MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 833/2006

C. A. & S. Developments Limited (C-19880)

vs

Annunziata Bezzina, Helen Borg, Rosaria Borg, Anthony Borg f'isem l-imsiefra Mikelina Massa, Mary Sammut, Bartholomeo Sciberras u Paul Sciberras

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta' C. A. & S. Developments Limited, fejn din wara li ppremettiet illi:

B'konvenju datat hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju tas-sena elfejn u tnejn (2002), il-konvenuti flimkien u *in solidum* bejniethom obbligaw ruhhom li jbieghu, icedu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur tas-socjeta' C. A. & S. Developments Limited, li obbligat ruhha li tixtri minghandhom, sebgha minn tmien (7/8) partijiet indivizi ta' porzjoni diviza mill-

ghalqa maghrufa ta' San Basilju, inkluz il-passagg indikat bil-kulur blu fuq is-*site plan* annessa mal-imsemmi konvenju, liema ghalqa tinsab fi Triq Antonio Zammit, kantuniera ma' Triq Giovanni Gafa', fil-kuntrada tax-Xwieki, Gharghur, tal-kejl din il-porzjoni diviza mill-ghalqa, li tinkludi l-passagg imsemmi, ta' cirka elf, mija u hamsa u tmenin metri kwadri (1,185m.k.), kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju, u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (Dokument A).

L-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva thallset (Dokument B).

Il-partijiet kontraenti ftehmu li l-konvenju jibqa' validu '*sa sitt xhur minn meta jihargu l-permessi tal-bini skont kif japplika ghalihom il-kompratur*'.

Il-kompratur ittransunta l-konvenju fir-Registru Pubbliku b'att pubbliku tal-wiehed u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u hamsa (2005) [Dokument C].

Minkejja li l-konvenuti gew interpellati ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, b'ittra ufficjali tal-14 ta' Awwissu 2006 (Dokument D) biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, dawn baqghu inadempjenti.

Il-konvenuti ghadhom qed jirrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh minghajr raguni valida.

Talbet is-socjeta' rikorrenti tghid ghalfejn din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh ta' sebgha minn tmien (7/8) partijiet indivizi mill-porzjoni diviza mill-ghalqa, inkluz il-passagg indikat, liema ghalqa hija maghrufa ta' San Basilju, fil-kuntrada tax-Xwieki, tal-kejl komplessiv din il-porzjoni diviza ta' elf, mija u hamsa u tmenin metri kwadri (1,185m.k.), fi Triq Antonio Zammit,

kantuniera ma' Triq Giovanni Gafa', Gharghur, kollox kif deskritt u indikat fil-konvenju msemmi tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Lulju 2002, kif fuq inghad.

Tinnomina lin-Nutar Dr. Joanne Lia biex tippubblika l-att ta' bejgh opportun.

Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Awwissu 2006 kontra l-konvenuti, li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet tas-socjeta' attrici kif kontenuti fir-rikors fl-ismijiet hawn fuq premessi ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u dana stante li l-konvenju riferut datat 25 ta' Lulju 2002 skada u ghalhekk, l-esponenti eccipjenti qua vendituri ma jistghux jigu llum ordnati sabiex jersqu ghall-att finali ta' bejgh kif mitlub mis-socjeta' rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti anqas ma' jistghu jittrasferixxu l-art kif huma obbligaw ruhhom li jaghmlu fil-konvenju citat stante li sussegwentement irrizulta li parti minn l-art indikata fil-konvenju msemmi fil-fatt ma tappartjenix lill-esponenti bhala vendituri.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti.

Rat id-digriet tal-Qorti diversament presjeduta fl-atti tal-kawza 834/2006 li permezz tieghu, dik il-kawza giet ordnata li tinstema' mill-Qorti kif presjeduta flimkien ma' din il-kawza.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-assistent gudizzjarju.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrent.

Rat li, ghalkemm moghtija l-istess fakulta’, l-intimati ghazlu li ma jressqux sottomissjonijiet finali miktuba.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, is-socjeta’ rikorrenti qed titlob lill-Qorti tordna lill-intimati biex jersqu ghall-kuntratt finali ta’ bejgh ta’ proprjeta’ immobbli. L-intimati jsostnu li l-konvenju kien skada. Isostnu wkoll li ma jistghux jersqu ghall-kuntratt finali ghaliex l-art mhijiex kollha proprjeta’ taghhom.

Iressqu bhala provi konvenju datat 25 ta’ Lulju 2002, iffirmat minn Anthony Calleja ghan-nom tas-socjeta’ rikorrenti odjerna u l-intimati. Xehed Anthony Calleja stess li spjega l-fatti li waslu ghall-ftehim. Min-naha tal-konvenuti xehed biss Anthony Borg. Xehdet ukoll in-Nutar Lia u rapprezentant tal-MEPA.

<u>Validita’ tal-konvenju</u>

Il-konvenju bejn il-partijiet gie ffirmat fil-25 ta’ Lulju 2002. Kien jinkludi s-segwenti kundizzjonijiet:

“*12. Li l-ghalqa tigi inkluza fl-ischeme ghal bini permezz li tigi approvata bhala zona fabbrikabbli mill-Parlament, u li jkunu jistghu jinhargu l-permessi tal-bini ghall-izvilupp tal-ghalqa intiera hawn fuq deskritta biex b’hekk il-kompratur ikun jista’ jottjeni l-permessi tal-bini necessarji.*

13. Li l-kompratur jottjeni l-permessi tal-bini mill-Awtoritajiet kompetenti kif japplika ghalihom huwa u f’kaz li l-kompratur ma jottjenix il-permessi kollha allura dan il-konvenju jigi null u bla effett.

14. Dan il-konvenju hu validu sa sitt xhur minn meta jinhargu il-permessi tal-bini skont kif japplika ghalihom il-kompratur.”

Jirrizulta mill-provi li dawn il-kundizzjonijiet iddahhlu fil-konvenju wara xi dizgwid dwar il-prezz li kellu jithallas ghall-art. Il-kundizzjoni dwar permessi giet maqbula wara li s-socjeta' rikorrenti llum accettat li thallas prezz oghla minn dak originarjament miftiehem.

Jirrizulta li s-socjeta' kompratrici ma applikatx ghall-permessi tal-bini fuq l-art in kwistjoni. Minhabba f'hekk, il-bejjiegha qed isostnu li l-konvenju m'ghadux jghodd. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Din il-Qorti tqis li din il-kundizzjoni kienet fic-cirkostanzi wahda hekk imsejha sospensiva mdahhla fl-interess tax-xerrej.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Grima vs Saliba" (deciza fil-21 ta' Dicembru 1966):

"*Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Onorabbli Qorti illi l-klawsola tal-konvenju li tghid: "Dan il-bejgh ghandu jsir bil-patt li l-kompratur jottjeni l-permessi tal-bini ..." ghandha tiftiehem inserita fl-interess tal-appellat, eventwali kompratur. ... il-klawsola in kwistjoni kienet miktuba fl-interess tieghu [tal-kompratur], hu seta' ma jinsistix fuqha u jinsisti, invece, li l-kuntratt isir ghad li hu kien ghad ma ottjeniex il-permessi: u ma kienx hemm bzonn li fl-ittra ufficjali jirrinunzja espressament ghal dik il-klawsola, galadarba – fl-ipotesi dejjem li kienet favur tieghu – kien indifferenti ghall-appellanti li tkun taf jekk hu kienx jew ma kienx ghad lahaq ottjena l-permessi.*"

Ukoll, fil-kawza "Vella vs Farrugia" (deciza mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001):

"*Jekk tali kundizzjoni tigi mnizzla fil-konvenju, din ghandha titqies li tkun saret a favur il-kompratur li jkollu l-ghazla jekk jersaqx ghall-bejgh f'kaz illi l-permess jigi rifjutat.*"

Ghaldaqstant, galadarba s-socjeta' rikorrenti ma applikatx ghall-permessi, it-terminu ta' sitt xhur imnizzel fil-konvenju ma bediex jiddekorri. Dan ma jfissirx li l-bejjiegha kellhom jibqghu hekk marbutin "in aeternum". Kellhom proceduri ohra x'setghu jressqu kieku riedu jinhallu mill-obbligi tal-konvenju, setghu obbligaw lix-xerrejja jagixxu. Dan

m'ghamluhx u issa qed jippretendu li ghandhom jigu konsidrati mahlula mill-irbit tal-konvenju. ghalhekk l-ewwel eccezzjoni taghhom qed tigi michuda.

Qies tal-art

L-intimati jeccepixxu wkoll illi huma ma jistghux jigu mgeghla jbieghu ghaliex l-art de quo mhijiex kollha taghhom. Jirrizulta, kif xehed l-istess intimat Anthony Borg li l-qies tal-art huwa "naqra inqas, mhux hafna, naqra" minn dak li gie kontrattat.

"***Domanda:*** *Jigifieri l-art kollha li tidher indikata fil-konvenju, kollha tappartjeni lilkom?*

Risposta: *Iva, fil-konvenju, pero' imbaghad, meta sar is-survey taghha, meta kien rega' sar is-survey taghha, irrizulta li kien fiha inqas naqra milli hemm fil-konvenju ma' dan ir-ragel, meta regghet tkejlet.*"

Issa, kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Xuereb vs Muscat":

"*Jekk isir att ta' konvenju li bis-sahha tieghu il-promittent jobbliga ruhu li jbiegh fond fl-interezza tieghu, imbaghad jirrizulta li hu jippossjedi parti biss minn dak il-fond, hu ma jistax jirrifjuta li jersaq ghall-att definittiv tal-bejgh biex jittrasferixxi lill-accettant dik il-parti li tirrizulta posseduta minnu, billi jallega illi l-obbligazzjoni minnu assunta kienet fis-sens li hu kellu jittrasferixxi l-fond kollu, mhux parti minnu. Kieku pretensjoni simili tigi migjuba 'l quddiem mill-kompratur accettant, fis-sens li hu ma jistax jigi kostrett jixtri u jakkwista porzjoni izghar minn dik lilu promessa, dik il-pretensjoni kienet tista' tiftiehem u tigi favorevolment kunsidrata; izda li l-venditur jista' qatt jirritjeni u jhoss ruhu gustifikat li ma jersaqx ghall-att tal-bejgh minhabba mankanza dovuta ghall-htija tieghu, hija haga inkomprensibbli u legalment inammissibbli; u jekk ix-xerrej jinsisti ghall-bejgh ta' dik il-parti, id-domanda tieghu hekk ristretta u limitata jisthoqqilha li tigi milqugha. Kien ikun divers il-kaz kieku l-venditur kien jipposjedi l-intier u l-kompratur irid igeghlu jittrasferilu parti biss.*"

Fid-dawl ta’ dan l-insenjament, din il-Qorti tqis li lanqas it-tieni eccezzjoni tal-intimati ma tghodd u qieghda tigi michuda.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa’ l-ewwel talba u tikkundanna lill-konvenuti biex fi zmien tlett xhur jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh ta’ sebgha minn tmien (7/8) partijiet indivizi mill-porzjoni diviza mill-ghalqa, inkluz il-passagg indikat, liema ghalqa hija maghrufa ta’ San Basilju fil-kuntrada tax-Xwieki, ta’ kejl ta’ 1185 metri kwadri, fi Triq Antonio Zammit, kantuniera ma’ Triq Giovanni Gafa’, Gharghur, u dan skont il-konvenju datat 25 ta’ Lulju 2002; tilqa’ t-tieni talba u tinnomina ghal dan l-iskop lin-Nutar Dr. Joanne Lia; tinnomina lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci; bl-ispejjez kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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