MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Frar, 2011

Appell Civili Numru. 583/1998/1

Perit Joseph Grech

v.

Avukat Dottor Joseph Schembri LL.D. li b'digriet tat-2 ta' Ottubru 1998 gie nominat bhala kuratur deputat biex jirraprezenta lill-assenti Guerrino Giuseppe Barbirato

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta’ Marzu 1998, l-attur ippremetta: illi huwa kien dahal f'konvenju mal-konvenut ghax-xiri ta' proprjeta` ossia nofs indiviz ta’ porzjoni art fabbrikabbli f'Tas-Sliema, liema art tinkludi l-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f’Bisazza Street, Sliema, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha pattwiti skont il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993 kopja ta’ liema jinsabu annessi mac-citazzjoni; illi ghalkemm interpellat b’Ittra Ufficjali ta’ Frar 1998, kopja ta’ liema giet esebita mac-citazzjoni, il-konvenut naqas li jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ bejgh fit-termini tal-istess ftehim; illi sal-lum il-konvenut ghadu qed jirrifjuta jghaddi ghall-kuntratt ta’ bejgh tal-istess proprjeta` fuq imsemmija; illi fuq l-istess konvenju ghad fadal bilanc fuq il-prezz pattwit liema bilanc huwa ta’ hmistax-il elf Lira Maltija (Lm15,000); illi l-konvenut kien ottjena kontra l-istess attur malament ir-registrazzjoni ta’ ipoteka specjali ghas-somma ta’ erba’ mitt elf Lira Maltija (Lm400,000) u bin-numru I - 3485/95 in kawtela ta’ kull dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta’ Lm185,000 maghmul fuq il-konvenju fuq imsemmi, liema ipoteka ma ghandhiex raguni li tkompli tezisti mal-pubblikazzjoni tal-att definittiv u dan salv kull dritt ghad-danni spettanti lill-attur minhabba r-registrazzjoni abbuziva tal-istess ipoteka;

Dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:

(1) tikkundanna l-konvenut jersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh ta’ nofs indiviz ta’ porzjon art fabbrikabbli f’Tas-Sliema, liema art tinkludi l-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f’Bisazza Street, Sliema, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha pattwiti skont il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993 u kif inghad hawn fuq;
(2) thallas il-bilanc tal-prezz dovut fuq l-istess konvenju fis-somma ta’ hmistax-il elf Lira Maltija (Lm15,000);

(3) tordna l-kancellament tal-ipoteka fuq imsemmija minhabba r-ragunijiet premessi;

(4) tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt notarili, tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-

kuntratt notarili relattiv u tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-ewentwali kontumaci fuq l-att;

B’nota datata 8 ta’ Marzu 1999, il-konvenut nomine eccepixxa:-

(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li kif jaf tajjeb l-istess attur u *del resto* kif jirrizulta mill-istess konvenju, il-konvenju mertu ta’ din il-kawza kien soggett ghall-ottjeniment da parte tal-esponent tal-permessi necessarji mill-awtoritajiet kompetenti fosthom il-permessi maghufa bhala “AIP” u cioe` li barrani jixtri u jakkwista proprjeta` immobiljari hawn Malta, liema permess ma giex ottenut anzi l-applikazzjoni giet irrifjutata mill-istess ufficcju. Dan il-fatt ingab a konoxxenza tal-attur immedjatament. Kwindi l-esponent ma jistax jersaq ghall-iffirmar tal-istess kuntratt, kif qieghed jigi mitlub li jigi kkundannat jaghmel, billi huwa qieghed fl-impossibbilta` legali li jaghmel hekk. Il-konvenju ghalhekk ma ghadux vinkolanti fuq il-partijiet.

(2) Illi ghalhekk ma hemm l-ebda kancellament ta’ ebda ipoteka x’issir liema ipoteka kienet giet iskritta in forza ta’ digriet ta’ din il-Qorti. Anzi huwa l-attur li huwa debitur tal-konvenut fl-ammont gia` mhallas lilu u tal-imghax relattiv, li ghalihom gia` saret u qed terga ssir kull riserva kontra l-attur.

(3) Ghal dawn il-motivi, it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati.

