

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

**S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI**

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 13

Rikors Numru 768/10 SM

MAC Properties Limited (C-36025)

v.

Madliena Village Limited (C-2702)

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mis-socjeta` rikorrenti mis-sentenza [is-sentenza appellata] moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' April 2013 li permezz taghha dik il-Qorti laqghet it-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` intimata u astjeniet milli tiehu konjizzjoni iktar tal-kawza.

Mertu

2. Permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` rikorrenti talbet illi s-socjeta` intimata tigi kkundannata tersaq u taddivjeni għall-publikazzjoni tal-att finali tal-bejgh tal-appartament ossia penthouse bin-numru 709/710 formanti parti mill-kumpless maghruf bħala Madliena Village, Triq il-Fortizza, Madliena, u dan in forza ta' konvenju konkluz ben il-kontendenti fl-1 ta' Lulju 2005, u wara ittra ufficjali interpellatorja spedita mill-istess socjeta` rikorrenti fis-27 ta' Mejju 2010.

3. Is-socjeta` intimata fir-risposta tagħha pprezentata fit-22 ta' Novembru 2010, ssollevat diversi eccezzjonijiet fosthom it-tielet eccezzjoni li hi fis-sens illi t-talba tas-socjeta` rikorrenti hija intempestiva stante illi ai termini tal-klawsola enumerata 9.1 tal-konvenju is-socjeta` intimata ma tistax tigi interpellata sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati ta' inibizzjoni elenkati fl-imsemmija klawsola. Uħud minn dawn il-mandati kienu għadhom pendenti.

4. B'verbal registrat fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2011 is-socjeta` rikorrenti, tramite l-avukat tagħha, ikkonfermat li l-mandati kollha imsemmija fit-tielet eccezzjoni gew irtirati fl-1 ta' Frar 2011.

5. Illi l-kaz jikkoncerna principalment il-klawsola 9.1 li fil-parti relevanti taghha taqra hekk:

“9.1. The Purchaser declares that he is fully cognisant that there exist warrants of prohibitory injunction number 2917/99 and 3070/99 issued against the Vendor prohibiting it from selling the Properties¹ and of the circumstances leading to the issue of these injunctions. The parties agree that the obligation of the Vendor to appear on the notarial deed and to sell the Properties to the Purchaser is subject to the condition that any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibits the Vendor from transferring the Properties, which now exist or which hereafter may be issued or arise because of claims existing prior to the date of this Agreement, are definitely cancelled or removed. The Vendors inability to complete the sale of the Properties for the reasons stated in this Clause shall not and may not be considered a default or delay of the Vendor and in such case, save as set out in the first proviso of Clause 9.2 hereunder, the Purchaser shall have no rights or claims against the Vendor and shall not be entitled to claim specific performance or damages in accordance with law until such time when such prohibitory injunctions and/or legal impediments are definitely cancelled or removed and thereafter only in the event that the Vendor fails to perform its obligations in terms of this Agreement.”

Is-Sentenza Appellata

6. Peress li din tikkontjeni sintezi tal-fatti kif delineati fir-rikors promotur, tal-eccezzjonijiet u tal-konsiderazzjonijiet li fuqhom l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha, qed tigi riprodotti fl-intier taghha :-

“Rat ir-rikors guramentat promotur datat it-28 ta’ Lulju, 2010, li permezz tieghu s-socjeta` rikorrenti sintetikament esponiet is-segwenti:

“1. Illi fl-1 ta’ Lulju, 2005, is-socjetajiet kontendenti kkonkludew konvenju, (ara fol 4 *et sequitur*), in atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li permezz tieghu s-socjeta` ntimata Madliena Village Limited gia` Town

¹ Sottolinear tal-Qorti

Investments Limited obligat ruhha li tbiegh lis-socjeta` rikorrenti MAC Properties Limited il-*penthouse* bin-numru 709/710 fil-livell numru hamsa (5) fil-blokk maghruf bhala “70’s” fil-kumpless maghruf bhala Madliena Village, gia` Busietta Gardens, Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur;

“2. Illi l-konvenju fuq riferit skada fl-1 ta’ Lulju, 2010;

“3. Illi minkejja li s-socjeta` ntimata fuq riferita giet interpellata biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali notarili relattiv kif indikat fl-istess rikors guramentat promotur, naqset li taghmel dan;

“4. Illi ma tezisti l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex is-socjeta` ntimata m’ghandhiex taddivjeni ghall-kuntratt finali *de quo*;

“5. Illi ghalhekk is-socjeta` rikorrenti kienet kostretta tirrikorri ghall-procedura odjerna biex din il-qorti:

“i. Tikkundanna lis-socjeta` ntimata biex tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ghall-bejgh tal-*penthouse* fuq gia` riferita kif ahjar deskritta fl-istess konvenju, (ara fol 4 *et sequitur*);

“ii. Tinnomina nutar biex jippubblika l-att finali notarili relattiv ghall-imsemmi bejgh u kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att;

“iii. Bl-ispejjez kif deskritti fir-rikors guramentat promotur;

“Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` ntimata fuq indikata datata t-22 ta’ Novembru, 2010, li permezz taghha sintetikament esponiet is-segwenti:

1. “Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghas-segwenti ragunijiet:

“i. Illi preliminarjament l-azzjoni tentata hi *fuori termine* stante li giet ipprezentata wara li skada t-terminu ta’ tletin (30) gurnata mill-prezentata tal-ittra ufficcjali tas-27 ta’ Mejju, 2010;

“ii. Illi s-socjeta` rikorrenti ghandha ggib prova li l-konvenju meritu tal-procedura odjerna gie debitament registrat;

“iii. Illi in oltre, t-talba tas-socjeta` rikorrenti hi ntempestiva stante li *ai termini* tal-artikolu 9.1 tal-konvenju, (ara fol 24), is-socjeta` ntimata ma tistax tigi nterpellata biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati t’inibizzjoni elenkati fil-klawsola msemmija, uhud mill-liema ghadhom pendenti;

“iv. Illi fil-meritu, il-proprietajiet riferiti fil-konvenju *de quo* kellhom jigu trasferiti lis-socjeta` rikorrenti bhala parti mill-prezz ta' trasferiment ta' ishma fil-kumpanija Town Investments Limited a bazi ta' ftehim ukoll datat l-1 ta' Lulju, 2005, fejn l-imsemmija proprietajiet, flimkien ma' ohrajn, gew identifikati bhala *security properties* fuq il-ftehim ta' trasferiment tal-ishma tal-kumpanija Town Investments Limited, u kellhom iservu bhala garanzija ghas-socjeta` ntimata ghat-twettiq tal-obbligi u garanziji moghtija fl-att ta' trasferiment tal-ishma;

i. “Illi ghad hemm numru ta' pendenzi li ghadhom m'humieq rizolti u ghalhekk ma jistax jigi enforzat il-konvenju meritu tal-procedura odjerna;

“Rat il-verbal datat id-9 ta' Frar, 2011, li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` ntimata rtira l-ewwel eccezzjoni tal-istess, (ara fol 104);

“Rat ukoll l-istess verbal indikat fil-paragrafu precedenti li permezz tieghu l-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti kkonferma li l-mandati kollha msemmija fit-tielet eccezzjoni giew irtirati fl-1 ta' Frar, 2011, (ara wkoll fol 104);

“Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` rikorrenti li permezz tieghu talab differiment ghat-trattazzjoni rigwardanti t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` ntimata, liema talba giet milqugha minn din il-qorti diversament preseduta, (ara fol 146);

“Rat l-ordni t'assenjazzjoni datat it-18 t'Ottubru, 2011, li permezz tieghu l-procedura odjerna giet assenjata lil din il-qorti kif preseduta, (ara fol 149);

“Rat id-digriet taghha datat is-27 ta' Gunju, 2012, li permezz tieghu awtorizzat lill-kontendenti biex jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet rispettivi fit-terminu hemm lilhom moghti rigwardanti l-eccezzjoni preliminari numru 3 sollevata mis-socjeta` ntimata;

“Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet limitatament ghall-ghan indikat fil-paragrafu precedenti datati l-14 t'Awwissu u t-3 t'Ottubru, 2012;

“Rat li l-partijiet irrimettew ruhhom ghall-provi;

“Ikkunsidrat:

“Illi din id-decizjoni hi wahda limitata ghat-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` ntimata, senjatament rigwardanti l-intempestivita` tal-azzjoni ntavolata mis-socjeta` rikorrenti, u dan, a tenur tal-klawsola numru 9.1 tal-konvenju in dizamina;

“Ikkunsidrat:

“Illi l-imsemmija klawsola tal-konvenju bejn il-partijiet sintetikament tistabbilixxi s-segwenti:

i. “Illi x-xerrej (is-socjeta` MAC Properties Limited), hu konsapevoli li jezistu mandati t’inibizzjoni bin-numri 2917/99, u 3070/99, intavolati kontra l-venditur, (is-socjeta` Town Investments Limited);

ii. “Illi l-partijiet jaqblu wkoll li l-kompra-vendita in dizamina ssir kemm-il darba kull mandat t’inibizzjoni jew impediment iehor jigi kancellat definittivament jew rimoss, (ara fol 24 u 56);

“Ikkunsidrat:

“Illi minn analizi tal-affidavit tan-Nutar Dr. Marco Burlo` il-mandati t’inibizzjoni 2917/1999 u jirrizulta li ma giex revokat, (ara fol 106);

“Ikkunsidrat:

“Illi jirrizulta wkoll li l-konvenju *de quo* kellu jibqa’ effettiv ghall-perjodu ta’ hames (5) snin mid-data tal-konkluzjoni tal-istess konvenju, l-1 ta’ Lulju, 2005, (ara fol 24 u 56);

“Ikkunsidrat:

“Illi tenut kont tas-suespost, ghandu jkun pacifiku li qabel mal-konvenju jista’ jigi attwat il-mandati fuq indikati ghandhom l-ewwel jigu debitament superati u allura, revokati;

“Illi jirrizulta li ghall-anqas il-mandat 3070/99 ghadu *in vigore* u konsegwentement il-kondizzjoni mposta fil-klawsola 9.0 tal-imsemmi konvenju ghadha ma avveratx ruhha;

“Illi konsegwentement l-obbligazzjoni li s-socjeta` nvoluta taddivjeni ghall-kuntratt pattwit spiccat;

“Illi kif gie ritenut mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Farrell et vs Mercieca** et datata t-**28 t’April, 2011**:

“La darba huma (il-partijiet), taw lill-konvenju tul specifiku ta’ hajja ... hekk ukoll riedu li l-kondizzjonijiet li tahthom sar dak il-konvenju jsehhu tul dak iz-zmien. F’kaz bhal dan, allura, jghoddu d-dispozizzjonijiet tal-artikolu 1058 (1) tal-Kodici Civili li jghid li meta obbligazzjoni ssir taht il-kondizzjoni li ghandha tigr grajja f’certu

zmien, dik il-kondizzjoni titqies li ma sehhitx jekk jaghlaq iz-zmien minghajr il-grajja tkun grat ... Ladarba l-kondizzjoni baqghet ma sehhitx saz-zmien miftiehem, jigi li tonqos ukoll l-obbligazzjoni ewlenija bejn l-atturi u l-imharrek, ghalieq dik l-obbligazzjoni ewlenija tkun soggetta ghall-element accidental tal-kondizzjoni msemmija”;

“Ikkunsidrat:

“Illi ghalhekk ghandu jkun sottolineat li l-uniku rimedju kkontemplat mill-kontroenti fil-konvenju in dizamina jirrizulta li kellu jigi attwat fit-terminu espressament indikat fil-klawsola 9.2 tieghu fuq indikata;

“Illi tul il-perjodu ta’ hames snin hemm hekk prefissat jirrizulta li r-rimedju hemm profissat ma giex uzufruwit u ghalhekk, il-mandat in dizamina, (dak 3070/99), ma jirrizultax li gie revokat;

“Illi ghalhekk, l-azzjoni odjerna mehuda mis-socjeta` rikorrenti tirrizulta in effetti li hi intempestiva stante li kienet qabel intrabtet kontrattwalment li timxi mod iehor meta l-mandat *de quo* kien ghadu ma skadiex;

“Ghaldaqstant, in vista tal-premess din il-qorti takkolji t-tielet eccezzjoni sollevata mis-socjeta` intimata – dik ta’ natura preliminar in dizamina – u konsegwentement filwaqt li tiddikjara li l-procedura odjerna hi intempestiva, tastjeni milli tkompli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kawza.”

L-Appell

7. Is-socjeta` rikorrenti pprezentat l-appell taghha fid-29 ta’ April 2013 u talbet illi (i) s-sentenza appellata tigi revokata, mhassra u annullata fejn din laqghet it-tielet eccezzjoni tas-socjeta` intimata, (ii) l-imsemmija tielet eccezzjoni tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` intimata u, (iii) li l-atti processwali jintbaghtu lura quddiem l-ewwel Qorti ghall-prosegwiment tas-smigh tal-kawza fil-mertu.

8. L-aggravji tas-socjeta` rikorrenti jikkonsistu fil-qosor fis-segwenti:-

(i) li l-mandati msemmija fis-sentenza appellata bl-ebda mod ma kienu jxekklu l-eventwali publikazzjoni tal-att notarili ta' bejgh tal-fond, stante illi dawn il-mandati ma kienux jolqtu l-fond in vendita u, (ii) f'kull kaz, il-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 3070/1999 gie revokat.

9. Permezz tar-risposta taghha pprezentata fit-3 ta' Gunju 2013, is-socjeta` intimata, ghar-ragunijiet hemm moghtija, sostniet illi l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata.

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju

10. Permezz tal-ewwel aggravju taghha, is-socjeta` rikorrenti tilmenta illi l-ewwel Qorti ma qiesitx il-fatt illi l-ebda wiehed mill-mandati ta' inibizzjoni imsemmija fil-konvenju ma kien jolqot il-fond in vendita. Inoltre, issostni illi l-ewwel Qorti ma apprezzatx il-fatt illi effettivament jirrizulta li, fiz-zmien meta s-socjeta` intimata giet interpellata biex tersaq u taddivjeni ghall-publikazzjoni tal-att finali tal-bejgh, ma kien hemm l-ebda mandat ta' inibizzjoni jew impediment legali iehor li kien jimpedixxi

li jsir il-kuntratt finali tal-bejgh tal-fond lis-socjeta` rikorrenti ai termini tal-konvenju.

11. Ir-rikorrenti tghid illi l-intimata, li wara kollox ressqet l-eccezzjoni ta' intempestivita` tal-azzjoni, ma gabet l-ebda prova biex turi li fiz-zmien li saret l-interpellazzjoni kien hemm fis-sehh xi mandat ta' inibizzjoni jew impediment iehor legali li kien jimpedixxi t-trasferiment tal-fond in vendita.

12. Is-socjeta` intimata, da parti taghha, issostni li l-mandati ta' inibizzjoni indikati fil-konvenju kienu ghadhom fis-sehh fiz-zmien tal-interpellazzjoni u l-intendiment tal-partijiet kien illi dawn il-mandati, irrISPETTIVAMENT mill-fatt jekk jolqtux il-bejgh tal-fond in kwistjoni, kellhom jigi revokati definittivament qabel il-konvenju seta' jigi enforzat.

13. L-istess socjeta` ticcita parti mill-klawsola 9.2 li tirreferi ghall-klawsola 9.1 u ssostni li din tikkonforta t-tezi taghha li l-intendiment tal-partijiet kien li, anke jekk ma kienx hemm impediment legali fis-sehh li kien jipprekludi lis-socjeta` intimata milli tersaq ghall-bejgh tal-fond in vendita, xorta wahda iz-zewg mandati ta' inibizzjoni kellhom jigu revokati qabel ma jkun jista' jsir il-bejgh. Din il-klawsola numru 9.2 fil-parti rilevanti taghha taqra hekk:

"Provided further that at any time prior to the Termination Date or the Extended Date as the case may be but after the prohibitory injunctions and/or legal impediments mentioned or referred to in Clause 9.1 above

are definitively cancelled or removed², either the Purchaser or the Vendor (the notifying party) shall be entitled to require the other to appear for the publication of the notarial deed.”

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

14. Huwa car hawnhekk illi l-istipulazzjonijiet maghmulin fil-konvenju, ghal dak li jirrigwarda c-cirkostanzi li fihom tiskatta l-obbligazzjoni tal-venditur biex jersaq ghall-att finali tal-bejgh tal-fond oggett tal-konvenju, ma humiex cari u l-partijiet jaghtu interpretazzjonijiet kunfliggjenti ta' din il-parti tal-klawsola numru 9.1. L-appell tas-socjeta` rikorrenti huwa mibni fuq interpretazzjoni ta' dik il-parti ta' din il-klawsola li hija mahsuba biex twaqqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta` intimata billi teskludi mit-tifsira tal-kondizzjoni kwalsiasi mandat li ma jolqotx il-fond in vendita, filwaqt li s-socjeta` intimata taghti interpretazzjoni kompletament differenti tant li thoss il-htiega illi taghmel referenza ghal klawsola ohra biex ticcara t-tifsira ta' dak li l-partijiet stipolaw rigward l-obbligazzjoni taghha li tersaq ghall-kuntratt finali tal-bejgh.

15. In-natura tat-tielet eccezzjoni mistharrga f'dan l-episodju kif ukoll tal-aggravju generali tas-socjeta` rikorrenti tirrikjedi analizi dettaljata tal-klawsoli rilevanti tal-konvenju, liema analizi ma jidhrix li saret sewwa mill-ewwel Qorti. Din it-tielet eccezzjoni hija marbuta sfiq ma' l-

² Sottolinear ta' din il-Qorti

interpretazzjoni li evidentement ghandha tinghata lill-klawsoli fuq indikati.

16. Ferm il-premess din il-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward.

17. Essenzjalment, il-klawsoli 9.1 u 9.2 jindikaw li marbuta mal-fond in vendita kien hemm mill-inqas zewg mandati ta' inibizzjoni in vigore fiz-zmien li gie konkluz il-konvenju, u l-partijiet jaghtu x'jifhem li dawn il-mandati kienu jzommu lis-socjeta` venditrici milli tittrasferixxi l-fond oggett tal-konvenju. Il-partijiet kontraenti indikaw espressament fil-konvenju zewg mandati ta' inibizzjoni, bin-numri 3070/1999 u 2917/1993. Is-socjeta` rikorrenti bhala l-kompratrici prospettiva, tiddikjara fuq il-konvenju li hija konsapevoli dwar l-ezistenza ta' dawn iz-zewg mandati ta' inibizzjoni liema mandati jipprojibixxu lill-venditrici milli tbiegħ il-fond mertu tal-konvenju. Wara din l-istipulazzjoni, il-kontraenti gablu li l-obbligazzjoni tal-venditrici li tbiegħ il-fond *de quo* tkun soggetta għat-tnehhija ta' kull mandat ta' inibizzjoni jew impediment legali iehor li b'xi mod jipprekludi lill-venditrici milli tittrasferixxi l-fond, b'dan li jekk il-venditur jibqa' f'sitwazzjoni ta' impediment li jittrasferixxi l-proprjeta`, din l-inabilita` tal-venditrici "may not be considered a default or delay of the vendor".

18. Mill-premess jidher li l-obbligazzjoni tas-socjeta` intimata bhala l-venditrici, hija soggetta ghall-kundizzjoni illi kull mandat ta' inibizzjoni li jimpedixxi l-bejgh tal-fond oggett tal-konvenju u kull impediment legali iehor, ikun irid jitnehha jew jigi kancellat definittivament biex il-venditrici prospettiva titqies li hija obbligata li tersaq ghall-att finali tal-bejgh. Huwa manifest illi din il-kundizzjoni giet inserita biex tipprotegi biss lis-socjeta` venditrici intimata, biex f'kaz li jirrizulta li ma tkunx f'pozizzjoni li tbiegh minhabba xi mandat, allura hi ma tistax tigi mitluba jew kostretta biex tersaq ghall-kuntratt u lanqas ma tkun esposta ghal xi responsabbilita` ghad-danni.

19. Din il-Qorti tissenjala illi l-partijiet qablu espressament illi s-socjeta` rikorrenti bhala l-kompratrici prospettiva ma jkollha l-ebda dritt ghall-ezekuzzjoni sforzata tal-konvenju sakemm tavvera ruhha l-kundizzjoni li *“any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibits the Vendor from transferring the Properties”*, ikunu gew definittivament kancellati.

20. Fil-qafas ta' din il-parti specifika tal-klawsola 9.1 tal-konvenju, jigi osservat li huwa evidenti li l-partijiet riedu, kif del resto jirrizulta manifest mid-dicitura tal-klawsola 9.1 kif fuq imfissra, li tkun biss l-obbligazzjoni

tal-venditrici li hija soggetta ghal kundizzjoni futura. Ghalhekk, huwa logiku illi wiehed jistenna li, galadarba u appena dik il-kundizzjoni tkun sehhiet, isegwi illi s-socjeta` venditrici hi libera li tbiegh u l-kompratrici, allura, tista' ggieghelha tbiegh.

21. L-ewwel Qorti, fis-sentenza appellata, fissret illi *“qabel il-konvenju jista' jigi attwat, il-mandati ta' inibizzjoni fuq indikati ghandhom l-ewwel jigu debitament superati [revokati]”*³.

22. Wara li din il-Qorti ghamet ezami tal-atti taz-zewg mandati ta' inibizzjoni ezebiti mis-socjeta' intimata, il-Qorti taqbel ma dak sostnut mis-socjeta` rikorrenti illi ebda wiehed minn dawn il-mandati li gew mahruga fuq talba ta' terzi⁴ ma jolqot il-fond in vendita, jigifieril-appartament bin-numru 709 fil-kumpless Madliena Village. Filwaqt illi l-mandat ta' inibizzjoni numru 3070/99 jikkolpaxxi l-appartament bin-numru 708 fl-istess kumpless, il-mandat ta' inibizzjoni bn-numru 2917/99 jolqot biss il-garaxxijiet bin-numri 7004 (li huwa konness mal-appartament bin-numru 704) u 7008 (li huwa konness mal-appartament numru 708), u l-appartament bin-numru 704. Barra minn hekk, jidher li ghandha ragun ukoll is-socjeta` rikorrenti tghid illi l-mandat ta' inibizzjoni

³ Pagna 5 tas-sentenza appellata.

⁴ Iz-zewg mandati inhargu fuq talba ta' Paul Abela, Emmanuel Abela u Civil Engineering and Building Contractors Company Limited.

bin-numru 3070/99 ma nharigx biex izomm it-trasferiment tal-fond milqut bl-istess mandat, izda inhareg biex jimpedixxi l-ezekuzzjoni ta' certi xogholijiet fl-istess fond. Ghalhekk, l-istipulazzjoni li ghamlu l-partijiet fl-ewwel parti tal-klawsola numru 9.1 dwar l-effetti tal-mandati ta' inibizzjoni bin-numru 3070/99 u 2917/99, hija bla dubju zbaljata, ghax ebda wiehed minn dawn il-mandati mahruga kontra s-socjeta` intimata ma jinkwadra f'dik il-parti tal-klawsola fuq imsemmija li tirreferi ghall-mandati *"prohibiting it [is-socjeta` intimata] from selling the Properties."*

23. Tinsorgi ghalhekk in-necessita` illi jigi stabbilit jekk, ghalkemm jidher bic-car li z-zewg mandati ta' inibizzjoni fuq indikati ma jinkwadrawx bhala *"any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibits the Vendor from transferring the Properties"*, kenitx l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti illi dawn iz-zewg mandati kellhomx ukoll jitnehhew biex jiskatta l-obbligu tal-venditrici li tersaq ghall-bejgh tal-fond *de quo*.

24. In tema legali din il-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

25. Il-principji generali li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti jinsabu fid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 1003 sa 1009 tal-Kodici Civili.

F'sentenza tad-29 Novembru 2001 fl-ismijiet **General Cleaners Co.**

Ltd. V. Accountant General et, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili osservat:-

"Jibda biex jinghad illi bhala principju generali, l-ligi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili jghid illi "Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni". Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta` Ottubru, 1998 - "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines"). Tkompli tghid din is-sentenza ta` l-Onorabbli Qorti ta` l-Appell: "Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in-agġunta għall-kontenut ta` att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b`mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746). Jintqal inoltre illi "Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f`kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bżonn li tigi maqtugħa, u din għandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hađu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet"⁵ (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines**" - ibid; "**Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni**" - P.A. RCP. 12 ta` Lulju 2001; "**Anton Spiteri vs Alfred Borg**" - P.A. RCP. 30 ta` Novembru 2000; "**Emanuel Schembri vs Leonard Ellul**" - P.A. RCP 30 t'Ottubru 2001).

...

"Jirrizulta, u din hi anke r-ratio tal-ligi, (art. 1004 tal-Kodici Civili) illi l-interpretazzjoni li trid tingħata, meta klawwsola tista` tfigħer haga w ohra, din għandha tinftiehem dik il-haga li biha jista` jkun hemm xi effetti milli dik il-haga li biha ma seta` jkun hemm ebda effett. Disposizzjoni li tirrifletti l-principju "*in dubiis interpretatio capienda est, ut dispositio potius valeat quam pereat*".

26. Il-fattur tal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti gie trattat fid-dettal

f'sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta mogħtija fl-1 ta' Lulju

⁵ Sottolinear ta' din il-Qorti

1985 fl-ismijiet **Dr. Joseph Vella Galea v. Joseph Vella** fejn intqal

hekk:-

“Kif gie deciz minn din il-Qorti, infatti, fil-kawza fl-ismijiet "Vincenti vs Staines", deciza fil-25 t'Ottubru, 1940, u ripetut fil-kawza fl-ismijiet "Attard vs Borg", deciza fil-21 ta' Marzu, 1941 (Vol. XXXI, I, 49), "Hemm lok ta' interpretazzjoni ghalkemm il-kliem ikunu cari, meta mill-istess kuntest . . . ta' l-atti inter vivos ... l-intenzjoni ... tal-partijiet tkun tidher manifesta, ghaliex huwa assodat fid-dottrina illi l-Qrati ghandhom jaghmlu l-interpretazzjoni mhux fil-kaz biss li l-kliem ikunu oskuri, izda ukoll meta jkun hemm konflitt bejn il-kliem, anke cari, u l-intenzjoni rikavata mill-istess kontest. . . tad-disposizzjoni tal-bniedem; u dan in forza tal-kanoni ta' l-ermenewtika legali: *non mens verbis sed verba menti servire debent.*" (LXIX.II.282)⁶

27. Finalment huwa rilevanti dak li jghid l-awtur **Giorgi**⁷ dwar il-principji li jirregolaw l-interpretazzjoni tal-kuntratti:-

“Puo' accadere, che le parole del contratto siano equivoche od ambigue; ed in tale presupposto tutta l'arte dell'interprete deve rivolgersi a trascegliere il piu' plausibile fra i due significati. Escluderne uno col dimostrarne le inammissibilita'; includerne l'altro, perche' piu' probabile e da preferirsi; e la perfezione dell'ermeneutica si raggiunge col riunire entrambi questi argomenti: giacche' in simile guisa la spiegazione del contratto rimane coartata al senso che si sostiene. vLe regole piu' idonee per attuare questo metodo sono le seguenti. Chi fa un atto giuridico intende principalmente farlo valido ed efficace: percio', se una clausola e' suscettiva di due sensi, deve spiegarsi piuttosto in quello che puo' avere qualche effetto, anziche' nell'altro che non ne avrebbe alcuno.”

28. Fil-qafas ta' dawn il-konsiderazzjonijiet guridici, kif ukoll fid-dawl ta' dak stabbilit li z-zewg mandati indikati fil-konvenju evidentement ma jolqtu bl-ebda mod it-trasferiment tal-fond de quo, f'it jista' jkun hemm dubju li l-intenzjoni tal-

⁶ Sottolinear ta' din il-Qorti

⁷ Vol IV

partijiet ma setghetx kienet hlief li l-kundizzjoni sospensiva li tinsab soggetta ghalha l-obbligazzjoni tas-socjeta` intimata tavvera ruhha b`mod li l-istess socjeta` tkun obbligata li tersaq ghall-att finali tal-bejgh, f`kull kaz fejn ma jkunx hemm mandat ta' inibizzjoni jew impediment iehor legali li jzommu l-bejgh tal-fond in vendita fiz-zmien li saret l-interpellazzjoni. Jirrizulta illi l-indikazzjoni espressa taz-zewg mandati ta' inibizzjoni surriferiti hija marbuta fundamentalment mal-istipulazzjoni immedjatament sussegwenti illi:-

“The parties agree that the obligation of the Vendor to appear on the notarial deed and to sell the properties to the purchaser is subject to the condition that any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibit the vendor from transferring the Propertiesare definitely cancelled or removed.”⁸

29. Permezz ta' din l-istipulazzjoni appena citata, il-partijiet ma regghux ghamlu referenza specifika ghall-mandati ta' inibizzjoni specifiki fil-klawsola 9.1. Ghalhekk, galadarba gie stabbilit inekwivokabbilment li l-mandati ta' inibizzjoni indikati espressament fil-konvenju ma jikkostitwixxux, effettivament, ostakolu jew impediment ghall-bejgh ta' dan l-istess fond kif appena mfisser, huwa korollariju naturali illi l-partijiet ma setghux hlief riedu li s-socjeta` intimata venditrici tkun obbligata wkoll li tersaq ghall-bejgh f`kaz illi jirrizulta li l-imsemmija zewg mandati ma jolqtux jew ma jibqgghux jolqtu l-fond in vendita. Kull interpretazzjoni ohra twassal biex tistultifika l-effikacija tal-patt kontrattwali li del resto huwa intiz biex jigi attwat il-bejgh u t-trasferiment tal-fond in vendita lis-socjeta` rikorrenti, u ghalhekk mhux plawsibbli illi l-partijiet seta' kellhom il-

⁸ Klawsola 9.1 - Ibid

hsieb li cirkostanzi li ma jolqtux il-fond in vendita izommu wkoll it-trasferiment ta' dak il-fond.

30. Izda din il-konkluzjoni tqajjem logikament id-domanda ghaliex il-partijiet indikaw fil-konvenju zewg mandati ta' inibizzjoni li ma ghandhomx rabta evidenti mal-fond *de quo*. Is-socjeta` rikorrenti fl-appell taghha tissuggerixxi illi jista' jkun il-kaz li s-socjeta` venditrici kienet taht impressjoni hazina li l-mandati imsemmija jolqtu l-fond. Fil-fehma ta' din il-Qorti seta' kien hemm ragunijiet ohrajn ghaliex sar accenn fil-konvenju ghal zewg mandati li kjarament ma jirreferu b'ebda mod ghall-fond in vendita izda ghal fondi ohrajn (inkluz l-appartament numru 708, li jista' jkun ukoll attiugu jew sottostanti ghall-fond in vendita), izda jibqa' l-fatt illi s-socjeta` intimata baqghet ma nnegatx illi dawn iz-zewg mandati ma jolqtux il-fond in vendita. Barra minn hekk, is-socjeta` intimata lanqas ressqet xi prova jew imqar tat xi hjiel jew suggeriment dwar x'seta' wassal sabiex fil-konvenju jigu indikati zewg mandati li, kuntrarjament ghal dak stipulat fl-istess konvenju, ma jolqtux il-fond u ma jimpedixxux il-bejgh tieghu lis-socjeta` rikorrenti.

31. Dan kollu jissottolineja n-nuqqas ta' relevanza li in effetti kellhom il-mandati surriferiti ghar-rabtiet kuntrattwali bejn il-partijiet riferibbilment ghall-fond in vendita, u jikkonforta ulterjorment l-interpretazzjoni li qed

tigi moghtija lill-patt dwar il-kondizzjoni sospensiva tal-obbligazzjoni tas-socjeta` intimata.

32. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha fuq riportati, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-argument li ghamlet is-socjeta` intimata fir-risposta tal-appell taghha, illi l-fatt innifsu li l-imsemmija mandati gew indikati fil-konvenju *“huwa prova bizzzejjed li l-intendiment tal-partijiet kien li dawn l-istess mandati kellhom jigu revokati”*⁹ qabel tista' tigi interpellata biex tersaq ghat-trasferiment tal-fond in vendita, irrispettivament minn jekk dawn il-mandati kienux jolqtu l-istess fond *de quo*.

33. Finalment hija flokha l-osservazzjoni illi s-socjeta` intimata, oltre ghal kopja legali taz-zewg mandati ta' inibizzjoni fuq imsemmija, ma ressqet l-ebda prova ohra in sostenn tat-tielet eccezzjoni taghha, biex turi li hemm jew kien hemm fis-sehh xi mandat ta' inibizzjoni iehor, jew xi impediment legali iehor, ghat-trasferiment tal-fond in vendita fiz-zmien meta saret l-interpellazzjoni permezz tal-ittra gudizzjarja pprezentata fis-27 ta' Mejju 2010¹⁰. Ghalhekk, kuntrarjament ghal dak deciz mill-ewwel Qorti, l-eccezzjoni ta' intempestivita` ma hijiex fondata u ghandha tigi michuda.

⁹ Pagna 2 tar-risposta ta' l-appell, a fol. 9.

¹⁰ A fol. 27.

34. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa gustifikat u qed jigi milqugh.

35. Billi l-ewwel aggravju qed jigi milqugh ma hemmx htiega li jigi investigat it-tieni aggravju tas-socjeta` rikorrenti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell tas-socjeta` rikorrenti billi tilqa' l-istess u konsegwentement, filwaqt li tichad it-tielet eccezzjoni tas-socjeta` intimata, tirrevoka s-sentenza appellata u tibghat l-atti lura lill-ewwel Qorti biex tkompli bis-smigh tal-kawza.

L-ispejjez ta' dan l-appell ikunu a kariku tas-socjeta` intimata.

Silvio Camilleri
Prim Imhallef

Giannino Caruana Demajo
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
df