MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 880/2005

Christopher Grech

Vs

Simon u Johana konjugi Castillo

Permezz ta' citazzjoni prezentata fl-20 ta' Settembru 2005 l-attur talab li:-

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ta' maisonette u zewg appartamenti sovrapposti li jinsabu f'Tal-Wey, Mosta u n-Naxxar kif murija fil-pjanta annessa mal-konvenju prevja dikjarazzjoni, jekk hemm bzonn, li l-konvenuti

ghandhom jersqu ghal tali kuntratt skond il-konvenju tal-24 ta' Novembru 2003.

2. Tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment tal-proprjetajiet immobiljari.

3. Tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv.

4. Tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni li sofrew u ghad jistghu jsofru f'kaz li l-kuntratt ma jistax isir ghal xi raguni li jkunu responsabbli ghaliha l-konvenuti.

5. Tillikwida d-danni.

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni.

Il-konvenuti wiegbu:-

1. In-nullita tac-citazzjoni ghaliex l-attur ma jistax jitlob ir-rizarciment tad-danni f'kaz fejn jitlob l-ezekuzzjoni ta' dritt minnu pretiz;

2. Il-konvenuti m'humiex iktar marbutin bil-konvenju;

3. M'hemmx danni x'jigu likwidati;

4. Il-pretensjonijiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Eccezzjoni preliminari.

L-ewwel eccezzjoni hi bla bazi. Hu evidenti li l-attur qieghed jipproponi l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili sabiex il-konvenuti jigu mgieghla jittrasferixxu l-bini li weghedu. It-talbiet relatati mad-danni huma sussidjarji. Hi l-ligi stess li tipprovdi li *"jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir"*, min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. Bla dubju m'hemm l-ebda raguni ghalfejn l-attur ma jistax jitlob, fl-istess kawza, li l-konvenut iwettaq l-obbligu li jbiegh, u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir li min ghamel il-weghda jigi kkundannat jaghmel tajjeb ghad-danni.

Meritu.

Il-kaz jitratta dwar konvenju iffirmat mill-kontendenti fl-24 ta’ Novembru 2003 (fol. 5). Huma obbligaw ruhhom li jbieghu lill-attur:

“one ground floor maisonette and two overlying apartments as per plan attached marked Doc. X, situated at Tal-Wey between Mosta and Naxxar……Three garages are also included….”.

Il-konvenju kien validu ghall-perjodu ta’ wiehed (21) u ghoxrin xahar.

Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fit-18 ta’ Awissu 2005 l-attur sejjah lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u fl-20 ta’ Settembru 2005 ippropona din il-kawza.

Jirrizulta li sal-lum l-art ghadha ma nbnietx. Ir-raguni hi peress li l-art tinsab f’zona fejn l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghadha ma hargitx policies dwarha. Ivor Robinich, rapprezentant tal-Awtorita’, spjega:-

“Ghalkemm bhala post area dahal fiz-zona taz-zvilupp wara dan l-ezercizzju, sal-lum ghadu ma jezistux policies fuqu. Ghalhekk dan ifisser li ghad ma hemmx height limitation ta’ din l-area….. Sakemm ma jkunx hemm PC application u isir iz-zoning ta xejn tapplika ghax mhux ser johrog l-ebda permess ghal ebda tip ta’ zvilupp. Iz-zoning jirregola affarijiet bhal toroq, tip ta’ zvilupp li jista jsir, hux bil-front gardens, in-numru ta’ sulari. Hemm diversi aspetti. U ghalhekk il-Mepa ma tikkunsidrax applikazzjoni ghal postijiet simili qabel ma jigu stabbiliti il-policies ghal dik l-area.” (seduta tas-6 ta’ Mejju 2013).

L-istess xhud ikkonferma li Tal-Wej kienet *outside development zone* u li dahlet fl-iskema tal-bini permezz tal-pjan lokali tas-sena 2006. F’dan ir-rigward xehed ukoll Darren Casha li kkonferma li fil-konvenju tal-24 ta’ Novembru 2003 kien involut bhala property negotiator. Spjega:-

"Dwar dan il-konvenju nghid li kien sar ghall-perjodu ta' sena u disa' xhur u dana peress li dak iz-zmien il-proprjeta' kienet ghadha ma dahlitx fl-iskema ta' zvilupp. Ghalhekk kienu ftehemu verbalment bejniethom illi dan il-bejgh kellu jkun soggett ghall-hrug tal-permessi rikjesti u li l-proprjeta' tidhol fl-iskema." (fol. 62).

Ghalhekk l-attur, persuna midhla tal-industrija tal-bini, meta ffirma l-konvenju kien jaf li s-sit kien barra z-zona ta' zvilupp. Sal-gurnata li fih kellu jigi ppubblikat il-kuntratt hekk kienet ghadha.

Skond il-ftehim li ffirmaw il-partijiet, l-attur kellu jixtri minghand il-konvenuti maisonette, zewg appartamenti sovrastanti, u tlett garaxxijiet. Il-bejgh kellu jsir sal-24 ta' Awissu 2005. Minn dak li nghad hawn fuq hu evidenti li sad-data meta kellu jsir il-bejgh il-konvenuti kienu fl-impossibilita' li jaghtu lill-attur dak li wegheduh. Ir-raguni kienet ghal kollox indipendenti mill-volonta' tal-konvenuti. Sitwazzjoni li baqghet tipprevali sal-gurnata tal-lum. Il-bejgh ma sarx bl-ebda htija tal-konvenuti. Ghalkemm il-konvenuti dahlu f'obbligazzjoni, ma jistghux jigu mgieghla jwettqu l-impossibbli (*ad impossibilia nemo tenetur*). Ragunament li japplika wkoll fir-rigward tat-talbiet 4,5, u 6. Permezz tar-raba' talba l-attur qieghed jitlob dikjarazzjoni ta' responsabbilta' ta' danni *"[….] f'kaz li l-kuntratt surriferit ma jistax isir* ***ghal xi raguni li jkunu responsabbli ghaliha l-konvenuti."*** (enfazi tal-qorti). Mela l-attur stess qieghed jirrikonoxxi li l-atturi jistghu jigu responsabbli ghad-danni minhabba xi raguni mputabbli lilhom. Il-kuntratt finali ma setax isir peress li z-zona kienet taqa' barra z-zona ta' zvilupp. Ghalkemm wara dahlet fiz-zona ta' zvilupp, sal-gurnata tal-lum ghadu m'huwiex regolat x'tip ta' bini jista' jsir. Certament li dan m'huwiex tort tal-konvenuti. Gialadarba l-konvenuti m'ghandhomx responsabbilta' li l-art baqghet ma gietx zviluppata fit-termini tal-konvenju, in kwantu sal-lum ghadu m'huwiex possibbli li jinghataw permessi ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni, il-konvenuti m'ghandhom l-ebda responsabbilta' biex jaghmlu tajjeb ghad-danni li l-attur jallega li sofra.

Ghal dawn il-motivi, il-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

i. tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
ii. tilqa' t-tieni u tielet eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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