QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 14 ta' Di`embru 2001

Numru

~itazzjoni 515/1997

John G. Dacoutros b]ala direttur g]an-nom u in rappre\entanza ta' ***Dacoutros Co. Ltd***

versus

Paul Hili b]ala direttur g]an-nom u in rappre\entanza ta' ***Hili Company Ltd,*** **illum mag]rufa** ***PCMB Ltd***

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob]las talli n\ammet fis-se]] weg]da ta' bejg].

I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba tal-25 ta' Settembru 1995 il-partijiet kienu ntrabtu b'weg]da ta' bejg]-u-xiri li kellha tibqa' fis-se]] g]al tmien xhur mill-31 t'Ottubru 1995. Id-disa' patt tal-ftehim kien jag]ti lix-xerrej, is-so`jetà konvenuta, il-fakoltà li ttawwal i\-\mien tal-ftehim billi j]allas mitejn u]amsa u erbg]in lira (Lm245) g]al kull jum ta' \mien imtawwal.

Fit-22 ta' Mejju 1996 il-partijiet da]lu fi ftehim ie]or li bih tawwlu \-\mien li fih kellha tibqa' fis-se]] il-weg]da ta' bejg]-u-xiri g]al sentejn mis-26 ta' Settembru 1995, bl-istess pattijiet. Bis-sa]]a ta' dan il-ftehim il-konvenuta g]andha t]allas sebat elef]ames mija u]amsa u disg]in lira (Lm7,595) g]ax-xahar ta' Jannar 1997, u sitt elef tmien mija u sittin lira (Lm6,860) g]ax-xahar ta' Frar 1997; g]alhekk il-konvenuta g]andha t]allas lill-attri`i erbatax-il elf erba' mija u]amsa u]amsin lira (Lm14,455).

Billi g]alxejn sej]et lill-konvenuta biex t]allas l-attri`i fet]et din il-kaw\a u talbet illi l-konvenuta tkun kundannata t]allasha erbatax-il elf erba' mija u ]amsa u ]amsin lira (Lm14,455), flimkien ma' l-ispejje\ tal-kaw\a u l-img]ax kummer`jali mill-jum meta kellu jsir il-]las sa meta fil-fatt isir.

Is-so`jetà attri`i kienet talbet ukoll li l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], billi dehrilha li s-so`jetà konvenuta ma kellhiex e``ezzjonijiet x'tag]ti. Il-qorti, i\da, b'dikriet tal-11 t'April 1997[1], laqg]et it-talba tal-konvenuta biex tikkontesta l-kaw\a, u l-konvenuta ressqet l-e``ezzjoni illi l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri skond il-konvenju tas-26 ta' Settembru 1995, kif wara m[edded, ma jistax isir min]abba ra[unijiet li g]alihom ta]ti l-attri`i we]edha; u g]alhekk is-somma ta' erbatax-il elf erba' mija u]amsa u]amsin lira (Lm14,455), jew mitejn u]amsa u erbg]in lira (Lm245) g]al kull jum mill-ewwel ta' Jannar 1997 sal-a]]ar ta' Frar 1997, ma g]andhiex tit]allas[2].

Is-so`jetà konvenuta, b'rikors tat-23 ta' Jannar 1998[3], kienet talbet li tit]alla tressaq e``ezzjoni ulterjuri; il-qorti, b'dikriet tas-17 ta' Frar 1998[4], laqg]et it-talba u l-konvenuta kompliet ressqet l-e``ezzjoni illi t-talba ta' l-attri`i g]andha ti[i mi`]uda wkoll g]ax, sas-26 ta' Settembru 1997, il-permessi g]all-i\vilupp ta' l-art li kellha tinbig] ma kinux in]ar[u mill-Awtorità ta' l-Ippjanar, u fit-8 t'Ottubru

---

1 *Fol.* 13.

2 *Fol.* 14.

3 *Fol.* 53.

4 *Fol.* 55.

1997 il-konvenuta kienet mg]arrfa minn dik l-awtorità illi kien hemm rakkomandazzjoni illi ma tintlaqax it-talba tal-konvenuta g]all-]ru[tal-permess[5].

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

A. B'kuntratt tad-29 t'April 1967[6] fl-atti tan-Nutar Anthony Attard is-so`jetà attri`i kienet]adet ming]and il-Gvern ta' Malta b'titolu ta' enfitewsi g]al disg]a u disg]in sena bi``a art f'Santa Venera, bil-kejl ta' elf disa' mija u wie]ed punt de`imali]amsa tnejn metri kwadrati (1,901.52m^2). Fost il-pattijiet ta' l-enfitewsi hemm dawk li huma mi[juba hawn ta]t:

> 2. The Company shall use the emphyteutical land exclusively for industrial purposes.
>
> 10. The Company ... ... may only sell or otherwise dispose of the whole interest assigned to it by the present grant.

