MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-23 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 656/2007

Jason Sammut

vs

B and G Property Development Company Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tat-18 ta’ Gunju 2007 li jghid hekk:
Illi bis-sahha ta' konvenju tal-11 ta' Ottubru 2005 (Dok. A), l-esponent obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand is-socjeta intimata u s-socjeta intimata obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-esponent l-arja sovrastanti l-blokk ta' bini numru mija wiehed u sebghin (171) Triq it-Torri, Tas-Sliema, liema arja kellha tigi soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' mitt lira Maltin (Lm100) u dan versu l-prezz ta' sittin elf lira Maltin (Lm60,000);

Illi, fost kundizzjonijiet ohra, gie dikjarat fil-konvenju li t-trasferiment huwa soggett ghall-hrug ta' permess tal-bini u li fuq l-arja in vendita s-sidien tal-appartamenti sottostanti ghandhom dritt tal-uzu tal-bejt;

Illi fil-mori tal-konvenju s-sidien tal-appartamenti sottostanti permezz ta' rikors prezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "Francis Mamo et vs Jason Sammut" numru 820/06 li fih ippremettew li huma ghandhom dritt li juzaw il-bejt tal-blokk ta' bini in kwistjoni u li jekk jinbnew aktar sulari fl-arja ghandu jkollhom l-istess arja fuq il-bejt esistenti;

Illi inoltre s-sidien ippremettew li jekk fl-arja in kwistjoni tinbena penthouse, id-drittijiet taghhom se jigu eluzi;

Illi fil-frattemp, l-esponent akkwsita permess mill-awtorita kompetenti biex fl-arja in kwistjoni tinbena penthouse (Dok. B) b’dan li ghandu jirretrocedi minn fuq il-bejt esistenti b'tant metri bir-rizultat li s-sidien tal-appartamenti sottostanti ma kienx se jibqaghlhom id-dritt tal-uzu fuq il-bejt kollu;

Illi jidher li l-intimati m'humiex f'pozizzjoni li jikkonsenjaw lill-esponent il-haga li huma kien ftehmu dwarha u cioe' il-haga tal-kwalita miftehma u dan stant l-ezistenza ta' drittijiet ta' terzi fuq il-bejt intier u ghalhekk ir-rikorrenti waqt li qed jitlob it-twettiq tal-ftehim kif deskritt fil-konvenju fuq indikat, kemm il-darba dan ma jistax isehh, huwa jirrifjuta l-haga u jitlob id-danni a tenur ta' artikolu 1390 tal-Kodici Civili;

Illi effettivament il-permess li nhareg mill-awtorita kompetenti huwa ghall-bini ta' penthouse li tkun retrocessa mill-faccata li taghti fuq it-triq;

Illi jekk s-socjeta intimata ma tharisx dawk il-kundizzjonijiet ossia li r-rikorrenti jkun jista' jibni fuq l-arja kollha lilu promessa biex b'hekk is-sidien tal-appartamenti sottostanti fil-blokk ta' bini in kwistjoni jkollhom l-istess uzu tal-oghla bejt, huma obbligati biex jersqu ghal-

likwidazzjoni tad-danni minnu sofferti a tenut taI-artikolu 1390 tal-Kodici Civili;

IIli b'ittra ufficjali tas-17 ta' Mejju 2007, I-esponent talab lis-socjeta intimata biex tersaq ghall-kuntratt pubbliku finali, izda din baqghet inadempjenti stante li ma kienitx f'pozizzjonl Ii tonora I-obbligi minnha assunti;

IIli dan il-konvenju, li kien gie mgedded mill-partijiet diversi drabi, gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

Tghid is-socjeta konvenuta, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li I-konvenju tal-11 ta' Ottubru 2005 (Dok. A) li permezz tieghu s-socjeta intimata obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi I-arja sovrastanti I-blokk ta' bini numru 171, Triq it-Torri, Tas-Sliema taht iI-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati huwa validu bejn il-partijiet;

2. Tikkundanna lis-socjeta intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh taI-arja in kwistjoni lill-esponent;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika I-att finali f’jum, lok u hin li tistabilixxi I-Qorti u, jekk ikun il-kaz, kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci fuq I-att;

4. Tiddikjara li, fI-eventwalita li s-socjeta intimata ma tkunx f'pozizzjoni li tittrasferixxi I-arja in kwistjoni lill-esponent in vista taI-esistenza tad-drittijiet ta' terzi fuq I-arja intiera u in vista tal-fatt Ii I-permess tal-bini ma nharigx fuq I-arja kollha tal-bejt, din il-haga qed tigi rifjutata mir-rikorrenti u s-socjeta intimata ghandha tigi mizmurna responsabbli ghall-hlas tad-danni sofferti mill-esponent a tenur ta' artikolu 1390 tal- Koditi Civili;

5. Tillikwida I-istess danni, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, liema danni ghandhom jikkonsistu fil-valutazzjoni ta' prezz akbar lir-rikorrent ikollu jhallas ghax-

xiri ta' arja simili kif ukoll ghall-ispejjez kollha minnu inkorsi ghar-registrazzjoni tal-konvenju, ghall-nrug tal-permess mill-awtorita kompetenti u spejjez ohra ancillari;

6. Tikkundanna lis-socjeta intimata biex thallas Iir-rikorrent dawk id-danni hekk likwidati;

Bl-Ispejjez komprizi dawk taI-ittra ufficjali tas-17 ta' Mejju 2007, tal-mandat ta' inibizzjoni numru 906/07u bl-ingunzjoni tas-socjeta intimata ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

IIIi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra I-attur ghar-ragunijiet segwenti;

Preliminarjament illi il-konvenju mertu tal-kontestazzjoni skada u spicca I-effett tieghu, u ghalhekk ma ghadux vinkolanti bejn il-partijiet kontendenti;

Inoltre u bla pregudizzju ghal premess, I-azzjoni attrici kif impostata hi irrita u nulla, stante li t-talbiet attrici huma konfuzi u konfliggenti ghal xulxin;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghat-23 ta’ April 2012.

Ikkunsidrat

L-attur qed jaghmel zewg talbiet principali mhux flimkien izda wahda alternattiva ghall-ohra. It-talba principali tieghu hi illi s-socjeta konvenuta ghandha taddivjeni biex tbieghlu l-arja sovrastanti l-blokk 171 Triq it-Torri, Sliema, bil-kundizzjonijiet imweghda fil-konvenju tal-11 ta’ Ottubru 2005. Qed jitlob ukoll b’mod sussidjarju f’kaz li s-socjeta konvenuta mhix f’pozizzjoni tbiegh dak li weghdet, allura l-

attur qed jirrifjuta l-oggett mertu tan-negozju bejn il-partijiet ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kapitolu 16 u qed jitlob id-danni sofferti minnu.

Fatti

Il-fatti li johorgu mill-vertenza huma s-segwenti.

Il-partijiet iffirmaw konvenju fil-11 ta' Novembru 2005 (fol. 4 et seq. tal-process) fejn is-socjeta konvenuta obbligat ruhha li tbiegh lill-attur "l-arja sovrastanti l-blokk numru 171 Tower Road, Sliema". Jinghad ukoll fil-konvenju "Din l-arja tgawdi d-drittijiet u l-obbligi mizmuma mill-venditur fil-kuntratti ta' trasferiment tat-tmien flats li jikkomponu l-imsemmi blokk". Fi klawsola 5 tal-imsemmi konvenju hemm stipulat "Fuq l-imsemmija arja, il-proprjetarju tal-flats tal-bqija tal-blokk fuq imsemmi jkollhom dritt ta' uzu tal-bejt li jirrizulta meta tinbena l-istess arja trasferita". Il-prezz ta' dan it-trasferiment kellu jkun Lm60,000 liema somma kellha tithallas fuq l-att finali.

Il-konvenju kellu hajja ta' sitt xhur pero ggedded diversi drabi. Fl-10 ta' April 2006 il-konvenju ggedded ghal sitt xhur ohra u gie stipulat li jekk il-permessi tal-MEPA jinhargu, il-kumpratur kellu wara li jghaddu tlett xhur ihallas is-somma ta' Lm20,000 akkont tal-prezz.

