QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 25
Rikors numru 579/11 MCH

Josephine Spiteri nee Schembri u b'digriet tat-12 ta' Dicembru 2016 l-isem "Josephine" inbidel ghal "Joslin" u Orazio Spiteri

v.

Spring Valley Co. Ltd. (C9339)

Il-Qorti:

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-14 ta' Marzu 2013 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

> "Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-17 ta' Gunju 2011 li jghid hekk:
>
> "Illi l-esponenti Josephine Spiteri kienet iffirmat konvenju mas-socjeta intimata fis-19 ta' Settembru 1995 li ai termini tieghu l-istess socjeta intimata kienet obbligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi lill-esponenti li ppromettiet w obbligat ruhha illi tixtri u takkwista bicca art fabbrikabbli w gol "Building Scheme", formanti parti mill-art "Tal-Qattus" limiti ta' Hal-Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' circa 4590 piedi kwadri w bil-faccata fuq triq gdida, konfinanti tramuntana mal-imsemmija triq, lvant ma' plot numru hamsa proprjeta ta' certu Bonnici w punent ma' beni ta' George Brownrigg jew l-aventi causa tieghu, kollox skond il-pjanta

annessa mal-konvenju, kopja ta' liema konvenju qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. JS1.

“Illi fil-mori tal-konvenju kienet giet intavolata kawza quddiem din il-Qorti minn terzi kontra s-socjeta intimata, u dana billi kien hemm disputa rigwardanti t-titolu fuq l-art in kwistjoni, Citazzjoni Nru. 867/1996 Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe.

“Illi ghalhekk il-partijiet fil-proceduri odjerni kienu qablu illi l-prezz konvenut jithallas fl-intier, u l-att ta' akkwist kellu jigi ppubblikat hekk kif jigu terminati definittivament il-proceduri fuq imsemmija, kif fil-fatt sar.

“Illi minkejja illi l-kawza fl-ismijiet fuq imsemmija giet deciza fil-15 ta' Marzu 2011, is-socjeta intimata naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-akkwist, u dana minkejja illi giet interpellata sabiex taghmel dan ai termini ta' ittra ufficcjali datat 23 ta' Mejju 2011.

“Tghid ghalhekk is-socjeta intimata ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex [1] Tiddikjara illi s-socjeta intimata naqset milli tonora l-obbligazzjonijiet taghha skond il-konvenju tat-19 ta' Settembru 1995, u dana stante illi naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr raguni valida; [2] tordna lis-socjeta intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghall-bejgh ta’ bicca art fabbrikabbli w gol "Building Scheme" formanti parti mill-art "Tal-Qattus" limiti ta' Hal-Ghaxaq tal-kejl superficjali ta' circa 4590 piedi kwadri w bil-faccata fuq triq gdida, konfinanti tramuntana mal-imsemmija triq, lvant ma' plot numru hamsa proprjeta ta' certu Bonnici w punent ma’ beni ta' George Brownrigg jew l-aventi causa tieghu, kollox skond il-pjanta annessa mal-konvenju in kwistjoni u dana ai termini tal-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju; [3] tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att relattiv; [4] tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumacja; [5] tiffissa l-gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-imsemmija att - kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Mejju 2011, u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ppresentat kontestwalment mal-presenti kontra s-socjeta intimata li minn issa tibqa ingunta ghas-subizzjoni taghha.

“Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

“1. Preliminarjament illi l-konvenju tad-19 ta' Settembru 1995 m'ghadux in vigore u skada stante li meta fl-l ta' Lulju 1997 l-attrici Josephine Spiteri u s-socjeta konvenuta geddew il-konvenju de quo "indefinittivament", il-konvenju kien qed jigi mgedded sa massimu ta' hames snin u cioe sal-1 ta' Lulju 2003. Peress li ma sar l-ebda tigdid tieghu wara l-1 ta' Lulju 2003 il-konvenju de quo m'ghadux vinkolanti.

“2. Preliminarjament u bla pregudizzju, illi l-konvenju de quo skada wkoll stante illi l-attur Orazio Spiteri ma segwiex il-procedura stabbilita permezz tal-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili qabel intavola l-kawza odjerna.

“3. L-esponent jaqbel mal-fatti esposti mill-atturi hlief li l-konvenju m’ghadux vikolanti.

“Salv eccezzjonijiet ohra.

“Rat l-atti kollha tal-kawza u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

“Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-14 ta’ Marzu 2013.

“**Ikkunsidrat**

“Din hi kawza dwar l-effikacja ta’ konvenju ta’ bejgh maghmul bejn is-socjeta konvenuta qua venditrici u l-attrici li fiz-zmien tal-konvenju kienet ghadha xebba, liema konvenju sar fid-19 ta’ Settembru 1995. Dan il-konvenju baqa’ jiggedded ghalkemm hemm dati konnessi mat-tigdid li ma jsegwux il-kronologija ta’ dati li fihom seta’ jiggedded il-konvenju. Madankollu dak li hu relevanti ghal vertenza prezenti hi t-tigdid li sar fl-1 ta’ Lulju 1997. Dan il-konvenju li gedded dak originali tad-19 ta’ Settembru 1995 ighid testwalment hekk:

> “1. Jgeddu indefinittivament il-ftehim principali bejniethom redatt fid-19 ta’ Settembru 1995 u dana sakemm tigi risoluta definittivament il-problema bejniethom rigwardanti certi pretensjonijiet ta’ terzi u senjatament il-familja Mizzi u l-aventi causa minnha u il-venditur jkun jista’ jersaq liberalment ghall-att ta’ bejgh

“Dawn il-pretensjonijiet li jissemmew da parti tal-familja Mizzi kienu gia ezistenti meta sar il-konvenju fl-1995 tant illi tissemma esplicitament fl-istess konvenju pero jidher li meta originarjament sar il-konvenju l-partijiet hasbu li l-pendenza ser tirrisolvi ruhha aktar facilment.

“Jirrizulta illi fil-fatt giet istitwita kawza mill-familja Mizzi kontra s-socjeta konvenuta rigward il-proprjeta tal-art mertu tal-konvenju, fl-1996, liema kawza giet deciza mill-Prim’ Awla fil-15 ta’ Marzu 2011 u ma sar ebda appell minhha (fol. 12 et seq. tal-process). Din il-kawza stabbilit illi l-proprjeta tal-art kienet effettivament tas-socjeta konvenuta.

“Stabbilit dan, jirrizulta illi l-attrici li sa dan iz-zmien izzewget lil Orazio Spiteri riedet li tersaq ghal kuntratt finali fuq l-art in kwistjoni. Il-prezz kien ilu li thallas meta sar it-tigdid tal-1997. Mix-xhieda prodotta jidher li nqala’ dizgwid fuq kwistjonijiet ta’ taxxa minhabba t-trapass ta’ zmien mindu sar il-konvenju sa kemm inqatghet il-kawza fuq imsemmija.

"Dak li hu importanti ghal Qorti hu illi fl-24 ta' Mejju 2011 l-attrici pprezentat ittra ufficjali kontra s-socjeta konvenuta biex tersaq ghal kuntratt ta' trasferiment skond il-konvenju tad-19 ta' Settembru 1995 kif imgedded, u pprezentaw il-kawza fis-17 ta' Gunju 2011.

"**Konsiderazzjonijiet legali**

"Il-kwistjoni quddiem il-Qorti hi wahda prettament legali peress illi l-fatti kif esposti ma jidhrux kontestati.

"Is-socjeta attrici qed tikkontendi illi l-konvenju skada fl-2003 cioe gheluq hames snin mit-tigdid cioe mill-1 ta' Lulju 1997. Apparti l-fatt li hames snin mill-1997 iwasslu ghad-data ta' 2002 mhux 2003, il-Qorti mhix taqbel ma' din il-kontenzjoni.

