

## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI  
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA  
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI**

**Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017**

**Numru 16  
Citazzjoni numru 716/04 AE**

**Stephen u Maria Anna sive Marina konjugi Galea**

**v.**

**Regent Company Limited u JAGO Limited**

**Il-Qorti:**

Rat it-citazzjoni li l-atturi pprezentaw fis-27 ta' Settembru, 2004, u li jaqra hekk:

“Peress illi fis-7 t'Ottubru, 2002 l-atturi kienu ffirmaw konvenju (vide Dok. 'A') mas-socjeta' konvenuta Regent Company Limited ghax-xiri u l-akkwist minghand l-imsemmija socjeta' ta' zewg (2) appartamenti internament immarkati bin-numri wiehed (1) u tnejn (2) fl-ewwel sular ('first floor level') formanti parti minn blokk ta' bini immarkat bl-ittra 'A', liema blokk ghandu jinghata l-isem ta' 'Hampton Court', formanti parti minn korp akbar ta' bini illi l-imsemmija socjeta' konvenuta Regent Company Limited kienet qed tikkostruwixxi fuq il-porzjonijiet divizi ta'

art bin-numri wiehed (1) sa hamsa (5) fi Triq Paderborn kantuniera ma' Triq il-Gifen f'Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar;

“Peress illi meta l-atturi ffirmaw l-imsemmi konvenju mas-socjeta' konvenuta Regent Company Limited dawn l-appartamenti kienu ghadhom fuq il-pjanta;

“Peress illi l-imsemmi konvenju datat 7 t'Ottubru, 2002 kien gie estiz bi skrittura tal-31 ta' Marzu, 2004 (vide Dok. 'B') u sussegwentement l-atturi kienu pprezentaw ittra ufficjali datata 28 ta' Mejju, 2004 (vide Dok. 'C') illi permezz taghha huma kienu interpellaw lis-socjeta' konvenuta Regent Company Limited sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment ta' dawn iz-zewg (2) appartamenti a favur taghhom, u dan minhabba illi kien hemm indikazzjonijiet illi l-istess socjeta' konvenuta kienet se tonqos milli taghmel dan;

“Peress illi sussegwentement gie ffirmat konvenju gdid bejn il-partijiet datat it-28 ta' Gunju, 2004 (vide Dok. 'D'), liema konvenju gie redatt bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat illi kien irrediga wkoll il-konvenju originali tas-7 t'Ottubru, 2002 kif ukoll l-estensjoni tal-31 ta' Marzu, 2004 ghall-imsemmi konvenju, illi permezz tieghu s-socjeta' konvenuta obligat ruhha illi tbiegh, tassenja u titrasferixxi lill-atturi z-zewg (2) appartamenti fuq imsemmija u deskritti fi stat ta' gebel u saqaf versu l-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-imsemmi konvenju;

“Peress illi fl-istess data u kontestwalment l-atturi ghaddew hlas lill-imsemmi Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat fis-somma ta' tliet mija u hamsa u sittin lira Maltija (Lm365) rapprezentanti in kwantu ghas-somma ta' tliet mija u erbghin lira Maltija (Lm340) it-taxxa ossija l-boll provizorju dovut skond il-ligi u in kwantu ghas-somma ta' hamsa u ghoxrin lira Maltija (Lm25) rapprezentanti spejjez sabiex l-istess konvenju jigi debitament registrat, liema hlas sar permezz ta' 'cheque' numru 120 mahrug mill-kont bankarju 16505316034 illi l-attur Stephen Galea ghandu mal-fergha ta' Bormla tal-Bank of Valletta plc;

“Peress illi fl-istess data u kontestwalment ukoll l-atturi u Mario Borg bhala direttur ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Regent Company Limited, iffirmaw ukoll il-formola relattiva mehtiega ghar-registrazzjoni tal-imsemmi konvenju skond il-ligi (vide Dok. 'E');

“Peress illi l-partijiet qablu u ftiehmu, kif jirrizulta mill-istess konvenju tat-28 ta' Gunju, 2004, illi dan il-konvenju kellu jibqa' validu sa zmien xahrejn mid-data tal-istess konvenju, u cioe' sat-28 t'Awissu, 2004;

“Peress illi fi klawsola numru wiehed (1) tal-imsemmi konvenju, liema klawsola titratta dwar u tispecifica l-prezz tal-imsemmija zewg (2) appartamenti in vendita' u l-modalita' tal-hlas, gie stipulat illi l-atturi kienu qed ihallsu lis-socjeta' konvenuta Regent Company Limited is-

somma ta' tliet elef u erba' mitt lira Maltija (Lm3,400) akkont tal-prezz filwaqt illi l-bilanc kellu jithallas "on the final deed when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing";

