



MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tat-8 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 927/2012

Anthony Joseph Cutajar u Elizabeth Cutajar

VS

Future Dwellings Company Limited (C29852)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Anthony Joseph Cutajar u Elizabeth Cutajar li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

L-esponenti resqu ghal konvenju bhala xerrejja minghand is-socjetà intimata, liema konvenju huwa datat 22 ta' Dicembru 2011 in atti Nutar Isabelle Gonzi. Illi fl-imsemmi konvenju s-socjetà intimata obligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lir-rikorrenti l-appartament markat Nru 2, fi blokk bla isem, fi

Triq Luigi Apap, gia Trejjet San Gorg, f'San Giljan;

L-imsemmi konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Awissu 2012. Illi qabel ma' skada l-imsemmi konvenju, r-rikorrenti intavolaw ittra ufficcjali, precizament fl-24 ta' Awissu 2012, fejn interpellaw lis-socjetà intimata sabiex tersaq ghall-imsemmi att finali ta' bejgh kif kienet obligat ruhha li taghmel, izda s-socjetà konvenuta baqghet inadempjenti;

L-esponenti jixtiequ li jersqu ghall-att finali ta' bejgh ai termini tal-imsemmi konvenju u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

Talbu lil din il-Qorti:

Tiddikjara illi l-konvenju bejn il-partijiet kontendenti datat 22 ta' Dicembru 2011 in atti Nutar Isabelle Gonzi huwa wiehed validu fil-ligi u li ghalhekk is-socjetà konvenuta kellha tersaq ghall-att finali ta' bejgh mar-rikorrenti tal-fond ossia appartament markat numru 2, fi blokk bla isem, fi Triq Luigi Apap, gia Trejjet San Gorg, f'San Giljan u dana taht il-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju;

Tordna lis-socjetà intimata, sabiex tersaq ghal att finali ta' bejgh tal-imsemmi appartement hekk kif obligat ruhha li taghmel fl-imsemmi konvenju;

Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-imsemmija socjetà intimata, fl-eventwalità li dina tkun kontumaci;

Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-imsemmi att pubbliku ta' bejgh bejn il-partijiet u ghal dan il-ghan tiffissa jum, lok u hin meta ghandu jigi pubblikat l-imsemmi att ta' bejgh.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta guramentata ta' Future Dwellings Company Limited li in forza taghha gie except illi:

Il-konvenju meritu ta' din il-kawza u cioe' dak iffirmit fit-22 ta' Dicembru 2011, kien as soggettat ghal diversi kundizzjonijiet fosthom, illi sad-data meta jiskadi il-konvenju, fil-31 t'Awwissu 2012, isehhu is-segventi tlett kundizzjonijiet:

The issue by the Malta Environment and Planning Authority of a permit relative to the façade of the block in question so as to confirm with the façade as shown outlined in red on the plan (front elevation) hereto annexed and marked Document letter "Z"; and

The issue by the Malta Environment and Planning Authority of a permit so as to confirm with the current configuration of the apartment as shown on the annexed Document letter "W"; and

The alteration on the façade relative to the ground floor tenement numbered five (5) belonging to third parties so as to conform with the remainder of the block.

Liema kundizzjonijiet ma sehewx sad-data ta' l-iskadenza tal-konvenju u ghalhekk skond dak patwitt fl-istess konvenju, il-konvenju gie rez null u invalidu u minghajr ebda effett fil-Ligi, u l-uniku rimedju illi kellhom l-atturi skond l-istess ftehim huwa li jigu rifuzi id-depozitu ta' tnax-il elf, tlett mija u wiehed u sittin Ewro u hamsin centezmu (€12,361.50) liema depoziutu, is-socjeta' konvenuta qatt ma cahdet li l-atturi ghandhom jiehdu lura.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, gjaladarba, it-talbiet kollha attrici huma bbazati fuq skrittura ta' konvenju illi hija nulla u invalida fil-Ligi, it-talbiet tagghom huma konsegwentement inammissibbli u ghadhom jigu michuda.

Subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, fid-data ta' l-iskadenza ta' l-imsemmi konvenju l-atturi ma kellhomx drittijiet fil-konfront tas-socjeta' konvenuta u t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-esponenti taqbel ma' l-ewwel premessa, imma l-premessi l-ohra ma taqbilx magghom ezattament kif dedotti u l-atturi ghadhom jipprovawhom.