"Is-socjeta konvenuta qed tissottometti illi ladarba l-konvenju ggedded indefinitivament, allura kellu hajja ta' hames snin, cioe l-hajja tal-effetti fuq skrittura privata. Dak li pero s-socjeta konvenuta mhix qed tqis hu illi l-konvenju kien soggett ghal kondizzjoni sospensiva. Din il-kundizzjoni kienet qed torbot l-effetti tal-konvenju ma cirkostanza partikolari cioe li l-vertenza mal-familja Mizzi fuq il-proprjeta tal-art tigi deciza definittivament. Il-konvenju ghalhekk, kif redatt u kif intiz b'mod car bejn il-partijiet ma kellux jiskadi bhal skritturi normali izda kellu l-effetti tieghu sospizi sakemm il-kondizzjoni tavvera ruhha cioe d-dikjarazzjoni gudizjarja definittiva dwar il-proprjeta tal-art in kwistjoni (ara f'dan is-sens **Villa Estates Limited vs Maria Regina Farrugia et**, App Civ 09/10/2001).

"Id-dikjarazzjoni gudizzjarja sehhet bis-sentenza tal-Qorti tal-15 ta' Marzu 2011 u saret definittiva peress li ma sarx appell ghoxrin jum wara cioe fl-4 ta' April 2011.

"Dan iwassal lil Qorti ghal konsiderazzjoni ohra cioe meta allura kien jiskadi l-konvenju. Il-Qorti twiegeb ghal din id-domanda bl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jghid li promessa ta' bejgh tiskadi meta jaghlaq iz-zmien miftiehem u fin-nuqqas ta' ftehim fuq zmien, b'gheluq tlett xhur mindu l-bejgh seta' jsir.

"Hu pacifiku mill-fatti illi l-partijiet ma ftehmux fuq ebda zmien li fih kellu jsir il-kuntratt hlief li zammew l-effetti tal-konvenju sospizi sakemm tinqata' l-vertenza fuq il-proprjeta tal-art bejn is-socjeta konvenuta u terzi. Din il-vertenza giet konkluza definittivament favur is-socjeta konvenuta fl-4 ta' April 2011 u ghalhekk il-kuntratt seta' jsir minn dakinhar. Kwindi l-konvenju ma baqax aktar ghal zmien indeterminat izda gie determinat meta l-kundizzjoni avverat ruhha.

"Dan ifisser illi l-attrici kellha sal-4 ta' Lulju biex isir il-kuntratt. Billi jidher ma sarx ftehim definittiv fuq data ghal kuntratt hi pprezentat ittra ufficjali fl-24 ta' Mejju 2011 biex is-socjeta konvenuta tersaq ghal kuntratt finali cioe qabel ma skada l-konvenju kif trid il-ligi u billi l-

> kuntratt ma sehhx,ipprezentat il-kawza fis-17 ta' Gunju 2011. Hu minnu illi l-kawza saret qabel ma l-konvenju ghalaq u mhux fi zmien tletin jum wara li jiskadi l-konvenju. Pero dan ma jirrendix l-azzjoni attrici monka billi l-istess socjeta konvenuta uriet minn qabel li mhix ser tersaq ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Del resto s-socjeta konvenuta ma ghamlitx eccezzjoni f'dan is-sens.
>
> "Is-socjeta konvenuta eccipiet ukoll illi l-konvenju skada ghax Orazio Spiteri ma ottemperax ruhu mad-dettami tal-artikolu 1357(2). Din l-eccezzjoni ma fihiex siwi. Il-konvenju ma sarx mieghu izda ma' martu u hi biss kellha d-dritt tersaq ghal kuntratt u konsegwentement tinterpella lis-socjeta konvenuta tersaq ghal kuntratt finali. Hu minnu illi fil-mori tal-konvenju izzewget izda din semmai hi kwistjoni li tirrigwarda r-regim patrimonjali tal-konjugi Spiteri u ma ghandu jkollha ebda relevanza ghall-effetti tal-konvenju qua validita tieghu u z-zamma fis-sehh tieghu liema drittijiet kienu jispettaw lill-attrici li ftehmet hi wahedha mas-socjeta konvenuta, u d-drittijiet naxxenti minn dan il-konvenju kienu jappartjenu lilha.
>
> "**Decide**
>
> "Il-Qorti ghalhekk taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u tilqa t-talbiet attrici u ghal finijiet tat-tielet u raba u hames talbiet tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jippubblika l-kuntratt finali li ghandu jsir fis-27 ta' Mejju 2013 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti u tinnomina lil Dr Noel Bartolo bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci, b'dan illi jekk in-Nutar ikun f'pozizzjoni li jippubblika l-att qabel id-data msemmija u l-partijiet jaqblu li l-kuntratt jigi pubblikat qabel id-data imsemmija, il-Qorti taghti l-fakulta lin-Nutar u lil partijiet jippubblikaw il-kuntratt f'data hin u lok li jaqblu fuqha huma.
>
> "Bl-ispejjez kontra s-socjeta konvenuta".

