



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

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 52/2006

**Paul Pisani kemm personalment kif ukoll ghan-nom
ta' Medstar (Holdings) Limited**

Vs

Maurice u Amata Borg u Presidence Limited

**Konvenju ghall-bejgh – rinunzja ta' kundizzjoni minn
xerrej.**

Permezz ta' rikors gumentat prezentat fil-25 ta' Mejju 2006, l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kundannati jittrasferixxu lill-atturi arja li fiha kejl ta' 386.40 metri kwadri fil-livell tat-tielet sular 'il fuq, f'art li qabel kienet okkupata mill-fond numru 8, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex, versu l-kondizzjonijiet kollha pattwiti fl-imsemmi konvenju u l-korrispettiv ghal liema bejgh kien thallas lill-konvenuti fuq il-konvenju, u sabiex tinnomina kuratur biex jirraprezenta l-eventwali kontumaci. Dan wara li l-partijiet

kienu ffirmaw konvenju datat 20 ta' Novembru 1996, u permezz ta' skrittura ohra datata 6 ta' Novembru 2000 iddikjaraw li ***“the only obligation left between them is the transfer of immovables referred to in para C above.”***

Il-konvenuti eccepew li:-

1. It-trasferiment ma jistax isir ghaliex l-attur hu mizzewweg u jirrizulta li l-kawza u l-ittra ufficjali saru biss f'ismu u minghajr l-intervent u kunsens ta' martu. Ghalhekk il-proceduri huma nulli u kull drittijiet li seta' kellhom huma perenti fit-terminu tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Ghalhekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
2. L-arja li suppost tiffirma oggett tal-konvenju m'hijiex sufficjentement deskritta, kemm fil-konvenju u wkoll fir-rikors gumentat. L-arja ma tokkupax is-sit kollu qabel okkupat bil-fond numru 8, Triq ir-Repubblika, Victoria.
3. Kull obligazzjoni m'ghadx fadlilha effett ghaliex ma tistax tigi segwita llum, u dan tort tal-atturi. Il-permessi tabini thallew jiskadu minkejja li l-konvenuti ghaddewlhom il-flus biex jigu mgedda. Ghalhekk ma jistax isir l-zvilupp prospettat mill-partijiet.
4. Il-konvenuti m'ghadx ghandhom obbligi.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha.

Hadd mill-partijiet ma pprezenta nota ta' sottomissjonijiet minkejja li l-qorti ffissat terminu ghal dan l-iskop.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwent:-

- a. Fit-28 ta' Gunju 1991 inhareg permess ta' zvilupp favur Paul Pisani ghan-nom ta' Presidence Ltd (2476/91/1642/90) fuq il-fond 8, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex sabiex jitwaqqa' il-fond u jinbnew hwienet u blokk appartamenti.
- b. Presidence Limited kienet tat appalt lil Gatt Ready Mix Limited sabiex tizviluppa l-art. Inqalghu divergenzi u saret kawza fl-ismijiet **Dr Michael Grech nomine vs**

Raymond Gatt nomine et (Citaz. numru 19/1995). Fil-21 ta' Jannar 2002 sehhet transazzjoni (fol. 58) u jirrizulta li fis-26 ta' Marzu 2002 giet ceduta l-kawza.

c. FI-20 ta' Novembru 1996 gie ffirmat konvenju (fol.5) li permezz tieghu Residence Limited obligat ruhha li tittrasferixxi lil Medstar Holdings Limited li min-naha taghha obligat ruhha: *"...to acquire the arispace described in the annexed plans marked document D and schedule marked document D1...."*. Ftehemu wkoll li Residence Limited ser tkompli tizviluppa l-proprjeta' ***"...as shown on the annexed plans marked Document H,I,J and K in order to enable the purchase to build and use the property being transferred to him..."***.

d. Il-konvenju tal-20 ta' Novembru 1996 gie ffirmat fid-dawl ta' ftehim iehor li sar dakinhar u li permezz tieghu Medstar Holdings Limited obligat ruhha li tbiegh lil Maurice u Amata konjugi Borg, l-ishma li kellha fil-kumpannija Residence Limited ghall-prezz ta' Lm40,000. Parti mill-hlas (Lm15,000) kellu jsir bit-trasferiment tal-proprjeta oggett tal-imsemmi konvenju.

e. Fis-6 ta' Novembru 2000, il-partijiet iffirmaw skrittura ohra (fol. 8) fejn ghamlu riferenza ghall-konvenju datat 20 ta' Novembru 1996 li permezz tieghu, *"Maurice Borg proprio et nomine obliged himself to transfer to Paul Pisani proprio et nomine immovable property consisting of airspace (measuring 386.4 square metres) on the third floor/level of site previously occupied by no. 8 Republic Street, Victoria, Gozo, consideration for which amounting to fifteen thousand Maltese Lira (Lm15,000) was received by the said Maurice Borg upon signing of Promise of Sale Agreement"* (fol. 8). F'din l-iskrittura gie dikjarat li: *"Parties hereby confirm that the only obligation left between them is the transfer of immovable referred to in para C above."*

f. Fil-5 ta' Novembru 2005 il-partijiet iffirmaw skrittura ohra fejn regghu kkonfermaw li fadal isir it-trasferiment tal-immobbli. L-istess ghamlu fid-29 ta' Marzu 2006, u ftehemu li kull ftehim ser jibqa' validu sat-30 ta' April 2006.

g. Fis-27 ta' April 2006 Medstar Holdings Limited u Paul Pisani pprezentaw ittra ufficjali u nterpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh.

- h. Fil-25 ta' Mejju 2006, l-atturi pprezentaw il-kawza sabiex igieghlu lill-konvenuti jbieghu l-proprjeta'.
- i. Jirrizulta li Presidence Limited ma ghamlitx l-izvilupp. Inoltre, il-permess tal-bini ma giex imgedded u ghalhekk skada. Skond il-Local Plan prezenti, "***L-arja (recte, area) fejn jinsab il-fond in kwistjoni jaqa' taht urban conservation area, u kif ghidt skond il-Local Plan tas-sena elfejn u sitta (2006) li ghadu fis-sehh sal-gurnata tal-lum, f'dik l-area, bini jista' biss (ikun) gholi zewg sulari.***" (David Cassar, ufficjal tal-Awtorita' Maltija tal-Ambjent u l-ippjanar, Ghawdex¹).
- j. Fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2008 (fol. 66) id-difensuri talbu li l-kawza tigi differita sabiex fil-mori ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Minkejja li fis-seduti tal-24 ta' Ottubru 2008 (fol. 68) u 16 ta' Jannar 2009 rega' nghata differiment ghal dan l-iskop, il-kuntratt baqa' ma giex publikat.

Ghal dawk li huma eccezzjonijiet preliminari, il-qorti tosserva li:-

- (i) **L-ewwel eccezzjoni** – il-qorti ma tara l-ebda htiega li kellu jkun hemm mart Paul Pisani bhala parti fil-kawza. Il-konvenju ffirmat fl-20 ta' Novembru 1996 sar bejn il-kumpanniji kontendenti.
- (ii) **Tieni eccezzjoni** – il-qorti ma taqbilx li l-oggett tal-konvenju m'huwiex determinat. Mill-konvenju hu evidenti li l-oggett hu deskritt fi pjanti li huma annessi mal-konvenju u f'dokument D1 (fol. 40), li wkoll hu parti mill-konvenju. Inoltre, fil-ftehim li sar fis-6 ta' Novembru 2000 (fol. 8) il-partijiet regghu kkonfermaw li l-oggett tal-konvenju jikkonsisti f'arja "*.....(measuring 386.40 square metres) on the third floor/level of site previously occupied by no. 8 Republic Street, Victoria, Gozo.....*". Taht l-arja oggett tal-konvenju, kellu jkun hemm bini ta' tlett sulari. Sahansitra l-konvenut stess ipprezenta pjanta mat-tahrifa tas-6 ta' Mejju 2009 (fol. 75) li ghall-qorti hi konferma li jaf liema hi l-arja oggett tal-konvenj.

¹ Seduta tat-13 ta' Mejju 2009.

L-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:-

*“Il-weghda ta’ bejgh ta’ haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta’ qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata, iggib, f’dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel bejgh, jew, **jekk il-bejgh ma jkunx jista’ izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.**”*

L-atturi qeghdin jitolbu li t-trasferiment isir **“...versu il-kundizzjonijiet kollha pattwiti fl-imsemmi konvenju...”** (talba numru 1 tar-rikors guramentat). Wahda minn dawn il-kundizzjonijiet hi proprju li Presidence Limited tibni s-sulari ta’ taht ***“...as shown on the annexed plans markd Document H, I, J, and K...”*** (fol. 5), sabiex Medstar Holdings Limited tkun tista’ tizviluppa l-arja li ser tixtri. Kondizzjoni li bla dubju ma tistax titwettaq gialadarba l-permess tal-bini skada u diment li l-Local Plan jibqa’ dak li hu.