"Peress illi l-atturi minn dejjem kellhom l-intenzjoni u r-rieda ferma illi jiffirmaw u jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh u trasferiment tal-imsemmija zewg (2) appartamenti a favur taghhom, u dan izjed u izjed in vista tal-fatt illi l-istess atturi kienu ffirmaw zewg (2) konvenji, redatti wkoll bil-ministeru tan-Nutar Pubbliku Dottor Robert John Muscat, ghall-bejgh u trasferiment ta' dawn iz-zewg (2) appartamenti a favur ta' Carol Camilleri, liema konvenju rigwardanti l-appartment numru wiehed (1) gie ffirmat fil-31 ta' Dicembru, 2003 u a favur ta' Maria Dolores sive Doreen Camilleri u Maria Jones, liema konvenju rigwardanti l-appartment numru tnejn (2) gie ffirmat fis-26 ta' Jannar, 2004 u liema zewg (2) konvenji kienu gew estizi bi skritturi tal-31 ta' Marzu, 2004 (vide Doks. 'F' u 'G') kontestwalment mal-estensjoni tal-konvenju tas-7 t'Ottubru, 2002 bejn l-atturi u s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited;

"Peress illi ghall-kuntrarju s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited kienet diga uriet l-intenzjoni illi tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali naxxenti mill-konvenju originali datat 7 t'Ottubru, 2002 tant illi kif fuq imsemmi fit-28 ta' Mejju, 2004 l-atturi kellhom jipprezentaw ittra ufficjali a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 biex jinforzaw il-bejgh, u dan prezumibilment minhabba l-fatt illi l-proprjeta' b'mod generali u l-appartamenti fil-korp ta' bini illi kienet qed tizviluppa s-socjeta' konvenuta Regent Company Limited b'mod partikolari kienu qed igibu prezzijiet ahjar minn dak pattwit bejn il-partijiet".

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet taz-zewg socjetajiet konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. "Illi, preliminarjament, il-kawza odjerna hija intempestiva fil-konfront tas-socjeta' Jago Limited u dan stante illi l-atturi naqsu illi jinterpellaw lill-imsemmija socjeta' sabiex tezegwixxi l-kuntratt ta' appalt;

2. "Illi, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bhala kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-iffirmar u l-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh taz-zewg appartamenti internament immarkati bin-numri wiehed u tnejn fl-ewwel sular formanti parti f' 'Hampton Court', Triq il-Gifen, Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar ma sehix unikament b'rizultat ta' inadempjenza ta' l-atturi illi ghalkemm debitament interpellati minn Regent Company Limited permezz ta' ittra ufficjali datata 12 t'Awwissu, 2004 ezebata fl-atti ta' din il-kawza bhala Dok. A, baqghu

ma resqux. Illi d-diretturi tas-socjeta' eccipjenti Regent Company Limited, ghalkemm imsiefra, kienu ddelegaw lil Perit George Chetcuti sabiex jidher f'isimhom fuq l-imsemmi kuntratt

3. "Illi di piu u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' eccipjenti Regent Company Limited dejjem kienet disposta illi taddivjeni ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u dan anke' in vista tal-fatt illi d-diretturi ta' l-imsemmija socjeta' , ghalkemm imsiefra, kienu ddelegaw lil Perit George Chetcuti sabiex jidher f'isimhom fuq l-imsemmi kuntratt;

4. "Illi inoltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenju mertu tal-kawza skada meta l-atturi ghalkemm debitament interpellati naqsu milli jaddivjenu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt finali u b'dan illi l-partijiet regghu lura ghall-istatus *quo ante*;

5. "Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

6. "Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda".

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Gunju, 2012, li

in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

1. "Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta Regent Company Limited u tilqa' mill-ewwel sas-sitt talba inkluzi.

2. "Tordna li l-kuntratt ta' bejgh jigi ppubblikat fid-29 ta' Lulju 2012 fid-9 a.m. fil-bini tal-qorti, liema bejgh ghandu jsir skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tat-28 ta' Gunju 2004.

3. "Tinnomina lin-nutar Dr Robert J. Muscat biex jippubblika l-att relattiv u lil Dr Lara Dimitrijevic bhala kuratrici biex tidher ghal Regent Company Limited f'kaz li hadd ma jidher ghalha dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh.

4. "Tichad l-ewwel eccezzjoni ta' Jago Limited.

5. "Fir-rigward tas-sebgha u tmien talbiet, tilqa' l-istess talba limitatament billi tiddikjara li l-kuntratt ta' appalt jorbot lill-atturi u lil Jago Limited.

6. "Tichad it-tmien, disgha u ghaxar talbiet in kwantu m'hemmx provi dwar jekk ghadx hemm xoghol xi jsir skond il-kuntratt ta' appalt tat-28 ta' Gunju 2004 u f'dan ir-rigward tillibera lil Jago Limited mill-osservanza tal-gudizzju.

“Spejjez a karigu tal-konvenuta Regent Hotel Limited, b’dan li l-ispejjez ta’ Jago Limited u tas-sebgha sal-ghaxar talba jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet”.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Dan il-kaz jitratta dwar konvenju li kien gie ffirmat fit-28 ta’ Gunju 2004 bejn l-atturi u Regent Company Limited ghax-xiri ta’ appartament numru 1 u 2, Blokk A, Hampton Court, Triq il-Gifen, Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar ghall-prezz ta’ Lm34,000<sup>1</sup>. Fil-konvenju jinghad li l-appartamenti kien ghad iridu jinbnew u kellhom jinbieghu gebel u saqaf. Skond il-konvenju<sup>2</sup>:-

ii. “Il-bilanc tal-prezz kellu jithallas:- *“on the final deed when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing.”*

iii. *“This agreement shall remain valid in its entirety up two (2) months from today.”*

“Mill-atti jirrizulta li:-

i. “Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fit-2 ta’ Awwissu 2004<sup>3</sup>, Regent sejheth lill-konjugi Galea biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh u xiri.

ii. “Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fil-24 ta’ Awwissu 2004<sup>4</sup>, l-atturi sejhju lil Regent sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-konjugi Galea ddikjaraw ukoll li fid-9 ta’ Awwissu 2004 kienu rcevev l-ittra ufficjali tat-2 ta’ Awwissu 2004, u li fiha ma kien sar l-ebda accenn *“...ghat-tisqif o meno tal-proprietajiet in vendita mertu tal-konvenju vigenti bejniethom.”*

iii. “Permezz ta’ ittra legali datata 23 ta’ Settembru 2004, Regent wiegbet ghall-ittra ufficjali tal-24 ta’ Awwissu 2004 u ddikjarat li l-konvenju ma kienx ghadu jorbot tant li nterpellat lill-konjugi Galea sabiex jiehdh lura d-depozitu li kienu hallsu fuq il-konvenju. It-tezi ta’ Regent hi li gialadarba l-konjugi Galea naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fi zmien gimghatejn mill-ittra ufficjali tat-2 ta’ Awwissu 2004, il-konvenju kien skada.

iv. “Fis-27 ta’ Settembru 2004 l-atturi pprezentaw il-kawza.

<sup>1</sup> Mill-atti jirrizulta li originarjament kien gie ffirmat konvenju fis-7 ta’ Ottubru 2002 (fol. 16), li kien validu sal-ahhar ta’ Marzu 2004 (ara wkoll deposizzjoni tan-nutar Robert J. Muscat a fol. 94). Jirrizulta wkoll li waqt l-ewwel konvenju, l-atturi kienu nnegozjaw it-trasferiment tad-drittijiet taghhom favur terzi, li eventwalment skadew.

<sup>2</sup> Fol. 24.

<sup>3</sup> Fol. 30.

<sup>4</sup> Fol. 31.

“Skond ma xehed l-attur<sup>5</sup>, kif ircieva l-ittra ufficjali tat-2 ta’ Awwissu 2004 kien cempel fl-ufficcju ta’ Regent u nformawh li kellu jkellm lill-perit George Chetcuti li kien qiegħed jiehu hsieb il-bini u li d-diretturi kienu msefrin. Meta kkomunika mal-perit, ikkonfermalu li l-appartamenti kienu ssaqqfu u li għalkemm kellu prokura biex jidher fuq il-kuntratti ta’ bejgh, ma kenitx tinkludi l-bejgh tal-proprjeta oggett tal-konvenju in kwistjoni. Jirrizulta li d-diretturi kienu msefrin bejn l-14 ta’ Awwissu 2004 sal-10 ta’ Settembru 2004<sup>6</sup>. Iddikjara wkoll li kien ivverifika personalment u kkonferma li l-appartamenti oggett tal-konvenju tat-28 ta’ Gunju 2004, kienu ssaqqfu.

