MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 5/2009/1

Alfred Galea u martu Josephine Galea

vs

Perit Anton Zammit u martu Rosa Zammit

Il-Qorti,

Fit-2 ta' Dicembru, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti:-
>
> Rat ir-rikorsipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta w ghoxrin (23) ta' Dicembru 2008 fejn l-atturi talbu lil din il-Qorti tikkudanna lill-konvenuti jirrifondu ossia jhallsuhom lura s-somma ta' erbat elef sitt mija tmeinja u hamsin euro (EURO 4658) imhallsa lilhom mill-atturi fuq il-konvenju ffirmat

bejniethom fil-hamsa (5) ta’ Lulju 2008, bhala depositu akkont tal-prezz tal-ghalqa maghrufa bhala “Tas-Sruc” fil-limiti tas-Siggiewi, liema konvenju skada minghajr ma sar il-kuntratt definittiv tat-trasferiment hemm kontemplat, oltre li fi kwalunkwe kaz l-atturi kellhom ragunijiet sufficjenti fil-ligi sabiex ma jersqux ghall-att finali kontemplat fl-istess konvenju.

Bl-ispejjez inkluzi dawk taz-zewg ittri ufficcjali tas-sittax (16) ta’ Lulju 2008 u tas-sitta w ghoxrin (26) ta’ Novembru 2008 (ai termini ta’ l-Artikolu 166A tal-Kap 12) u bl-imghax legali dekorribli mill-ewwel (1) ta’ Lulju 2008 sal-pagament effettiv, kontra taghhom ngunti ‘n subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuti fejn eccepew is-segwenti:-

“Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi u dan ghas-segwenti ragunijiet.

1. Illi l-konvenju bejn il-partijiet (Dok. AZ 1) kien jistipula li l-ammont imhallas mill-kompraturi (hawnhekk rikorrenti) bhala depositu, kien jintilef a favur il-vendituri (hawnhekk l-intimati) kemm il-darba x-xerrejja jonqsu li jidhru fuq l-att finali ghal raguni valida skond il-ligi, u dan in linea ta’ danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi Qorti.

2. Illi r-rikorrenti kompraturi ma kellhom ebda rauguni valida ghaliex ma jersqux ghall-att finali ta’ trasferiment, una volta li l-uniku obbligu mpost fuq il-vendituri intimate, kien dak stipulat fl-istess konvenju Dok. AZ 1, ossia illi sa l-att finali jikkonsenjaw kopja tal-applikazzjoni, haga li l-esponenti ghamlu permezz t’ittra registrata fid-disgha w ghoxrin (29) t’Ottubru 2008 (Dok. AZ 2) debitament notifikata fl-ewwel (1) ta’ Novembru 2008 (Dok. AZ 3) – dan meta l-konvenju kien jiskadi fil-hamsa (5) ta’ Novembru 2008.

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

4. Bl-ispejjez kontra r-rikorrent."

Rat illi nhar id-disgha w ghoxrin (29) t'April 2009 l-attur ipprezenta l-affidavit tieghu li jinsab esebit a fol. 9 tal-process. Jghid li f'Lulju 2008 huwa, flimkien ma martu, kienu raw reklam fuq gazzetta lokali rigward ghalqa fil-limiti tal-Girgenti, u r-reklam kien jghid li kien post idejali ghal weekend break w ghalhekk ghelbithom il-kurzita u ddecidew li jcemplu u jistaqsu dwarha.

Fejn cemplu, rrispondihom certu Etienne Vassallo ta' Sara Grech Estates u ftehmu li jmorru jarawha. Meta marru hadu maghhom lil certu Nicholas Micallef. Meta marru fuq il-post, innutaw li l-ghalqa ma kienitx fil-limiti tal-Girgenti, izda xorta kienet f'lokalita attraenti.

Jghid li fuq il-post iltaqghu ma certu Ricki Caurana li fehmu li kien sid l-art. Jghid li l-ghalqa kienet pittoreska hafna b'vaska mimlija hut, ohra bil-papri, guva bi tjur, veduta mill-isbah ta' Filfla b'xatba kbira tal-injam. L-ghalqa pero kellha bzonn xi xoghlijiet ohra, bhala bini ta' hajt madwar il-bir u kien hemm kamra nofsha mibnija li kellha titlesta. Huma kienu nteressati u minnufih bdew jinnegozjaw l-prezz u ftehmu fuq is-somma ta' EURO 60553 b'zieda ta' commission ghall-agent fl-ammont ta' EURO 3028.

Appena ftehmu Ricki Caruana nfurmhom li kien applikazzjoni pendenti mal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghal pump room u meta staqsewh x'kien l-iskop taghha, huwa wiegeb li l-bdiewa juzawha biex itellghu l-ilma mir-reservoir. Qalilhom ukoll li permezz ta' din il-kamra kien ser ikollhom servizz tal-elettriku fl-ghalqa. Huma ftehmu li jiltaqghu l-ghada biex jiffirmaw il-konvenju. Huma xtaqu li jkun ghand in-Nutar

Marco Burlo u dan Ricki Caruana ma kellux oggezzjoni.

Nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2008 huma ltaqghu ghand in Nutar Burlo w hemmhekk ghall-ewwel darba, ltaqghu mal-Perit Anton Zammit u martu fejn gew infurmati li kienu s-sidien tal-ghalqa. Prezenti wkoll kien hemm zewg rapprezentanti ta' Estate Agents certu Gordon Valentino u Etienne Vassallo.

Ghand in-Nutar rega' sar diskors dwar il-pump room u l-permess tieghu li kellu johrog. Huma ghamlu l-konvenju u kienu ftehmu li l-Perit Anton Zammit kellu jibnilhom xi supporting wall a spejjes taghhom u fil-fatt huwa anke ghamel id-deposit fl-ammont ta' EURO 4658 f'isem l-konvenut il-Perit Anton Zammit. Dakinhar iltaqghu mal-persuna li kienet ser tibni il-hajt u qablu fuq prezz u waqt li kienu fl-ghalqa Ricki Caruana kien heggu sabiex jaghmel pressjoni fuq il-Perit Anton Zammit sabiex jikkonfermalu li kien tefa' t-talba tieghu ghal reconsideration tal-applikazzjoni bin-numru PA02070/07 mal-MEPA. Spjegalu li altrimenti ma setax ikompli ghaddej bix-xoghol u cioe il-kamra, il-passagg, il-hitan u l-herza tal-bir. Jghid li dak il-hin Ricki Caruana kien tah ukoll in-numru tal-applikazzjoni.

Huwa beda jinkwieta u dahal fil-website tal-MEPA u ra li l-applikazzjoni li kellu pendenti w induna li l-MEPA kienet qed tirrifjuta li tohrog permess ghax-xoghlijiet li kellhom jsiru, kif ukoll sabiex tissanzjona xi xoghlijiet li diga kienu saru u dan skond id-dokument li huwa pprintja mmarkat bhala Dok. AG 6.