Jirrizulta li l-applikazzjoni tal-MEPA giet iffirmata mill-attur fil-31 ta' Dicembru 2005 u saret fit-13 ta' Jannar 2006 u l-permess inhareg fl-20 ta' April 2006 ghal bini ta' penthouse b'terrazzin fuq il-faccata u fuq wara skond il-pjanti tal-applikazzjoni (ara fol. 10, fol. 48, fol. 132 sa 145 tal-process). Ma jirrizultax illi d-depozitu msemmi fit-tigdid tal-10 ta' April 2006 thallas.

Sadattant fil-25 ta' April 2006, intalab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-attur minn uhud mill-proprjetarji tal-appartamenti sottostanti biex dan ma jibniex l-arja stante li b'tali binja kien qed jitnaqqas l-estenzjoni tal-bejt (minhabba t-terrazini ppjanati fuq quddiem u wara tal-

penthouse) li fuqu kellhom servitu ta' uzu dawn s-sidien. Jidher li dan il-mandat kien gie finalment michud mill-Qorti fit-8 ta' Marzu 2007 billi r-rikorrenti f'dak il-mandat ma komplewx jestendu t-terminu bi ftehim mal-intimat sabiex il-Qorti tissospendi li tiehu provvediment fuqu (ara fol. 19 et seq. tal-process).

Madankollu u nonostante din il-kwistjoni, il-konvenju rega' gie mgedded bla ebda kundizzjoni ulterjuri oltre dak gia miftiehem fis-27 ta' Ottubru 2006, fit-3 ta' April 2007, fl-ahhar fit-30 ta' April 2007 fejn fl-ahhar estensjoni l-konvenju gie mgedded sat-18 ta' Mejju 2007.

Ma jidhirx li hemm xi nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar dan (ara fol. 172 et seq.) fejn hemm anki d-dokumenti ta' estenzjoni mahruga mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ghalkemm l-attur waqt il-kontroezami li sarlu fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2012, insista li sar tigdid iehor wara dak tat-30 ta' April 2007, ma jidhirx li dan hu l-kaz.

Jidher ukoll illi l-attur beda xogholijiet ta' bini fit-3 ta' April 2007 u dan skond ix-xiehda ta' Ivor Robinich, rapprezentant tal-MEPA (fol. 149 et seq. tal-process).

L-attur jixhed illi meta s-socjeta konvenuta ghamlet il-konvenju mieghu, ir-rapprezentanti taghha tawh x'jifhem li seta' jibni penthouse fuq l-arja u li ma kien hemm ebda problemi dwar dan. Hu kien konsapevoli li fuq l-arja setghet tinbena penthouse biss u ried jixtri l-arja ghal dan l-iskop. Ma kienx jaf bil-kwistjoni tas-servitu tal-uzu tal-proprjetarji tal-appartamenti sottostanti li skond hu, sar jaf biha meta sar il-mandat ta' inibizzjoni wara li kien hareg il-permess tal-bini. Il-klawsola fil-konvenju dwar drittijiet u obbligi li kellha s-socjeta konvenuta fir-rigward tas-sidien tal-appartamenti fehmha bhala 'standard clause' u hu stenna lin-Nutar jinfurmah bi problemi li seta' kien hemm billi n-Nutar kien dak maghzul mis-socjeta venditrici. Hu sar konsapevoli tal-kundizzjonijiet fil-kuntratti tas-sidien tal-appartamenti l-ohra fil-blokk bejn il-konvenju u l-kuntratt.

Ghal kompletezza gew esebiti diversi kuntratti tas-sidien tal-appartamenti sottostanti fosthom dawk tal-konjugi Mamo li sar fil-25 ta’ Mejju 1989 (ara fol. 30 et seq. tal-process) fejn il-klawsola 9 taghti d-dritt lilhom li juzaw il-bejt ghal inxir ta’ hwejjeg u f’kaz li l-bejt jinbena dan id-dritt kellu jigi estiz ghal bejt il-gdid bil-kundizzjoni li l-bejt il-gdid ikun tal-istess kobor ta’ dak li kien jezisti qabel. L-istess klawsola kienet imposta fil-kuntratt tal-konjugi Borg (fol. 37 et seq. tal-process). Fil-konfront tas-sidien l-ohra d-dritt kien ivarja minn dritt ta’ uzu tal-bejt ghal uzu tal-bejt ghal skopijiet ta’ inxir (ara fol. 78 et seq. tal-process).

Ma jirrizultax car mix-xhieda tal-attur ghalfejn dan il-konvenju baqa’ jiggedded meta l-fatti kienu cari ghal partijiet kollha sa mindu sar il-mandat ta’ inibizzjoni f’Mejju 2006 pero skond Adrian Balzan, rapprezentant tas-socjeta konvenuta l-konvenju baqa’ jiggedded peress li l-attur ma kellux il-finazzjament biex jersaq ghal kuntratt u kien hemm ukoll il-problema tal-bejt mas-sidien tal-appartamenti sottostanti.

Dwar il-kwistjoni tal-finanzjament jirrizulta mix-xiehda ta’ Romuald Attard, rapprezentant tal-Bank of Valletta illi l-attur kien applika ghal self mill-bank (pero ma jirrizultax lil din il-Qorti meta saret l-applikazzjoni) biex <u>jixtri</u> l-arja tal-blokk 171 Tower Road, Sliema u biex <u>jibniha</u> (ara fol. 220 tal-process). Fil-fatt is-self hu maqsum f’zewg ammonti, wiehed ghax-xiri u l-iehor ghal kostruzzjoni. Is-sanction letter, cioe l-accettazzjoni tal-bank li jista’ jsellef lill-attur l-ammonti mitluba harget fit-12 ta’ Gunju 2007. Skond l-istess Romuald Attard is-self ma kienx disponibbli ghal klijent qabel dik id-data. Ghal kompletezza jirrizulta illi f’Awwissu 2007 l-attur informa lil bank li ma kienx ser juzufruixxi ruhu mis-self.

Konsiderazzjonijiet legali

Is-socjeta konvenuta tressaq zewg eccezzjonijiet principali ghat-talbiet attrici, wahda illi l-konvenju skada u ma baqghax vinkolanti bejn il-partijiet u t-tieni illi t-talbiet attrici huma konfligenti u ghalhekk l-azzjoni hi nulla.

Nullita tal-azzjoni

L-atturi qed jitlob b'mod principali illi s-socjeta konvenuta taddivjeni ghal kuntratt skond it-termini stabbiliti fil-konvenju tal-11 ta' Novembru 2005 kif imgedded sat-18 ta' Mejju 2007. Sussidjarjament u kemm il-darba l-kuntratt ma jistax isehh minhabba li s-socjeta konvenuta ma tistax tbiegh dak li weghdet bil-mod kif weghditu ghaliex dak li tista' tbiegh mhux tal-kwalita miftehma skond l-artikolu 1390 allura l-attur qed jitlob id-danni ghal dan in-nuqqas.

Din il-Qorti ma tara ebda konflitt fit-talbiet. It-talbiet mhumiex kumulattiv izda alternattivi, bit-talba ghad-danni sussidjarja u dipendenti mill-ezitu tal-ewwel talba dwar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kemm il-darba l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma tistax issehh.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Silvan Said et vs Alberto Bonello Ghio et** (PA, 20/02/2004):
Hawnhekk l-artikolu rilevanti tal-Kodici Civili hu l-artikolu 1357. Dan l-artikolu basikament jipprovdi li weghda ta' bejgh jew ta' xiri ta' immobli, jekk accettata, ggib l-obbligu li jsir il-bejgh jew "jekk il-bejgh ma jkunx jista izjed jsir" iggib l-obbligu li jithallsu d-danni konsegwenzjali. L-istess artikolu jkompli jipprovdi li l-effett tal-weghda jispicca meta jghalaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet. Dana sakhemm, pero' l-accettant tal-weghda ma jsejjahx lill-parti l-ohra b'att gudizzjarju, presentat qabel ma jghaddi z-zmien tal-weghda, sabiex jghamel il-bejgh u sakemm, jekk dan tal-ahhar jonqos li jaddivjeni ghall-att definittiv ta' bejgh, ma ssirx talba f'dan is-sens b'citazzjoni fiz-zmien stipulat fl-istess artikolu;
Gie diversi drabi deciz li li talba ghad-danni mhux sostenibbli jekk ma tigix segwita l-procedura kollha li hi indikata fl-imsemmi artikolu 1357 u cioe li ssir interpellazzjoni b'att ufficjali qabel ma jiskadi l-konvenju u tigi presentata citazzjoni fiz-zmien li trid il-ligi. (Vide Qorti ta' l-Appell - 22 ta' Frar 1990 - "M. Brownrigg et vs Taddeo sive Teddy Camilleri"; Prim Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Novembru 1998 - "Carmelo Silvio vs Loreta Casha").

Kien ikun differenti li kieku l-attur ghamel talbiet kumulattivi fejn intalab l-ezekuzzjoni tal-kuntratt flimkien mad-danni b'mod kumulattiv u mhux bhala alternattiva ghall-ezekuzzjoni tal-kuntratt.

Din il-kwistjoni giet trattata b'mod mill-aktar car u dettaljat fil-kawza **Carmel Schembri et vs Anthony Poulton et** (PA, 20/03/2003) fejn dik il-Qorti ma annullatx ic-citazzjoni attrici ghalkemm stiednet lill-atturi jirregolaw ruhhom fil-provi fuq binarju preciz.

Dan mhux il-kaz f'din il-kawza u t-talbiet tal-attur ma jsibu ebda konflitt billi huma alternattivi ghal xulxin u t-talba tal-attur ghad-danni ghandha tigi investigata biss kemm il-darba l-kuntratt ma jistax isehh.

Skadenza tal-konvenju

Madankollu jibqa' l-fatt li t-talbiet tal-attur dwar id-danni huma sussidjarji ghall-ewwel zewg talbiet attrici u essenzjalment dipendenti fuq l-ezitu ghalihom. L-attur fl-ewwel talba tieghu qed jitlob illi l-konvenju tal-11 ta' Ottubru 2005 hu validu bejn il-partijiet. Ghal din it-talba specifika s-socjeta konvenuta qed tallega li skada.

Jidher mill-atti illi l-konvenju bejn il-partijiet gie mgedded sat-18 ta' Mejju 2007. L-attur isostni illi saret ittra ufficjali fis-17 ta' Mejju 2007 biex is-socjeta konvenuta taddivjeni ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Sfortunatament din l-ittra ufficjali ma tirrizultax mill-process u jkun wisq semplici ghal din il-Qorti li tqis in-nuqqas ta' din l-ittra ufficjali qua l-ahjar prova li dan il-konvenju baqa' haj, bhala skadenza tal-konvenju u kwindi t-telf tal-effetti kollha tal-konvenju u r-ripristinar tal-partijiet ghall-istat li kienu qabel ma sar il-konvenju. Il-kwistjoni kienet tieqaf hawn. Pero fid-dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta konvenuta hemm ammissjoni implicita rigward l-ezistenza ta' din l-ittra ufficjali billi jghid hekk:

Kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dawn il-proceduri, kien l-attur innifsu li ma kienx f'pozizzjoni jersaq ghal

kuntratt pubbliku finali, u hu pprova jinqeda bl-ittra ufficjali tieghu stess tas-17 ta’ Mejju 2007, sabiex itawwal favur tieghu l-validita tal-konvenju bi tletin gurnata ohra

Din l-ammissjoni implicita tas-socjeta konvenuta ghall-ezistenza tal-ittra ufficjali tas-17 ta’ Mejju 2007 wassal lil din il-Qorti taccetta li l-attur irnexxilu almenu formalment jikser tmien l-effetti tal-konvenju bl-imsemmija ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju u dan ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili sabiex il-parti l-ohra tersaq ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh. F’kaz li l-parti l-ohra tonqos li tersaq ghal kuntratt definittiv, ghandha ssir citazzjoni bit-talba li titwettaq il-weghda u dan fiz-zmien stabbilit fl-istess dispozizzjoni ta’ ligi.

