MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 1168/1993/1

Charles Cutajar

v.

Francis u Carmelo ahwa Mifsud

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell mis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Dicembru 2003 fejn dik il-Qorti rriteniet illi l-konvenju bejn il-partijiet kien skada u ghalhekk ma kienx ghad ghandu validita` legali.
Il-fatti li taw lok ghal din il-vertenza huma bazikament is-segwenti:

1. B'konvenju iffirmat fit-2 ta' Awissu 1988, il-konvenuti obbligaw rwiehhom li jbieghu lill-attur, li obbliga ruhu li jixtri, zewg porzjonijiet divisi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-art imsejha "Ta' Cialpas" fil-limiti ta' l-Imsida.

2. F'dan il-konvenju kien gie stipulat illi *"l-att isir fi zmien xahar minn meta johorgu l-P.A.P.B."* (*sic*).

3. L-attur gie informat mill-konvenuti, b'ittra tas-16 ta' Mejju 1993, illi l-permessi tal-P.A.P.B. ma kienux hargu.

4. B'ittra tat-2 ta' Gunju 1993, l-attur informa lill-konvenuti illi huwa kien preparat jixtri l-art imsemmija anke minghajr il-permessi tal-bini necessarji.

5. B'ittra ufficjali 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 kienux hargu l-permessi fuq l-istess art.

6. Illi l-konvenuti njoraw l-imsemmija ittra ufficjali u ma resqux ghall-kuntratt definittiv.

7. Fit-30 ta' Awissu 1993, gew intavolati l-proceduri odjerni.

Fic-citazzjoni tieghu, l-attur talab lill-ewwel Qorti li:

1) Tikkundannahom (lill-konvenuti) illi fi zmien qasir u perentorju, jittrasferixxu lill-attur iz-zewg porzjonijiet divisi ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-art 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 l-pertinenzi taghhom kollha u dana bil-prezz, pattijiet u

kundizzjonijiet stipulati bejn il-partijiet fil-konvenju tat-2 ta' Awissu 1988

2) Tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv, f'data li tistabilixxi dik l-Onorabbli Qorti; u

3) Tinnomina kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Lulju 1993.

2. Il-konvenuti eccepew (ara fol. 12 tal-atti) illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenju in kwistjoni skada u ghalhekk ma ghadx ghandu validita` legali, kif kien ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

<u>Is-sentenza appellata</u>

3. Il-Prim Awla tal-Qorti Civili iddisponiet mill-vertenza b'sentenza tat-18 ta' Dicembru 2003, li fiha qatghet u iddecidiet l-kawza billi laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u cahdet it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez ghall-attur.

L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni wara li kkunsidrat:
"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."

<u>L-appell</u>

4. Minn din is-sentenza appella l-attur Charles Cutajar. L-aggravji tieghu jistghu jigu sintetizzati b'dan il-mod:

(1) Illi l-ewwel Qorti iddecidiet hazin fuq il-fatti tal-kawza li kellha quddiemha.

(2) Illi l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni hazina u ghamlet applikazzjoni zbaljata tal-ligi in materja.

Dawn iz-zewg aggravji huma fil-fatt relatati u ghalhekk se jigu ttrattati flimkien.

5. Il-vertenza li ghandha tigi deciza fil-kawza odjerna huwa t-terminu ta' validita` tal-konvenju in kwistjoni. F'dan ir-rigward kemm is-sentenza ta' l-ewwel Qorti kif ukoll ir-rikors ta' l-appell odjern jirrivolvu fuq l-interpretazzjoni ta' klawsola fil-konvenju *de* quo fejn gie stipulat illi *"l-att isir fi zmien xahar minn meta johorgu* ***[permessi ta']*** *l-P.A.P.B."* Din il-klawsola hija l-unika wahda fil-konvenju li b'xi mod tirregola l-perjodu ta' validita` tal-konvenju. Ma saret l-ebda stipulazzjoni ohra dwar kemm il-konvenju kellu jibqa' in vigore irrispettivament mill-hrug o meno tal-permessi tal-P.A.P.B.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

6. Fiz-zmien rilevanti, l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' l-applikabbilta` tal-konvenju kien jipprovdi illi *"L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni*[1] *sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien".*

Ghalhekk skond dan l-Artikolu, il-perjodu ta' validita` ta' konvenju jista' jigi determinat b'zewg manjieri biss:

---

[1] Bl-emendi apportati bl-Att XXII ta' l-2005, il-kelma "citazzjoni" giet sostitwita bil-kliem "rikors guramentat".

(i) it-terminu ta’ zmien stipulat mill-partijiet stess; jew

(ii) jekk ma jigiex stipulat perjodu applikabbli, tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir.

L-appellant jissottometti illi *“dak li riedu l-partijiet kien li jistabbilixxu punt ta’ referenza li permezz tieghu seta’ jigi stipulat minn meta kellu jibda jghaddi t-terminu ghall-kuntratt finali. Ma kenitx ghalhekk stipulazzjoni li b’xi mod kienet torbot il-pubblikazzjoni tal-kuntratt mal-hrug tal-permessi”* [2]. Fil-fatt l-appellanti jkompli jghid illi *“Dan il-patt irid jigi kunsidrat taht zewg aspetti: (i) punt ta’ referenza ghal meta seta jigi effetwat it-trasferiment finali; u (ii) garanzija ghall-attur kompratur biex ma jixtrix bi prezz gholi art li l-valur taghha kien jirrizulta baxx minhabba li tkun bla permess”* [3]. Ghalhekk, l-appellant jargumenta li l-perjodu li fih ried jigi ppubblikat il-kuntratt finali seta jigi definit biss jew bil-hrug tal-permessi jew inkella bil-perjodu ta’ hames snin, skond liema wahda miz-zewg cirkostanzi kienet tavvera ruhha l-ewwel.

7. Issa, fir-rigward tas-sottomissjoni ta’ l-appellant illi l-perjodu ta’ validita` tal-konvenju kien ta’ hames snin f’kaz illi l-permessi tal-bini jkunu ghadhom ma hargux, din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li inghad minnha – pero` diversament komposta – fis-sentenza tad-9 ta’ Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet **John Vella noe vs Maria Regina Farrugia et**, fejn il-fattispecje kienu simili hafna ghal dawk odjerni. F’dik is-sentenza, din il-Qorti qalet hekk:

“L-appellant baqa’ ma spjegax, u din il-Qorti baqghet ma fehmetx ghala, u fuq liema bazi legali, l-attur appellant jippretendi, jew jista’ jigi akkordat lilu, l-argument u s-sottomissjonijiet illi f’kaz bhal dak in ezami, fejn il-partijiet stipulaw dak li ssemma’ aktar ‘il fuq, kien applikabbli perjodu ta’ dekadenza ta’ hames snin f’liema zmien il-konvenju seta’ ciononostante jsir fuq semplici xelta u domanda tal-attur appellant li jippretendi illi baqghalu dejjem id-dritt li jirrinunzja ghal dak il-beneficcju li ssemma’ aktar ‘il fuq u jitlob li

[2] Ara Rikors ta’ l-Appell a fol. 5 (tal-atti tal-appell) para. 4.
[3] Ara Rikors ta’ l-Appell a fol. 6 (tal-atti tal-appell) para. 4.

jigi finalizzat il-kuntratt ta' kompravendita. L-Ewwel Qorti spjegat fir-rigward id-differenza li tghaddi bejn konvenji tat-tip bhal dak in ezami u ohrajn li jistipulaw premessa ta' trasferiment ta' koncessjoni enfitewtika u siltet il-bazi legali, konfortata anke minn gurisprudenza citata kopjozament fis-sentenza appellata, biex tispjega r-ragonament u l-konkluzjoni taghha li t-tezi tal-perjodu ta' hames snin a disposizzjoni ta' l-attur kien wiehed mhux bazat fil-ligi u li invece r-relazzjonijiet guridici bejn il-kontendenti kellhom jigu regolati fit-termini ta' l-istess konvenju u cioe` l-konvenut kellu l-perjodu qasir ta' xahar f'liema zmien seta' kieku ried ezercita anke d-dritt tieghu li jirrinunzja ghal dak il-beneficcju msemmi stante r-rifjut tal-PAPB u jitlob il-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv fi kwalunkwe kaz. Din il-Qorti ma tistax taccetta la li hemm xi bazi legali biex tikkonkludi li seta' kien hemm perjodu ta' hames snin a disposizzjoni ta' l-attur nomine kif u wisq u wisq anqas illi kien hemm perjodu indefinit jew perpetwu sakemm xi darba johrog il-permess u jkun hemm ix-xahar in aggunta. Wara kollox, anqas l-istess attur appellant ma jippretendi li kellu zmien indefinit. Pero`, kif jippretendi illi kellu hames snin nonstante r-rifjut, baqa' qatt ma spjega u din il-Qorti baqghet qatt ma fehmet".

8. Fil-fehma tal-Qorti dak li nghad f'dik is-sentenza japplika wkoll fil-kaz in dizamina. Jekk – ghall-grazzja ta' l-argument biss – wiehed jaccetta s-sottomissjoni ta' l-attur appellant u jqis il-klawsola in kwistjoni bhala punt ta' riferenza biex wiehed jistabilixxi t-terminu ta' validita` tal-konvenju u mhux bhala kundizzjoni *sine qua non* ghall-validita` tal-konvenju nnifsu, hemm konsiderazzjonijiet ohra li wiehed irid jaghmel. Mill-provi migjuba fl-ewwel istanza jirrizulta illi:

(i) l-art in kwistjoni kienet barra mill-*building scheme*. Fil-fatt Joseph Felice, bhala rapprezentant tac-Chairman ta' l-Awtorità ta' l-Ippjanar, xehed illi: *"ghandi nghid li kif jirrizulta mill-istess pjanta li hi annessa mat-tahrika ta' xhieda relattiva, il-bicca art in kwestjoni hija*

barra mill-building scheme …Ghandi nghid li ma jistghux jinhargu ghalhekk permessi ta' bini ghar-rigward tas-site indikata fil-pjanta annessa mat-tahrika ta' xhieda… Nghid wkoll li kien hemm xi korrispondenza ghar-rigward ta' din is-site fejn intalab jekk tistax din is-site tidhol fl-iskema pero` ma hemm ebda risposta ghar-rigward ta' dina l-ittra, pero` nista nghid li fil-fatt li ghadu ma irceviex risposta negattiva" [4]. L-ittra mill-Works Department, Building Permits Section, fir-rigward ta' l-applikazzjoni datata 12 ta' Mejju 1988, tghid illi *"I am to inform you that your application was considered by the Authorities concerned, but a building permit cannot be issued because it is refused on the grounds that proposed works do not fall within the general policy declared by Government with reference to building permits i.e. applicant's site was never within boundary of an area covered by a planning scheme zoned for building"* [5]. Id-differenza bejn art li ghadu ma nhargiliex permess ghall-bini u art li ma taqax taht il-*building scheme* hija wkoll kkonfermata mix-xhieda ta' missier l-attur appellant, Salvatore Cutajar, fejn meta mistoqsi mill-avukat *"Jigifieri jekk qed nifhem sewwa, l-ewwel l-art tidhol fl-ischeme, imbaghad issir l-applikazzjoni ghall-permess biex inti tibni fuqha?"* irrisponda *"Yes, Sur Imhallef, ghax inutli jekk ahna napplikaw ghall-permessi tal-PAPB, jekk ghadu m'hemmx scheme"* [6].

(ii) Fil-konvenju ma saret l-ebda stipulazzjoni dwar min kellu japplika ghall-permess u jsegwi din l-istess applikazzjoni. Mix-xhieda prodotta jidher ukoll li lanqas verbalment qatt ma sar dan il-ftehim. Fil-fatt mistoqsi: *"Min kellu japplika ghall-permess"* Salvatore Cutajar, missier l-attur appellant irrisponda illi *"Hu, t-tifel mar ghand il-perit jitkellem, sorry, it-tifel kien mar, morna ghall-permessi tal-PAPB, pero`…"*, u mistoqsi *"Le, sekonda wahda min kellu japplika, t-tifel tieghek jew minghand min kellek il-konvenju biex tixtri?"*, l-istess Cutajar jirrispondi *"It-tifel bhala dan m'ghamilnix procedura min ghandu japplika u min m'ghandux, dejjem nistennew ghall-permessi tal-*

[4] Xhieda ta' Joseph Felice a fol. 57.
[5] Fol. 65.
[6] Fol. 19.

PAPB, l-ewwel, qabel ma jigu l-permessi tal-PAPB kienet tigi fl-ischeme, kienet tigi fil-progett li tidhol, li hi fabbrikabbli nghidulha ahna, Sur Imhallef, u imbaghad napplikaw ghall-permessi tal-PAPB, jigifieri ahna konna qieghdin nistennew li johorgu l-permess ta' fabbrikabbli, li tigi building site, u imbaghad ahna inkunu nistghu, meta jkellimna l-perit, nkunu nistghu napplikaw ghall-permessi tal-PAPB, u l-konvenju hekk ighid" [7]. Kif tajjeb irriteniet ukoll l-ewwel Qorti, l-allegazzjoni illi l-attur applika ghall-hrug ta' l-istess permess lanqas ma gie ppruvat.

9. Issa, dak li ghandu proprjament jigi deciz huwa z-zmien li fih jista' jitqies li l-kuntratt finali *de quo* seta' jsir. L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-hrug tal-permess tal-bini kienet kundizzjoni *sine qua non* ghall-validita` ta' l-istess konvenju, jigifieri li l-obbligazzjonijiet intraprizi mill-partijiet kienu jiddependu mill-hrug tal-permessi tal-bini u b'hekk il-kuntratt ma setax isir qabel il-hrug ta' dan il-permess. Il-provi migjuba juru li l-intenzjoni tal-partijiet kienet proprju li jidhru ghall-kuntratt hekk kif johorgu l-permessi tal-bini u mhux qabel. Fix-xhieda tieghu Salvatore Cutajar, missier l-attur appellant, ighid illi *"konna xtrajniha bil-patt li meta johorgu l-permessi tal-PAPB, mhux permessi tal-building site jew scheme, isir il-kuntratt … u bqajna li meta johorgu l-permessi tal-PAPB naghmlu l-kuntratt"* [8]. L-attur stess meta mistoqsi *"ghaliex, x'inhi r-raguni li ghadu ma sarx [il-kuntratt]"*, irrisponda *"ghax qeghdin nistennew il-PAPB biex johrog il-permess"* [9]. L-appellat Francis Mifsud fix-xhieda tieghu jghid illi *"ahna ma morniex biex naghmlu il-kuntratt peress li kellu johrog permess ta' bini u dan baqa' ma harigx"*. Huwa jikkonferma illi huma kienu applikaw ghall-permess izda l-permess ma nghatax. Jghid ukoll li r-raguni ghal dan ir-rifjut kienet li l-area in kwestjoni ma kenitx tifforma parti mill-pjan fejn setgha isir il-bini[10]. It-trapass ta' zmien minn meta sar il-konvenju fit-2 ta' Awissu 1988 ghal meta l-appellati gew interpellati sabiex jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgh finali bl-ittra ufficjali tat-28 ta'

---

[7] Fol. 18 u 19.
[8] Fol. 17.
[9] Fol. 25.
[10] Fol. 62.

Lulju 1993 ukoll ikompli juri kemm fil-fatt il-hrug tal-permess kienet kundizzjoni essenzjali ghall-konvenju.

10. Dan ifisser li l-obbligazzjonijiet tal-konvenju *de quo* kienu soggetti ghal kundizzjoni sospensiva u apparti minn hekk ebda terminu ta' zmien iehor ma gie stipulat sakemm kellha tibqa' tghodd din il-kundizzjoni. Din il-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjoni ta' l-attur appellant fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fejn jghid illi *"fl-umli sottomissjoni tal-esponent, il-ftehim de quo fih obbligazzjoni kundizzjonata billi l-obbligazzjoni tal-venditur giet maghmula tiddependi minn grajja li ghad trid issehh. Pero`, l-esponent isostni illi x'kellu jigri jekk din il-kundizzjoni tibqa' ma tavverax ruhha, thalliet fil-libera xelta tal-attur esponent*"[11]. Fil-fehma tal-Qorti f'dan il-kaz japplika l-Artikolu 1058 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi *"(1) Meta obbligazzjoni ssir taht il-kondizzjoni li ghandha tigri grajja f'certu zmien, dik il-kondizzjoni titqies li ma sehhitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr ma l-grajja tkun grat. (2) Jekk ma jkunx hemm zmien stabbilit, il-kondizzjoni ma titqiesx li ma sehhitx hlief meta hu zgur li l-grajja ma tigrix…".* Fl-ahjar ipotesi ghall-attur appellant gie determinat li l-kundizzjoni sospensiva kienet ma sehhitx b'mod definittiv meta hu rcieva l-ittra minghand l-avukat difensur ta' l-appellati fejn gie infurmat bir-rifjut definittiv ghall-hrug tal-permessi tal-bini - jigifieri bl-ittra tat-18 ta' Mejju 1993. B'hekk minn dak inhar huwa kellu xahar zmien skond l-istess konvenju biex jirrinunzja ghall-kundizzjoni stipulata favur tieghu – cioe` li l-kuntratt isir biss jekk jinhareg il-permess tal-bini relattiv – u jiehu l-azzjonijiet necessarji biex jikkostringi lill-appellati jidhru fuq l-att tal-bejgh relattiv[12]. L-attur appellant baqa' ma ghamel xejn sat-18 ta' Gunju 1993, u konsegwentement il-konvenju kien diga` skada meta hu baghat lill-appellati l-ittra ufficjali tieghu tat-28 ta' Lulju 1993.

<u>Decide</u>

---

[11] Fol. 77.

[12] Ara b'analogija is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet *"John Vella noe vs. Maria Regina Farrugia et"*, *supra*, fejn il-Qorti rriteniet illi l-avveniment kien zgur li ma kienx issucceda meta l-attur gie informat li l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini giet michuda. B'hekk il-Qorti ta' l-Appell rriteniet illi l-attur kellu xahar minn din il-gurnata biex jiehu azzjoni skond il-konvenju relattiv.

11. Ghall motivi premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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