QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IT-31 TA' OTTUBRU 2019

Kawża Numru: 17

Rik. Ġur. 261/2017 RGM

Noel u Patricia konjugi Genovese
u Godwin u Claudette konjugi Vella
(karti tal-Identita` numri 587064(M),
66064(M), 434669(M), 6975(M) rispettivament)

vs.

Angelo u Rita konjugi Farrugia (karti ta' l-Identita` 930150(M) u 148453(M) rispettivament)

Il-Qorti:

Preliminari.

Rat ir-**rikors ġuramentat tal-atturi Noel u Patricia konjuġi Genovese u Godwin u Claudette konjuġi Vella** ppreżentat fil-24 ta' Marzu, 2017 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi permezz ta' konvenju datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005) kopja hawn annessa u mmarkata bħala '**Dokument A**', il-konvenuti Angelo u Rita konjugi Farrugia obbligaw ruħhom illi jbigħu, jitrasferixxu u jassenjaw a favur l-esponenti l-*plot* bla numru uffiċjali iżda internament (mhux uffiċjalment) immarkata bin-numru ħamsa (5), Sqaq iż-Żiemel, Qormi, tal-kejl superfiċjali ċirca mitejn u tletin (230) metri kwadri u cioe' wisgħa ta' tnejn u għoxrin u nofs piedi b'tul ta' mija u tmien piedi, konfinanti mix-Xlokk mas-Sqaq imsemmi minn fejn hija aċċessibbli wkoll u mill-Grigal u mil-Lbic ma' beni tal-vendituri prospettivi jew suċċessuri fit-titolu kif soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' għaxar liri Maltin (Lm10), altrimenti liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha (ara hawn aness u mmarkat '**Dokument B**');

2. Illi t-terminu li ġie stabilit fil-konvenju sabiex isir l-att pubbliku tal-kompro-vendita huwa ta' tlett (3) xhur b' dan illi dan it-terminu għandu jibda jiddekorri <u>mill-ħruġ mill-MEPA jew mill-Awtorita' tal-Ippjanar, tal-permessi tal-bini ta' *warehouses;*</u>

3. Illi in konnessjoni ma' l-istess konvenju, l-esponenti ħalsu lil konvenuti is-somma ta' elfejn u sitt mitt Lira Maltin (Lm2,600) bħala depożitu, liema depożitu għadu f'idejn l-istess konvenuti (ara hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument C**');

4. Illi bl-ittra datata 7 ta' Novembru 2016 (hawn annessa u mmarkata bħala '**Dokument D**'), b'sorpriża għall-atturi, l-avukat tal-konvenuti Farrugia, informa lin-Nutar Debono (liema nutar kien inkarigat sabiex iħeji l-atti tal-konvenju) illi "*l-permessi ilhom issa zmien twil li hargu...*"

5. Illi minn indaġini illi għamlu l-atturi irriżultalhom illi fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) ħareġ permess għall-<u>kontroll tal-ippjanar</u> (u mhux <u>għall-bini</u>) mill-MEPA illi, kif ben definit f'artikolu 54 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa permess għall-kontroll tal-ippjanar sabiex isir tibdil zgħir u liema permess

jiddetermina biss l-limitazzjoni tal-għoli ta' bini fiż-żona, iż-*zoning* tal-użu tal-art u l-allinjament tat-triq li ser tinbena madwar il-*plots* kollha biswit il-*plot* imsemmi fil-konvenju;

6. Illi kif sejjer jiġi ppruvat u muri fil-mori tal-kawża, permess għal kontroll tal-ippjanar u permess għal bini huma żewġ permessi kompletament distinti u nfatti l-liġi tagħti definizzjonijiet separati u differenti għal dawn iż-żewġ tipi ta' permessi u illi permess għal bini kif meħtieġ skont l-imsemmi konvenju għadu ma ħariġx fuq l-imsemmi *plot*;

7. Illi minkejja l-fatt li tali permess tal-MEPA tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) m' huwiex il-permess għall-bini ta' *warehouses* kif kontemplat fl-imsemmi konvenju ta' bejn il-partijiet kontendenti, il-konvenuti riċentament infurmaw lill-esponenti (*vide* l-korrispondenza illi għaddiet bejn il-partijiet hawn annessa u immarkata bħala '**Dokument E, F, G u H'**) illi skont huma l-imsemmi permess ta' kontroll tal-ippjanar tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) huwa permess għall-bini illi għalih jirreferi l-istess konvenju. Għalhekk, skont l-istess konvenuti, billi l-esponenti ma avviċinawhomx sabiex isir l-att pubbliku ta' kompro-vendita fit-terminu ta' tliet (3) xhur mid-data tal-istess permess tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016), il-konvenju skont huma, issa skada u kwindi, il-konvenuti m'għadhomx iżjed obbligati illi jbigħu l-*plot* hawn fuq imsemmija lill-esponenti;

8. Illi f' l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016) matul telefonata illi saret bejn wieħed mill-esponenti, Noel Genovese u l-konvenut Angelo Farrugia, dan ta' l-aħħar hedded illi ser jbigħ il-proprjeta' lil terzi persuni (u mhux lill-esponenti) stante li skont hu l-imsemmi konvenju ta' bejniethom illum skada u m' għadux vigenti bejn il-partijiet kontendenti;

9. Illi l-esponenti jisħqu illi a kuntrarju ta' dak illi qed jgħidu l-l-konvenuti, il-permessi kontemplati fil-konvenju *de quo* għall-bini tal-*warehouses*

fuq l-*plot* imsemmija għadhom (sad-data tal-preżentata ta’ dan ir-rikors) ma nħarġux mill-Awtorita’ tal-Ippjanar u għalhekk it-terminu ta’ tliet (3) xhur imsemmija fl-istess konvenju għadu ma skattax. It-tliet xhur jibdew jidekorru biss meta l-permess *ad hoc* neċessarju għall-bini ta’ *warehouses* jinħareġ mill-Awtorita’ tal-Ippjanar. Kwindi, l-imsemmi konvenju ta’ l-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Jannar tas-sena elfejn u ħamsa (2005), għadu fis-seħħ u viġenti bejn il-partijiet kontendenti; u jreġġi li l-konvenuti għadhom sal-preżentata ta’ dan ir-rikors obbligati taħt il-konvenju li jbigħu l-*plot* imsemmi *supra;*

10. Illi jekk l-konvenuti jipproċedu sabiex ibiegħu l-imsemmija *plot* lil terzi, kif heddew illi sejrin jagħmlu, ikunu qed jiksru l-obbligi kuntrattwali tagħhom taħt l-imsemmi konvenju.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-permess għall-kontroll tal-ippjanar tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Jannar tas-sena elfejn u sittax (2016) m’huwiex il-permess għall-bini ta’ *warehouses* kontemplat fil-konvenju pattwit bejn il-partijiet kontendenti;

2. Tiddeċiedi u tiddikjara illi għalhekk, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, l-konvenju pattwit bejn il-partijiet kontendenti fl-24 ta’ Jannar 2005 għadu fis-seħħ u viġenti bejn l-istess partijiet u illi għalhekk l-istess konvenju għadu sal-preżentata ta’ dan ir-rikors jobbliga u jorbot lil-konvenuti illi jbigħu l-imsemmi *plot* lill-esponenti *ai termini* tal-istess konvenju;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju stabilit minn dina l-Onorabbli Qorti jieħu l-passi meħtieġa sabiex japplika mal-awtoritajiet kompetenti għall-ħruġ ta’ permess għall-bini ta’ *warehouses* fuq il-*plot* suġġett ta’ dina l-kawża.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Rat **in-nota responsiva ta' Angelo u Rita konjuġi Farrugia** ppreżentata fil-25 t'April, 2017 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-kawza kif postulata hija inproponibbli u ghandha tigi michuda ghaliex bid-dovut rispett dak li ftehmu dwaru l-partijiet fil-konvenju datat 24 ta' Jannar 2005, huwa hekk kif rifless fl-istess konvenju u l-Qorti tista tissanzjona u tinforza biss ir-rieda ta' dak li ftehmu dwaru l-partijiet u mhux taghti xi interpretazzjoni hi ta'xinhu jew x'ma huwiex il-permess ta' '*warehouse*' kif donnhom qed jippretendu l-atturi fil-kawza;

2. Illi l-eccipjenti jikkontendu b'rispett li l-premessi tal-Awtoritajiet koncernati biex ikunu jistghu jinbnew imhazen kif miftiehem hareg u li mid-data tal-hrug tal-permess ghaddew it-tlett xhur imsemmija fi klawsola numru hamsa (5) tal-istess konvenju u ghalhekk ladarba l-atturi ma' hadu ebda rimedju fil-ligi, l-konvenju llum skada;

3. Illi t-tielet talba ghandha wkoll tigi michuda peress li l-partijiet qatt ma' ftehmu biex ikun hemm xi terminu meta l-eccepjenti ghandhom japplikaw ghal xi permess, u *di piu`*, il-permessi kif *gia`* inghad inhargu u ghalhekk it-talba hija bid-dovut rispett inutli;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-23 t'April 2019[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fl-10 ta' Ġunju 2019[2];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi.

Illi fl-24 ta' Jannar 2005 Angelo u Rita konjuġi Farrugia bis-saħħa ta' konvenju redat quddiem in-Nutar Dr. Joseph Debono obbligaw ruħhom illi jbiegħu lill-konjuġi Genovese u lill-konjuġi Vella *plot* ġewwa Ħal Qormi ta' kejl ta' bejn wieħed u ieħor ta' mitejn u tletin metri kwadri (230m^2). Il-partijiet fl-iskrittura ikkundizzjonaw il-bejgħ fuq il-premessa li l-bejgħ kien *'(4) Suggett ghall-patt li jinhargu l-permessi ghall-bini ta' warehouses. (5) Dan il-konvenju jibqa' validu ghall-perjodu ta' tlett xhur minn meta jinhargu l-permessi relattivi'*.[3]

Permezz ta' ittra datata 7 ta' Novembru 2016, il-konvenuti infurmaw lin-Nutar Debono li '*l-permessi ilhom issa żmien twil li hargu u x-xerrejja baqghu ma' ghamlu xejn biex il-konvenju in kwistjoni jibqa' fis-sehh*'[4] u għalhekk skont il-konvenuti l-konvenju skada. Min-naħa tagħhom l-atturi infurmaw lil Farrugia li l-permess li kien ħareġ ma kienx għal bini ta' warehouse iżda kien rigward skema ta' toroq mad-dawra tal-*plots* kollha fil-pussess tal-konvenuti. Il-partijiet baqgħu f'diżgwid fuq dan il-punt u kien għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi, fost oħrajn, li l-konvenju patwit għadu in vigore in vista li ma ħareġ l-ebda permess għal bini.

Ikkunsidrat

---

[1] Paġna 122 tal-proċess.
[2] Paġna 134 tal-proċess.
[3] Paġna 6 tal-proċess.
[4] Paġna 13 tal-proċess.

Dak li għandu jiġi deċiż minn din il-Qorti, fi ftit kliem, huwa jekk il-konvenju tal-24 ta' Jannar 2005 għadux in vigore.

Il-kundizzjoni miftehma bejn il-partijiet sabiex l-att definittiv jiġi ppubblikat hija li l-konvenju '*jibqa' validu ghall-perjodu ta' tlett xhur minn meta jinhargu l-permessi relattivi*' u ċioe '*l-permessi ghall-bini ta' warehouses*'. Dan huwa l-unika terminu li jissemma' fil-konvenju. Il-mod kif inkiteb il-konvenju m'huwiex wieħed feliċi u dan għaliex jeskludi informazzjoni vitali bħal min għandu jagħmel l-applikazzjoni kif ukoll f'kemm żmien għandha ssir l-applikazzjoni.

L-**artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li

> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Skont dan is-subartikolu, l-effett tal-konvenju jispiċċa b'żewġ modi: (a) fiż-żmien li jipprovdu l-partijiet, jew (b) fin-nuqqas, meta jgħaddu tliet xhur minn dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista' jsir.

Kundizzjoni Sospensiva - Artikolu 1063 tal-Kap. 16

Minn qari tal-konvenju in deżamina huwa ċar għall-Qorti li l-partijiet ftehmu li l-kuntratt finali kellu jsir fi żmien tlett xhur minn meta joħorġu l-permessi għal bini ta' warehouse. Dan iwassal għall-konklużjoni loġika

li l-iffirmar tal-kuntratt finali kien suġġett għal kundizzjoni suspensiva u ċioe' l-ħruġ tal-permessi msemmija mill-Awtoritajiet kompetenti. L-**Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili** jfisser bħala suspensiva dik il-kundizzjoni li tagħmel l-eżistenza ta' obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura, b'mod li l-obbligazzjoni ma teżistix qabel ma l-ġrajja sseħħ:

Artikolu 1063.

(1) Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura.

(2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.

Fir-rigward ta' kundizzjoni sospensiva, **A Torrente** fil-ktieb ***Manuale di Diritto Privato*** jgħallimna li *'durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca'*[5]. Għalhekk sakemm tiġi fis-seħħ il-kundizzjoni patwita dwar il-ħruġ tal-permess għall-bini, il-kuntratt finali ma setax jiġi ffirmat u l-bejgħ ma setax isir. U la l-partijiet ftehmu li tali ffirmar kellu jseħħ fi żmien tlett xhur minn dakinhar li l-bejgħ seta' jsir, it-terminu ta' tlett xhur stipulat fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 m'huwiex applikabbli.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **John Vella noe vs. Maria Regina Farrugia et** (App. Ċiv. Nru 1220/92) deċiża fid-9 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri):

> Fil-kaz in ezami l-validita' tal-konvenju hu limitat sa zmien xahar mill-hrug tal-permessi tal-bini. Il-kondizzjoni sospensiva li jehtieg tavvera ruhha biex ikun jista' jsir il-kuntratt definittiv hi allura fl-ewwel lok il-

[5] Id-9 Edizzjoni (1975), § 135-bis p 236 et. seq

> hrug tal-permess u una volta dan johrog il-kuntratt kellu jigi ppubblikat fi zmien xahar. Il-Qorti trid allura tistabbilixxi "meta tista' tkun certa illi l-avveniment (li ghalih ikun soggett il-konvenju) ma jkunx issucceda". Hu f'dak il-mument li jista' jitqies li t-terminu tal-konvenju mmatura ruhu u li l-kuntratt seta' jsir jew ma jsirx skond ma kienet il-volonta' tal-kontraenti. Hu minn dak in-nhar illi jibda jiddekorri t-terminu ta' xahar miftiehem.

Fis-sentenza **Charles Cutajar vs. Francis Mifsud** (App. Ċiv. Nru 1168/1993/1) deċiża fid-9 ta' Marzu 2007, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) spjegat x'jiġri f'sitwazzjoni fejn il-permess mill-awtorità kompetenti tal-ippjanar ma jkunx ingħata:

> F'dan il-kaz jirrizulta li kien hemm rifjut ghall-applikazzjoni tal-bini li saret mill-konvenuti u ghalhekk jista jinghad minghajr dubju li l-kondizzjoni li ftiehmu il-partijiet ma avveratx ruhha. Jista jkun li l-kondizzjoni giet pattwita ghas-salvagwardja tal-attur. Dan pero` hu marginali peress li hu zgur li l-partijiet ftehemu li l-kondizzjoni kellha tavvera ruhha sabiex seta jigi pubblikat l-att definittiv. Hawnhekk mhux il-kaz li l-partijiet ftehemu li l-bejgh kellu jsir bil-patt li l-kompratur jottjeni l-permessi tal-bini u ghalhekk il-kompratur seta' jghazel li jakkwista anke jekk il-permessi tal-bini ma hargux. Hawnhekk il-partijiet ftehemu li l-bejgh kien kondizzjonat li jinhargu l-permessi tal-bini ghar-rigward tal-art li kienet qed tinbiegh. Dawn il-permessi ma hargux u ghalhekk il-konvenju ma baqax fis-sehh;

Ikkunsidrat

Ir-rikorrenti jinsistu li l-ebda applikazzjoni għall-permess għadu qatt ma ġie preżentat lill-awtorita' kompetenti fuq il-plot 5 mertu tal-kawża u għalhekk isostnu li l-konvenju għadu ma skadiex u l-kundizzjoni suspensiva li minnha l-ftehim kien jiddependi għadha ma ġratx. Fil-fehma tagħhom, il-konvenju jista' jibqa' suspiż b'mod indefinit sakemm, xi darba, jinħarġu l-permessi.

Sabiex isaħħu l-argument tagħhom ir-rikorrenti ressqu lil **Oliver Magro,** *senior officer* ġewwa l-Awtorità tal-Ippjanar bħala xhud tagħhom sabiex jispjega x'permessi ġew ippreżentati fuq l-art in kwistjoni u x'kien l-eżitu tagħhom. Waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru 2017 huwa ippreżenta lista ta' applikazzjonijiet li saru fuq is-sit in kwistjoni. Għalkemm diversi kienu l-applikazzjoni li saru qabel sar il-konvenju, ta' relevanza għal din il-kawża huma s-segwenti applikazzjonijiet: PA 4470/05 li saret minn Noel Genovese sabiex isir żvilupp ta' warehouse, iżda din ġiet irtirata fit-12 ta' Jannar 2012 (fit-2 ta' Settembru 2005 l-Awtorità tal-Ippjanar kienet infurmat lil Genovese li r-rakkomandazzjoni kienet sabiex l-applikazzjoni tiġi rifjutata[6]); PA 0712/06 ippreżentata minn Anglu Farrugia jipproponi warehouses iżda din ġiet rifjutata fis-26 t'Awwissu 2016; PC 0002/08 applikazzjoni fejn permezz tagħha Anglu Farrugia ippropona *'road alignment and zoning of area of containment, for warehousing development on 3 floors'* u din ġiet mogħtija fil-5 ta' Novembru 2015; u PA 6002/16 fejn Anglu Farrugia talab permess jibni garaxxijiet *snack bar*, warehouse u ħwienet u liema permess ġie milqugħ fid-19 t'April 2017.

Fix-xhieda tat-28 ta' Frar 2018, Oliver Magro spjega b'aktar preċiżjoni x'applikazzjoni kienu saru u fuq liema plots:

Xhud: Jiena l-ahhar seduta li xehdt kont xehdt li hemm diversi permessi fuq is-site fejn hemm il-plots 1, 2, 3, 4, 5 etc pero' dan is-site plan hija fuq site specifika biex nghid hekk, jigifieri mhux dik l-area kollha.

[...]

Dr Rachel Genovese: U dik il-parti xi tkopri?

---

[6] Paġna 48 tal-proċess.

Xhud: Dik il-parti jekk wiehed jara fol. 80 tal-process fejn hawn indikati l-plots, dik il-parti fejn gie approvat il-permess tas-16, tkopri bejn wiehed u iehor mhux se nkun preciz jigifieri, il-plot 1 shih u parti minn plot 2. Ovvjament m'hinix preciz, jigifieri jaf plot 2 kollha jew bicca inqas imma zgur ma tkoprix plot 5 dak il-permess tas-16.

Dr Rachel Genovese: Tlabnik ukoll fit-tahrika tipprezenta PC application 02/08, tista' tipprezentah?

Xhud: Iva nista' nipprezentaha din kienet planning control application maghmula minn Anglu Farrugia fis-17 ta' Jannar 2008 u din giet approvata fil-5 ta' Novembru 2015.

[...]

Dr Rachel Genovese: Dan il-permess, jigifieri l-permess PC 02/08 bih wiehed jista' jibni binja, warehouse whatever, jista' jsir bini bih dan il-permess?

Xhud: Le PC ma ttikx dritt li tibni. PC just tghidlek x'tista' tibni, biex tibni mbaghad tapplika PA application, jigifieri il-PC ma jtikx dritt li tibni.

Dr Rachel Genovese: Tista' tispjega x'inhi d-differenza bejn PC u PA? Jigifieri biex jien nibni?

Imhallef: PC tfisser xiex?

Xhud: Hija planning control application jigifieri inti jkun hemm area fejn ma jkunx hemm zoning fiha, ma jkunx hemm height limitation, ma jkunx hemm road alignment u schemes, dawk jigu stabbiliti b'din il-PC li tigi approvata mill-ministru fl-ahhar mill-ahhar. Once li tigi approvata l-PC, imbaghad jibdew jiddahhlu l-PA applications li bihom imbaghad ikollok dritt biex tizviluppa.

Dr Rachel Genovese: Once li johrog il-PA?

Xhud: Once li johrog il-PA dejjem.

Dr Rachel Genovese: Jigifieri l-PC application, qed ikopri plot 5 biss jew qieghed?

Xhud: Le l-area kollha l-kbira.

Imhallef: Inkluz il-plot 5?

Xhud: Inkluz il-plot 5 ukoll iva.

Dr Rachel Genovese: U jekk immur biex nibni b'dak il-permess ma nistax jiena?

Xhud: Bil-PC le, trid tapplika ghal PA application.[7]

Għalkemm ġie spjegat mill-aktar mod ċar mir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar li *Planning Control* ma tinkludix *Planning Application*, Angelo Farrugia fl-affidavit tiegħu baqa' jinsisti u jgħid 'illi l-permess inhareg nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar, tas-sena elfejn u sittax [21 ta' Jannar 2016] fejn il-*MEPA* approvat il-"*proposed alignment and zoning of area of containment, **for warehousing development on 3 floors"***. Nibqa' ninsisti illi ġaladarba ahna ma ftehemniex fuq permess speċifiku ghall-*warehousing*, li tajjeb jinghad hemm diversi; fosthom: (*full development permit, outline development permit u* tipi varji ohra ta' permessi eżistenti fi hdan tal-Awtorita tal-ippjanar), naturalment dan ma ġiex indikat fil-konvenju, u ghaldaqstant tali permess illi gie approvat jissodisfa dak kollu mifthiehem bejni u bejn Genovese. B'hekk nibqa'

[7] Paġni 84 – 85 tal-proċess.

ninsisti li t-tlett xhur jibdew jiddekorri mill-21 ta' Jannar 2016, fejn Genovese baqghu inadempjenti tul dan il-perjodu kollu'.[8]

Il-Qorti tirrileva illi mill-atti jirriżulta li kienet saret applikazzjoni fuq plot numru 5 fl-applikazzjoni PA 712/06. Dan jammettih ir-rikorrent Noel Genovese stess fl-affidavit tiegħu:

> '6. Hekk kif ifformajna il-konvenju, f'Lulju tas-sena 2005, jiena mexxejt sabiex nagħmlu planning application (PA) ghall-development permission bil-Perit Carmel Farrugia. Din l-applikazzjoni, PA 04470/05 ġiet irrifjutata ftit taż-żmien wara.
>
> 7. Meta sar jaf b'dan is-Sur Farrugia avviċinana u qalil[n]a illi kien ingħata parir illi biex l-MEPA terġa tikkonsidra l-applikazzjoni tagħna kien ikun aħjar jekk issir planning application oħra minnu fuq is-siti kollha. Is-Sur Farrugia qalli sabiex immur miegħu l-uffiċju tal-perit Joe Cassar sabiex jurina l-pjanta. [...] Il-Perit fehimni u wrieni l-pjanta u fehimni kif ser tiġi tidher il-warehouse tagħna fuq il-plot numru ħamsa (5) mal-kumplament tas-sit. Jien aċċettajt u għalhekk is-Sur Farrugia permezz tal-Perit Joe Cassar ipproċeda bil-planning application bin-numru PA/00712/06) [...].
>
> 12. Il-planning application għall-bini ta' warehouses bir-referenza PA0712/06 ġiet rifjutata fl-24 t'Awwissu 2016.'[9]

Ta' relevanza għal din il-Qorti m'hijiex l-applikazzjoni tal-2005 li kien ippreżenta r-rikorrent stess u dan għaliex dik l-applikazzjoni fil-verità ġiet irtirata u mhux miċħuda u dan kif juru d-dokument ppreżentat minn Oliver Magro fl-elenku surreferit tal-permessi u x'kien l-eżitu ta' kull wieħed. Ta' importanza aktar huwa l-eżitu tal-applikazzjoni li kienet tinkludi plot 5 mertu ta' din il-kawża u ċioe li l-permess ġie rifjutat.

---

[8] Paġna 99 tal-proċess.
[9] Paġni 42 – 43 tal-proċess; enfasi miżjud.

Fl-affidavit tiegħu l-attur Noel Genovese xhed illi fis-17 ta' Novembru 2011 irċevew ittra mingħand il-MEPA li kienet tindika biċ-car illi PA0712/06 kienet qed tissostitwixxi PA04470/05. Kien għalhekk li l-attur irtira din l-aħħar applikazzjon

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-applikazzjoni PA0712/06 preżentata lill-MEPA mill-konvenut Farrugia kienet tirreferi għall-immobbl is-suġġett tal-konvenju mertu tal-kawża odjerna. Skond dokument eżebit a fol. 49 tal-proċess jirriżulta illi l-konvenut ippreżenta l-applikazzjoni sabiex jottjeni permess għal "Proposed warehouses". Din l-applikazzjoni ġiet ippreżentta fit-2 ta' Frar 2006 u ġiet rifjutata fl-24 ta' Awissu 2016 u saret il-pubblikazzjoni tagħha ai termini tal-liġi fil-31 ta' Awissu 2016. Ifisser dan illi l-applikazzjoni damet tiġi proċessata mill-MEPA għal aktar minn 10 snin u finalment ġiet rifjutata. Sakemm tali applikazzjoni kienet għadha pendenti l-ebda eventwalita' kontemplata fil-kondizzjoni sospensiva stipulata fil-konvenju ma kienet għadha avverat ruħha u għalhekk it-terminu tal-konvenju baqa' indeterminat.

B'applikazzjoni tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza suċċitata, **Charles Cutajar vs. Francis Mifsud** (App. Ċiv. Nru 1168/1993/1), fil-fehma tal-Qorti l-mument li beda jiddekorri t-terminu ta' 3 xhur imsemmi fil-konvenju kien mill-mument li ġiet rifjutata l-applikazzjoni numru PA712/06 għal bini fuq plot 5 u għalhekk mis-26 t'Awwissu 2016. Dan jingħad għaliex huwa minn dak il-mument li r-rikorrenti kellhom iqisu illi naqset il-kondizzjoni espressa li s-sit seta' jiġi trasferit lilhom bħala siti fabbrikabbili u għalhekk ġaladarba l-permess ġie rifjutat, l-imsemmija kundizzjoni suspensiva miftiehma ma avveratx ruħha. Jekk għall-grazzja tal-argument biss (għaliex dan ma ntwerriex fil-mori tal-kawża) l-atturi riedu xorta waħda jakkwistaw l-istess sit anke mingħajr permess tal-bini - u dana billi din kienet kondizzjoni favur tagħhom – huma kienu fid-dover li jieħdu l-passi meħtieġa biex jeżegwixxu l-istess konvenju fit-terminu ta' tlett xhur kif stabbilit mid-data tar-rifjut.

Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża **N.I.B. Company Limited et vs. Joseph Bugeja et** (App. Ċiv. Nru 2346/1996JRM) deċiża fis-26 ta' Frar 2008 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-6 ta' Settembru 2010:

> Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenju mertu ta' din il-kawża kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva, minħabba li l-obbligazzjoni li jseħħ il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajja li kien għadha trid isseħħ u li ma kinetx ħaġa żgura [Art. 1063(1) tal-Kap 16]. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix. Ladarba l-partijiet ma tawx żmien sakemm dik il-ġrajja kellha tiġri, allura kellha tgħodd ir-regola li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta huwa żgur li l-ġrajja ma tiġrix [Art. 1058(2) tal-Kap 16]. Hawnhekk m'huwiex il-każ li l-Qorti tagħti żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, ladarba l-kundizzjoni ma kinetx tiddependi minn xi ħaġa li tista' ssir minn min l-obbligazzjoni saret favurih (f'dan il-każ, il-kumpanniji attriċi). Il-partijiet rabtu t-tul taż-żmien tal-konvenju sewwasew ma' dak inhar li l-ġrajja sseħħ. Mill-provi joħroġ li (għallanqas għall-ġejjieni prevedibbli) l-kundizzjoni m'hijiex sejra sseħħ u ma tistax tiġri, għaliex l-art mertu tal-każ tinsab 'il barra miż-żona maħsuba għall-iżvilupp. Prova li din il-ġrajja ma seħħitx tinsab fir-rifjut kategoriku u definittiv tal-PAPB għat-tliet applikazzjonijiet li ressaq l-imħarrek dwar porzjonijiet 5, 6 u 7;
>
> [...]
>
> Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tasal biex tqis li l-konvenju mertu ta' dan il-każ beda jiskadi hekk kif l-imħarrek ġie mgħarraf li t-talba tiegħu għall-ħruġ ta' permess tal-bini ma kinetx milqugħa.

Il-fatt li kien hemm bdil fiċ-ċirkostanzi riċentament u ċioe li jirriżulta li ħarġu permessi fuq plot 1 u 2 fiż-żona in kwistjoni bis-saħħa tal-applikazzjoni PA6002/16 hija irrelevanti għal mertu tal-kawża odjerna u dan għaliex permessi tal-bini li joħorġu wara li jiskadi l-konvenju ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tiegħu, eżegwibbli[10].

Mill-atti jirriżulta li d-deċiżżjoni ta' rifjut tal-applikazzjoni numru 712/06 ġiet pubblikata fil-31 ta' Awissu 2016 il-Qorti qed tistabbilixxi d-data tal-ahhar ta' Novembriu 2016 meta skada il-konvenju ta' bejn il-partijiet mertu tal-kawza odjerna.

Il-fatt li wara tali data il-partijiet baqgħu jikkomunikaw rigward il-possibilita' li jinħareġ permess għall-art mertu tal-konvenut ma jinnewtraliżżax il-fatt li fil-31 ta' Awissu 2016 skatta it-terminu ta' tlett xhur stipulat fil-konvenju de quo.

Stabbilit illi l-konvenju de quo skada fl-ahhar ta' Novembru 2016, filwaqt li t-tieni talba qed tiġi miċħuda, il-Qorti tqis illi ma hu ta' l-ebda utilita' li l-Qorti tiddeċiedi l-ewwel talba attriċi fejn qed jintalab dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-permess għall-kontroll tal-ippjanar tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar tas-sena 2016 ma hux il-permess għall-bini ta' warehouses kontemplat fil-konvenju ta' bejn il-partijiet.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma' dak hawn deċiż:

[10] Ara **John Vella noe vs. Maria Regina Farrugia et** (App. Ċivil Nru 1220/92) deċiża fid-9 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri), fejn intqal li bdil ta' ċirkostanzi wara li l-pożizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ.

1. Tiċħad it-tieni talba attriċi stante li l-konvenju ta' bejn il-partijiet skada fl-aħħar ta' Novembru 2016;

2. Tiċħad it-tielet talba attriċi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba għar-raġunijiet fuq imsemmija.

Spejjeż a karigu tal-atturi.

Moqrija.

Onor. Robert Mangion
Imħallef
31 ta' Ottubru 2019

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur
31 ta' Ottubru 2019