ ta' sittin elf lira (Lm60,000) fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permess għal bini ta' żewġ sulari fl-arja in vendita.....

3. Il-kuntratt finali għandu jsir fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi kif indikat fil-klawżola 1 fuq liema kuntratt finali jitħallas il-bilanċ imsemmi ta' sittin elf lira (Lm60,000)".

15. Minn dawn iż-żewġ klawżoli hu evidenti li dak li kien importanti għall-attriċi kien li tista' tibni żewġ sulari fl-arja li kienet ser tixtri mingħand il-konvenuta. Saħansitra fi klawżola (10) l-attriċi rriżervat id-dritt li

tassenja d-drittijiet tagħha lil terzi. Sa dakinhar li kien iffirmit il-konvenju ma kien hemm l-ebda permess li fl-arja jistgħu jinbnew żewġ sulari oħra, u li evidenti kien dak li jinteressa lill-attriċi. Fil-fatt dak li kien qiegħed jintalab fl-applikazzjoni għall-ħruġ ta' *outline development permit* numru 4626/02.³

16. Mill-*policies* tal-Awtorita` tal-Ippjanar li rreferiet għalihom l-attriċi li fejn ikun hemm *outline development permit*, l-Awtorita` ma terġax tidhol fl-istess mertu tal-permess diġa' mogħti iżda tillimita ruħha għal dawk ir-*'reserved matters'* li jkunu ġew speċifikati fl-*outline development permit* għall-ħruġ tal-*full development permit*. Kieku ma kienx hekk, l-iskop ta' *outline development permit* jinġieb fix-xejn.

17. Alberto Miceli Farrugia, in-neputi ta' Gino Miceli u l-perit li ħa ħsieb l-applikazzjonijiet xehed⁴:

"F'Awissu tas-sena 2002, fuq struzzjonijiet ta' Gino Miceli u għan-nom tiegħu jiena issottomettejt Full Development Application PA4626/02 biex jitwaqqgħu il-washrooms eżistenti u jinbena sular sħiħ ieħor fuq l-erbgħa sulari tal-blokok u livell ieħor fuqu rtirat mill-faċċata. Din l-applikazzjoni kienet ġiet konvertita għal Outline Development Application minħabba nċertezzi li kien hemm dwar limiti fuq l-għoli tal-bini. F'Ġunju tas-sena 2003 ħareġ ir-rapport bir-rakkomandazzjoni tal-MEPA biex din l-applikazzjoni tiġi rifjutata u filfatt, f' Awissu 2003 ħareġ ir-rifjut. F'Settembru tal-istess sena kont ressaqt is-sottomissjonijiet tagħna sabiex tiġi rikonsidrata din id-deċiżjoni.

...

³ Fol. 94.

⁴ Fol. 212 et seq. tal-proċess 210/14 MH.

Meta sar il-konvenju, din l-applikazzjoni għalhekk kienet diġa' pendenti u kienet l-unika waħda pendenti. Jien qatt ma ġieni dubju li ma kienx dan il-permess li jirreferi għalih il-konvenju, anki għaliex fil-konvenju kien hemm speċifikat li l-kuntratt ta' bejgħ kellu jiġi ffirmat u l-bilanċ tal-prezz kellu jiġi jidher 'fi żmien xahrejn minn meta joħroġu l-permessi għal bini ta' żewġ sulari fl-arja in vendita', li kien proprju dak li konna applikajna għalih u li kont spjegajt lix-xerrejja. Infatti Olive Gardens kienu jafu bir-rifjut tal-applikazzjoni, u bis-sottomissjoni biex id-deċiżjoni tiġi rikonsiderata. Naf ukoll li z-ziju ma kellu ebda ħsieb li kien se jkollu jerga japplika u lanqas kellu ebda intenzjoni jerga japplika għal ebda permess ieħor fuq il-proprjetà."