L-esponent nomine jaf bil-fatti fuq imsemmija *di scientia propria*.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Jirrizulta illi fit-22 ta' Dicembru 2011 il-partijiet iffirmaw bejniethom konvenju ghat-trasferiment ta' appartament f'San Giljan. Dan il-konvenju, kien assoggettat ghal zewg kundizzjonijiet, l-ewwel wahda kienet dwar self li x-xerrejja, rikorrenti, kellhom igibu minn Bank u l-ohra kienet tirrigwarda l-binja stess, permessi mill-MEPA u tibdil fil-faccata tal-pjan terran tal-binja. Hija din it-tieni kundizzjoni li hija l-pern tal-vertenza odjerna.

Il-konvenju jipprovdi testwalment illi:

This promise of sale is subject to:

(i) the issue by the Malta Environment and Planning Authority of a permit relative to the facade of the block in question so as to conform with the facade as shown outlined in red on the plan (front elevation) hereto annexed and marked Document letter "Z"; and

(ii) the issue by the Malta Environment and Planning Authority of a permit so as to conform with the current configuration of the apartment as shown on the annexed Document letter "W"; and

(iii) the alteration of the facade relative to the ground floor tenement numbered five (5) belonging to third parties so as to conform with the remainder of the block.

In default, this preliminary agreement shall be rendered null and void and the Purchasers would be entitled to a full refund of the above mentioned deposit of twelve thousand three hundred and sixty one Euro fifty cents (€12,361.50) and this in satisfaction of the Purchasers' rights as arising out of this agreement and/out of the law such that they shall have no further redress against the Vendor nomine.

Il-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Awissu 2012. Jirrizulta illi l-permess tal-MEPA sa dakinhar ma kienx ghadu ma harigx pero kien hemm indikazzjonijiet cari li dan kien ser johrog. Infatti hareg fil-5 ta' Novembur 2012.

Mario Chetcuti, missier ir-rikorrenti Elizabeth Cutajar xehed hekk:

“Wara li ghamilna l-konvenju jiena kont hadt lill-perit biex nara jekk il-post hux mibni skond il-permess. Dan kien il-perit Mifsud. Kien hemm xi diskrepanzi u s-Sur Bezzina qalilna li se jitfa’ applikazzjoni gdida. Meta l-perit iccekkja qalli li mhux se jkolli problemi ta’ xejn ghax il-permess johrog zgur. Jiena naf illi meta Anthony mar ikellmu biex igeddu l-konvenju b’xahar sakemm johrog il-permess peress illi l-MEPA kienet diga’ tat it-target date li kellu johrog u dan ma geddidx il-konvenju, Anthony kien mar ghand l-avukat u nktibet l-ittra ufficjali. In the mean time, ircevejna ittra ufficjali minghand is-Sur Bezzina biex fid-29 ta’ Awwissu nersqu ghall-kuntratt. Jiena dakinhar ergajt ikkonfermajt mal-perit illi serrahhli rasi dwar permessi. Ahna konna ktibna lura bl-avukat u tajnihielu personalment u ghidnielu illi disposti nersqu ghall-kuntratt. Jiena qatt ma tkellimt mieghu dwar permessi. Qatt ma qalilna li kien hemm xi terza persuna li qed taghmillu xi intoppi.”

In-Nutar Isabelle Gonzi xehedet illi:

“Qed issirli referenza ghall-klawsoli rigwardanti permessi. Naf illi kellha titbiddel il-faccata, kellu jinhareg il-permess biex il-binja tigi in konformi mal-pjanta li ffirmajna mal-konvenju. Ghar-rigward tat-tielet klawsola din kienet saret peress illi kellhom isiru xi alterazzjonijiet fil-pjan terren biex jigu konformi mal-bqija tal-blokk. Jiena ma nistax nghid jekk il-pjan terren kienx diga okkupat jew le. Jiena nassumi li kien hemm bzonn il-kunsens tat-third parties, pero’ diskors quddiemi dwar dan il-kunsens tat-terz ma sarx. Id-diskors li kien sar quddiemi kien fis-sens illi kellu jkun kollox uniformi fil-faccata.”

Il-Perit Tancred Mifsud, inkarigat mir-rikorrenti jixhed hekk:

“Il-binja kienet koperta b’zewg permessi 4759/05 u 4395/09 u l-bini kif kien mibni ma kienx konformi ma’ dawn il-permessi. Jiena mir-ricerki tieghi rrizultali li kien hemm applikazzjoni li kienet giet validata fis-7 ta’ Marzu 2012. L-applikazzjoni f’dak iz-zmien tar-rapport kienet ghadha pendenti. Din kienet qed tissana varjazzjonijiet. It-target date ghall-approval taghha kien il-5 ta’ Settembru. Meta rajt il-varjazzjonijiet proposti u x’kien hemm attwalment fil-binja u ezaminajthom fid-dawl tar-regoli u policies tal-MEPA, jiena kont tajt parir illi m’ghandux ikun hemm problemi b’permessi. Il-permess fil-fatt inhareg, pero’ ma nistax nikkonferma jekk hux fil-5 ta’ Settembru jew wara.”

Ikompli jghid in kontro-ezami:

“Ma kienitx biss opinjoni tieghi illi se johrog fil-5 ta’ Settembru. Il-MEPA tippubblica target dates. Meta ghamilt ir-rapport f’Lulju diga’ kien hemm it-target date u dan galadarba diga’ kien hemm il-validation. Le m’huwiex korrett illi wiehed jghid illi d-data tal-5 ta’ Settembru kienet biss il-laqgħa tal-bord. It-target date turi meta tkun se tittiehed decizjoni dwarha. Kif giet sottomessa l-applikazzjoni fid-dawl tar-regolamenti vigenti ta’ dak iz-zmien ma kien hemm xejn xi jzommha.”

In linea ta’ principju huwa ritenut li sabiex raguni biex wiehed ma jersaqx għall-publikazzjoni ta’ kuntratt ta’ bejgh titqies tajba, din ma tistax tkun wahda kapriccuza. Huwa ritenut ukoll

illi l-garanzija ghall-pacifiku pussess testendi wkoll ghall-kwistjonijiet ta' permessi ghall-bini.

"Adrian Galea et vs Tarcisio Calleja proprio et nomine, Appell, 25 ta' Mejju 2001,....l-garanzija tal-pacifiku pussess ma tistax tigi llum limitata semplicement ghat-theddida ta' evizzjoni minhabba difett fit-titolu imma kellha tigi estiza wkoll ghat-theddida ta' evizzjoni forzata minn Awtorità kompetenti minhabba l-fatt illi l-immobbli ma jkunx kopert bil-permessi mehtiega skond il-ligi. Nuqqas dan li manifestament jippregudika l-oggett in vendita".

Dan premiss, madankollu, tibqa' dejjem l-ghazla tal-parti li ghall-beneficcu taghha tkun giet inkluzo l-kundizzjoni fil-konvenju li tiffinunzja ghalha.

Kif irriteriet il-Qorti fil-kawza Pisani vs Borg (27.10.2009), kundizzjoni li tkun saret fl-interess ta' parti tista' tigi rinunzjata. Ara wkoll Chain Services Limited vs Leo Micallef (11 ta' Gunju 2012) u l-gurisprudenza fiha citata.

Fil-kaz in ezami, ma hemm ebda dubju li l-kundizzjoni dwar permessi kienet essenzjalment favur ix-xerrejja rikorrenti odjerni li bhala tali, ghalhekk kellhom dejjem xelta li jcedu d-dritt taghom in relazzjoni mal-istess kundizzjoni. L-istess jista' jinghad ghat-tibdil fil-faccata tal-pjan terren li dwarha Jeffrey Bezzina jghid hekk:

"Is-sid tal-proprietà tal-ground floor ma ried bl-ebda mod li tinbidillu l-faccata biex tigi konformi mal-bini l-gdid li tiela'.

Jiena kont infurmajt b'dan lin-nutar. Ghandi nghid illi jiena lis-Sur Cutajar ma nfurmajtux illi s-Sur Galea, cioe' s-sid ta' isfel ma jridx ibiddel l-faccata.

Pero' l-istess nutar tixhed illi:

"Jiena ma nistax nghid jekk il-pjan terren kienx diga' okkupat jew le. Jiena nassumi li kien hemm il-bzonn il-kunsens tat-third parties, pero' diskors quddiemi dwar dan il-kunsens tatterz ma sarx."

Ma ssemmi xejn aktar dwar xi diskors fil-kuntest li Bezzina jghid li qalilha. Madankollu, l-istess sid tal-pjan terren jghid:

"Jiena ghalija l-faccata qieghda tajba kif inhi, ma nafx kif irid jirrangaha izjed. Kellimni kemm il-darba u jien nghidlu halliha taghtix kas. Jiena qatt ma ghidtlu li indispost illi jaghmilli l-faccata."

Fil-fuq citata Pisani vs Borg il-Qorti enfassizat illi:

"Il-venditur.....ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu".

Ghaldaqstant il-Qorti taqta u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet ta' Future Dwellings Company Limited, tilqa' l-ewwel talba ta' Anthony Joseph Cutajar u Elizabeth Cutajar kif

Kopja Informali ta' Sentenza

dedotta, tilqa' t-tieni talba, tilqa' r-raba talba u tinnomina lin-Nutar Isabelle Gonzi biex tippubblika l-att pubbliku relattiv nhar il-21 ta' Mejju 2014 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti; tilqa t-tielet talba u tinnomina lill-Avukat Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Future Dwellings Limited.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----