



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
SILVIO MELI**

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 507/2009

**Elton Bonnici u Keith Rizzo**

**vs**

**Select Properties Limited**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors gumentat promotur datat is-26 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sejhu lis-socjeta` intimata fuq ukoll indikata quddiem din il-qorti fejn esponew is-segwentanti:

1.1 Illi r-rikorrenti Keith Rizzo ikkonkluda konvenju mas-socjeta` intimata datat it-2 ta' Dicembru, 2004, (ara fol 4);

1.2 Illi permezz tal-istess konvenju fuq indikat is-socjeta` intimata intrabtet li tbiegh u titrasferixxi b'titolu ta'

subenfitewsi perpetwa lir-rikorrenti Rizzo l-arja ta' l-ufficini ezistenti tal-blokk maghruf bhala "*Fafner House*", Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, limiti tal-Hamrun, liema konvenju gie registrat skont il-ligi;

1.3 Illi l-arja *de quo* hi ta' l-oghli ta' zewg (2) sulari, u cioe` oltre iz-zewg (2) sulari imsemmija l-arja tibqa' tal-koncedenti – u dan, sa tlett (3) xhur mill-hrug tal-permessi u *ai termini* u kondizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju;

1.4 Illi t-terminu tal-konvenju in dizamina gie estiz ghal tlett (3) xhur minn meta johrog il-"*Full Board Building Permit*", permezz t'estenzjoni ffirmata s-27 ta' Mejju, 2005, (ara fol 7);

1.5 Illi permezz ta' ftehim datat is-26 ta' Marzu, 2009, ir-rikorrenti Rizzo ceda u assenja d-drittijiet tieghu fir-rigward lir-rikorrenti l-iehor Elton Bonnici, (ara fol 8);

1.6 Illi *ai termini* tal-klawsola 8 u 9 tal-istess konvenju, ir-rikorrenti Rizzo, jew l-aventi kawza minnu, kien obligat: (ara fol 5)

1.6.1. Illi "jissottometti l-pjanta tal-bini propost lill-koncedenti ghall-approvazzjoni";

u

1.6.2. Illi l-kuntratt kien suggett ghall-"permess ta' bini ta' l-istess arja ghal zewg sulari",

1.7 Illi r-rikorrenti applikaw ghal "*Outline Development Permit*" u ghal "*Full Board Building Permit*" bl-ghajnuna tal-perit Michael Falzon;

1.8 Illi l-istess perit imsemmi fil-paragrafu precedenti hu wkoll direttur tas-socjeta` intimata fuq indikata;

1.9 Illi l-awtorita` tal-ippjanar harget il-permess fis-16 ta' Marzu, 2009, liema permess pero` kien limitat ghal bini ta' sular wiehed (1) biss, (ara fol 11);

## Kopja Informali ta' Sentenza

1.10 Illi nonostante li s-socjeta` intimata giet interpellata biex tersaq ghall-att finali, din baqghet inadempjenti;

1.11 Illi peress li r-rikorrenti ghad ghandhom interess li jakkwistaw l-istess fond ghalkemm il-permess relattiv inhareg fuq sular wiehed biss, aderew din il-qorti biex is-socjeta` intimata jkollha l-opportunita` twiegeb ghas-segweni talbiet sottomessi lil din il-qorti:

1.11.1. Illi tikkundanna lis-socjeta` intimata biex tersaq ghall-kuntratt finali biex titrasferixxi u tassenja s-subenfitewsi perpetwa tal-arja tal-ufficini ezistenti tal-blokk maghruf bl-isem ta' "*Fafner House*", Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, limiti tal-Hamrun, liema arja hi ta' oghli ta' zewg (2) sulari, u dan, a tenur tal-precitat konvenju, binomina okkorrendo, ta' nutar ghall-pubblikazzjoni kif ukoll, ta' kuraturi ghall-eventwali kontumaci;

1.11.2. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata;

2.0. Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` intimata datata t-22 ta' Gunju, 2009, li permezz taghha sintetikament wiegbet is-segweni:

2.1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu rigettati ghas-segweni ragunijiet:

2.1.1. Illi ma sehhitx kundizzjoni rizoluttiva pattwita fil-konvenju datat it-2 ta' Dicembru, 2004, (ara fol 4);

2.1.2. Illi in partikolari din il-kondizzjoni hi dik enumerata numru disgha (9) li tghid: (ara fol 5)

" ... dan il-konvenju huwa suggett illi johrog il-permess ta' bini ta' l-istess arja ghal zewg (2) sulari";

2.1.3. Illi l-klawsola 5,10,11,12,13 u 14 jirregolaw il-pozizzjoni legali ta' bejn il-partijiet wara li

jinnbnew iz-zewg sulari involuti – li wkoll ma jistghux isehhu  
:

2.1.4. Illi l-klawsola numru disgha (9) ma kienitx favur il-kompratur, (ir-rikorrenti), biss, billi seta' jinhall mill-obbligu li jixtri jekk ma jinharigx il-permess hemm pattwit ta' zewg (2) sulari;

2.1.5. Illi l-istess klawsola hi wkoll favur il-venditur, (is-socjeta` intimata), stante li l-bejt il-gdid u l-arja sovrapposta kienu ser ikunu il-proprjeta` esklussiva tas-socjeta` intimata;

2.1.6. Illi bil-hrug ta' permess ta' sular wiehed (1) biss, il-venditur ma kienx ser ikollu l-proprjeta` tal-bejt u l-arja sovrapposta sa oghli ta' sular ghall-bejt – izda dawn kienu ser ikunu proprjeta` tal-kompratur;

2.1.7. Illi din ir-rizultanza ma kienitx accettabbli ghas-socjeta` intimata u ma kienitx dik pattwita bejn il-partijiet fil-konvenju *de quo*;

2.1.8. Illi kemm –il darba tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, s-socjeta` intimata kienet tispicca ma tkunx tista' tibni fuq arja li mhix proprjeta` taghha;

2.1.9. Illi l-hrug tal-permess tal-MEPA kif pattwit fil-konvenju in dizamina tant kien importanti ghas-socjeta` intimata li dan kien gie espressament konsolidat fl-istess konvenju bil-kondizzjoni rizzoluttiva riprodotta fil-klawsola disgha (9) fuq gia` riferita, (ara paragrafu numru tnejn punt wiehed punt tnejn, (2.1.2), aktar qabel;

2.1.10. Illi ghal din il-finalita` giet ukoll pattwita il-klawsola numru tmienja (8) fuq gia` indikata, (ara paragrafu numru wiehed punt sitta, (1.6)), li permezz taghha l-kompratur obbliga ruhu li jissoggetta l-pjanti ghall-approvazzjoni tas-socjeta` intimata venditrici;

2.1.11. Illi finalment jinghad li l-interess ghall-akkwist *de quo* espress mir-rikorrenti m'ghandux ikun a skapitu tal-interess reciproku tas-socjeta` intimata li l-kuntratt finali jsir

Kopja Informali ta' Sentenza

biss jekk jinhareg permess mill-MEPA għall-bini ta' zewg (2) sulari u mhux ta' wiehed;

3. Semgħet ix-xhieda prodotta;

4. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti, inkluzi l-affidavidijiet prodotti;

5. Rat id-digriet datat id-29 ta' Novembru, 2012, li permezz tiegħu l-partijiet gew debitament awtorizzati jitrattaw il-kawza kemm b'mod skritt kif ukoll oralment fil-modalita` hemm indikata, (ara fol 78);

6. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet sottomessi mill-partijiet rispettivament datati l-11 ta' Frar, 2013, u t-12 ta' Marzu, tal-istess sena;

7. Semgħet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

8.0. Illi r-rizultanzi riskontrati jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

8.1. Illi skont ir-rapprezentant tal-MEPA jirrizulta li l-applikazzjoni rigward il-meritu in dizamina kienet giet hemm introdotta fis-26 ta' Jannar, 2005, (ara fol 43);

8.2. Illi l-applikazzjoni *de quo* kienet tirreferi għal bini ta' sular (1) iehor fuq dawk ezistenti fil-fond indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn (1.2) aktar qabel);

8.3. Illi l-uzu propost għall-istess kellu jkun ta' ufficini, (ara fol 43);

8.4. Illi skont l-istess rapprezentant tal-MEPA jirrizulta wkoll li meta kienet sottomessa l-applikazzjoni originali din kienet biex fil-post *de quo* jinbnew effettivament zewg (2) sulari addizzjonali fuq il-bini ezistenti;

8.5. Illi jirrizulta li waqt l-iprocessar tal-applikazzjoni fil-MEPA din giet mibdula biex jinbena sular wiehed (1) biss, (ara fol 43);

8.6. Illi ghalhekk it-talba ghall-bini ta' zewg (2) sulari ohra fuq il-bini ezistenti in dizamina kienet rigettata mill-MEPA;

8.7. Illi l-istess rapprezentant tal-MEPA kompla jinforma lill-qorti bis-segwenti:

8.7.1. Illi l-applikazzjoni *de quo* kienet sottomessa mal-MEPA mir-rikorrenti Keith Rizzo, u ggib in-numru PA 476/05, (ara fol 58);

8.7.2. Illi l-proposta sottomessa kienet biex jinbnew zewg (2) sulari addizzjonali biex jintuzaw bhala ufficini, (ara fol 58);

8.7.3. Illi l-perit inkarigat mill-istess kien il-perit Michael Falzon, (ara fol 60), li skont l-istess rapprezentant tal-MEPA kien qed jipprezenta l-pjanti *de quo* "f'isem *Select Properties Limited*" – is-socjeta` intimata, (ara fol 54);

8.7.4. Illi jirrizulta li l-ewwel permess in dizamina nhareg fil-21 ta' Jannar, 2008, (ara fol 61), u sussegwentement inhareg permess iehor datat is-16 ta' Marzu, 2009, (ara fol 67);

8.7.5. Illi hu stabbilit bl-aktar mod car li fl-applikazzjoni *de quo* ma jirrizultax li nhareg permess ghal zewg (2) sulari, (ara fol 55);

8.7.6. Illi ghalhekk hu pacifiku li fir-rigward l-applikazzjoni ghall-MEPA, originarjament ghal zewg (2) sulari kienet giet rigettata u dik ghall-bini ta' sular (1) kienet effettivament sanzjonata; (ara fol 55);

8.7.7. Illi skont l-istess rapprezentant tal-MEPA jidher li kien hemm talba ghal rikonsiderazzjoni li kienet inoltrata fit-12 t'Ottubru, 2005 – haga tassew stramba meta jigi kkonsiderat li l-permess *de quo* ghall-

Kopja Informali ta' Sentenza

bini tas-sular involut inhareg l-ewwel darba fl-2008 u sussegwentement fl-2009, (ara paragrafu numru tmienja punt sebgha punt erbgħa, (8.7.4), aktar qabel);

Ikkunsidrat:

9.0. Illi tenut kont tar-rizultanzi kif fuq sintetikament esposti jista' jigi sintetikament rilevati is-segħenti:

9.1. Illi l-vertenza odjerna hi dependenti mill-konvenju pattwit bejn il-partijiet kif fuq ġia` indikat u l-permess li eventwalment ġie rilaxxat mill-MEPA fir-rigward tal-arja intenzjonata għall-bini fuq ukoll ġia` riferita;

9.2. Illi fil-konvenju fuq ġia` citat jirrizulta li l-iskop għall-istess hu dak espressament pattwit bejn il-kontendenti li fuq "*Fafner House*" ta' Triq Nazzjonali, Blata l-Bajda, ikunu jistgħu jibnu zewg (2) sulari għal aktar ufficini;

9.3. Illi tali klawsola kienet ukoll sottoposta ulterjorment għas-segħenti kondizzjonijiet:

9.3.1. Illi l-kompratur obbliga ruħu li jissottometti l-pjanti tal-bini propost minnu lis-socjeta` venditrici intimata;

9.3.2. Illi l-konvenju in dizamina hu sugħett li jinhareg il-permess tal-bini għal zewg (2) sulari;

Ikkunsidrat:

10. Illi għandu jkun pacifiku li l-kontendenti għandhom jissottomettu ruħhom għall-effetti tal-klawsoli minnhom stess liberament konkluzi fil-konvenju *de quo* tat-2 ta' Dicembru, 2004, (ara fol 4 *et sequitur*);

11. Illi f'dan ir-rigward għandu jkun ukoll pacifiku d-dettam antik izda xorta attwalissimu li "***pacta sunt servanda***";

12.0. Illi dak li irrizulta jista' jigi sintetikament elenkat bil-mod segħenti:

12.1. Illi l-ftehim preliminari kien jirrigwarda b'mod car il-bini ta' zewg sulari mir-rikorrenti fuq il-bini pre- ezistenti, bil-kumplament tal-arja tibqa' f'idejn is-socjeta` intimata – ovvjament bl-iskop li eventwalment tista' wkoll b'xi mod tizviluppa jew tinnegozja l-istess;

12.2. Illi in effetti l-istess socjeta` intimata irrizervat id-dritt taghha li tapprova l-pjanti tar-rikorrenti ghall-bini minnhom maghmul, u dan, biex isserrah mohha li strutturalment ma jinqalghu l-ebda problemi fil-futur;

12.3. Illi ghal dan il-ghan il-kontendenti qabblu li l-oggett tal-konvenju jkun il-bini ta' zewg (2) sulari;

12.4. Illi pero` l-intervent tal-MEPA li tissanzjona biss il-bini ta' sular wiehed (1) harbat ghal kollox il-pjanijiet tal-kontendenti;

12.5. Illi rizultat tal-istess, il-kondizzjoni rizoluttiva pattwita bejn il-kontendenti fil-klawsola numru disgha (9) tal-konvenju *de quo* ma avveratx ruhha;

Ikkunsidrat:

13. Illi ghaldaqstant la l-MEPA harget permess differenti minn dak postulat fil-konvenju in dizamina, ghandu jkun pacifiku li l-kondizzjoni rizoluttiva, (dik numru disgha (9)), ma gietx sodisfatta;

14. Illi konsegwenza tal-istess, il-kondizzjonijiet kollha kontenuti tal-konvenju in dizamina li huma dipendenti minnha jinhallu u ma jistghux jigu enforzati fuq is-socjeta` intimata stante li kif hemm espressament stipulat u liberament pattwit:

“Dan il-konvenju huwa suggett illi johrog il-permess ta' bini ta' l-istess arja ghal zewg (2) sulari”, (ara fol 5);

15. Illi konsegwentement, gialadarba din il-kundizzjoni ma avveratx ruhha, iggib maghha l-konsegwenza tal-kroll tal-edifizzju legali hemm konstruwit li bl-ebda mod ma jista' allura jigi enforzat;



**DECIDE:**

16. Illi in vista tal-premess, filwaqt li allura takkolji r-risposta tas-socjeta` intimata *Select Properties Limited*, tirrespingi t-talbiet kollha tar-rikorrenti Elton Bonnici u Keith Rizzo, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

---

Onor. Imhalef Silvio Meli

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----