18. Effettivament, meta ġie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet kienet pendenti talba għar-rikonsiderazzjoni tal-applikazzjoni għal *outline development permit* għal *'demolition of washrooms and construction of two additional levels of 8 single bedroom each above existing residential block'*.⁵ L-applikazzjoni oriġinali tal-15 ta' Awwissu 2002⁶, li magħha kienu ġew sottomessi diversi pjanti kemm dawk tal-bejt u elevazzjoni eżistenti kif ukoll *proposed 4th and 5th floor plans, proposed roof plan u proposed front elevation*, kienet ġiet rifjutata fl-4 ta' Settembru, 2003, għaliex *'the height of the proposed building exceeds the maximum height limitation ...'*. Madanakollu, b'ittra datata 16 ta' Settembru, 2003, il-perit tal-konvenuta argumenta illi l-*height limitation* ma kinitx dik ikkwotata fir-rapport tad-DPA u konsegwentement talab rikonsiderazzjoni.⁷

⁵ Fol. 284 et seq. u 287 tal-proċess 210/14 MH,

⁶ Fol. 284 tal-proċess 210/14 MH.

⁷ Fol. 287 tal-proċess 210/14 MH.

19. Il-perit Miceli Farrugia kkonferma li:

“Jiena lil Joe Baldacchino kont iltqajt miegħu l-ewwel darba jew dakinhar jew ftit granet qabel li gie ffirmat il-konvenju għaliex niftakar li kont urejtu l-proposti tal-iżvilupp kif ġja semmejt.”⁸

20. Fil-kuntest ta’ dan kollu huwa sinifikanti li l-konvenju nnifsu jirreferi għall-*permessi għal bini ta’ żewġ sulari fl-arja in vendita*⁹ u ma jidholx f’dettalji għal finijiet ta’ *full development permission* jew min mill-partijiet kellu japplika. Fil-fatt matul is-snin li għaddew mit-12 ta’ Frar, 2004, (data tal-firma tal-konvenju) sakemm infetħet il-kawża, m’hemmx prova li l-venditriċi jew ix-xerrejja applikaw għall-ħruġ ta’ *full development permit*. Mill-konvenju lanqas ma jirriżulta li l-konvenuta obligat ruħha li tapplika għall-ħruġ ta’ *full development permit*.

21. Kien biss fit-18 ta’ Settembru, 2013, iġifieri iktar minn disa’ snin wara li sar il-konvenju li l-attriċi ppreżentat ittra ufficjali li biha sejthet lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att u għarrfitha li kienet qiegħda tirrinunzja għall-kundizzjoni relatata mal-ħruġ ta’ permessi. Dan meta fid-19 ta’ Settembru, 2006, ħareġ l-*outline development permission* għat-twaqqigħ ta’ *washrooms* u bini ta’ żewġ sulari oħra.

⁸ Fol. 213.

⁹ Fol. 8.

22. L-avukat li fiż-żmien tal-konvenju kien jassisti lill-attriċi xehed li kiteb il-konvenju¹⁰ u li l-kundizzjoni relatata mal-ħruġ ta' permessi ta' żvilupp kienet tniżżlet fuq insistenza tax-xerrej għaliex għalih kien importanti li 'jkun jista' jiżviluppa l-arja li kien se jixtri', iżda dwar applikazzjonijiet għall-ħruġ ta' permessi ma ngħata l-ebda dettalji u quddiemu ma sarx kliem dwar permessi. Tant hu hekk, li kkonferma li kien biss mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li sar jaf li qabel l-iffirmar tal-konvenju kienu saru applikazzjonijiet għal permessi.¹¹ Mid-depożizzjoni tiegħu jidher li wara li l-partijiet iffirmaw il-konvenju, ix-xerrej kien qallu li hemm xi kwistjoni ma' sidien ta' appartamenti dwar il-bini li ried jagħmel fl-arja u, *".... qalli li hemmhekk ma tista' tagħmel xejn qabel ma tiġi riżolta l-kwistjoni ma' xi sidien ta' flats f'dawn it-two blocks of apartment dar dawn il-kmamar"*. Žied li, *".... waqt il-konvenju kont mort darba fuq il-post u tlajt fuq il-bjut biex nifhem aħjar il-problemi li kien hemm fuq il-bjut. Il-klijent minn żmien għal żmien kien jistaqsini dwar il-progress tal-kawża"*.¹² Il-kawża li għaliha rrefera x-xhud kienet **Marcus Development Company Limited v. Dealings Limited (1579/98)** deċiża fis-16 ta' Mejju, 2014, li pero` ma tissemmiex fil-konvenju.¹³ Kawża li fetħet l-attriċi għaliex il-konvenuta f'dik il-kawża kienet qiegħda tippretendi li hi sid ta' ambjenti fuq il-bejt ta' Block A. Ix-xhud ma qalx li waqt il-konvenju Joseph Baldacchino kien semmielu li ried japplika għal *full development permit*

