QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum, 07 ta' Ottubru, 2021

Rikors Guramentat Nru: 637/2017 AF

All In Property Limited (C-57593)

Vs

Maria Angela sive Mignon Marshall (I.D.546624M) u bil-verbal tas-seduta tal-21 ta' Novembru, 2017, il-Qorti laqghet it-talba ghall-korrezzjoni fin-numru tal-karta tal-identità li ghandha taqra (I.D. 536624M)

Christiane Ramsay Pergola (I.D. 55712A)

Vincent Curmi (I.D. 182942M) u Marcus Marshall (I.D. 617564M), jew min minnhom, fil-kapacità taghhom, jew ta' min minnhom, ta' amministratur in rapprezentanza tal-assi ereditarju tal-mejjet Markiz John Scicluna (numru tal-Income Tax 775368629) u bil-verbal tal-5 ta' Novembru, 2019, il-Qorti ordnat li l-atti jigu assunti minn Marcus Marshall u Romina Scicluna Marshall minflok Vincent Curmi u Marcus Marshall fil-kapacità taghhom imsemmija fl-okkju tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjetà attrici All in Property Limited, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' konvenju datat erbgha (4) ta' Ottubru tas-sena 2012, l-intimati Maria Angela sive Mignon Marshall, Vincent Curmi fil-kapacità tieghu ta' amministratur tal-assi tal-mejjet Markiz John Scicluna, u Christiane Ramsay Pergola flimkien u in solidum bejniethom obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur is-socjetà rikorrenti tnax-il porzjon diviza ta' art formanti parti minn artijiet maghrufa bhala "Tal-Kajjarun", sive "Ta Hal-Tmin" sive "Tal-Hakem", sive "ta' Spadari", gewwa l-Madliena fil-limiti tas-Swieqi precedentement indikat bhala sitwat gewwa l-limiti tal-Gharghur, liema porzjonijiet huma ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju, flimkien mal-arja u s-sottoswol tal-istess, libera u franka u bil-pussess battal garantit, versu l-prezz u l-kondizzjonijiet l-ohra kontenuti fl-istess konvenju (Dok "A").

Dan il-konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bl-ittri "PS" numru "201205875".

It-terminu ta' validità tal-istess konvenju kien ta' tlett xhur mill-hrug tal-Full Development Permit hemm imsemmi, b'dan illi l-istess konvenju kellu f'kull kaz jiskadi fil-hmistax (15) ta' April, 2014 u fir-rigward ta' Plot 7A l-iskadenza tat-terminu ta' validità tieghu kienet sal-4 ta' Ottubru, 2015.

Fis-sittax (16) ta' Jannar, 2014, l-istess intimati partijiet fuq il-konvenju originali tal-4 ta' Ottubru, 2012, iffirmaw skrittura li permezz taghha emendaw l-imsemmi konvenju originali fir-rigward tal-kejl tal-porzjonijiet divizi suggetti tal-konvenju originali u l-attribuzzjoni tal-prezz li kienu originarjament taw ghal kull porzjoni individwali, filwaqt illi ghal bqija rratifikaw it-termini u l-kondizzjonijiet tal-konvenju originali inkluz il-prezz shih li baqa' mhux mibdul (Dok "B").

Fl-ghaxra (10) ta' April, 2014 giet iffirmata estensjoni tal-konvenju originali datat 4 ta' Ottubru, 2012 kif emendat bl-iskrittura tas-16 ta' Jannar, 2014, permezz ta' liem estensjoni il-

validità tal-konvenju originali kif emendat giet estiza sad-29 ta' April, 2014 (Dok "C").

Fl-ghoxrin (20) ta' Mejju, 2014, l-istess intimati partijiet fuq il-konvenju originali tal-4 ta' Ottubru, 2012 u l-iskritturi sussegwenti, iffirmaw skrittura ta' estensjoni ulterjuri li permezz taghha filwaqt illi ddikjaraw illi kienu gew finalizzati kuntratti ta' bejgh in rigward diversi porzjonijiet suggetti tal-konvenju originali, emendaw ulterjorment u estendew il-validità tal-konvenju originali gja emendat u estiz sal-erbgha (4) ta' Ottubru, 2015 (Dok "D").

Fir-rigward tal-porzjonijiet l-ohra, apparti l-Plot 7A, suggetti tal-imsemmi konvenju l-bejgh tal-istess porzjonijiet kien gie awtorizzat mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja permezz tad-digriet taghha numru 240/2014 tal-24 ta' Marzu, 2014 (Dok "Z"); illi madankollu jidher illi l-intimati qatt ma talbu lil dik l-Onorabbli Qorti sabiex tawtorizza l-bejgh tal-Plot 7A kif kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu.

Fit-tletin (30) ta' Settembru, 2016, l-istess intimati partijiet fuq il-konvenju originali tal-4 ta' Ottubru, 2012, u l-iskritturi sussegwenti, iffirmaw skrittura ulterjuri li permezz taghha, filwaqt illi ddikjaraw illi l-permess in rigward ta' Plot 7A kien ghadu ma nharigx, stante li l-intimati kienu ghadhom ma applikawx mal-awtoritajiet tal-ippjanar kompetenti ghall-istess permess, ftiehmu illi (a) l-intimati partijiet fuq il-konvenju originali assumew l-obbligu illi japplikaw mal-awtoritajiet tal-ippjanar kompetenti ghal hrug tal-full development permit u japplikaw mal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ghal development permit u japplikaw mal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ghal awtorizazzjoni tal-bejgh "*in a timely manner and to pursue such applications diligently with a view to obtaining the relative permits/authorisations*" matul il-perjodu tal-konvenju hekk kif estiz u (b) illi fl-eventwalità li l-full development permit ma johrogx in rigward il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa bhala Dokument Y mal-konvenju originali, l-intimati kienu obbligati li jersqu ghal att finali fuq il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa mal-iskrittura datata 16 ta' Jannar, 2014 u markata Dokument "X" "*if it has a permit or not*" (Dok "E").

Nonostante l-obbligi minnhom assunti fl-iskrittura datata tletin (30) ta' Settembru, 2016, l-intimati baqghu inadempjenti kemm fir-rigward tal-otteniment tal-permess tal-ippjanar relattiv ghal Plot 7A u ghal otteniment tal-awtorizazzjoni tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja kif stipulat fl-imsemmija skrittura.

Peress illi l-intimati huma obbligati illi jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt relattiv ta' bejgh in rigward il-Plot 7A fuq il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa mal-iskrittura datata 16 ta' Jannar, 2014, u markata Dokument "X" li hija l-ahhar porzjoni diviza suggetta tal-konvenju originali li ghadha ma gietx trasferita, anke jekk ma nharigx il-permess hekk kif stipulat fl-iskrittura tat-30 ta' Settembru, 2016.

Peress li l-imsemmi konvenju originali hekk kif estiz u emendat bl-iskritturi sussegwenti kellu jibqa' validu sas-sittax (16) ta' Gunju, 2017, is-socjetà rikorrenti b'ittra ufficjali hawn annessa u markata Dok "F", interpellat lill-intimati partijiet fuq il-konvenju originali sabiex minnufih jersqu ghall-iffirmar u publikazzjoni tal-kuntratt pubbliku ghat-trasferiment u bejgh tal-imsemmija proprjetà, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju hekk kif emendat u estiz.

Minflok ressqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali, l-intimati Christiane Ramsay Pergola u Vincent Curmi b'ittra datata 23 ta' Gunju, 2017, riedu li jergghu jestendi l-validità tal-konvenju u ddikjaraw li digà effettivament iffirmaw skrittura ta' estensjoni; inoltre s-socjetà rikorrenti giet avzata illi l-intimat Vincent Curmi noe ma kienx ghadu amministratur tal-eredità tal-mejjet Markiz John Scicluna (Dok "G").

Is-socjetà rikorrenti qatt qabel l-ittra datata 23 ta' Gunju, 2017 ma giet avzata illi l-intimat Vincent Curmi noe ma kienx ghadu amministrattur tal-assi tal-mejjet Markiz John Scicluna anke jekk fuq il-konvenju originali u l-iskritturi sussegwenti baqa' jidher fil-kapacità tieghu ta' amministratur inkluz fl-estensjoni datata 14 ta' Gunju, 2017, li saret referenza ghaliha fl-ittra datata 23 ta' Gunju, 2017 (Dok "H").

F'kull kaz, l-intimati ma ottemperawx ruhhom ma' tali interpellazzjoni u dana minghajr ebda raguni valida fil-ligi, u l-kuntratt finali baqa' ma sarx.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-intimati huma marbuta flimkien u in solidum bejniethom li jbieghu lis-socjetà rikorrenti l-porzjoni diviza ta' art markata bhala Plot 7A fuq il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa mal-iskrittura datata 16 ta' Jannar, 2014 u mmarkata Dokument "X", ghal prezz ta' tlett mija u wiehed u ghoxrin elf ewro (€321,000) u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenju datat 4 ta' Ottubru, 2012 kif sussegwentement emendat u mgedded.

2. Tiddikjara w tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat minn din l-Onorabbli Qorti jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgh tal-porzjoni diviza ta' art markata bhala Plot 7A fuq il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa mal-iskrittura datata 16 ta' Jannar, 2014 u mmarkata Dokument "X" ghal prezz ta' tlett mija u wiehed u ghoxrin elf ewro (€321,000) u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenju datat 4 ta' Ottubru, 2012 kif sussegwentement emendat u mgedded.

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-kuntratt finali ta' bejgh u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci f'kaz ta' inadempjenza tal-intimati jew min minnhom milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-istess.

4. F'kaz li jirrizulta li l-intimati ghadhom ma ottemperawx ruhhom mal-obbligi minnhom assunti ghall-ottjeniment tal-permess tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja hekk kif mehtieg skond il-konvenju imsemmi, tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat minn din l-Onorabbli Qorti japplikaw ghall-otteniment tal-permess tal-Qorti ta' Guriisdizzjoni Volontarja ghab-bazi tal-eventwali sentenza u dana in linea mat-talba li ghamlu

precedentement l-istess intimati u li ghab-bazi taghha dik l-Onorabbli Qorti approvat il-bejgh tad-diversi porzjonijiet ohra, apparti l-Plot 7A, suggetti tal-imsemmi konvenju, permezz tad-digriet taghha numru 240/2014 tal-24 ta' Marzu, 2014, u bl-involviment dirett tas-socjetà rikorrenti, u fin-nuqqas tahtar kuraturi biex iressqu l-applikazzjoni necessarju fl-eventwali kontumacja tal-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 16 ta' Gunju, 2017, kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni, spettanti lis-socjetà rikorrenti minhabba n-nuqqas tal-intimati *proprio et nomine*, jew min minnhom.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta mahlufa tal-intimati Maria Angela sive Mignon Marshall, Christiane Ramsay Pergola, Vincent Curmi u Marcus Marshall li permezz taghha eccepew illi:

L-ewwel hames paragrafi attrici ma humiex kontestati u cioè il-partijiet jaqblu dwar d-dati imsemmija tal-konvenju originali, l-estenzjoni u skadenza tal-istess.

Il-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu attrici huma kontestati fis-sens li l-konvenju li sar fl-20 ta' Mejju, 2014 huwa null u bla effett billi ma sarx skond il-ligi: Jigi rilevat li l-konvenju kien skada fid-29 ta' April, 2014. Fl-20 ta' Mejju, 2014 effettivament kien sar konvenju gdid li ma giex debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ai termini tal-artikolu 3(6) tal-att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u t-Trasferimenti, u kwindi anke ai termini ta' dan id-dispost tal-ligi l-istess konvenju huwa null u bla effett u ma jistax jigi nfurzat.

Fir-rigward tal-fatti l-ohra u bla pregudizzju ghal premess dawn huma kontestati billi l-intimati kienu applikaw ghall-permess tal-ippjanar relattiv ghall-inhawi (Planning Control Application) fuq liema permess jiddependi l-permess ghall-Plot 7A. Din il-*PC*

application tehtieg il-kunsens tal-girien u ghalhekk il-process ittawwal billi r-rikorrenti stess naqsu li jgibu l-kunsens tal-girien kif kien patwit.

Jigi rilevat ukoll li l-intimat Vincent Curmi kien informa s-socjetà attrici bil-waqfien tal-kariga tieghu fis-sena 2016 u mhux din is-sena.

L-intimati jaqblu li sal-lum il-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja ghadha ma approvatx u tat il-kunsens taghha li jsir it-trasferiment tal-fond in kwistjoni u dan peress illi ma tistax tintalab l-awtorizzazzjoni tal-Qorti qabel ma jinhareg id-delinjazzjoni tal-plot mill-Awtorità ta' l-Ippjanar, li fuq il-bazi taghha trid issir l-applikazzjoni quddiem l-istess Qorti.

Bla pregudizzju ghal premess, l-intimati dejjem imxew in buona fede, tant li talbu lis-socjetà attrici sabiex testendi l-konvenju in kwistjoni sakem johrog il-permess relattiv u l-awtorizzazzjoni mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja, bhal ma ghamlu l-partijiet fil-passat, izda l-attrici irrifjutat li taghmel dan.

Ghaldaqstant l-intimati ressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

1. Fl-ewwel lok u preliminarjament l-intimat Vincent Curmi ghandhu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Fit-tieni lok il-konvenju mertu ta' din il-kawza huwa null u bla effett u dana billi l-konvenju tal-4 ta' Ottubru, 2012, skada, filwaqt li l-konvenju tal-20 ta' Mejju, 2014 ma giex registrat skond il-ligi.

3. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premess ma jista' jsir l-ebda trasferiment minghajr l-awtorizazzjoni tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja u din l-awtorizazzjoni ghadha ma nghatatx.

4. Fir-raba' lok ma jistax jintalab l-awtorizazzjoni tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja qabel ma jigi definit b'mod cert l-estenzjoni tal-Plot 7A, u ghalhekk qabel xejn jehtieg li jinghata decizjoni mill-Awtorità ta' l-Ippjanar dwar l-istess Plot.

5. Fil-hames lok u bla pregudizzju tal-premess l-incertezza tad-definizzjoni tal-Plot 7A timmilita kontra l-ezegwibilità ta' dan il-konvenju.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tar-rikorrenti.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża għall-esekuzzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju. Permezz ta' din il-kawża, is-soċjetà attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-porzjon diviża ta' art markata bħala 'plot 7A' skont il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta annessa mal-iskrittura tas-16 ta' Jannar 2016 u markata bħala 'Dokument X', u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju datat 4 ta' Ottubru 2012 kif sussegwentement emendat u mġedded.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' konvenju tal-4 ta' Ottubru 2012, il-konvenuti Maria Angela sive Mignon Marshall, Vincent Curmi fil-kapaċità tiegħu ta' amministrattur tal-assi tal-Markiż John Scicluna u Christiane Ramsay Pergola flimkien u in solidum bejniethom obbligaw ruħhom li jbiegħu u jitrasferixxu favur is-soċjetà attriċi tnax-il porzjon diviża ta' art *ossia* plots formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala 'Tal-Kajjarun' sive 'Ta' Ħal-Tmin' sive 'Tal-Ħakem sive 'Ta' Spadari' ġewwa l-Madliena, limiti tas-Swieqi. Dawn l-artijiet ġew deskritti fl-imsemmi konvenju u kellhom jinbiegħu għall-prezz globali ta' €3,852,000, b'dan illi ġie maqbul illi kull plot tiswa €321,000. Ma dan il-konvenju ġew annessi żewġ pjanti, waħda 'Dokument X' u oħra 'Dokument Y' li juru konfigurazzjoni differenti ta' dawn il-plots peress illi l-konvenuti kien beħsiebhom jitolbu lill-Awtorità tal-

Ippjanar tibdel ir-*road alignment* u b'hekk ikunu jistgħu joħorġu żewġ plots oħra fuq l-art tagħhom.

Meta saret din il-kawża l-bejgħ ta' kull plot kien jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) peress li l-eredità tal-Markiż Scicluna kienet taħt amministrazzjoni. Madanakollu, mal-mewt tal-konvenuta Maria Angela sive Mignon Marshall fil-mori ta' dawn il-proċeduri, ġew stabbiliti l-eredi ċerti tal-Markiż Scicluna u allura spiċċat l-amministrazzjoni tal-assi tiegħu.

Il-konvenju ġie estiż diversi drabi u saru wkoll xi emendi. Dawn l-iskritturi saru fis-16 ta' Jannar 2014, fl-10 ta' April 2014, fit-23 ta' April 2014, fl-20 ta' Mejju 2014 u fit-30 ta' Settembru 2016.

Fl-iskrittura tat-30 ta' Settembru 2016, il-partijiet, filwaqt illi estendew il-validità tal-konvenju sas-16 ta' Ġunju 2017, iddikjaraw illi l-permess għall-iżvilupp ta' plot 7A kien għadu ma ħariġx u ftehmu wkoll li l-konvenuti ser jassumu l-obbligu li japplikaw għal tali permess u kif ukoll jitolbu l-awtorizzazzjoni mingħand il-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja għall-bejgħ ta' plot 7A '*in a timely manner and to pursue such applications diligently with a view to obtaining the relative permits/authorisations*' matul il-perjodu tal-konvenju hekk kif estiż. Ġie maqbul ukoll illi fl-eventwalità li ma joħroġx il-permess għall-iżvilupp fir-rigward tal-konfigurazzjoni tal-art deskritta fil-pjanta annessa bħala 'Dokument Y' mal-konvenju oriġinali, il-kuntratt finali kellu jsir skont il-konfigurazzjoni deskritta fil-pjanta mmarkata bħala 'Dokument X'.

Jirriżulta li llum il-ġurnata saru l-kuntratti finali ta' bejgħ tal-plots kollha ħlief plot 7A li baqa' ma sarx għaliex il-konvenuti baqgħu jinsistu li jridu japplikaw għall-*planning control application* sabiex isir tibdil fir-*road alignment* kif intqal. Madanakollu, il-konvenuti baqgħu ma applikawx għal dan il-permess u lanqas għall-awtorizzazzjoni mingħand il-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja sabiex ikunu jistgħu jipproċedu bil-bejgħ.

Peress illi l-konvenuti ma kienu għamlu xejn milli obbligaw ruħhom li jagħmlu, permezz ta' ittra ufficcjali tas-16 ta' Ġunju 2017, l-attriċi interpellathom sabiex minnufih jersqu għall-att

finali ta' bejgħ bil-konfigurazzjoni skont il-pjanta 'Dokument X' kif ġie stipulat fl-iskrittura tat-30 ta' Settembru 2016.

Madanakollu b'ittra legali tat-23 ta' Ġunju 2017, il-konvenuti Christiane Ramsay Pergola u Vincent Curmi ddikjaraw li riedu jerġgħu jestendu l-validità tal-konvenju u li huma fil-fatt kienu diġà ffirmaw l-iskrittura ta' estensjoni. Fl-istess ittra, l-attriċi ġiet avżata li Vincent Curmi ma kienx għadu amministratur tal-eredità tal-Markiż John Scicluna.

Il-Qorti tirreferi ghall-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi:

> *"(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-accettant.*
>
> *(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."*

In linea ta' prinċipju ġenerali, fis-sentenza Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, intqal illi:

> *"…fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-*

bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jittrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Il-Qorti tinnota li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova f'din il-kawża. In linea preliminari, il-konvenuti jeċċepixxu li Vincent Curmi għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan peress illi huma jallegaw illi sa mis-sena 2016 Vincent Curmi kien waqaf mill-kariga tiegħu ta' amministratur tal-eredità tal-Markiż Scicluna.

Id-diriġenti tal-attriċi jinsistu li l-ewwel darba li saru jafu li Vincent Curmi ma kienx għadu amministratur tal-eredità tal-Markiż Scicluna kien malli rċevew l-ittra legali tat-23 ta' Ġunju 2017 u li fil-fatt hu kien baqa' jidher fuq kull estenzjoni tal-konvenju inkluż dik l-iskrittura tal-14 ta' Ġunju 2017 li l-istess diriġenti ma riedux jiffirmaw.

Kif diġà ntqal, il-konvenuti ma ressqu ebda prova dwar meta u jekk Vincent Curmi ma baqax jirrappreżenta lill-eredità tal-Markiż Scicluna sakemm spiċċat din l-amministrazzjoni mal-mewt tal-konvenuta Maria Angela sive Mignon Marshall.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti imbagħad jargumentaw illi fil-fatt Vincent Scicluna ma baqax jokkupa l-

kariga ta' amministratur tal-assi ereditarji tal-Markiż Scicluna mill-24 ta' Marzu 2014 u dan bis-saħħa tad-digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, liema digriet ġie esebit mill-attriċi stess mar-rikors ġuramentat tagħha.

Il-Qorti fliet bir-reqqa ir-rikors u d-digriet in kwistjoni minn fejn jirriżulta li kuntrarjament għal dak li jargumentaw il-konvenuti, il-konvenut Marcus Marshall kien talab lil dik il-Qorti sabiex '*tinnominah kuratur speċjali biex jirrappreżenta l-futuri eredi fuq il-kuntratt relattiv u tawtorizzah ibiegħ il-proprjetà fuq deskritta, jirċievi l-prezz, jiggarantixxi l-paċifiku pusses bl-ipoteka ġenerali tal-beni tal-istess assi u jagħmel dak kollu li hu meħtieġ għar-rigward ta' dan it-trasferiment u dana taħt kwalunkwe provvediment illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha opportun.*' Dan b'referenza għall-plots kollha mertu tal-konvenju tal-4 ta' Ottubru 2012 bl-eċċezzjoni tal-plot 7A li hija l-mertu tal-kawża tal-lum.

Permezz ta' digriet tal-24 ta' Marzu 2014, il-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja laqgħet it-talba tar-rikorrent u awtorizzat il-bejgħ ta' dawk il-plots fit-termini tal-konvenju tal-4 ta' Ottubru 2012 kif emendat bl-iskrittura tas-16 ta' Jannar 2014. Hatret lir-rikorrent Marcus Marshall '*bħala kuratur speċjali sabiex jidher fuq l-att ta' bejgħ fl-interess tal-eredi futuri tal-Markiż Scicluna.*'

Ma jirriżultax lil din il-Qorti illi Marcus Marshall ġie nnominat bħala amministratur tal-assi ereditarji tal-Markiż Scicluna. Id-digriet tal-Qorti kien qiegħed jirreferi biss għall-kuntratt ta' bejgħ tal-plots in kwistjoni.

Il-konvenuti jargumentaw ukoll illi wara dan id-digriet, Vincent Curmi, li baqa' jiffirma kull estensjoni tal-konvenju (ħlief l-estenzjoni tal-20 ta' Mejju 2014) bħala 'Vincent Curmi nomine' fil-fatt kien qiegħed jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-konvenuta Christiane Ramsay Pergola biss.

Madanakollu, kif diġà ntqal, dwar dan kollu il-konvenuti ma ġabu l-ebda prova. Il-Qorti tinnota li anke n-Nutar Ian Mario Spiteri li rrediġa l-konvenju, l-estensjonijiet sussegwenti u anke l-kuntratti ta' bejgħ tal-plots l-oħra, xehed illi huwa qatt ma ġie

mgħarraf li Vincent Curmi ma kienx għadu jirrappreżenta l-eredità tal-Markiż Scicluna. Id-diriġenti tal-attriċi spjegaw ukoll li huma kienu dejjem jikkomunikaw ma' Vincent Curmi li baqa' jattendi għall-laqgħat sal-aħħar u qatt ma semma li l-amministrazzjoni tal-eredità ma kienitx aktar f'idejh. Id-diriġenti tal-attriċi allura kellhom kull raġun jassumu li Vincent Curmi kien għadu amministratur tal-eredità u jekk verament kien waqaf minn din il-kariga u l-konvenuti ma ħadux ħsieb javżaw lill-attriċi, mela minn dan in-nuqqas tagħhom il-konvenuti żgur m'għandhomx jibbenefikaw.

Jirriżulta li llum il-ġurnata l-konvenuti għandhom raġun jeċċepixxu li Vincent Curmi mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża in kwantu li l-assi ereditarji tal-Markiż Scicluna m'għadhomx taħt amministrazzjoni. Madanakollu u ladarba huma ma ġabu l-ebda prova li meta saret din il-kawża Vincent Curmi inutilment għalxejn, l-attriċi m'għandhiex tbati l-ispejjeż relatati mat-talba tagħha fil-konfront ta' Vincent Curmi bħala amministratur tal-imsemmija eredità.

Il-konvenuti jeċċepixxu wkoll illi l-konvenju tal-20 ta' Mejju 2014 huwa null u mingħajr effett peress li ma sarx skont il-liġi. Dan peress illi l-konvenju kien skada fid-29 ta' April 2014. Mill-atti jirriżulta li din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa in kwantu li fil-fatt kienet ġiet iffirmata estensjoni fit-23 ta' April 2014 li permezz tagħha ġie mġedded il-konvenju sal-20 ta' Mejju 2014 meta saret estensjoni oħra. Mill-atti jirriżulta li kull estensjoni tal-konvenju fil-fatt saret fil-ħin u ma kien hemm l-ebda żmien fejn il-konvenju tħalla jiskadi. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-konvenuti li fl-20 ta' Mejju 2014 sar konvenju ġdid.

Fis-sottomissjonijiet tagħhom, għal darb'oħra, il-konvenuti jressqu argument differenti. Din id-darba jargumentaw illi ladarba Vincent Curmi ma kienx għadu jokkupa l-kariga ta' amministratur tal-assi ereditarji tal-Markiż Scicluna, meta l-attriċi bagħtet l-ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 u ma nnotifikatx lill-konvenut Marcus Marshall bħala amministratur tal-eredità, il-konvenju skada u l-partijiet reġgħu lura għall-istatus *quo ante*.

Dan l-argument lanqas ma huwa tajjeb. Fl-ewwel lok, kif diġà ntqal, il-konvenuti ma ġabu l-ebda prova dwar dak li qed jallegaw fir-rigward tar-rappreżentanza tal-eredità tal-Markiż Scicluna. Iżda mhux hekk biss, anke kieku l-konvenuti għandhom raġun dwar dan, kien ifisser sempliċiment li l-ittra uffiċjali u sussegwentement din il-kawża ma tkunx torbot lill-amministrazzjoni tal-eredità imsemmija imma kif diġà ntqal, illum il-ġurnata l-amministrazzjoni ġiet fi tmiemha in kwantu li l-eredi huma magħrufa.

Finalment, u dwar il-fatt illi fi kwalunkwe każ Vincent Curmi ma kienx iffirma l-estensjoni tal-konvenju tal-20 ta' Mejju 2014, għandu jingħad li huwa ċar illi l-intenzjoni tal-partijiet kollha kienet li tiġi estiża l-validità tal-konvenju kif proprju hemm maqbul fuq din l-iskrittura. Fuq kollox, dak li jgħodd huwa l-aħħar estensjoni tal-konvenju fejn il-partijiet qablu li jġeddu l-validità tal-konvenju. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-3 ta' Ottubru 2008 fl-ismijiet Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et u d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Carmelo Byers et vs Paul Caruana et, tas-6 ta' Frar 2015.

It-tielet eċċezzjoni hija llum sorvolata in kwantu li m'għadx hemm aktar il-bżonn l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex isir il-kuntratt.

Permezz tar-raba' u ħames eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jeċċepixxu l-inċertezza tal-estent tal-plot 7A u li din timmilita kontra l-eżegwibbilità tal-konvenju.

Il-Qorti tqis illi anke dawn l-aħħar żewġ eċċezzjonijiet huma mingħajr bażi. Il-partijiet kienu ftehmu ċar u tond illi f'każ illi ma joħroġx il-permess li jissemma fl-iskrittura tas-16 ta' Settembru 2014, il-kuntratt finali jsir billi l-attriċi takkwista l-plot 7A skont kif tidher fil-pjanta 'Dokument X'.

Il-konvenuti fir-risposta tagħhom jgħidu li fil-fatt huma kienu applikaw għall-*planning control application* li fuqu jiddependi l-permess għall-Plot 7A u li dan il-permess jeħtieġ il-kunsens tal-ġirien u għalhek il-proċess twal stante li l-attriċi naqset milli ġġib il-kunsens tal-ġirien kif pattwit. Iżda sorprendentement, mix-

xhieda ta' Oliver Magro, rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, jirriżulta li l-konvenuti ma għamlu l-ebda applikazzjoni li timpinġi fuq l-estent tal-plot 7A.

David Aquilina, direttur tas-soċjetà attriċi spjega li l-konvenuti kienu diżappuntati li l-Awtorità tal-Ippjanar kienet iddelinjat parti mill-art tagħhom bħal speċi ta' *roundabout* u allura kienu ser jitilfu l-opportunità li jisfruttaw dik l-art billi joħorġu żewġ plots oħra. Għalhekk, il-konvenuti talbu lill-attriċi tippermettilhom li japplikaw għal *planning control application* biex jibdlu l-*alignment* tat-triq minn dik skont il-pjanta 'Dokument X' għal dik skont il-pjanta 'Dokument Y'.

Peress li d-diretturi tal-attriċi ma kienux sabu oġġezzjoni, l-partijiet baqgħu jinnegozjaw u fil-fatt sar il-konvenju imma l-konvenuti ma applikawx għall-permess kif qalu li ser jagħmlu. Peress illi qablu li l-konvenuti kellhom opportunità li ma jitilfux żewġ plots oħra, saru l-kuntratti kollha ħlief tal-plot 7A peress li l-konfini tagħha kienu ser ikunu affettwati b'dak li riedu l-konvenuti.

Ma jirriżulta lill-Qorti li l-attriċi kellha xi obbligi relatati mal-permess tal-ippjanar kif isostnu l-konvenuti. Ma kien hemm l-ebda obbligu li jġibu l-kunsens tal-ġirien. Fuq kollox, il-beneficcju kien ser ikun esklussivament tal-konvenuti kieku rnexxielhom jottjenu permess għal tibdil fir-*road alignment*. Iżda għall-raġunijiet li jafuhom huma biss, jidher li lanqas biss applikaw mal-Awtorità tal-Ippjanar.

Il-Qorti tfakkar lill-konvenuti li kif jiddisponi l-artikolu 993 tal-Kap. 16,

> "*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.*"

Filwaqt illi huwa minnu li n-Nutar xehed illi ma kienx komdu jiffirma l-kuntratt mingħajr il-konfigurazzjoni tat-triq, fl-aħħar mill-aħħar id-deċiżjoni hija tal-attriċi tridx tieħu r-riskju u tixtri

l-art in kwistjoni skont il-konfigurazzjoni fuq il-pjanta 'Dokument X' kif, wara kollox, għandha kull dritt illi tagħmel.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tillibera lil Vincent Curmi mill-osservanza tal-ġudizzju stante li spiċċat l-amministrazzjoni tal-eredità tal-Markiż Scicluna, tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel u t-tieni talba. Għall-finijiet tat-tielet talba, tinnomina lin-Nutar Ian Mario Spiteri sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fi żmien sittin (60) jum mid-data ta' din is-sentenza u tinnomina lill-Avukat Dottor Rachael Bonello sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba in kwantu li l-eredità tal-Markiż Scicluna llum il-ġurnata m'għadhiex taħt amministrazzjoni.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti.

IMHALLEF

DEP/REG