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, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 22

Rikors numru 1295/07/1 SM

Mario Grixti fil-kwalita tiegħu ta' direttur għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta` Ivyanne Holdings Limited

Vs

Francis Mifsud u Josephine Mifsud

1. Il-kawża titratta dwar talba tal-attriċi sabiex il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' nofs indiviż ta' art fil-limiti ta' "Ix-Xagħra tal-Ħawlija", Mellieħa skont dak miftiehem f'konvenju tad-29 ta' Marzu 2003. It-talbiet fir-rikors maħluf jaqraw:

> *"(i) tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn din il-Qorti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-atti notarili tal-bejgħ tan-nofs indiviż tal-art fabbrikabbli li qiegħda l-Mellieħa, fl-inħawi ta' 'Ix-Xagħra tal-Ħawlija", liema biċċa art, bil-kejl ta' madwar 900 metru kwadru, tikkonfina min-nofsinhar ma' Triq l-Izbark tal-Franċiżi, mill-punent ma' beni tal-venditur Francis Mifsud jew l-aventi kawża tiegħu, u mil-lvant ma' triq ġdida proġettata mingħajr isem, jew irjieħ aktar korretti, soġġett għaċ-ċens annwu u*

temporanju ta' tmenin lira Maltin (Lm80), mill-bqija liberu u frank minn kull piż u ċens ieħor, u dan bil-prezz u bil-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fl-istess konvenju tad-29 ta' Marzu 2003 (Dokument A);

(ii) tinnomina lin-nutar Dr Joseph Vassallo Agius biex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun;

(iii) tinnomina kuraturi biex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' bejgħ".

2. Fit-tweġiba maħlufa ppreżentata fis-17 ta' Jannar 2008 il-konvenuti taw fost oħrajn l-eċċezzjoni li l-konvenju kien skada u għalhekk tilef l-effetti kollha tiegħu.

3. B'sentenza tal-15 ta' Diċembru 2016 il-Qorti Ċivili, Prim'Awla laqgħet dik l-eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-attriċi.

4. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża ġew spjegati hekk fis-sentenza appellata:

" 11.1 Illi fid-29 ta' Marzu, 2003, is-socjeta` rikorrenti u l-intimati kkonkludew konvenju konsistenti fi promessa ta' bejgh ta' nofs indiviz t'art fabbrikabbli fil-fond hemm dettaljatament indikat, (ara foll 5);

11.2. Illi permezz tal-procedura odjerna s-socjeta` rikorrenti, kif hawn debitament rapprezentata, qeghda titlob li l-intimati jigu mgeghla jersqu ghall-att finali tal-bejgh hekk promess, (ara foll 9);

11.3. Illi kif pattwit fl-istess konvenju fuq riferit, (ara paragrafu numru hdax punt wiehed, (11.1.), aktar qabel):

"Dan il-konvenju ghandu zmien xahrejn wara li johorgu l-permessi", (ara foll 6);

11.4. Illi s-socjeta` rikorrenti kif hawn rapprezentata tippretendi li x-xahrejn (2) de quo jibdew jiddekorru mit-18 ta' Settembru, 2007, (ara foll 1);

> *11.5. Illi min-naha l-ohra l-intimati jippretendu li x-xahrejn in kwistjoni jibdew jiddekorru mill-21 ta' Mejju, 2007, (ara foll 14);"*

5. Fit-3 ta' Jannar 2017 l-attriċi ppreżentat l-appell u lmentat li l-ewwel Qorti naqset milli *".... tagħmel l-apprezzament legali meħtieġ għad-determinazzjoni ta' din il-kawża, u ċioe` dwar it-tifsira li riedu jagħtu l-partijiet lill-patt dwar l-iskadenza tal-konvenju, miftiehem bejniethom bil-kelmiet 'Dan il-konvenju għandu żmien xahrejn wara li joħorġu l-permessi'"*. Kompliet li l-ewwel Qorti naqset milli tinvestiga t-tifsira tal-kelma *'permessi'*. L-attriċi tistaqsi, *"Mill-ħruġ ta' liema 'permessi' kellu jibda jgħaddi t-terminu ta' xahrejn ?"*. L-attriċi kkonfermat li fil-21 ta' Mejju 2007 kien ħareġ *full development permit*, pero` soġġett għall-kundizzjoni li ssir *substation ".... to be integrated in the development"*. Qalet ukoll li fit-28 ta' Mejju 2007 il-Perit Stephen Farrugia ppreżenta pjanta fejn għandha ssir is-*substation* u mbagħad b'deċiżjoni tad-19 ta' Diċembru 2017 id-Development Control Commission emendat il-pjanta, fejn issa ġie muri fejn kellha tinbena s-*substation*. Pjanta li bidlet il-pjanta oriġinali, u l-pjanti ġodda saru jifformaw parti mill-permess ta' żvilupp li nħareġ fil-21 ta' Mejju 2007. L-attriċi tinsisti li l-permess maħruġ fil-21 ta' Mejju 2007 ma kienx biżżejjed biex seta' jsir l-iżvilupp. Kien fadal l-approvazzjoni tal-Awtorita` tal-Ippjanar u tal-Enemalta sabiex issir is-*substation*, tant hu hekk li kien il-perit Farrugia stess li ppreżenta l-pjanti bis-substation li kellha tinbena, u dan għall-approvazzjoni tal-imsemmija awtoritajiet. Dan apparti li l-konvenju kien jaħseb ukoll għall-ħruġ mill-Awtorita` tal-Ippjanar

ta' *Compliance Certificate* fuq il-bini kollu li kellu jinbena fuq l-art. L-attriċi kkonkludiet li:

> *"..... l-konvenju baqa' validu sa xahrejn wara d-deċiżjoni tal-MEPA komunikata lill-appellati bl-ittra datata 19 ta' Diċembru 2007, li permezz tagħha emendat il-permess numru 4061/06 oriġinarjament maħruġ fil-21 ta' Mejju 2007, fuq talba tal-appellat innifsu Frans Mifsud"*.

6. Bi tweġiba preżentata fl-1 ta' Frar 2017 il-konvenuti argumentaw li l-permess għall-iżvilupp inħareġ fil-21 ta' Mejju 2007. Komplew li fl-14 ta' Novembru 2007 l-attriċi ippreżentat l-ittra uffiċjali skont l-Art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, ċioe` wara li l-konvenju kien diġa` skada. Għalhekk it-talbiet attriċi ma setgħux jintlaqgħu.

7. L-ewwel Qorti qalet hekk:

> *"Illi skont il-perit legali, jirrizulta sintetikament is-segwenti:*
>
> *"12.1. Illi l-konvenju de quo bejn il-kontendenti hu datat id-29 ta' Marzu, 2003, (ara foll 5);*
>
> *12.2. Illi l-problema in dizamina qamet ghaliex:*
>
>> *12.2.1. Ir-rikorrenti nomine isosstni li l-ahhar permess hu datat it-18 ta' Settembru, 2007, (ara foll 132), filwaqt li*
>>
>> *12.2.2. L-intimati jsosstnu li l-ahhar permess, dak datat PA4061/06 inhareg fil-21 ta' Mejju, 2007, (ara foll 132);*
>
> *12.3. Illi l-azzjoni odjerna hi bbazata fuq l-artiklu 1357(2) tal- Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:*
>
> *"L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz- zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il-darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm- il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it- talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-*

weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien";

12.4. Illi mill-provi prodotti ma jirrizultax li hemm permess iehor hlief dak datat il-21 ta' Mejju, 2007, li fuqu seta' jsir l-izvilupp, (ara foll 134);

12.5. Illi ghalhekk, skont l-istess perit legali de quo, id-data operattiva li fuqha jibdew jiddekorru x-xahrejn indikati fil-konvenju de quo, (ara paragrafu numru hdax punt tlieta, (11.3.), aktar qabel, hi dik tal-21 ta' Mejju, 2007, kif indikata mill-intimati u mhux dik tat-18 ta' Settembru, 2007, kif indikata mir-rikorrenti nomine, (ara foll 135);

12.6. Illi konsegwentement il-perit legali in dizamina wasal ghall-konkluzjonijiet segwenti:

12.6.1. Illi l-permess validu in dizamina hu dak bin- numru PA4061/06;

12.6.2. Illi l-permess indikat fil-paragrafu precedenti gie approvat u inhareg mill-Awtorita` kompetenti fil-21 ta' Mejju, 2007;

12.6.3. Illi konsegwentement l-ittra ufficcjali tar-rikorrenti nomine datata l-14 ta' Novembru, 2007, ghall-pubblikazzjoni furzata tal-att tal- bejgh de quo ma saritx fit-terminu stabbilit statutorjament;

12.6.4. Illi in vista tal-premess il-perit legali de quo jikkonkludi li ghandhom jigu milqugha r- risposti guramentati tal-intimati;

12.6.5. Illi konsegwentement, it-talbiet tar-rikorrenti nomine ghandhom jigu respinti bl-ispejjez, (ara foll 135);

Ikkunsidrat:

13. Illi wara li ezaminat dettaljatament ir-relazzjoni peritali de quo din il-qorti ma ssib xejn x'ticcensura fl-operat tal-perit legali fuq riferit u konsegwentement, taghmel taghha l-konkluzjonijiet minnu hemm elenkati".

8. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li fir-rikors maħluf l-attriċi ppremettiet li l-permess inħareġ fit-18 ta' Settembru 2007 (ara raba' paragrafu tal-premessi fir-rikors maħluf). L-istess qalet fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentat quddiem l-ewwel Qorti. Min-naħa l-oħra fir-rikors tal-appell

qalet li l-aħħar permess inħareġ bl-ittra tad-19 ta' Diċembru 2007 (ara paragrafu 27 tar-rikors tal-appell).

9. Il-ftehim bejn il-partijiet kien li l-attriċi takkwista nofs indiviż minn art fl-inħawi tax-Xagħra tal-Ħawlija, Mellieħa bil-prezz ta' Lm152,500. Il-prezz kellu jitħallas billi l-attriċi tagħmel żvilupp fuq l-art in kwistjoni.

10. Fil-konvenju datat 29 ta' Marzu 2003 jingħad li:

> *"Peress illi ser issir applikazzjoni waħda lill-MEPA fuq l-art deskritta kif ukoll fuq il-plots 50, 51 u 52 dan il-konvenju huwa soġġett illi l-MEPA taċċetta li joħroġ Compliance Certificate fuq il-bini kollu li ser jinbena fuq l-art fuq deskritta anke jekk ma jinbnewx mill-basement 'il fuq, fuq il-plots 50, 51 u 52*
>
> *Il-partijiet qegħdin jaqblu illi, kif joħorġu l-permessi relattivi mill-MEPA isir kuntratt ta' diviżjoni bejniethom.*
>
> *.......*
>
> *Dan il-konvenju għandu żmien xahrejn wara li joħorġu l-permessi".*

11. L-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp saret f'isem il-konvenut. Fil-21 ta' Mejju 2007 inħareġ permess ta' żvilupp għal *"Construction of 37 new dwelling units with 39 garages at basement and semi basement levels"*. Waħda mill-kundizzjonijiet tal-permess taqra, *"20. A substation has to be integrated in the development"*. Ma jirriżultax li kienu saru xi proċeduri biex tiġi ikkontestata dik il-kundizzjoni, għalkemm Mario Grixti, ir-rappreżentant tal-attriċi qal li ma jaqbilx ma' dik il-kundizzjoni.

12. M'hemmx prova li meta l-partijiet iffirmaw il-konvenju kienu infurmati li kien ser ikollhom jagħmlu *substation* fuq l-art. L-istess jingħad meta fit-23 ta' Ġunju 2006 ġiet preżentata l-applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp. Għalhekk żgur li fil-klawżola tal-konvenju li *"... għandu żmien xahrejn wara li joħorġu l-permessi"*, ma setgħux kienu wkoll qegħdin jirreferu għas-*substation*.

13. Għal dak li jirrigwarda l-klawżola li fiha jissemma l-*Compliance Certificate* dwar il-bini kollu li ser jinbena fuq l-art, dak hu ċertifikat li jinħareġ wara li jkun tlesta l-bini u mhux qabel. L-għan warajh hu sabiex jiċċertifika li l-bini hu konformi mal-permess ta' żvilupp. Fih innifsu l-*compliance certificate* mhuwiex permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar iżda bih l-Awtorita` tal-Ippjanar tkun qiegħda tikkonferma li l-iżvilupp hu konformi mal-permess ta' żvilupp u l-pjanti approvati, u bih wieħed ikun jista' japplika biex fil-bini jiġi nstallat id-dawl u l-ilma.

14. Il-Qorti hi tal-fehma li n-nutar li kiteb il-konvenju, seta' kitbu aħjar biex tiġi evitata kwistjoni bħal din li issa ilha pendenti mis-sena 2007. Per eżempju fil-konvenju jingħad li *".... kif joħorġu l-permessi relattivi mill-MEPA isir kuntratt ta' diviżjoni bejniethom"*. Pero` qabel dak il-pass kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ li bih l-attriċi takkwista nofs indiviż mill-art. Qasma ssir fejn hemm koproprjeta`, u għalhekk qabel issir il-qasma kien hemm bżonn li l-ewwel l-attriċi takkwista n-nofs indiviż tal-art mingħand il-konvenuti.