¹⁰ Fol. 66.

¹¹ Fol. 67.

¹² Fol. 68.

¹³ Ara verbal tas-seduta tal-24 ta' Ġunju, 2014, u sentenza a fol. 110.

jew kien qiegħed jistenna lill-konvenuta tapplika jew li kien qiegħed jistenna ħruġ tal-permess qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ. Fil-fatt hu rilevanti wkoll kif wara li fid-19 ta' Settembru, 2006, ħareġ l-*outline development permit* ma saritx applikazzjoni għall-ħruġ ta' *full development permit* u m'hemmx provi li sar xi kliem ieħor dwar permessi.

23. In kontro-eżami l-perit Miceli Farrugia tenna li Joseph Baldacchino kien ra l-applikazzjonijiet u kien jaf li applikazzjoni għal *full development permit* oriġinali kienet ġiet konvertita għal *outline development permit*¹⁴ u li din tal-aħħar kienet fil-proċess ta' rikonsiderazzjoni wara rifjut. Jinftiehem għalhekk li meta Baldacchino nsista mal-avukat tiegħu biex inizzel klawżola fil-konvenju li l-bejgħ ikun suġġett għall-kondizzjoni li huwa jkun jista' jiżviluppa l-arja mertu tal-konvenju, huwa ried ikollu ċ-ċertezza li ser ikun jista' jibni żewġ sulari u b'hekk iserraħ rasu li l-investment li kien ser jagħmel kien ekonomikament vijabbli.

24. Wara li fit-12 ta' Frar, 2004, il-partijiet iffirmaw il-konvenju, il-perit Miceli Farrugia baqa' jaħdem sabiex jinħareġ l-*outline development permit* u mhux irtiraw l-applikazzjoni u applikaw għal *full development permit*. Lanqas ma jirriżulta li wara li ħareġ il-permess il-perit Miceli Farrugia rċieva ordni mingħand xi wieħed mill-partijiet sabiex jipproċedi b'applikazzjoni għall-*full development permit*. Fil-fehma tal-Qorti dan hu

¹⁴ Fol. 178 tal-proċess 210/14 MH.

indizju ieħor li ma kellu jsir xejn iktar għal dak li jirrigwarda permessi qabel isir il-bejgħ. L-istess xhud qal:¹⁵

“Jiena lil Joe Baldacchino ... kont niltaqa’ miegħu rament u niftakar darba meta kont qiegħed għal btala qasira Għawdex. Dan kien fi Frar tas-sena 2007 u f’ dik l-okkażjoni jiena kont infurmajtu li l-permess fuq imsemmi kien inħareġ. Tagħni x’nifhem li ġja kien jaf, u li ma kellux għaġla jikkonkludi.”

