



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)
MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-17 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 92/1993/1

**Joseph Debono, u
John Camilleri**

vs

**Avukat Dr. Victor Bajada u b'digriet
tal-15 ta' Mejju 2012 il-gudizzju gie trasfuż
f'isem Louise Bajada f'isimha u b'hala kuratrici
provizorja ta' binha Christian Bajada u
Carmen Bajada stante l-mewt tal-attur
Dr. Victor Bajada fil-mori tal-kawża,
u Joseph Vella**

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi fil-15 ta' Ġunju, 1993, din l-Onorabbli Qorti ddekretat il-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 104/1993 u inibiet lill-konvenuti milli jassenjaw, jittrasferixxu jew b'xi mod ieħor jinnegozjaw b'titolu li jkun, sia temporaneu kif ukoll assolut, l-art imsejja "Taž-ŽewwieqaŽ, fil-limiti ta' Ghajnsielem, sive tal-Imgarr, Ghawdex, tal-kejl ta' ċirka 89,920 metri kwadri, u dan għar-raġunijiet indikati fir-rikors;

Illi fost dawn ir-raġunijiet hemm dik illi fit-3 ta' April, 1991, il-konvenuti daħlu f'konvenju mal-atturi għall-bejgħ tal-istess art indikata fuq pjanta fil-pussess tal-Perit Ray Demicoli, liema pjanta kellha tiġi kkonfermata u ffirmata mill-partijiet fi żmien erbat ijiem minn dik id-data sabiex tiġi verifikata l-konsistenza tal-istess art għas-sodisfazzjoni tal-partijiet;

Illi fuq il-konsistenza tal-art, il-partijiet qatt ma kellhom diffikultajiet jew dissensi, iżda l-konvenuti rrifjutaw illi jiffirmaw l-istess pjanta, pero' biss għal raġunijiet fiskali li m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kontenut tal-pjanta jew dissens fuq il-kejl jew il-proprjeta';

Illi, apparti l-Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi, l-atturi ntavolaw ukoll ċitazzjoni quddiem din l-Onorabbli Qorti (Ċit. Numru 16/1993 PC) differita għat-8 ta' Ottubru, 1993 fejn l-atturi talbu illi din l-Onorabbli Qorti

- (a) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti jersqu għall-iffirmar tal-pjanta fil-pussess tal-Perit Ray Demicoli a tenur tal-imsemmi konvenju;
- (b) Tappunta kuraturi deputati u tiffissa lok, jum u hin għall-iffirmar tal-istess fl-eventwai kontumaċja tal-konvenuti;

- (c) Tiddikjara t-terminu tal-konvenju sospiż mis-7 ta' April, 1991, u li l-imsemmi terminu għandu jerga' jibda jiddekorri minn dakinhar li l-pjanta fuq imsemmija tiġi ffirmata mill-konvenuti jew il-kuraturi deputati, skont il-każ, għal perjodu ta' sentejn u tliet xhur, nieqes erbat ijiem.

Illi fi kwalunkwe każ, il-validita' ta' konvenju in ġenerali u ta' dan in partikolari ma kienitx soġġetta għall-annessjoni tal-imsemmija pjanta, iżda l-pjanta kienet biss mezz ta' verifika ulterjuri tal-kejl approssimattiv imsemmi fil-konvenju, tal-art li l-atturi kienu raw u li l-konvenuti obligaw ruħhom li jbiegħulhom;

Illi kontestwalment ma' din iċ-ċitazzjoni, l-atturi qed jippresentaw żewġ rikorsi, wiehed sabiex din il-kawża tinstema' kontestwalment maċ-ċitazzjoni numru 16/1993 Pc, differita għat-8 ta' Ottubru, 1993, u iehor sabiex jiġu allegati ma' din iċ-ċitazzjoni l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 104/1993.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-validita' tal-konvenju tat-3 ta' April, 1991, ma kienitx soġġetta għall-iffirmar tal-imsemmija pjanta, iżda biss mezz ta' verifika ulterjuri tal-konsistenza tal-art li l-atturi kienu raw u li l-konvenuti kienu obligaw ruħhom li jbiegħulhom;
2. Tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 104/1993 iddekretat fil-15 ta' Ġunju, 1993, sa dak il-jum li fih tiġi ffirmata l-pjanta mill-konvenuti jew mill-kuraturi deputati fl-eventwali kontumaċja tal-konvenuti, skont il-każ.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 104/1993, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi, konfermata bil-ġurament tal-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew :

1. Illi hemm lok għall-liberazzjoni mill-osservanza tal-ġudizzju minhabba l-karenza tal-interess tal-atturi u dana stante illi l-konvenju tat-3 ta' April 1991 skada fl-effetti kollha tiegħu bili apparti li ma avverratx ruħha l-kundizzjoni stipulata bejn il-partijiet tal-verifika u konferma tal-pjanta mill-partijiet fi żmien erbat ijiem mid-data tal-konvenju sabiex tiġi verifikata l-konsistenza tal-istess art għas-sodisfazzjon tal-partijiet, mingħajr preġudizzju għall-dan, il-konvenju skada fi kwalunkwe każ billi ai termini tal-kundizzjoni Numru 4 (erba) tal-istess konvenju l-kuntratt pubbliku finali kellu jsir sa maassimu ta' sentejn u tlett xhur cioè' sat-3 ta' Lulju 19936 u dana stante ukoll illi imkien ma saret talba sabiex l-konvenuti jiġu kkundannati jaddivjenu għall-iffirmar tal-kuntratt pubbliku finali;
2. Illi l-validita' tal-konvenju in kwestjoni kienet fil-fatt sogġetta għall-iffirmar tal-pjanta imsemmija kfi jidher ċar mit-termini tal-istess konvenju fejn hemm iddikjarat espressament illi din il-pjanta fi żmien erba t'jiem kellha tiġi kkonfermata u ffirmata mill-partijiet sabiex tiġi verifikata l-konsistenza tal-art oġġett tal-istess ftehim;
3. Illi l-mandat ta' inibizzjoni ġie segwit minn obbliga azzjoni da parti tal-konvenuti fl-atti tal-istess mandat illi mingħajr preġudizzju obligaw irwiehom li bl-ebda mod ma jaljenaw l-istess art u għalhekk din il-kawża saret inutilment u l-konvenuti jipprotestaw irwiehom għall-ispejż tal-istess, mingħajr preġudizzju;
4. Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti maħlufa minn Dr. Victor Bajada.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Mejju 2014 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti eseħiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

Rat l-atti tal-kawża: ċitazzjoni numru 16/1993 fl-istess ismijiet, konnessa mal-kawża presenti, u li għet deċiża llum ukoll minn din il-Qorti kif ippresjeduta.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li din il-Qorti:

- (i) tiddikjara li l-validita' ta' konvenju tat-3 ta' April 1991 dwar il-bejgħ ta' territorju ta' madwar tmenin tomna fiż-Żewwieqa, limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, ma tiddependix mill-iffirmar tal-pjanta msemmija fl-istess konvenju; u
- (ii) tikkonferma l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni li bih il-konvenuti kienu miżmuma milli jiddisponu mill-art indikata sakemm tiġi ffirmata din il-pjanta.

Il-konvenuti qed jopponu dawn it-talbiet għax:

- (i) hemm nuqqas ta' interess ġuridiku fl-atturi, billi dan il-konvenju tilef il-validita' wara li t-terminu għall-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv thalla jiskadi;
- (ii) kuntrarjamnet għal dak li qed isostnu l-atturi, l-validita' ta' dan il-konvenju kienet soġġetta għall-iffirmar tal-pjanta msemmija; u
- (iii) din il-kawża saret inutilment għax il-konvenuti kienu obligaw ruħhom fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni relattiv għal din il-kwistjoni, li ma jaljenawx l-art indikata sakemm tiġi deċiża l-istess kwistjoni.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża u għal dik konnessa,¹ kienu s-segwenti:

Fit-12 ta' Mejju 1987 il-konvenuti Dr. Bajada u Joseph Vella kienu laħqu ftehim ma' kumpanija maltija (Abba Development Limited) sabiex jiżvilupaw flimkien territorju ta' tmenin tomna fiż-Żewwieqa, limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex. Għal dan il-għan gie ffirmat konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu li jittrasferixxu lil din il-kumpanija nofs diviż minn dan it-territorju f'każ li jinħarġu l-permessi meħtieġa.² Dan il-ftehim pero' wara xi żmien sfaxxa fix-xejn. L-avukat dottor Pio Valletta, li kien qed jassisti lill-kumpanija f'dan in-negozju sar jaf li l-atturi presenti kienu nteressati fi proġett bħal dan, u ressaqhom lejn il-konvenuti. Saret laqgħa twila fit-3 ta' April 1991 u ntlahaq ftehim li l-konvenuti din id-darba jbiegħu lill-atturi t-territorju kollu li kellhom bejniethom iż-Żewwieqa, dejjem bil-kondizzjoni li jinħarġu l-permessi tal-bini. Il-prezz kellu jkun ta' Lm450,000 f'każ li l-kuntratt finali jsir fi żmien sena, b'żieda ta' Lm30,000 jekk isir wara, u sa sentejn u tlett xhur mid-data tal-iffimar tal-konvenju.³ Ghalkemm il-proposti komparturi ġew murija l-art li kienu ser jixtru, dakinhar hadd mill-partijiet ma kellu f'idejh pjanta tat-territorju nvolut, u għalhekk fil-paragrafu fejn ingħatat deskrizzjoni tal-art li kellha tiġi trasferita, wara li ngħata l-kejl u l-irjiġat, tnizzlu dawn il-kelmiet speċifiċi:

*"...indikata fuq pjanta fil-pussess tal-perit Ray Demicoli liema pjanta għandha tiġi ikkonfermata u iffirmata mill-partijiet fiż-żmien erbat ijiem mil-lum sabiex tiġi verifikata l-konsistenza tal-istess art għas-sodisfazzjon tal-partijiet..."*⁴

Il-parti ċċaitata minn dan il-paragrafu fil-konvenju hija l-qofol tal-kwistjoni pendent bejn il-partijiet. Dan għaliex, filwaqt illi l-atturi marru l-uffiċċju tal-perit Demicoli u ffirmaw il-pjanta li wrihom,⁵ il-konvenuti baqgħu qatt ma ffirmawaha, għax isostnu li din m'hi pjanta xejn, imma sempliċi *site*

¹ Citaz. Nru.16/1993

² Ara kopja ta' dan il-konvenju, esebit bhala Dok.PV 2 a fol 259 -260 tal-kawża konnessa

³ Ara kopja awtentikata ta' dan il-konvenju, esebita bhala Dok.PGP 1 min-Nutar Paul G.Pisani li rredigieh, a fol. 202- 203 tal-istess kawża

⁴ Ara kopja tal-konvenju a fol.202 tal-kawża konnessa

⁵ Ara original ta' din il-pjanta esbita min-Nuotr Dr.Paul Pisani bhala Dok. PGP 3 a fol. 209 tal-istess kawża

plan meħuda minn *survey sheet* tal-Gvern u minnha ma setgħux jivverifikaw l-estensjoni preċiża tat-territorju kollu li kienu ser jittrasferixxu. Dan bil-konsegwenza li ma setgħux jagħtu garanzija tal-paċifiku pussess tal-art indikata bhala tagħhom fuq l-istess *site plan*. L-atturi jsostnu li raġuni vera għaliex il-konvenuti baqgħu ma ffirmawx il-pjanta kienet li riedu jaħbu parti sostanzjali mill-prezz indikat fuq il-kuntratt biex jevitaw it-taxxa, haġa li huma ma aċċettawx, u għalhekk b'dan il-mod il-konvenuti kienu qed jittentaw jisfrattaw il-ftehim. Dan pero' gie kategorikament miċhud mill-konvenuti.

Kif tajjeb jirrelevaw il-konvenuti fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom, hemm kontradizzjoni lampanti bejn dak li talbu l-atturi fil-kawża ċitazzjoni nru.16/1993 u dak li qed jitolbu f'dik presenti. Dan għaliex f'dik il-kawża tant l-atturi kienu qed iqisu li l-iffirmar tal-pjanta tal-perit Demicoli kienet vitali għall-validita' tal-konvenju tat-3 ta' April 1991, li apparti li talbu l-Qorti tordna lill-konvenuti biex jiffirmaw dik il-pjanta, riedu li t-terminu għall-iskadenza tal-istess konvenju jiġu sospiż sakemm jitwettqu dawn il-firem.

Imma, kif gie deċiż fil-kawża konnessa, u l-Qorti hawnhekk tagħmel referenza shiħa għal dak li ngħad fis-sentenza relativa a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, l-konvenuti qatt ma jistgħu jiġu mgeġhla jiffirmaw dik il-pjanta għaladarba ma setgħux jikkonfermaw li din kienet tassew tindika l-estensjoni preċiża tal-art tagħhom. Imbagħad mingħajr il-pjanta debitament iffirmata, l-atturi lanqas ma setgħu jipproċedu b'dak kontemplat fil-kumpament tal-konvenju u in partikolari l-applikazzjonijiet għall-permessi tal-iżvilupp u f'każ li dawn jinħarġu fiż-żmien stipulat, jesigū li jiġi publikat il-kuntratt finali. Infatti sakemm giet intavolata l-kawża presenti kif ukoll fil-kors tas-smieġh tagħha, l-atturi baqgħu qatt ma għamlu dak rikjest taht l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant hemm lok illi tintlaqa' ukoll l-eċċaezzjoni tal-konvenuti dwar in-nuqqas ta' nteress guridiku fl-atturi li, wara li hallew dan il-konvenju jiskadi, llum dan tilef il-vailidta' tiegħu għal kollox u ma fadlilhom ebda bażi legali fuq x'hiex jibbażaw it-talbiet tagħhom.

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn il-motivi tiddecidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----