B. Billi riedet tittrasferixxi lil terzi parti minn dik l-art, l-attri`i, b'kuntratt tat-23 ta' {unju 1993 u ie]or tat-13 t'Ottubru 1993, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Vincent Miceli[7], kisbet il-permess tal-Kummissarju ta' l-Art f'isem il-Gvern ta' Malta "sabiex il-parti divi\a mill-istess art ... ... li fiha l-kejl ta' *circa* mitejn tmienja u tmenin metri kwadri ... ... ti[i trasferita".

C. G]alhekk f'idejn l-attri`i kellha tibqa' bi``a art tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or elf sitt mija u tlittax punt de`imali ]amsa tnejn metri kwadrati (1613.52m$^2$). Dwar din l-art il-ftehim mal-Kummissarju ta' l-Art kien illi "l-art ... ... ... g]andha tibqa' marbuta bl-istess kondizzjonijiet tal-kon`essjoni ori[inali inklu\a l-kundizzjoni li meta ti[i trasferita dan it-trasferiment g]andu jkun ta' l-entità kollha ta' l-art f'daqqa".

---

5 *Fol.* 56.

6 *Foll.* 18 *et seqq.*

7 *Foll.* 44 *et seqq.*

D. B'kuntratt ta' l-4 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[8] l-attri`i kienet bieg]et bi``a art o]ra, *ta' l-Imrie]el*, lis-so`jetà *Edilfin (Leasing) Ltd*. Fost il-pattijiet ta' dan il-kuntratt hemm wie]ed li jg]id hekk:

> (12) Furthermore the vendor binds himself not to sell his property to any competitor in business of the Fino Group of Companies... ... ...

E. Fis-26 ta' Settembru 1995 l-attri`i u l-konvenuta da]lu fil-weg]da ta' bejg]-u-xiri li hija l-meritu tal-kaw\a tallum. L-attri`i ntrabtet li tbig] lill-konvenuta (a) l-utli dominju g]a\-\mien li fadal fuq bi``a art *ta' l-Imrie]el* tmiss ma' l-art mibjug]a lil *Edilfin (Leasing) Ltd* fl-4 ta' Marzu 1993[9], u (b) l-utli dominju fuq l-art f'Santa Venera, li hija parti mill-art illi l-attri`i kienet ]adet ming]and il-Gvern ta' Malta fid-29 t'April 1967[10], tal-kejl ta' bejn wie]ed u ie]or elf ]ames mija u tnejn u erbg]in punt de`imali tmienja tlieta metri kwadrati (1,542.83m^2). Fost il-pattijiet tal-ftehim hemm dawk li huma mi[juba hawn ta]t:

> 3. The property shall be sold *tale quale* and the purchaser declares to have verified the veracity of the measurements attributed to it on this agreement.
>
> Should the measurements established be different from those indicated in this agreement then the purchaser shall at no time have any right of recourse against the vendor on the basis of a variation of measurements in accordance with article 1402 of the Civil Code.
>
> 4. The execution of this agreement and the publication of the final deed of sale shall be subject to the issuing by the Planning Authority of the relative permits necessary for the development of the property as a commercial and business premises, of a height of three storeys.
>
> Provided that the refusal on the part of the Planning Authority to issue such a permit on the basis that a commercial or business premises of three storeys height is not allowed shall exclude the purchaser from his obligation to proceed to the publication of the final deed and the deposit shall in this event be refunded with interest at 8% from the date of payment.
>
> 8. This agreement shall remain valid for a period of eight (8) months from the 31st of October, 1995.
>
> 9. The purchaser shall have the option to extend this agreement beyond the original period of eight (8) months until a maximum of two (2) years from today, and, in such case, it shall pay to the vendor the sum of two hundred and

---

8 *Foll.* 37 *et seqq.*

9 Ara para. D, *supra*.

10 Ara para A, p. 3, *supra*.

forty five Maltese Liri (Lm245) per day for the period between the eighth month as aforesaid and the publication of the final deed. The said option shall be exercised by means of a written notification by the purchaser to the vendor not later than seven (7) months from the 31st October 1995. Such payments shall be effected monthly in arrears and shall be in consideration of the option granted and shall not be on account of the final price.

F. Fit-22 ta' Mejju 1996 il-partijiet [eddu l-weg]da g]al sentejn b'se]] mis-26 ta' Settembru 1995, ta]t l-istess pattijiet u kondizzjonijiet.

G. Fis-17 ta' Marzu 1997 is-so`jetà konvenuta g]amlet talba lill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex ting]ata l-permessi me]tie[a g]all-i\vilupp ta' l-art ta' Santa Venera[11].

