



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tat-28 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 4/2009

John Camilleri flimkien ma' Mark u Margaret konjugi
Buttigieg

Vs

Victor u Cynthia Hili

Il-Qorti;

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-12 ta' Jannar 2009 l-atturi talbu li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-immobbli deskritt fil-konvenju tas-26 ta' Jannar 2004 bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet kollha pattwiti u maqbula fil-konvenju u ghalhekk tiffissa jum, lok u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh, tinnomina nutar pubbliku ghall-pubblikazzjoni ta' l-att u kuraturi ghall-eventwali kontumaci. Permezz ta' l-imsemmi konvenju l-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi li obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw kwota ta' nofs lil John Camilleri u nofs lill-konjugi Buttigieg ta' parti

diviza mid-dar bla numru jisimha Cinvic House, Triq tas-Sajd, Nadur, Ghawdex li ghandha kejl ta' erbgħa mija u hamsa u tmenin metru kwadri (485mk).

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fis-16 ta' Frar 2009 (fol. 26) il-konvenuti eccepew¹:-

1. Il-konvenju hu suggett kundizzjonijiet sospensivi li ma dahlux fis-sehh. Għalhekk it-twettiq tal-obbligazzjoni principali tiddependi fuq is-sehh tagħhom (Artikolu 1063[2] tal-Kodici Civili). Għalhekk il-konvenuti għad m'għandhomx obbligu li jersqu għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali taht il-kundizzjonijiet miftiehma. Għalhekk il-kawza hi intempestiva.

2. Il-konvenju kien soggett għal dawn il-kondizzjonijiet:-

a. L-immobbli hu kopert bil-permessi validi tal-bini.

b. L-att finali jigi pubblikat mhux iktar tard minn xahar minn meta johrog il-permess illi bih jigi sanctioned il-garaxx ezistenti.

Il-permess PA4823/04 għadu pendent quddiem il-Bord tal-Appelli dwar l-Ippjanar (Appell numru: 333/2005) minn decizjoni ta' rifjut. Għalhekk il-qorti trid tistabilixxi meta tista' tkun certa illi l-avveniment li għalih hu soggett il-konvenju jkun jew ma jkunx issucceda skond it-termini miftiehma. Hu f'dak il-mument li jista' jitqies li t-terminu tal-konvenju mmatura ruhu, u l-kuntratt ikun jista' jitqies li jista' jsir jew ma jsirx skond ma kienet il-volonta' tal-partijiet.

3. Fil-meritu t-talba ta' l-atturi m'hijiex gustifikata u għalhekk għandha tigi michuda.

Din il-kawza hi semplici. L-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' parti diviza mid-dar bla numru jisimha Cinvic House, Triq tas-Sajd, Nadur, Ghawdex li għandha kejl ta' erbgħa mija u hamsa u tmenin metru kwadri (485mk) u konfinanti mit-tramuntana in parti mat-triq u in parti mal-kumplament tal-istess dar proprjeta' tal-konvenuti, punent ma' beni ta' Guzepp Azzopardi u lvant in parti ma' beni ohra tal-vendituri u in parti ma' beni ta' Lino Camilleri għall-prezz ta' mija u erbgħa u sebghin elf

¹ Fol. 26.

sebgha mija u tlett ewro (€174,703). M'huwixx kontestat li:-

(a) Fit-12 ta' April 2004 saret estensjoni tal-konvenju fejn il-partijiet ftehemu li l-atti finali jsir ***“mhux aktar tard minn xahar minn meta johrog il-permess illi bih jigi sanctioned il-garage ezistenti.”*** (fol. 7).

(b) Fit-22 ta' Dicembru 2008 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti li biha interpellawhom sabiex jersqu ghall-att ta' bejgh tal-proprjeta' meritu ta' din il-kawza.

(c) Saru benefikati fl-art li m'humixx koperti minn permess tal-bini. Hemm appell pendenti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar.

(d) Sal-lum l-atturi hallsu lill-konvenuti s-somma ta' €104,821.80.

(e) Hemm somma ohra ta' €9,317.49 li l-partijiet ftehemu li tingata' mill-prezz (ara xhieda ta' Victor Hili fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2009 – fol 60). Dan l-ammont ser jigi mnaqqas mill-bilanc tal-prezz li ghadu dovut lill-konvenuti.

Min-naha tal-konvenuti qeghdin jippretendu li gialadarba l-permess ghadu ma harigx, m'ghandhom l-ebda obbligu li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ghalkemm il-benefikati li saru fuq l-art m'humixx koperti minn permess, ma jfissirx li l-konvenju hu null minhabba illecita' ta' l-oggett (ara f'dan il-kuntest sentenza ta' din il-qorti fil-kawza **Lawrence Meilak vs Raymond Galea et** deciza fit-2 ta' Mejju 2008).

