MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-23 ta' Frar, 2017

Rikors Maħluf numru: 271/15LM

Tamarac Limited (C 6169)

vs.

Louisette Bonello (K.I. 242627M), Maria Zammit (K.I. 450537M), Louis Zammit (K.I. 606634) u John Cefai (Passaport Nru 574140)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà **Tamarac Limited** (minn issa 'l quddiem "is-

soċjetà attriċi") ippreżentat fit-23 ta' Marzu, 2015, ikkonfemat bil-ġurament minn Lawrence Fino, direttur tal-istess u għan-nom u in rappreżentanza tagħha, u talbet lil din il-Qorti, wara li ppremettiet is-segwenti:

1. *Illi fil-11 ta' Jannar, 2012, il-partijiet iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Dr Sam Abela, fejn il-konvenuti obbligaw ruħhom li jittrasferixxu lis-soċjetà attriċi l-proprjetajiet bin-numri 87 u 88 fi Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta għall-prezz ta' mitejn tnejn u tletin elf, u disa' mija u sebgħa u tletin Euro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€232,937.34) (Dok. A);*

2. *Illi fil-klawżola numru sittax (16) tal-konvenju, il-partijiet qablu illi l-validità massima tal-konvenju hija sal-10 ta' Lulju tas-sena 2017, u awtorizzaw lin-Nutar Dr Sam Abela sabiex jirreġistra l-istess konvenju sal-10 ta' Lulju, 2017, kif fil-fatt ġie reġistrat (Dok. B);*

3. *Illi fl-istess klawżola sittax (16), hemm indikat ukoll li l-konvenju għandu jiġġedded b'mod awtomatiku sakemm il-Proprjetajiet inkwistjoni jibqgħu okkupati mit-terzi li kienu qegħdin jiddetjenu l-proprjetajiet fil-ġurnata tal-konvenju, u li f'każ li l-intimati jiżgumbraw lit-terzi mill-Proprjetajiet msemmija, il-partijiet għandhom jidhru għall-att finali tal-bejgħ fi żmien xahrejn 'as from when the Property is rendered as vacant in its entirety, and as from when evidence is given (in writing) that Property has been so rendered as vacant';*

4. *Illi l-konvenuti, għalkemm interpellati, anke uffiċjalment permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati t-30 ta' Lulju, 2013, u t-12 ta' Settembru, 2013, sabiex jirrikonoxxu din l-estensjoni awtomatika tal-konvenju tal-11 ta' Jannar, 2012, kif ukoll li l-konvenju għadu viġenti, u ser jibqa' viġenti jew sal-10 ta' Lulju, 2017 jew sa xahrejn mid-data tal-iżgumbrament tat-terzi mill-proprjetajiet imsemmija, baqgħu inadempjenti;*

5. *Illi intant l-atturi saru jafu li l-konvenuti ottenew il-pussess vakanti tal-fond mingħajr ma informaw b'dan lill-atturi fit-termini tal-fuq imsemmi konvenju biex b'hekk jista' jibda jgħaddi t-terminu għall-akkwist imsemmi fl-isess konvenju, liema terminu kellu jgħaddi mid-data f'liema jingħataw konferma bil-miktub li l-fond tbattal; illi meta saru jafu b'dan l-atturi ddeċidew li jirrinunzjaw għall-*

kondizzjoni stipulata fl-interess tagħhom biex b'hekk l-att finali jkun jista' jsir u b'dan u għal dan il-fini huma bagħtu ittra uffiċjali lill-istess konvenuti;

6. *Illi l-konvenuti ġew interpellati wkoll, permezz ta' ittra uffiċjali datata l-5 ta' Marzu, 2015, sabiex jersqu għall-kuntratt finali tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija, indipendentement mill-fatt jekk il-proprjetajiet mhumiex vakanti jew le, però l-konvenuti reġgħu baqgħu inadempjenti;*

7. *Illi s-soċjetà attriċi taf b'dawn il-fatti personalment.*

Jgħidu għalhekk l-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi:

1. *Tikkundanna lill-konvenuti jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetajiet bin-numri 87 u 88 fi Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta, u tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment;*

2. *Tinnomina Nutar Pubbliku Malti sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv fil-ġurnata, ħin u lok stabbiliti skont it-talba preċedenti, bin-nomina ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi.*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittri uffiċjali tat-30 ta' Lulju, 2013, tat-12 ta' Settembru, 2013, u tal-5 ta' Marzu, 2015, kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Louisette Bonello**, **Maria Zammit**, **Louis Zammit** u **John Cefai**, (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), ippreżentata fid-29 ta' April, 2015, fejn eċċepew is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju imsemmi fir-rikors ġuramentat ġie reġistrat tard u għalhekk, skont il-liġi, mhux validu.*

2. *Illi wara li sar l-ewwel att ta' konvenju, l-istess konvenju ġie imġedded u din l-estensjoni ma ġietx reġistrata entro l-perijodu stipulat skont il-liġi.*

3. *Illi l-istess reġistrazzoni hija għalkollox invalida stante li, apparti li ġiet reġistrata tard, tagħmel referenza għal konvenju li ġie ffirmat min-nutar differenti minn dak indikat fir-reġistrazzjoni nnifisha.*

4. *Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda li ġew imressqin mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Jannar, 2017, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Illi l-Qorti tibda biex qabel xejn tirrileva illi għad illi fir-Rikors Maħluf ippreżentat mis-soċjetà attriċi jingħad fl-ewwel paragrafu[1] u anki fil-lista

[1] *A fol.* 1 tal-proċess.

tad-dokumenti[2] illi fil-11 ta' Jannar, 2012[3] hija kienet daħlet f'konvenju mal-konvenuti għar-rigward tal-proprjetajiet 87 u 88, Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta (minn issa 'l quddiem "il-Proprjetajiet") mingħand il-konvenuti, il-kopja tal-konvenju annessa mar-Rikors Maħluf[4] iġġib id-data tal-11 ta' Lulju, 2012.[5]

Illi skont il-klawsola 16 tal-konvenju li kopja tiegħu tinsab annessa mar-Rikors Maħluf[6], dan kellu jibqa' validu kif ġej:

> ***"Validity***
>
> *16. This promise of sale is valid till the fifteenth day of January of the year two thousand and thirteen (2013). Though should the Vendors not manage to render the Property vacant in its entirety till the 15th January, 2013, then the Purchaser has the automatic right to extend this promise of sale agreement till when the property is rendered as vacant in its entirety by the Vendors. In such case deed will take place whinin two months as from when the Property is rendered as vacant in its entirety, and as from when evidence is given (in writing) that the Property has been so rendered as vacant. For this reason parties authorise Notary Dr Sam Abela or a Notary delegated by him to register this agreement with the Commissioner of Inland Revenue till the 10th of July, 2017. Should the Property not be rendered as vacant by such date of the 10th July, 2017, then the Purchaser would have a right either to still purchase the property as is, or to withdraw from this agreement, or to demand an extension until the Property is rendered vacant."*

[2] *A fol.* 3 tal-proċess.
[3] Sottolinear tal-Qorti.
[4] *A fol.* 4 sa 7 tal-proċess.
[5] Sottolinear tal-Qorti.
[6] A fol. 7 tal-proċess.

Illi skont l-imsemmija klawsola, il-konvenju kien validu u jorbot lill-partijiet sal-15 ta' Jannar, 2013, b'dan iżda f'każ illi l-vendituri, il-konvenuti f'din il-kawża, ma jirnexxilhomx irendu l-Proprjetajiet vakanti fl-intier tagħhom sal-15 ta' Jannar, 2013, il-kumpratriċi, ċjoè s-soċjetà attriċi fil-kawża odjerna, kellha d-dritt awtomatiku li testendi l-konvenju sa meta l-vendituri rrendu l-Proprjetajiet vakanti fl-intier tagħhom, f'liema każ l-att finali kellu jsir fi żmien xahrejn minn meta l-Proprjetajiet jisfaw vakanti fl-intier tagħhom, u ċjoè minn meta tingħata prova (bil-miktub) li l-Proprjetajiet ġew hekk reżi vakanti. Għal dan l-iskop il-partijiet awtorizzaw lin-Nutar Sam Abela jew nutar delegat minnu biex jirreġistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sal-10 ta' Lulju, 2017. F'każ illi l-Proprjetajiet ma jiġux reżi vakanti sa din id-data tal-10 ta' Lulju, 2017, f'dak il-każ il-kumpratriċi jkollha d-dritt li jew tixtri xorta waħda l-Proprjetajiet kif inhuma, jew li tirtira minn dan il-ftehim jew li titlob estensjoni sakemm il-Proprjetajiet jiġu reżi vakanti.

Illi dan il-konvenju ġie mġedded permezz ta' skrittura datata 15 ta' Jannar, 2013[7] fejn ġie stipulat is-segwenti:

> *"The parties refer to the promise of sale dated 11th July, 2012 regarding property at Valletta (Tenements numbered 87 and 88 both in Archbishop Street corner with West Street) and hereby agree to extend same till 30th July, 2013, and this under the same terms and conditions."*

Illi filwaqt illi din l-estensjoni ma tissemma bl-ebda mod mis-soċjetà attriċi fir-Rikors Maħluf tagħha, il-konvenuti min-naħa tagħhom jikkontendu l-

---

[7] Kopja tagħha tinsab *a fol.* 60 tal-proċess.

imsemmija estensjoni tal-konvenju[8] ma ġietx reġistrata entro l-perijodu stipulat mil-liġi u l-istess reġistrazzjoni hija għalkollox invalida stante li, apparti li ġiet reġistrata tard, tagħmel referenza għal konvenju li ġie ffirmat min-nutar differenti minn dak indikat fir-reġistrazzjoni nnifisha.

Illi l-iskrittura tal-15 ta' Jannar, 2013 tgħid illi l-konvenju datat 11 ta' Lulju, 2012 kien qiegħed jiġi estiż sat-30 ta' Lulju, 2013 bl-istess termini u kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali. Min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi ssostni illi sa fejn il-konvenju kien jorbot liż-żewġ partijiet, kien ġie estiż sat-30 ta' Lulju, 2013 imma d-dritt tas-soċjetà attriċi bħala kumpratriċi li ġġedded il-konvenju awtomatikament sal-10 ta' Lulju, 2017 sakemm il-Proprjetajiet jibqgħu okkupati minn terzi, baqa' intatt u impreġudikat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Illi **Wallace Fino** u **Lawrence Fino**, diretturi tas-soċjetà attriċi, xehdu[9] illi skont il-ftehim milħuq mal-konvenuti "iż-żewġ partijiet tal-fond kellhom jiġu vvakati qabel ma jsir il-kuntratt ta' bejgħ finali". L-istess Wallace Fino xehed ukoll illi "dan il-konvenju kellu validità sal-15 ta' Jannar, 2013, u li sa dak iż-żmien il-vendituri kellhom l-obbligu li rrendu l-fond vakanti. Però l-konvenju kellu kundizzjoni ulterjuri li hekk dan ma jseħħx sal-15 ta' Jannar, 2013, aħna (ċjoè s-soċjetà attriċi) stajna nġeddu l-validità sa xahrejn minn meta l-

[8] *A fol.* 60.
[9] *A fol.* 17 u 18.

fond jiġi vakanti, u dan mhux aktar tard mill-10 ta' Lulju, 2017. Fil-fatt aħna inkarigajna lin-Nutar Sam Abela sabiex jirreġistra l-konvenju sa Lulju tas-sena 2017. Niċċara għalhekk illi l-validità massima tal-konvenju huwa sal-10 ta' Lulju, 2017."

Illi **Wallace Fino** xehed ukoll illi meta eventwalment fit-30 ta' Lulju, 2013 ir-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi ppruvaw jikkomunikaw mal-konvenuti biex jaraw jekk il-Proprjetajiet kinux ġew reżi vakanti u ma setgħux jikkomunikaw magħhom, is-soċjetà attriċi bagħtet ittra uffiċjali biex il-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt finali. Madankollu s-soċjetà attriċi ma esebitx in atti kopja ta' din l-ittra uffiċjali. Is-soċjetà attriċi tgħid ukoll li fit-12 ta' Settembru, 2013 is-soċjetà attriċi bagħtet ittra uffiċjali oħra lill-konvenuti, kopja ta' liema ittra uffiċjali bl-istess mod ma ġietx esebita in atti. Meta l-isemmi Wallace Fino sar jaf li effettivament kien sar konvenju fuq l-istess proprjetajiet bejn il-konvenuti u terzi persuni għax ġie avviċinat mill-aħwa Franco u Anthony Sammut li kienu għamlu konvenju mal-konvenuti u dan kien għall-ħabta ta' Frar, 2015, fil-5 ta' Mejju, 2015 is-soċjetà attriċi bagħtet ittra uffiċjali oħra lill-konvenuti biex dawn jaddivjenu għall-kuntratt, kopja ta' liema ittra uffiċjali wkoll ma ġietx esebita in atti mis-soċjetà attriċi.

Illi fix-xhieda tiegħu **n-Nutar Sam Abela**[10], li rrediġa kemm il-konvenju oriġinali u kemm l-estensjoni tiegħu, jgħid illi l-Proprjetajiet kienu mikrijin lil terzi meta ġie iffirmat il-konvenju u l-vendituri obbligaw ruħhom li l-kirjiet

[10] *A fol.* 30 tal-proċess.

kienu ser jiġu tterminati u li l-Proprjetajiet kienu ser ikunu vakanti meta jiġi ffirmat il-kuntratt finali. In-Nutar Abela jgħid ukoll illi l-partijiet kienu aċċettaw li l-konvenju kellu jibqa' validu sal-15 ta' Jannar, 2013, u l-vendituri obbligaw ruħhom ukoll li sa dakinhar il-Proprjetajiet inkwistjoni kellhom ikunu vakanti. Skont in-Nutar Sam Abela il-partijiet ftiehmu wkoll illi jekk il-proprjetajiet ma kinux ser ikunu vakanti sal-15 ta' Jannar, 2013, il-kumpraturi setgħu jġeddu l-validità tal-konvenju sa xahrejn minn meta l-Proprjetajiet jiġu vakanti, però mhux aktar tard mill-11 ta' Lulju, 2017. Barra minn hekk in-Nutar Sam Abela xehed ukoll illi bil-klawsola 16 il-partijiet aċċettaw li l-konvenju jiġġedded awtomatikament fil-każ li l-Proprjetajiet jibqgħu okkupati minn terzi. Mal-affidavit tiegħu n-Nutar Sam Abela esebixxa kopja tal-att tiegħu fejn ġiet tranżuntata l-ittra uffiċjali datata 5 ta' Mejju, 2015[11], imma mhux l-ittra uffiċjali nnifisha, fejn hemm imsemmi *"judicial letter filed before the First Hall Civil Court on the fifth day of May of the year two thousand and fifteen (2015)"*, liema ittra uffiċjali tissemma wkoll fix-xhieda ta' Wallace u Lawrence Fino.

Illi waqt ix-xhieda tagħha **Antoinette Polidano**, ir-rappreżentanta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, ġew esebiti (i) ir-reġistrazzjoni tal-konvenju tal-11 ta' Lulju, 2012 bil-konvenju oriġinali anness magħha. Ir-reġistrazzjoni ġġib id-data tas-27 ta' Lulju, 2012;[12] (ii) kopja tal-estensjoni li saret fil-15 ta' Jannar, 2013 u r-reġistrazzjoni tal-estensjoni tal-konvenju li saret fit-18 ta' Jannar, 2013;[13] (iii) l-irċevuta maħruġa mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni tal-

[11] *A fol.* 31 tal-proċess.
[12] *A fol.* 51 sa 58.
[13] *A fol.* 59 u 60.

konvenju oriġinali;[14] (iv) ittra datata 24 ta' Lulju, 2013 lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mibgħutha min-Nutar Anthony Abela mill-uffiċċju tan-nutara Abela & Abela, li però ma sarx riferiment għaliha fix-xhieda tan-nutar Sam Abela, fejn intalab li ssir korrezzjoni fid-data tal-iskadenza fir-reġistrazzjoni tal-konvenju oriġinali u mhux tal-estensjoni stante li "bi żvista fuq id-DDT 3 ġie indikat illi l-konvenju jiskadi fil-15 ta' Jannar, 2013 meta fil-fatt jiskadi fil-10 ta' Lulju, 2017."[15]

Illi in kontroeżami **n-Nutar Sam Abela**, fuq domanda tal-avukat difensur tal-konvenuti jekk wara l-estensjoni sat-30 ta' Lulju, 2013, saritx xi estensjoni oħra, xehed:

> "Le li kien ġara huwa li ġie mitlub li in forza tal-ewwel konvenju stess fejn in-nutar kien ġie mogħti dritt li jirreġistra l-konvenju entro l-10 ta' Lulju, 2017 u għal dik ir-raġuni ntalab lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex jiġi reġistrat sa dik il-ġurnata."

Il-Qorti tinnota wkoll li qabel din id-domanda, l-avukat tal-konvenuti staqsa lin-Nutar Sam Abela dwar l-estensjoni u dan esebixxa kopja tar-reġistrazzjoni tal-estensjoni[16], fejn jirriżulta l-konferma tal-estensjoni sat-30 ta' Lulju, 2013.

[14] L-irċevuta tar-reġistrazzjoni tal-konvenju oriġinali tinsab *a fol.* 61. L-irċevuta tal-estensjoni ma ġietx esebita minn Antoinette Polidano, però ġiet esebita min-nutar Sam Abela waqt il-kontroeżami tiegħu *a fol.* 75.
[15] *A fol.* 62 tal-proċess.
[16] Dok. SA2 *a fol.* 75 tal-proċess.

Illi għandu jiġi rilevat ukoll illi d-dokument B anness mar-Rikors Maħluf[17], li juri li din hi ri-konferma maħruġa mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni fis-26 ta' Lulju, 2013 tan-notifika tal-estensjoni tal-konvenju bħala validu sal-10 ta' Lulju, 2017, ġiet esebita mis-soċjetà attriċi mar-Rikors Maħluf u mix-xhud Wallace Fino, imma mhux minn Antoinette Polidano r-rappreżentanta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

Illi s-soċjetà attriċi ssostni fir-Rikors Maħluf tagħha illi fit-30 ta' Lulju, 2013 u fit-12 ta' Settembru, 2013 kienet interpellat lill-konvenuti sabiex dawn jirrikonoxxu l-estensjoni awtomatika tal-konvenju tal-11 ta' Jannar, 2012 (sic) ai termini tal-klawsola 16 tal-istess konvenju, kif ukoll li l-konvenju għadu viġenti u ser jibqa' viġenti jew sal-10 ta' Lulju, 2017 jew sa xahrejn mid-data tal-iżgumbrament tat-terzi mill-Proprjetajiet, imma dawn baqgħu inadempjenti.

Illi s-soċjetà attriċi tgħid ukoll illi l-atturi saru jafu li l-konvenuti kisbu l-pussess vakanti tal-fond mingħajr ma informaw b'dan lis-soċjetà attriċi fit-termini tal-imsemmi konvenju biex b'hekk jista' jibda jgħaddi t-terminu għall-akkwist imsemmi fl-isess konvenju, liema terminu kellu jgħaddi mid-data f'liema jingħataw konferma bil-miktub li l-Proprjetajiet tbattlu. Illi meta saru jafu b'dan is-soċjetà attriċi ddeċidiet li tirrinunzjaw għall-kondizzjoni stipulata fl-interess tagħha biex b'hekk l-att finali jkun jista' jsir u b'dan u għal dan il-fini ntbagħtet ittra uffiċjali lill-istess konvenuti fil-5 ta' Marzu, 2015, sabiex jersqu għall-kuntratt finali tal-bejgħ u xiri tal-

[17] *A fol. 8* tal-proċess.

Proprjetajiet, indipendentement mill-fatt jekk il-Proprjetajiet mhumiex vakanti jew le, però l-konvenuti reġgħu baqgħu inadempjenti.

Konstatazzjonijiet Legali

L-artikolu 1357 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula dwar konvenji:

> "(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.
>
> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b 'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

L-artikolu 1379 tal-Kapitolu 12 imbagħad jgħid li:

> "Il-kunsinna ta' immobbli ssir *ipso jure* bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ, bla ħsara, kwantu għad-dħul fil-pussess ta' beni mibjugħa fl-irkant bil-qorti, tad-disposizzjonijiet tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili."

Illi s-soċjetà attriċi timxi fuq it-teżi li l-konvenju ma kienx skada stante li l-estensjoni tal-konvenju sat-30 ta' Lulju, 2013, kienet biss għal dik il-parti tal-konvenju oriġinali li tgħid illi dan kien jiskadi sal-15 ta' Jannar, 2013 u l-kumplament tal-paragrafu 16 għandu xorta jibqa' validu peress li fl-

estensjoni ġie stipulat *"....and hereby agree to extend same till 30th July, 2013, and this under the same terms and conditions."*

Illi min-naħa tagħhom il-konvenuti jimxu fuq it-teżi illi bl-estensjoni tad-data tal-iskadenza sat-30 ta' Lulju, 2013, il-klawsola 16 dwar il-validità tal-konvenju ġiet mibdula kollha kemm hi fis-sens li il-kliem *".... and this under the same terms and conditions"* kienu qegħdin jagħmlu riferiment għall-klawsoli l-oħrajn kollha imma mhux għall-klawsola 16 u għaldaqtant intilef d-dritt li l-konvenuti jiġu mitluba jaddivjenu għall-kuntratt finali u għaldaqstant ir-reġistrazzjoni għandha titqies illi saret tardivament.

Illi għar-rigward ta' interpretazzjoni ta' kuntratt, u f'dan il-każ speċifikatament ta' konvenju, insibu rassenja ta' sentenzi tal-qrati tagħna, li ġiet miġbura b'mod konċiż ħafna minn din il-Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Gemini Holdings Limited *et. vs.* Paul Busuttil *et.***[18]:

> "F'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti, il-prinċipju regolatur huwa dak stabbilit fl-artikolu 1002 tal-Kap. 16 li jipprovdi testwalment illi:
>
>> 'Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni.'
>
> L-artikolu 1003 imbagħad ikompli:

[18] P.A., 02.02.2012.

> 'Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher car mill-partijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.'

Fis-sentenza **John Spiteri** ***et. vs.*** **Popeye Investments Limited** (A.Ċ. – 3 ta' Novembru, 2006) ingħad illi kif:

> "Ravviżat fis-sentenza fl-ismijiet **Elena Micallef** ***vs.*** **E. Ciantar** (Vol.X.345) deċiża fit-3 ta' Jannar 1884 *'quando sorgono difficoltà sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge forinisce alcune norme indicative e dimostrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la libertà del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso'".*

Hawhekk opportun li jiġu ribaditi ċerti prinċipji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu liġi għall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodiċi Ċivili; **Carmelo Bajada** ***noe. vs.*** **Fr. S. Cachia** ***et. noe.*** (A.K. deċiż 16 ta' Lulju, 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar m'hemmx lok għall-interpretazzjoni (**Vol.XXXIV.i.p27**). L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher ċar mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi interpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien" **(J. Bartolo** ***et.*** **vs. A. Petroni** deċiża 7 ta' Ottubru, 1997).

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti “hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta’ kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot” (**J. Zammit *vs.* Michael Zammit Tabone *et. noe.*** – Appell Superjuri deċiż 28 ta’ Frar, 1997).

Illi min-naħa l-oħra l-Qorti tal-Appell (Superjuri)[19] ġabret il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna dwar kif konvenju jibqa’ jinżamm fis-seħħ kif ġej:

> “Konvenju ma jibqax fis-seħħ biss għax tintbagħat l-ittra uffiċjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Kif osservat il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Del Negro *vs.* Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:
>
>> “L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”
>>
>> Biex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva. Fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Jenkins *vs.* Emanuel Bianco *et.***, deċiża mill-Prim tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

[19] **Gloria Pont *et. vs.* J.L.J Construction Company Limited**, datata 6.10.2009.

> “Fis-sentenza **Brownrigg *vs.* Camilleri** (Appell Ċivili 22 ta' Frar, 1990) ġie deċiż illi jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir. Skont is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela *vs.* T. Spiteri** (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus *quo ante*. Għalhekk il-komprratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depositu li jkun ħallas fuq il-konvenju (ara wkoll **A. Ciantar *vs.* A. Vella** LXII - pt ii paġna 828 u J**. Cassar *vs.* V. Farrugia**: XXVII - pt ii-paġna 316).
>
> Biex dak li jkun jieħu lura jew iżomm dak li hu intitolat għalih taħt il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, iżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, kawża **Cauchi *vs.* Vassallo**, deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2003, "Fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus *quo ante*. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.”

Tant hi importanti din il-proċedura, li l-ħtieġa tagħha ġiet rikonoxxuta anke f'każ li d-depożitu mogħti fuq il-konvenju jkollu n-natura ta' kapparra. Dan il-punt kien diskuss *funditus* minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fil-kawża **Spiteri *vs.* Xuereb**, deċiża fit-23 ta’ Ġunju 1994, u l-Qorti kienet enfasizzat li ebda parti ma tista’

tirreklama xi benefiċċju taħt konvenju, jekk qabel xejn ma tkunx żammet fis-seħħ l-istess konvenju tramite l-proċedura kontemplata fil-liġi..........

........Din il-Qorti tosserva, però, li l-effett tal-ittra uffiċjali mhux dak ssottomess mis-socjetà konvenuta. L-effett tal-ittra uffiċjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, però, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża **Bianchi *vs.* JMA Developments Ltd**, deċiża fis-26 ta' Mejju, 2006, meta aċċettat l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li:

> "a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 ġialadarba tiġi ippreżentata ittra uffiċjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."

Ikkunsidrat:

Illi fil-każ in eżami, meta jiġi applikat dan l-insenjament dwar l-interpretazzjoni ta' kuntratti għar-riżultanzi mill-provi li jinsabu in atti, evidentement jistgħu jinsorġu ċerti dubji kemm rigward it-teżi tal-konvenuti u kemm fir-rigward tat-teżi tas-soċjetà attriċi. Hekk pereżempju għal xi raġuni fir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi bl-ebda mod ma jsemma l-fatt li kienet saret estensjoni għall-konvenju oriġinali. L-ittri uffiċjali li jsir riferiment għalihom fir-Rikors Maħluf ma ġewx annessi bħala dokumenti

mal-istess Rikors Maħluf u minflok ġie ppreżentat l-*enrollment* ta' waħda minn dawn l-ittri uffiċjali fl-atti tan-Nutar Sam Abela.

Illi mill-banda l-oħra l-konvenuti naqsu milli jgħidu x'kienet il-vera intenzjoni tagħhom meta qablu li jestendu l-konvenju oriġinali bl-iskrittura tal-15 ta' Jannar, 2013 "*under the same terms and conditions*". Dan billi f'din il-kawża l-konvenuti naqsu milli jiddeponu bil-ġurament bil-proċedura tal-affidavit jew *viva voce* in sostenn tat-teżi tagħhom u l-unika xhieda li resqu min-naħa tagħhom kienet dik tar-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tan-Nutar Sam Abela in kontroeżami.

Tqis fl-aħħar mill-aħħar illi l-verżjoni tas-soċjetà attriċi hija aktar attendibbli u kredibbli u li din ġiet ippruvata sal-limitu rikjest mil-liġi. Tqis għalhekk li l-interpretazzjoni loġika li għandha tingħata għar-riżultanzi mill-provi li jinsabu fl-atti, għandha tkun dik li bl-estensjoni li saret mill-partijiet permezz tal-iskrittura privata tal-15 ta' Jannar, 2013, ġiet estiża d-data tal-iskadenza tal-konvenju oriġinali mill-15 ta' Jannar, 2013 sat-30 ta' Lulju, 2013, liema data ta' skadenza torbot kemm lill-vendituri u kif ukoll lill-kumpratriċi. Mill-banda l-oħra d-dritt tal-kumpratriċi li testendi b'mod awtomatiku u unilaterali l-konvenju sal-10 ta' Lulju, 2017 sakemm il-Proprjetajiet jibqgħu okkupati minn terzi, baqa' intatt u mhux mitifies. Dan stante li l-estensjoni tal-15 ta' Jannar, 2013 ma tistax tiġi interpretata li l-kumpratriċi/is-soċjetà attriċi b'xi mod irrinunzjat għad-dritt tagħha taħt il-konvenju oriġinali li testendi l-konvenju awtomatikament u b'mod unilaterali sal-10 ta' Lulju, 2017 jekk il-Proprjetajiet jibqgħu okkupati minn

terzi. Dan billi l-imsemmija estensjoni kienet qiegħda ssir "*under the same terms and conditions"* tal-konvenju oriġinali tal-11 ta' Lulju, 2012.

Illi r-rinunzja għall-jeddijiet ma tistax tkun waħda impliċita, iżda trid issir u b'mod espress li ma jħalli l-ebda dubju fil-moħħ u l-imġiba tal-kontroparti li l-kreditur tal-obbligazzjoni ma jkunx tabilħaqq għadu jisħaq għal dak il-jedd. Ir-rinunzja għad-drittijiet tirrikjedi fost kollox il-kjarezza u l-univoċità.[20] Ir-rinunzja tal-jedd żgur ma ssirx b'implikazzjoni jew fuq bażi ta' konġettura.[21]

Illi kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Anthony Sammut *et. vs.* Avukat Tonio Azzopardi**[22], deċiża fid-29 ta' Novembru, 2003:

> "Huwa risaput illi rinunzja għal drittijiet li wieħed ikollu meta ma tkunx espressa imma tkun taċita...timplika li l-fatt li minnu tiġi deżunta r-rinunzja jrid ikun wieħed li juri (a) il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u li (b) l-fatt huwa assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt – *jus receptum*, kif qalet din il-Qorti fis-sentenza **Schembri *vs.* Bonnici** tat-13 ta' Diċembru, 1954 (XXXVIII.I272)."

Inoltre l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Grech *et. vs.* Dolores Ellis *et.***[23] żiedet tgħid:

> "Għandu jsegwi minn dan kollu li jekk l-indizji u l-fatti jħallu dubju dwar il-volontà tal-persuna dan għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinunzja."

---

[20] App. Ċiv. 30.1.1995, **William Soler *vs.* Mary Esposito** (Kollez. Vol: LXXIX.ii.285).
[21] App. Ċiv. 11.2.1993, **Gauci *et. vs.* Fenech *noe.*** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.223).
[22] 29.11.2003.
[23] 29.10.2004.

Illi fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġuridiċi enunzjati fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, fil-każ in deżamina mhux biss ma kienx hemm rinunzja espressa da parti tas-soċjetà attriċi iżda lanqas kien hemm rinunzja taċita 'il għaliex il-fatt li l-estensjoni tal-konvenju saret "*under the same terms and conditions*" ma jindikax il-volontà preċiża li d-dritt qed jiġi abbandunat u fi kwalunkwe każ id-dubju dwar il-volontà tal-persuna għandu jittieħed kontra l-eżistenza tar-rinjunzja.

Tqis ukoll illi bl-ebda mod m'għandu jinċidi fuq l-evalwazzjoni li trid issir dwar il-vera intenzjoni tal-partijiet kontraenti l-fatt illi kien hemm xi nuqqasijiet ("żvista") fir-reġistrazzjoni tal-estensjoni tal-konvenju da parti tan-Nutar li għamel ir-reġistrazzjoni, fis-sens li għall-ewwel kien ġie indikat min-Nutar Anthony Abela li l-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Lulju, 2013 u sussegwentement intalab mill-istess Nutar Anthony Abela biex issir korrezzjoni fid-data tal-iskadenza fir-reġistrazzjoni tal-konvenju oriġinali u mhux tal-estensjoni stante li "bi żvista fuq id-DDT 3 ġie indikat illi l-konvenju jiskadi fil-15 ta' Jannar, 2013 meta fil-fatt jiskadi fil-10 ta' Lulju, 2017".[24] *Del resto* n-Nutar Anthony Abela għad li huwa mill-istess uffiċċju ta' nutara Abela & Abela, ma kienx hu n-nutar li rrediega l-konvenju oriġinali u l-estensjoni tiegħu, liema skritturi kienu ġew redatti min-Nutar Sam Abela.

Illi s-soċjetà attriċi tikkontendi illi l-konvenuti ġew interpellati minnha, anke uffiċjalment permezz ta' żewġ ittri uffiċjali datati t-30 ta' Lulju, 2013, u t-12 ta' Settembru, 2013, sabiex dawn jirrikonoxxu din l-estensjoni awtomatika tal-konvenju tal-11 ta' Jannar, 2012 ai termini tal-klawsola 16 tal-istess

---

[24] *A fol.* 62.

konvenju, kif ukoll illi l-konvenju għadu viġenti, u ser jibqa' viġenti jew sal-10 ta' Lulju, 2017 jew sa xahrejn mid-data tal-iżgumbrament tat-terzi mill-proprjetajiet imsemmija, imma l-konvenuti baqgħu inadempjenti. Għad illi s-soċjetà attriċi ma ppreżentatax in atti kopja legali ta' dawn l-ittri uffiċjali, mill-banda l-oħra l-konvenuti ma kkontestawx illi huma kienu ġew hekk interpellati.

Tqis illi l-istess konsiderazzjonijiet għandhom jgħoddu fir-rigward tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Marzu, 2015 li s-soċjetà attriċi tgħid illi bagħtet lill-konvenuti hekk kif saret taf illi l-konvenuti kienu daħlu f'konvenju ma' terzi dwar il-Proprjetajiet, u s-soċjetà attriċi ddeċidiet illi tirrinunzja għall-kundizzjoni stipulata fl-interess tagħha biex b'hekk l-att finali jkun jista' jsir, indipendentement mill-fatt jekk il-Proprjetajiet mhumiex vakanti jew le, però l-konvenuti reġgħu baqgħu inadempjenti. Il-konvenuti ma kkontestawx li huma kienu ġew hekk interpellati mis-soċjetà attriċi.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. **Tikkundanna lill-konvenuti jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetajiet bin-numri 87 u 88 fi Triq l-Arċisqof, il-Belt Valletta;**

2. **Tinnomina lin-Nutar Sam Abela sabiex fi żmien xahar mil-lum jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv u bl-obbligu li javża lill-partijiet kollha bil-lok, data u ħin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt;**
3. **Tinnomina lill-Avukat Dr Renzo Porsella Flores bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi.**

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti ħlief għall-ispejjeż tal-kuratur deputat li għandhom jitħallsu mis-soċjetà attriċi.

Moqrija.