QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 26 ta’ April 2002

Numru

~itazzjoni 667/1990

Il-Perit Lawrence Montebello, Anthony Cardona u Joseph Oliver Ruggier b]ala diretturi u g]an-nom u in rappre\ent-anza tas-so`jetà *Marmo Properties Limited*

versus

Dione Bartolo

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi l-konvenut jitlef kapparra talli ma resaqx fuq kuntratt ta’ bejg]-u-xiri g]alkemm kien marbut b’weg]da ta’ xiri.

I`-`itazzjoni tg]id illi b’konvenju tas-16 ta’ Marzu 1989 il-konvenut kien intrabat li jixtri ming]and l-attri`i l-*utile dominium* ta’ bi``a art fil-Mellie]a, bil-prezz u bil-pattijiet stipulati fil-konvenju. Il-konvenju jistipula wkoll illi l-konvenut]allas]ames mitt lira (Lm500) b]ala depo\itu f’idejn in-Nutar John Debono bil-patt illi “jekk g]al xi ra[uni mhux valida skond il-li[i il-kompratur ma jersaqx g]all-att

finali, huwa jitlef dana d-depo\itu” favur is-so`jetà attri`i. Billi fil-fatt il-konvenut naqas, ming]ajr ra[uni li tiswa fil-li[i, li jersaq g]all-kuntratt ta' bejg]-u-xiri fi\-\mien miftiehem, g]alkemm kien imsejja], ukoll b'ittra uffi`jali, biex jag]mel hekk, is-so`jetà attri`i tg]id illi issa g]andu j]allas ]ames mitt lira (Lm500) skond il-konvenut. G]alkemm imsejja] biex i]allas, il-konvenut ma ]allasx u g]alhekk is-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti, wara li tg]id illi l-konvenut naqas milli jersaq g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri fi\-\mien miftiehem fil-konvenju tas-16 ta' Marzu 1989, u g]alhekk huwa marbut illi j]allas]ames mitt lira (Lm500) skond l-istess konvenju, tikkundannah i]allas lill-attri`i s-somma ta' ]ames mitt lira (Lm500) flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' \ew[ ittri uffi`jali u ta' mandat ta' sekwestru, u bl-img]ax minn dak in-nhar meta g]alaq i\-\mien stipulat fil-konvenju g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. din il-qorti hija inkompetenti *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' din il-kaw\a billi l-konvenut huwa negozjant ta' l-artijiet — din l-e``ezzjoni kienet mi`]uda b'sentenza tat-30 ta' Novembru 1992; u
2. il-konvenut kien sejja] lill-attri`i, b'ittra uffi`jali tal-15 ta' {unju 1989, biex tersaq g]all-pubblikazzjoni ta' l-att, i\da kienet l-attri`i li naqset milli tidher fuq l-att.

Il-fatti [raw hekk:

B'kitba tas-16 ta' Marzu 1989 quddiem in-Nutar John Debono s-so`jetà attri`i kienet intrabtet li tbig] lill-konvenut, u dan intrabat li jixtri ming]andha, bi``a art fil-Mellie]a. Il-prezz kellu jkun ta' elfejn u]ames mitt lira (Lm2,500) u l-konvenut]allas]ames mitt lira (Lm500) akkont. Dwar dan il-]las akkont saret din l-istipulazzjoni:

> … … … qed jit]alla b]ala depo\itu akkont tal-prezz man-nutar sottofirmat u tit]alla d-debita ri`evuta, u jekk g]al xi ra[uni mhix valida skond il-li[i l-

> kompratur ma jersaqx g]all-att finali huwa jitlef dana d-depo\itu a favur tal-kumpanija … … …

Il-kuntratt kellu jsir fi \mien tliet xhur. Meta wasal biex jag]laq i\-\mien, kemm is-so`jetà attri`i kif ukoll il-konvenut bag]tu ittra uffi`jali[1] lill-parti l-o]ra biex isej]ulha biex tersaq g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri. Id-diretturi tas-so`jetà attri`i xehdu illi l-kuntratt baqa' ma sarx g]ax il-partijiet qatt ma rnexxielhom jiltaqg]u g]and in-nutar. Il-konvenut xehed illi kien hu li ma riedx imur g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt min]abba f'ra[uni li fissirha hekk:

> … … … jiena ma rsaqtx g]all-kuntratt [g]ax] jiena kelli kundizzjoni fil-konvenju illi dan il-konvenju kien kont qed nixtri l-imsemmija *plot* bil-kundizzjoni li jo]ro[il-permess tal-bini. Fil-frattemp dan il-*plot*]ar[et mill-iskema, mill-*building scheme*, u ovvjament il-kuntratt ma setax isir g]ar-ra[uni illi jien kont qed nixtriha bil-kundizzjoni ji[ifieri li jin]are[permess mill-Awtorità ta' l-Ippjanar biex jiena nkun nista' ni\viluppa din il-*plot* u g]aldaqstant il-permess ma setax jin]are[g]ax din il-*plot*]ar[et mill i*scheme*.[2]

Din l-istqarrija tal-konvenut tgiddeb it-tieni e``ezzjoni tieg]u fejn qal illi kienet is-so`jetà attri`i li ma resqitx g]all-kuntratt; fil-fatt kien il-konvenut li ma resaqx g]all-kuntratt.

Imiss issa li naraw jekk kinitx "ra[uni valida" g]all-konvenut li ma jersaqx g]all-kuntratt g]ax ma n]ari[x permess tal-bini fuq l-art li ried jixtri. G]andu jing]ad illi, g]alkemm ma n[iebet ebda xiehda illi, wara li sar il-konvenju i\da waqt li kien g]adu jorbot, l-art in]ar[et mill-iskema tal-bini, dan il-fatt ma hux kontestat u huwa a``ettat mill-attri`i[3].

Fil-konvenju ma hemm ebda stipulazzjoni espressa ta' "kundizzjoni li jo]ro[il-permess tal-bini", kif qed ig]id il-konvenut. Il-konvenju i\da jg]id illi l-*plot* li ntrabat li jixtri l-konvenut huwa "fabbrikabbli"; jekk in]are[mill-iskema tal-bini

---

1 *Foll.* 83 *et seq.* u *fol.* 104 *et seq.*

2 Ara x-xiehda tal-konvenut fis-seduta tal-25 ta' {unju 2001.

3 Ara x-xiehda tal-Perit Lawrence Montebello fis-seduta ta' l-1 ta' Novembru 1996, *fol.*86.

ma baqax fabbrikabbli u g]alhekk is-so`jetà attri`i ma baqg]etx tista' tbig] dak li ntrabtet li tbig].

Fil-fehma tal-qorti, il-fatt illi l-art ma kinitx g]adha fabbrikabbli meta kellu jsir il-bejg] huwa ra[uni tajba g]ala l-konvenut ma jersaqx biex jixtri.

G]al din ir-ra[uni l-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talba tas-so`jetà attri`i u tikkundannaha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.