Fis-7 ta’ Frar 2008, il-konvenut nomine pprezenta risposta ulterjuri fejn eccepixxa ulterjorment li:-

(1) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u salv il-kontestazzjoni gia` moghtija, u bla pregudizzju ghall-istess huma ghandhom ukoll jigu rigettati bl-ispejjez stante li skont ma jirrizulta mid-dokument anness u mmarkat RAP 1, l-attur naqas milli jirregistra l-konvenju li jifforma l-mertu ta’ din il-kawza prezenti mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan bi ksur ta’ dak sancit fl-**Avviz Legali 7 tas-sena 2004** li gie fis-sehh bis-sahha tas-

setghat moghtija bl-Att dwar it-**Taxxa fuq Dokumenti u Trasferitmenti (Kap. 364)** u bi ksur tal-**Artikolu 3(6)** tal-istess kapitolu tal-ligi li jipprovdi *ad validatem* is-segwenti:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-artikoli 32 u 40."

L-Avviz Legali 7 tal-2004 intitolat **Regoli tal-2004 li jemendaw ir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** jipprovdi s-segwenti:

"(7) L-ircevuta tal-hlas provvizorju ta' taxxa relattiva ghall-konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha ghandha tkun mehmuza mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att u dak il-hlas provvizorju ghandu jitnaqqas mit-taxxa dovuta skond l-artikoli 32 u 40 ta' l-Att.'

"(8) Kopja awtentika ta' l-ircevuta msemmija fil-paragrafu precedenti ghandha wkoll tkun mehmuza ma' Avviz ta' Trasferiment li jinghata min-Nutar li jippublika l-att relevanti ghall-fini ta' l-artikolu 51 ta' l-Att.'

Is-sentenza appellata.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Ottubru, 2008 billi, filwaqt li laqghet l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut, cahdet it-talbiet attrici billi nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan bl-ispejjez kontra l-attur.

Dik il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt finali ta' trasferiment ta' nofs indiviz ta' porzjoni art fabbrikabbli f'Tas-Sliema, liema art tinkludi il-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f'Bisazza Street, Sliema, bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha pattwiti skond il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993. Konsegwenti ghall-istess qed jintalab l-hlas tal-ammont bilancjali tal-prezz tal-istess proprjeta' fl-ammont ta' Lm15,000 u fl-ahharnett l-istess attur qed jitlob li tigi kkancellata r-registrazzjoni ta' l-ipoteka specjali fis-somma ta' Lm400,000 – Numru ta' Iskrizzjoni I – 3485/94 u dan peress li la darba jigi ppublikat l-istess kuntratt ma kienx hemm bzonn iktar ta' tali kawtela mill-attur ghar-rifuzzjoni ta' depositu mhallas mill-konvenut fuq l-istess konvenju.

"Illi min-naha tieghu l-konvenut qed jecceppixxi li huwa ma huwiex obbligat li jersaq ghall-istess att finali ta' trasferiment peress li skond l-istess konvenju dan it-trasferiment kien suggett ghall-kondizzjoni li jinhargu l-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti, u peress li l-konvenut huwa barrani, kien hemm bzonn li jinhareg il-permess maghruf bhala "AIP" **(Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta)** sabiex huwa jkun jista' jakkwista l-istess proprjeta, permess li mhux biss ma harigx izda gie rifjutat.
"Illi ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fil-kawza **"Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v Giuseppe Arcidiacono et"** (A. C. 17 ta' Jannar 2007) mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li *'fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi determinat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun weghdet tigi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-*

danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.'

"Illi izda tali promessa ta' bejgh u/jew xiri ma tibqax veljanti kemm il-darba jkun hemm raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' sehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehmu l-partijiet u din hija effettivament il-pendenza odjerna.

"Illi mehud in konsiderazzjoni l-fattispecie tal-kaz jirrizulta li skond klawsola 5 tal-konvenju datat 22 ta' Mejju 1991 l-kuntratt huwa suggett ghall-hrug tal-permessi kollha relattivi mill-awtorita' kompetenti tant li l-istess kwalsola tipprovdi *verbatim* li:-

""This agreement is being made subject to all the relative permits being obtained from the competent authority"

"Illi jirrizulta illi dan il-permess ma' inharigx u dan skond ix-xhieda ta' Bernard Bonnici rappresentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. L-ittri datati 30 ta' Dicembru 1994 u 17 ta' Frar 1998 (immarkati bhala Dok. "JS1" u Dok. "JS 2" a fol 24 u 25 rispettivament) ma jhallu l-ebda dubbju illi l-AIP ma inharigx mill-Ufficcju tat-Taxxi Interni. It-tieni ittra appena citata kienet risposta ghall-talba ghar-'reconsideration' illi ukoll giet irrifjutata. Ix-xhud jghid illi, *"skond il-ligi tal-AIP skond l-Att tal-AIP individwu ma jistax japplika ghal proprjeta' biex jakkwista blokk ta' proprjeta', iktar minn proprjeta' wahda, minhabba li l-ligi ma ttiehomx lill-barranin li jakkwistaw iktar minn proprjeta' wahda".* (a fol 28 tal-process).

"Illi fil-kaz odjern jidher car mix-xhieda ta' Bernard Bonnici (15 ta' Gunju 1999 u 17 ta' Mejju 2005) li l-istess konvenut ma kienx intitolat skond il-ligi dak iz-zmien vigenti ghall-

hrug tal-istess permess ghaliex l-ghoti ta’ l-istess kien diskrezzjonali ghall-Awtoritajiet kompetenti fil-kaz li barrani gja kellhu proprjeta’ wahda. Mill-fattispecie odjerni jirrizulta mill-provi li l-konvenut gja kellhu proprjeta’ immobiljari hawn Malta u jidher ukoll li l-istess trasferiment ta’ l-immobbli mertu tal-kawza odjerna kien intiz sabiex issir negozju bejn il-partijiet, (kif l-istess attur innifsu fix-xhieda tieghu tad-19 ta’ Ottubru 1999) u ma’ kienitx *policy* dak iz-zmien li tali permess jinghata u fil-fatt kif inghad l-permess li talab il-konvenut ghall-akkwist ta’ l-istess immobbli gie rifjutat permezz ta’ ittri datati 30 ta’ Dicembru 1994 (Dok. “JS 1”) u ohra datata 17 ta’ Frar 1998 (Dok. “JS 2”). Dan huwa wkoll sinfikanti meta permezz ta’ skrittura privata 25 ta’ Frar 1993 (fol. 5) l-effett tal-konvenju kien gie estiz ghall perjodu ulterjuri ta’ hames mill-istess data tal-25 ta’ Frar 1993, b’dan ghalhekk li sakemm dam veljanti l-istess konvenju, ma kien hemm ebda permess moghti lill-konvenut. Dan apparti li l-posizzjoni sallum baqghet l-istess.

“Illi ghalhekk abbazi tal-premess l-konvenut ipprova li kellhu raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt finali tat-trasferiment in esekuzzjoni tal-istess konvenju, u dan ghaliex jirrizulta li ma avveratx ruhha l-kundizzjoni fl-istess konvenju li jinhargu l-permessi kollha necessarji mill-awtoritajiet kompetenti sabiex ovvjament ikun jista’ jsir it-trasferiment indikat u certament li minghajr tali permess l-istess konvenut ma setghax legalment jersaq ghall-kuntratt finali ta’ trasferiment.

“Illi dan huwa konformi ma’ dak li inghad fil-gurisprudenza nostrali nkluz fil-kawza fl-ismijiet **“Etienne Borg Cardona *et vs* Davinia Leasing Company Limited”** (A.I. C. (C.A.) 7 ta’ Mejju 1998 – LXXXII.ii.89) li sostniet:-

““Dan il-ftehim fis-semplicita’ tieghu u affarijiet ohra illi ssemmew fil-kors tad-doposizzjonijiet u tat-trattazzjoni u cjoe’ illi mbaghad il-modalatijiet tal-konvenju kienu ser jigu diskussi wara, huma kompletament irrelevanti, ghaliex effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta’ l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta’ din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-

kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'rizultat li mbaghad jkollu dritt ghar-rifuzzjoni ta' elf lira li kienet thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu, kif inghad, il-ftehim fis-semplicita' tieghu".

"Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Joeffrey Austin Pleasant *et vs* Carmelo sive Lino Caruana"** (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn inghad li hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu il-partijiet, u f'dan il-kaz ma avveratx ruhha l-kundizzjoni li ndikata fi kwalsola 5 tal-istess konvenju.

"Illi dan kollu gie kkonfermat bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Adam Galea *et vs* Tarcisio Calleja *proprio et nomine*"** (A.C - 25 ta' Mejju 2001) fejn il-Qorti sostniet li l-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja u f'dak il-kaz il-kwistjoni kienet li l-bini ma kienx skond il-permessi tal-bini. Dan japplika wkoll ghall kaz odjern peress li l-istess konvenut ghandu d-dritt jesigi li t-trasferiment lilu tal-istess proprjeta' fit-terminu relattiv u pattwiet tal-konvenju jkun validu u skond il-ligi, u ovvjament fic-cirkostanzi odjerni, la darba l-istess permess ma inharigx, l-konvenut ma jistax jinghad li kien ser jakkwista proprjeta' skond il-ligi, u ghalhekk huwa ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, u l-parti l-ohra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa.

"Illi fil-fatt jista' jinghad li dawn ma huma xejn hlief konferma tal-principju li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi"* li gie soffermat fis-sentenza **"Gianni Cefalu' *et* vs Paul Gauci *nomine*"** (P.A. (J.A.F) 19 ta' Jannar 1996 – LXXX.iv.1359), u din ghandha rilevanza partikolari fil-kaz in ezami peress li f'dik il-kawza wkoll il-kwistjoni kienet ukoll dwar l-akkwist ta' permess da parte tal-kompratur prospettiv **("Ivor John Zammit *vs* Henry Bosco *proprio et nomine*"** (A.C. 19 ta' Jannar 1994 – Citaz.Numru

405/90); **"Anthony Vella Bonello vs Dr. Leslie Grech nomine"** (P.A. (GCD) – 12 ta' Novembru 2002); **"Diane Cassar proprio et nomine vs David Newman"** (P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru 2002); **"Perit Lawrence Montebello et vs Dione Bartolo"** (P.A. (AJM) – 26 ta' April 2002); **"William Gatt et vs Realco Developments Limited"** (P.A. (RCP) – 23 ta' Ottubru 2001); **"Rosario Galea et vs Services Limited"** (P.A. (AJM) – 4 ta' Frar 2003); **"Brinx Limited vs Francis Said et"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Novembru 2005); **"David Falzon Vs Mario u Rita konjugi Formosa"** (P.A. - 25 ta' Marzu, 2004); **"Diane Carson pro et noe v David Newman et noe"** (P.A. - 2 ta' Ottubru, 2002). Ghalhekk l-ewwel zewgt talbiet u r-raba' talba attrici ma humiex qed jigu milqugha.

"Illi dwar it-tielet talba attrici jirrizulta li l-iskrizzjoni ipotekarja saret wara l-hrug ta' mandat ta' sekwestru numru 403/95 mill-konvenut odjern kontra l-attur, u li dwaru l-attur ta l-kunsens tieghu kif jinsab indikat fil-verbal datat 28 ta' Jannar 1995 (fol. 60) sabiex ikun jista' jinhareg kontro-mandat relattiv; u fil-fatt dan sehh b'kuntratt datat l-1 ta' Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius, li gie iffirmat mill-attur odjern. B'hekk din it-talba ma tistax tigi milqugha iktar u iktar minhabba dak indikat f'din id-decizjoni.

"Illi in vista tal-fatt li qed jigu milqugha l-eccezzjonijiet tal-konvenut moghtija fit-8 ta' Marzu 1999, mhux il-kaz li din il-Qorti tikkonsidra l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut datata 7 ta' Frar 2008 ghalkemm jidher li l-istess eccezzjoni ulterjuri hija ben fondata abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Ligi citati, u fejn jirrizulta li skond ittra datata 7 ta' Dicembru 2007 (fol. 181) li l-istess konvenju qatt ma gie registrat ai termini tal-ligi citata (**"Godwin Mifsud nomine vs Maria Victoria Mintoff et"** – P.A. (LFS) – 30 ta' Ottubru 2007)."

L-appell tal-attur.

L-attur hassu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-18 ta' Novembru 2008, talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha

tirrevoka, thassar u tikkancella s-sentenza fuq riportata prevja li tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenut u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat nomine.

Il-konvenut appellatipprezenta risposta ghall-appell tal-attur fejn stqarr li s-sentenza appellata hija korretta u ghandha tigi kkonfermata u l-appell michuda bl-ispejjez kontra l-attur appellant.

Ikkunsidrat:

Fit-22 ta’ Mejju 1991, l-attur ipprometta li jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenut li accetta li jixtri u jakkwista *“one half undivided share of the property in Sliema consisting of a building site which includes .....*” u dan versu l-prezz ta’ Lm200,000 li minnhom il-konvenut hallas is-somma ta’ Lm100,000 fuq il-konvenju u l-bilanc kellu jithallas mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv. Il-partijiet ftehmu li dan il-ftehim “*is being made subject to all the relative permits being obtained from the competent authority.*” Finalment il-partijiet ftehmu li l-kuntratt ta’ bejgh kellu jigi pubblikat mhux aktar tard mill-31 ta’ Dicembru 1991. Billi l-kuntratt ma giex ippubblikat sad-data miftiehma fil-25 ta’ Frar 1993, il-partijiet regghu ffirmaw skrittura privata li permezz taghha, filwaqt li ghamlu referenza ghall-konvenju msemmi, iddikjaraw li kienu qed jestendu *“the validity of the said private agreement for another period of five years as from today.”*

