MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-26 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 2346/1996/1

N.I.B. COMPANY LIMITED u Schembri Barbros Company Limited

vs

Joseph **BUĠEJA**, u Antonia Buġeja

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-11 ta' Lulju, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpanniji attriċi talbu li l-Qorti (i) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' ħdax-il (11) *plot* li jinsabu f'Ħal Qormi, u dan skond kif miftiehem fl-att ta' konvenju li sar bejn l-istess attriċi u l-imħarrek fit-18 ta' Ġunju, 1991, u kif mibdul b'ieħor fil-31 ta' Jannar, 1992; u (ii) tiffissa l-jum, il-ħin u post għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt billi taħtar nutar pubbliku biex jippubblika dak l-att u kif ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-att f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-kuntratt. Talbu wkoll l-ispejjeż tal-kawża;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa fit-18 ta' Frar, 1998, li biha l-imħarrkin laqgħu għat-talbiet tal-atturi billi qalu li l-konvenju kien skada bla ħtija tagħhom, imma bi ħtija tal-istess kumpanniji attriċi li ħallew iż-żmien ta' ħames snin jgħaddi għalxejn. Żiedu jgħidu li, ladarba kien hemm kapparra penitenzjali, l-attriċi m'għandhomx jedd jitolbu l-esekuzzjoni tal-konvenju, u dan minbarra li l-istess kumpanniji attriċi ma ħarsux il-liġi la bil-mod kif mexxew it-talba għall-esekuzzjoni u lanqas fiż-żmien stabilit mil-liġi;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-19 ta' Frar, 1999[1] li bih ħalliet il-kawża *sine die*;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta' April, 1999, li bih u fuq talba magħmula b'rikors imressaq mill-attriċi fit-12 ta' April, 1999, reġgħet qiegħdet il-kawża fuq il-listi għas-smigħ tad-9 ta' Ġunju, 1999;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tad-9 ta' Frar, 2001[2], li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tieħu x-xhieda tal-partijiet;

Rat il-verbali tax-xhieda miġbura mill-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Jannar, 2005, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpanniji attriċi fit-28 ta' Ġunju, 2005[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-6 ta' Lulju, 2005[4];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

---

[1] Paġ. 44 tal-proċess
[2] Paġ. 59 tal-proċess
[3] Paġġ. 115 – 9 tal-proċess
[4] Paġġ. 120 – 6 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2006, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' ftehim ta' wegħda ta' bejgħ u xiri. L-imħarrek kien wiegħed li jbiegħ lill-kumpanniji attriċi ħdax-il (11) biċċa art fil-qasam magħruf bħala "Tas-Salib" fil-limiti ta' Ħal Qormi. Dak iż-żmien, l-imsemmijin porzjonijiet ta' art ma kellhomx permessi tal-bini. Il-kumpanniji attriċi kienu irriżervaw il-jedd li jitolbu l-ħruġ tal-permessi. Minkejja li għadda ż-żmien u l-permessi baqgħu ma ħarġux (għaliex l-art tinsab f'żona 'l barra minn żona ta' żvilupp) il-kumpanniji attriċi jridu li l-imħarrek (u martu) jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond il-ftehim milħuq fil-konvenju u bl-art fil-kundizzjoni li hija fiha llum;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu li l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu u waqa' għaliex ix-xerrejja naqsu li jmexxu f'waqtha l-proċedura stabilita mil-liġi. Jgħidu wkoll li l-atturi m'għandhomx jedd jitolbu l-esekuzzjoni tal-konvenju ġaladarba huma kienu ftehmu dwar penali (kapparra penitenzjali) f'każ li xi parti tonqos mill-ftehim bla raġuni tajba;

Illi, mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fit-18 ta' Ġunju, 1991[5], l-imħarrek (aktar 'il quddiem imsejjaħ "il-bejjiegħ") wiegħed li jbiegħ lill-kumpanniji attriċi (dak inhar rappreżentati minn Salvatore Schembri) (aktar 'il quddiem imsejħin "ix-xerrejja") ħdax-il biċċa art fabbrikabbli li kienujinsabu f'Ħal Qormi, bil-prezz kif muri fuq l-istess ftehim dwar kull waħda mill-istess porzjonijiet, u bil-patti u kundizzjonijiet oħrajn. Fost dawn, kien hemm miftehma penali ta' Lm 20,000 bħala kapparra f'każ li xi wieħed mill-partijiet ma jonorax il-ftehim; il-jedd li x-xerrejja japplikaw għall-permessi tal-bini; li l-bejgħ ta' kull wieħed mill-porzjonijiet seta' jsir individwalment fi żmien tlitt (3) xhur minn meta joħroġ il-permess tal-bini relattiv; li kull kumpens li jagħti l-Gvern għat-teħid tat-toroq u kull

[5] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess

kumpens ieħor jeħduh ix-xerrejja. Il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sa żmien tlitt (3) xhur minn mindu jinħarġu l-permessi fuq kull porzjon. Ma jidhirx li dak inhar li sar il-konvenju tħallas xi depożitu mix-xerrejja. Fiż-żmien li sar il-konvenju l-ebda waħda mill-porzjonijiet ma kellha permess biex tinbena;

Illi f'Lulju tal-1991, il-bejjiegħ applika għall-permess tal-bini dwar porzjonijiet numri ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7) mill-imsemmi qasam. It-talba kienet miċħuda f'Jannar tal-1992[6]. Fil-31 ta' Jannar tal-1992, il-partijiet bidlu l-ewwel ftehim billi, minflok waħda mill-porzjonijiet (dik bin-numru sebgħa) daħħlu oħra (dik bin-numru għaxra). Mill-bqija tennew il-ftehim ta' qabel;

Illi f'Ottubru tal-1995[7], il-bejjiegħ u martu dehru fuq kuntratt li bih ingħataw kumpens mill-Kummissarju tal-Artijiet wara t-teħid ta' art magħrufa bħala "Tas-Salib", fi Triq l-Imdina, Ħal Qormi, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissrin. Fl-4 ta' Ġunju, 1996, ix-xerrejja talbu b'ittra uffiċjali[8] lill-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ. Għal xi raġuni, intbagħtet ittra uffiċjali oħra kontrih fl-14 ta' Ġunju[9], bl-istess talba. Dak inhar[10], il-bejjiegħ talab tagħrif mingħand ix-xerrejja dwar fejn kellu jsir il-kuntratt u seħaq li l-prezz jitħallas kollu mal-kuntratt. Fl-1 ta' Lulju, 1996[11], ix-xerrejja wieġbu lill-bejjiegħ dwar dak il-kuntratt. Fil-11 ta' Lulju, 1996, infetħet din il-kawża u dak inhar ukoll ressqu ittra uffiċjali oħra[12] bl-istess sejħa, iżda din id-darba żiedu lill-imħarrka bħala intimata flimkien ma' żewġha;

Illi l-<u>konsiderazzjoni legali ewlenija marbuta ma' dan il-każ</u> jidher li tintrabat mal-kwestjoni dwar jekk l-att ta' konvenju li sar bejn il-partijiet għadux fis-seħħ u tistax allura tintalab aktar l-esekuzzjoni tiegħu;

---

[6] Dokti "JB1", "JB2" u "JB3" f'paġġ. 108 sa 110 tal-proċess
[7] Dok "Ċ", f'paġġ. 13 – 5 tal-proċess
[8] Dok "JBX", f'paġ. 129 tal-proċess
[9] Dok "B", f'paġ. 11 tal-proċess
[10] Dok "JB4", f'paġ. 111 tal-proċess
[11] Dok "JB5", f'paġ. 112 tal-proċess
[12] Dokument f'paġġ. 41 – 2 tal-proċess

Illi l-fatt rilevanti li joħroġ mill-att tal-konvenju hu li fih ma ssemma l-ebda jum partikolari li sa tmiemu kellu jkun ippubblikat il-kuntratt. Il-klawsola li titkellem dwar it-tul tal-validita' tal-konvenju kienet tgħid: "*Dan il-konvenju hu validu sa żmien tliet xhur minn meta jinħarġu l-permessi tal-bini fuq kull plot*". Marbuta ma' dik il-klawsola, mbagħad, kien hemm oħra li trid li: "*Il-bejgħ ta' kwalsijasi plot issir fi żmien tliet xhur mill-ħruġ tal-permessi tal-bini tal-plot relattiv*". Huwa fatt mhux kontestat li sal-lum, l-ebda permess ta' żvilupp ma nħareġ fuq l-ebda wieħed mill-imsemmija porzjonijiet ta' art. Għall-kuntrarju, fil-każ ta' tlieta minnhom, hemm saħansitra rifjut mill-awtoritajiet għat-talba li saret (mill-imħarrek) biex jinħareġ permess. Dawn it-tliet porzjonijiet kienu jagħmlu parti mill-ħdax imsemmijin fil-konvenju oriġinali;

Illi l-atturi jisħqu li, mill-mod kif inhuma mfasslin l-imsemmija klawsoli tal-konvenju, ladarba l-permessi għadhom ma nħarġux, il-konvenju għadu ma skadiex u l-kundizzjoni sospensiva li minnha l-ftehim kien jiddependi għadha ma ġratx. Fil-fehma tagħhom[13], il-konvenju jista' jibqa' sospiż b'mod indefinit sakemm, xi darba, jinħarġu l-permessi u l-atturi jsejsu dan l-argument tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2125(a) tal-Kodiċi Ċivili. F'kull każ, huma jgħidu li xorta waħda seħħilhom iressqu l-kawża fi żmien ħames snin minn meta l-konvenju seta' skada. Min-naħa tagħhom, l-imħarrkin juru fehma oħra. Jgħidu li ma kienet qatt il-fehma tal-partijiet li jidħlu fi ftehim bla terminu, u fil-fatt, bħall-atturi, jgħidu li l-konvenju kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva. Iżda, għall-kuntrarju ta' dak li jissottomettu l-atturi, l-imħarrkin jgħidu li l-effeti ta' dik il-kundizzjoni ntemmu meta deher ċar li qatt ma setgħet isseħħ;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-konvenju mertu ta' din il-kawża kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva, minħabba li l-obbligazzjoni li jseħħ il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajja li kien għadha trid isseħħ u li ma kinetx ħaġa żgura[14]. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, l-obbligazzjoni ma teżistix. Ladarba l-partijiet ma tawx żmien sakemm dik il-

[13] Paġ. 117 tal-proċess
[14] Art. 1063(1) tal-Kap 16

ġrajja kellha tiġri, allura kellha tgħodd ir-regola li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta huwa żgur li l-ġrajja ma tiġrix[15]. Hawnhekk m'huwiex il-każ li l-Qorti tagħti żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, ladarba l-kundizzjoni ma kinetx tiddependi minn xi ħaġa li tista' ssir minn min l-obbligazzjoni saret favurih (f'dan il-każ, il-kumpanniji attriċi).[16] Il-partijiet rabtu t-tul taż-żmien tal-konvenju sewwasew ma' dak inhar li l-ġrajja sseħħ. Mill-provi joħroġ li (għallanqas għall-ġejjieni prevedibbli) l-kundizzjoni m'hijiex sejra sseħħ u ma tistax tiġri, għaliex l-art mertu tal-każ tinsab 'il barra miż-żona maħsuba għall-iżvilupp. Prova li din il-ġrajja ma seħħitx tinsab fir-rifjut kategoriku u definittiv tal-PAPB għat-tliet applikazzjonijiet li ressaq l-imħarrek dwar porzjonijiet 5, 6 u 7;

Illi meta l-ħruġ ta' permess ta' żvilupp għall-bini jkun waħda mill-kundizzjonijiet fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ (konvenju) iż-żmien ta' dak il-konvenju jkun marbut maż-żmien meta dik il-kundizzjoni sseħħ jew ikun ċar li m'hijiex sejra sseħħ[17]. Minn dak inhar 'il quddiem jibda jgħodd iż-żmien li l-partijiet ikunu taw għall-ħajja tal-konvenju jew, fin-nuqqas ta' żmien speċifiku mogħti, ż-żmien imsemmi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi;

Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tasal biex tqis li l-konvenju mertu ta' dan il-każ beda jiskadi hekk kif l-imħarrek ġie mgħarraf li t-talba tiegħu għall-ħruġ ta' permess tal-bini ma kinetx milqugħa. Huwa jgħid li għarraf b'dan lil Salvatore Schembri, għalkemm Schembri jiċħad li qatt ingħata dak it-tagħrif[18]. Dik il-ġrajja, madankollu, kellha l-effett tagħha fuq il-konvenju xorta waħda, u għalhekk it-tliet xhur maħsubin fil-klawsoli relattivi tal-konvenju bdew jgħaddu b'seħħ minn Jannar tal-1992. Meta l-partijiet resqu għall-bdil tal-konvenju fl-aħħar ta' Jannar, 1992, (bdil li fih illimitaw irwieħhom biex jibdlu porzjoni waħda ma' porzjoni oħra mill-ħdax oriġinarjament imsemmija) mill-bqija huma ikkonfermaw u irratifikaw l-

---

[15] Art. 1058(2) tal-Kap 16

[16] Kumm. **15.1.1940** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana Dingli vs Cassar Ellul et*** (Kollez. Vol: **XXX.iii.464**)

[17] Ara App Ċiv. **9.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella noe vs Maria Regina Farruġia et*** (mhix pubblikata) iċċitata estensivament mill-imħarrkin fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom

[18] Xhieda tiegħu 15.7.2002, f'paġ. 71 tal-proċess

ewwel konvenju. Fi kliem ieħor, huma tennew ukoll dak li kienu qablu dwaru fil-klawsoli li jitkellmu dwar it-terminu miftiehem tal-konvenju, u għalhekk, la tawlu dak iż-żmien u lanqas qassruh;

Illi, mbagħad, ladarba matul dawk it-tliet xhur wara r-rifjut tal-permessi, l-ebda waħda mill-partijiet ma dehrilha li għandha titlob lill-oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew inqdiet bil-proċedura tassattiva maħsuba fl-artikolu 1357[19], jiġi li l-konvenju skada u ż-żewġ partijiet tqiegħdu fil-pożizzjoni li kienu qabel ma sar il-konvenju f'Ġunju, 1991 (dak li huwa msejjaħ l-i*status quo ante*)[20]. Jiġifieri, ntilfet fil-konfront ta' xulxin kull obbligazzjoni li setgħet inħolqot taħt il-konvenju;

Illi l-fatt li r-rifjut ta' ħruġ ta' permessi nħareġ biss fuq uħud mill-porzjonijiet ta' art mertu tal-ftehim ma jidhirx li għandu joħloq xi dubju dwar jekk dik iċ-ċirkostanza "salvatx" il-konvenju fir-rigward tal-porzjonijiet l-oħrajn li dwarhom la qatt intalab il-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp jew lanqas qatt ħareġ ir-rifjut. Dan jingħad għaliex, meta nħareġ ir-rifjut dwar it-tliet porzjonijiet imsemmijin, dan kien jixhed li l-inħawi kollha fejn tinsab l-art mertu tal-konvenju kienet art 'il barra minn żona ta' żvilupp. Għalhekk, iċ-ċirkostanzi li skattaw mal-ewwel rifjut laqtu wkoll il-qagħda tal-porzjonijiet l-oħrajn li jagħmlu parti mill-ftehim milħuq fil-konvenju;

Illi joħroġ ukoll il-fatt li l-imħarrek, wara li kien interpellat b'ittra uffiċjali mill-atturi, wera r-rieda li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, imma ma aċċettax li jiffirma għaliex ried prezz ogħla. L-atturi jqisu din iċ-ċirkostanza bħala konferma li l-istess imħarrek kien iqis li l-konvenju kien għadu fis-seħħ. Din il-Qorti m'hijiex ta' l-istess fehma. Jekk il-konvenju kien diġa' skada sa dak inhar li l-atturi bagħtu l-ewwel ittra uffiċjali, ma jiswa xejn x'seta' ħaseb xi ħadd mill-partijiet. Imqar kieku ż-żewġ partijiet kellhom f'moħħhom li kienu għadhom marbutin bil-konvenju, dan xorta waħda ma jibdilx il-pożizzjoni legali li nħolqot meta l-

[19] App. Ċiv. **28.12.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Manġion Camilleri vs Reuben Farruġia et*** (mhix pubblikata)
[20] P.A. PS **28.4.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Jason Formosa et vs Carmelo Sammut***

konvenju tilef is-saħħa tiegħu. F'każ bħal dan, l-iżjed li jista' jingħad hu li l-imħarrek kien għadu lest li jinnegozja ma' l-atturi taħt ftehim ġdid. Iżda raġuni oħra li tmieri l-fehma tal-atturi hija li l-fatt li l-imħarrek talab żieda fil-prezz u l-ħlas ta' l-imgħax turi li huwa nnifsu kien iqis li m'għadux marbut bil-konvenju. Dan jingħad għaliex min ikun marbut b'konvenju ma jistax minn rajh u unilateralment jippretendi li jersaq għall-ftehim finali taħt kundizzjonijiet oħra minn dawk miftehma;

Illi l-atturi jgħidu wkoll li huma jinsabu lesti li jixtru l-art ukoll jekk m'għandhiex permessi. Dan il-jedd kien jeżisti sa' mill-bidunett li sar il-konvenju, u kien jedd ta' għażla favur tal-atturi. Ma nqdew qatt bil-jedd tagħhom li jirrinunzjaw għalih u lanqas ma jidher li għamlu xi ħaġa biex jissaldawh. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu ma jservi xejn lill-atturi biex jiftħu mill-ġdid l-għażla tagħhom li jinvokaw dak il-jedd. Jirriżulta li l-imħarrek kien għarraf lil Salvu Schembri bir-rifjut tal-ħruġ tal-permessi u dan kien jibqa' jwebbel lill-imħarrek biex jistabar ftit ieħor għaliex fl-aħħar il-permessi jinħarġu żgur[21] (anzi, kien jiftaħar li jekk il-permessi ma joħorġux bis-saħħa tiegħu, ma kienu joħorġu qatt). Din il-qagħda baqgħet tkarkar ix-xhur sa ma fl-aħħar il-kumpanniji attriċi dehrilhom li kien wasal il-waqt li jesegwixxu l-konvenju bla ma kien inbidel xejn miċ-ċirkostanzi kif miftehma mill-partijiet madwar ħames snin qabel. Iżda, sa dak iż-żmien, kien tard wisq għalihom biex iġiegħlu lill-imħarrkin jersqu għall-kuntratt[22];

Illi għalhekk il-Qorti ssib li fil-waqt li l-kumpanniji attriċi bagħtu l-ittri uffiċjali u f'dak li fih infetħet il-kawża l-konvenju kien ilu li skada u għalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' l-ewwel talba attriċi biex tordna l-esekuzzjoni tiegħu;

Illi minn dan isegwi li lanqas it-tieni talba ma tista' tintlaqa' għaliex din tiddependi għal kollox mill-ewwel talba;

[21] Xhieda tal-imħarrek 14.2.2003, f'paġ. 78 tal-proċess
[22] Ara f'dan ir-rigward App. Ċiv. **2.6.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Anġlu Busuttil et vs Tabib Carmelo Apap Bologna*** (mhix pubblikata)

Illi, f'dawn iċ-ċirkostanzi, l-Qorti lanqas għandha għalfejn tistħarreġ il-kwestjoni mqanqla mill-imħarrkin fit-tielet eċċezzjoni tagħhom, għaliex ladarba l-konvenju skada, il-kwestjoni dwar il-kapparra penitenzjali ntemmet malli ntemmu l-effetti ta' l-istess konvenju[23];

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Filwaqt li **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** ta' l-imħarrkin;

Tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-kumpanniji attriċi, billi l-att ta' konvenju magħmul bejn il-partijiet kien laħaq skada żmien qabel ma l-kumpanniji attriċi bdew il-proċedura għall-esekuzzjoni tiegħu.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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

[23] App. Inf. **23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Spiteri vs Bartolomeo Xuereb*** (mhix pubblikata). Din il-linja ta' ħsieb jidher li nżammet ukoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell f'sentenza mogħtija fl-**1.2.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Ltd.***