Hekk jidher li ghamel l-attur. Is-socjeta konvenuta pero qed tilqa’ ghal din it-talba cioe biex jersaq ghal kuntratt billi ssostni li kellha raguni valida ghaliex ma tersaqx. Dan il-konvenju kien jipprospetta bhala kundizzjoni essenzjali ghalih il-hlas tal-prezz cioe ta’ Lm60,000 mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ghalkemm ma kien hemm ebda kundizzjoni dwar self minn xi bank bhala finanzjament ghall-akkwist da parti tal-attur, pero l-istess attur fil-kontroezami li sarlu jaccetta li s-self sar in parti biex jakkwista l-proprjeta in kwistjoni (ara fol. 239 tal-process). Fix-xiehda tieghu bl-affidavit hu jixhed li mhux minnu li ma kellux flus biex jakkwista l-proprjeta ghax kellu s-saction letter tal-bank bhala prova (ara affidavit a fol. 18 tal-process).

Dawn l-istqarrijiet juru illi l-finanzjament ghax-xiri tal-arja in kwistjoni kien gej minn self tal-bank. Pero jirrizulta illi l-accettazzjoni tal-bank li ssellef lill-attur harget fit-12 ta’ Gunju 2007 cioe aktar minn tlett gimghat wara l-iskadenza tal-konvenju. L-attur fl-ebda hin ma gab xi prova ili hu kellu l-finanzi necessarji fil-mument tal-iskadenza tal-konvenju biex jersaq ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt. Din il-prova kienet tispetta lilu billi l-eccezzjoni tas-socjeta konvenuta kienet cara mill-bidu nett u nonostante dan anki fil-kontroezami lejn tmiem il-kawza l-attur sostna li kellu l-finanzjament ghax-xiri mis-self li akkordalu l-bank.

Dan iwassal ghal kwezit jekk l-ittra ufficjali tas-17 ta' Mejju 2007 kienitx bizzejjed biex iggedded l-effetti tal-konvenju u ssannat in-nuqqas tal-attur. Kwistjoni simili giet trattata fil-kawza **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et** (PA, 21/06/2002) u dik il-Qorti qalet hekk meta kienet qed titratta l-effetti tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili:
Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittiv ta' bejgh kif obbilgat ruha li tghamel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess.

Din il-Qorti taqbel perfettament ma' dan ir-ragunament u zzid illi d-debitur ta' obbligazzjoni, f'dan il-kaz ix-xerrej ghal hlas tal-prezz mill-iffirmar tal-kuntratt ma jistax jabbuza minn procedura fil-ligi biex ighatti n-nuqqas tieghu li jaderixxi ma' l-obbligazzjoni minnu assunta tal-hlas u dan in omagg ghal principju inademplendum non est ademplendi, u dan anki jekk ghal grazzja tal-argument kien hemm xi nuqqas da parti tal-vendituri kif qed jallega l-attur.

Din il-Qorti hi marbuta ma' dak mitlub mill-attur u dak mitlub mill-attur isib il-fondament tieghu fuq l-ezistenza ta' konvenju vinkolanti. Ix-xerrej, cioe l-attur, fil-mument li skada l-konvenju ma kienx f'pozizzjoni li jakkwista u ghalhekk ma jistax a bazi tal-ittra ufficjali izomm haj konvenju li hu stess ma kienx f'pozizzjoni li jonora billi jhallas ghal prezz tal-arja b'self mill-bank li hu ottjena biss fit-12 ta' Gunju 2007.

Hu minnu illi fil-mument li pprezenta l-kawza fit-18 ta' Gunju 2007 kien f'pozizzjoni li jakkwista l-arja billi s-sanction letter tal-bank kienet imharget, pero f'dan l-istadju r-rikors guramentat kien dipendenti fuq ottemperanza stretta mad-dettami tal-artikolu 1357 li kif spjegat aktar il fuq ma giex segwit mill-attur kif trid il-ligi billi ma kienx, fil-mument tal-iskadenza tal-konvenju,

f'pozizzjoni li jersaq ghal kuntratt u b'dan in-nuqqas ma setghax japprofitta ruhu mill-estensjoni fittizja tal-konvenju u bil-prezentata tal-ittra ufficjali jgedded it-terminu ffissat ghall-iskadenza tal-konvenju li kien it-18 ta' Mejju 2007.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **William Gatt vs Realco Development Ltd** (App, 23/10/2011) fejn hemm raguni valida l-kumpratur mhux tenut jersaq ghal kuntratt. Il-konvenju qieghed hemm ghal verifiki u meta l-kompratur ghandu mottiv validu jista' ma jersaqx ghal kuntratt anki jekk wara li jiskadi l-konvenju l-ostakolu jitnehha. Dan in omagg fost l-ohrajn ghal principju tal-buona fede. Ghalkemm din il-kawza kienet tikkoncerna lill-kumpratur li ma riedx jersaq ghal kuntratt, l-istess principji indubbjament japplikaw ghal venditur.

La darba l-konvenju tilef l-effikacja tieghu billi l-attur ma kien f'pozizzjoni li jersaq ghal kuntratt sad-data tal-iskadenza tieghu, ma hemmx bzonn lil din il-Qorti tinvestiga t-talbiet ghad-danni li huma sussidjarji u alternattivi ghal sejbien ta' validita u effikacja tal-konvenju u n-nuqqas ta' possibilita tal-esekuzzjoni tieghu minhabba allegati nuqqasijiet da parti tas-socjeta konvenuta li tbiegh dak pattwit.

Il-Qorti hi marbuta mal-parametri ta' dak mitlub u dak eccepit. L-attur fl-ebda hin ma talab lis-socjeta konvenuta li jinhall mill-konvenju minhabba inadempjenza tas-socjeta konvenuta li tbiegh dak li weghdet. Jidher mill-provi illi l-attur, nonostante li minn Mejju 2006, fl-ahjar ipotesi, kien jaf bil-kwistjoni tal-estensjoni tas-servitu ta' uzu tal-bejt tas-sidien tal-appartamenti sottostanti fl-istess blokk, u nonostante kundizzjonijiet specifici fil-konvenju dwar l-obbligi tal-venditur fil-konfront taghhom u dikjarazzjoni specifika dwar id-dritt ta' uzu fl-istess konvenju, xorta ghazel li jibqa' jgedded il-konvenju minghajr ebda kundizzjoni jew caveat. Ma hemm ebda referenza sal-prezentata tal-kawza illi l-attur kien qed jilmenta dwar xi nuqqas tas-socjeta konvenuta ghalkemm ix-xhud tas-socjeta konvenuta jammetti illi l-kwistjoni tal-uzu kienet problema ghax-xerrej kif kienet ukoll il-kwistjoni tal-flus. L-istess attur fil-fatt ma waqqafx il-proceduri tas-self

nonostante l-problema li kellu dwar l-estensjoni ta’ dritt ta’ uzu.

Mill-banda l-ohra s-socjeta konvenuta fl-eccezzjonijiet taghha ma eccepietx li hi disponibbli tersaq ghal-kuntratt fejn allura kienu jidhlu konsiderazzjonijiet legali ohra. L-eccezzjoni taghha kienet cara cioe li l-konvenju skada u ghalhekk ma kellux aktar effekacja u kwindi la jistghu jingiebu ’l quddiem pretensjonijiet ta’ pubblikazzjoni ta’ kuntratt u wisq anqas talbiet sussidjarji jekk il-kuntratt ma jistax jigi pubblikat ghal ragunijiet implicitament imputabbli lis-socjeta konvenuta.

Din il-Qorti tqis li b’dawn il-parametri r-rizoluzzjoni tal-vertenza ghandha tieqaf hawn minghajr ma tidhol fi kwistjonijiet ulterjuri ta’ fatt naxxenti min-negozju bejn il-kontendenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet ghalhekk din il-Qorti ssib li l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta konvenuta hi gustifikata.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta u tiddeciedi billi tichad it-tieni eccezzjoni tas-socjeta konvenuta u tilqa l-ewwel eccezzjoni tal-istess socjeta u konsegwentement tichad l-ewwel tlett talbiet attrici billi l-konvenju tal-11 ta’ Ottubru 2005 ma kienx ghadu validu u vinkolanti bejn il-partijiet fil-mument tal-iskadenza ghar-ragunijiet moghtija u konsegwentement tichad it-talbiet l-ohra tal-attur billi dawn it-talbiet huma dipendenti u sussidjarji fuq ezitu favorevoli tal-ewwel talba attrici.

Spejjez ibatihom l-attur.

< Sentenza Finali >

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