Il-*vinculum juris* jitnissel mill-konvenju. Kif jigi ffirmat konvenju soggett ghal kondizzjoni sospensiva, il-kompratur jakkwista l-isperanza ta' dritt. Li ma jistax jifhem il-konvenut, minkejja wkoll l-isforzi li ghamel id-difensur tieghu fil-kors tas-smiegh tal-kawza, hu li kundizzjoni simili ssir favur tal-kompratur li ghandu kull jedd li meta jrid jirrinunzja ghal dan il-beneficcu (ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **John Vella et vs Maria Regina Farrugia et** deciza fid-9 ta' Ottubru 2001). Il-hrug ta' permess hu event incert, u ghalhekk ma hemmx dubju li hemm sospensjoni ta' obbligazzjoni. Fis-seduta

tal-4 ta' Marzu 2009 l-attur Mark Buttigieg iddikjara: *"Jiena nikkonferma wkoll illi ahna qeghdin niehdu r-responsabbilta' u disposti nehduha, mhux biss biex naraw jirnexxilniex jinhareg il-permess, imma wkoll fuq il-bini ezistenti illi hemm li ahna nafu li ma huwiex kopert bil-permess tal-bini. Ghal darb'ohra ghalhekk qieghed nikkonferma illi ahna qeghdin naccettaw illi nixtru l-proprijeta' kif inhi minghajr permes tal-bini..... Ghalhekk qieghed nikkonferma illi ha niehdu hsieb ahna b'responsabbilta' assoluta taghna illi kemm naraw x'naghmlu biex jigi sanzjonat il-bini illi ttella' fuq dan is-sit u li nafu li ma huwiex kopert bil-permess, kif ukoll jekk ahna rridu nkomplu nizviluppaw is-site. Dawn huma kollha affarijiet li se niehdu hsieb ahna u fuq dan jiena u shabi ma nippretendu xejn minghand il-vendituri."* (fol. 33). Madankollu l-konvenuti ghadhom jinsistu li jigi osservat dak pattwit fil-konvenju, fis-sens li l-att finali m'ghandux jigi pubblikat qabel issehh il-kundizzjoni.

Kwistjonijiet ohra bejn il-partijiet huma s-segwenti:-

(a) Hlas ta' imghax fuq is-somma ta' €23,293.73 imhallsa mill-attur Mark Buttigieg akkont tal-prezz lill-konvenut u kif pattwit fl-iskrittura datata 29 ta' Marzu 2004 (fol. 46). Ammont li fil-fehma tal-qorti hu dovut b'effett mid-data ta' l-iskrittura sad-data tal-pubblikazzjoni ta' l-att. Klawzola li fil-fehma tal-qorti hi cara. Min-naha taghhom il-konvenuti ma rnexxielhomm iressqu provi sodisfacenti li ghamlu pagamenti akkont ta' l-imghax. F'dan il-kuntest inghataw verzonijiet kontrastanti mill-partijiet. Inoltre, skond il-ftehim ma jirrizultax li kien dovut xi imghax iehor ghal hlasijiet ohra li saru qabel iz-zmien pattwit fil-konvenju, u l-fatt li gie pattwit hlas ta' imghax fuq is-somma fuq imsemmija m'ghandux ifisser li japplika l-istess ftehim fir-rigward tal-pagamenti l-ohra li saru mill-kompraturi (cjoe €34,940.6 fid-29/3/2004 u €11,646.87 fit-22/7/2004).

(b) Hlas ta' €5,147.91 li l-atturi jsostnu li hallsu akkont tal-prezz fit-18 ta' Ottubru 2004 fi flus kontanti. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja ta' dan. Ghalkemm in-nutar Dr Michael Refalo xehed li ghandu

Impressjoni li kien hemm dokument li juru li kien sar dan il-hlas², il-qorti ma tistax tiddecidi fuq impressjoni. Inltre, l-atturi kellhom bizzzejjed zmien biex iressqu prova dokumentarja tal-hlas fl-istadju tal-provi taghhom. Fil-fehma tal-qorti f'dan il-kuntest l-atturi ma rnexxielhomx jaghtu prova sodisfacenti li sar dan il-hlas, u d-dubju jimmilita favur il-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh li bih ibieghu lill-atturi parti diviza mid-dar bla numru li jisimha Civic House, Triq tas-Sajd, Nadur, Ghawdex li ghandha kejl ta' cirka erbgha mija u hamsa u tmenin metru kwadri (458mk) bil-benefikati kollha mibnija fuqha u bl-arja libera u franka u konfinanti mit-tramuntana in parti mat-triq u in parti mal-kumplament tal-istess dar proprjeta' tal-konvenuti, punent ma' beni ta' Guzepp Azzopardi u lvant in parti ma' beni ohra tal-konvenuti u in parti ma' beni ta' Lino Camilleri, liema proprjeta' hi murija fi pjanta annessa mal-konvenju tas-26 ta' Jannar 2004³. Il-bejgh ghandu jsir taht il-kondizzjonijiet u pattijiet pattwiti fil-konvenju tas-26 ta' Jannar 2004 (fol. 5) eskluza:-

(a) Il-kondizzjoni li l-immobbli jkun kopert minn permess ta' bini.

(b) Il-garanzija tal-pacifiku pussess limitatament in kwantu l-fond m'huwiex kopert minn permess ta' bini.

Inltre l-bilanc tal-prezz li ghadu dovut hu ta' sittin elf hames mija u tlieta u sittin ewro u sebghin centezmu (€60,563.70), liema hlas ghandu jsir dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

² Seduta tal-14 ta' April 2009.

³ Ara dokument a fol. 45.

2. Tordna li l-kuntratt ta' bejgh jigi ppubblikat min-nutar Dr Michael Refalo fil-25 ta' Mejju 2009 f'12.00 p.m. fil-bini tal-qorti.

3. Tinnomina lill-avukat Dr Justyne Caruana bhala kuratrici sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez kollha huma a karigu tal-konvenuti. Salv u mpregudikat id-dritt ta' l-atturi ghall-hlas ta' imghax limitatament fuq is-somma ta' tlieta' u ghoxrin elf mitejn u tlieta u disghin ewro u tlieta u sebghin centezmu (€23,293.73) b'effett mid-29 ta' Marzu 2004⁴ sad-data tal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁴ Ara skrittura datata 29 ta' Marzu 2004 a fol. 46.