MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Settembru, 2010

Appell Civili Numru. 2346/1996/1

N.I.B. Company Limited u Schembri Barbros Company Limited

v.

Joseph Bugeja u Antonia Bugeja, u b'digriet tat-3 ta' April 2009 l-atti, in kwantu jirrigwardaw lil Antonia Bugeja li mietet fil-mori tal-kawza, gew trasfuzi f'isem Carmelo sive Charles Bugeja, Rita Zammit u Simon Bugeja.

<u>Il-Qorti</u>:

Preliminari

1. Dan huwa appell dwar kundizzjoni sospensiva li tinsab fi skrittura privata / konvenju ghall-bejgh u trasferiment ta' ghadd ta' porzjonijiet ta' art. Is-sentenza appellata nghatat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Frar 2008. L-appell tas-socjetajiet attrici N.I.B. Company Limited (C 9614) u Schembri Barbros Company Limited (C 9577) gie ntavolat fl-14 ta' Marzu 2008. Ir-risposta giet prezentata fl-1 ta' April 2008. L-appell instema' u gie trattat mill-abbili difensuri tal-partijiet fl-1 ta' Marzu 2010. Ghall-ahjar intendiment tal-odjerna sentenza qed tigi riprodotta fl-inter taghha s-sentenza appellata, li minnha jirrizultaw il-premessi u t-talbiet fic-citazzjoni, l-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti li wassluha ghall-konkluzzjonijiet taghha. Dik is-sentenza tghid hekk:

"Il-Qorti:

"Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-11 ta' Lulju, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpanniji attriċi talbu li l-Qorti (i) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' ħdax-il (11) *plot* li jinsabu f'Ħal Qormi, u dan skond kif miftiehem fl-att ta' konvenju li sar bejn l-istess attriċi u l-imħarrek fit-18 ta' Ġunju, 1991, u kif mibdul b'ieħor fil-31 ta' Jannar, 1992; u (ii) tiffissa l-jum, il-ħin u post għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi taħtar nutar pubbliku biex jippubblika dak l-att u kif ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-att f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-kuntratt. Talbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża;

"Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-18 ta' Frar, 1998, li biha l-imħarrkin laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi qalu li l-konvenju kien skada bla ħtija tagħhom, imma bi ħtija tal-istess kumpanniji attriċi li ħallew iż-żmien ta' ħames snin jgħaddi għalxejn. Żiedu jgħidu li, ladarba kien hemm kapparra penitenzjali, l-attriċi m'għandhomx jedd jitolbu l-esekuzzjoni tal-konvenju, u dan minbarra li l-istess

kumpanniji attriċi ma ħarsux il-liġi la bil-mod kif mexxew it-talba għall-esekuzzjoni u lanqas fiż-żmien stabilit mil-liġi;

"Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Frar, 1999[1] li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

"Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta' April, 1999, li bih u fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-attriċi fit-12 ta' April, 1999, reġġħet qiegħdet il-kawża fuq il-listi għas-smigħ tad-9 ta' Ġunju, 1999;

"Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Frar, 2001[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tieħu x-xhieda tal-partijiet;

"Rat il-verbali tax-xhieda miġbura mill-Assistent Ġudizzjarju;

"Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Jannar, 2005, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

"Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpanniji attriċi fit-28 ta' Ġunju, 2005[3];

"Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-6 ta' Lulju, 2005[4];

"Rat l-atti kollha tal-kawża;

"Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' ftehim ta' wegħda ta' bejgħ u xiri. L-imħarrek kien wiegħed li jbiegħ lill-kumpanniji attriċi ħdax-il (11) biċċa art fil-qasam magħruf

---

[1] Paġ. 44 tal-proċess
[2] Paġ. 59 tal-proċess
[3] Paġġ. 115 – 9 tal-proċess
[4] Paġġ. 120 – 6 tal-proċess

bħala "Tas-Salib" fil-limiti ta' Ħal Qormi. Dak iż-żmien, l-imsemmijin porzjonijiet ta' art ma kellhomx permessi tal-bini. Il-kumpanniji attriċi kienu irriżervaw il-jedd li jitolbu l-ħruġ tal-permessi. Minkejja li għadda ż-żmien u l-permessi baqgħu ma ħarġux (għaliex l-art tinsab f'żona 'l barra minn żona ta' żvilupp) il-kumpanniji attriċi jridu li l-imħarrek (u martu) jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond il-ftehim milħuq fil-konvenju u bl-art fil-kundizzjoni li hija fiha llum;

"Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu u waqa' għaliex ix-xerrejja naqsu li jmexxu f'waqtha l-proċedura stabilita mil-liġi. Jgħidu wkoll li l-atturi m'għandhomx jedd jitolbu l-esekuzzjoni tal-konvenju ġaladarba huma kienu ftehmu dwar penali (kapparra penitenzjali) f'każ li xi parti tonqos mill-ftehim bla raġuni tajba;

"Illi, mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fit-18 ta' Ġunju, 1991[5], l-imħarrek (aktar 'il quddiem imsejjaħ "il-bejjiegħ") wiegħed li jbiegħ lill-kumpanniji attriċi (dak inhar rappreżentati minn Salvatore Schembri) (aktar 'il quddiem imsejħin "ix-xerrejja") ħdax-il biċċa art fabbrikabbli li kienu jinsabu f'Ħal Qormi, bil-prezz kif muri fuq l-istess ftehim dwar kull waħda mill-istess porzjonijiet, u bil-patti u kundizzjonijiet oħrajn. Fost dawn, kien hemm miftehma penali ta' Lm 20,000 bħala kapparra f'każ li xi wieħed mill-partijiet ma jonorax il-ftehim; il-jedd li x-xerrejja japplikaw għall-permessi tal-bini; li l-bejgħ ta' kull wieħed mill-porzjonijiet seta' jsir individwalment fi żmien tlitt (3) xhur minn meta joħroġ il-permess tal-bini relattiv; li kull kumpens li jagħti l-Gvern għat-teħid tat-toroq u kull kumpens ieħor jeħduh ix-xerrejja. Il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sa żmien tlitt (3) xhur minn mindu jinħarġu l-permessi fuq kull porzjon. Ma jidhirx li dak inhar li sar il-konvenju tħallas xi depożitu mix-xerrejja. Fiż-żmien li sar il-konvenju l-ebda waħda mill-porzjonijiet ma kellha permess biex tinbena;

---

[5] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess

"Illi f'Lulju tal-1991, il-bejjiegħ applika għall-permess tal-bini dwar porzjonijiet numri ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) mill-imsemmi qasam. It-talba kienet miċħuda f'Jannar tal-1992[6]. Fil-31 ta' Jannar tal-1992, il-partijiet bidlu l-ewwel ftehim billi, minflok waħda mill-porzjonijiet (dik bin-numru sebgħa) daħħlu oħra (dik bin-numru għaxra). Mill-bqija tennew il-ftehim ta' qabel;

"Illi f'Ottubru tal-1995[7], il-bejjiegħ u martu dehru fuq kuntratt li bih ingħataw kumpens mill-Kummissarju tal-Artijiet wara t-teħid ta' art magħrufa bħala "Tas-Salib", fi Triq l-Imdina, Ħal Qormi, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissrin. Fl-4 ta' Ġunju, 1996, ix-xerrejja talbu b'ittra uffiċjali[8] lill-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ. Għal xi raġuni, intbagħtet ittra uffiċjali oħra kontrih fl-14 ta' Ġunju[9], bl-istess talba. Dak inhar[10], il-bejjiegħ talab tagħrif mingħand ix-xerrejja dwar fejn kellu jsir il-kuntratt u seħaq li l-prezz jitħallas kollu mal-kuntratt. Fl-1 ta' Lulju, 1996[11], ix-xerrejja wieġbu lill-bejjiegħ dwar dak il-kuntratt. Fil-11 ta' Lulju, 1996, infetħet din il-kawża u dak inhar ukoll ressqu ittra uffiċjali oħra[12] bl-istess sejħa, iżda din id-darba żiedu lill-imħarrka bħala intimata flimkien ma' żewġha;

"Illi l-<u>konsiderazzjoni legali ewlenija marbuta ma' dan il-każ</u> jidher li tintrabat mal-kwestjoni dwar jekk l-att ta' konvenju li sar bejn il-partijiet għadux fis-seħħ u tistax allura tintalab aktar l-esekuzzjoni tiegħu;

"Illi l-fatt rilevanti li joħroġ mill-att tal-konvenju hu li fih ma ssemma l-ebda jum partikolari li sa tmiemu kellu jkun ippubblikat il-kuntratt. Il-klawsola li titkellem dwar it-tul tal-validita` tal-konvenju kienet tgħid: "*Dan il-konvenju hu validu sa żmien tliet xhur minn meta jinħarġu l-permessi tal-bini fuq kull plot*". Marbuta ma' dik il-klawsola, mbagħad, kien hemm oħra li trid li: "*Il-bejgħ ta' kwalsijasi plot issir fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tal-permessi tal-bini*

[6] Dokti "JB1", "JB2" u "JB3" f'paġġ. 108 sa 110 tal-proċess
[7] Dok "Ċ", f'paġġ. 13 – 5 tal-proċess
[8] Dok "JBX", f'paġ. 129 tal-proċess
[9] Dok "B", f'paġ. 11 tal-proċess
[10] Dok "JB4", f'paġ. 111 tal-proċess
[11] Dok "JB5", f'paġ. 112 tal-proċess
[12] Dokument f'paġġ. 41 – 2 tal-proċess

tal-plot relattiv". Huwa fatt mhux kontestat li sal-lum, l-ebda permess ta' żvilupp ma nħareġ fuq l-ebda wieħed mill-imsemmija porzjonijiet ta' art. Għall-kuntrarju, fil-każ ta' tlieta minnhom, hemm saħansitra rifjut mill-awtoritajiet għat-talba li saret (mill-imħarrek) biex jinħareġ permess. Dawn it-tliet porzjonijiet kienu jagħmlu parti mill-ħdax imsemmijin fil-konvenju oriġinali;

"Illi l-atturi jisħqu li, mill-mod kif inhuma mfasslin l-imsemmija klawsoli tal-konvenju, ladarba l-permessi għadhom ma nħarġux, il-konvenju għadu ma skadiex u l-kundizzjoni sospensiva li minnha l-ftehim kien jiddependi għadha ma ġratx. Fil-fehma tagħhom[13], il-konvenju jista' jibqa' sospiż b'mod indefinit sakemm, xi darba, jinħarġu l-permessi u l-atturi jsejsu dan l-argument tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2125(a) tal-Kodiċi Ċivili. F'kull każ, huma jgħidu li xorta waħda seħħilhom iressqu l-kawża fi żmien ħames snin minn meta l-konvenju seta' skada. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin juru fehma oħra. Jgħidu li ma kienet qatt il-fehma tal-partijiet li jidħlu fi ftehim bla terminu, u fil-fatt, bħall-atturi, jgħidu li l-konvenju kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva. Iżda, għall-kuntrarju ta' dak li jissottomettu l-atturi, l-imħarrkin jgħidu li l-effeti ta' dik il-kundizzjoni ntemmu meta deher ċar li qatt ma setgħet isseħħ;

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenju mertu ta' din il-kawża kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva, minħabba li l-obbligazzjoni li jseħħ il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajja li kien għadha trid isseħħ u li ma kinetx ħaġa żgura[14]. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix. Ladarba l-partijiet ma tawx żmien sakemm dik il-ġrajja kellha tiġri, allura kellha tgħodd ir-regola li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta huwa żgur li l-ġrajja ma tiġrix[15]. Hawnhekk m'huwiex il-każ li l-Qorti tagħti żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, ladarba l-kundizzjoni ma kinetx tiddependi minn xi ħaġa li tista' ssir minn min l-obbligazzjoni saret favurih (f'dan il-każ, il-

[13] Paġ. 117 tal-proċess
[14] Art. 1063(1) tal-Kap 16
[15] Art. 1058(2) tal-Kap 16

kumpanniji attriċi)[16]. Il-partijiet rabtu t-tul taż-żmien tal-konvenju sewwasew ma' dak inhar li l-ġrajja sseħħ. Mill-provi joħroġ li (għallanqas għall-ġejjieni prevedibbli) l-kundizzjoni m'hijiex sejra sseħħ u ma tistax tiġri, għaliex l-art mertu tal-każ tinsab 'il barra miż-żona maħsuba għall-iżvilupp. Prova li din il-ġrajja ma seħħitx tinsab fir-rifjut kategoriku u definittiv tal-PAPB għat-tliet applikazzjonijiet li ressaq l-imħarrek dwar porzjonijiet 5, 6 u 7;

"Illi meta l-ħruġ ta' permess ta' żvilupp għall-bini jkun waħda mill-kundizzjonijiet fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ (konvenju) iż-żmien ta' dak il-konvenju jkun marbut maż-żmien meta dik il-kundizzjoni sseħħ jew ikun ċar li m'hijiex sejra sseħħ[17]. Minn dak inhar 'il quddiem jibda jgħodd iż-żmien li l-partijiet ikunu taw għall-ħajja tal-konvenju jew, fin-nuqqas ta' żmien speċifiku mogħti, ż-żmien imsemmi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi;

"Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tasal biex tqis li l-konvenju mertu ta' dan il-każ beda jiskadi hekk kif l-imħarrek ġie mgħarraf li t-talba tiegħu għall-ħruġ ta' permess tal-bini ma kinetx milqugħa. Huwa jgħid li għarraf b'dan lil Salvatore Schembri, għalkemm Schembri jiċħad li qatt ingħata dak it-tagħrif[18]. Dik il-ġrajja, madankollu, kellha l-effett tagħha fuq il-konvenju xorta waħda, u għalhekk it-tliet xhur maħsubin fil-klawsoli relattivi tal-konvenju bdew jgħaddu b'seħħ minn Jannar tal-1992. Meta l-partijiet resqu għall-bdil tal-konvenju fl-aħħar ta' Jannar, 1992, (bdil li fih illimitaw irwieħhom biex jibdlu porzjoni waħda ma' porzjoni oħra mill-ħdax oriġinarjament imsemmija) mill-bqija huma ikkonfermaw u irratifikaw l-ewwel konvenju. Fi kliem ieħor, huma tennew ukoll dak li kienu qablu dwaru fil-klawsoli li jitkellmu dwar it-terminu miftiehem tal-konvenju, u għalhekk, la tawlu dak iż-żmien u lanqas qassruh;

---

[16] Kumm. **15.1.1940** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana Dingli vs Cassar Ellul et*** (Kollez. Vol: **XXX.iii.464**)
[17] Ara App Ċiv. **9.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella noe vs Maria Regina Farruġia et*** (mhix pubblikata) iċċitata estensivament mill-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom
[18] Xhieda tiegħu 15.7.2002, f'paġ. 71 tal-proċess

"Illi, mbagħad, ladarba matul dawk it-tliet xhur wara r-rifjut tal-permessi, l-ebda waħda mill-partijiet ma dehrilha li għandha titlob lill-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew inqdiet bil-proċedura tassattiva maħsuba fl-artikolu 1357[19], jiġi li l-konvenju skada u ż-żewġ partijiet tqiegħdu fil-pożizzjoni li kienu qabel ma sar il-konvenju f'Ġunju, 1991 (dak li huwa msejjaħ l-i*status quo ante*)[20]. Jiġifieri, intilfet fil-konfront ta' xulxin kull obbligazzjoni li setgħet inħolqot taħt il-konvenju;

"Illi l-fatt li r-rifjut ta' ħruġ ta' permessi nħareġ biss fuq uħud mill-porzjonijiet ta' art mertu tal-ftehim ma jidhirx li għandu joħloq xi dubju dwar jekk dik iċ-ċirkostanza "salvatx" il-konvenju fir-rigward tal-porzjonijiet l-oħrajn li dwarhom la qatt intalab il-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp jew lanqas qatt ħareġ ir-rifjut. Dan jingħad għaliex, meta nħareġ ir-rifjut dwar it-tliet porzjonijiet imsemmijin, dan kien jixhed li l-inħawi kollha fejn tinsab l-art mertu tal-konvenju kienet art 'il barra minn żona ta' żvilupp. Għalhekk, iċ-ċirkostanzi li skattaw mal-ewwel rifjut laqtu wkoll il-qagħda tal-porzjonijiet l-oħrajn li jagħmlu parti mill-ftehim milħuq fil-konvenju;