Jghid li l-informazzjoni murija fid-Dok. AG 6 baqghet fuq il-website sas-sebgha w ghoxrin (27) ta' Novembru 2008 skond d-Dok. AG 7 meta l-konvenju kien jiskada fil-hamsa (5) ta' Novembru 2008.

Jghid li 'n segwitu huwa kien mar il-MEPA u tkellem ma' xi ufficcjali hemmhekk fosthom il-Perit Silvio Farrugia li kien tah parir li ma jixtrix l-ghalqa qabel ma johrog il-permess sabiex jissanzjona x-xoghlijiet li kienu saru.

Huwa jidentifika l-izvilupp illegali li kien hemm fosthom:-

a. Kostruzzjoni ta' tool room li kienet nofsha mibnija meta kienu rawha fl-ghalqa u li tidher fir-ritratt immarkat bhala Dok. AG 4 u li llum il-gurnata, tnehhiet kif jidher fir-ritratt Dok. AG 9.

b. Il-passagg ossia il-concrete pathway li ma kienitx ghada lesta fil-mument meta iffirmaw il-konvenju, kif jidher fir-ritratt Dok. AG 23.

c. Il-boundary wall li meta staqsa lid-dirigenti tal-MEPA qalulu li suppost kien hemm hajt tas-sejjiegh madwar l-ghalqa u mhux hajt bil-gebel kif muri fir-ritratt Dok. AG 3. Fil-fatt ighid li l-hitan kellhom ikunu bhal dawk tal-ghelieqi adjacent murija fir-ritratti esebiti w immarkati bhala Dok. AG 10 u AG 11.

d. Il-mansab.

Gie mgharraf mill-ufficcjali tal-MEPA li kif kienet l-ghalqa setghet tinhareg enforcement order kontra sid l-ghalqa biex jitnehha dan l-izvilupp illegali kollu li kien hemm apparti sabiex ma jsirx l-izvilupp li kien qed jipproponi l-konvenut fl-applikazzjoni tieghu PA02070/07. Huwa hass ruhu ngannat kemm minn Ricki Caurana, kif ukoll mill-konvenut ghaliex huma kienu jafu b'dan ir-rifjut u ma kienux infurmawh bih u dan ghaliex kieku kien jaf b'dan kollu, hu ma kienx jidhol ghal din il-kwistjoni.

Huwa sussegwentement kien kellem lil Dottor Norval Desira u baghat ittra ufficcjali datata sittax

(16) ta’ Lulju 2008 (Dok. AG 13) w informa lill-konvenuti u lil Ricki Caruana li kienu ghamlu dikjarazzjoni falza w ghalhekk kien qed jesercita d-dritt tieghu li ma jersaqx ghall-iffirmar tal-kuntratt finali w ghalhekk talabhom sabiex jirrifondulu d-depozitu li kien ghamel fuq il-konvenju fl-ammont ta’ EURO 4,658 nhar il-hamsa (5) ta’ Lulju 2008.

Jghid li fil-wiehed u tletin (31) ta’ Lulju 2008 huwa kien iltaqa’ mill-gdid ma Ricki Caruana u bil-kelma t-tajba nfurmah li huwa xtaq johrog mill-konvenju u kien lest li jirrikonsidra n-negozju una volta johorgu l-permessi kollha relativi. Huwa kien gie mgharraf minn Ricki Caurana li kellu jircievi risposta ghall-ittra ufficcjali li kien baghtlu. Fil-fatt l-ghada, l-ewwel (1) t’Awwissu 2008 huwa kien ircieva r-risposta ufficcjali minghand Ricki Caruana li tinsab immarkata bhala Dok. AG 14 u wara kien ircieva wkoll ir-risposta tal-konvenuti li tinsab immarkata bhala Dok. AG 15.

Minn ricerka li ghamel, jirrizulta li l-konvenut kien tefa’ l-applikazzjoni ghal reconsideration tal-applikazzoni bin-numru PA 02070/07 fil-hdax (11) ta’ Lulju 2008 (Dok. AG 16) fejn il-konvenut kien iddecieda, minghajr konsultazzjoni mieghu li:-

a. Jnehhi l-kamra li saret referenza ghaliha aktar ’l fuq fl-affidavit tieghu.

b. Li jibni r-rubble walls b’weathered soft stone izda minn dan kollu ma sar xejn kif jidher fir-ritratt Dok. AG 3, AG 10 u AG 11.

c. In oltre seta’ jinduna li din l-applikazzjoni ma kienet taghmel l-ebda referenza la ghall-vaska tal-hut (Dok. AG 1) u lanqas ghal vaska ohra zghira (Dok. AG 3 ritratt ta’ fuq).

Ghalhekk, fil-fehma tieghu mhux biss kien hemm riskju li l-MEPA tohrog enforcement order fuq il-partijiet tal-ghalqa, izda li l-ghalqa ma kienitx ser

tibqa' fl-istat li kien raha hu u li kien accetta li jixtriha originarjament. Sar jaf ukoll li din l-ghalqa taqa' taht il-progett ta' Natura 2000 u certament ma kienitx tixbah l-istat t'ghalieqi ohra fil-vicin (Dok. AG (10) u Dok AG 11).

Huwa ttenta jitkellem mal-konvenut, izda dan ma ridx jisma' w ghalhekk skada il-konvenju. Fl-ghaxra (10) ta' Novembru 2008 huwa talab refusjoni tad-depozitu li kien ghamel fl-ammont ta' EURO 4,658, u fis-sitta w ghoxrin (26) ta' Novembru 2008, kien baghat itta ufficcjali u l-konvenut kien ikkontesta it-talba tieghu u kien ghalhekk li huwa pprezenta l-kawza odjerna. Jinghad ukoll li l-konvenuti ma hadu l-ebda passi legali fil-konfront tieghu u ta' martu sabiex jersqu ghall-kuntratt finali.

L-attur ipprezenta kopja tal-konvenju redatt minn Nutar Marco Burlo nhar il-hamsa (5) ta' Lulju 2008 liema dokument gie mmarkat bhala Dok. 'K' esibit a fol. 15 tal-process.

Nicholas Micallef xehed nhar id-disgha w ghoxrin (29) t'April 2009 w ikkonferma li bintu mizzewga lil bin l-attur u jiftakar li xi zmien ilu kien mar ma xi sensar u l-attur jara xi ghalqa fl-inhawi maghruf bhala Tas Srug. Hemmhekk iltaqghu ma' persuna bl-isem ta' Ricky u jghid li kien mar hemm ghaliex l-attur kien bi hsiebu jixtri din l-ghalqa li marru jaraw. Minnufih kien staqsa lil Ricki Caruana jekk il-kamra li kien fiha tmien filati, kellhiex permess u dan wiegbu li ma kienx hemm problemi dwarha. Staqsih ukoll jekk il-gibja kienitx wahda regolari u dan qallu li kien mghaggel ibiegh l-ghalqa ghax xtaq jixtri band'ohra. Ikkonferma li l-giebja kienet lesta u li kien hemm vaska bil-hut. Kien hemm ukoll xatba tal-injam, fir-rokna kien hemm guva bl-amorini u kien hemm ukoll papri u tigieg jigru fl-ghalqa.

Ikkonferma li l-ghalqa 'n kwistjoni kienet ftit imtarga. Fuq il-parti ta' fuq tal-ghalqa kien hemm hitan tas-sejjiegh mill-kbir. Jghid li l-ghalqa jafha meta kien ghad kellu tmien snin u zgur li ma kienitx fl-istess kundizzjoni. Mistoqsi jekk semax xi kliem dwar prezzijiet, jghid li jiftakar li kienu semmew xi tlett elf lira jew sebgha u ghoxrin w in oltre jiftakar li semmew xi kliem dwar bini ta' pump room pero permessi ma kienx hemm. Mistoqsi jekk isem il-Perit Anton Zammit issemmiex waqt il-konversazzjoni, jghid li ma jidhirlux u fil-fatt haseb li l-ghalqa kienet ta' Ricki Caruana. Mistoqsi jekk wara din iz-zjara, regax mar fl-ghalqa, jghid li ma marx.

Il-Perit Gordon Zammit ikkonferma li c-certifikat esbit f'dawn il-proceduri w immarkat bhala Dok. AG 7 gie rilaxxjat minnu u huwa datat sebgha w ghoxrin (27) ta' Novembru 2008. Ikkonferma li ma dan ic-certifikat kien hemm il-case details ta' din l-ghalqa f'Tas-Srug limiti tas-Siggiewi u l-applikant kienet certu Karen Calleja. Ikkonferma wkoll li minn ricerka li ghamel m'irrizultalux li sas-sebgha w ghoxrin (27) ta' Novembru 2008 kien ghad hareg xi permess fuq din l-ghalqa. Jaf pero li kien hemm applikazzjoni pendenti to "reconstruct pre existing agricultural store and propose reservoir and to sanction part construction of agricultural store". Qal li l-verifiki li ghamel kien permezz tal-website tal-MEPA li hi up to date skond il-file relattiv.

Ikkonferma li meta l-applikazzjoni kienet telghet quddiem il-Bord fit-tlieta (3) ta' Gunju 2008, kienet giet refused. Imbaghad saret re-consideration nhar il-hdax (11) ta' Lulju 2008. Skond il-case officer tal-MEPA, din l-applikazzjoni kellha terga tigi rifjutata. Jghid pero, li ma jafx 'l ghala l-applikazzjoni kienet giet rifjutata originarjament.

Etienne Vassallo xehed nhar it-tmienja w ghoxrin (28) ta' Mejju 2008 w ikkonferma li huwa jokkupa

l-kariga ta' property negotiator mas-socjeta Sara Grech Limited w ikkonferma li kien hu li akkumpanja lill-attur fis-Siggiewi sabiex jara l-ghalqa mertu ta' din il-kawza, kif murija fir-ritratti esebiti. Ikkonferma li flimkien mal-attur u martu kien hemm certu Ricki Caruana. Jiftakar li kien Ricki Caruana li kien avvicinah fuq din l-ghalqa u kien infurmah li kien tefa' applikazjoni sabiex jigi nstallat l-elettiku kif ukoll sabiex il-giebja tigi regolarizzata. Huwa gie muri ritratt li jinsab esebit a fol. 22 tal-atti w ikkonfema li dik kienet il-kamra li tkellmu dwarha.

Wara li sar il-konvenju, huwa rega' mar fuq il-post u sab li l-kamra kienet ghadha hemm mibnija kif kien raha qabel.

Silvio Farrugia, Direttur fid-Development Control mal-MEPA esebixxa kopja tar-rifjut dwar l-applikazzjoni numerata 02070/07 datata disgha w ghoxrin (29) ta' Mejju 2008 li giet immarkata bhala Dok. PA. Qal li sussegwentement fuq din l-applikazzjoni kienet saret re consideration u kien hemm over turning tad-decisjoni w ghalhekk l-applikazzjoni tieghu 02070/07 kienet giet approvata pero dan wara li kienet inbidlet il-proposta. Ikkonferma li din l-approvazzjoni hija datata sbatax (17) ta' Frar 2009, u dan id-dokument gie esebit w immarkat bhala Dok. PA 1.

Stqarr li originarjament l-appliazzjoni kienet wahda 'to reconstruct a previously existing agricultural store, proposed reservoir and to sanction part of agricultural store'. Sussegwenement saret reconsideration fuq kollox. Fir-reconsideration l-applikant talab li tinbidel il-proposta. L-applikant kienet Karen Calleja u din id-darba talbet li jigi mibni reservoir u pump room biss w ghalhekk it-talba biex tinbena karma, kienet giet abbandunata. It-talba ghal pump room u reservoir giet approvata nhar is-sitta w ghoxrin (26) ta' Jannar 2009. Meta gie muri r-ritratti esebiti a fol.

34 u 35 immarkati bhala Dok. AG 9 u AG 10 rispettivament ighid li l-gebel hemm muri, m'huwiex weathered stone u l-boundary wall kellu jkun maghmul minn weathered soft stone. Mistoqsi meta tnehhew l-irregolaritajiet li kien hemm, jghid li minn ezami tal-file jidher li hemm ittra datata sbatax (17) t'Ottubru 2009 li tindika li l-irregularitajiet kollha kienu tnehhew. Jekk saritx inspection sabiex tigi verifikata din l-ittra, ma kienx jaf. Ikkonferma li sabiex ikun hemm vaska u guva fl-ghalqa, ghandu jkun hemm permess ghax l-ghalqa taqa' fi special zone of conservation u permess ghal guva u vaska, ma hemmx.

Ikkonferma li x-xatba tal-injam kif murija fir-ritratt esebit tal-ghalqa, hija koperta bil-permess. Mistoqsi jekk l-attur qattx mar ikellmu fuq l-ghalqa 'n kwsitjoni, jghid li iva u kellmu fuq hafna problemi li kien hemm fuq dan is-sit u jiftakar li kien spjegalu kif kienu l-policies ta' dakinhar. Jiftakar li waqt il-laqgha li kellu mal-attur, dan qallu li fuq l-ghalqa kien hemm kamra mibnija u huwa kien irrispondih li jekk il-kamra ma kienitx koperta b'permess, allura kien qed jixtri art vergni, bla ebda kostruzzjoni.

Nhar il-hamsa (5) ta' Novembru 2008 xehed il-konvenut il-Perit Anton Zammit w ikkonferma li huwa sid l-ghalqa maghrufa bhala Ta' Srug fil-limiti tas-Siggiewi mertu ta' din il-kawza, liema ghalqa kien jamministraha Ricky Caruana w l-familja tieghu u sussegwentement kien iddecieda li jbiegh din l-ghalqa. Ikkonferma li qabel ma ddecida li jbieghha, diga' kien hemm pendenti mall-MEPA applikazzjoni u dan sabiex jissanzjona kamra, giebja, hitan w affarijiet simili li kien hemm diga' ezistenti fuq l-art in kwistjoni.

Ricky Caruana, tramite l-agenti ta' Sara Grech, kien sablu l-bejgh u kienu ltaqghu ghand in-nutar Marco Burlo' fil-hamsa (5) ta' Lulju 2008. Jghid li effettivament kienu ghamlu konvenju u dan jinsab

inserit fl-atti mmarkat bhala dokument ‘K’ esebit mal-affidavit tal-attur.

Jghid li ta’ mportanza f’dan il-konvenju, hemm zewg klawzoli, partikolarment li huwa kellu jikkonsenja lis-Sur Alfred Galea, kopja tal-applikazzjoni li huwa kellu registrat l-MEPA. Jispjega li s-Sur Alfred Galea kien talbu jekk effettivament kellux permess u huwa kien spjegalu li kellu applikazzjoni pendenti u peress li l-proceduri quddiem il-MEPA jdumu, huwa qallu li kien f’pozizzjoni li jghaddilu kopja tal-applikazzjoni li kellu w effettivament hekk ghamel. Din tinsab fl-ewwel paragrafu tat-tieni folja ta’ dan il-konvenju a fol. 16 tal-atti.

Jghid ukoll li importanti wkoll li fir-raba’ paragrafu tal-ewwel pagna tad-Dok. ‘A’ ta’ fol. 15 hemm miktub li una volta x-xerrejja ma jigux ghall-att finali, u dan ghal raguni mhux valida skond il-ligi, l-istess xerrejja jitilqu s-somma pre-likwidata bhala danni fl-ammont ta’ erbat elef, sitt mija tmienja u hamsin ewro (€4,658). Jenfasizza li dan il-konvenju kellu validita’ ta’ sitt xhur u kellu jiskadi fil-hamsa (5) ta’ Novembru 2008.

Jelabora u jghid li gimgha wara li sar dan il-konvenju huwa rcieva ittra ufficjali mis-Sur Alfred Galea fejn talbu sabiex johrog minn dan il-konvenju minhabba xi zvilupp illegali li kien partikolarment il-kamra. Din l-ittra ufficjali hija dik esebita fl-atti a fol. 39 immarkata bhala Dok. AG 13. Jikkonferma li din l-ittra ufficjali huwa kien irceviha fit-tnejn w ghoxrin (22) ta’ Lulju 2008 kif jidher mit-timbru li hemm tergo 39.

Stqarr li bejn l-ittra tas-sittax (16) ta’ Lulju 2008 u sakemm irceviha fit-tnejn w ghoxrin (22) ta’ Lulju 2008, kien iltaqa’ mas-Sur Alfred Galea fuq il-post in kwistjoni peress li huwa kien xtaq li jaghmlu xi xogholijiet fuq dan is-sit u jghid fuq domanda tal-Qorti, li nonostante li huwa pprezenta din l-ittra

ufficjali, xorta l-attur mar jiltaqa' mieghu. Jghid li sa dakinhar ghadu ma kienx jaf b'din l-ittra. Huwa fil-fatt kien qallu fuq l-applikazzjoni li diga' kellu pendenti l-MEPA u kien qallu biex jaqbad perit tal-fiducja tieghu sabiex jara u jissorvelja x-xogholijiet li kienu ghaddejjin quddiem il-MEPA. Sussegwentement pero' rcieva l-ittra li hemm esebit fl-atti mmarkata bhala Dok. AG 13. Huwa cempillu u huwa kien qallu li baghat din l-ittra bhala prekawzjoni. Sussegwentement huwa kien baghat r-risposta tieghu li tinsab inserita fl-atti markata bhala dokument AG 15 a fol. 42 pero' mit-tlettax (13) t'Awissu 2008 sa meta ghalaq l-konvenju, huwa ma kellu l-ebda nkontru mas-Sur Alfred Galea. Jaf li xi xahar qabel ma skada l-konvenju, kien gie mitlub mid-dirigenti ta' Sara Grech biex jestendi l-validita' ta' dan il-konvenju, pero kien irrifjuta.

In segwitu jghid li huwa ghamel dak mitlub minnu li jikkonsenja lill-attur kopja tal-applikazzjoni li kellu pendenti mal-MEPA flimkien ma' l-ittra ufficjali Dok. AG 15. Huwa fil-fatt kien baghat din id-dokumentazzjoni f'ittra registrata w esebixxa kopja tar-registrazzjoni ta' din l-ittra li giet immarkata bhala dokument AZ 01. Sussegwentement huwa ccekkja din l-ittra mal-Maltapost biex jara meta effettivament giet delivered, u rrizultalu li din giet delivered fl-ewwel (1) ta' Novembru 2008 f'nofsinhar neqsin zewg minuti kif jirrizulta mid-dokument mmarkat bhala dokument AZ 02. Jghid li dakinhar stess irrizultalu li s-Sur Galea ghadda din id-dokumentazzjoni lill-ufficju legali tieghu Desira Thake u jghid li a fol. 43, Dok. AG 16 hemm fax mibghuta lil Thake u Desira datata l-ewwel (1) ta' Novembru 2008 bil-hin 1:37pm.

Eventwalment fil-hamsa (5) ta' Novembru 2008 skada l-konvenju w s-Sur Alfred Galea m'ghamel l-ebda rikors jew notifikazzjoni legali pero' gie jitlobu l-flus. Mistoqsi jekk ghamillux ittra ufficjali

sabiex jersaq ghall-kuntratt jghid li le effettivament m'ghamilx.

Esebixxa dokument iehor li gie mmarkat bhala dokument AZ 03 li huwa the PA report tal-MEPA datat l-ewwel (1) ta' Novembru 2008 fejn il-MEPA stess qeghda ticcertifika li l-illegalitajiet li kien semma' l-istess attur, kienu effettivament tnehhew u fil-fatt kien hemm ukoll recommendation ghall-hrug ta' permess bl-eccezzjoni li l-applikant ma kienx registrat bhala farmer mad-Dipartiment tal-Agrikoltura. L-applikant kien in segwitu u cioe' fil-hamsa (5) ta' Lulju 2007, applika w irregistra ruhu mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, kif jirrizulta mid-dokument li gie esebit u mmarkat bhala dokument AZ 04 u sussegwentement fis-sbatax (17) ta' Frar 2009 hareg il-permess relattiv. Kopja tal-permess gie esebit u mmarkat bhala dokument AZ 05.