15. Hu veru li fil-klawżola relattiva ntużat il-kelma *'permessi'*. Pero` l-uniku permess li kien hemm bżonn kien dak ta' żvilupp bin-numru PA04061/06, bl-applikazzjoni tkun ippreżentata fit-23 ta' Ġunju 2006. M'hemmx prova li kien hemm xi applikazzjoni għall-ħruġ ta' xi permess ieħor jew li meta ffirmaw il-konvenju l-partijiet kellhom f'moħħhom xi permess ieħor. Ovvjament wara li fil-21 ta' Mejju 2007 inħareġ il-permess ta' żvilupp u minħabba l-kundizzjoni numru 20 li hemm fl-istess permess, kien hemm bżonn emenda fil-pjanti tal-permess dwar fejn kienet ser issir is-*substation*. Dan ikkonfermah ukoll ix-xhud Dr Ian Stafrace meta xehed quddiem il-perit legali (fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2015). Fiż-żmien rilevanti x-xhud kien konsulent legali tal-Awtorita` tal-Ippjanar. Madankollu jibqa' l-fatt li permess ta' żvilupp wieħed kien hemm u hekk baqa'. Mal-ħruġ tal-permess ta' żvilupp PA 04061/06 fil-21 ta' Mejju 2007, seta' jinbeda l-iżvilupp fuq l-art. M'hemmx prova li tista' tikkonvinċi lill-Qorti mod ieħor. Fil-fatt fil-permess ta' żvilupp fil-kundizzjoni numru 20 kull ma jingħad hu li fl-iżvilupp trid issir *substation*, u ma ġiet imposta l-ebda kundizzjoni dwar minn meta jista' jinbeda l-iżvilupp.

16. Billi l-permess ta' żvilupp ħareġ fil-21 ta' Mejju 2007 u skont il-klawżola fil-konvenju kellu jibqa' validu għal *"... żmien xahrejn wara li joħorġu l-permessi"*, skada fil-21 ta' Lulju 2007. L-attriċi ppreżentat l-ittra uffiċjali skont l-Art. 1357 f'Novembru 2007, ċioe` wara li kien diġa` skada l-konvenju.

17. Għalkemm Mario Grixti xehed li kellu jsir appell mill-permess li nħareġ fil-21 ta' Mejju 2007 minħabba l-kundizzjoni numru 20, m'hemmx provi li jikkoraboraw dik il-verżjoni. Kienet l-attriċi li qiegħda tħallas l-ispejjeż relattivi, u m'hemmx prova li l-Perit Farrugia talab jew ingħata l-flus biex ikun jista' jappella dwar dik il-kundizzjoni. Anzi l-prova li hemm hi li fit-28 ta' Mejju 2007 il-Perit Farrugia bagħat ittra lill-Awtorita` tal-Ippjanar bid-dettalji tas-*substation*.

18. Bit-tieni aggravju l-attriċi argumentat li l-konvenuti u l-Perit Farrugia ma kinux f'*buona fede*. F'dan ir-rigward irriproduċiet estratt pjuttost twil mid-deposizzjoni li ta x-xhud. L-attriċi ssostni li l-konvenuti kienu *f'mala fede* meta bidlu lill-Perit Edwin Mintoff u minflok inkarigaw lill-Perit Stephen Farrugia. Jilmentaw li l-konvenuti ġabu l-permess fuq l-art kollha mingħajr ma ħarġu flus, u mbagħad għamlu manuvri sabiex jinħallu mill-ftehim. Komplew li kellhom jiskopru wara li l-perit Farrugia naqas milli jikkontesta l-imposizzjoni tal-kundizzjoni li tgħid li għandha ssir *substation* fuq l-art in kwistjoni.

19. Il-konvenuti argumentaw li jekk il-Perit Farrugia kellu jappella mill-kundizzjoni dwar is-*substation*, allura l-attriċi kienet taf li fis-27 ta' Mejju 2007 kien inħareġ il-permess ta' żvilupp. Għalhekk f'dak l-istadju l-attriċi kellha obbligu li tippreżerva d-drittijiet tagħha skont il-proċedura taħt l-Art.

1357 tal-Kodiċi Ċivili. In-nuqqas tal-attriċi ifisser li l-konvenju skada u għalhekk tilef l-effett tiegħu. Inoltre, jsostnu li ma kienx hemm *mala fede*.