"Illi joħroġ ukoll il-fatt li l-imħarrek, wara li kien interpellat b'ittra uffiċjali mill-atturi, wera r-rieda li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, imma ma aċċettax li jiffirma għaliex ried prezz ogħla. L-atturi jqisu din iċ-ċirkostanza bħala konferma li l-istess imħarrek kien iqis li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Din il-Qorti m'hijiex ta' l-istess fehma. Jekk il-konvenju kien diġa' skada sa dak inhar li l-atturi bagħtu l-ewwel ittra uffiċjali, ma jiswa xejn x'seta' ħaseb xi ħadd mill-partijiet. Imqar kieku ż-żewġ partijiet kellhom f'moħħhom li kienu għadhom marbutin bil-konvenju, dan xorta waħda ma jibdilx il-pożizzjoni legali li nħolqot meta l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu. F'każ bħal dan, l-iżjed li jista' jingħad hu li l-imħarrek kien għadu lest li jinnegozja ma' l-atturi taħt ftehim ġdid. Iżda raġuni oħra li tmieri l-fehma tal-atturi hija li l-fatt li l-imħarrek talab żieda fil-prezz u l-ħlas ta' l-imgħax turi li huwa nnifsu kien iqis li

[19] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farruġia et*** (mhix pubblikata)
[20] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***

m'għadux marbut bil-konvenju. Dan jingħad għaliex min ikun marbut b'konvenju ma jistax minn rajh u unilateralment jippretendi li jersaq għall-ftehim finali taħt kundizzjonijiet oħra minn dawk miftehma;

"Illi l-atturi jgħidu wkoll li huma jinsabu lesti li jixtru l-art ukoll jekk m'għandhiex permessi. Dan il-jedd kien jeżisti sa' mill-bidunett li sar il-konvenju, u kien jedd ta' għażla favur tal-atturi. Ma nqdew qatt bil-jedd tagħhom li jirrinunzjaw għalih u lanqas ma jidher li għamlu xi ħaġa biex jissaldawh. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu ma jservi xejn lill-atturi biex jiftħu mill-ġdid l-għażla tagħhom li jinvokaw dak il-jedd. Jirriżulta li l-imħarrek kien għarraf lil Salvu Schembri bir-rifjut tal-ħruġ tal-permessi u dan kien jibqa' jwebbel lill-imħarrek biex jistabar ftit ieħor għaliex fl-aħħar il-permessi jinħarġu żgur[21] (anzi, kien jiftaħar li jekk il-permessi ma joħorġux bis-saħħa tiegħu, ma kienu joħorġu qatt). Din il-qagħda baqgħet tkarkar ix-xhur sa ma fl-aħħar il-kumpanniji attriċi dehrilhom li kien wasal il-waqt li jesegwixxu l-konvenju bla ma kien inbidel xejn miċ-ċirkostanzi kif miftehma mill-partijiet madwar ħames snin qabel. Iżda, sa dak iż-żmien, kien tard wisq għalihom biex iġiegħlu lill-imħarrkin jersqu għall-kuntratt[22];

"Illi għalhekk il-Qorti ssib li fil-waqt li l-kumpanniji attriċi bagħtu l-ittri uffiċjali u f'dak li fih infetħet il-kawża l-konvenju kien ilu li skada u għalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel talba attriċi biex tordna l-esekuzzjoni tiegħu;

"Illi minn dan isegwi li lanqas it-tieni talba ma tista' tintlaqa' għaliex din tiddependi għal kollox mill-ewwel talba;

"Illi, f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-Qorti lanqas għandha għalfejn tistħarreġ il-kwestjoni mqanqla mill-imħarrkin fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, għaliex ladarba l-konvenju skada, il-kwestjoni dwar il-kapparra penitenzjali ntemmet malli ntemmu l-effetti ta' l-istess konvenju[23];

---

[21] Xhieda tal-imħarrek 14.2.2003, f'paġ. 78 tal-proċess

[22] Ara f'dan ir-rigward App. Ċiv. **2.6.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Busuttil et vs Tabib Carmelo Apap Bologna*** (mhix pubblikata)

[23] App. Inf. **23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Spiteri vs Bartolomeo Xuereb*** (mhix pubblikata). Din il-linja ta' ħsieb jidher li nżammet ukoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell

"Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

"Filwaqt li **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** ta' l-imħarrkin;

"Tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-kumpanniji attriċi, billi l-att ta' konvenju magħmul bejn il-partijiet kien laħaq skada żmien qabel ma l-kumpanniji attriċi bdew il-proċedura għall-esekuzzjoni tiegħu."

L-appell

2. L-aggravju tas-socjetajiet kummercjali attrici appellanti kontra din is-sentenza jirrigwarda l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li skond huma kienet erronea fil-ligi meta rritjeniet li fil-mument tal-prezentata tal-kawza ghall-esekuzzjoni tal-konvenju l-istess konvenju kien ilu li skada. Fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti jishqu li "*il-konvenju kien ghadu vigenti u jorbot il-partijiet meta giet intavolata l-kawza mill-atturi appellanti*." L-appellanti wara li taw rendikont kronologiku ta' kif graw l-affarjiet, qalu li "*il-posizzjoni legali f'dan il-kuntest huwa li jekk il-konvenut ma riedx jkompli jkun marbut bil-konvenju kellu l-opportunita` li jirrikorri lill-Qorti biex dina timponi terminu f'liema ssir l-applikazzjoni u jigi determinat hijiex ser tavvera ruhha il-kondizzjoni jew le. Hawnhekk qieghdin nittrattaw dwar kondizzjoni incerta stipulata mill-partijiet ghall-vantagg tal-venditur. F'tali sitwazzjoni il-posizzjoni legali korretta hija li jekk ma jkunx hemm stipula ta' terminu fil-ftehim allura it-terminu ghall-konstatazzjoni tal-verifika o meno tal-kondizzjoni tista tigi deteminata gudizjarjament fuq talba tal-parti. Intant, sa ma jkun hemm l-ebda talba jew determinazzjoni gudizzjarja, it-terminu jibqa' miftuh favur il-parti li tkun zammet favuriha il-kundizzjoni.*" Skond l-appellanti la darba ma ghamilx din it-talba gudizzjarja, l-appellati kienu accettaw "*li r-rifjut ghal permess tal-bini ma kienx wiehed defitiv* [recte: definittiv] *li jghalaq il-kwistjoni kollha. Iktar minn hekk kien qieghed*

f'sentenza mogħtija fl-**1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Ltd.***

espressament jawtorizza l-attur jew min minnhom sabiex, jekk jidhrilhom, japplikaw ghall-permess tal-bini minnufih." Skond l-appellanti "*il-kondizzjoni sospensiva mhux biss tali kienet a favur tax-xerrejja, appellanti; izda kienet anke tiddependi fuq l-agir taghhom, u dana peress li l-ghotja o meno tal-permess kellu jirrizulta mill-agir tal-atturi.*" L-appellanti sostnew ukoll li l-appellati kienu applikaw ghall-permessi tal-bini minn wara daharhom. Skond l-appellanti "*... it-terminu ghal konvenju ma setghax jiskadi qabel ma l-atturi stess kienu ghamlu l-applikazzjoni ghall-permess u anke kompletament ad insaputa taghhom. Huwa anke car li t-terminu ma setax jiskadi qabel ma jibda jiddekorri, kif kien jigri fir-rigward tal-iskrittura tad-29 ta' Ottubru, 1992, jekk wiehed kellu jargumenta li dak it-terminu kien ga ddekorra mid-data tal-precedenti rifjut.*" Ghalhekk l-appellanti talbu s-segwenti:

"*...l-esponenti hawn appellanti fil-waqt li jaghmlu riferenza ghall-provi ga prodotti u jirriservaw dawk il-provi kollha permessi mill-ligi qieghedin jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tirrevoka l-precitata sentenza tas-26 ta' Frar, 2008 fil-kawza fl-ismijiet premessi, u b'hekk tiddeciedi billi fil-waqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut tilqa' it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenut*."

3. Fir-risposta ghall-appell, il-konvenut[24] talab lil din il-Qorti sabiex tichad l-appell tas-socjetajiet attrici u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-26 ta' Frar 2008, u f'kull kaz illi tilqa' l-eccezzjonijiet minnu mressqa bhala konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti. Rigward l-aggravju tas-socjetajiet appellanti, l-appellat wiegeb *inter alia* li huwa jaqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti. Jghid li l-applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi kienet saret bi ftehim mal-atturi u l-applikazzjoni saret mill-konvenuti peress li huma l-proprjetarji tal-porzjonijiet ta' art in kwistjoni. Huwa qal wkoll li l-konvenuti ghandhom interess

[24] Ir-risposta ghall-appell saret biss minn Joseph Bugeja. Martu Antonia jirrizulta li mietet fit-3 ta' Settembru 2006 (ara certifikat tal-mewt a fol. 171), u cioe` wara li l-kawza kienet giet differita ghas-sentenza mill-Prim Awla.

li l-permessi johorgu malajr peress li ghadd ta' plots adjacenti kienu nzammu minnhom u riedu jizviluppawhom ghal uliedhom. F'dan ir-rigward, il-konvenut rrefera ghas-sentenzi fl-ismijiet **Vella Estates Limited vs Maria Regina Farugia et**[25] u **Angelo Busuttil et vs Tabib Carmelo Apap Bologna**[26] fejn il-Qorti tal-Appell "*rinfaccjata b'kundizzjoni bhal dik fil-kaz prezenti, spjegat li t-terminu ta' tlett xhur jibda jiddekorri minn dak in-nhar tar-rifjut miktub f'termini li ma jaghti l-ebda lok ghal dubju jew konsiderazzjoni mill-gdid, billi minn dak in-nhar ix-xerrej prospettiv kellu jqis illi naqset il-kondizzjoni espressa li johorgu l-permessi tal-bini. Jekk ix-xerrej ried jixtri xorta wahda kellu allura jagixxi fit-terminu ta' tlett xhur mid-data tar-rifjut.*" Il-konvenut ma qabilx mat-tezi tal-appellanti li l-konvenju kien gie ratifikat bis-sahha ta' skritturi li emendaw il-konvenju originali u skond il-konvenut "*Bl-iskrittura tal-31 ta' Jannar 1992 il-partijiet illimitaw ruhhom biss f'illi jimmodifikaw l-istess konvenju tat-18 ta' Gunju 1991 billi specifikaw ahjar liema plots kienu qeghdin jinbieghu b'dak il-konvenju. Huma la estendew it-terminu li kien ghadu kif beda miexi u lanqas ma biddlu xi kondizzjoni ohra tal-konvenju. Ghalhekk fl-ahjar ipotesi ghall-atturi, dan il-konvenju skada fl-ahhar t'April 1992.*" L-appellat osserva ukoll li r-referenza tal-appellanti ghad-data tal-20 ta' Ottubru 1992 li tidher fuq il-konvenju m'hi xejn hlief id-data li fiha n-Nutar Pubbliku rrilaxxja u awtrentika l-kopja tal-konvenju. Hu sahaq li d-decizjoni tal-ewwel qorti hija gusta u ghandha tigi konfermata.