25. Baldacchino kien jinnegozja fil-proprjeta` u l-Qorti m’għandhiex dubju li kien kapaċi japprezza d-differenza bejn *outline development permit* u *full development permit*. Wara li ħareġ l-*outline development permit* m’hemmx prova waħda li Baldacchino għamel xi ħaġa jew talab sabiex issir applikazzjoni għal *full development permit*. Jekk il-ftehim kien li l-bejjiegħ kellu jottjeni wkoll *full development permit* qabel isir il-bejgħ, il-Qorti tistenna li Baldacchino kien jagħmel xi ħaġa sabiex jiżgura li dan isir. Mill-konvenju stess hu evidenti li dak li ried jassigura x-xerrej kien li jista’ jibni żewġ sulari fuq il-bini eżistenti. Fil-permess li ħareġ f’Diċembru 2006 hemm stampat: *“This outline development permit consent allows in principle the construction of an additional level floor and an overlying penthouse level over the existing four (4) floors”*. L-istess permess jeżiġi li ma’ applikazzjoni għall-ħruġ ta’ permess ta’ żvilupp għandha tkun konformi ma’ dak il-permess. Dak il-permess stabbilixxa li effettivament jistgħu jsiru żewġ sulari, u dak li kien jinteressa lix-xerrej.

¹⁵ Fol. 213 tal-proċess 210/14 MH.

26. Lanqas m'hemm prova li tkellem mal-avukat li kiteb il-konvenju, li kien l-avukat ta' fiduċja tiegħu, li kien hemm problemi mal-bejjiegħa minħabba li m'applikawx għall-*full development permit*. Kif talab lill-avukat jagħmillu verifika dwar xi kawża u “..... minn żmien għal żmien kien jistaqsini dwar il-progress tal-kawża”, m'hemmx prova li kien kellmu dwar il-ħtieġa ta' *full development permit* qabel isir il-kuntratt.

27. Hu veru li fil-konvenju m'hemmx referenza espressa għall-applikazzjoni numru: 04626/02. Pero` l-avukat li kiteb il-konvenju qal li lanqas ma kien jaf li kien hemm applikazzjoni pendenti. Min-naħa l-oħra l-provi juru li meta Baldacchino ffirmja l-konvenju, kien jaf li hemm dik l-applikazzjoni pendenti.

28. Veru wkoll li ma jirriżultax li l-konvenuta poġġiet il-proprjeta` għal bejgħ hekk kif skada l-konvenju. Madankollu, b'daqshekk ma jfissirx li kienet qiegħda taċċetta li għadha marbuta bil-konvenju. Mill-provi hu ċar li meta dawk li daħlu flok Gino Miceli Farrugia, li ffirmja l-konvenju, daħlu fil-każ u ħadu parir, irriżultalhom li l-konvenju kien skada u bagħtu lura d-depożitu lill-attriċi.

29. Safejn fil-konvenju hemm il-kelma 'permessi' fil-plural u mhux fis-singular, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik hi prova li tinkludi wkoll li kellha ssir applikazzjoni u jinħareġ full development permit qabel jibdew

jiddekorru x-xahrejn. Fl-ewwel lok meta tikkunsidra li wara l-ħruġ ta' *outline development permit* m'hemmx prova li sar xi kliem bejn il-partijiet li f'dak l-istadju l-konvenuta kellha tapplika għall-*full development permit*. Lanqas m'hemm prova li Baldacchino kien qal xi ħaġa f'dan ir-rigward lill-avukat ta' fiduċja tiegħu. Dan apparti li l-avukat li kien jassisti lil Baldacchino xehed li ma kienx jaf li hemm pendenti applikazzjoni għall-ħruġ ta' *outline development permit* filwaqt li l-provi juru li Baldacchino kien jaf. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma tistax tikkonkludi li l-kelma 'permessi' kienet qiegħda tirreferi, kif sugġerit mill-attriċi, kemm għall-*outline* u *full development permit*.

30. Dwar il-fatt li l-konvenuta stenniet sal-2013 biex tirritorna d-depożitu lill-attriċi,¹⁶ wieħed ma jridx jinsa li kien Luke Luiġi Miceli li ffirmat l-konvenju għall-konvenuta. Dan tal-aħħar miet ftit wara, fl-2005. Dan apparti li l-fatt li l-konvenuta rritornat il-flus wara dawk is-snin kollha mhuwiex biżżejjed biex iwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li l-konvenju għadu jorbot lill-partijiet.

Appell incidentalj.

31. Bl-ewwel aggravju l-konvenuta tilmenta minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet it-tielet eċċezzjoni:

¹⁶ Fol. 15.

“... s-socjeta’ konvenuta tressaq tliet 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. Il-Konvenju ma baqax validu wara t-12 t’April 2004 a tenur tal-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liqijiet ta’ Malta

...

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 atti²³ 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.”

32. Il-konvenuta tinsisti izda li d-data ndikata mill-Kummissarju bhala d-data tal-iskadenza tal-konvenju hi t-12 ta’ April, 2004, u ghalhekk, tenut kont dak li jipprovdi l-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364), wara dik id-data l-konvenju skada. Issostni ulterjorment li kuntrarjament ghal dak deciż mill-ewwel Qorti, minn imkien ma jirrizulta li l-Kummissarju ha zball f’dik id-data b’dan illi s-sentenza appellata hija fattwalment hazina.

33. Dan l-aggravju huwa fieragħ. Il-Kap. 364 jipprovdi li *'konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta` 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 ... flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja' sabiex jiproteġi t-taxxa dovuta lill-erarju. Mhuwiex il-kompitu tal-Kummissarju tat-Taxxi li jidhol fil-mertu ta' kwistjonijiet oħra dwar validita` o meno tal-atti quddiemu ppreżentati. Safejn l-konvenuta għamlet referenza għall-Artikolu 10(9) tal-leġislazzjoni sussidjarja 364.06 kif kien fiż-żmien in kwistjoni,¹⁷ lanqas m'għandu jkun hemm dubju li l-aċċertamenti li jagħmel il-Kummissarju huma limitati għall-finijiet tat-talba għar-rifużjoni tat-taxxa li tkun saritlu *ai termini* tal-istess artikolu u m'għandha x'taqsam xejn ma' aċċettazzjoni ta' reġistrazzjoni ta' konvenju ta' bejgh u t-taxxa provviżorja relattiva.*

34. Bħala stat ta' fatt f'dan il-każ jirriżulta li l-Kummissarju aċċetta l-avviż li sarlu dwar il-konvenju in kwistjoni¹⁸ fejn, skont dak miftiehem bejn il-partijiet, tniżżel li l-*'validity period of said promise'* kien ta' *'2 months*

¹⁷ *'(10) Talbiet għal ħlas lura ta' taxxa mħallsa provviżorjament skond l-Artikolu 3(6) ta' l-Att għandhom isiru bil-miktub flimkien kemm minn min ikun sejjer jittrasferixxi kemm minn min ikun sejjer jirċievi u jiġu ffirmati fuq wara min-Nutar jew Avukat li kien awtentika l-konvenju tal-bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha rilevanti u dawn ma jkunux ikkunsidrati mill-Kummissarju kemm-il darba ma jkunx sodisfatt li dak il-konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, ikun skada jew li ż-żewġ partijiet ikunu qablu li jxolju l-obbligazzjoni ta' bejniethom.'*

¹⁸ Fol. 82.

from issue of permits'. Flimkien mal-istess, id-Dipartiment aċċetta l-ħlas relattiv tat-taxxa proviżorja u sa meta xehed Neville Busuttil in rappreżentanza tad-Dipartiment, dak il-ħlas kien għadu għand id-Dipartiment.¹⁹ Inutli għalhekk li f'dan l-istadju il-konvenuta tilmenta li dak l-avviż ma segwiex il-proċedura korretta u li mhuwiex aċċettabbli.

35. Sussegwentment, il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ '*Notifika ta' Konvenju*'²⁰ bħala konferma li l-Kummissarju rċieva l-avviż tal-konvenju. Evidenti li dak l-avviż hu *standard form* fejn tniżżlu ċertu dettalji sabiex jidentifikaw it-trasferiment in kwistjoni. M'hemmx dubju li l-perjodu ta' validita` ta' xahrejn, ossija sat-12 ta' April, 2004, ma joħroġx mil-liġi u għalhekk wieħed ma jridx wisq biex jinduna li l-persuna li daħlet it-tagħrif fis-sistema tad-Dipartiment, fin-nuqqas ta' data speċifika ta' skadenza tal-konvenju, għażlet tislet it-terminu ta' xahrejn li hija kkalkulat mid-data tal-konvenju sabiex timla+ l-vojt fl-*istandard form*.

36. It-teżi tal-konvenuta li l-konvenju skada dakinhar hi mingħajr bażi, meta u taf li l-istess data ma tirriflettix dak li ftehm u l-partijiet fil-konvenju u meta jirriżulta li hija kif ukoll il-parti l-oħra u n-Nutar ġew notifikati b'kopja tal-istess notifika fit-28 ta' Frar, 2004.²¹ Dak li jorbot hu l-konvenju.

37. Għaldaqstant tiċhad l-aggravju.

¹⁹ Fol. 69.

²⁰ Fol. 90.

²¹ Fol. 90 – 92.

It-Tieni Aggravju,

38. Permezz tat-tieni aggravju il-konvenuta tilmenta minn dik il-parti tas-sentenza appellata li ċaħdet it-tielet eċċezzjoni, fir-rigward li:

“ii. Il-Konvenju skada wara tliet xhur wara l-iffirmar tiegħu u cioe’ wara t-12 ta’ Meju 2004 a tenur tal-artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili

...

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 għall-Qorti li l-partijiet ftehmli l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien xahrejn minn meta johorgu l-permessi għal bini ta’ zewg sulari fl-arja suggetta għall-istess konvenju. Dan iwassal għall-konkluzjoni logika li l-iffirmar tal-kuntratt finali kien suggett għal 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 ...

Għalhekk sakemm tigi fis-sehh il-kundizzjoni pattwita dwar il-hrug tal-permess għall-bini, il-kuntratt finali ma setax jigi ffirmat u l-bejgh ma setax isir. U la l-partijiet ftehmli 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 għalhekk tigi michuda.”

39. Il-konvenuta tilmenta illi filwaqt li mhux ikkontestat li l-konvenju kien suggett għal tali kundizzjoni, l-istess ma setax ikollha l-effett li biha l-venditur jibqa’ marbut *ad infinitum* minħabba l-inattivita` tal-kompratur. Tishaq li l-attriċi xorta waħda kellha r-responsabbilita` li tagħmel dak li

setgħet biex tara li l-kundizzjoni ssejtn. Tgħid għalhekk li malli skada l-permess *outline*, il-kundizzjoni sospensiva kellha titqies li ma sejtix bl-inattivita` tal-konvenuti u minn hemm kellu jiskatta t-terminu perentorju ta` tliet xhur imsemmi fl-Artikolu 1357 tal-Kap.16.

40. Ladarba l-Qorti caħdet l-appell prinċipali, u allura tikkonferma li l-konvenju skada xahrejn wara l-ħruġ tal-*outline development permit*, dan l-aggravju jirriżulta legalment u fattwalment superat billi l-konvenju kien diġa` skada qabel l-għeluq tat-tliet xhur li rreferiet għalihom il-konvenuta.

41. Għalhekk m'hemm bżonn jingħad xejn iktar dwar dan l-aggravju.

Għaldaqstant il-Qorti tiċhad kemm l-appell prinċipali kif ukoll l-appell incidental. L-ispejjeż tal-prim' istanza jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata filwaqt li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż relattivi għall-appell rispettiv tagħha.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da