Minn din is-sentenza appellat is-socjetà konvenuta li talbet ir-revoka taghha u allura c-cahda tat-talbiet attrici; da parti taghhom l-atturi rrispondew ghar-rikors tal-appell billi talbu l-konferma tal-istess sentenza.

AGGRAVJI TAL-APPELLANTI

L-aggravji tal-appellanti huma tnejn – li mhux minnu li l-konvenju bejn il-kontendenti kien soggett ghal kondizzjoni sospensiva u li l-attur Orazio

Spiteri ma ghandux locus standi fil-kawza ghaliex ma kienx parti minn dak il-konvenju u ma giex citat fl-ittra ufficjali fejn l-appellanti ssejhet biex tersaq ghall-kuntratt ma kenitx ipprezentata f'ismu izda biss f'isem l-appellata.

Rigward l-ewwel aggravju, fil-konvenju in kwistjoni gie miftiehem illi l-partijiet kienu qed igeddu l-ftehim "sakemm tigi rizoluta definittivament il-problema bejnithom rigwardanti certi pretensjonijiet ta' terzi u senjatament il-familja Mizzi u l-*aventi cau*sa minnha u il-venditur ikun jista' jersaq liberament ghall-att ta' bejgh". Huwa pacifiku li l-kwistjoni bejn il-familja Mizzi u l-appellanti giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Marzu 2011 u s-sentenza ma gietx appellata. L-appellata allura pprezentat ittra ufficjali fl-24 ta' Mejju 2011. L-appellanti issostni li peress li l-ahhar tigdid tal-konvenju sar fl-1997 allura dan skada ghaliex ma saret ebda intimazzjoni lilha biex tersaq ghall-kuntratt.

Il-Qorti ma tifhimx din il-linja ta' hsieb. Huwa evidenti li l-partijiet ftehmu li l-konvenju kellu jibqa' jiggedded awtomatikament sakemm appuntu tigi deciza l-kwistjoni tat-titolu bejn is-socjetà appellanti u l-familja Mizzi. Hadd mill-partijiet ma seta' jersaq ghall-kuntratt mohhu mistrieh sakemm kellha tigi deciza dik il-vertenza – l-appellanti ghaliex ma kenitx tkun qed tbiegh b'kuxjenza safja dwar il-pacifiku pussess u l-appellata

ghaliex ma setghetx takkwista bil-periklu illi ma tkunx qed tixtri minghand il-veru proprjetarju.

