MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 488/2011

Mary Virginia Grech

(613429 M)

vs

***Catania & Sons Limited* (C – 17376),**

***Garnet Investments Limited* (C – 25475)**

gia` *Vic Bon Limited*, l-assenti Lino *sive*

Carmelo Zahra li qed jitnizzel *qua* intimat

***ai fini* ta' l-integrita` tal-gudizzju**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat is-16 ta’ Mejju, 2011, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

1.1. Illi permezz ta’ konvenju datat is-7 ta’ Settembru, 2006, ir-rikorrenti u huwa Lino Zahra fuq ukoll indikat, intrabtu li jbieghu lis-socjetajiet intimati il-porzjon indiviz ta’ l-art f’Hal Ghaxaq hemm indikata, (ara foll 5);

1.2. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Nterni skont il-ligi, (ara foll 9);

1.3. Illi r-rikorrenti dahhlet lill-assenti huwa Lino Zahra *stante* li hu ko-proprjetarju tal-propjeta` *de quo*;

1.4. Illi l-istess rikorrenti kienet iffirmat il-konvenju fuq riferit ghan-nom ta’ l-imsemmi huwa *stante* li kienet debitament awtorizzata;

1.5. Illi *ai termini* tal-klawsola numru 2 ta’ l-imsemmi konvenju, din torbot il-validita` ta’ l-istess mall-kondizzjoni risoluttiva li jinhargu l-permessi relattivi hemm indikati, (ara foll 6);

1.6. Illi minn verifiki kondotti mir-rikorrenti jirrizulta illi s-socjetajiet intimati fuq indikati qatt ma ssottomettew applikazzjoni ghal xi permess;

1.7. Illi dan sar bil-ghan li is-socjetajiet intimati jtawwlu z-zmien stipulat fil-klawsola numru 3 ta’ l-istess konvenju li tghid li l-istess konvenju jibqa` validu sa’ zmien sitt (6) xhur mill-hrug tal-permess *de quo*, (ara foll 6);

1.8. Illi *stante* li s-socjetajiet intimati qatt ma ssottomettew applikazzjoni fir-rigward mall-MEPA, allura l-kundizzjoni risoluttiva qatt ma setghet tavvera ruhha;

1.9. Illi *stante* l-inadempjenza tas-socjetajiet intimati il-ftehim bejn il-kontendenti waqgha;

1.10. Illi *di piu`*, *stante* li l-istess inadempjenza tas-socjetajiet intimati hi wahda gravi u serja, din ghandha l-effett li xxolji l-istess ftehim konkluz bejn il-kontendenti;

1.11. Illi ghalhekk, il-konvenju fuq riferit m’ghandu l-ebda effikacja ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

1.12. Illi *stante* l-inadempjenza taghhom, r-rikorrenti interpellat lis-socjetajiet intimati biex jersqu ghat-thassir formali tal-konvenju *de quo*, izda baqghu inadempjenti, (ara foll 11 u 13);

1.13. Illi konsegwentement is-socjetajiet intimati kkagunaw danni lir-rikorrenti;

1.14. Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderiet din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m’ghandiex:

1.14.1. Tiddikjara li z-zewg (2) socjetajiet intimati huma inadempjenti fl-obbligi minnhom assunti fil-konvenju datat is-7 ta’ Settembru, 2006;

1.14.2. Tiddikjara li l-imsemmija inadempjenza tas-socjetajiet intimati hi serja u gravi, tant li timmerita x-xoljiment ta’ l-imsemmi ftehim;

1.14.3. Tordna x-xoljiment ta’ l-imsemmi konvenju;

1.14.4. Tpoggi lill-partijiet fl-*“istatus quo ante”*;

1.14.5. Tiddikjara li rizultat ta’ l-imsemmija inadempjenza tas-socjetatjiet intimati, ir-rikorrenti sofriet danni;

1.14.6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, anke permezz ta' perit nominandi;

1.14.7. Tikkundanna lis-socjetajiet intimati jhallsu s-somma hekk likwidata lir-rikorrenti;

1.14.8. Bl-ispejjez kontra l-intimati jew min minnhom;

2.0. Rat ir-risposta guramentata datata z-19 t'Awwissu, 2011, li permezz taghha, s-socjetajiet intimati sintetikament esponew is-segwenti:

2.1. Illi l-fatti kif elenkati fl-ewwel (1), fit-tielet (3) u fil-hames (5) paragrafi tar-rikors guramentat promotur mir-rikorrenti m'humiex kontestati;

2.2. Illi pero` dawk minnha elenkati fil-kumplament ta' l-istess rikors guramentat promotur huma kontestati;

2.3. Illi Lino Zahra kellu jkun rikorrenti, mhux intimat;

2.4. Illi hu minnhu li s-socjetajiet intimati m'applikawx ghall-permess;

2.5. Illi dan:

2.5.1. La ghamluh biex itawwlu z-zmien, u

2.5.2. Lanqas bi traskuragni;

2.6. Illi r-raguni ghal dan in-nuqqas kienet li ma kienx possibbli ghalihom li jaghmlu tali applikazzjoni;

2.7. Illi in effetti l-konvenju in dizamina ma sarx ghaliex m'hemm l-ebda terminu prefissat biex dan isir;

2.8. Illi konsegwentement is-socjetajiet intimati m'humiex morusi;

2.9. Illi ghalkemm jaqblu li ntbghatu l-ittri ufficjali fuq riferiti, (ara foll 11 u 13), izda r-rikorrenti m'ghandiex dritt tajjeb x'tivvanta;

2.10. Illi ma rrekaw l-ebda danni lir-rikorrenti;

2.11. Illi konsegwentement:

2.11.1. Ma hemmx l-integrita` tal-gudizzju *stante* li l-kovenditur mhux inkluz bhala rikorrenti;

2.11.2. Ma hemm l-ebda terminu lanqas wiehed gudizzjarju, impost ghar-realizzazzjoni tal-kundizzjoni riferita fil-konvenju in dizamina;

2.11.3. Illi ghalhekk is-socjetajiet intimati ma kienux morusi fl-obbligi taghhom;

2.11.4. Illi l-intimati m'applikawx ghall-permess *de quo stante* li ma kienx ghaqli li dan isir;

2.11.5. Illi s-socjetajiet intimati m'humiex responsabbli ghal ebda danni u in effetti, ma kkagunaw xejn minn dan;

2.11.6. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati;

2.11.7. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

3. Rat ir-riferta tan-notifika ta' l-intimat Lino Zahra datata s-6 ta' Frar, 2012, (ara foll 45 *et* sequitur);

4. Rat il-verbal ta' l-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti datat id-9 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu informa lill-qorti li l-partijiet kienu waslu fi ftehim bonarju - salv ghall-kap l-ispejjez, (ara foll 91);

5. Rat il-verbal ta' l-abbli rapprezentanti legali tas-socjetajiet intimati datat iz-17 ta' Marzu, 2015, li permezz tieghu informa lill-qorti li l-istess socjetajiet minnhu patrocinati ma kellhomx aktar interess li jakkwistaw l-art meritu ta' din il-procedura u li *di piu`*, kienu wkoll lesti li jaghtu l-kunsens taghhom ghat-thassir tal-konvenju *de quo*, (ara foll 101);

6. Ezaminat id-dokumenti esebiti inkluz id-dikjarazzjoni guramentata pprezentata, (ara foll 68);

7. Semghet lix-xhud prodott, (ara foll 88);

8. Tirrileva li l-intimat Lino Zahra baqa` fi stat ta' kontumacja;

9. Tirrileva li ghalkemm il-kontendenti nghataw l-opportunita` u z-zmien biex jittransigu b'mod konklussiv, dawn baqghu ma qabblux fuq il-kap ta' l-ispejjez;

10. Illi ghalhekk, din il-procedura hi issa limitata unikament ghar-risoluzzjoni ta' din il-kwistjoni;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi skont id-dikjarazzjoni guramentata taghha r-rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

11.1. Illi hi u huwa Lino *sive* Carmelo Zahra, huma l-proprjetarji ta' barriera sitwat fi Triq Santa Marija f'Hal Ghaxaq, (ara foll 68 u 88);

11.2. Illi permezz ta' konvenju *in atti* tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion, datat is-7 ta' Settembru, 2006, l-istess rikorrenti ffirmat konvenju, anke f'isem u in rapprezentanza tal-fuq imsemmi huwa, biex tbiegh sehemhom mill-istess porzjon art fuq indikat lis-socjetajiet intimati, u dan, skont il-kundizzjonijiet hemm patwiti;

Ikkunsidrat:

12.0. Illi fost il-kondizzjonijiet patwiti fl-istess konvenju fuq riferit hemm is-segwenti:

12.1. Illi s-socjetajiet intimati kumpraturi obbligaw ruhhom li jottjenu permess mill-MEPA tramite applikazzjoni tat-tip *"outline development permit"* ghall-bini residenzjali hemm indikat, (ara klawsola numru tnejn, (2), a foll 6);

12.2. Illi l-konvenju in dizamina jibqa` validu sa zmien sitt (6) xhur mil-hrug tal-permess riferit fil-paragrafu precedenti, (ara foll 6);

Ikkunsidrat:

13. Illi *stante* li rrizulta lir-rikorrenti li s-socjetajiet intimati "... qatt m'applikaw ghal ebda permess u skont il-konvenju u dana bil-ghan car illi dawn itawwlu z-zmien hekk kif stipulat fi klawsola numru tlieta (3), ta' l-istess konvenju ...", (ara foll 1 u 2);

Ikkunsidrat:

14. Illi in effetti mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MEPA gie debitament ikkonfermat u assodat li mir-ricerka minnhu kondotta ma rrizulta li kien hemm l-ebda applikazzjoni fir-rigward, (ara foll 88);

Ikkunsidrat:

15.0. Illi analizi tal-konvenju in dizamina jindika s-segwenti:

15.1. Illi l-klawsola numru tnejn (2) *de quo* in effetti tammonta, kif hemm espressament indikat, ghal kondizzjoni rizoluttiva, (ara foll 6);

15.2. Illi pero` fil-konvenju ma gie stabbilit l-ebda terminu li fih is-socjetajiet intimati setghu jobbligaw ruhhom li jintavolaw tali applikazzjoni;

15.3. Illi ghalhekk ghandu jkun pacifiku li la fil-konvenju r-rikorrenti li agixxiet *proprio et nomine* ma mponiet l-ebda kondizzjoni fir-rigwad fuq is-socjetajiet hawn intimati, allura tali applikazzjoni thalliet kompletament fid-diskrizzjoni ta' l-istess socjetajiet;

15.4. Illi konsegwentement, ir-rikorrenti odjerna ma zammet l-ebda dritt li tintervjeni fir-rigward jew li tiddezumi xi konsegwenzi nefasti fuqha;

15.5. Illi ***"pacta sunt servanda"*** u ghalhekk id-dritt ta' inazzjoni fir-rigward thalla kompletament f'idejn is-socjetajiet intimati bil-konsegwenza li kienet ir-rikorrenti stess li poggiet lilha nnifisha f'din is-sitwazzjoni passiva li sabet ruhha fiha;

Ikkunsidrat:

16. Illi tenut kont li l-procedura odjerna hi esklussivament limitata ghall-kap ta' l-ispejjez, din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti ma pprovatx it-talba taghha fir-rigward;

DECIDE:

17.0. Illi konsegwentement:

17.1. Filwaqt li takkolji t-talba tas-socjetajiet intimati fir-rigward;

17.2. Tirrespingi t-talba tar-rikorrenti rigward il-kap ta’ l-ispejjez ta’ din il-procedura; u

17.3. Tiddikjara li l-ispejjez kollha ta’ din il-procedura jithallsu mir-rikorrenti Mary Virginia Grech.

< Sentenza Finali >

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