4.0 Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

4.1 Din il-Qorti ghandha quddiemha appell li fih aggravju wiehed li jikkoncerna jekk skrittura privata li sussegwentement kienet giet emendata kienitx ghada effettwata minn kundizzjoni sospensiva jew kinitx sehhet il-grajja li ghaliha kienet tirreferi l-kundizzjoni u ghaddhiex it-terminu ta' tliet (3) xhur li kien abbinat maghha.

[25] Qorti tal-Appell, deciza nhar id-9 ta' Ottubru 2001
[26] Qorti tal-Appell, deciza nhar it-2 ta' Gunju 1988

4.2 Din il-Qorti, ghalhekk, ezaminat bir-reqqa l-provi prodotti. Jirrizulta li bis-sahha ta' skrittura privata ta' nhar it-18 ta' Gunju 1991, is-socjetajiet kummercjali appellanti kienu wieghdu li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenut, li min-naha tieghu wieghdhom li jbiegh u jittrasferixxi hdax-il porzjoni art li jinsabu Hal-Qormi. Din il-Qorti tiddeplora l-fatt li fl-atti tal-kawza ebda wahda mill-partijiet ma pprezentat jew talbet li tkun ipprezentata l-iskrittura privata originali jew tal-anqas iccertifikata, u l-ewwel Qorti kellha kellha tistrieh fuq fotokopja[27] tal-iskrittura privata li talanqas kien identifikaha u kkonfermaha n-Nutar Pubbliku li kien responsabbli mill-kitba taghha[28]. Minn ezami tal-konvenju, din il-Qorti rrizultalha li l-konvenju originali kien sar u gie ffirmat nhar it-18 ta' Gunju 1991 u kien gie emendat fil-31 ta' Jannar 1992. Id-data tal-20 ta' Ottubru 1992 tirreferi ghad-data li fiha n-Nutar Pubbliku kien hareg u awtentika l-kopja tal-istess skrittura privata. Minhabba tibdil fil-ligijiet fiskali, il-partijiet permezz tan-Nutar Pubbliku kienu nnotifikaw lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni bl-ezistenza tal-konvenju u rregistrawh mieghu. In-Nutar Cassar kien xehed[29] li l-konvenju "*kien sar fi zmien fl-1991 u gie registrat mal-"Commissioner of Inland Revenue" biex ingibu l-ezenzjoni tal-"Capital Gains Tax"; fil-fatt hawn it-timbru, qed narah hawn, li jikkonferma li fl-1992, Novembru, mort nirregistrah biex il-venditur ma jehilx il-"Capital Gains Tax" mal-Gvern.*" Fil-mori ta' din il-kawza, minhabba wkoll tibdil fiskali iehor, il-konvenju kien irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u kien inghata n-numru PS200403943 kif jidher mill-ittra ta' notifika ta' konvenju mahruga mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fid-19 ta' Gunju 2004[30]. F'dik l-ittra ta' notifika id-data tal-validità tal-konvenju kienet thalliet vojta u kien thallas l-ammont ta' disa' mija u sittin Lira Maltija (ekwivalenti llum ghal €2236.20). Jigi nnotat li f'din l-ittra ta' notifika jissemmew il-plots, oggetti tal-bejgh imwieghed, kif kienu gew mibdula bis-sahha tal-emenda li kienet saret fil-31 ta' Jannar 1992 li permezz taghha l-plot numru sebgha (7) nbidlet ma' plot numru ghaxra (10).

[27] Dokument A, a fol. 5
[28] A fol. 35 u 36
[29] A fol. 36
[30] A fol. 102

Wara li fil-mori tal-kawza l-konvenju, kif emendat, kien gie rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, l-appellati ma kinux oggezzjonaw la mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lanqas mas-socjetajiet attrici fuq il-bazi li l-konvenju kien skada.

4.3 Il-kwistjoni li wasslet ghal din il-kawza tistrieh fuq kundizzjoni sospensiva li l-partijiet kienu inkludew fil-konvenju u b'hekk ghamluh jiddependi fuq grajja li ghad riedet tigri u li ma kinitx zgura. Permezz tal-konvenju, ghalhekk, "*Ix-xerrej noe ghandu dritt japplika ghall-permess tal-bini minnufih.*" U, "*Il-bejgh ta' kwalsiasi plot issir fi zmien tliet xhur mil-hrug tal-permessi tal-plot relattiv.*" U, "*Dan il-konvenju hu validu sa zmien tliet xhur minn meta jinhargu l-permessi tal-bini fuq kull plot.*"

4.4 Din il-Qorti, wara li ezaminat il-kundizzjonijiet citati fil-paragrafu precedenti sabiex tara sewwa sew x'kienet il-volontà tal-partijiet, tasal ghall-konkluzjoni li kull wahda mill-plots kienet ittrattata mill-partijiet kollha individwalment u malli plot partikolari tikseb il-permess tal-bini, tkun sehhet il-grajja li sa ftit qabel kienet ghad trid tigri u li kienet incerta. Imbaghad fejn ghandu x'jaqsam ma' dik il-plot partikolari kellu jibda ghaddej perijodu ta' tliet xhur mid-data tal-hrug ta' tali permess sabiex il-partijiet jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh ta' dik il-plot partikolari. Naturalment, sabiex isir kuntratt wiehed u l-hdax-il (11) plot jinbieghu kollha flimkien ried li l-applikazzjonijiet ghall-permess tal-bini ta' kull plot isiru flimkien f'applikazzjoni wahda jew simultanji, u z-zmien tat-tliet (3) xhur kien jibda jghodd mill-hrug tal-permessi taghhom.

4.5 Mill-provi jirrizulta li s-socjetajiet appellanti ma ezercitawx id-dritt li japplikaw huma stess ghall-permessi mehtiega tal-bini tal-plots. Kien il-konvenut li applika **limitatament** ghall-hrug tal-permessi tal-plots hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7) permezz ta' applikazzjonijiet separati u individwali li jgibu n-numri PB 2650/91, PB 2739/91 u

PB 2742/91 ilkoll datati 15 ta' Lulju 1991[31] (jigifieri kwazi gheluq xahar mid-data tal-konvenju).

4.6 L-Awtorità koncernata (cioè l-Planning Area Permit Board [P.A.P.B.]) fi hdan id-Dipartiment tax-Xogholijiet kienet cahdet it-tliet (3) applikazzjonijiet individwali ghall-hrug ta' permess taz-zvilupp: fir-rigward ta' plot 5 u plot 6 ghar-raguni li "*site falls out of boundaries*"[32], u fir-rigward ta' plot 7 ghar-raguni li "*... proposed works do not fall within the current policy regarding building permits as approved by resolution of the House on 12th October 1988 in terms of the Building Permits (Temporary Provisions) Act 1988 (Act No. X of 1988).*"[33]

4.7 Minn ezami tal-ittri ta' l-P.A.P.B. imsemmija fil-paragrafu precedenti ta' din is-sentenza, ghalhekk, il-grajja kontemplata mill-Artikolu 1063(1) tal-Kodici Civili [Kap. 16], effettivament grat u b'certezza il-permess ghall-bini ma nghatax ghall-izvilupp tal-porzjonijiet ta' art numri hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7).

4.8 Il-kelma "*site*" uzata mill-imsemmija Awtorità kompetenti tirreferi ghall-porzjoni ta' art (plot) partikolari li hija s-suggett tal-applikazzjoni ghall-hrug tal-permess tal-bini (cioè, plot 5, plot 6 u plot 7) u mhux, kif qed jippretendu l-konvenuti appellati, iz-zona li maghha tifforma parti l-plot. Minn imkien mill-provi ma jirrizulta jekk il-plots l-ohra oggetti tal-konvenju humiex *site(s) (which) fall(s) out of boundaries* bhal ma kien gie dikjarat fil-kaz ta' tnejn mit-tliet (3) plots, jew jekk is-siti l-ohra jienux jirrientraw fil-*policy* ta' dak iz-zmien.

4.9 Dwar jekk iz-zona kollha kemm hi bil-plots kollha kemm huma hijiex barra jew le mill-fruntieri taz-zvilupp, din il-Qorti ma sabet xejn dokumentat. Hemm biss dak li xehdu *viva voce* r-rapprezentant tas-socjetà attrici appellanti N.I.B. Company Limited, Louis Muscat: "*Il-kuntratt kellu isir meta johorgu l-permessi. Ahna kellna naraw li kif l-art tidhol fl-iskeem ahna kellna nghamlu l-*

[31] A fol. 108, 109 u 110
[32] A fol. 108 u 109
[33] A fol. 110

kuntratt."[34]; r-rapprezentant tas-socjetà attrici appellanti Schembri Barbros Limited, Salvu Schembri: "*... xtrawha daqs li kieku kienet qisha bil-permessi.*"[35]; il-konvenut appellat Joseph Bugeja: "*Jiena rcevejt li l-permess gie riffjutat peress li l-art kienet u ghada sallum 'green area'.*"; kif ukoll ibnu Charles Bugeja: "*L-art kienet u ghadha bla permessi u green area.*"[36]

4.10 Jirrizulta ghalhekk li l-partijiet kollha kienu konsapevoli li l-hdax-il (11) plot ma kinux koperti bil-permess mehtieg ghall-bini u li kienet riedet issir applikazzjoni ghall-hrug ta' tali permessi. Issa, mix-xiehda ta' Joseph Bugeja jirrizulta li bejnu u bejn Salvu Schembri kien sar arrangament biex japplika ghal permessi Joseph Bugeja nnifsu fuq tliet (3) porzzjonijiet tal-art li kienu kontigwi ghal xulxin u fin-nofs tal-plots kollha in kwistjoni u jaraw jekk l-Awtorità kompetenti tohrogx il-permessi ghalihom – speci ta' *test case*: "*L-art ma kienitx bil-permessi w ahna ftehmna li jiena napplika ghal permessi. Hu qalli biex napplika ghal tlett permessi fin-nofs. Weghdni li johorgu l-permessi fi zmien tlett xhur, qalli li jekk ma johrogomlix* [recte: johroghomlix] *hu, ma johrogomli* [recte: johroghomli] *hadd il-permessi.*"[37] Fil-fatt, l-applikazzjonijiet kienu saru ghall-plots numri hamsa (5), sitta (6) u sebgha (7) li fil-pjanta li tinsab a fol. 8 tal-process jinsabu mhux biss sewwa sew fic-centru tal-plots kollha izda sahansitra plot hamsa (5) tmiss u tikkonfina mal-plots wiehed (1), tnejn (2), tlieta (3) u erbgha (4). Din il-verzjoni dwar dan l-arrangament hi korroborata wkoll mix-xiehda ta' Charles Bugeja li kien qal: "*Jiena naf li saret applikazzjoni minn Joseph Bugeja u dan kif ried Salvu Schembri. Peress li diga` kien hemm bini fuq din l-art huwa ghamilha fuq liema plots ried hu, biex ikunu l-aktar plots favorevoli sabiex johorgu il-permess tal-bini fuqhom.*"[38]

4.11 Minkejja li s-socjetajiet kummercjali appellanti kienu jafu li l-artijiet in kwistjoni ma kienux koperti bil-permessi

[34] A fol. 62
[35] A fol. 70
[36] A fol. 86
[37] A fol. 78
[38] A fol. 87

tal-bini huma kellhom it-tama li jakkwistawhom jekk il-kundizzjoni tigri. Ghalhekk, ittiehed cans bi tliet (3) plots u l-grajja (cioè l-hrug tal-permessi) ma sehhitx.

4.12 Issa, l-awturi Torrente u Schlesiger fil-kummentarju taghhom dwar id-Dritt Privat[39] jidentifikaw zewg waqtiet fil-hajja ta' negozju kkundizzjonat:

"*In un negozio condizionato si debbono distinguere due momenti:*
*1) **pendenza della condizione (condicio pendet)**, l'avvenimento non si è ancora verificato, ma può ancora verificarsi: perdura, quindi, la situazione d'incertezza;*
*2) **avveramento o mancanza della condizione**, l'incertezza è eliminata: l'avvenimento si è avverato o è certo che non può più verificare."*

4.13 Fil-kaz in dizamina, meta l-partijiet ghamlu l-konvenju taghhom, huma kienu telqu mill-punt li t-tmien (8) plots ma kienux koperti bil-permessi necessarji ghall-bini u bit-tama li jaraw kif se tizvolgi l-kwistjoni tal-hrug ta' l-permessi u titnehha l-incertezza, applikaw fuq tliet (3) plots sinifikanti ghall-ahhar. Meta l-Awtorità kompetenti ma hargitx il-permessi kien hemm ***mancanza della condizione*** u b'hekk, <u>tnehhiet l-incertezza gja la darba ma kienx hemm il-possibilità li l-grajja (cioè l-hrug tal-permessi) xi darba se tigri</u>.

4.14 Ma kienx hemm zmien stabbilit li fih kellhom jinkisbu l-permessi tal-bini, izda peress li kien zgur li l-permessi ma kinux se jinghataw, il-kondizzjoni kellha titqies b'certezza li ma kinitx se ssehh. L-atturi appellanti f'dan l-appell iserrhu t-tezi taghhom li l-konvenju kien ghadu ma skadiex peress li huma ma kienux ezercitaw id-dritt rizervat lilhom li japplikaw ghall-permessi huma stess u li l-konvenuti appellati ma hadux passi gudizzjarji biex jigi nfurzat terminu skond il-proviso tal-Artikolu 1058(2) tal-Kodici Civili. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din it-tezi peress li

[39] Manuale di Diritto Privato, Quattordicesima Edizione, Giuffrè Editore

l-fatt li l-atturi ma ezercitawx direttament id-dritt li japplikaw huma stess ghall-permessi tal-bini ma jammontax ghar-rekwizit li jrid il-proviso tal-Artikolu 1058(2) u cioè li l-kondizzjoni kienet "*tikkonsisti f'xi haga li tista' tigi maghmula minn dak li favur tieghu l-obbligazzjoni tkun saret*", u dan minhabba li hawn si tratta dwar konvenju li fih weghda biss u t-titolu tal-proprjetà ghadu jghajjat lill-konvenuti appellati, u, kif sostnew huma stess fir-risposta taghhom ghal dan l-appell, l-applikazzjoni saret mill-konvenut Bugeja peress li l-weghda li tinsab fil-konvenju ma cahditux milli jezercita id-dritt tieghu (u ta' martu) ta' proprjetarju. Ir-rimedju li nsibu proviso ghall-Artikolu 1058(2) kien ikun jghodd li kieku kienu l-konvenuti li rrifjutaw li jikkooperaw jew oggezzjonaw u/jew ostakolaw lill-atturi appellanti li jaghmlu l-applikazzjoni necessarja ghall-hrug tal-permess mal-Awtorità kompetenti. Kif gja gie osservat fil-paragrafi precedenti, mhux talli l-konvenuti appellati ma ostakolawx imma qabel ghalaq xahar mill-konvenju pprezentaw applikazzjoni ghall-hrug tal-permessi tal-bini fuq tliet (3) plots importanti hafna u, kif irrizulta mix-xiehda citata fil-paragrafi precedenti ghal dan, bid-direzzjoni tal-atturi appellanti nfushom. Billi din il-Qorti hija konvinta li meta saru l-applikazzjonijiet ghall-hrug tal-permessi kien hemm l-involviment, ankorke` indirett, tal-atturi ma kienx hemm il-htiega li l-konvenuti jipprocedu gudizzjarjament kontra l-atturi li kienu midhla tas-sitwazzjoni kollha mill-bidu nett anke meta hareg ir-rifjut tal-applikazzjoni. Inoltre, ma ngiebet ebda prova dwar x'ghamlu l-appellanti – kemm kienu pro-attivi – sabiex jinhargu l-permessi wara dan r-rifjut.

4.15 Maghdud dan kollu, din il-Qorti ghalhekk taqbel mal-konsiderazzjonjiet u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti li huma bbazati fuq gurisprudenza kostanti, u ghalhekk qieghda tichad l-aggravju tal-atturi appellanti.

<u>Decide</u>

5. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, prevja li tichad l-appell tas-socjetajiet attrici appellanti, tikkonferma *in toto* is-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jithallsu mis-socjetajiet attrici appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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