MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2007

Citazzjoni Numru. 35/2002/1

Carmen Muscat

Vs

John Aquilina u Josephine Xerri

Il-Qorti,

Kawza sabiex il-konvenuti jigu kundannati jhallsu somma flus ghaliex l-attrici ssostni li kondizzjoni sospensiva giet fis-sehh bil-hrug ta' permess mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-attrici fit-30 ta' April 2002 li permezz taghha ppremettiet li:

B'kuntratt tat-tmintax (18) ta' Novembru elf disgha mija u hamsa u disghajn (1995) fl-atti tan-Nutar Dottor Ino Mario

Grech l-attrici bieghet lill-konvenuti porzjon diviza mill-art maghrufa bhala Ta’ Frabezz fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex, bil-kejl ta’ circa sitt mija u tmienja u tletin (638) metri kwadri lit miss minn nofsinhar ma’ triq gdida bla isem, li tiehu ghal Triq ir-Ramla, mill-punent ma’ beni ta’ l-istess konvenut u mill-lvant ma’ beni ta’ Philip Muscat.

Skond kitba ta’ l-istess jum il-partijiet ftehemu li jekk l-istess art tidhol fi skema tal-bini fi zmien hames snin minn dik id-data, allura l-istess konvenuti kellhom ikunu obbligati jhallsu ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) lill-attrici.

Effettivament din il-kundizzjoni sospensiva sehhet u fil-fatt il-konvenuti zviluppaw l-art imsemmija.

Minkejja diversi interpellazzjonijiet il-konvenuti qed jirrifjutaw li jhallsu dan il-kreditu kif provdut fil-kitba msemmija.

Talbet l-attrici sabiex il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-kundizzjoni sospensiva mertu tal-kitba tat-tmintax (18) ta’ Novembru elf disgha mija u hamsa u disghajn (1995) avverat ruhha u konsegwentement il-hlas hemm pattwit sar dovut.
2. Tiddikjara ghalhekk lill-konvenuti debituri fil-konfront tal-attrici fis-somma ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000).

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fis-27 ta’ Mejju 2002 (fol. 15) il-konvenuti eccepew:

1. Id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

2. L-iskrittura privata tat-18 ta’ Novembru 1995 li a bazi taghha qed tagixxi l-attrici hi nulla u bla effett, peress li ma saritx bil-forma rikjesta mil-ligi. Skond il-ligi modalita’ ta’ prezz u immobbli ghandha necessarjament u ad validitatem issir b’att pubbliku.

3. Kienet l-attrici li nsistiet illi l-iskrittura ssir privatament, sabiex din tkun tista’ tevadi t-taxxa u kwindi l-causa petendi hi wahda illecita.

4. Hu michud u kontestat li l-kondizzjoni sospensiva avverat ruhha. L-art ma dahlitx fl-iskema tal-bini kif stipulat, u fil-fatt l-eccipjenti flok bnewha kif xtaqu kellhom jizviluppawha fi gnien.

Rat l-atti tal-kawza kollha, inkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew prezentati mill-kontendenti.

Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti tal-kaz huma s-segwenti:

(a) Fit-18 ta’ Novembru 1995 fl-atti tan-nutar Dr. Ino Mario Grech gie ffirmat kuntratt pubbliku li permezz tieghu l-attrici bieghet lill-konvenuti porzjon art tal-kejl ta’ *“xi sitt mija tmienja u tletin metri kwadri (638mk) tmiss nofsinhar ma’ triq gdida bla isem li tiehu ghal Triq Ramla, punent ma’ beni ta’ John Aquilina u lvant ma’ beni ta’ Philip Muscat….”* (fol. 7). Il-bejgh sar ghall-prezz ta’ sebat elef lira Maltija (Lm7,000).

(b) Dakinhar stess saret skrittura privata (fol. 9) fejn il-partijiet ghamlu riferenza ghall-kuntratt ta’ bejgh u ftehemu li ***“bil-prezenti qed jiftehemu illi jekk l-istess art tidhol fi Skema tal-Bini fi zmien hames snin mil-lum allura il-komparenti Aquilina u Xerri ikunu obbligati jhallsu ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) lil Carmen Muscat meta l-istess art tidhol fl-Iskema tal-Bini”***. Jirrizulta li din l-iskrittura nkitbet min-nutar stess li ppubblika l-att ta’ bejgh.

(c) Fl-20 ta’ Jannar 1999 l-Awtorita’ ta’ l-Ippjanar harget permess ta’ zvilupp (numru 3125/1999) favur il-konvenut

John Aquilina *"proposed landscaping and building of reservoir with arched structure in existing undeveloped garden area"* (fol. 24). Dan wara li fl-14 ta' Dicembru 1998 inghatat decizjoni mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar li x-xoghol kien jittratta dwar *"landscaping u reservoir…… li jimmerita li jigi konfermat"* (fol. 31). Fejn sar dan l-izvilupp hi *"outside development scheme"*[1]. Hekk ukoll, ix-xhud Mark Cini rega' kkonferma li *"is-sit ghadu sal-lum ikkunsidrat li jaqa' barra arja ta' zvilupp"*[2].

(d) Fit-28 ta' April 1999 intbaghatet ittra mid-difensur tal-konvenut John Aquilina (fol. 33) bi twegiba ghall-ittra datata 21 ta' April 1999 fejn spejga li l-kljient tieghu *"gie moghti biss permess sabiex jutilizza dik l-art bhala gnien, u mhux biex jaghmel xi kostruzzjoni fuqa. Bhal ma taf meta sar il-ftehim tat-18 ta' Novembru 1995, l-intiza kienet cara u tonda, u espressa, illi l-kumpens minnek mitlub ikun dovut biss jekk is-sur Aquilina jinghata permess sabiex jibni fuq din l-art"*.

(e) L-art oggett tal-kuntratt ta' bejgh tidher kif kienet fiz-zmien ta' l-akkwist fir-ritratti a fol. 138. Fir-ritratti li hemm ezebiti a fol. 32 tidher x'hemm fl-art illum il-gurnata. Deskrizzjoni ta' dak li llum hemm fl-art tinsab fil-verbal tal-access li sar mill-Qorti fit-2 ta' Mejju 2007 (fol. 130-131). Fil-parti in kwistjoni l-konvenuti ghamlu dak li qeghdin isejhulu gibjun li gie msaqqaf, u hemm ukoll zewgt ikmamar taht l-art. Din il-porzjon art giet ghalhekk amalgamata mar-residenza tal-konvenuti.

(f) Fil-11 ta' Jannar 2004 l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget Avviz ta' Twettiq (fol. 63) kontra l-konvenuti minhabba li biswit din il-kostruzzjoni saret ukoll *"kostruzzjoni ta' kmamar u tarag"* (ara ritratti a fol. 62). Mark Cini kkonferma li dan l-Avviz ta' Twettiq *"…jirreferi ghall-varjazzjonijiet li saru mill-permess approvat fil-permess bin-numru PA3125/97. Illum is-sur Aquilina ghamel applikazzjoni biex jirregolarizza l-varjazzjonijiet li rriferejt ghalihom"*.

[1] Ara xhieda ta' Mark Cini, rapprezentant tal-MEPA a fol. 56.
[2] Seduta tat-28 ta' Settembru 2004 a fol. 81.

2. L-Artikolu 1052 tal-Kodici Civili jipprovdi: *"L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahlula kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix"*. Fil-kaz tal-lum ghandna obbligazzjoni ta' hlas ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li pero' nzammet sospiza ghaliex soggetta ghall-kondizzjoni li l-art in kwistjoni tidhol fi ***"skema tal-bini"*** fi zmien hames (5) snin mit-18 ta' Novembru 1995 (igifieri 18 ta' Novembru 2000). Hi kondizzjoni ghaliex meta l-partijiet iffirmaw l-iskrittura ma kienux certi jekk fil-perjodu ta' hames (5) snin pattwiti l-art kienitx ser tidhol fi skema tal-bini. Mela l-hlas ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) kien maghmul jiddependi minn grajja mhux zgura. L-awturi Andrea Torrente u Piero Schlesinger[3] jaghtu ezempji li johorgu d-distinzjoni bejn kondizzjoni sospensiva u rizoluttiva; *"Esempio di condizione sospensiva; ti regalo un orologio, se conseguirai la laurea; l'orologio non passera' nel tuo patrimonio, se prima non si verifichera' quell'avvenimento futuro ed incerto che e' il conseguimento della laurea. Se, invece, ti regalo fin d'ora l'orologio, che quindi diventa tuo, ma, se sarai bocciato, il dono deve intendersi come non fatto e dovrai restituirlo, ecco che la condizione e' risolutiva…… dipende dalla interpretazione della volonta' delle parti stabilire se nel caso concreto si tratta di condizione sospensiva o risolutiva"*.

3. Fl-ewwel lok iridu jigu trattati it-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari sollevati mill-konvenuti:

(a) L-iskrittura privata datata 18 ta' Novembru 1995 hi nulla ghaliex ma saritx bil-forma rikjesta mil-ligi, minghajr ma semmew il-provvediment tal-ligi li ghab-bazi tieghu qeghdin jibbazaw din l-ewwel eccezzjoni. L-Artikolu 1363(1) tal-Kodici Civili jistipula li *"il-bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku"*.

[3] Manuale Di Diritto Privato, Undecisima Edizione, Giuffre' Editore (pagna 236).

Effettivament il-bejgh sar b'att pubbliku u ghalhekk hu validu. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

(b) Li kienet l-attrici li nsistiet illi l-iskrittura ssir privatament, sabiex din tkun tista' tevadi t-taxxa u kwindi l-*causa petendi* hi wahda illecita. Fl-ewwel lok il-konvenuti messhom jafu li fejn si tratta ta' ligijiet ta' ordni pubblika, m'hijiex kwistjoni li wahda mill-partijiet tkun trid taghmel xi haga kontra l-ligi. Jekk kellu jirrizulta li l-konvenuti kienu jafu li dak li kien qieghed isir kien projbit mil-ligi, allura jkunu komplici u ghalhekk responsabbli daqs il-principal. F'kull kaz, fix-xhieda moghtija mill-konvenuti ma sar l-ebda accenn ghal xi evazjoni ta' taxxa. Skond l-Artikolu 987 tal-Kodici Civili: *"L-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett"*; *"hu pacifiku fil-gurisprudenza li 'hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija* ***pprojbita mill-ligi*** *jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija* ***kontra l-ordni pubbliku*** *meta hija kontra l-interess generali. Il-kwistjoni tal-legalita jew le tal-konvenzjoni minhabba kawza illecita tist' tigi sollevata mill-Qorti ex officio'* ***[Vol.XII.I.684]****. 'Nessun atto, per quanto liberamente consentito e, talora ripetuta, e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare efficacia ad un' obbligazione proibita per ragione di ordine pubblico'* ***[Vol.XXII.I.193]****. Gie ritenut ukoll li l-legislazione ta' natura fiskali hi minnha nnifisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu prezunt li saret fl-interess komuni."*[Qorti ta' l-Appell, **Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et** deciza fl-14 ta' Novembru 1996]. Fil-fehma tal-Qorti, mill-provi ma rrizultax li din l-iskrittura saret sabiex tahbi parti mill-prezz[4], u ghalhekk il-Qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha tipprezumi li l-ftehim tat-18 ta' Novembru 1995 sar f'din il-forma ghall-skop ta' evazjoni ta' taxxa. Dan iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni tal-fatt li l-hlas ta' din is-somma kienet marbuta ma' grajja li kienet incerta (cjoe' *"meta l-istess art tidhol fl-Iskema tal-bini"*). Il-Qorti ma tarax li l-oggett ta' l-obbligazzjoni kien sabiex wiehed idur ma' dak

[4] *"On the other hand in the theory relating to unlawful causa, by causa we must understand any unlawful scope which the parties have in mind when they enter into the contract"* (Notes on Civil Law, Prof. V. Caruana Galizia, 1978 pagna 281).

li tipprovdi l-ligi. Inoltre, skond l-Artikolu 1063 tal-Kodici Civili, *"l-obbligazzjoni taht kondizzjoni sospensiva ma tezistix qabel ma l-grajja tigri"*. Mela fil-mument li giet iffirmata l-iskrittura, ma kienitx tezisti l-obbligazzjoni. Ovvjament fl-istadju li ssehh il-grajja, tezisti l-obbligazzjoni u f'dak l-istadju jkun l-obbligu tal-firmatarji li jhallsu kwalsiasi taxxa li setghet kienet dovuta fuq is-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000). Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

4. Fil-mertu wiehed irid jara jekk sehhitx il-grajja kontemplata fl-iskrittura (fol. 9) sabiex giet fis-sehh l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jhallsu lill-attrici s-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000). Il-Qorti trid tinterpreta dak li gie pattwit bejn il-partijiet fl-iskrittura meritu ta' din il-kawza. Fir-rigward ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **John Zammit vs Michael Zammit Tabone et proprio et nomine** deciza fit-28 ta' Frar 1997 osservat: *"Meta l-kliem ta' l-att huma cari, l-interpretu ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi" (Vol. XXXVI.i.191). Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza 'Sciberras Trigona vs Aneico' deciza fis-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto". U f'dan il-kaz, kif jiddikjaraw u jaqblu l-kontendenti, il-kliem fuq riportati huma cari u univoci – anke jekk huma jaslu ghall-konkluzjonijiet dijametrikament opposti dwarhom. Pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mghoti li jiswa imma* ***<u>hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jghodd</u>****. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku, hu dan is-sens li ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi konsidrat dak li l-partijiet kontraenti riedu…. Hija norma ta' interpretazzjoni stabbilita mill-ligi, illi meta l-espressjonijiet fil-konvenzjoni skond is-sens lilhom attribwit mill-uzu fl-epoka tal-kuntratt,*

huma cari, m'hemmx lok ghal ebda interpretazzjoni" (Vol. XXXIV.i.27)"[5]. F'dan ir-rigward l-Artikolu 1102 u 1003 jipprovdu: *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni"* u *"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif jkun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet"*. Imbaghad, *"fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni"* (Artikolu 1009).

5. Bla dubju, l-oneru tal-prova qieghed fuq l-attrici li l-grajja (li l-art *"tidhol fl-Iskema tal-Bini"*) sehhet. Qari b'mod oggettiv tal-ftehim ghandu jwassal ghal konkluzjoni li l-kliem uzat hu car bizzejjed li jaghti wiehed x'jifhem li l-hlas ikun dovut jekk l-art (fi zmien hames snin minn meta gie ffirmat il-ftehim) kellha tidhol fi skema ta' zvilupp. Rajna kif l-art kienet u ghadha taqa' barra miz-zona ta' zvilupp. Il-fatt li nhareg permess sabiex isir *"landscaping and building of reservoir with arched structure in existing undeveloped garden area"*, ma jfissirx b'daqshekk li l-art dahlet tifforma parti minn zona ta' zvilupp. F'dan is-sens rajna kif per ezempju ma jistghux jinbnew garaxxijiet, hwienet, djar, jew blokk ta' appartamenti fuq din l-art, u dan ghas-semplici raguni li l-arti hi *outside development zone*. Il-Qorti hi tal-fehma li meta saret l-iskrittura privata datata 18 ta' Novembru 1995, il-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghal dan it-tip ta' zvilupp u mhux li jsir dak li fir-realta' ghamlu l-konvenuti.

---

[5] Fil-kawza **Charles Zammit Endrich vs Direttur tax-Xogholijiet et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 1973 gie osservat: *"Provi orali imbaghad ma humiex ammissibbli kontra l-miktub hlief biex jigu delucidati xi punti oskuri fih jew f'kaz ta' impunjazzjoni tieghu, jew meta jigu offerti biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-partijiet fejn l-espressjonijiet miktuba jkunu gew espressi b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli mill-att. Meta ftehim ikun gie nkorporat fi skrittura, il-presunzjoni hija illi dak li riedu jiftehmu fuqu l-kontraenti gie nkorporat fiha u mhux lecitu illi wiehed mill-partijiet jinkludi fil-ftehim klawsoli ohra li ma jirrizultawx (App. Civili 16/6/1958 Grech vs Said, Vol. XLIII.i.369(377) u sentenzi hemm citati)"*.

6. Skond il-verzjoni moghtija mill-attrici fl-affidavit li ghamlet (fol. 21), il-prezz ta' l-art kien ta' sbatax-il elf lira Maltija (Lm17,000) u s-somma ta' ghaxart elef (Lm10,000) kienet tkun dovuta biss jekk l-art tidhol fi skema tal-bini fi zmien hames (5) snin minn meta gie ffirmat il-ftehim (18 ta' Novembru 1995). Meta xehedet in kontro-ezami ddikjarat li l-prezz kien ta' ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) mhux inkluzi l-imsemmija ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000)[6], u li l-ftehim kien li *"il-konvenuti jhallsu ghaxart elef lira ohra f'kaz li johrog il-permess. Sa fejn naf jien dan il-permess kien hareg. U fil-fatt nghid illi dan il-permess kien hareg biex issir swimming pool"* (fol. 108). Kompliet tghid, ***"insostni illi n-negozjati kienu saru dwar ir-rabta ta' l-ghaxart elef lira mal-hrug tal-permess ta' swimming pool"*** (fol. 108). Jekk kif qeghda tghid l-attrici r-rabta kienet saret in konnessjoni mal-hrug ta' permess ta' *swimming pool*, il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn fl-iskrittura nghad li l-hlas ikun dovut f'kaz li l-art *"tidhol fi Skema tal-Bini"*. Fil-fehma tal-Qorti dak li nkiteb fl-iskrittura ma jirriflettix li f'dak l-istadju l-partijiet kienu qeghdin jirreferu ghall-hrug ta' permess sabiex issir *swimming pool*. Dan apparti l-fatt li mill-provi rrizulta li l-applikazzjoni ghal dan ix-xoghol saret fit-12 ta' Mejju, 1997 (sbatax-il xahar wara li l-konvenuti xtraw l-art minghand l-attrici). Inoltre, wiehed kien jistenna li jekk il-hlas ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) kellu jkun dovut ghal kull tip ta' zvilupp kopert minn permess, il-kondizzjoni ma kienitx titnizzel bil-mod kif tnizzlet fl-iskrittura cjoe' li l-hlas isir biss jekk l-art tidhol fi skema tal-bini.

7. Inoltre, mill-atti jirrizulta li fiz-zmien tal-bejgh l-art oggett tal-kuntratt kienet taqa' taht Structure Plan Policy SET 11 (ara fol. 82). Skond din il-policy zvilupp f'*non urban development areas* huwa permissibbli biss f'kazijiet kontemplati f'paragrafu 7.6. Minn qari tad-decizjoni moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar hu evidenti li l-konvenuti nghataw il-permess ta' zvilupp in kwantu gie meqjus li l-izvilupp propost kien konformi ma' dak li

[6] Seduta tal-4 ta' Novembru 2005 (fol. 108-109).

jipprovdi paragrafu 7.6, li jaqra hekk: *"The term 'urbanization' means the creation of new built-up areas containing all or most urban uses: houses, shops, offices, factories, and all the built support facilities which these accumulate. In seeking to prohibit urbanization of existing non urban areas it is not the intention to prohibit built structures of various kinds which are normal and legitimate inclusions in the non urban scene – farmhouses and other genuine agricultural buildings, reservoirs, picnic area toilets and car parks, and control buildings and walls/fences at archaeological and ecological sites. Nevertheless, the provision of such structures must be controlled in order to preserve and enhance the environmental quality of the countryside"* (fol. 83). Tant hu hekk li fis-sentenza tal-Bord jinghad li *"il-Bord ezamina il-pjanti esibiti u ma ra xejn li b'xi mod ma setghax jigi evalwat taht id-disposizzjoni tal-artikolu 7.6 tal-Pjan ta' Struttura"* (fol. 31). Ovvjament kullhadd jista' jkollu l-opinjoni tieghu dwar jekk dak li ghamlu l-konvenuti huwiex reservoir jew *swimming pool*, pero' fil-fehma tal-Qorti din m'hijiex il-pern tal-kwistjoni. Bil-permess li nghata fl-20 ta' Jannar 1999 (fol. 24) ma kienx ifisser li l-proprjeta' in kwistjoni kienet qeghda **"tidhol fl-Iskema tal-Bini"**. Kienet qeghda sempliciment tigi applikata *policy* li kienet diga' tezisti meta gie ffirmat il-ftehim tat-18 ta' Novembru, 1995 ghall-proprjeta' li kienet oggett tal-kuntratt ta' bejgh. Jirrizulta li l-art in kwistjoni ghadha taqa' f'zona barra ta' zvilupp (ara per ezempju xhieda moghtija minn Mark Cini fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2004 – fol. 80). Il-fatt li nhareg permess ta' zvilupp ma jfissirx b'daqshekk li l-art dahlet fi Skema tal-Bini. Il-Qorti temmen li b'dawk il-kliem li ntuzaw fl-iskrittura l-partijiet riedu jfissru li l-hlas ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) kellu jsir biss fl-eventwalita' li l-art tkun tista' tigi zviluppata bhala fond urban bil-mod li spjega l-konvenut John Aquilina fix-xhieda tieghu (igifieri li l-art tigi nkluza f'zona ta' zvilupp). Din hi t-tifsira li ghandha tinghata ghall-kliem li ntuza fl-iskrittura. Dan apparti l-fatt li jekk wiehed kellu jaghmel paragun bejn il-verzjoni moghtija mill-konvenuti u dik tal-attrici, ghandu jasal ghal konkluzjoni li dik tal-konvenuti hi iktar verosimili meta jitqies il-kliem li tnizzel fl-iskrittura, kif ukoll mehud in konsiderazzjoni li l-verzjoni moghtija mill-attrici

fl-affidavit ma taqbilx ma’ dik fil-kontro-ezami meta semmiet ghall-ewwel darba li n-negozjati mal-hlas ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) saru in relazzjoni mal-hrug ta’ permess ghall-bini ta’ swimming pool.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:

1. Tichad it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

2. Tilqa’ r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet ta’ l-attrici.

Spejjez kontra l-attrici, salv ghal dawk li jirreferu ghat-tieni u t-tielet eccezzjoni li huma a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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