“Mill-atti ma rrizultax id-data meta Galea kkomunika mal-perit Chetcuti, għalkemm dan hu zgur fi zmien li kienu msefrin id-diretturi (Mario Borg u Ray Camilleri) ta’ Regent. Fil-fatt il-perit Chetcuti kkonferma li kien cempel, barra minn Malta, lid-diretturi u “...*jiena kelli l-istruzzjoni biex ma nersaqx lejn kuntratt fuq dan il-kaz partikolari.*”<sup>7</sup>. Kliem li jikkontradici dak li ddikjarat Regent fit-tieni u tielet eccezzjoni.

“Skond l-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili:-

*“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”*

“Il-qorti tibda biex tirrileva li l-fatt li l-konjugi Galea ma ngħataw l-ebda certifikat mingħand il-perit Chetcuti, ma għandux jitqies bhala xi argument favur it-tezi tagħhom. Mill-konvenju ma jirrizultax li kellhom jingħataw xi certifikat relatat mat-tisqif tal-appartamenti.

“Mario Borg, direttur ta’ Regent, xehed: *“Nghid illi ahna dejjem konna disponibbli illi jsiru il-kuntratti u ma kellna ebda intenzjoni illi ma jsirx il-kuntratt.”* (fol. 224). Fis-seduta ta’ wara qal:-*“Naqbel illi rcevejna ittra ufficjali illi tidher f’Dok. C. Nghid illi filwaqt illi huma talbu sabiex nersqu għall-kuntratt finali, ahna dejjem ridna naghmlu il-kuntratt finali – il-problema kienet illi l-flus ma kienx hemm. Dwar flus qed nitkellm fuq l-ammont globali dovut.”* (fol. 231) u li l-istruzzjonijiet li kien ta lill-perit Chetcuti kienu li *“...jekk Galea ma jigix bil-flus, il-kuntratt ma jsirx.”* Fatt li qatt ma gie kkonfermat mill-perit Chetcuti li min-naha tiegħu qal biss li meta kkomunika mad-diretturi tal-kumpannija, *“...kelli l-istruzzjoni biex ma nersaqx lejn kuntratt fuq dan il-kaz partikolari.”* (fol. 89). Jekk id-diretturi ta’ Regent dejjem riedu li jsir il-kuntratt, għalfejn meta kkomunika magħhom il-perit Chetcuti qalulu li ma kellux imur għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh ? Jidher bic-car li f’dak iz-zmien id-diretturi kienu diga’ ddecidew li ma jsirx il-bejgh, irrISPETTIVAMENT jekk Galea kellhomx il-flus. Fatt konfermat mill-ittra legali datata 23 ta’ Settembru 2004 mibghuta minn Regent Company Limited, u fejn m’hemm l-ebda accenn li l-kumpannija kienet disposta

<sup>5</sup> Seduta tal-11 ta’ Ottubru 2005 (fol. 50).

<sup>6</sup> Ara ittra legali a fol. 33.

<sup>7</sup> Fol. 89.

li tbiegh diment li jsir il-hlas. Il-qorti tikkonkludi l-verzjoni li ta Mario Borg m'ghandix mis-sewwa.

“Bil-mod kif inkitbet il-klawzola 1b, cjoe' li l-bilanc tal-prezz ghandu jithallas fuq l-att finali *“when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing.”*, il-qorti m'hijjex tifhem li t-terminu tal-konvenju gie mqassar minn xahrejn mit-28 ta' Gunju 2004. Skond l-imsemmija klawzola l-obbligu kien tal-bejjiegha li kif tissaqqaf il-proprjeta, fi zmien gimghatejn mit-tisqif jinfurmaw lix-xerrejja li l-proprjeta ssaqqfet u biex jattendu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri. L-effett ta' din il-klawzola ma kienx li jqassar il-perjodu tal-konvenju, li kien ta' xahrejn mit-28 ta' Gunju 2004. Il-qorti qeghda tasal ghal din il-konkluzjoni meqjus li:-

i. “Fi klawzola 1b jinghad *“within two weeks from roofing.”*. M'hemmx dubju li kieku kien hemm xi terminu ta' gimghatejn li kellu jiddekorri kontra l-bejjiegha biex jidhru fuq l-att, ma kienx ikun mit-tisqif imma gimghatejn mill-ghoti tal-avviz in kwantu skond il-ftehim kienu l-bejjiegha li kellhom l-obbligu li jinfurmaw lix-xerrejja.

ii. “L-ahhar klawzola tal-ftehim tipprovdi li *“This agreement shall remain valid in its entirety up two (2) months from today.”*, minghajr ebda rizerva. Sahansitra n-nutar li hejja l-konvenju, fil-formola li pprepara ghal finijiet tal-Kap. 364, iddikjara t-28 ta' Awwissu 2004 bhala *“Validity Period of Said Promise.”*

“Fic-cirkostanzi, il-qorti ma taqbilx mat-tezi ta' Regent u hi tal-fehma li irrISPETTIVAMENT mit-tisqif tal-appartamenti u l-ghoti ta' avviz, it-terminu tal-konvenju kien ta' xahrejn. Dan iktar u iktar meta tqies li mill-provi hu evidenti li r-raguni ghalfejn rega sar konvenju, kien minhabba l-fatt li l-appartamenti kienu ghadhom ma nbnewx.

“Ghal dak li jikkoncerna t-talbiet li saru fil-konfront ta' Jago Limited, irrizulta li fit-28 ta' Gunju 2004 sar ftehim ta' appalt mal-konjugi Galea biex isir xoghol fl-appartament u partijiet komuni<sup>8</sup>. Skond il-ftehim ix-xoghol kellu jitlesta sal-ahhar ta' Dicembru 2004. Ghalhekk hu minnu li meta saret il-kawza (28 ta' Settembru 2004), it-talbiet fil-konfront taghha kienu intempestivi. Fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2005 Galea xehed li x-xoghol kien ghadu ma tlestiex kollu. Min-naha taghhom id-diretturi xehedu, f'seduti li saru fl-2011, li x-xoghol kollu tlesta. In vista tal-verzjonijiet konfliggenti, il-qorti m'hijjex f'posizzjoni li tasal ghal konkluzjoni. Certament li jekk ix-xoghol tlesta, Galea ghandhom l-obbligu li jhallsu l-prezz pattwit ghax-xoghol.

“Fir-rigward tal-eccezzjoni dwar l-intempstivita in kwantu l-kawza saret kontra Jago Limited, m'hemm l-ebda obbligu li qabel l-attur jaghmel kawza jsejjah lill-konvenut biex iwettaq l-obbligi kuntrattwali. L-uniku konsegwenza tkun li fil-kap tal-ispejjez jinghata piz ghal tali nuqqas”.

---

<sup>8</sup> Fol. 35.

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta Regent Co. Ltd. li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

“..tibdel u tvarja s-sentenza fl-ismijiet premessi ta’ l-14 ta’ Gunju, 2012 b’dan illi (a) thassar u tirrevoka il- parti tas-sentenza li fihom laqgħet mill-ewwel sas-sitt talbiet ta l-appellati u minnflok tichadhom (b) tilqa’ it-tieni, t-tielet u r-raba eccezzjoni tas-socjeta appellanti (c) tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati”.

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu sabiex din il-Qorti:

“..tikkonferma s-sentenza mogħtija fl-14 ta’ Gunju, 2012 mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, u konsegwentement tichad l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti”.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti eseбити;

Ikkonsidrat;

Illi dan il-kaz hu marbut ma’ konvenju li gie ffirmat bejn l-atturi u s-socjeta` Regent Co. Ltd. fit-28 ta’ Gunju, 2004. L-atturi jridu l-ezekuzzjoni tal-istess konvenju, waqt li s-socjeta` venditrici qed tghid li dan ma għandux isir ghax il-konvenju skada. Fil-konvenju jingħad li l-



appartamenti kien ghad iridu jinbnew u kellhom jinbieghu gebel u saqaf. Importanti ghall-fini ta' din il-vertenza huma z-zewg klawnsoli li se jissemmew: (i) il-bilanc tal-prezz kellu jithallas "*on the final deed when the property is roofed and sellers advise buyers to appear on final deed within two (2) weeks from roofing*", u "(ii) *this agreement shall remain valid in its entirety up to two (2) months from today*". L-ewwel Qorti qalet li fil-fehma taghha, il-konvenju kien validu sat-28 ta' Awwissu, 2004, u l-ewwel kondizzjoni ma kellha ebda effett li tqassar dan it-terminu. Peress li rrizulta li l-atturi ressqu ittra ufficjali interpellatorja qabel ma skada l-konvenju (fl-24 ta' Awwissu, 2004) u ressqu din il-kawza fi zmien tletin jum mill-iskadenza tal-konvenju (fis-27 ta' Settembru, 2004), ordnat l-ezekuzzjoni tal-istess konvenju.

Is-socjeta` konvenuta Regent Co. Ltd. appellat mis-sentenza ghax ma qablitx ma' din l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti. Hi ssostni li darba li l-atturi ma dehrux fuq l-att finali fi zmien hmistax –il gurnata minn meta gew avzati permezz ta' ittra ufficjali li t-tisqif kien lest u l-kuntratt seta' jsir (kif gew avzati b'ittra ufficjali tat-2 ta' Awwissu 2004), allura l-konvenju skada.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-argumenti tas-socjeta` konvenuta. L-ewwel nett, il-klawzola minnha invokata mhux cara li tesigi pubblikazzjoni tal-kuntratt fi zmien gimghatejn minn meta jissaqfu l-fondi, ghax tista'

facilment tinftiehem li l-avviz biss kellu jintbaghat fi zmien gimghatejn mill-ghoti tas-soqfa. Fit-tieni lok, ic-cirkostanzi ta' kif sehew l-affarijiet, ma jwasslux ghall-konvinciment li dik il-klawsola giet validament invokata. L-ittra ufficjali tat-2 ta' Awwissu, 2004, li baghtet is-socjeta` konvenuta, talbet lill-atturi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "*entru t-terminu stipulat fil-konvenju*", li tista' tfisser sat-28 ta' Awwissu 2004. Fl-ittra ufficjali ma giex specifikat ghal-liema terminu kienet qed issir riferenza, u ma jissemma xejn dwar il-kwistjoni tat-tisqif tal-appartamenti u l-iskattar ta' terminu ta' gimghatejn minn tali tisqif ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Jekk se tigi invokata dik il-klawzola, lill-attur irid jinghad meta tlesta t-tisqif tal-appartamenti, u dan id-*dies a quo* ma kellux jibqa' fil-menti tal-venditur. Jekk trid tinterpella lill-attur jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att fi zmien gimghatejn minn meta sar it-tisqif, l-atturi kellhom jinghataw informazzjoni dwar meta sar it-tisqif, u dan biex ikun jista' jsir il-kalkolu mehtieg.

Inoltre, meta l-attur ircieva l-ittra ufficjali, hu kien cempel fl-ufficju tas-socjeta` konvenuta fejn qalulu li d-diretturi kienu msiefra sal-10 ta' Settembru, 2004. L-ufficju qabbdh mal-perit George Chetcuti, li kien qed jiehu hsieb l-affarijiet tal-kumpanija fl-assenza tad-diretturi, u dan qal lill-attur li hu kien gie awtorizzat jiffirma kuntratti f'isem il-kumpanija, pero`, zied jghid li hu "*kellu l-istruzzjoni biex ma nersaqx lejn kuntratt fuq dan il-kaz partikolari*". L-ewwel Qorti, bhal din il-Qorti, taghti kredibilita`

lill-attur dwar dan, korroborata kif inhi mill-istess perit tas-socjeta` konvenuta.

Dan kollu juri li s-socjeta` konvenuta, bl-ispedizzjoni tal-imsemmija ittra ufficjali, ipprovaw jilghabu loghob mal-atturi u jdahluhom f'nassa. Din il-Qorti, ghalhekk, anke jekk l-ewwel klawzola li qed tinvoka s-socjeta` konvenuta, tinghata l-interpretazzjoni li trid hi, tghid li dik il-klawzola, bil-mod kif graw l-affarijiet, ma ddahlitx fis-sehh. Kwindi, l-iskadenza tal-konvenju baqghet it-28 ta' Awwissu, 2004, u darba li l-atturi ghamlu dak li trid il-ligi biex zammu fis-sehh u jinforzaw il-konvenju, ghandhom dritt li l-kuntratt ta' trasferiment jigi pubblikat kif talbu.

Ma sar ebda appell dwar dak li ddecidiet l-ewwel Qorti fil-konfront tas-socjeta` konvenuta JAGO Ltd., u dawk il-partijiet tas-sentenza li jirreferu ghal din is-socjeta`, jibqghu konfermati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet permessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta Regent Co. Ltd. billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li l-kuntratt ta' bejgh ghandu jigi ppubblikat il-Gimgha, 9 ta' Gunju, 2017, kif u bil-modalitajiet li stabbiliet l-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti,  
Regent Co. Ltd.

Silvio Camilleri  
Prim Imhallef

Tonio Mallia  
Imhallef

Joseph Azzopardi  
Imhallef

Deputat Registratur  
mb