MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 892/2006

Paul Attard

vs

Philip Micallef, Giuseppe Micallef, Grazia Cutajar mart Giovanni, Mary Lourdes Muscat mart Gaetano, ilkoll ahwa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Paul Attard, li permezz tieghu, wara li ppremetta illi:

Permezz ta’ konvenju, datat 7 ta’ Dicembru 2001, redatt min-Nutar Philip Said (kopja annessa Dok. F) u imgedded diversi drabi (Dok. F1 sa Dok. F5), bil-validita’ tieghu tkun l-ahhar estiza “sa zmien xahar minn meta jitlesta u jigi approvat u ppublikat il-Pjan tan-Nofsinhar ta’ Malta mill-MEPA” (Dok. F5), huwa pprometta u obbliga ruhu li

jassenja, jittrasferixxi u jaghti lill-konvenuti b'titolu ta' permuta ossia tpartit u huma min-naha taghhom ilkoll ipprometew u obbligaw ruhhom li jaccettaw bl-istess titolu, il-porzjon raba' ta' cirka sittin metri kwadri (60mk) mill-ghalqa denominata 'Tax-Xabika', fit-Triq l-Indipendenza, Haz Zebbug, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, libera u franka minn cnus u minn pizijiet u kif immarkata bl-ittra 'B' fil-pjanta hawn annessa bhala Dok. G;
- u in kontrakkambju, il-konvenuti lkoll ipprometew u obbligaw ruhhom li jassenjaw u jittrasferixxu u jaghtu b'titolu ta' permuta ossia tpartit lill-attur, li min-naha tieghu pprometta u obbliga ruhu li bl-istess titolu jakkwista minghandhom, porzjon art Haz Zebbug cioe' bejn Triq is-Siggiewi u Triq l-Indipendenza, denominata 'Il-Gdida', tal-kejl superficjali ta' cirka mitejn u tlieta u tletin metri kwadri (233mk) libera u franka minn cnus u pizijiet u kif immarkata bl-ittra 'A' fil-pjanta Dok. G;

L-imsemmi Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta gie approvat mill-Bord tal-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u Ippjanar, il-MEPA fit-18 ta' Lulju 2006 u gie 'endorsed' mill-Ministeru fit-3 ta' Awissu 2006 (Dok. B u B1);

Dan il-pjan jinkludi fih il-formazzjoni ta' triq kif mixtieqa specifikament mill-konvenuti, liema triq hija indikata bil-kulur isfar fuq Dok. C pjanta lemin u Dok. C1 pjanta mkabbra, u li effettivament tidhol minn Triq l-Indipendenza, telimina kompletament il-porzjon 'B' u parti bid-dritt porzjon 'A', tkompli taqsam l-art kollha tal-konvenuti, u b'hekk b'potenzjal ta' zvilupp enormi ghall-konvenuti, u tibqa' tikser il-fuq u tkompli tghaddi fuq proprjeta' ta' terzi sa ma tfegg fi Triq Hal-Mula;

Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt ta' tpartit minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

In oltre, kontemporanjament ghal dan ir-rifjut ingustifikat taghhom, il-konvenuti minhabba li t-triq imsemmija hija gia' approvata u ser telimina l-porzjon 'B' kif kien htiegilhom ghall-iskop ta' zvilupp tal-art taghhom, fil-prattika gia' hadu l-beneficcju kollu cioe' tal-potenzjal ta'

zvilupp, li kien intiz li jiehdu bl-akkwist minnhom tal-porzjon ‘B’ minghand l-attur;

Mill-banda l-ohra, l-attur ghadu mcahhad minn porzjon ‘A’, li l-konvenuti obbligaw ruhhom bl-imsemmi konvenju u jittrasferulu in kontrakkambju;

Ghalhekk, l-attur, b’ittra ufficjali tat-30 ta’ Awissu 2006 (Dok. H annessa) gia’ notifikata lill-konvenuti, interpellahom sabiex jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ tpartit tal-porzjonijiet fuq imsemmija, fit-terminu miftiehem;

Cio’ nonostante, il-konvenuti baqghu inadempjenti u naqsu li jidhru fuq l-att notarili relattiv, minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Talbu l-konvenut jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara li l-konvenuti naqsu li jersqu, minghajr ebda raguni valida fil-Ligi, ghall-att finali ta’ permuta tal-porzjon raba’ ta’ cirka sittin metri kwadri (60mk) mill-ghalqa denominata ‘Tax-Xabika’, fit-Triq l-Indipendenza, Haz Zebbug kif immarkata bl-ittra ‘B’ fil-pjanta hawn annessa bhala Dok. G a favur taghhom u in kontrakkambju tal-porzjon art Haz Zebbug cioe’ bejn Triq is-Siggiewi u Triq l-Indipendenza, denominata ‘Il-Gdida’, tal-kejl superficjali, ta’ cirka mitejn u tlieta u tletin metri kwadri (233mk) immarkata bl-ittra ‘A’ fl-istess Dok. G a favur tal-attur, kif obbligati bil-konvenju tas-7 ta’ Dicembru 2001, redatt min-Nutar Philip Said (Dok. F) u debitament imgedded;

Tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att ta’ tpartit tal-porzjonijiet sucitati;

Tinnomina Nutar Pubbliku, u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv u tinnomina kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez tal-prezenti, tal-ittra ufficjali tat-30 ta’ Awissu 2006, kontra l-konvenuti li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta’ Philip Micallef, Giuseppe Micallef, Grazia Cutajar u Mary Lourdes Muscat, li in forza taghha, eccepew illi:

Preliminarjament, l-azzjoni, kif esperita hija insostenibbli stante illi l-iskrittura mertu fil-kawza ma hijiex promessa ta’ bejgh kif kontemplat fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur jirrizulta illi l-iskrittura mertu ta’ din il-kawza skadiet u ghalhekk dak li hu skadut qatt ma jista’ jiggedded;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma jirrizultax illi l-iskrittura mertu tal-kawza odjerna hija registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, a tenur tal-artikolu 396 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta u ghalhekk ma hijiex valida skond il-ligi;

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-permess ghal *cul-de-sac* kif pattwit bejn il-partijiet ma nharigx mill-awtoritajiet kompetenti u ghalhekk l-esponenti huma mehlusa minn kull obbligazzjoni;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pjan lokali kien approvat fit-tmintax (18) ta’ Lulju tas-sena elfejn u sitta (2006) u ghalhekk l-ittra ufficjali interpellatorja giet prezentata wara li kienu skadew l-effetti tal-iskrittura mertu tal-kawza.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lid-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitlob lill-Qorti tordna lill-intimati jersqu ghall-kuntratt ta' tpartit ta' proprjeta', dan skond ftehim maghmul bejn il-partijiet fis-7 ta' Dicembru 2001. L-intimati jilqghu ghall-kawza, l-ewwelnett billi jsostnu illi l-azzjoni mhux sostenibbli ghaliex l-iskrittura m'hijiex weghda ta' bejgh kif kontemplat fl-Art. 1357 tal-Kap. 16.

Jirrizulta illi l-iskrittura de quo hija weghda ta' permuta.

Issa l-ligi, f'materja ta' permuta, tipprovdi f'Art. 1493 illi:

"*1493. Ir-regoli l-ohra kollha dwar il-kuntratt ta' bejgh, jghoddu ukoll ghall-kuntratt ta' tpartit.*"

Issa r-regola inkluza fl-Art. 1357 tal-Kap. 16 li tirregola l-weghda ta' bejgh tifforma parti integrali mill-istitut tal-bejgh kif regolat fit-Titolu VI tal-Kodici intitolat "Fuq il-Bejgh" u precizament fis-Subtitolu 1 tal-istess, "Fuq il-Kuntratt ta' Bejgh".

Dawn il-Qrati kellhom okkazzjoni jirritjenu illi, ghaldaqstant, l-Art. 1357 tal-Kap. huwa applikabbli ghall-weghda ta' tpartit. Il-Qorti fit-3 ta' Dicembru 1993 fil-kawza "Pavia vs Pace" (Imhallef F. G. Camilleri) studjat il-kwistjoni fil-fond. Tikkwota lil Laurent:

"*Faure, ilrelatore del Tribunale, dice che la vendita non e' che una permuta perfezionata. I due contratti differiscono soltanto in questo, che nella vendita una delle parti da' all'altra una somma di denaro per avere l'oggetto che desidera, mentre che nella permuta ciascuna delle parti da e ricevere una cosa tutt'altro che denaro. Del resto, continua il relatore, le regole sono quasi in ogni punto le stesse pei due contratti. Ecco perche' il Codice non contiene che un piccolo numero di dispozizioni sulla permuta. Cio' che si sarebbe aggiunto, dice Faure, non sarebbe stata che la ripetizione di quelle contenute al titolu della Vendita, o di quelle consacrate del titolo che*

tratta delle obbligazioni convezionali in generale (Principi di Diritto Civile, Vol. 24, pag. 461)."

F'sitwazzjoni simili ghal dik li ghandha l-Qorti quddiemha, din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza "Agius vs Zahra" (Imhallef D. Scicluna, 6 ta' Dicembru 2002) kienet tal-istess fehma.

Konkluzjoni mod iehor kienet twassal ghall-impossibilta' ta' parti li tesigi attwazzjoni tal-weghda u dan stante li, qabel l-gheluq ta' terminu ma tkunx tista' tagixxi, u wara t-terminu tigi ffaccjata bl-iskadenza.

L-intimati jaghmlu referenza f'dan il-kuntest ghal sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Novembru 2004 fil-kawza "Vella et vs Mallia et" (Imhallef L. Farrugia Sacco). Il-Qorti tinnota li dik il-kawza kienet dwar divizjoni li essenzjalment ma timportax trasferiment ta' proprjeta' minn persuna ghall-ohra, u ghalhekk, il-konkluzjoni li waslet ghaliha dik il-Qorti ma tapplikax ghall-kaz odjern. Ghalhekk, l-ewwel eccezzjoni tal-intimati qed tigi michuda ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni, jirrizulta illi l-validita' tal-ftehim kienet "sa zmien xahar minn meta jitlesta u jigi approvat u ppublikat il-Pjan tan-Nofsinhar ta' Malta mill-MEPA". Jirrizulta provat illi l-ftehim in kwistjoni gie imgedded regolarment sakemm l-imsemmi pjan gie approvat mill-Bord tal-MEPA fit-18 ta' Lulju 2006 u konfermat mill-Ministru fit-3 ta' Awissu 2006. L-intimati gew interpellati jersqu ghall-kuntratt permezz ta' ittra ufficjali datata 30 ta' Awissu 2006. Ghaldaqstant, it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda ukoll.

Jirrizulta ukoll illi l-konvenju de quo gie debitament registrat mal-awtoritajiet koncernati (ara fol. 48 et seq). Ghalhekk, it-tielet eccezzjoni qed tigi michuda ukoll.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-intimati u tordna li l-kawza titkompla.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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