Jispjega li l-ghalqa 'n kwistjoni kellha vaska fis-sens ta' fish pond u jghid li skond id-dokument esebit w immarkat bhala Dok. AZ 03, paragrafu 10, huwa kellu jnehhi din il-vaska w effettivament nehhiha w ikkonferma li effettivament din il-vaska tnehhiet. Mistoqsi x'ghamel biex nehha din il-vaska, jghid li kien qabbad persuna u dan jew nehhiha jew radamha bil-hamrija. Ma marx hu biex innehhiha. Jghid li mir-ritratti li hemm il-MEPA, jirrizulta li dawn effettivament tnehhew. Dawn ir-ritratti pero' m'humiex esebiti l-Qorti, izda jinsabu nseriti fil-file tal-MEPA.

Jikkonferma li huwa minnu li kien hemm guva bit-tajr fiha u li din il-guva ma tnehhietx pero' ma jidhirlux li hemm bzonn permess ghal guva. Jistqarr li huwa minnu wkoll li kif qed jigi suggerit, li kien hemm kamra nofsha mimlija u l-kamra pero' tnehhiet. Ezatt meta tnehhiet, ma jafx pero' zgur li fit-terminu tal-konvenju.

Mistoqsi jekk effettivament hux minnu li huwa ltaqa' mal-attur fil-mori tal-validita' tal-konvenju,

jghid li iva huwa minnu. Fil-fatt kien hemm ukoll prezenti Ricky Caruana u certu Kola Micallef mis-Siggiewi. Dan jikkonfermah.

Mistoqsi jekk din il-laqgha saritx qabel ma ntbaghtet l-ittra ufficjali, jghid li jista' jkun li ltaqghu qabel.

Jghid li l-applikazzjoni kienet wahda li tikkoncerna din il-propjeta' Ta' Srug li ggib in-numru PA02070/07 u giet registrata fis-sebgha w ghoxrin (27) ta' Marzu 2007 kif jirrizulta mid-dokument esebit fl-atti mmarkat bhala dokument PA a fol. 69. Din id-dokumentazzjoni pero' huwa baghatha lill-attur fid-disgha w ghoxrin (29) t'Ottubru 2008 qabel m'ghalaq il-konvenju. Mistoqsi jekk kienx hemm xi raguni partikolari ghaliex dam daqshekk, wiegeb li le ma kienx hemm.

Mistoqsi jekk irceviex xi messaggi mis-Sur Alfred Galea fejn kien hemm miktub li qed jipprova jaghmel xi komunika mieghi dana jichdu. Ikkonferma ukoll li m'ghamel l-ebda ittra ufficjali fejn talab lis-Sur Alfred Galea jersaq ghall-kuntratt finali a bazi tal-konvenju.

Ikkunsidrat:-

Illi din il-kawza hija rizultat ta' konvenju li gie ffirmat bejn il-partijiet fil-hamsa (5) ta' Lulju 2008. Dan il-konvenju kellu validita` ghal sitt xhur, u fit-tlettax (13) t'Awwissu 2008 (fol. 42 Dok. 15), il-konvenuti vendituri pprezentaw ittra ufficjali biex jinterpellaw lill-atturi xerrejja jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tal-ghalqa 'n kwistjoni. L-atturi ma resqux ghall-att finali. Jirrizulta li l-atturi ma kienx bi hsiebhom jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt effettiv sa mill-bidu nett, u cioe wara ftit granet li kienu iffirmaw il-konvenju tant li nhar is-sittax (16) ta' Lulju 2008 kienu pprezentaw ittra ufficcjali (fol. 39 – Dok AG 13) fejn kienu talbu lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-

iffirmar ta' skrittura ta' rexissjoni tal-istess konvenju ezistenti bejniethom w ghar-refuzjoni tad-depositu hemm imhallas u dan ghaliex fil-fehma taghhom, saret dikjarazzjoni materjalment zbaljata fuq il-konvenju.

Issa minn ezami tal-konvenju esebit a fol. 15 Dok. 'K' jirrizulta li l-konvenuti kienu obbigaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi li jaccettaw li jixtru ghalqa kif deskritta fl-istess konvenju u cioe l-ghalqa maghrufa "Tas Sruc" fil-limiti tas-Siggiewi "hielsa minn kull gabilott u minn qbiela bid-drittijiet giustijiet u pertinenzi kollha u bil-pusess liberu mal-att finali u dan versu l-prezz hemm imsemmi. Il-bilanc kellu jithallas mix-xerejja lill-vedituri mal-kuntratt finali u kemm il-darba ix-xerrejja jonqsu li jidhru fuq l-att finali ghal raguni mhux valida skond il-ligi ix-xerrejja jitilfu d-depositu favur il-vendituri u dan in linea ta' danni prelikwidati."

Il-vendituri ddikjaraw ulterjorment li huma ghamlu l-applikazzjoni ghal permess ta' pump room u gibjun w intrabtu li sa l-att finali, jikkonsenjaw kopja tal-applikazzjoni lix-xerrejja. Ulterjorment iddikjaraw u ggarantew favur ix-xerrejja atturi, li accettaw li l-art hija hielsa minn kwalunkwe ordni jew notifika ta' esproprjazzjoni.

F'dan il-konvenju deher ukoll certu Ricky Caruana li obbliga ruhu li wara li l-att finali jigi ffirmat, huwa jkun responsabbli ghal xi xoghlijiet li kellhom isiru ghal prezz miftiehem imsemmi fl-istess konvenju.

Issa, mill-provi prodotti, jirrizulta li nhar il-wiehed u tletin (31) t'Ottubru 2008, l-konvenut kien ghadda kopja lill-atturi tal-applikazzjoni li huwa kellu vigenti mal-MEPA numru 2070/07 fejn kien qed jitlob li jinghata permess ghal pump room u gibjun kif kien obbligat li jghamel skond il-konvenju. Jinghad ukoll, ghalkemm mhux ta' relevanza ghal din il-kawza, li l-konvenuti ottjenew dan il-permess

nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2009 (vide Dok. AZ 05).

Ghalhekk, minn ezami tad-dokumentazzjoni esebita u minn dak li qalu d-diversi xhieda, jirrizulta li l-konvenuti aderixxew ruhhom mal-kundizzjonijiet tal-konvenju. Minn imkien ma jirrizulta dak li stqarru l-atturi fl-ittra ufficcjali taghhom tas-sittax (16) ta' Lulju 2008, li l-konvenuti ghamlu dikjarazzjoni materjalment zbaljata fuq il-konvenju w ghalhekk l-atturi ma kellhom l-ebda raguni 'l ghala ma dehrux sabiex jiffirmaw l-att finali nhar il-hamsa (5) ta' Novembru 2008, kif kienu obbligati li jaghmlu.

Il-punt centrali li jrid jigi deciz f'din il-kawza, huwa jekk ai termini ta' l-konvenju, l-konvenuti jistghux izommu d-depositu u dan ghaliex skond l-istess konvenju fl-ahhar paragrafu tal-ewwel pagna tal-konvenju, hemm miktub is-segwenti:- "Bil-prezz ta' EURO 46587 minn liema somma qieghed jithllas depositu akkont fis-somma ta' EURO 4658 lill-vendituri li jaccettaw li jhallu debita ricevuta. Il-bilanc jithallas mal-kuntratt finali. Kemm il-darba ix-xerrejja jonqsu li jidhru fuq l-att finali ghal raguni mhux valida skond il-ligi, ix-xerrejja jitilfu d-depositu akkont fis-somma ta' EURO 4658 favur ix-xerrejja u dan in linea ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli minn xi Qorti."

L-ewwel nett, il-Qorti trid tara jekk din l-ahhar parti ta' paragrafu fuq citat, hijiex t'ostakolu biex l-atturi jipprocedu b'din il-kawza kif qed jeccepixxu l-konvenuti.

Il-Qorti m'ghandha ebda dubbju li dan mhux il-kaz. Alla hares xi hadd jigi mpedut milli jirrikorri ghall-Qorti anke jekk espressament ikun irrinunzja ghal dan. Madankollu, a skans ta' ekwivoci, l-Qorti ma jidhrilix li dan l-paragrafu jimpedixxi lill-atturi li jifthu l-kawza biex jiehdu lura l-flus imsemmija, izda jimpedihom milli jattakkaw il-validita' tal-klawsola,

fis-sens li ma jistghux jghidu li din ma torbotx lill-partijiet bhall-kumplament tal-ftehim. Infatti, r-rinunzja tippresumi t-telf tad-depositu w allura n-nuqqas tal-atturi li jerqsu ghall-kuntratt ghal raguni valida – l-ahhar kliem tal-paragrafu huma in linea ta' danni prelikwidati – li allura jfisser li t-telf ikun diga sar. Il-Qorti zgur allura ma hijiex prekluza milli tesamina din il-kawza.

Bhala punt ta' principju, huwa zgur li meta konvenju jiskadi, l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat precedenti ghall-istess konvenju w allura, min ikun ser ibiegh, jirritorna kull depositu li jkun ircieva. Fil-kawza fl-ismijiet <u>Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et</u> deciza minn din il-Qorti fit-tletin (30) ta' Mejju, 2001, intqal illi:-

"Fis-sentenza <u>Brownrigg vs Camilleri</u> (Appell Civili 22 ta'Frar, 1990) gie deciz illi jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 l-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-esekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skond is-sentenza fl-ismijiet <u>L Abela vs T Spiteri</u> (Appell 30 ta'Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita' tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk, il-kompratur jista jitlob lura minghand il-venditur, id-depositu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara ukoll sentenzi <u>A Ciantar vs A Vella</u> LXII - pt ii-pagna 828 u <u>J Cassar vs V Farrugia</u> :XXVII - pt ii-pagna 316)."

Il-Qorti tifhem x'gara f'dan il-kaz u ghaliex il-kuntratt ma sarx. L-atturi raw l-ghalqa kif kienet b'certi accessorji u ghogbithom, peress li huma xtaqu li jkollhom din l-ghalqa bhala weekend place sabiex imorru man-neputijiet, izda wara li rrejalizzaw li kien hemm x'irregolaritajiet, rega' bdielhom. Jinghad li l-atturi kellhom cans sabiex jaghmlu l-verifiki kollha taghhom qabel m'iffirmaw il-konvenju, izda ghazlu li jghagglu u li jiffirmaw l-istess. Kienu konsapevoli pero li kien hemm xi rregolaritajiet sa mill-bidu nett u dan ghaliex gew mgharrfa mix-xerrej konvenut zgur, ghaliex fil-fatt l-konvenut kien intrabat li jghaddi kopja tal-applikazzjoni li kien hemm vigenti mal MEPA, qabel ma jigi ffirmat l-kuntratt finali. Hemm klawsola specifiku fil-konvenju dwar dan u proprju fir-rigward ta' zewg strutturi partikolari, u cioe pump room u gibjun. Il-venditur fil-fatt onora l-obbligu tieghu, ghaliex fil-fatt ghadda l-applikazzjoni lill-attur in termine.

Jinghad ukoll li, 'n effetti l-permess relattiv hareg ukoll pero wara li skada l-konvenju, ghalkemm dan mhux relevanti ghal mertu tal-kawza, ghaliex l-konvenut ma kien obbligat li jottjeni l-ebda permess qabel l-iffirmar tal-kuntratt.

Huwa minnu, kif stqarr l-avukat difensur tal-konvenut, li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzoni skond ix-xorta taghha bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawzafl-ismijiet <u>Cefalu et vs Gauci nomine</u> LXXX.IV.1359).

L-atturi fl-ittra ufficcjali taghhom prezentata hdax-il jum wara li gie iffirmat il-konvenju, jallegaw li l-vendituri ghamlu dikjarazzjoni zbaljata fuq il-konvenju billi naqsu li jiggarantixxu l-pacifiku pussess u liberu godiment tal-proprjeta' mwieghda skond il-ligi.

Illi minn imkien ma jirrizulta li dan huwa minnu, ghaliex fil-fatt l-vendituri qalu li kien hemm applikazzjoni vigenti kif fil-fatt kien hemm. L-atturi ma hassewx il-htiega li jintrabtu mal-konvenuti dwar il-vaska u xi strutturi ohra, ghaliex kieku kienet issir referenza ghalihom fil-konvenju, kif saret fir-rigward tal-pump room u l-giebja. Dawn l-istrutturi li kien hemm, ma jifformawx parti ntegrali mill-ghalqa.

Huwa minnu li ‘n principju, jekk kien hemm xi rregolaritajiet, ix-xerrej ghandu kull dritt li ma jersaqx ghall-att finali u dan ghaliex ix-xerrej m'ghandux jigi mqieghed f'periklu li wara li jixtri, jigi mfixkel fit-tgawdija tal-immobbli. Minn naha l-ohra, l-venditur ghandu obbligu li fuq att finali, jiggarantixxi pacifiku pussess. B’dan, il-legislatur ried ifisser li ma jkun hemm l-ebda jedd ta’ terz fuq l-ghalqa jew li hemm xi gabilott jew xi dejn registrat fuqha u affarijiet simili. Ovvjament jekk hemm xi rregolaritajiet, dawn iridu jkunu dawk li jaghmlu sens u mhux xi skuza banali ntiza biex jipprova jevita milli jsir il-kuntratt finali.

Kif tajjeb osserva l-avukat difensur tal-attur, jekk il-venditur obbliga ruhu li jbiegh flat li ghandha washroom fuq il-bejt u meta il-partijiet jaslu biex jiffirmaw, jirrizulta li ma hemmx washroom ikollu ragun ix-xerrej li ma jersaqx ghall-iffirmar tal-kuntratt finali, izda wiehed ma jistax jippretendi li l-fatt li kien hemm guva u vaska minghajr permess, jammonta ghal washroom f’kaz ta’ xiri ta’ flat. L-irregolaritajiet li jiggustifikaw ix-xerrej li ma jersaqx ghall-iffirmar tal-kuntratt, iridu jkunu tali li jaffettwaw it-tgawdija tal-oggett. Irid ikun hemm raguni valida, ezempju, xi problemi dwar titolu li jkunu rrizultaw mir-ricerki jew servitujiet li bejjiegh ma jkunx gharrafu bihom.

Issa, jirrizulta li l-konvenuti kienu nterpellaw lill-atturi jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali qabel l-

gheluq tal-konvenju. In principju, jekk il-konvenju jiskadi u l-partijiet ma jinizjawx proceduri civili u jipprezentaw l-ittra ufficcjali rikjesta ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju w allura min ikun ser ibiegh, jirritorna kull depositu li jkun ircieva, u dank kif konfermat fis-sentenza fl-ismijiet Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et, deciza mill-Prim tal-Qorti Civili, fit-tletin (30) ta' Mejju, 2001.

Biex dak li jkun jiehu lura jew izomm dak li hu intitolat ghalih taht il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, izomm fis-sehh l-istess konvenju, ghax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Cauchi v. Vassallo, deciza fil-hdax (11) ta' Dicembru 2003:-

"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

Tant hi mportanti din il-procedura, li l-htiega taghha giet rikonoxxuta anke f'kaz li d-depozitu moghti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss funditus minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Spiteri v. Xuereb, deciza fit-tlieta w ghoxrin (23) ta' Gunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista' tirreklama xi beneficcju taht konvenju, jekk qabel xejn, ma tkunx zammet fis-sehh l-istess konvenju tramite l-procedura kontemplata fil-ligi.

Illi pero f’dan il-kaz mhux hekk gara, ghaliex il-konvenuti baghtu l-ittra ufficcjali rikjesta mill-ligi w ghalhekk qed jargumentaw, li meta huma spedew l-ittra ufficjali lill-atturi, poggew lill-istess atturi in

mora, u ma kellhomx x'jaghmlu izjed minn hekk. Isostnu, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-atturi li jipprocedu biex jiggustifika n-nuqqas taghhom, u ladarba dan ma ghamluhx, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.

Ma din is-sottomissjoni l-Qorti ma taqbilx, ghaliex, biex il-konvenuti jinvokaw l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellhom jipprezentaw l-azzjoni fejn jitolbu t-twettieq tal-weghda ai termini ta l-Artikolu 1357 (2) tal-Kap 16, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra m'ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Brownrigg v. Camilleri msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb w ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali, d-depozitu mhallas fuq konvenju.

Jirrizulta fuq skorta ta' sentenzi moghtija 'n partikulari dik ricenti fl-ismijiet Pont vs J.L.J. Construction Limited deciza nhar l-ewwel (1) ta Frar 2008, l-Qorti tal-Appelli ghamlitha cara, li ladarba konvenju jithalla jiskadi, partijiet iridu jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu i.e. depozitu jrid jithallas lura jekk ma gietx segwita procedura kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. F'din l-istanza il-konvenuti naqsu li jipprocedu gudizzjarjament ghal kanonizazzjoni ta' dak id-dritt w ghalhekk illum ma jistghux jesigu li l-atturi m'humiex intitolati ghar-refuzjoni tad-depozitu.

> Ghaldaqstant, l-Qorti tiddikjara li t-talba attrici ghandha tigi milqugha, peress li l-konvenuti m'aderixewx ruhhom mal-ligi u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi d-depositu maghmul minnhom fuq il-konvenju fl-ammont ta' erbat elef sitt mija tmienja u hamsin euro (EURO4658).
>
> L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti.**"**

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza biex jitolbu r-revoka taghha. L-ilment taghhom hu l-ewwelnett illi l-ewwel Qorti inkorriet f'kontradizzjoni meta, fl-istess waqt li stabbilit illi l-atturi naqsu li jidhru fuq l-att finali minghajr raguni valida fil-ligi, ghaddiet biex akkoljiet it-talba taghhom ghar-rifuzjoni tad-depozitu mhallas fuq il-konvenju. L-istess konvenuti mbaghad jilmentaw illi dik l-istess Qorti injorat illi l-ammont tad-depozitu ma nzammx minnhom bhala "*forfeitable deposit*" izda in linea ta' danni prelikwidati u, konsegwentement, skond il-konvenuti, ma kellhomx lanqas ghalfejn jipprocedu b'azzjoni ghat-twettieq tal-weghda;

Hu koncess mill-bidunett illi verament is-sentenza appellata tikkontjeni kontradizzjoni u li din x'aktarx kienet indotta mill-fatt illi l-ewwel Qorti naqset milli tezamina b'mod adegwat il-provi li kellha quddiemha. Hekk, ad ezempju, hi titlaq mill-premessa zbaljata illi l-konvenuti-vendituri intavolaw ittra ufficcjali biex interpellaw lill-atturi-xerrejja jaddivjenu ghall-kuntratt finali ta' kompra-vendita tal-ghalqa, mentri tali ma kienx hekk il-kaz. Dan ghal zewg ragunijiet:-

1. Ibda biex l-ittra ufficcjali tat-13 ta' Awissu 2008 (fol. 42) intbaghtet mill-konvenuti lill-atturi b'risposta ghall-ittra ufficcjali ta' dawn tas-16 ta' Lulju 2008. Fiha nghad illi huma kienu qeghdin jirrespingu bhala infondata l-asserzjonijiet ta' l-atturi illi, *inter alia*, ma setax jigi garantit lilhom il-pacifiku pussess. Inghad ukoll illi huma kienu

qeghdin jirrizervaw id-dritt, meta jigi biex jaghlaq il-konvenju (5 ta' Novembru 2008), li jiehdu proceduri legali kontra l-atturi biex dawn jonoraw l-obbligazzjonijiet taghhom. Din ir-rizerva ghall-futur ma tistax remotament tigi interpretata bhala sejha gudizzjarja biex, a norma ta' l-Artikolu 1357 (2), Kodici Civili, l-atturi jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

2. Tant dan huwa hekk illi l-konvenut innifsu jikkonfessa *in calce* ghax-xhieda tieghu dawn il-kliem testwali: "Jien pero m'ghamilt l-ebda ittra ufficcjali fejn jien tlabt lis-Sur Galea jersaq ghall-kuntratt finali ghab-bazi tal-konvenju" (fol. 82);

Minn dan biss hu bizzejjed biex tigi radikata f'din il-Qorti l-konvinzjoni illi l-konvenuti ma setghux izommu lura milli jirrifondu lill-atturi l-ammont ta' depozitu lilhom mghoddi fuq il-konvenju. Kif inhu ben konsolidat f'gurisprudenza kopjuza "meta tirrikorri cirkostanza fejn ikun ghalaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghall-kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u kollox jerga' ghall-istatus *ante quo*". Ara "**Abela -vs- Spiteri**", Appell Civili, 30 ta' Ottubru, 1989, "**Manche -vs- Farrugia *et***", Appell, 6 ta' Ottubru, 1999 u "**Zahra -vs- Parnis England**", Appell, 30 ta' April, 2009. Il-konsegwenza ta' qaghda bhal din hi dik illi l-ammont li jkun thallas akkont tal-prezz kellu jithallas lura jekk il-bejgh ma jsirx. Ara "**Cini -vs- Agius *et***", Appell Kummercjali , 9 ta' Marzu, 1988 u "**Formosa -vs- Sammut**", Prim' Awla, Qorti Civili, 28 ta' April, 2003;

Huwa ghal kollox immaterjali illi l-partijiet ikunu kkonvenew illi dak id-depozitu kien minn natura ta' danni pre-likwidati ghaliex biex l-atturi appellati setghu jitqeghdu fir-riskju li jitilfu dak id-depozitu taghhom ried qabel xejn jintwera li huma kienu inadempjenti fl-obbligazzjoni taghhom li jaddivjenu ghall-kuntratt, u tali inadempjenza setghet biss tavvera ruhha jekk ikun positivament ipprovat illi huma injoraw l-interpellazzjoni gudizzjarja li tkun

saritilhom biex jersqu ghall-att finali. Qaghda din li fil-kaz in ispecje ma tirrizultax, u, allura wkoll, huwa ghal kollox immaterjali jekk saretx azzjoni o meno;

Dan, apparti, imbaghad, ir-riflessjoni anke jekk sekondarja fic-cirkostanzi, illi fuq l-istregwa tal-provi, l-atturi kellhom raguni gustifikabbli biex, kieku stess, sartilhom sejha gudizzjarja, huma ma jersqux ghall-kuntratt;

Huwa fatt illi fil-mument tal-konvenju kienu jezistu xoghlijiet irregolari fuq is-sit tal-ghalqa. Huwa fatt ukoll illi kien hemm talba pendenti quddiem il-MEPA biex dawk l-istess xoghlijiet jigu "*sanctioned*", in addizzjoni ma' talba kontemporaneja "*to reconstruct a previously existing agricultural store and proposed reservoir*". Jirrizulta inoltre illi fid-9 ta' Lulju, 2008 (fol. 43) il-konvenut ressaq talba lill-MEPA ghal "*reconsideration*" tad-decizjoni taghha wara li l-applikazzjoni tieghu giet rifjutata (ara xhieda ta' Silvio Farrugia ghall-MEPA, fol. 65, id-deposizzjoni tal-Perit Gordon Zammit prodott mill-atturi a fol. 55 u r-rifjut mill-MEPA tal-permess datat 29 ta' Mejju, 2008 a fol. 69). Saz-zmien li ghalaq il-konvenju t-talba ghal "*reconsideration*" ma kienetx ghadha definita u, in effetti, l-approvazzjoni relattiva nghatat biss fis-17 ta' Frar, 2009 (fol. 71);

Premess dan, il-konvenju tal-5 ta' Lulju, 2008 (fol. 15) bejn il-partijiet kien jipprovdi illi l-konvenuti, *qua* vendituri promittenti, kienu qed jiggarantixxu l-pacifiku pussess u liberu godiment skond il-ligi. Skond l-ewwel Qorti dan kellu jitfisser fis-sens illi ma kien hemm ebda jedd ta' terzi kompriz gabbillott, fuq l-ghalqa jew xi dejn registrat jew xi kwestjoni dwar xi titolu jew ukoll l-ezistenza ta' servitujiet li l-bejjiegh ma jkunx gharraf lix-xerrej bihom;

Hi gurisprudenza affermata illi biex xerrej promittenti f'konvenju ma jersaqx ghall-kuntratt finali, nonostante li jkun intimat ghal daqshekk, dan irid juri u jipprova "*di*

avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa” (“**Testaferrata Olivieri -vs- Bartolo**”, Appell Civili, 20 ta’ April, 1923 u “**Aquilina -vs- Baldacchino**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 28 ta’ Gunju, 1968 per Imhallef M. Caruana Curran). Fuq il-punt ta’ min josserva illi skond decizjonijiet recenti l-biza ragonevoli ta’ xi molestja giet allargata biex tinkludi wkoll t-theddid ghall-pussess materjali u liberu godiment tal-haga immobbli. Ara “**Galea *et* -vs- Calleja *proprio et nomine***”, Appell, 25 ta’ Mejju, 2001 u “**Cachia -vs- Azzopardi**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 16 ta’ Mejju, 2008 per Imhallef Tonio Mallia. Jikkonsegwi minn dan illi l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum “limitata sempliciment ghal theddida ta’ evizzjoni minhabba difett ta’ titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghal theddida ta’ evizzjoni forzata minn Awtorita` kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi, u tali jippregudika l-oggett in vendita. Ara s-sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta, b’ri-affermazzjoni ta’ l-enuncjazzjoni in re: “**Galea *et* -vs- Calleja *proprio et nomine***”, fil-kawza fl-ismijiet “**Brinx Limited -vs- Francis Said *et***”, 23 ta’ Novembru, 2005;

Certament fil-kaz in ezami in-nuqqas ta’ approvazzjoni mill-MEPA tax-xoghlijiet ezistenti fuq is-sit tal-ghalqa ma kienx xi element negligibbli. Ghal kuntrarju, il-bon sens jiddetta illi dak in-nuqqas kien jinfluwixxi ruhu fuq il-formazzjoni ta’ l-atturi xerrejja li jakkwistaw jew li ma jakkwistawx. Dan mhux minghajr raguni, konsiderat illi potenzjalment setghu jittiehdu passi mill-MEPA permezz ta;’ Enforcement Order. Biex wiehed jissellef minn gurisprudenza antika, “*il compratore non deve essere costretto ad affrontare un pericolo, comunque lontano ed ipotetico di evizione o molestia. E percio nel caso di promessa di compravendita, verificatosi il detto pericolo il promittente non puo essere costretto ad esiguere col contratto di compra, la sua promessa*” (“**Scifo -vs- Sammut**”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 6 ta’ Frar, 1902);

Ovvjament, m'ghandux ghalfejn jinghad illi l-otteniment tal-permess relattiv mill-MEPA, *ex post facto* l-iskadenza tal-konvenju, ma jiswiex biex itappan jew ixellef il-motiv gust ta' l-atturi li ma jersqux ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ghaliex, kif ukoll pacifikament akkolt, meta wiehed ghandu motiv gust biex jirriselixxi minn weghda ta' xiri ma tistax il-parti l-ohra, bir-rimozzjoni ta' dak il-motiv, wara li jkun skada z-zmien tal-promessa, tobbligah jezegwiha. Ara "**George Xuereb -vs- Carmelo Pace**", Appell Civili, 8 ta' Gunju, 1964. Dan apparti l-fatt illi, kif diga rilevat, ebda sejha ufficcjali ma saret f'dan il-kaz lill-atturi appellati mill-konvenuti appellanti biex huma jersqu ghall-kuntratt finali.

Ghal motivi premessi, anke jekk issa ghal konsiderazzjonijiet ben diversi minn dawk ta' l-ewwel Qorti, l-appell qed jigi rigettat u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------