20. Fis-sentenza appellata m'hemm xejn dwar l-ilment li l-konvenuti u l-Perit Farrugia kienu f'*mala fede*. Dan minkejja li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attriċi argumentat għalfejn fil-fehma tagħha l-konvenuti kienu f'*mala fede* (ara paragrafi 23 'il quddiem), għalkemm il-Perit Farrugia ma ssemmiex f'dik il-parti tan-nota ta' sottomissjonijiet. Il-Perit Farrugia ma xehedx f'okkazjoni waħda biss, u l-Qorti mhijiex konvinta mill-argument tal-attriċi li *'dawwar diversi drabi d-diskors'*.

21. B'din il-kawża l-attriċi qiegħda sempliċement tipprova tenforza konvenju ffirmat fid-29 ta' Marzu 2003. L-attriċi kienet taf li fis-27 ta' Mejju 2007 inħareġ il-permess ta' żvilupp. Mario Grixti stess xehed, *"id-dok. a fol. 46 kont naf bih u fuqu kellna nappellaw"* (seduta 5 ta' Diċembru 2011 quddiem il-perit legali). Ix-xhud kien qiegħed jirreferi għall-permess ta' żvilupp li ħareġ fis-27 ta' Mejju 2007. Għalkemm xehed li kellu jsir appell, m'hemmx provi li l-Perit Farrugia ngħata l-ħlas li kien hemm bżonn sabiex isir appell mill-kundizzjoni numru 20 tal-imsemmi permess. Fatt konfermat mill-Perit Farrugia stess. L-istess perit ipproċeda sabiex jippreżenta lill-Awtorita` tal-Ippjanar pjanti fejn kellha ssir is-*substation*. Irrispettivament kellhiex issir kontestazzjoni fuq kundizzjoni numru 20 tal-permess ta' żvilupp, jibqa' l-fatt li l-permess inħareġ fis-27 ta' Mejju 2007

u l-iżvilupp seta' jinbeda. L-applikazzjoni kienet għal 37 residenzi u 39 garaxx,[1] u skont il-permess ta' żvilupp dak hu li ngħata.

22. Hu minnu li fid-19 ta' Diċembru 2007 l-Awtorita` tal-Ippjanar bagħtet ittra lill-konvenut fejn infurmatu li fuq talba tal-Perit Farrugia, *"...... the Development Control Commission is hereby amending the approved plan/document numbers in the above mentinoed development permit to read as follows ..... Copies of approved plans PA 4061/06/55A and 55B are enclosed herewith"*. B'hekk mal-permess ta' żvilupp oriġinali, ċioe` dak tas-27 ta' Mejju 2007, żdiedu pjanti 55A u 55B li l-Qorti tifhem li jirreferu għall-post fejn kienet ser issir is-*sub-station*.

23. Għalkemm fir-rikors tal-appell l-attriċi qalet li *"27..... l-konvenju baqa' validu sa xahrejn wara d-deċiżjoni tal-MEPA komunikata lill-appellati bl-ittra datata 19 ta' Diċembru 2007...."*, mill-provi rriżulta li:-

i. Fl-14 ta' Novembru 2007 l-attriċi ppreżentat ittra uffiċjali li biha sejħet lill-konvenuti sabiex jersqu għal bejgħ wara li ddikjarat li kienet taf li fit-18 ta' Settembru 2007 il-permess kien ġie approvat. Rajna kif fil-fatt il-permess ta' żvilupp kien approvat fis-27 ta' Mejju 2007, u mill-provi hu evidenti li l-attriċi kienet infurmata. L-attriċi ma spjegatx għalfejn

[1] L-applikazzjoni saret f'isem il-konvenut u kienet ippreżentata fit-23 ta' Ġunju 2006.

ippreżentat dik l-ittra uffiċjali jekk skont ma qalet fir-rikors tal-appell, il-permess baqa' validu sa xahrejn wara d-19 ta' Diċembru 2007.

ii. Imbagħad fl-10 ta' Diċembru 2007 l-attur ippreżenta l-kawża sabiex il-konvenuti jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' nofs indiviż tal-art meritu tal-kawża. Hekk ukoll l-attriċi ma spjegatx għalfejn ippreżentat il-kawża dakinhar jekk skont hi l-permess baqa' validu sa xahrejn wara d-19 ta' Diċembru 2007.

24. Il-*modus operandi* tal-attriċi fih innifsu juri kemm kienet taf li l-kwistjoni tas-*substation* ma kellha x'taqsam xejn mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kollha kontra l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr