4 ta' Novembru, 1985

Imħallef:-

Onor. J. A. Herrera Bl. Can., Lic. Can., LL.D.

Lawrence Spiteri

versus

Joseph Mifsud

Konvenju - Permess ta' Trasferiment - Proprjetà

Minħabba l-Att XVIII ta' l-1982 ebda bejgħ ta' immobbli ma seta' jiġi effettwat jekk qabel ma jkunx ġie akkwistat il-permess mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Dan huwa Att biex jipprovdi għall-

kontroll tal-kundizzjonijiet fi trasferimenti ta' immobbli. Il-Kummissarju ma jagħtix il-permess tiegħu biex jiġi pubblikat il-kuntratt tat-trasferiment jekk ma jkunx sodisfatt illi l-pattijiet u kundizzjonijiet tat-trasferiment kif proposti ma humiex aktar oneruži minn dawk korrenti fis-suq fis-16 ta' Novembru, 1982.

Il-Qorti:-

L-attur f'din il kawża qed jallega li bi skrittura ta' konvenju tat-30 ta' Marzu 1982 li l-konvenut obbliga ruħu li jixtri mingħand l-attur tlett (3) *plots* fabbrikabbli markati bin-numru 26, 27 u 28 mill-għalqa 'Tal-Minġel' fiż-Żejtun, tal-kejl kull *plot* ta' ċirka tlett qasab faċċata b'90 pied fond, ta' forma rettangolari, ekwivalenti għal ċirka 194.08 metri kwadri kull *plot*, konfinanti flimkien stanti li attigwi, mill-punent ma trieq ġdida bla isem, nofsinhar ma' beni ta' John Mifsud u tramuntana ma' beni ta' Peter Paul Briffa u Joseph Mizzi, liberi u franki, bill-prezz ta' Lm1,900 kull *plot* liema konvenju kien ġie prorogat validament sat-30 ta' April 1983. Stante l-Atti XVIII tal-1982 l-attur talab il-permess lill-Kummissarju ta' l-Artijiet għat-Trasferiment ta' dawn il-*plots* permezz ta' applikazzjoni tat-12 ta' April 1983. Il-permess relattiv ħareġ fil-5 ta' Lulju 1983 li bieh l-attur ġie awtorizzat jittrasferixxi t-tlett *plots* fuq imsemmija bil-prezz ta' Lm1,400 għal kull *plot* u b'ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 1983, il-konvenut ġie interpellat sabiex jersaq għall-publikazzjoni tal-kuntratt definitiv ta' l-imsemmija tlett *plots ai termini* tal-permess maħruġ skond l-Att XVIII/1982 fuq imsemmi. Billi l-konvenut baqa' inadempjenti l-attur kellu jistitwixxi din l-azzjoni;

Minn naħa tiegħu l-konvenut qed jeċċepixxi:

1. li hu għandu dritt li ma jersaqx għall-publikazzjoni ta'

l-Att relattiv u dan a bażi ta'l-artikolu 6 ta' l-Att Nru. XVIII/ 1982;

2. Li sa' l-4 ta' Settembru 1983, l-attur kien għadu mhux il-proprjetarju ta' l-imsemmija *plots* u għalhekk ma setax jagħmel din il-kawża;

3. Li l-konvenju in kwistjoni ilu li skada sa mit-30 ta' April 1983 billi l-applikazzjoni u permess relativ huma nulli u bla ebda effett billi ġew ottenuti fuq informazzjoni falza;

4. Li jekk l-attur jaċċetta li dan jakkwistahom issa, il-konvenut ikun soġġett għar-riskju li dawn il-*plots* jiġu meħuda mill-Gvern *ai termini* ta' l-Att XXXI ta' l-1981 billi ma jkunux għaddew is-sitt xhur kontemplati fl-imsemmi Att;

5. Li d-deskrizzjoni mogħtija tal-*plots* '*de quo*' ma taqbilx mar-realtà;

6. Li billi l-attur ma kienx proprjetarju tal-fondi sal-4 ta' Settembru 1983, l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 1983 m'għandix effett fil-liġi;

Il-fatti li taw lok għal din il-kawża huma s-segwenti: Bi skrittura ta' konvenju tat-30 ta' Marzu 1982 il-konvenut kien obliga ruħu li jixtri mingħand l-attur tlett *plots* kif deskritti fl-istess konvenju Nru. 26, 27 u 28 mill-Għalqa tal-'Minġel' fiż-Żejtun u dan versu l-ħlas ta' Lm1,900 kull *plot.* Minħabba l-Att XVIII tal-1982 billi ebda bejgħ ta' immobbli ma jiġi effettwat jekk qabel ma jkunx ġie akkwistat il-permess mingħand il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Fil-fatt l-attur in esekuzzjoni ta' l-obligi tiegħu għamel applikazzjoni għall-permess relattiv quddiem l-Awtorità kompetenti u dan il-permess ġie rilaxxjat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet fil-5 ta' Lulju, 1983. L-applikazzjoni għall-Venditur ġiet presentata fit-12 ta' April, 1983 jiġifieri tlettax-il ġurnata wara li saret l-iskrittura u mill-applikazzjoni sa' l-effettiv ħruġ tal-permess relattiv għaddew

tlieta u għoxrin ġurnata. Skond l-Artikolu 5 ta' l-imsemmi Att il-perjodu ta' validità tal-ftehim preliminari jiġi mħawwal b'dak iż-żmien li jgħaddi bejn id-data ta' l-applikazzjoni u l-ġurnata li tiġi minnufih wara d-data tal-permess;

L-Att XVIII ta' l-1982 huwa 'Att biex jipprovdi għall-kontroll tal-kondizzjonijiet fi trasferimenti ta' Immobbli. Il-kummissarju skond l-Art. 4 ma jagħtix il-permess tiegħu biex jiġi pubblikat il-kuntratt tat-trasferiment (c) jekk ma jkunx sodisfatt illi l-partijiet u kondizzjonijiet tat-trasferiment kif proposti ma humiex aktar onerużi minn dawk korrenti fis-Suq fis-16 ta' Novembru, 1982. Dak l-Att fl-iskop tiegħu jixbaħ dawk l-Atti l-oħra li l-Gvern joħroġ kull tant biex jirregola prezzijiet ta' oġġetti ta' l-ikel u mobbli oħra. Ċertament dan l-Att huwa ntiż biex il-prezz ta' immobbli jiġi kontrollat biex ma jogħliex aktar milli suppost. B'ebda mod dan l-Att ma kien intiż biex il-partijiet ma jraħħsux l-prezzijiet. Huwa ntiż ukoll biex vendituri ma jgħollux il-prezzijiet bl-addoċċ. Minn dan joħroġ li l-kummissarji fl-eżerċizzju tiegħu skond dan l-Att sejjer jew japprova l-prezz miftiehem bejn il-partijiet jew li jnaqqas il-prezz, jekk ikun jidhirlu li għoli zzejjed. Ċertament mhux mistenni li hu stess sejjer igħolli l-prezz miftiehem għaliex dan ma jaqax taħt il-kompitu tiegħu, skond l-ispirtu ta' l-istess Att. Għalhekk konsidrat dan kollu b'ebda mod ma jista' jingħad li nbidlu l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Dak li ġara, ġara a vantaġġ tal-konvenut, li ma jistax imħabba f'hekk jittenta joħroġ mill-obligazzjonijiet minnu assunti fl-Att tal-konvenju;

Il-konvenut issolleva l-punt li sa' l-4 ta' Settembru 1983 l-attur ma kienx is-sid tal-*plots* '*de quo*'. Kif sewwa jirritjeni l-attur fin-nota ta' Osservazzjonijiet tiegħu, dan ma jfissirx però, li anke qabel din id-data jittrasferixxi lill-konvenut il-*plots* in

kwistjoni. L-obligazzjonijiet kif qal hu jiġu assunti bl-akbar mod serju u għalhekk la l-attur kien fill-posizzjoni sussegwenti li jesegwixxi u jeffettwa l-obligazzjonijiet tiegħu l-konvenut ma jistax jirrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-Att definittiv kif kien ġie interpellat biex jagħmel mill-attur. Rigward l-eċċezzjoni l-oħra ta' nuqqas ta' deskrizzjoni tal-*plots* fil-konvenju jrid jingħad li dak li hemm fil-konvenju huwa suffiċjenti. Huwa fil-kuntratt definitiv li mbagħad li ssir deskrizzjoni aktar eżatta u dettaljata tal-*plots* li jkun qiegħdin jinbiegħu;

Kunsidrat dan kollu din il-Qorti waslet għall-fehma li l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenut huma bla bażi legali u għalhekk qiegħdin jiġu kollha respinti;

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi billi tilqa' t-talbiet ta' l-attur u għalhekk taqta' u tiddeċidi billi 1. tikkundanna lill-konvenut sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntrat ta' xiri tat-tliet *plots* imsemmija fiċ-ċitazzjoni bil-prezz ta' Lm1,400 għal kull plot kif jidher mill-permess tal-Kummissarju ta' l-Artijiet, u 2. tinnomina lil Nutar Dr. Tonio Spiteri biex jiriċievi u jippubblika l-att tat-trasferiment relattiv fit-22 ta' Novembru 1985 fil-11 ta' filgħodu fil-Edifizzju ta' dawn il-Qrati u tinnomina lil Dr. Ena Cremona kuratur għall-Eventwali kontumaċi.