FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2002.

Numru 32

Citaz. Nru. 1172/98GV/7

Doc. Nru. 281-02

L-Awtorita' tad-Djar

vs

Henry u Margaret konjugi Buscemi Lebrun

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi b'konvenju datat 12 ta' April, 1995 anness bhala dokument "A" l-attur kien ser jittrasferixxi lill-kontendenti l-plot numru 37 l-Imtarfa b'effett mill-1 ta' Lulju, 1990.

Premess illi skond Klaswola 1 tal-konvenju l-harga relattiva li ggib in-numru 15 (dokument "B") u r-regolamenti li hemm fiha tat-23 ta' Ottubru, 1989 tifforma parti mill-istess konvenju.

Premess illi l-artikolu 29b tal-harga relattiva tghid hekk :-

"jekk l-applikant maghzul jonqos milli fi zmien tliet (3) xhur mid-data tal-ittra ta' allokazzjoni *(letter of intent)* jissottometti l-pjanti flimkien ma stima tax-xoghol involut, ghall-approvazzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar, u japplika ghal-permessi kollha necessarji ; huwa jitlef id-dritt ta'

allokazzjoni tal-plot u ismu jigi mibdul ma dak ta' applikant iehor mill-Lista ta' Riserva relevanti ".

Premess illi l-konvenuti naqsu li jissottomettu ghall-approvazzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar il-pjanti relattivi flimkien ma' stima tax-xoghol involut u li japplikaw ghall-permessi kollha relattivi fi zmien tlett xhur mid-data tal-ittra ta' allokazzjoni datata 21 ta' Novembru, 1991 markata bhala dokument "C".

Premess illi f'kaz jekk jonqos minn dawn l-obbligi skond l-istess harga (dokument B) il-konvenuti kellhom jitilfu d-dritt ta' allokazzjoni ta' l-istess plot (regolament 29B).

Premess illi fin-nuqqas ta' ottemporanza ma dawn ir-regolamenti l-konvenuti jkunu wkoll obbligati jhallsu penali skond regolament numru 41 li jghid :

"jekk l-applikant jonqos milli jhares l-obbligazzjonijiet msemmija fil-Klawsoli relevanti, huwa jkun obbligat li jhallas lill-Awtorita' tad-Djar penali ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) ghal kull gimgha, jew parti proporzjonali, ghal perjodu li matulu huwa jkun qed jikser dawn il-kundizzjonijiet jew xi uhud minnhom, u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita' tad-Djar li tirrixendi dan il-kuntratt skond il-Klawsola relevanti u / jew li ttawwal dan il-perjodi hawn fuq ghal raguni gusta."

Premess illi l-konvenuti baqghu ma ottemporawx ruhhom fiz-zmien moghti mill-kondizzjonijiet minkejja ittra ufficjali datata 10 ta' Mejju, 1996 (Dokument D).

Premess li dan in-nuqqas qed ukoll jirreka danni lill-terzi.

U premess ukoll illi l-konvenuti kontra r-regolament u l-ispirtu ta' l-iskema qeghdu l-plot in kwistjoni ghall-bejgh.

Ghaldaqstant l-attur talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li huma kisru l-kondizzjonijiet tal-iskema partikolarment kondizzjoni 29b cioe' li fi zmien tlett xhur mid-data ta' l-ittra ta' l-allokazzjoni jissottomettu pjanti.

2. Tordna li jigi mahlul u rexiss il-ftehim preliminari anness bhala dokument "A" u datata 12 ta' April, 1995.

3. Tordna l-plot Numru 37 fil-lokalita' l-Imtarfa tirriverti lura lill-Awtorita' tad-Djar flimkien ma kull benefikati li hemm fiha, bil-pussess vakant;

4. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hlas tal-penali ta' Lm10 fil-gimgha skond Klawsola 41 ta' l-avviz (Dokument "B").

5. Tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut lill-attur naxxenti mill-istess avviz, liema penali jiddekorra b'Lm10 fil-gimgha jew parti mill-gimgha.

6. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala penali minn din il-Qorti.

Bl-interessi u bl-ispejjez

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 58 fejn eccepew:

Illi, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' attirici u dan ghar-ragunijiet segwenti :

(i) fl-ewwel lok, il-konvenju datat tnax (12) t'April, 1995 ghandu perjodu ta' validita' ta' hames (5) snin u kwindi f'kull kaz l-azzjoni attrici hija irritwali u ntempestiva ;

(ii) fit-tieni lok, l-Awtorita' attrici qed tintenta li tinvoka ittra ta' allokazzjoni datata Novembru, 1991 (li di piu' lanqas qatt giet notifikata lill-eccipjenti) sabiex jigi dikjarat illi ghandhom jigu kkomminati kontra l-eccipjenti odjerni l-estremi tal-provvedimenti tal-artikolu 29b tal-Avviz Legali 'de quo' fir-rigward ta' konvenju ffirmat oltre tliet snin wara l-allegat hrug tal-imsemmija ittra ta' allokazzjoni ta' Novembru,1991, u kwindi f'dan ir-rigward ukoll it-talbiet attrici huma rritwali u ntempestivi oltre li legalment infondati.

Illi oltre dan l-eccipjenti qatt ma gew notifikati bl-ittra ufficjali datata 10 ta' Mejju, 1996 (Dok."D") u kwindi f'kull kaz m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet lill Leonard Zerafa bil-gurament;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li b'konvenju ffirmat u datat 12 ta' April, 1995 dokument "A" fol. 7 il-konvenut kien ha minghand l-atturi bicca art fl'Imtarfa u fi zmien tliet (3) xhur mid-data tal-ittra ta' allokazzjoni *(letter of intent)* kellu jissottometti l-pjanti flimkien ma stima tax-xoghol involut, ghall-approvazzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar, u japplika ghal-permessi kollha necessarji.

Il-konvenut naqas milli josserva l-obbligi minnu assunti, u ma kkonformax ruhhu mal-klawsola 29b (fol. 14) tal-kondizzjonijiet u m'applikax ghall-permessi (ara xhieda ta' L. Zerafa (a fol. 76 u 85) u lanqas ma zviluppa l-art (fol. 81), anzi hu pprova jbiegh l-art kontra l-obbligazzjonijiet minnu assunti (ara fol. 82 u xhieda ta' Zerafa). Il-konvenut gie interpellat ufficjalment biex jikkonforma ruhhu (ara fol. 41) izda baqa' inadempjenti.

Illi skond Klawsola 41 il-konvenut hu obbligat ukoll li jhallas penali lill-Awtorita' tad-Djar ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) ghall kull gimgha jew parti proporzjonali ghal perjodu li matulu huwa jkun qed jikser dawn il-kundizzjonijiet.

Illi l-konvenut inghata l-possibilita' li jressaq il-provi tieghu izda naqas li jaghmel dana u naqas li jaghmel talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li fuq il-provi li ngabu t-talbiet attrici ghandhom jintlaqu hlief ghat-talba ghall-penali. Kif jidher mill-klawsola 41 il-penali hija dovuta "jekk l-applikant jonqos milli jimxi skond l-obbligi li hemm riferenza ghalihom fil-kawsoli imsemmija". Illi skond il-Kodici Civili, Artikolu 1120 "il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas ta' l-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali, u l-kreditur jkun jista' jagixxi ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur. Hu pero' ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss. Li mhux il-kaz odjern billi l-penali giet miftiehma ghall kull nuqqas li jista jaqa' fih l-applikant

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi:

Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-iskema partikolarment kondizzjoni 29b cioe' li fi zmien tlett xhur mid-data ta' l-ittra ta' l-allokazzjoni jissottomettu pjanti;

Tordna li jigi mahlul u rexiss il-ftehim preliminari anness bhala dokument "A" u datata 12 ta' April, 1995;

Tordna l-plot Numru 37 fil-lokalita' ta' l-Imtarfa tirreverti lura lill-Awtorita' tad-Djar flimkien ma kull benefikati li hemm fiha, bil-pussess vakant, zmien xahar millum;

Tichad ir-raba' (4), il-hames (5) u s-sitt (6) talba;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, hlief ghal dawk tar-raba' (4), il-hames (5) u s-sitt (6) talba.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR