MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 57/2004

Sandro Chetcuti

Vs

Mace Developments Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi

Premess illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat sbatax ta' Ottubru, elf disa` mija u sebgha u sittin (17.10.1967) is-socjeta` konvenuta bieghet u trasferit lil Francesco Scifo Diamantino li akkwista ghaz-zmien kollu

li kien ghad fadal mill-enfitewsi temporanju ghal perjodu ta’ mija u hamsin sena li bdew jiddekorru fis-sbatax ta’ Ottubru elf disa mija u hamsa u sittin (17.10.1965) fuq zewg plots adjacenti izda separati u distinti mmarkati bin-numri tnax u erbatax (12 u 14) fuq il-pjanta annessa ma’ l-imsemmi kuntratt bhala dokument X tal-kejl ta’ mitejn u sitta u hamsin kannii kwadri (256sq.c.) kull wiehed formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala “Tal-Mahsel” f’Saint Thomas Bay, limiti ta’ Zejtun, fuq liema territorju is-socjeta` konvenuta venditrici iddikjarat illi kienet qed tizviluppa “the Saint Thomas Bay Estate” – vide Dok A;

Premess illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat wiehed u tletin ta’ Jannar elf disa` mija u erbgha u sebghin (31.01.1974) Francesco Scifo Diamantino biegh l-plot numru tnax (12) fuq imsemmija lil John Robert Panton – vide Dok B;

Premess illi fuq l-imsemmi kuntratt tal-31.01.1974 Dok B deheret ukoll is-socjeta` konvenuta u b’riferenza ghall-istess socjeta` konvenuta gie provdut li x-xerrej kien qieghed jigi mehlus minn kull obbligu biex jibni fuq l-istess propjeta` u ddelagatu biex ihallas ic-cens direttament lid-dirett dominu;

Premess illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Patrick Hayman tad-disgha u ghoxrin ta’ frar tas-sena elf disa` mija u sitta u disghin (29.02.1996) l-attur Sandro Chetcuti akkwista minn ghand John Robert Panton nofs indiviz ta’ l-imsemmija plot numru tnax (12) – vide Dok C;

Premess illi b’kuntratt iehor fl-atti ta’ l-istess Nutar datat sbatax ta’ Dicembru tas-sena elf disa` mija u sitta u disghin (17.12.1996) l-attur Sandro Chetcuti akkwista minn ghand Alexander u Rita konjugi Mercieca r-rimanenti nofs indiviza’ l-imsemmija art – vide Dok D – liema Alexander u Rita konjugi Mercieca xtraw l-imsemmi nofs indiviz min ghand l-istess John Robert Panton bil-kuntratt fuq imsemmi tad-disgha u ghoxrin ta’ frar elf disa` mija u sitta u disghin (29.02.1996) in atti Dottor John Patrick Hayman Dok C;

Premess illi b'ittra ufficjali datata wiehed u ghoxrin ta' Lulju elfejn u tlieta (21.07.2003) is-socjeta` konvenuta ivvantat illi l-attur, fl-izvilupp tieghu ta' l-art in kwistjoni kien "*qieghed (j)onqos kontinwament milli (j)osserva il-kundizzjonijiet kuntrattwali imposti mis-socjeta` mittenti fir-rigward ta' kull zvilupp illi jsir fuq dan il-plot"* u ghaddiet sabiex twissi lill-attur *"sabiex (j)onora kull obbligu kontrattwali u legali (tieghu) fil-kors tal-istess zvilupp (minnu) progettat fuq il-plot 12"* – vide Dok E;

Premess illi b'ittra ufficjali ohra datata tmienja ta' Awissu elfejn u tlieta (08.08.2003), is-socjeta` konvenuta, regghet ivvantat mhux biss illi l-kundizzjoni numri erbgha (4) prevista mill-kuntratt fl-atti tan-nutar Maurice Gambin datat sbatax ta' ottubru tas-17.10.1967 Dok A ghadha vigenti (tant li saret riferenza espressa ghal tali kundizzjoni) talli addirittura l-attur qed jagixxi bi ksur taghhom fil-bini tal-propjeta` tieghu fuq l-imsemmija art –vide Dok F;

Premess illi s-socjeta` konvenuta ma tgawdix id-drittijiet minnha vantati fil-fuq imsemmijjin ittri ufficjali;

Premess illi l-attur ghandu kull dritt u interess illi jigi liberat minn dan l-ivvantar;

Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, ghalfejn ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiffissa lis-socjeta` konvenuta terminu qasir u perentorju li ma jeccedix it-tlett xhur (u dan skond l-artikolu 404 (1) tal-Kodici ta' procedura u Organizazzjoni Civili) sabiex tipprezenta l-kawza ghall-prova li l-kundizzjonijiet imposti mis-socjeta` konvenuta stess, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat sbatax ta' ottubru tas-sena elf disa mija u sebgha u sittin (17.10.1967) Dok A ghadhom vigenti u vinkolanti fuq l-attur rigward l-izvilupp tal-plot numru tnax (12) formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Mahsel" f'Saint Thomas Bay, limiti ta' Zejtun u, f'kaz li ghadhom vigenti, li l-attur qed jagixxi bi ksur taghhom fl-izvilupp tal-propjeta` tieghu;

2. Fin-nuqqas tas-socjeta` konvenuta li tipprezenta l-imsemmija kawza fit-terminu lilha prefiss minn din l-Onorabbli Qorti kif fuq intqal, tordna li s-socjeta` konvenuta tigi mpeduta li qatt tagixxi ghall-pretensjonijiet fuq imsemmija u b'hekk tikkundanna lis-socjeta` konvenuta ghall-perpetwu silenzju dwar il-pretensjonijiet fuq imsemmija;

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Awissu 2003, kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa rapprezentanti taghha huma ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta` l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta** a fol. 54 tal-process fejn teccepixxi:

1. Illi l-eccipjent umilment jissottometti l-intempestivita` tal-azzjoni attrici billi, sallum, l-attur ghadu ma huwiex qed jagixxi bi ksur tal-kundizzjonijiet kollha li gew imposti mis-socjeta` konvenuta fil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Maurice Gambin tas-17 ta' Ottubru 1967 (ezebit bhala Dokument 'A' mac-citazzjoni attrici) u li ghandhom jirregolaw l-izvilupp tal-propjeta` tal-attur fuq il-plot formanti l-meritu tal-kawza odjerna.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba attrici timmerita illi tigi respinta, bl-ispejjez kontra l-attur, billi ma jaghmilx sens b'kull rispett illi l-esponent jigi kostrett illi jintavola azzjoni sabiex jipprova illi l-imsemmija kundizzjonijiet huma vigenti u vinkolanti fuq l-attur, sakemm l-istess attur ma jagixxix bi ksur tal-kundizzjonijiet kollha citati fl-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta` esponenti fit-8 ta' awissu 2003 (ezebita mill-attur bhala Dokument 'F'), minn fejn jirrizulta evidenti illi l-attur sa issa semmai ottjena biss il-permess ta' zvilupp tal-istess plot mill-MEPA, izda mhux li ezegwixxa l-izvilupp li gie prekluz mis-socjeta` esponenti, kif inhu spjegat b'mod car fl-istess ittra ufficjali.

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

Rat l-affidavits tal-partijiet;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

PROVI

L-attur xehed li hu xtara l-plot 12 f'St Thomas Bay, limiti Zejtun. (ara kuntratti ezibiti Dok C u D). Recentement hu gie notifikat b'ittra ufficjali (Dok E) minghand il-konvenuti fejn allegaw li hu qed jonqos kontinwament milli josserva il-kundizzjonijiet kuntrattwali imposti mis-socjeta konvenuta (ara Dok A u B) fir rigward ta' kull zvilupp li jsir fuq dina l-plot u wissitu biex jonora kull obbligu kuntrattwali u legali tieghu fil-kors ta' l-izvilupp progettat minnu fuq il-plot 12. Is-socjeta' konvenuta mbaghad regghet baqghet ittra ufficjali ohra (Dok F) fejn regghet ivvantat mhux biss il-kundizzjoni numru 4 tal-kuntratt tan-1967 imma sostniet li hu kien qed jagixxi bi ksur ta' tali kundizzjonijiet fil-bini tal-proprjeta' tieghu fuq l-imsemmija art senjatament li naqas li jipprezenta pjanti ghall approvazzjoni tal-periti tas-socjeta' konvenuta u li fuq il-pjanti li hejja hemm indikat zvilupp illi m'huwiex permess skond l-istess klawsola kuntrattwali.

Cornelius sive Maurice Scifo Diamantino xehed li l-azzjoni attrici hija intempestiva billi l-bini permanenti li l-attur ser jibni fuq il-plot ghandu mhux stabbilit billi dak li gie mibni sal lum wasal sa sular wiehed u ghalhekk ghadu sal lum ma jistax jibda azzjoni legali kontra l-attur fir-rigward ta' l-istess zvilupp. Jidher li l-attur sal lum kiser il-kundizzjoni li tehtieg l-approvazzjoni tal-perit tal-kumpanija ghall izvilupp propost (ara Dok a fol 68) izda s-socjeta' konvenuta prudentement ma hassitx li ghandha tibda azzjoni legali fuq hekk qabel ma jikser il-kondizzjoni kuntrattwali Dok A para 4 bi zvilupp fiziku.

Fil-kaz ta' Panton bil kuntratt tan 1974 dan kien gie mehlus mill obbligu li jizviluppa l-art skond kondizzjoni 3

tal-kuntratt tan 1967 izda meta l-art fi plot 12 tigi zviluppata l-istess kellha tibqa' osservata l-kundizzjoni 4 ta' l-istess kuntratt.

Ligi

Illi din hija kawza ta' jattanza, maghmula mill-attura tenur tal-procedura stabbilita bit-Titolu VIII, sub-titolu II "**Fuq il-Gudizzju ta' Jattanza**", artikoli 403 et. seq. tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-imsemmi artikolu 403 jipprovdi li:

"Meta f'att gudizzjarju, jew xort'ohra bil-miktub, persuna tippretendi li ghandha xi jedd, il-parti li trid tehles minn din il-pretensjoni tista' fi zmien sena mill-istess pretensjoni, titlob, b'citazzjoni, li jigi moghti zmien lill-persuna li ppretendiet li ghandha dak il-jedd, biex iggib 'il-quddiem b'kawza dik il-pretensjoni, u li, fin-nuqqas ta' dan, jigi lilha impedut li tagixxi qatt izjed ghal dik il-pretensjoni."

Ghal esercizzju ta' l-azzjoni tal-jattanza hemm bzonn il-konkors ta' tliet rekwiziti, li huma:-

(1) Li jkun hemm il-militanza ta' pretenzjoni;
(2) Li dik il-pretenzjoni tirrizulta minn att gudizzjarju jew bil-miktub;
(3) Li min jezercita l-azzjoni jkun irid ikun fil-pussess tad-dritt li fuqu tigi maghmula l-militantazzjoni. (Vol p 1 p 645 1/7/46 Borg vs Borg pro et noe).

KONSIDERAZZJONIJIET

Fil-kaz in ezami s-socjeta' konvenuta kienet baghtet ittra ufficjali fil-21 ta' Lulju 2003 (ara fol 40) lill attur b'riferenza ghall allegata nvazjoni tal-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta billi gie demolit cint ezistenti u fl-istess hin s-socjeta konvenuta infurmat lill-attur li kien qed jonqos kontinwament milli josserva l-kundizzjonijiet kuntrattwali imposti mis-socjeta' konvenuta minghajr ma gie specifikat liema kundizzjonijiet kienu.

Fl-ittra ufficjali tat 8 ta’ Awissu 2003 (ara fol 44) is-socjeta konvenuta gabet a formali konjizzjoni ta’ l-attur li fil-kors tal-esekuzzjoni ta l-izvilupp tal-plot 12, hu kien qed jivvjola l-kundizzjoni 4 tal-kuntratt tan 1967 ghax hu kien naqas li jipprezenta pjanti ghall approvazzjoni tas-socjeta konvenuta u ghadda mill process shih ta’ l-otteniment ta’ permess ghall izvilupp tal-plot tieghu b’perit li ma kienx approvat **u fuq kollox a bazi ta’ pjanti illi jindikaw zvilupp illi ma huwiex permess skond l-istess klawsola kuntrattwali.**

L-attur f’dina l-kawza qed jitlob li dina l-Qorti tiffissa lis-socjeta` konvenuta terminu biex tipprezenta l-kawza **ghall-prova** li l-kundizzjonijiet imposti mis-socjeta` konvenuta stess, permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tal-1967 ghadhom vigenti u vinkolanti fuq l-attur rigward l-izvilupp tal-plot (12) u, f’kaz li ghadhom vigenti, li l-attur qed jagixxi bi ksur taghhom fl-izvilupp tal-propjeta` tieghu.

Is-socjeta’ konvenuta tirritjeni li l-azzjoni hija ntempestiva billi l-attur ghadu ma kisirx il-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt senjatament klawzola 4 tal-kuntratt tal-1967.

Fil-kaz in ezami jirrizulta mill-provi li l-attur ghadu bena sular wiehed biss (ara xhieda Maurice Scifo Diamantino). L-attur fil-fatt ikkonferma li hu se jibni *bungalow* u li dina gejja livell bhal *bungalows* l-ohra li hemm hdejha. Jigifieri li fl-istat li huma l-affarijiet illum l-attur qed jghid li qed jibni skond il-kondizzjonijiet li kienu imposti fil-kwazola 4 tal-kuntratt tal-1967 u skond l-istess xhieda tieghu ma jidhirx li hu ser jikser dina l-kondizzjoni. Dana jaghti ragun lis-socjeta’ konvenuta fil-kontestazzjoni taghha li f’dan l-istadju, sal lum, l-attur ghadu ma kisirx il-klawsola numru 4 tal-kuntratt tal-1967 u ghalhekk huma ma jistghux ghalissa agixxu kontra tieghu bil-Qorti qabel ma jikser il-kundizzjoni imposta. Is-socjeta’ konvenuta tikkontendi li l-permess li gab l-attur juri li dana jista’ jikser dina l-kundizzjoni jekk jimxi fuq dak il-permess imma sa issa huwa ghadu miexi skond il-limitazzjoni li hemm fil kuntratt. Huwa veru li l-attur kiser il-kundizzjoni li ma hax il-pjanti ghal approvazzjoni tal-periti taghhom izda s-socjeta attrici

tirritejni li ghalissa qabel ma jsir l-izvilupp fisiku ma jkunx prudenti li timxi b'numru ta' kawzi kontra l-attur fuq l-istess vertenza.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz japplika l-artikolu 405 tal Kap 12 li jghid li l-Qorti m'ghandiex tilqa' it-talba imsemmija fl-artikolu 403 jekk il-pretenzjoni tkun tiddependi minn fatt li jista' jigri u ma jigrix jew minn kundizzjonijiet, jew dwar jeddijiet li ma jistghux jingiebu 'l quddiem f'dak iz-zmien.

Il-Qorti taqbel ma dak li qalet dina l-Qorti fil-kawza Cilia La Corte vs Caruana deciza mill P.A. fl'24 ta' Marzu 1844 "*Non si deve estendere il diritto di promuovere l'azione di jattanza oltre i limiti prescritti dall'antica giurisprudenza*…"

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talba ta' l-attur
Bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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