QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D. – AGENT PRESIDENT
ONOR. NOEL ARRIGO LL.D.
ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Ottubru, 2001.

Numru 4

Citaz. Nru. 1220/92 JSP

John Vella bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Vella Estates Limited

vs

Maria Regina mart Joseph Farrugia u Carmelo ahwa Mallia

Il-Qorti;

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1994, liema sentenza taqra kif gej:-

"Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur nomine ppremetta:-

Illi in forza ta' konvenju datat 28 ta' Marzu 1989, l-attur nomine obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minn ghand il-konvenuti, li a loro volta obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' attrici, hames porzjonijiet divizi mill-art maghrufa bhala "Ta' Dardu" f'H'Attard, markati rispettivament bhala plots numri 2, 3, 4, 5 u 6 fuq il-pjanta annessa bhala Dokument "X" ma' l-imsemmi konvenju, tal-kejl komplessiv, kull wahda mill-plots imsemmija, ta' wiehed u ghoxrin pied

(21') faccata b'mitt pied (100') fond mill-linja tal-"front garden" 'il gewwa, oltre l-parti stradali biswit l-istess plots li ghandha tizdid mal-kejl appena msemmi, liberi u franki, bid-drittijiet taghhom kollha, tale quale, u konfinanti mit-Tramuntana u Nofsinhar ma' gid tal-konvenuti vendituri u mill-Lvant ma' triq gdida progetta bla isem, verso l-prezz miftiehem ta' Lm16,500, minn liema ammont is-socjeta' attrici hallset lill-konvenuti s-somma ta' Lm1,600 akkont mal-firma ta' dak il-konvenju, mentri gie miftiehem li r-rimanenti bilanc ghandu jithallas mal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment relattiv, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati f'dak il-konvenju;

Illi b'ittra nterpellatorja datata 25 ta' Settembru 1992, u b'konsegwenti ittra ufficjali datata 2 ta' Ottubru 1992, il-konvenuti gew interpellati sabiex fit-terminu hemm stipulat jaddivjenu ghall-att notarili opportun in esekuzzjoni ta' l-obbligi assunti minnhom verso s-socjeta' attrici bic-citat konvenju, izda baqghu inadempjenti;

Talab li din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. tikkundanna l-konvenuti sabiex jaddivjenu ghal-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv in esekuzzjoni tal-konvenju datat 28 ta' Marzu 1989, li permezz tieghu ghandhom jigu trasferiti mill-konvenuti lis-socjeta' attrici, b'titolu ta' komprovendita', il-hames porzjonijiet divizi mill-art maghrufa "Ta' Dardu" f'H'Attard, u cioe' il-plots numri 2, 3, 4, 5 u 6 kif deskritti f'dak il-konvenju u fuq identifikati, verso l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati, u dana fil-jum, hin u lok li tistabilixxi din il-Qorti, prevja n-nomina ta' Nutar biex jircievi l-att opportun u kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq dak l-istess att notarili.

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 2 ta' Ottubru, 1992, kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda ta' l-attur nomine.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:-

"Illi t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress li l-konvenju in kwistjoni skada u ghalhekk ma ghadx ghandu validita' legali;

Illi minghajr pregudizzju tal-premess l-istess konvenju ma huwiex validu peress li wiehed mill-komproprjetarji ta' l-art in kwistjoni

ma kienx firmatarju ta' l-istess konvenju;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata w il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat l-atti kollha tal-kawza w id-dokumenti ezibiti;

Semghat it-trattazzjoni;

Rat il-verbal li bih il-Qorti ddifferiet il-kawza ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti;

Ikkunsidrat:-

L-attur qed jitlob b'din l-istanza l-kundanna tal-konvenuti li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att definittiv fit-termini tal-konvenju datat 28 ta' Marzu 1989 li bih huma obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lilu l-proprieta' immobbiljari msemmija fih bil-prezz u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma - liema konvenju hu prattikament riprodott fl-att tac-citazzjoni supra. L-attur qed jikkontendi li dan il-konvenju kien ghadu fis-sehh meta giet prezentata c-citazzjoni fit-23 ta' Ottubru 1992 u li l-konvenuti kienu u ghadhom marbuta li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita'.

Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jaghmlu dan nonostante li gew ufficjalment interpellati ghal dan il-fini bl-ittra ufficjali tat-2 ta' Ottubru 1992. Il-kontendenti jaqblu li dan kien l-uniku att ufficjali da parti ta' l-attur u li ma kien hemm l-ebda att iehor li jestendi t-terminu tal-validita' tal-konvenju oltre dak originarjament miftiehem. Il-konvenuti jissottomettu illi l-konvenju skada u ma ghad ghandu l-ebda validita' legali. L-attur isostni li l-konvenju ghadu validu. Sewwa li tigi registrata l-posizzjoni tal-konvenuti kif tirrizulta mid-dikjarazzjoni guramentata taghhom.

1. Il-konvenju datat 28 ta' Marzu 1989 li jifforma l-bazi ta' din l-azzjoni kien soggett fost kondizzjonijiet ohra ghal dawn:
(a) "bil-patt li johorgu permessi tal-bini skond l-iskema tal-lokal";
(b) "Dana l-konvenju huwa validu zmien xahar mill-hrug tal-permessi tal-bini u l-komprattur jobbliga ruhu li fi zmien tlett ijiem mill-hrug tal-permessi javza lill-vendituri b'ittra dwar dan";

2. L-applikazzjoni ghall-permessi maghmula mill-konvenuti giet rifjutata fil-31 ta' Lulju 1989 u l-attur kellu ghalhekk zmien

xahar minn dak in-nhar biex jagixxi kontra l-konvenuti biex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u bhala minimu jinterpellahom fi zmien xahar b'ittra ufficjali fl-istess perjodu skond il-ligi;

3. L-attur naqas li jaghmel dan u ghalhekk il-konvenju ma baqax vinkolanti;

L-attur isostni minn naha l-ohra li l-konvenju kien soggett ghall-kondizzjoni sospensiva favur tieghu li johorgu l-permessi tal-bini. It-terminu tal-konvenju kien marbut ma' din il-kondizzjoni u ghalhekk kellu validita' ta' hames snin sakemm ma tavverax ruhha din l-istess kondizzjoni. Huwa ddikjara illi kien preparat li jirrinunzja ghall-kundizzjoni favur tieghu u jakkwista l-immobbili bil-prezz miftiehem, bil-kondizzjonijiet l-ohra fil-konvenju u bla permessi. La l-hames snin kienu ghadhom ma iddekorrewx huwa qed jippretendi li jista' jikkostringi lill-konvenuti biex jaddivjenu ghall-kuntratt fit-termini tal-konvenju.

Il-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

A. Jigi stabbilit qabel xejn - ghax dan hu tal-akbar rilevanza - illi l-konvenju kien promessa ta' trasferiment ta' immobbili b'titolu ta' kompro-vendita' u mhux ta' koncessjoni b'titolu ta' enfitewsi. Dan ghaliex kieku l-konvenju kien jipprospetta koncessjoni enfitewtika t-terminu statutorju ta' tlett xhur ma kienx ikun applikabbili. Kien ikun in vece applikabbili terminu preskrittiv ta' hames snin biex fih isir il-kuntratt definittiv liema terminu jestingwi azzjonijiet ghal hlas ta' kull kreditu li jkun gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra meta dan il-kreditu ma jkunx jaqa' skond il-ligi taht preskrizzjoni aqsar u ma jkunx irrizulta minn att pubbliku a tenur ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili. F'dan il-kaz il-validita' ta' l-iskrittura privata kienet tkun ta' hames snin.

> "*Meta jsir att ta' konvenju li jkollu bhala oggett tieghu l-koncessjoni ta' fond b'titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi, it-terminu ta' tlett xhur preskritt mil-ligi ghall-validita' mhux applikabbili*".
> (Vol. XLVI, P I, p.358).

B. Il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Debattista vs Mallia" deciza fis-16 ta' Gunju 1961 iddeliberat illi f'kaz ta' konvenju ta' bejgh ta' immobbili:

> "*meta ma jigix stipulat terminu allura voldieri li l-partijiet irrimettew ruhhom ghal-ligi u skond l-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili (illum 1357) it-terminu ta' tlett xhur jiddekorru minn dak in-nhar li l-bejgh jista' jsir ...*"

C. Gie inoltre wkoll ritenut illi:

> "*fil-kaz ta' bejgh u xiri fejn l-oggett tal-ftehim huwa sit fabbrikabbili* (bhal ma hu fil-kaz in ezami) *it-terminu ta' tlett xhur fin-nuqqas ta' ftehim kuntrarju ma jigix sospiz sakemm l-akkwirent jottjeni minn ghand l-awtorita' permess mehtieg biex ikun jista' jibni fuq dak is-sit u ghalhekk ix-xerrej ma jistax jippretendi li ma jersaqx ghall-kuntratt ta' xiri sakemm dak il-bini ma jkunx jista' jsir minhabba n-nuqqas ta' dak il-permess".*
>
> *"Patt simili ta' sospensjoni ta' terminu legali mhux patt incidentali jew accessorju imma patt sostanzjali"*
> (Arthur Falzon vs Dr. Gaetano Borg Olivier - Prim'Awla - 20 ta' Marzu 1976).

Ghalhekk ghandu jigi espress fil-konvenju - kif hu espress fil-kaz in ezami.

D. Meta ssir promessa ta' bejgh li tkun soggetta ghal xi kondizzjoni u ma jkunx hemm zmien stabbilit, "*il-kondizzjoni ma ghandix tigi konsidrata li naqset hlief meta jkun cert li l-avveniment ma jissuccedix, ammenocche l-kondizzjoni ma tkunx tikkonsisti f'xi haga li tista' tkun maghmula minn dak li a favur tieghu l-obbligazzjoni tkun saret*" (Vol. XXX, P III, p.464). Cirkostanza din li f'dan il-kaz ma tirrizultax billi l-hrug tal-permessi tal-bini jew ir-rifjut taghhom ma tiddependix ovvjament mill-poter tal-konvenuti vendituri;

E. Fil-kaz in ezami l-validita' tal-konvenju hu limitat sa zmien xahar mill-hrug tal-permessi tal-bini. Il-kondizzjoni sospensiva li jehtieg tavvera ruhha biex ikun jista' jsir il-kuntratt definittiv hi allura fl-ewwel lok il-hrug tal-permess u una volta dan johrog il-kuntratt kellu jigi ppubblikat fi zmien xahar. Il-Qorti trid allura tistabbilixxi "meta tista' tkun certa illi l-avveniment (li ghalih ikun soggett il-konvenju) ma jkunx issucceda". Hu f'dak il-mument li jista' jitqies li t-terminu tal-konvenju mmatura ruhu u li l-kuntratt seta' jsir jew ma jsirx skond ma kienet il-volonta' tal-kontraenti. Hu minn dak in-nhar illi jibda jiddekorri

t-terminu ta' xahar miftiehem.

Fil-fehma tal-Qorti dak il-mument avvera ruhu fil-31 ta' Lulju 1989, meta s-Segretarju tal-Planning Area Permits Board informa lill-attur li l-applikazzjoni tieghu biex jibni kienet giet michuda u dana f'dawn it-termini:

"A building permit cannot be issued because it is refused on the ground that the proposed works do not fall within the current policy regulating building permits as approved by Resolution of the House on the 12th October 1988 in Terms of the Building Permits (Temporary Provisions Act), 1988".

Ir-rifjut hu miktub f'termini finali u ma jaghti l-ebda lok ghall-dubbju jew opportunita' ta' konsiderazzjoni mill-gdid. Il-motivazzjoni hi nfatti li x-xoghol ta' bini li l-attur ippropona li jaghmel fuq is-sit oggett tal-konvenju ma kienx jaqa' fil-parametri tal-"policy" kif stabbilita bir-Rizoluzzjoni tal-Kamra tar-Rapprezentanti skond il-ligi. Minn dak il-mument allura l-attur kellu jqis illi naqset il-kondizzjoni espressa li s-siti setghu jigu lilu trasferiti bhala siti fabbrikabbili. Jekk ciononostante hu ried li jakkwista l-istess siti anke minghajr permessi tal-bini - u dana billi din kienet kondizzjoni favur tieghu - hu kien fid-dover li jiehu l-passi mehtiega biex jezegwixxi l-istess konvenju fit-terminu ta' xahar kif stabbilit mid-data tar-rifjut;

F. Jigi notat li strettament id-dicitura tal-konvenju mkien ma tindika jew timplika illi l-kontraenti riedu jissospendu t-terminu statutorju ta' tlett xhur u jissostitwuh b'terminu miftuh sakemm jigi stabbilit jekk johorgux il-permessi tal-bini fuq is-sit in kwistjoni. Fl-ghar ipotesi ghall-attur allura l-konvenju jista' jigi nterpretat li ghandu terminu ta' tlett xhur liema terminu kellu jigi mqassar f'kaz li l-permessi tal-bini johorgu qabel l-eghluq ta' tlett xhur. F'kull kaz pero', fl-ahjar ipotesi ghall-attur, kif inghad, il-kondizzjoni giet ezawrita b'mod negattiv fil-mument li giet lilu komunikata d-decizjoni tal-P.A.P.B., li ma setax isir bini, fil-31 ta' Lulju 1989. Il-validita' tal-konvenju allura skadiet xahar wara u cioe' fil-31 ta' Awissu 1989;

G. Kaz analogu ghal dak taht ezami b'fatti kwazi identici hu dak deciz mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Gunju 1988 fl-ismijiet "Angelo Busuttil et vs It-Tabib Carmelo Apap Bologna". Il-Qorti hekk irriteniet:

> "*Kwantu ghall-applikazzjoni 1305/78, il-kliem tar-risposta ghaliha huma cari w univoci - il-Planning Area Permits Board kien ikkonsidra t-talba*

> *izda ddispjacih li l-permess ma setax jinhareg billi s-`site' kienet gewwa `frozen zone'. Dawn il-kliem, fil-fehma tal-Qorti, kuntrarjament ghal dak li qeghdin jissottomettu l-atturi appellati, jammontaw ghal rifjut definittiv ta' l-applikazzjoni u ma jistax jinghad ... li t-talba ghal permess baqghet sospiza. Il-permess mitlub ... ma setax jinhareg ... Ir-risposta ghall-applikazzjoni kienet finali ... u ma kien hemm l-ebda rizerva fiha."*
>
> *"Meta giet ir-risposta l-atturi ma hadux passi fit-terminu stabbilit fl-istess konvenju biex il-konvenut jersaq ghal-kuntratt definittiv u ghalhekk skond l-istess konvenju u skond il-ligi l-effetti tieghu spiccaw. L-atturi ma jistghux jippretendu l-ezistenza ta' terminu iehor meta huma stess ikkontemplaw x'kellu jsir u fffissaw it-terminu huma stess.*"

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat b'din is-sentenza s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li kienet anke aktar esplicita' fil-konsiderazzjonijiet taghha.

> "*Kieku l-atturi verament riedu jersqu ghall-kuntratt u allura jhallsu l-prezz kollu avvolja l-permessi ma nhargux ghall-art kollha, ghaliex baqghu ma mxewx kontra l-konvenut ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju sallum? Huma jippretendu li dana ghad jistghu jaghmluh ghaliex il-kondizzjoni sospensiva li ghaliha kien soggett ghadha ma avveratx ruhha sallum stess. Pero' f'dana ma ghandhomx ragun l-atturi. Mar-rifjuti li saru <u>il-kondizzjoni giet nieqsa</u> ghaliex b'dak ir-rifjut is-sitwazzjoni dwar l-izvilupp ta' l-art giet kristallizzata u definita darba ghal dejjem."*
>
> *"Differenti ghal kollox kienet tkun il-qaghda legali tal-partijiet kieku l-P.A.P.B. ma tax decizjoni dwar il-hrug tal-permessi, f'dan il-kaz id-dekorriment taz-zmien kien ikun sospiz u allura biss kienu jistghu jkunu l-atturi ntitolati jitolbu l-esekuzzjoni tal-konvenju <u>purche' ma jkunux ghaddew aktar minn hames snin minn fuqu</u>*".

Il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li japplikaw "*mutatis mutandis*" ghall-kaz in ezami w anke ghaliex dan l-insenjament isegwi fejn applikabbili l-interpretazzjoni gusta tal-

gurisprudenza anterjuri fuq citata.

Ghal dawn il-motivi t-talbiet attrici jirrizultaw insostenibbili w il-Qorti tiddecidi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad l-istess talbiet ta' l-attur nomine bl-ispejjes kontra tieghu. Jibqghu rizervati favur l-attur nomine kull dritt ta' azzjoni lilu kompetenti ghar-rifuzjoni tad-depozitu minnu mhallas lill-konvenuti meta gie ffirmat il-konvenju, liema ammont jirrizulta mill-atti li ghadu effettivament f'idejn il-konvenuti u li llum huwa allura indebitament minnhom mizmum."

Minn dik is-sentenza appella l-attur nomine permezz ta' petizzjoni ta' l-appell prezentata fis-27 ta' Ottubru, 1994 li biha talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza minnu appellata u dana billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, tilqa' t-talbiet attrici kontrihom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati pprezentaw ir-risposta taghhom ghall-appell ta' l-attur nomine fit-22 ta' Novembru, 1994 u fiha taw ir-ragunijiet taghhom in sostenn tas-sottomissjoni li l-appell ta' l-attur nomine kellu jigi respint bl-ispejjez kontra tieghu.

L-appellant jissottometti in sostenn ta' l-aggravju ta' l-appell tieghu r-ragunament segwenti:-

1. L-Ewwel Onorabbli Qorti iddeterminat bis-sentenza appellata li l-konvenju de quo baqa' validu u vinkolanti biss sal-31 ta' Lulju, 1989 "meta s-Segretarju tal-Planning Area Permits Board informa lill-attur li l-applikazzjoni tieghu biex jibni kienet giet michuda……".

2. Il-konvenju de quo kien soggett ghall-patt li johorgu permess tal-bini skond l-iskema tal-lokali u kellu jibqa' validu u vinkolanti bejniethom "zmien xahar mill-hrug tal-permessi tal-bini u l-kompratur jobbliga ruhu li fi zmien tliet ijiem mill-hrug tal-permessi javza lill-vendituri b'ittra dwar dan".

Fir-rigward, l-appellant jissottometti li dan kien patt li gie stipulat bejn il-partijiet a beneficcju tal-kompratur nomine u la darba l-permess tal-bini kien ghadu mhux koncess, it-terminu ta' xahar stipulat fil-konvenju kien ghadu ma bediex jiddekorri. L-appellant jissottometti wkoll li b'daqshekk, huwa ma jridx ifisser li tali konvenju kellu jibqa' validu u vinkolanti bejn il-partijiet ghal zmien indeterminat u indefinit. Izda l-validita' ta' tali konvenju kellha t-terminu massimu ta' hames snin, skond il-principji generali tal-ligi, sakemm ma tavverrax ruhha l-kondizzjoni tal-hrug tal-permessi tal-bini.

3. Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, fejn hu evidenti li tali rizerva giet stipulata a beneficcju esklussiv tal-kompratur, dan ghazel f'certu stadju, izda qabel l-iskadenza ta' hames snin mid-data tal-konvenju, li jesigi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment nonostante li l-patt tal-permessi tal-bini ma avverax ruhu.

L-appellant jissottometti fir-rigward li jirrizulta b'mod elokwenti li l-istess konvenuti appellati baqghu jikkonsidraw irwiehom vinkolanti bil-konvenju tant li huma baqghu jzommu ghandhom, u ghadhom qed

izommu ghandhom sal-lum, id-depozitu lilhom originarjament imhallas mill-attur appellant. Il-konvenuti appellati, a konferma ta' dan, la qatt offrew li jirrifondu lill-attur appellant u lanqas ghaddew biex jiddepozitaw dak l-ammont taht l-awtorita' ta' xi Qorti kompetenti.

4. L-appellant jissottometti illi l-konsiderazzjonijiet maghmula u konkluzjonijiet raggunti mill-Ewwel Qorti ma humiex ghalhekk guridikament korretti. Anqas ma hija applikabbli ghall-kaz odjern il-gurisprudenza citata mill-Ewwel Onorabbli Qorti. Invece huwa jissottometti li fid-dawl ta' dak kollu premess, l-Ewwel Qorti kellha tasal ghall-konkluzjoni li t-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti kienu gustifikati u kellhom jigu akkolti.

Qabel tghaddi biex tikkonsidra l-aggravji ta' l-appellant, din il-Qorti jidrilha li hu rilevanti illi tissenjala illi fil-mori ta' dan l-appell, gie pprezentat rikors mill-attur nomine appellant fis-sens illi talab li jkun lilu koncess id-dritt lil jesebixxi xi dokumenti biex jipprova li fil-mori ta' dan l-appell in segwitu ghar-rigett ta' l-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp li ghaliha hemm riferenza fl-atti processwali, l-istess art mertu tal-kontestazzjoni odjerna kienet iddahhlet lura mill-Planning Authority fl-iskema tal-bini u dana f'Lulju ta' l-1992. Huwa ddikjara wkoll ghal kull buon fini illi d-dokumenti relativi gew fil-pussess tieghu biss f'April ta' l-1997 u kien ghalhekk illi rrilevahom dak iz-zmien u mhux qabel.

Verament hemm id-dokument li gie pprezentat, kif inghad, fl-1997 li juri li wara illi rega' kien hemm rifjut fis-7 ta' Marzu, 1990, f'April ta' l-1997, il-Planning Control Section ta' l-Awtorita' ta' l-Ippjanar kienet infurmat lil Dr. Aldo Vella, l-avukat ta' l-attur, b'riferenza ghal ittra li hu kien kiteb fit-8 ta' April, 1997, illi r-replanning ta' l-art maghrufa "Ta' Fgieni", Attard, iddahlet lura fl-iskema tal-bini fl-1 ta' Lulju 1992 kif murija f'site plan li hemm esebita ukoll fil-process.

Dan qed jigi senjalat minn din il-Qorti mhux ghaliex hija taqbel mas-sottomissjoni ta' l-appellant illi dan l-eventwali kambjament kellu jew ghandu xi importanza ghall-ezitu finali ta' din il-kawza, imma il-ghaliex una volta tqajjem u saru sottomissjonijiet fir-rigward, hija l-ferma opinjoni ta' din il-Qorti illi xi ftit jew wisq tikkonsidra anki dak li gie sottomess lilha fir-rigward.

