



MALTA

**QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA**

**ONOR. IMHALLEF
MAGRI ALBERT J.**

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 521/2000/1

Masterkey Limited u Malcolm Craig

Vs

Julian Schembri u martu Victoria Schembri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-20 ta' Marzu 2000 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li huma obbligaw ruhhom li jixtru w jakkwistaw u l-konvenuti obbligaw ruhhom li jittrasferixxu u jbieghu l-fond numru 41, Triq San Francisk, Sliema versu l-prezz ta' hamsa u ghoxrin elf lira (LM25,000) bil-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju fit-12 ta' Lulju 1996, dok A; illi fost il-kundizzjonijiet ohra l-kuntratt finali kien jiddipendi fuq l-avveniment ta' zewg fatturi u senjatament li tinxtara d-dar kontigwa numru 42, St. Francis Street, Sliema u li jinhareg permess ta' zvilupp fuq iz-zewg fondi ta' bini konsistenti f'groundfloor, erba' sulari u penthouse; illi fuq il-konvenju insemmi thallset is-somma ta' elfejn u hames mitt lira

(LM2,500) mill-atturi lill-konvenut bhala hlas akkont; illi l-kondizzjonijiet fuq imsemmija ma avverawx ruhhom u b'hekk il-konvenju skada rrimedjabilment; illi ghalkemm interpellati diversi drabi kemm bil-fomm u kemm bil-miktub sabiex jirrifondu s-somma mhallsa akkont il-konvenuti baqghu inadempjenti; illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-ligi a tenur tal-artikolu 167 et sequitur tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li dan id-dejn huwa cert likwidu u dovut u l-konvenuti m'ghandhomx difiza xi jressqu kontra t-talba ghall-hlas u l-atturi qeghdin jesebixxu affidavit f'dan is-sens bhala Dok A; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddecidi l-kaz bid-dispens tas-smigh ai termini tal-artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u
2. tikkundannahom sabiex jhallsu lill-atturi s-somma ta' elfejn u hames mitt lira maltin (LM2,500) ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjes, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment, tal-ittri ufficjali tat-22 ta' Gunju 1999 u tat-2 ta' Novembru 1999 u bl-imghax legali mid-data tal-ittra ufficjali sal pagament effettiv kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' April 2000 meta l-konvenuti nghataw permess jikkontestaw it-talba attrici.

Rat in-nota tal-konvenuti ppresentata fit-2 ta' Mejju 2000 li permezz taghha eccepew:-

1. Illi t-talba attrici hija nfondata u ghandha tigi michuda bl-ispejjes peress li l-konvenju de quo jibqa' validu "sa zmien tlett xhur mid-data tal-hrug tal-permessi tal-bini" fuq il-proprjeta' de quo (ara klawsola 4 tal-konvenju) u s-socjeta' attrici ghadha ma kellhiex rifjut ghat-talba ghall-hrug tal-permessi imsemmija.
2. B'riserva ta' eccezzjonijiet ohra u tad-dritt ghar-risarciment tad-danni kemm-il darba s-socjeta' attrici tkompli ma tonorax l-obbligi taghha.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-10 ta' Gunju 2002 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghal din is-sessjoni.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Fit-12 ta' Lulju 1996 s-socjeta' attrici iffirmit zewg konvenji ghall- akkwist ta' proprjeta' immobiljari f'Tas-Sliema, wiehed mal-konvenuti odjerni, bhala sidien tal-fond 41, Triq San Francisk, Sliema u iehor mal-konjugi Neville u Christine Ward qua sidien tal-fond numru 42, Triq San Francisk, Sliema. Sussegwentement l-attur Malcolm Craig, assumma responsabbilita' kwantu ghall-nofs indiviz flimkien mas-socjeta' akkwirenti.

Ma hemmx dubbju li z-zewg konvenji kienu marbutin intrinsikament flimkien u li l-vendituri f'kull konvenju kienu konxi ta' dan il-fatt billi f'kull konvenju insibu referenza ghall-akkwist mill-atturi tal-fond adjacenti.

Il-konvenju in kwistjoni kien suggett ghall-zewg kundizzjonijiet u cioe:-

Klawsola 6:- *"Bil-patt illi l-kompraturi jixtru u jakkwistaw minghand terzi id-dar kontigwa numru 42, St. Francis Street, Sliema, simultaneament jew qabel il-kuntratt tax-xiri tal-proprjeta' numru 41, St. Francis Street, Sliema."*

U

Klawsola 7:- *"Dan il-konvenju huwa soggett ghall-kondizzjoni illi waqt iz-zmien ta' validita' ta' dan il-konvenju il-kompraturi jiksbu Outline Development Permission minghand l-Aworitajiet kompetenti sabiex iwaqqghu din id-dar u id-dar li tmiss maghha numri 42 St. Francis Street, Sliema, u li jibnu minflokhom blokk bini konsistenti f'groundfloor, 4 sulari sovrastanti, u penthouse sovrastanti."*

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-konvenju ta' bejn il-kontendenti pero' kien ukoll jistipula li:-

Klawsola 4:- *“Dan il-konvenju isehh sa zmien 3 xhur mid-data tal-hrug tal-permessi tal-bini fuq din il-proprjeta”*

Huwa proprju minhabba din il-klawsola li l-konvenuti qed jirrezistu t-talba attrici ghar-rifuzjoni tad-depositu maghmul billi qed isostnu li din il-klawsola zzomm ferm il-konvenju ghal tlett xhur wara l-hrug tal-permessi relattivi. Qed jinghad fir-rigward li gialadarba s-socjeta' attrici ghadha ma kelliex rifjut ghat-talba ghal hrug tal-permess imsemmi l-konvenju ghadu vigenti. F'dan is-sens ghalhekk it-talba hija intempestiva.

Ikkunsidrat:-

Mil-provi jirrizulta li xi tlett xhur wara li gew iffirmati l-imsemmija konvenji, giet intavolata applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-otteniment tal-permessi relattivi ghall-kostruzzjoni ta' appartamenti, garages u penthouse fuq is-sit sottostanti l-fondi 41 u 42 St. Francis Street, Sliema. Din l-applikazzjoni kienet iggib in-numru 6108/96.

Issa kuntrarjament ghal dak li kien provdut fil-konvenju tal-konvenut dwar validita' tieghu, l-konvenju li gie ffirmat mal-konjugi Ward kien jispecifica hekk:-

Clause 4:- *“Vendor hereby binds himself to give to purchasers 7 months from today to obtain the necessary Outline Planning Permit; the parties agree and bind themselves to sign the final Notarial Contract within 3 months from the issue of the Outline Planning Permit for which period of time this convenium is valid.”*

Dan jfisser li fil-kaz tal-konjugi Ward it-terminu tal-validita' tal-konvenju kien ta' mhux aktar minn 10 xhur u cioe il-periodu moghti ghall-otteniment tal-permess relattiv ghall-bini u t-tlett xhur sussegwenti. Jew kull perjodu aqsar li kien jiddipendi mill-otteniment f'perjodu aktar qasir tal-permess, fliema kaz it-tlett xhur kien jibdew jiddekorru mid-data tal-otteniment tal-permess. Ix-xhud Stephen Magri qal fl-affidavit tieghu li fid-19 ta' Mejju 1997 l-konjugi Ward kkoncedew lill-atturi odjerni sitt gimghat ohra biex dawn jottjenu l-permess relattiv, izda minn addenda li

hemm fuq l-istess konvenju jidher li dawn is-sitt gimghat "extra" kienu inghataw b'effett mit-13 ta' Frar 1997. Infatti hekk kellu jkun billi dak inhar kemm-il darba l-permess ma kienx hareg, il-konvenju kien jiskadi. B'din l-addenda l-effetti vikolanti tal-konvenju tal-konjugi Ward kellhom jiskadu fl-ahhar ta' Marzu 1997 – dejjem jekk l-permess ma jkunx inghata qabel. B'dana kollu jirrizulta li sat-30 ta' Gunju 1997 l-permess in kwistjoni ma kienx hareg u ghalhekk l-perit tal-atturi nforma lill-Awtorita' tal-Ippjanar li l-applikazzjoni kienet qed tigi irtirata.

Fil-mument illi skada l-konvenju bejn l-atturi u l-konjugi Ward skatat il-kondizzjoni kontemplata fil-klawsola numru 6 tal-konvenju bejn il-kontendenti billi issa ma kienx hemm aktar il-possibilita' li l-atturi jakkwistaw l-fond adjacenti dak tal-konvenut li jgieb in-numru 42 fl-istess triq u ghalhekk l-atturi ma baqghux aktar marbutin bil-promessa ta' xiri li kienu ghamlu mal-konvenut bil-konvenju tat-12 ta' Lulju 1996.

Dan stabbilit huwa inutili li ssir referenza, kif qed jghamel il-konvenut, ghall-klawsola numru 4 tal-konvenju minnu ffirmat. Dan ghaliex jirrizulta car hafna mill-klawsola numru 7 tal-konvenju li dawk il-permessi imsemmija fil-klawsola numru 4 kienu fil-konfront tat-twaqqieh taz-zewg fondi u cioe dak bin-numru 41 tal-konvenut u dak tal-konjugi Ward u li kull permess li kellu jinhareg kellu jkun ghall-kostruzzjoni ta' ambjenti godda fuq dawn is-siti u xejn aktar. Il-konvenut ghalhekk ma jistax jippretendi li l-konvenju ghadu validu ghax qatt ma kien hemm rifjut tal-applikazzjoni. Infatti l-applikazzjoni originali bin-numru 6108/96 qatt ma setghet jkollha effett jew validita', anke jekk giet milqugha, billi din kienet tikkoncerna z-zewg siti u l-fond tal-konjugi Ward ma kienx aktar disponibbli ghall-atturi wara li l-konvenju in kwistjoni skada. In fatti jirrizulta li sa data wara li skada l-konvenju ta' Ward, il-permess kien ghadu ma harig. Certament ghalhekk l-atturi qatt ma setghu jivziluppaw l-progett intiz fil-konvenji imsemmija billi mhux il-proprjeta' kollha kienet ghada in vendita'. Dan apparti l-fatt li rrizulta li qatt ma seta' jinhareg permess ta' bini limitatament fuq is-sit tal-fond 41, St Francis Street.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti billi tiddikjara li l-konvenju tat-12 ta' Lulju 1996 bejn il-kontendenti ma ghadux vigenti, tilqa' t-talba attrici billi tikkundanna lill-konvenuti jhallsu u jirrifondu lill-atturi s-somma ta' elfejn u hames mitt lira maltin (LM2,500) moghtija lilhom in linea ta' depositu fl-okkazzjoni tal-iffirmar tal-konvenju.

Bl-ispejjes kollha kontra l-konvenuti.

Onor Imhalled Albert J. Magri