Il-kuntratt qatt ma gie pubblikat billi l-permessi relattivi tal-awtorita` mehtiega mill-konvenut akkwirent stante li kien ta’ nazzjonalita` barranija, qatt ma nghataw u b’hekk l-kundizzjoni kontemplata fil-Klawsola numru 5 tal-konvenju u cioe` li *“all the relative permits being obtained from the competent authority”* qatt ma avverat ruhha. L-attur ghalhekk istitwixxa dawn il-proceduri fejn qed jitlob li l-konvenut jigi kundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ *“compro vendita”* fid-data, hin u lok li l-Qorti joghgobha tiffissa; li jhallas il-bilanc dovut – fatt dan mhux spjegabbli billi fl-iskrittura tal-25 ta’ Frar 1993, il-venditur, attur odjern, jiddikjara li kien ircieva l-prezz kollu; u

finalment li tigi kancellata l-ipoteka vigenti kontra tieghu registrata mill-konvenut.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet attrici billi rriteniet li la darba ma kienitx avverat ruhha l-kundizzjoni msemmija fil-Klawsola numru 5, il-kuntratt ma setax jigi pubblikat u inoltre cahdet it-talba ghal kancellament tal-ipoteka billi rriteniet li din kienet saret bi ftehim mal-istess attur u in garanzija tal-ammont imhallas mill-konvenut.
Fl-appell tieghu, l-attur jirrileva li l-permessi tal-awtoritajiet ma hargux billi l-konvenut agixxa *"in mala fede"* stante li dan applika ghall-permess ghall-skopijiet kummercjali u inoltre applika biex jakkwista proprjeta` meta kien gia` jiddetjieni proprjeta` ohra hawn Malta. Inoltre, inkwantu ghar-registrazzjoni ipotekarja donnu l-attur issa qed isostni li l-ipoteka qatt ma kellha tkun ta' Lm400,000 izda ghal nofs dak l-ammont.

Din il-Qorti tapprezza dak li qed jigi sottomess mill-appellant u tifhem li l-Qorti m'ghandhiex tippermetti abbuz, jekk kien hemm, li jista' jivvantagga parti kontra ohra. Biss din il-Qorti tosserva li t-talba attrici hija limitata ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju billi qed jintalab li l-konvenut jigi kundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fid-data, hin u lok li tiffissa l-Qorti. Cirkoskritta kif inhi din il-procedura u stabbilit li l-konvenju ma jistax jinghata ezekuzzjoni stante li ma avveratx ruhha kundizzjoni miftiehma bejn il-partijiet, din il-Qorti ma tara' ebda possibbilta` li l-azzjoni attrici tirnexxi. Apparti dan, jekk kellu jintlaqa' l-appell u din il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt dan ikun ifisser li din il-Qorti tkun qed tissanzjona att illegali billi tkun qed tippermetti l-akkwist tal-proprjeta` msemmija minn persuna li qatt ma nghatat jew tista' tinghata permess li takkwista l-istess proprjeta`. Jista` jkun il-kaz li l-attur ghandu rimedji ohra msejsa fuq il-premessi msemmija fir-rikors tal-appell izda dawn certament ma jifformawx mertu ta' dawn il-proceduri. Isegwi li l-appell inkwantu jikkoncerna l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba qed jigi michud.

Illi fir-rigward tal-aggravju dwar ic-cahda tat-tielet talba kontenuta fic-citazzjoni, din il-Qorti hawn ukoll ma tara

ebda raguni valida ghall-akkoljiment ta’ dan l-aggravju. Jinghad fir-rigward li mhux biss li l-iskrizzjoni ipotekarja saret bil-kunsens tal-attur izda li din kienet konsegwenza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph Vassallo Agius ghal liema kien hemm prezenti u sahansitra ffirma r-rapprezentant tal-istess attur. Issa jigi wkoll osservat li kemm-il darba ma jintlaqghux it-talbiet numri (1), (2) u (4) kontenuti fic-citazzjoni, kif qed jinghad f’din is-sentenza, zgur li l-ipoteka m’ghandhiex tintmiss tenut kont ukoll li jekk hemm l-obbligu ta’ rifuzjoni tal-ammonti mhallsa, tali ipoteka appena hija sufficjenti biex tkopri l-interessi tal-konvenut tenut kont li l-ammonti thallsu cirka ghoxrin sena ilu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tal-attur qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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