Din il-Qorti fl-ewwel lok taghmilha cara li taqbel perfettament mas-sottomissjoni ta' l-appellant - li wara kollox jaqblu maghha wkoll il-konvenuti appellati – illi l-kundizzjoni stipulata fil-konvenju de quo u cioe' li l-konvenju kien suggett tal-hrug tal-permess u li l-kuntratt kellu jigi finalizzat fi zmien xahar mill-hrug tal-permess, kienu gew stipulati fl-interess u a beneficcju tal-kompratur li ghalhekk kellu anke l-fakolta' illi, jekk irid, seta' jirrinunzjaha ghall-istess beneficcju meta jidhirlu u jkun komdu ghalih. Fejn ma taqbilx din il-Qorti huwa, kuntrarjament ghal dak li ddecidiet l-Ewwel Qorti, li l-appellant jippretendi, illi kellu hames snin zmien fi kwalunkwe kaz, nonostante l-fatt ta' rifjut tat-talba ghall-

izvilupp da parti tal-PAPB. 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-sottomissjoni 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 quddiem u jitlob li jigi finalizzat il-kuntratt ta’ komprovendita’. 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 nonostante r-rifjut, baqa' qatt ma spjega u din il-Qorti baqghet qatt ma fehmet.

Jibqa' biss l-argument li gie sottomess fir-rigward tan-notifika li eventwalment saret mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-1997 lil Dr. Aldo Vella fis-sens li jinghad fuq u li cioe' illi l-bazi li fuqha kien inhareg ir-rifjut precedentement u cioe' li ma setghax jinhareg il-permess minhabba li l-art ma kenitx "full within the current policy regulating building permits as approved by resolution of the House on 12th October 1988", kienet giet sorpassata billi mill-1 ta' Lulju 1997 l-art, dejjem jekk hija l-istess art illi qed nitkellmu fuqha, kienet iddahhlet lura fl-iskemi tal-bini . Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ma jbiddel xejn il-ghaliex il-posizzjoni fl-1997, kif deciz bl-ewwel sentenza u kif gie konfermat b'din is-sentenza, kienet diga' kristallizzata darba ghal dejjem fis-sens illi l-konvenju kien ilu li skada s-snin u ma kienx ser jaghmel differenza li tbiddlu c-cirkostanzi li fuqhom wiehed seta' japplika ghall-permess. Qed jinghad li wiehed seta' japplika ghall-permess ghax anqas ma hemm hjiel ta' prova li effettivament saret xi applikazzjoni u nhareg xi permess fuq il-bazi ta' dak li gie kkomunikat lil Dr. Vella fl-1997.

Il-Qorti infatti trid tirribadixxi dak li qalet l-Ewwel Qorti u cioe' illi effettivament mhux talli l-appellant naqas li jkun pro-attiv jew jiehu xi azzjoni wara r-rifjut tal-31 ta' Lulju, 1989 izda halla jghaddu 'il fuq minn tlett snin biex jitlob lill-appellati jersqu, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni

tal-kuntratt. Din hija konsiderazzjoni li ghal din il-Qorti hija mportanti anke jekk ma tiddirimix il-kwistjoni. In verita', l-appellant messu ezercita d-dritt tieghu li jitlob lill-konvenuti jaddivjenu ghall-kuntratt fi zmien ta' xahar li kien hemm stipulat fil-konvenju.

Fl-ahhar nett, din il-Qorti lanqas ma tara rilevanti l-fatt illi d-depozitu li kien sar fl-okkazzjoni tal-konvenju ghadu f'idejn l-attur li ma giex depozitat eccetra. Dawn huma kollha sottomissjonijiet marginali, ta' ftit importanza jekk ghandhom importanza, ma jbiddlu xejn mill-bazi legali tas-sentenza appellata li din il-Qorti taqbel kompletament mieghu u qed tuzah u taddottah bhala l-bazi tar-rigett ta' l-appell f'din is-sentenza.

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jigi respint u s-sentenza appellata qed tigi konfermata. L-ispejjez ta' din l-istanza ikunu a kariku ta' l-appellant nomine.

Dep/Reg

cb