QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 15 ta' Marzu, 2002 .

Citazzjoni numru : 144/2000G1(PC)

Alexander u Rita konjugi Said.
Imperio u Maria konjugi Portelli,
Francis Sammut .

vs

Tandem Corporation Limited

Il-Qorti ,

Rat ic-Citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi permezz ta' kuntratt ta' l-ghaxra (10) ta' Lulju tal-elf disa' mija u disghin (1990) fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani (Dok. A) l-atturi bieghu lis-socjeta' konvenuta n-nofs indiviz minn porzjon mill-art maghrufa bhala "Tal-Gudja" fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka elfejn tlett mija u tmenin metri kwadri (2380m.k.) li tmiss mill-punent ma' Triq Malta, tramuntana ma' beni ta' Victor Bigeni u Jack Galea jew avanti causa u lvant ma' beni tad-Djocesi ta' Ghawdex jew avanti causa libera u franka .

Illi fost hwejjeg ohra l-partijiet ftehmu dwar zvilupp da parti tal-kumpanija konvenuta ta' l-istess art sa zmien ghaxar snin mid-data tal-kuntratt u fost hwejjeg ohra gie pattwit li fil-kaz li l-imsemmija benefikati edilizji jkunu ma nbnewx fit-terminu msemmi kull wahda mill-partijiet tista' titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt .

Li nonostante l-iskadenza ta' dawn l-ghaxar snin, l-izvilupp ta' din l-art ma giex esegwit .

Illi minkejja illi l-kumpanija konvenuta giet interpellata diversi drabi anki permezz ta' ittra ufficjali mibghuta f'Lulju tas-sena elfejn (2000) sabiex taddivjeni ghall-att ta' rexxissjoni, dik baqghet inadempjenti .

Talbu lis-socjeta' konvenuta tghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta naqset li terigi fit-terminu miftiehem l-benefikati msemmija fil-kuntratt fuq citat u ghahekk huwa applikabbli l-jedd ta' l-atturi li jitolbu r-rexxissjoni ta' l-att ta' bejgh ;
2. Konsegwentement tikkundanna lill-kumpanija sabiex taddevjeni ghall-att ta' rexxissjoni kif kontemplat fl-istess att u dan f'data hin u lok li jigi determinat minn din l-Onorabbli Qorti ;
3. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att ta' rexxissjoni relattiv .

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja spedita fl-20 ta' Gunju 2000 u ta' l-ittra ufficjali spedita f'Lulju 2000 u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa inti ingunta .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi konfermata bil-gurament ta' Alexander Said .

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konventa li eccepiet illi :

1. Illi t-talbiet ta' l-atturi huma legalment insostenibbli u konsegwentement ghandhom jigu respinti kif ser jigi ppruvat u trattat ahjar waqt s-smiegh ta' dawn il-proceduri ;
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, jigi eccepit illi legalment is-socjeta' konvenuta ma tistax tigi penalizzata fil-kaz li jirrizulta li tali obbligazzjoni ma setghetx ghal xi zmien tigi attwata legalment minhabba forza magguri u/jew minhabba cirkostanzi li ma kellhomx kontroll fuqha ;
3. Illi jigi eccepit inoltre u dana minghajr pregudizzju ghal premess, illi dina l-Qorti ghandha kull jedd tirrespingi t-talbiet attrici u minflok tipprovdi li taghti zmien ulterjuri lis-socjeta' konvenuta sabiex tesegwixxi l-obbligazzjoni minnha assunta ;

B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz .

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess socjeta' konvenuta mahlufa minn Michael Zammit .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .
Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawza l-atturi qed jitolbu r-rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgh li kien sar bejn il-kontendenti fil-10 ta' Lulju 1990 (Dok. A ippresentat ma' c-citazzjoni), u dan peress illi b'dak il-kuntratt il-partijiet kienu ftehmu, skond ma jirrizulta mill-kwalsola ghaxra (10) ta' l-istess kuntratt illi:

"*Jekk saz-zmien ghaxar snin mid-data ta' dan il-kuntratt l-imsemmija benefikati edilizji jkunu ghadhom ma inbnewx kull wahda mill-partijiet tista' titlob ir-rexxissjoni ta' dan il-kuntratt.*"

Imbaghad a tenur ta' l-ewwel (1) kwalsola ta' dan il-kuntratt, il-kumpanija konvenuta kienet obbligata terigi a spejjez taghha benefikati permanenti fuq l-art in vendita .

Irrizulta sew mid-deposizzjoni ta' l-attur Alexander Said, kif ukoll minn dik ta' Frank Rapa, wiehed mid-diretturi tas-socjeta' konvenuta, illi tassew illi sa llum fl-art in kwistjoni, l-unici xoghlijiet li lahqu saru kienu biss dawk ta' twaqqiegh ta' hitan tas-sejjieh u thammil . Huwa minnu illi x'aktarx kien hemm xi problemi ta' permessi ma' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar, imma milli jidher, ghax l-istess Frank Rapa kien ferm riluttanti fix-xhieda tieghu u ftit li xejn ried jaghti informazzjoni dwar dan, il-permessi eventwalment hargu u ma jidher illi kien ghad baqa' ebda raguni ghaliex is-socjeta' konvenuta ma kellhiex twettaq l-obbligi assunti minnha permezz tal-kuntratt in kwistjoni .

Madankollu, sakemm skorrew l-ghaxar snin stipulati fil-kuntratt, u din il-kawza giet ippresentata fis-17 ta' Awissu

2000, ma kienu ghadhom saru ebda xoghlijiet edilizji fuq l-art mibjugha .

Jirrizulta ghalhekk illi l-atturi, bhala kontraenti fuq l-istess kuntratt ta' bejgh, kienu ndubbjament ntitolati a tenur tal-klawasola ghaxra (10) fuq citata, li jitolbu r-rexxissjoni tal-kuntratt indikat .

Ghaldaqstant billi t-talbiet attrici rrizultaw gustifikati, tiddecidi l-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta, tilqa' t-talbiet attrici u :

(i) tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta naqset li terigi fit-teminu miftiehem il-benefikati msemmija fil-kuntratt citat fic-citazzjoni u ghalhekk huwa applikabbli l-jedd ta' l-atturi li jitolbu r-rexxissjoni ta' l-att ta' bejgh ta' l-10 ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u disghin (1990) in atti Nutar dottor Paul George Pisani bejn l-atturi minn naha u s-socjeta' konvenuta minn naha l-ohra ;
(ii) konsegwentement tikkundanna lill-kumpanija konvenuta sabiex taddivjeni ghall-att ta' rexxissjoni kif kontemplat fl-istess att ;
(iii) u ghal dan il-fini tinnomina lill-istess Nutar Pisani sabiex jippubblika l-att relattiv nhar is-Sibt 6 ta' April 2002 fl-ufficcju tieghu fil-hdax ta' filghodu (11.00a.m.), u lill-avukat Dottor Joseph Grech sabiex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att .

Bl-ispepjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja spedita fl-20 ta' Gunju 2000 u ta' l-ittra ufficjali spedita fl-Lulju 2000 kollox kontra s-socjeta' konvenuta .

(ft) Paul Coppini
Magistrat .

(ft) Francis Attard
Deputat Registratur

Vera Kopja

Ghar-Registratur
S14400G1(PC)
1022