QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 19 ta' Ottubru, 2000 .

Citazzjoni numru : 2/96G1(PC)

Carmel u Theresa konjugi Vella .

vs

Edwin Joseph u Rita Axiaq .

Il-Qorti ,

Rat ic-Citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi huma proprjetarji tal-fond numru disgha u erbghin (49) vjal il-Labour, Xewkija illi huma jippossjedu b'titolu ta' enfitewsi pertetwa minghand il-Kummissarju tal-Art u bhala soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghoxrin lira maltija (LM20) revedibbli kull hamsa u ghoxrin (25) sena .

Illi l-attur dahal f'konvenju mal-konvenuti fid-disgha (9) ta' Settembru elf disa' mija tmienja u tmenin (1988) quddiem in-Nutar Paul George Pisani illi bis-sahha tieghu obbliga ruhu illi jbiegh u jittrasferixxi lill-konvenuti l-imsemmi fond bil-prezz ta' ghaxart elef lira maltija (LM10,000) illi minnhom hamest elef lira maltija (LM5000) thallsu fuq il-konvenju u l-bilanc kellu jithallas fuq il-kuntratt definittiv ;

Illi l-kuntratt definittiv kellu jigi pubblikat mhux aktar tard minn sena minn meta jigu ottenuti l-permessi kollha mehtiega u fi kwalunkwe kaz mhux aktar tard mit-tletin (30) ta' Dicembru elf disa' mija hamsa u disghin (1995) u kemm-il darba l-kuntratt ta' bejgh ma jkunx jista jsir fiz-zmien fuq stipulat ghar-raguni biss illi ma jkunu gew ottenuti l-permessi mehtiega minghand il-Kummissarju tal-Art kemm-il darba tali permessi ikunu mehtiega, dan il-ftehim ghandu jitlef kull effikacja tieghu fid-data imsemmija u l-kumpratur f'tali eventwalita' jkollu d-dritt tal-hlas tal-valur tal-benefikati maghmula minnu fil-fond imsemmi jew tal-ispejjez erogati liema minnhom jigi l-inqas, liema valur ghandu jigi stabbilit fid-data

imsemmija minn Perit Arkitett u Inginier Civili, flimkien mar-rifuzjoni ta' dik il-parti mill-prezz imhallas .
Illi fid-data imsemmija l-kuntratt ma setghax isir ghaliex il-permess minghand il-Kummissarju tal-Artijiet baqa' ma giex ottenut, u ghaldaqstant il-konvenju imsemmi tilef il-val idita' tieghu u ghalhekk il-konvenuti ghandhom jirritornaw il-pussess tal-fond imsemmi lill-esponenti ;

Illi cjo' nonostante dan kollu, intom konvenuti qeghdin tirrifjutaw illi tirrilaxxjaw il-pussess tal-fond lill-atturi .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. **Tiddikjara illi l-konvenju tad-9 ta' Settembru 1988 ghat-trasferiment tal-fond 49, Vjal il-Labour, Xewkija tilef il-validita' tieghu ghaliex sal-31 ta' Dicembru, 1995 il-permess minghand il-Kummissarju tal-Artijiet ghat-trasferiment tieghu necessarju skond il-ligi baqa' ma nharigx ;**

2. **Konsegwentement tinnomina Perit Arkitett u Inginier Civili sabiex jistma il-benefikati erogati mill-konvenuti fl-imsemmi fond fil-mori tal-konvenju u jistabbilixxi s-somma illi tkun l-anqas bejn l-ispejjea erogati mill-konvenuti u l-valur tal-istess benefikati ;**
3. **Tikkundanna lill-konvenuti jirrilaxxjaw il-pussess tal-fond imsemmi lill-atturi kontemporanjament mal-hlas lill-konvenuti tas-somma stabbilita mill-Perit Arkitett u Inginier Civili in segwitu ghat-talba precedenti flimkien mar-rifuzjoni tas-somma ta' hamest elef lira maltija (LM5,000) imhallsa mill-konvenuti bhala parti mill-prezz stabbilit fl-imsemmi konvenju .**
4. **Ghal dan il-ghan tordna l-pubblikazzjoni tal-att opportun ad opera ta' Nutar nominand f'jum hin u lok illi jigu ghalhekk stabbiliti, u bl-intervent ta' kuratur nominand sabiex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att .**

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra taghkom konvenuti u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha debitament imsejha .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi kkonfermata bil-gurament ta' l-attrici Theresa Vella .

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

1. **In-nuqqas ta' nteress guridiku tal-atturi li jistitwixxu l-kawza odjerna u dan stante li a tenur tal-att tal-akkwist taghhom tas-17 ta' Jannar, 1975 senjatament skond klawsola numru 11 tal-koncessjoni enfitewtiku l-atturi iddekadew "ipso iure" mill-koncessjoni enfitewtiku u ghalhekk huma**

jinsabu minghajr titolu u ghalhekk minghajr interess guridiku li jipproponu din l-azzjoni.

2. **Illi t-trasferiment prospettat fil-promessa ta' bejgh maghmula in atti Nutar Dottor Paul George Pisani tad-9 ta' Settembru 1988 ma sehhx minhabba t-traskuragni u n-nuqqas da parti tal-atturi li jaghmlu dawk il-pratiki mehtiega sabiex jingab il-permess minghand il-Kummissarju tal-Artijiet u ghalhekk in virtu' tal-principju "nemo suam turpitudinem alligere licet" l-attur ma jistax jipproponi din il-kawza u jiehu vantagg minn nuqqas tieghu stess .**

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti mahlufa minn Edwin Axiaq .

Rat il-verbal tal-5 ta' Mejju 2000 fejn il-partijiet qablu illi f'dan l-istadju ghandha tinghata sentenza in parti dwar l-ewwel talba, u ghalhekk il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq din it-talba .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi d-dokumenti esebiti .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar din il-kwistjoni .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din l-ewwel talba taghhom l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi konvenju li kien gie iffirmat bejn il-kontendenti xi zmien qabel, kien lahaq tilef il-validita' tieghu, billi sad-data miftehma ghall-iskadenza tieghu, ma kienux ghadhom lahqu hargu l-permessi mehtiega minghand il-Kummissarju ta' l-Artijiet ghat-trasferiment kontemplat tal-proprjeta' indikata f'dak il-konvenju .

Ghal din it-talba l-konvenuti taw zewg eccezzjonijiet . L-ewwel wahda tirrigwarda l-interess guridiku ta' l-istess atturi li jippromwovu din il-kawza, meta skond il-konvenuti dawn iddekadew 'ipso jure' mill-koncessjoni enfitewtika fuq l-istess proprjeta' li kienet inghatatilhom mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, u dan peress illi kienu kisru diversi kundizzjonijiet li tahthom kienet inghatat dik il-koncessjoni . Bit-tieni eccezzjoni mbaghad qajmu l-kwistjoni dwar kemm l-atturi setghu jinqdew bin-nuqqas taghhom stess sabiex jitolbu x-xoljiment tal-konvenju (Dok. B); "nemo suam turpitudinem alligere licet" .

Permezz tal-koncessjoni enfitewtika msemmija mill-konvenuti, l-atturi kienu akkwistaw minghand il-Kummissarju ta' l-Art bicca art fix-Xewkija, Ghawdex, sabiex fuqha jizviluppaw id-dar residenzjali taghhom (Dok. A) . Din il-koncessjoni kienet marbuta ma' diversi kundizzjonijiet li l-atturi

kellhom josservaw, fosthom illi jlestu x-xoghlijiet fi zmien tmintax-il xahar u li jkunu lahqu rrisjedew fil-fond mhux anqas minn hames snin qabel ma jittrasferixxu lil terzi . Il-konvenuti jissottomettu illi ta' l-inqas dawn iz-zewg kundizzjonijiet gew miksura mill-atturi u allura a tenur tal-klawsola 11 tal-kuntratt imsemmi, l-atturi ddekadew 'ipso iure' mid-drittijiet taghhom u kollox rega' lura ghand il-Kummissarju ta' l-Art bhala l-koncedent . Dan isostnuh ghaliex, u fuq dan m'hemmx kontestazzjoni, l-atturi ma lahqux lestew il-bini taghhom fiz-zmien stipulat fil-kuntratt . Infatti kien appuntu ghal din ir-raguni illi l-partijiet fittxew l-awtorizzazzjoni tal-Kummissarju ta' l-Art sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment propost lill-konvenuti .

Madankollu kif tajjeb osservaw l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, il-klawsola hdax (11) tal-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni ma ggibx dekadenza awtomatika tad-drittijiet tal-koncessonarju mal-ewwel, imma biss jekk javveraw ruhhom certi kundizzjonijiet . Fil-kaz ta' nuqqas ta' hlas tac-cens, dan jigri biss wara li jkunu ghaddew inutilment tletin gurnata min-notifika ta' ittra ufficjali mibghuta lill-koncessjonarju ghall-pagament relattiv . Fil-kazijiet l-ohra, ad eccezzjoni ta' ksur tal-klawsoli (4) u (5) li jittrattaw is-sejba ta' fdalijiet arkeologici u t-thaffir ta' 'bore holes', il-koncessjonarju irid ikun naqas li jwettaq l-obbligi tieghu ghal tliet xhur wara li jkun gie notifikat b'ittra ufficcjali biex josserva tali obbligi .

Imkien ma rrizulta mill-provi mressqa illi l-atturi qatt gew interpellati mill-Kummissarju ta' l-Art b'xi ittra ufficjali sabiex iwettqu l-obbligi minnhom assunti fil-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni . Ghalhekk il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni ta' l-istess atturi illi, fin-nuqqas ta' prova illi fil-fatt intbaghtet u giet notifikata tali ittra ufficjali, ma jistghax jinghad illi l-atturi iddekadew mid-drittijiet taghhom . Taqbel ukoll ma' dak li qalu l-istess atturi, ghalkemm f'dawn ic-cirkostanzi jirrizulta biss punt akkademiku, gialadarba ma hemmx dekadenza, illi x-xoljiment prospettat fil-kuntratt 'de quo' huwa biss a favur tal-Kummissarju ta' l-Art . Ghalhekk huwa eccepibbli biss minnu u mhux ukoll minn terzi, meta qatt ma seta' kien intiz ghall-beneficcju ta' terzi persuni kif kontemplat fl-artikolu 1000 tal-Kodici Civili .

Rigward imbaghad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, il-Qorti hija tal-fehma illi lanqas ma tista' tilqa' tali eccezzjoni, ghaliex anke jekk qatt jista' jirrizulta illi l-permessi mehtiega baqghu ma gewx akkwistati minhabba l-prokrastinazzjoni jew traskuragini ta' l-atturi, dan ma jistghax ifisser illi l-konvenju jibqa' validu indefinittivament u t-terminu ghall-iskadenza tieghu ikun sospiz fit-tama illi xi darba jinghataw il-permessi mehtiega . Sinjifikanti wkoll illi fl-istess konvenju tad-9 ta' Settembru 1988 (Dok. B) il-partijiet kienu kkontemplaw l-eventwalita' illi l-kuntratt ma jsirx ghal xi raguni mputabbli lill-atturi, f'liema kaz kellhom jehlu penali ghal dan in-nuqqas (klawsola 6) . Dan apparti d-dritt tal-konvenuti ghar-rifuzjoni ta' l-

ispejjez inkorsi u l-prezz imhallas, haga li zgur ma setghetx issir jekk mhux ghaliex il-fond kellu jirriverti ghand l-atturi .

Irrizulta ndubbjament mill-provi mressqa illi saru diversi tentattivi sabiex jigu akkwistati l-permessi mehtiega minghand l-awtoritajiet relattivi sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment propost mill-partijiet . Infatti giet anke suggerita soluzzjoni mill-ufficcjali tad-Dipartiment ta' l-Art ghall-problema li kienet inholqot, u dana billi filwaqt illi tigi xolta l-koncessjoni li kellhom favur taghhom l-atturi, il-fond jerga' jigi mqieghed ghall-bejgh bl-oghla offerta, bl-obbligu f'min jirbah l-offerta li jhallas lill-atturi l-ispejjez li lahqu gew inkorsi fil-kostruzzjoni tal-fond in kwistjoni . Ghal xi raguni jew ohra din il-proposta baqghet ma gietx attwata u sadanittant lahaq skada t-terminu stipulat ghall-kuntratt bil-konvenju tad-9 ta' Settembru 1988 . Ghalhekk l-istess konvenju a tenur tal-klawsola (6), tilef il-validita' tieghu u ma jista' jkun hemm ebda raguni valida ghaliex l-ewwel talba ta' l-atturi m'ghandhiex tigi milqugha .

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi, u tiddikjara illi l-konvenju tad-9 ta' Setembru 1988 ghat-trasferiment tal-fond 49, Vjal il-Labour, Xewkija, tilef il-validita' tieghu ghaliex sal-31 ta' Dicembru 1995 il-permess minghand il-Kummissarju tal-Art ghat-trasferiment tieghu skond il-ligi baqa' ma nharigx .

Thalli ghalhekk il-kawza ghall-kontinwazzjoni ghall-konsiderazzjoni tat-talbiet attrici l-ohra .

L-ispejjez jibqghu riservati ghas-sentenza finali .

(ft) Paul Coppini
Magistrat .
(ft) Francis Attard
Deputat Registratur .

Vera Kopja

Ghar-Registratur .
S296Pc
1657