Promessa ta' bejgh u xiri hija regolata mill-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Dan jghid car u tond li l-effett tal-weghda in kwistjoni tispicca bl-gheluq tat-tlett xhur (kemm il-darba ma ssirx l-intimazzjoni ufficjali f'dak iz-zmien) **minn dakinhar li l-bejgh jista' jsir**. Fil-kaz in kwistjoni l-bejgh seta jsir meta ghaddiet in gudikat il-kawza bejn l-appellanti u l-familja Mizzi msemmija ghaliex sa dakinhar kif inghad l-appellanti ma setghetx taghti l-garanzija tal-pacifiku pussess b'mohha mistrieh kif lanqas l-appellata ma setghet tixtri bl-istess mod kif gia ssemma. Ghal din il-Qorti wkoll l-intenzjoni tal-partijiet kienet cara u espressa kjarament fil-konvenju u ma jistax ikun hemm spjegazzjoni ohra ghall-klawsola in kwistjoni. Ma jistax ikun kif argumentat l-appellanti li l-kwistjoni li kellha tkun rizolta kienet bejn il-partijet fil-konvenju ghaliex sa dakinhar ma kienx hemm kwistjoni bejniethom dwar ta' min hija l-proprjetà – hu evidenti li kienu qed jirreferu ghall-kwistjoni bejn is-socjetà appellanti u terzi – appuntu l-familja Mizzi. Meta ssir promessa ta' bejgh li tkun soggetta ghal xi kondizzjoni u ma jkunx hemm zmien stabbilit, "*il-kondizzjoni ma ghandix tigi konsidrata li naqset hlief meta jkun cert li l-avveniment ma jissuccedix, ammenocche l-kondizzjoni ma tkunx tikkonsisti f'xi haga li tista' tkun maghmula minn dak li a favur tieghu l-*

obbligazzjoni tkun saret". (**Vol. XXX, P III, p.464**). **Vella nomine v. Farrugia**, Appell, 9 ta' Ottubru 2001).

"*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi*"**(Vol. XXXVI.i.191**). Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Sciberras Trigona v. Aneico** deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 "*quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto*" ……. pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem s-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu jghodd. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss "*meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu*" (**John Zammit v. Michael Zammit Tabona et noe**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar 1997 u **Nazzareno Abela nomine v. Joseph Vella nomine**, Appell ukoll 14 ta' Jannar 2002). Huwa car ukoll li t-terminu tal-konvenju ghandu jkun regolat mill-istess konvenju, naturalment meta l-istess terminu jkun indikat. (**Vella nomine v. Farrugia**, supra) u l-appellanti ma tistax tippretendi li hemm terminu

iehor ghall-konvenju meta kienet hija stess li stabbilit terminu. (**Busuttil v. Apap Bologna**, Appell, 2 ta' Gunju 1988).

In vista tal-premess l-enfasi li jaghmel l-appellant fuq l-ahhar paragrafu tal-iskrittura ta' tigdid datata 1 ta' Lulju 1997 ma jbiddilx il-pozizzjoni legali kif fuq spjegata.

L-aggravju l-iehor huwa kif gia ssemma l-appellanti rreferiet ghall-fatt li l-appellat Orazio Spiteri ma kienx parti mill-konvenju u lanqas ma kien imsemmi fl-ittra ufficjali mibghuta mill-appellata qabel fethet il-kawza. Frankament din il-Qorti ma tarax l-utilità ta' dan l-aggravju kif del resto qalet gia l-Prim'Awla meta trattat l-eccezzjoni relattiva – se mai hija kwistjoni li taffetwa biss lill-appellata. Kif qalet l-ewwel Qorti, din hija kwistjoni li "tirrigwardja r-regim partimonjali tal-konjugi Spiteri u ma ghandhu jkollha ebda rilevanza ghall effetti tal-konvenju". Huwa fatt li kienet l-appellata wahedha li kienet parti fil-konvenju u allura d-drittijiet naxxenti minnu, kif tajjeb ikkonkludiet l-ewwel Qorti, kienu jispettaw lilha. Naturalment l-eventwali akkwist da parti tal-appellata jkun regolat skont x'inhu r-regim patrimonjali tal-istess konjugi Spiteri izda dan ma jirrigwardja xejn lill-appellanti.

DECIZJONI

Il-Qorti ghalhekk tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma interament is-sentenza appellata – l-ispejjez tal-appell ukoll a kariku tas-socjetà appellanti. Il-kuntratt ghandu jsir f'jum hin u lok li tiffissa din il-Qorti fuq talba ta' xi parti jew tan-Nutar nominat mill-ewwel Qorti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb