MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GINO CAMILLERI

Seduta tat-18 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 1168/1993/2

Charles Cutajar

vs

Francis u Carmelo ahwa Mifsud

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attur ippremetta:-

Illi permezz ta' konvenju (Dokument A) firmat fit-2 ta' Awissu 1988 il-konvenuti obbligaw irwiehhom li jbieghu lill-attur li obbliga ruhu li jixtri, zewg porzjonijiet divisi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-artijiet imsejha "Ta' Cialpas" fil-limiti ta' l-Imsida, tal-kejl ta' tliet qasab faccata fuq triq

gdida bla isem kull wiehed u b'fond ta' cirka hamsa w sittin pied, liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha;

Illi l-attur gie nfurmat mill-konvenuti, b'ittra tas-16 ta' Mejju 1993, illi l-permessi tal-P.A.P.B. ma kinux hargu;

Illi l-attur kien u ghadu jrid li jakkwista l-art in kwistjoni, anke minghajr il-permessi tal-bini necessarji;

Illi b'ittra tat-2 ta' Gunju 1993, l-attur informa lill-konvenuti illi huwa kien preparat jixtri l-art imsemmija, anke minghajr il-permessi necessarji;

Illi l-konvenju kif redatt ghandu jitqies li kellu terminu ta' validita' li ma kienx jiskadi qabel hames snin mid-data li sar fiha;

Illi b'ittra ufficcjali tat-28 ta' Lulju 1993, l-attur interpella lill-konvenuti biex fi zmien utili jersqu ghat-trasferiment definittiv ta' l-imsemmija art, a bazi ta' l-istess konvenju, anke jekk ma kinux hargu l-permessi fuq l-istess art;

U illi l-konvenuti njoraw l-imsemmija ittra ufficcjali u ma resqux ghall-kuntratt definittv;

Ghalhekk l-attur talab li l-konvenuti jghidu ghaliex, in vista tal-premess, din il-Qorti m'ghandhiex:

(i) tikkundannahom illi fi zmien qasir u perentorju, jittasferixxu lill-attur iz-zewg porzjonijiet divisi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-arti imsejha "Ta' Cialpas" fil-limiti ta' l-Imsida, tal-kejl ta' tliet qasab faccata fuq triq gdida bla isem kull wiehed u b'fond ta' cirka hamsa w sittin pied, liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha u dana bil-prezz, pattijiet u kundizzjonijiet stipulati bejn il-partijiet fil-konvenju tat-2 ta' Awissu 1988;

(ii) tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv, f'data li tistabilixxi din il-Qorti; u

(iii) tinnomina kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, inkluxi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju 1993, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda tieghu;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-konvenju in kwistjoni skada u ghalhekk ma ghadx ghandu validita' legali, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur;

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta’ Dicembru 1999;

Ikkonsidrat:

Fic-citazzjoni l-attur jghamel referenza ghal konvenju tat-2 ta' Awissu 1988, li bih il-konvenuti obbligaw ruhhom lejh li

jbieghawlu zewg porzjonijiet divisi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-artijiet imsejha "Ta' Cialpas" fil-limiti ta' l-Imsida, liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha u dana ukoll bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess konvenju fosthom li li l-att definittiv ta’ bejgh kellu jsir fi zmien xahar minn meta johorgu l-permessi ta’ bini mill-awtroita’ kompetenti;

L-attur kompla jippremetti li xi zmien wara, cioe’ fis-16 ta' Mejju 1993, il-konvenuti nfurmawh li l-permessi ghall-bini fuq l-imsemmija artijiet ma kinux hargu. L-attur xorta wahda kien lest li jakkwista l-artijiet, anke minghajr il-permessi tal-bini. F’dan ir-rigward l-attur jinsisiti li minhabba l-mod kif gie redatt l-imsemmi konvenju, dan ghandu jitqies li ma kienx jiskadi qabel hames (5) snin mid-data tieghu. Ghalhekk l-attur interpella lill-konvenuti biex huma jersqu ghat-trasferiment definittiv ta' l-imsemmija artijiet, pero’ l-konvenuti baqghu inadempjenti u ghalhekk l-attur inizja dawn il-proceduri sabiex il-konvenuti jigu kundannati jittasferixxu lilu l-imsemmija artijiet;

Da parti taghhom il-konvenuti jeccepixxu li l-imsemmi konvenju gia skada u m’ghadx ghandu validita' legali;

B’referenza ghall-imsemmija kondizzjoni miftiehma bejn il-partijiet li l-att definitiv kellu jigi pubblikat “fi zmien xahar minn meta johorgu l-P.A.P.B.” l-attur jikkontendi li dan kien zmien indefinit u seta jigi definit biss jew bil-hrug tal-permessi jew inkella bi trapass ta’ hames (5) snin skond liema periodu jghaddi l-ewwel;

Din is-sottomissjoni tal-attur mhux sostenibbli. Hu evidenti li l-kondizzjoni li giet miftiehma bejn il-partijiet kienet li jinhargu l-permessi tal-bini u ghalhekk ftehemu li l-att definittiv ta’ bejgh kellu jigi pubblikat fi zmien xahar mill-hrug tal-istess permessi. F’dan il-kaz jirrizulta li tali permessi gew rifjutati u ghalhekk l-imsemmija kondizzjoni sospensiva miftiehma ma avveratx ruhha. Ma tistax tinghata l-interpretazzjoni li jippretendi l-attur u cioe li fi kwalunkwe kaz il-konvenju kellu jibqa fis-sehh ghal hames snin shah anke jekk il-hrug tal-permessi jigi rifjutat

kontimwament matul dan il-periodu. La darba l-permessi gew rifjutati l-kondizzjoni miftiehma bejn il-partijiet ma avveratx ruhha u ghalhekk il-konvenju m'ghadux fis-sehh;

L-attur ma jistax igieghel lill-konvenuti jersqu ghall-att definitiiv ta' bejgh stante li l-kondizzjoni li jinhargu l-permessi ma avveratx ruhha. Ghalhekk ir-rieda tal-attur li jakkwista l-artijiet in kwestjoni anke jekk il-permessi ma johorgux hi ghal kollox immaterjali fil-kuntest tal-konvenju in kwestjoni;

Appuntu l-artiklu 1058(2) tal-Kodici Civili jistabilixxi x'jigri jekk ma jikunx hemm zmien stipulat li fih il-kondizzjoni ghandha ssehh. Dan l-artikolu jipprovdi li f'tali kaz il-kondizzjoni ma titqiesx li ma sehhitx hlief meta hu zgur li l-grajja ma tigrix. F'dan il-kaz jirrizulta li kien hemm rifjut ghall-applikazzjoni tal-bini li saret mill-konvenuti u ghalkhekk jista jinghad minnghajr 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-konvenuju ma baqax fis-sehh;

F'dan ir-rigward ghandu jigi puntwalizzat li jidher li ma setghux jinhargu permessi ta' bini ghar-rigward tal-art kollha li taghha l-artijiet in kwestjoni kienu jiffurmaw parti u dana peress li l-art kienet barra mill-iskema tal-bini. Ghandu jinghad ukoll li fi kwalunkwe kas l-attur naqas li

jipprova b'mod sufficjenti li huwa applika ghal-hrug tal-permessi ghar-rigward tal-artijiet in kwestjoni;

In vista tal-premess l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu akkolti u b'hekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tichad it-talbiet kollha attrici;

Spejjez kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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