Minn qari tal-konvenju l-qorti qeghda tifhem li gialadarba Medstar Holding Limited kienet ser takkwista arja, kellha nteress li tizgura li s-sulari ta’ taht jinbnew sabiex fil-futur tkun tista’ tizviluppa l-arja li ser takkwista. Kien proprju ghalhekk li President Limited obligat ruhha li tibni tlett sular (*ground floor, first and second floors*). L-atturi ma tawx prova li l-permess tal-bini li kien hemm fuq il-lok tal-bini kien jinkludi l-arja li ser tixtri l-kumpannija attrici. Mill-konvenju lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi kondizzjoni li l-arja tkun koperta minn permess tal-bini. Il-qorti tifhem ukoll li l-intenzjoni kienet li t-tlett sulari jkun nbnw salgurnata tal-pubblikazzjoni tal-att. It-tielet klawzola tal-konvenju kellha tinqara f’dan il-kuntest. Tant hu hekk li f’dokument D1 (fol. 40), li hu parti integrali tal-konvenju, jinghad li l-arja li ser tinbiegh ***“...consists of the roof above block (consisting of ground floor, first and second floors) is at 40 courses over damp proof course of ground floor, provided that should the above mentioned floor, that is ground, first and second floor, occupy more courses up to a maximum of 47 courses, then the airspace sold shall be from the roof of the second floor upwards.”*** Kliem li jaghtu lill-qorti x’tifhem li l-ftehim

kien li l-bini jkun lest sal-gurnata tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Kieku ma kienx hekk, il-partijiet ma kienux jiftehemu x'kien ikun l-oggett tal-bejgh f'kaz li l-bini li taghmel Presidence Limited ikun gholi iktar minn erbgħin (40) filata, ghaliex meta jsir il-bejgh irid ikun hemm certezza tal-oggett li qieghed jinbiegh. Il-fatt li għaddew tant snin mid-data tal-konvenju (20 ta' Novembru 1996) hu indizju iehor li l-intenzjoni kienet li t-tlett sulari jkunu nbnw sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Peress li ma sarx il-bini, il-permess tal-bini skada u llum m'huwiex possibli li jsir il-bini pattwit skond klawzola numru tlieta (3) tal-konvenju, u fir-rikors guramentat l-atturi qeghdin jitolbu li l-arja tigi trasferita *“versu il-kundizzjonijiet kollha pattwiti fl-imsemmi konvenju”*, ir-raguni tghidlek li l-att finali ma jistax isir. Madankollu, fis-seduta tat-2 ta' Ottubru 2008 (fo. 63), Paul Pisani xehed:-

“Jiena min-naha tieghi qieghed nikkonferma illi llum il-gurnata jien il-proprjeta' rridha, fiha jew ma fihix permess. Jien jinteressani illi jsir it-trasferiment. Il-kwistjoni dwar il-fatt illi l-permess ma ghadux fis-sehh, dik hija xi haga illi jiena rrid inzomm impregudikata biex jekk inhoss illi hu addattat, jiena inressaq pretensjoni ghad-danni.” (fol. 64);

u

“Jiena nikkonferma illi llum il-prijorita' tieghi hi illi l-proprjeta' tigi trasferita f'ismi jew fuq kumpannija tieghi rrispettivament tal-fatt jistax johrog jew ma johrogx permess. Nikkonferma illi anki jekk jiena jkolli certezza illi l-proprjeta' ma jistax jinhareg permess ta' zvilupp fuqha, jiena xorta rrid illi jsir it-trasferiment.” (fol. 65).

Dikjarazzjoni li għall-qorti tfisser li għalkemm il-bini għadu ma sarx, Medstar Holdings Limited qeghda tinsisti li tixtri l-proprjeta' minkejja li l-art ma gietx zviluppata skond kif pattwit fit-tielet (3) klawzola tal-konvenju, u liema zvilupp ma jistax isir minhabba l-Local Plan. Għall-qorti d-dikjarazzjoni ta' Paul Pisani tfisser li l-kumpannija attrici rrinunzjat għal din il-kundizzjoni. Kundizzjoni li minghajr

dubju saret fl-interess esklussiv tal-kumpannija attrici, li ghandha kull dritt li tirrinunzja ghalha. Il-venditur, fil-kaz taghna *Presidence Limited*, ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu.

L-atturi argumentaw li hu tort ta' *Presidence Limited* li ma jistax isir l-izvilupp, ghaliex halliet il-permess tal-bini jiskadi. Madankollu mix-xhieda li nghatat minn Paul Pisani (*Medstar Holding Limited*)² il-qorti hi moralment konvinta li l-permess tal-bini ma giex imgedded ghaliex gara xi haga minn meta Paul Pisani baghat persuna, li ma gietx identifikata, bil-flus ghand il-perit *Rossignaud* sabiex jiehu hsieb li jgedded il-permess tal-bini. Paul Pisani spjega kif *Maurice Borg* kien cempillu; *“.....biex immur sa ghand il-perit Rossignaud biex inhallsu xi hames Liri Maltin (Lm5) biex jiggdedded il-permess. Jiena nkarigajt xufier, ghidtlu biex imur sa ghand il-perit Rossignud li kien fil-bini ta' Vassallo Builders biex jghaddilu l-flus biex tkun tista' ssir, jiggdedded il-permess. Ix-xufier kien qalli li mar. Il-Perit Rossignaud qalli li ma rceviex il-flus. Kien ghalhekk wara li skada z-zmien illi jiena sirt naf illi ma kienx gie mgedded il-permess.”* (fol. 64). Fil-verzjoni li nghatat minn Paul Pisani l-qorti temmen li ma jirrizultax li kien hemm xi htija min-naha ta' *Maurice Borg* jew *Presidence Limited* li l-permess tal-bini ma giex imgedded qabel id-data li fih skada, u ma taqbilx mad-dikjarazzjoni li ghamel Paul Pisani fl-affidavit li *Maurice Borg* kien *“...halla il-permess tal-bini jiskadilu.”* (fol. 33). Min-naha l-ohra l-qorti ma taqbilx mar-ragument ta' *Maurice Borg* li ghaliex din il-kundizzjoni ma tistax tigi mwettqa f'dan l-istadju, *“.....dan il-konvenju tilef il-validita' tieghu.”*, u fil-kors tas-seduti rrizulta li kien dispost li jersaq ghall-att finali. Fis-seduta tat-28 ta' April 2009 id-difensur tal-konvenuti ddikjara: *“Dr Carmelo Galea spjega wkoll illi l-konvenuti ghadhom salgurnata tal-lum disposti li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh b'dan illi l-garanzija tal-pacifiku pussess m'ghandhiex tghodd fir-rigward tal-fabbrikabbilita' o meno tal-proprjeta' oggett tal-bejgh.”* (fol. 72). It-trasferiment xorta jista' jsir. Pero' m'hemmx dubju li diment li l-Local

² 2 ta' Ottubru 2008.

Kopja Informali ta' Sentenza

Plan jibqa' li hu, Residence Limited ma tistax tigi mgieghliha twettaq l-obbligazzjoni kontemplata fi klawzola numru tlieta (3) sabiex Medstar Holdings Limited tkun tista' tizvluppa l-arja li ser takkwista.

Fl-affidavit li pprezenta Maurice Borg (Residence Limited) qal ukoll li l-att finali ma jistax jigi pubblikat ghaliex il-klawzola numru 5 ma twettqitx. Din taqra:-

“As promise of sale agreements have been entered to between the vendor and Paul Grima and Carmel Portelli, the continued validity of which is being presently contested by the said purchaser, which agreement effect part of the property which the vendor is undertaking to transfer to the said purchaser as well as another area which is being retained in the possession of the vendor it is being agreed that the final deed shall only be published on the release being obtained by the purchaser in the interest of the vendor from the said agreements.”.

Il-qorti ma taqbilx ma' din l-oggezzjoni, in kwantu:-

- (a) Il-konvenuti ma ressqux eccezzjoni f'dan is-sens.
- (b) Ma tressqitx prova sodisfacenti li wara dawn is-snin kollha din il-klawzola ghadha tapplika u li l-kuntratt finali ghadu ma jistax jigi pubblikat minhabba l-kundizzjoni pattwita fil-klawzola numru 5 tal-konvenju.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u:-

1. Tikkundanna lill-kumpannija Residence Limited sabiex tittrasferixxi lill-kumpannija Medstar Holdings Limited l-arja deskritta fil-konvenju tal-20 ta' Novembru 1996 (ara wkoll Dok. D1 a fol. 7) b'kejl ta' 386.4 metri kwadri u li qeghda f'gholi ta' erbghin (40) filata 'l fuq mid-“damp proof course” li tinsab fil-lok fejn qabel kien hemm il-bini numru tmienja (8), Triq Repubblika, Rabat, Ghawdex, u eskluza dik il-parti tal-arja li Residence Limited kienet obligat ruhha li tbiegh lil certu Xuereb skond dak li jinghad fil-motivazzjoni tas-sentenza.

2. Tahtar lin-nutar Dr Michael Refalo sabiex jippubblika l-att finali u lill-avukat Dr Simone Grech bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci. L-att finali ghandu jigi pubblikat nhar l-Erbgħa 16 ta' Dicembru 2009 fl-10.00 ta' filghodu u fil-bini tal-Qorti.

Spejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet. Il-qorti hi tal-fehma li l-atturi ghandhom jikkontribwixxu f'sehem ugwali in kwantu fir-rikors guramentat kienu qeghdin jitolbu li ssehh il-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh *“versu l-kondizzjonijiet kollha pattwiti fl-imsemmi konvenju.”* u kien fil-kors tal-procediment li s-socjeta attrici rrinunzjat ghat-tielet kundizzjoni. Bl-istess mod il-konvenuti ghandhom jaghmlu tajjeb għall-ispejjez ghaliex mir-risposta guramentata u l-affidavit ta' Maurice Borg jirrizulta li kienu qeghdin jippretendu li l-konvenju ma kienx għadu validu.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----