H. Fit-3 ta' Settembru 1997 sar rapport lill-Kummissjoni g]all-Kontroll ta' l-I\vilupp b'rakkomandazzjoni li t-talba g]all-permess tkun mi`]uda[12]; il-kummissjoni `a]det it-talba fis-26 ta' Novembru 1997.

Il-kaw\a tallum saret g]ax l-attri`i qieg]da tippretendi l-]las ta' mitejn u]amsa u erbg]in lira (Lm245) g]al kull jum mill-ewwel ta' Jannar 1997 sal-a]]ar ta' Frar 1997 — erbatax-il elf erba' mija u]amsa u]amsin lira (Lm14,455) b'kollox — skond id-disa' patt tal-ftehim tas-26 ta' Settembru 1995. Il-konvenuta qieg]da tg]id li ma g]andhiex t]allas billi l-bejg]-u-xiri mwieg]ed ma setax isir g]al dawn ir-ra[unijiet:

a) g]ax il-konvenuta g]andha negozju li huwa b'konkorrenza ma' dak tal-*Fino Group of Companies*, u g]alhekk, skond il-ftehim li l-attri`i g]andha ma' *Edilfin (Leasing) Ltd*, l-attri`i ma tistax tbig] lill-konvenuta l-art *ta' l-Imrie]el*;

b) g]ax, min]abba fil-kondizzjonijiet tal-kuntratt tad-29 t'April 1967 mal-Gvern ta' Malta, l-attri`i g]andha tittrasferixxi l-kejl kollu li fadlilha mill-art ta' Santa Venera — bejn wie]ed u ie]or elf sitt mija u tlittax punt de`imali]amsa tnejn metri kwadrati (1613.52m^2) — u mhux biss elf]ames mija u tnejn u erbg]in

11 Ara x-xiehda ta' l-A.I.~. Edwin Mintoff fis-seduta tat-22 ta' {unju 2000.

12 *Foll.* 129 *et seq.*

punt de`imali tmienja tlieta metri kwadrati (1,542.83m^2) imsemmija fil-weg]da ta' bejg]-u-xiri tas-26 ta' Settembru 1995;

c) g]ax, ukoll jekk isir il-bejg] ta' l-art kollha li fadlilha l-attri`i f'Santa Venera, il-konvenuta xorta tibqa' marbuta bil-kondizzjoni li, jekk 'il quddiem ti[i biex tittrasferixxi lil terzi l-art, ma tkunx tista' taqsamha f'bi``iet i\g]ar g]ax ikollha tbig]ha kollha b]ala entità wa]da, u din ir-rabta tnaqqas il-valur ta' l-art, waqt li, fil-konvenju, l-attri`i kienet wieg]det li l-art tbig]ielha "*free and unencumbered*";

d) g]ax, ukoll, il-konvenuta ma tkunx tista' tinqeda bl-art g]al skopijiet kummer`jali, billi l-kuntratt mal-gvern jorbot l-art g]al skopijiet industrijali biss; u

e) g]ax il-konvenuta ma kisbitx il-permess me]tie[ming]and l-Awtorità ta' l-Ippjanar, u g]alhekk hija me]lusa minn kull rabta skond ir-raba' patt tal-konvenju.

Ir-ra[uni msemmija fil-paragrafu (a) ma hix ra[uni tajba g]ax il-patt bejn l-attri`i u *Edilfin (Leasing) Ltd* huwa *res inter alios acta* g]all-konvenuta, u la j\idilha u lanqas inaqqsilha l-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet tag]ha. Li kieku l-attri`i, kontra l-ftehim ma' *Edilfin (Leasing) Ltd*, bieg]et l-art lill-konvenuta, ir-rimedju ta' *Edilfin (Leasing) Ltd* kien ikun g]al danni kontra l-attri`i, u mhux xi rimedju kontra l-konvenuta. Il-konvenuta, g]alhekk, ma setg]etx tinqeda b'dak il-patt biex tin]all mill-konvenju.

Ir-ra[uni msemmija fil-paragrafu (b) ukoll ma hix ra[uni tajba g]ax l-attri`i kienet sejra tbig] lill-konvenuta l-art kollha li kien fadlilha f'Santa Venera, billi l-bejg] ma kienx sejjer ikun *ad mensuram*, u l-kejl kien biss indikattiv, kif jixhed `ar it-tielet paragrafu tal-konvenju.

Ir-ra[unijiet l-o]rajn setg]u kienu ra[unijiet tajba biex il-konvenuta ma tersaqx g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, li kieku l-attri`i sej]itilha biex

twettaq il-weg]da, i\da l-qorti ma jidhrilhiex li g]andha tid]ol f'dan il-meritu g]ax il-kaw\a tallum ma hix dwar esekuzzjoni ta' konvenju; hija dwar talba g]al]las miftiehem talli l-konvenuta tinqeda b'fakoltà li ttawwal i\-\mien tal-konvenju: il-konvenuta fil-fatt kienet intrabtet li t]allas biex tikseb aktar \mien li fih l-attri`i n\ammet marbuta li tbig]ilha.

Sewwa qalet il-konvenuta, meta i``itat lill-Qorti ta' l-Appell *in re* **Adam Galea *et versus* Tarcisio Calleja *proprio et nomine***[13] illi "n-natura tal-konvenju fiha nfisha timplika \mien ta' a``ertament li fih il-partijiet u b'mod partikolari l-kompratur ikun jista' jivverifika li dak li kien qed ji[i lilu garantit mill-venditur kien rejalment ser ji[i lilu mog]ti fuq l-att definittiv".

Fil-fatt il-konvenju tas-26 ta' Settembru 1995 kien jag]ti lill-konvenuta \mien bi\\ejjed biex tag]mel il-verifiki me]tie[a billi dak il-konvenju kien jorbot g]al tmien xhur. Billi l-obbligazzjonijiet kuntrattwali g]andhom ji[u esegwiti bil-bona fidi[14], il-konvenuta kellha tag]mel ir-ri`erki bi\\ejjed kmieni biex ma \\ommx lill-attri`i marbuta g]al \mien itwal milli kien me]tie[. Meta waslu biex jag]alqu t-tmien xhur u wasal i\-\mien biex tidde`iedi [[eddidx il-konvenju jew tin]allx minnu, il-konvenuta kien imissha tkun [à g]amlet ir-ri`erki u t-talbiet me]tie[a biex tkun imxiet kif irid l-obbligu tal-bona fidi. Kien imissha wkoll g]amlet it-talba lill-Awtorità ta' l-Ippjanar matul dawk it-tmien xhur, u mhux tag]milha fis-17 ta' Marzu 1997, sena u nofs wara l-ewwel konvenju. Il-konvenuta g]a\let, minflok, illi l-verifiki u t-talbiet tag]milhom mhux waqt it-tmien xhur ta' l-ewwel ftehim i\da wara, u g]alhekk kienet te]tie[aktar \mien.

Il-konvenuta kellha l-jedd li "tixtri" aktar \mien, u fit-22 ta' Mejju 1996 hekk g]amlet, u \ammet lill-attri`i marbuta g]al sentejn flok g]al tmien xhur. Dan il-jedd, i\da, ma kienx ing]atalha gratwitament i\da bi]las, u huwa appuntu dak il-]las illi hija llum mitluba li tag]mel.

---

13 Maqtug]a fil-25 ta' Mejju 2001.

14 Art. 993, Kod. ~iv.

Il-konvenuta kompliet tibni argument fuq silta o]ra mis-sentenza ta' **Galea *et versus* Calleja *pro et noe*** fejn il-Qorti ta' l-Appell kienet qalet illi "meta jiskadi \-\mien [tal-konvenju] l-effetti kollha ta' l-iskrittura jispi``aw u kull parti takkwista dik il-libertà li kellha qabel". Il-konvenuta kompliet tg]id hekk:

> B'hekk is-so`jetà attri`i ma tistax tibqa' tinvoka klawsoli mill-istess konvenju u tippretendi li l-esponenti tibqa' tag]mel]lasijiet fuq ftehim li ma g]ad g]andu ebda effett aktar.[15]

Il-kitba tas-26 ta' Settembru 1995 ma fihiex biss weg]da ta' bejg]-u-xiri; fiha wkoll ftehim ie]or, li huwa l-patt li jag]ti lill-konvenuta l-fakoltà, bi]las, li ttawwal i\-\mien tas-se]] tal-weg]da. Dan il-patt ma kienx jiddependi fuq jekk ise]]x jew le l-bejg]; il-]las kellu jsir mill-konvenuta lill-attri`i fil-ka\ li l-konvenuta tinqeda, kif fil-fatt g]amlet, b'dik il-fakoltà, u kellu jkun mhux akkont tal-prezz i\da "*in consideration of the option granted*". Il-kondizzjoni g]all-]las se]]et meta l-konvenuta g]a\let li ttawwal i\-\mien tal-konvenju, u g]alhekk il-]las g]andu jsir.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tas-so`jetà konvenuta, tilqa' t-talba tas-so`jetà attri`i u tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i erbatax-il elf erba' mija u]amsa u]amsin lira (Lm14,455) flimkien ma' l-img]axijiet kummer`jali u l-ispejje\ [udizzjarji mitluba fi`-`itazzjoni.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

---

[15] *Fol.* 192.