QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 14

Rikors maħluf numru 909/2011/1JRM

Darren Grima

v.

Frederick Schell u Eva Pia Uistner; u b'digriet tas-6 ta' Jannar 2012 inħatru kuraturi deputati l-Avukat Anthony Cutajar u l-Prokuratriċi Legali Sacha Guillaumier sabiex jidhru għall-konvenuti assenti; u b'digriet tat-12 ta' Lulju 2012 l-Avukat Louis Cassar Pullicino assuma l-atti tal-kawża f'isem il-konvenuti bħala mandatarju tagħhom

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-28 ta' Jannar 2016 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet it-talba tal-attur biex tikkundannahom jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ-

u-xiri wara li kienu ntrabtu b'konvenju. Il-fatti relevanti fil-qosor huma dawn:

2. B'kitba tal-10 ta' Settembru 2010 il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-attur, li min-naħa tiegħu ntrabat li jixtri mingħandhom, l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal ta' proprjetajiet immobbli f'San Ġiljan. Il-bejgħ kellu jsir fi żmien sena minn dakinhar tal-konvenju bil-prezz ta' tliet mija u għarart elef euro (€310,000) u bil-patt, fost oħrajn, illi "*the vendors reserve the right to buy back the apartment for the price of three hundred and twenty five thousand euro (€325,000)*".

3. Fis-7 ta' Settembru 2011, meta wasal biex jagħlaq iż-żmien tal-konvenju, l-attur sejjaħ lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku u, billi l-konvenuti ma resqux għall-pubblikazzjoni, l-attur fetaħ din il-kawża tallum b'rikors maħluf tas-16 ta' Settembru 2011 u talab illi l-qorti: (1) tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien li jingħatalhom, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-utli dominju fuq imsemmi; (2) taħtar nutar biex jippubblika l-att ta' bejgħ-u-xiri; u (3) taħtar kuraturi biex jidhru għall-konvenuti fuq il-kuntratt jekk dawn jonqsu li jidhru għall-pubblikazzjoni. Talab ukoll l-ispejjeż.

4. Għall-ewwel kienu dehru kuraturi għall-konvenuti, u dawn wieġbu li ma jafux il-fatti tal-każ. Meta mbagħad il-mandatarju tal-konvenuti assuma l-atti f'isimhom resssaq l-eċċezzjoni illi l-bejgħ li l-qorti tista' tordna li jseħħ għandu jkun soġġett għall-kondizzjoni illi "*the vendors*

reserve the right to buy back the apartment for the price of three hundred and twenty five thousand euro (€325,000)"[1].

5. L-ewwel qorti bis-sentenza li minnha sar dan l-appell iddeċidiet hekk:

> »Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' xiri-u-bejgħ tal-appartament u ż-żewġ *parking spaces* kif imfissrin fl-att tal-konvenju li sar bejnhom u l-attur fl-10 ta' Settembru 2010;
>
> »Tilqa' t-tieni talba attriċi billi tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' xiri-u-bejgħ biex isir fil-bini tal-qorti nhar il-Ġimgħa, 4 ta' Marzu 2016 fil-ħdax u nofs ta' filgħodu (11.30 *a.m.*), jew f'data oħra li l-qorti tista' tipprefiġġi fuq talba mressqa min-nutar, u liema kuntratt għandu jkun pubblikat min-Nutar Anne Marie Tonna. Għall-finijiet tat-tielet talba, il-qorti qiegħda taħtar lill-avukat Benjamin Valenzia bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem min mill-partijiet jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt; u
>
> »Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-ispejjeż tal-kawża, magħduda dawk id-drittijiet u spejjeż marbuta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju taħt l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. L-attur qiegħed jitlob sabiex il-qorti tordna lill-imħarrkin jersqu fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' appartament u żewġ *parking spaces* kif intrabtu miegħu li jagħmlu fuq att ta' konvenju li sar bejniethom. L-attur resaq fuq att ta' konvenju li bih kien sejjer jixtri l-utili dominju għaż-żmien li fadal … … … L-attur jgħid illi l-prezz miftiehem tħallas minnu minn qabel, biċċa minnu fis-sura ta' ħlas ta' dejn illi l-imħarrkin kellhom ma' terzi flimkien, u l-bqija fi ħlas bi flus kontanti li għaddew mingħandu għal għand l-imharrek. Fuq l-att tal-konvenju, l-imħarrkin żammew id-dritt illi jixtru lura l-appartament b'somma maqbula bejniethom. Malli qorob iż-żmien li l-konvenju kien ser jagħlaq, l-imħarrkin naqsu li jidhru fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ minkejja li l-attur interpellahom b'att ġudizzjarju biex jagħmlu dan skond ma titlob il-liġi.
>
> »Għal din l-azzjoni l-imħarrkin jilqgħu billi jgħidu illi kull bejgħ li l-qorti tista' tordna skond it-talbiet tal-attur għandu jkun suġġett għall-kundizzjonijiet kollha miftehma fl-istess konvenju, fosthom dik li tgħid li l-bejjiegħa jistgħu jiksbu lura mingħand ix-xerrej il-ġid mibjugħ bil-prezz

[1] Il-konvenuti kienu wkoll b'rikonvenzjoni talbu illi l-qorti tgħid illi l-bejgħ lill-attur isir bil-kundizzjoni fuq imsemmija, u biex tikkundanna lill-attur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tal-istess proprjetà lura lill-atturi kif trid dik il-kondizzjoni. B'sentenza tal-11 ta' Ġunju 2013 iżda l-ewwel qorti iddikjarat illi r-rikonvenzjoni ma tiswiex għax ma saritx kif trid il-liġi. Minn din is-sentenza ma sarx appell.

stabbilit bejniethom fil-konvenju fis-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000).

»Għaldaqstant, filwaqt illi ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet dwar l-ewwel talba attriċi, hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar l-interpretazzjoni illi għandha tingħata lill-klawsola msemmija illi ddaħħlet fl-att tal-konvenju. L-attur jgħid li din il-klawsola kienet tgħodd biss tul iż-żmien tal-konvenju, filwaqt illi l-imħarrkin jgħidu illi din il-klawsola għandha titniżżel fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, u tibqa' torbothom lil hemm miż-żmien tal-konvenju.

»Mill-fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża jirriżulta li fl-10 ta' Settembru 2010 il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-imħarrkin wegħdu u ntrabtu li jbigħu u jittrasferixxu lill-attur li, min-naħa tiegħu, intrabat mal-imħarrkin li jixtri u jikseb mingħandhom l-utili dominju għaż-żmien li kien fadal mill-mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-19 ta' Mejju, 1964 tal-appartament … … … u ta' żewġ *parking spaces* … … … San Ġiljan, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet miftiehma bejniethom, fosthom (1) versu l-prezz ta' tliet mija u għaxart elef euro (€310,000); (2) il-partijiet kellhom jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ mhux aktar tard mill-10 ta' Settembru, 2011; u (3) il-bejjiegħa żammew id-dritt illi jixtru lura l-appartament għas-somma ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€325,000). Il-konvenju kien reġistrat kif imiss mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

»Dakinhar ukoll, il-partijiet dehru fuq att tan-Nutar Anne Marie Tonna li bih u b'riferenza għar-rabta li l-imħarrkin kellhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-attur irreġistra ipoteka speċjali fuq l-istess post u żewġ *parking spaces* għall-ammont ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€ 325,000).

»Fuq l-att tal-konvenju, il-partijiet qablu illi l-ammont dovut mill-attur lill-imħarrkin kien tħallas. Il-post kien mgħobbi b'diversi djun dovuti mill-imħarrkin lil terzi, u parti mill-ftehim kien illi l-attur iħallas ukoll dan id-dejn. F'dak iż-żmien li l-attur ra l-post, kienu tnedew proċeduri minn kreditur biex il-post u l-*parking spaces* jinbigħu *sub hasta* u d-data kienet diġà iffissata. Billi l-kreditur eżekutant tħallas mill-attur, is-*sub hasta* twaqqfet u l-ipoteki li l-kreditur kellu fuq il-post tneħħew. Mill-provi ħareġ li fuq il-post fadal ipoteki ta' kreditur ieħor.

»… … …

»Ħareġ ukoll li kien l-awditur Robert Borg li kienu jaħdmu bih l-imħarrkin illi laqqa' lill-partijiet flimkien, u l-pakkett finanzjarju li kellu jorbot lill-partijiet kien riżultat ta' laqgħat illi saru bejn il-partijiet u l-imsemmi awditur. Fost dak maqbul kien hemm il-possibilità illi l-imħarrkin jiksbu lura l-appartament u l-*parking spaces* mingħand l-attur. Iżda filwaqt illi l-attur, l-awditur u n-nutara li ippubblikat l-att tal-konvenju jistqarru illi l-ftehim milħuq bejn il-partjiet kien dak li tul iż-żmien tal-konvenju l-imħarrkin setgħu jixtru lura dak li kienu biegħu lill-attur, l-imħarrek jgħid illi ma kienx marbut bi żmien u li ma setax jixtri dak li ma kienx għadu bigħ.

»Jidher illi filwaqt illi l-attur ħares lejn il-ftehim milħuq mal-imħarrkin bħala biċċa negozju li fl-agħar ipotesi tagħha qabel għeluq is-sena mid-data tal-konvenju seta', jekk jintalab mill-imħarrkin, irodd lura l-appartament u l-*parking spaces* bi qligħ ta' ħmistax-il elf euro (€15,000), l-imħarrkin qiesu dan il-ftehim xejn aktar minn self magħmul

mill-attur, u li kellhom il-ħsieb jixtru lura l-appartament u l-*parking spaces* meta jkunu f'qagħda finanzjarja li jagħmlu dan.

»Ġimgħat qabel l-għeluq tal-konvenju, l-attur ipprova jagħmel kuntatt mal-imħarrkin iżda ma rnexxilux. Huwa bagħatilhom ittra uffiċjali fis-7 ta' Settembru 2011 biex jitlobhom jersqu fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ, iżda f'għeluq is-sena mid-data tal-konvenju l-imħarrkin baqgħu ma resqux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-imħarrek talab li jittawwal iż-żmien tal-konvenju, imma l-attur ma riedx.

»Fis-16 ta' Settembru 2011 l-attur fetaħ din il-kawża.

»Għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-kawża, il-qorti ma tarax il-ħtieġa illi tidhol fir-raġuni li minħabba fiha l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ imwiegħed fil-konvenju ma setax isir. Jidher illi l-imħarrkin mhumiex qegħdin jikkontestaw il-fatt illi naqsu milli jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ u lanqas li l-kuntratt għandu jsir. Dak li l-imħarrkin iridu, madankollu, hu li fil-kuntratt li għandu jsir tiddaħħal ukoll dik il-klawsola li tgħid li l-imħarrkin kellhom il-jedd li jiksbu lura dak li kienu qegħdin ibigħu lill-attur bil-prezz ta' €325,000. Huma jgħidu li dan, wara kollox, huwa dak li l-attur innifsu jitlob fl-ewwel talba tiegħu meta jgħid li l-qorti għandha tordnalhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt "bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha stipulati fl-imsemmi konvenju".

»Ladarba mill-atti tal-kawża joħroġ li ġiet segwita l-proċedura maħsuba mil-liġi taħt l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-qorti għandha tgħaddi biex tordna li jsir il-bejgħ tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. L-attur wera li huwa interpella lill-imħarrkin b'att ġudizzjarju qabel ma għalaq iż-żmien tal-konvenju u fetaħ il-kawża fi żmien xieraq biex jitlob l-eżekuzzjoni tal-istess konvenju.

»Kif ingħad qabel, dak li dwaru mhemmx qbil bejn il-partijiet huwa dwar waħda mill-kundizzjonijiet li bihom il-partijiet għandhom jintrabtu fl-att tax-xiri-u-bejgħ. Din hija l-kundizzjoni illi fil-fehma tagħhom giet maqbula bejn il-partijiet fl-att tal-konvenju taħt klawsola (*jj*), u li issa l-attur ma jistax jinħall minnha. Huma jistqarru illi l-kondizzjoni hija ċara u ma tħalli ebda lok għal interpretazzjoni għajr għal tifsira ovvja u logika. L-attur, min-naħa l-oħra, jirribatti billi jgħid illi din il-kundizzjoni kienet torbot biss tul il-perjodu tal-konvenju, u għalhekk, ġaladarba sa żmien li għalaq il-konvenju l-imħarrkin ma seħħilhomx jaslu biex iġibu s-somma miftehma f'dik il-klawsola, hu mhux marbut li jaċċetta illi lill-imħarrkin jingħatalhom aktar il-jedd li jiksbu lura l-appartament u l-*parking spaces*. Huwa jisħaq illi l-qorti għandha tqis il-fehma tal-partijiet meta ddaħħlet l-imsemmija klawsola, u f'każ ta' dubju tapplika l-artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat biha.

»Għalhekk, l-eżami li trid tagħmel il-qorti huwa dak li tara x'intrabtu bih tassew il-partijiet fl-att tal-konvenju, u l-possibilità illi l-imħarrkin jistgħu jiksbu lura dak li jkunu bigħu. Il-kundizzjoni (*jj*) tal-konvenju hija waħda minn għadd ta' kundizzjonijiet oħra illi l-partijiet intrabtu bihom u li, fi kliem n-nutara, kienu jgħoddu għal sena. Hija tisħaq illi kemm-il darba l-partijiet resqu quddiemha qabel l-għeluq is-sena, il-kundizzjoni ma kenitx sejra tagħmel parti mill-kuntratt u, minflokha, kienet tidħol dikjarazzjoni fejn l-imħarrkin jagħtu l-kunsens tagħhom biex isir il-bejgħ.

»Il-qorti tosserva illi fil-konvenju l-partijiet espressament iddikjaraw illi fil-każ ta' wħud mill-obbligi dawn kellhom jorbtu u jidhru anke fl-att finali. Madankollu, il-klawsola (*jj*) ma jidhirx illi kienet waħda minnhom. Barra minn hekk, l-awditur, li kien figura kruċjali biex intlaħaq il-ftehim bejn il-partijiet, ukoll jikkonferma illi l-fehma bejn il-partijiet kienet illi l-imħarrkin setgħu jiksbu lura l-appartament u l-*parking spaces* qabel ma tagħlaq is-sena. Huwa jgħid illi l-imħarrkin kienu konvinti illi kienu ser jaslu qabel għeluq is-sena għaliex kellhom jiġbru bosta flejjes mingħand terzi minn barra minn Malta. L-awditur isemmi illi l-imħarrkin kellhom jiġbru mal-erba' mitt elf euro, somma li kienet għaldaqstant tkopri dak li kien dovut lill-attur kemm-il darba l-imħarrkin għażlu li jiksbu lura dak li kien tagħhom. Joħroġ ukoll il-fatt illi, meta ma waslux biex iġibu s-somma, l-imħarrkin xtaqu jġeddu l-konvenju, iżda l-attur ma aċċettax.

»Huwa aċċettat li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, il-qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dakinhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt. Il-liġi fiha sensiela ta' disposizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk.

»Il-fatt li kliem ta' konvenzjoni jkun jidher li huwa ċar, ma jfissirx li jkun tassew jirrifletti dak li fehmu l-partijiet b'mod li jista' jkun sostnut il-prinċipju li *in claris non fit interpretatio*. Fil-każ li l-qorti għandha quddiemha, ma jidhirx li huwa l-każ fejn is-sens tal-kelma ma jaqbilx mal-fehma tal-partijiet b'mod li l-fehma tipprevali fuq il-kelma miktuba, u dan għaliex huma l-partijiet li ma għandhomx l-istess fehma dwar x'riedu jgħidu biha dik il-klawsola;

»Il-qorti ma tistax ma tosservax li, fl-ewwel lok, ingħad ħafna drabi u minn aktar minn xhud wieħed li l-konvenju sar bħala mod kif l-imħarrkin setgħu jeħilsu minn ċirkostanza serja u imminenti li l-appartament u l-*parking spaces* kienu sejrin jinbigħu b'irkant ġudizzjarju. Fit-tieni lok, minkejja li l-ġid kien għal qalb l-imħarrkin, ma kellhomx għażla oħra ħlief li jersqu għall-konvenju jekk ma ridux jitilfu kollox, u li dan kienu qegħdin jagħmluh fuq qalbhom. Fit-tielet lok, il-klawsola ddaħħlet wara li l-għażliet li kellhom l-imħarrkin kienu diskussi u mfissra lilhom. Fir-raba' lok, il-klawsola kienet tagħti lill-imħarrkin żmien meqjus għalihom bħala xieraq biex jippruvaw isibu somma biex biha 'jifdu' r-rabta li huma daħlu fiha mal-attur, u biex, jekk iseħħ dan, l-attur ikun ħa qligħ ta' ħmistax-il elf euro talli daħal għall-ħlas tad-djun tagħhom u waqqaf il-bejgħ ġudizzjarju. Fil-ħames lok, il-qorti ma tilqax l-argument tal-imħarrek li għalih l-att tal-konvenju kien sura oħra ta' kuntratt ta' self jew li l-kitba li saret bejnu u l-attur ma kenitx wegħda reċiproka ta' bejgħ u xiri. Fis-sitt lok, filwaqt li huwa minnu li l-prezz miftiehem fuq il-konvenju huwa x'aktarx baxx u ma jirriflettix il-prezz li l-appartament u l-*parking spaces* iġibu fis-suq, lanqas ma jmissu jintesa li l-imħarrkin kienu sejrin jitilfu l-qaleb u l-ġbejna li kieku ma daħlux fil-ftehim mal-attur li, min-naħa tiegħu, minħabba li kien sejjer jidħol għad-djun kollha li kienu jgħabbu l-istess appartament, ma kienx

ikun xieraq li, wara li jeħles mid-djun u daħal fl-ispejjeż, imbagħad isib li jrid irodd lura l-post bis-somma msemmija f'dik il-klawsola.

»Il-qorti tislet il-fehma illi, f'għajnejn l-imħarrkin, il-ftehim milħuq mal-attur kien ser jiswielhom ta' nifs twil biżżejjed biex, filwaqt illi jwaqqfu milli ħwejjighom jinbighu *sub hasta*, fil-frattemp il-ħsieb kien illi huma kellhom jiġbru dak li kien dovut lejhom biex bih iħallsu dak li kien dovut minnhom. Hija tal-fehma wkoll li, ladarba jkun għadda dak iż-żmien miftiehem, il-wegħda kellha titwettaq bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-fatt li, meta kienet iddaħħlet l-imsemmija klawsola, l-imħarrkin kienu ottimisti li kellhom żmien biżżejjed biex jilħqu jsibu s-somma hemm imsemmija juri bla ebda dubju li huma rabtu dik il-kondizzjoni ma' żmien li jippreċedi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt (tant li, kieku waslu, ma kienx ikun hemm għalfejn isir il-kuntratt) u mhux ukoll maż-żmien ta' wara tali pubblikazzjoni.

»Il-qorti tqis l-effetti tal-klawsola (*jj*) bħala waħda ta' bixra riżoluttiva marbuta ma' żmien limitat ta' sena li kien jaqbel mat-tul taż-żmien li l-partijiet taw lill-konvenju. Il-qorti tagħti siwi kbir lill-fatt li l-imħarrkin xtaqu saħansitra jġeddu l-konvenju biex ma jitilfux id-dritt li jistgħu jiksbu lura ħwejjiġhom: dan ifisser li kienu għarfu huma wkoll li l-klawsola (*jj*) kienet tiswa biss sakemm ir-rabta tkun għadha fl-istadju tal-wegħda magħmula bil-konvenju, u ma kellhiex tibqa' tgħodd aktar ladarba l-attur ikun resaq fuq l-att tat-trasferiment u xtara l-ġid lilu mwiegħed.

»Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-qorti ssib li l-imħarrkin ma għandhomx raġun jinsistu li l-klawsola li huma jistgħu jixtru lura l-ġid imwiegħed imissha tkun tagħmel parti mill-kuntratt pubbliku li bih l-attur sejjer jikseb dak l-istess ġid.

»Kif ingħad, mill-bqija, ma hemm l-ebda xkiel biex il-qorti tilqa' t-talbiet attriċi kollha.«

7. Il-konvenuti appellaw b'rikors tas-16 ta' Frar 2016 li għalih l-attur wieġeb fid-29 ta' Frar 2016. L-aggravju tal-konvenuti jolqot l-interpretazzjoni mogħtija lill-konvenju mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»Jidher ċar mis-sentenza appellata illi l-ewwel onorabbli qorti aċċettat illi l-klawsola in kwistjoni ma kenitx ċara u li ma kenitx tirrifletti l-intendiment tal-partijiet la darba kien hemm divergena fl-interpretazzjoni tagħha bejn il-kontendenti. Fiċ-ċirkostanzi l-ewwel onorabbli qorti għaddiet sabiex tagħti piż lix-xiehda miġjuba mill-attur sabiex isostni t-teżi tiegħu dwar l-interpretazzjoni tal-istess klawsola bħalli-kieku dak li kien miktub b'mod tant ċar fil-konvenju ma kellu l-ebda saħħa ta' xejn. L-esponent b'kull rispett iħossu aggravat b'dan il-mod ta' interpretazzjoni adottata mill-ewwel onorabbli qorti għaliex jidhirlu illi l-kliem tal-klawsola in kwistjoni kien ċar u ma kien jeħtieg l-ebda provi ulterjuri sabiex jirrifletti l-intendiment tal-partijiet f'dan ir-rigward.

»Huwa sottomess illi f'ċirkostanzi fejn il-kliem użat mill-partijiet kontraenti huwa ċar, il-qorti kellha tistrieħ purament fuq dak li ġie inkluż fl-iskrittura u l-ebda prova ulterjuri ma kienet ammissibbli sabiex teluċida

l-intenzjoni tal-partijiet. Il-posizzjoni legali f'dan ir-rigward tista' sintetikament tigi esposta b'dan il-mod:-

»i. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, għandu jiġi preżunt li dak li riedu jiftiehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Għalhekk ma għandux ikun leċitu li wieħed mill-kontraenti jdaħħal f'dak il-ftehim klawsoli jew kondizzjonijiet oħra li mill-kitba ma jirriżul-tawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qegħdin ifissru jew jiċċaraw il-klawsola prinċipali.

»ii. Għalkemm huwa veru li provi orali jistgħu jiġu ammessi biex jiġu eluċidati punti oskuri ta' kitba jew f'xi każi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba iżda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diġà ċar.

»iii. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tiġi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tiġi offerta biex tiġi mfissra aħjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessjorju li jkun konċiljabbli mal-att.

»iv. Il-prinċipju *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur* jibqa' jseħħ sakemm il-qorti ma tkunx persważa illi hemm żball fil-kuntratt jew li tħalla barra xi patt għal xi raġuni speċjali.

»L-attur qed jinsisti illi din l-istess kundizzjoni kienet valida għall-perjodu ta' sena biss u *cioè* matul il-perjodu ta' validità tal-imsemmi konvenju. Dina l-posizzjoni mhijiex sostanzjata mill-konvenju nnifsu u huwa sottomess illi, li kieku dan kien verament il-ftehim bejn il-partijiet, ma kien ikun hemm l-ebda diffikultà sabiex il-ftehim, li wara kollox ġie redatt u konkluż quddiem nutar pubbliku, jirrifletti dak l-intendiment.

»Huwa sottomess illi, jekk verament l-intenzjoni tal-partijiet kienet dik li qed isostni l-attur, ma kienx jagħmel sens illi l-imsemmija kondizzjoni tiġi redatta b'dak il-mod fil-konvenju; kien ikun biżżejjed jingħad illi l-venditur kien ikollu dritt li *entro* t-terminu ta' sena pattwit jirrilaxxja ruħu mill-obbligu li jbigħ jekk iħallas l-ammont indikat ta' €325,000.00.

»In sostenn tat-teżi tiegħu, l-attur ipproduċa bħala xhud lin-Nutar Anne Marie Tonna. L-imsemmija nutar issostni fix-xiehda tagħha illi l-vendituri zammew id-dritt li fi żmien sena mid-data tal-konvenju jixtru lura l-fond versu l-prezz ta' €325,000.00. B'kull rispett lejn l-imsemmija nutar, ix-xiehda tagħha mhijiex kredibbli għaliex il-konvenju redatt minnha stess ma jirriflettix ix-xiehda minnha mogħtija u jekk, kif issostni, l-intenzjoni tal-partijiet kienet tali illi l-imsemmija kondizzjoni setgħet biss tiġi eżerċitata mill-esponent matul il-perjodu tal-konvenju, f'dak il-każ l-imsemmi nutar naqset bil-kbir fid-doveri tagħha li tir-rispekkja l-intendiment tal-partijiet kontraenti. Huwa sottomess, però, illi l-fatt illi l-imsemmija kundizzjoni ma hija bl-ebda mod ikkwalifikata juri illi effettivament l-intendiment bejn il-partijiet kien wieħed biss u *cioè* illi l-esponenti bħala vendituri jkollhom dritt li jerġgħu jakkwistaw l-fond versu prezz awmentat ta' €325,000.00.

»L-attur ġustament jgħid illi ma jagħmilx sens għall-attur li jakkwista l-proprjetà versu l-prezz ta' €310,000.00, liema proprjetà hija gravata bi djun ipotekarji versu terzi, biex imbagħad jiffaċċja l-possibilità illi l-istess proprjetà terġa' tiġi akkwistata mill-esponenti versu l-prezz ta' €325,000.00. Huwa importanti f'dan ir-rigward illi l-kondizzjonijiet tal-konvenju jitqiegħdu fil-perspettiva u ċ-ċirkostanzi prevalenti fil-mument

li ġie ffirmat il-konvenju. Dina l-proprjetà kienet stmata fil-valur ta' €1,300,000.00. Il-prezz pattwit fil-konvenju la jirrifletti l-valur reali tal-proprjetà u wisq anqas il-passiv li kien qed jiggrava l-istess proprjetà. Jirriżulta mill-provi illi l-prezz indikat ta' €310,000.00 kien jirrap-preżenta l-ammont li kellhom bżonn l-esponenti sabiex ikunu f'qagħda li jħallsu dawk il-kredituri li kienu ser jesegwixxu l-krediti tagħhom fuq l-istess proprjetà tant li jirriżulta illi parti sostanzjali mill-prezz tħallas lin-nutar sabiex tgħaddi lil dawn il-kredituri.

»Għalhekk huwa ovvju illi l-prezz pattwit bejn il-kontraenti kien qed jieħu in konsiderazzjoni dak il-passiv ulterjuri li kien qed jaggrava l-istess proprjetà. Isegwi wkoll illi dak li kienu qed jipprospettaw il-partijiet kien illi l-esponenti jkollhom dritt li jixtru lura l-istess proprjetà bil-prezz ta' €325,000.00 b'dan illi l-attur jirkupra l-prezz avvanzat ta' €310,000.00 u profitt ta' €15,000.00.

»Issa għalkemm huwa minnu illi l-ftehim bejn il-partijiet ma jippro-spettax il-possibiltà li, wara li jixtri l-proprjetà l-attur, huwa jista' jkun kostrett iħallas xi kredituri ipotekarji oħra sabiex jillibera l-proprjetà minn dawn il-piżijiet, l-attur xorta waħda jista' jipproteġi l-posizzjoni tiegħu billi jħallas lil dawn il-kredituri ipotekarji u/jew privileġġjati bis-surroga b'mod għalhekk illi, f'każ illi l-proprjeta tiġi trasferita lura lill-esponenti, huwa mhux biss jitħallas il-prezz pattwit ta' €325,000.00 iżda jgawdi l-istess drittijiet ta' kreditur ipotekarju jew privileġġjat permezz tas-surroga relativa.

»Jekk mill-banda l-oħra l-attur ma jilħaqx iħallas dawn id-djun, huwa jirċevi biss dak pattwit mal-esponenti u *cioè* s-somma ta' €325,000.00.

»Fatt interessanti li jirriżulta mir-riċerki huwa illi in segwitu tal-konvenju ffirmat fl-10 ta' Settembru 2010 l-attur iskriva ipoteka ġenerali u ipoteka speċjali … fid-19 ta' Settembru 2010 proprju sabiex jikkawtela l-kreditu tiegħu ta' €325,000.00 u dan ovvjament sabiex jissalva-gwarda l-ħlas tal-prezz f'każ illi l-esponenti jeżerċitaw id-dritt minnhom riżervat li jakkwistaw lura dina l-proprjetà versu l-prezz pattwit ta' €325,000.00.

»B'kull rispett lejn l-ewwel onorabbli qorti, lanqas jirriżulta b'analiżi oġġettiva kif il-klawsola in kwistjoni, klawsola (*jj*) fil-konvenju, kienet waħda li ma kenitx intiża li tkun inkorporata fl-att finali. Ħarsa lejn il-konvenju ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn klawsoli *ossia* kondizz-jonijiet li kellhom jorbtu fil-konvenju biss u ad esklużjoni tal-[att] finali tal-bejgħ u kondizzjoni fl-att ta' bejgħ innifsu.«

8. Il-konvenuti għalhekk talbu illi l-qorti tħassar is-sentenza appellata wara li tilqa' l-eċċezzjoni tagħhom.

9. L-attur wieġeb hekk:

»Għalkemm l-appellanti qed jitolbu r-revoka tas-sentenza appellata li ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ, effettivament bid-difiża mressqa minnhom huma ma kinux qed jopponu l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-appartament bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fil-konvenju, iżda riedu li l-bejgħ ikun soġġett għall-kundizzjoni

(*jj*) li "*The vendors reserve the right to buy back the apartment for the price of €325,000*".

»Anke l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha kkonkludiet tajjeb li "l-imħarrkin mhumiex qegħdin jikkontestaw il-fatt illi naqsu milli jidhru fuq l-att ta' xiri-u-bejgħ u lanqas li l-kuntratt għandu jsir. Dak li l-imħarrkin iridu, madankollu, hu li fil-kuntratt li għandu jsir tiddaħħal ukoll dik il-klawsola li tgħid li l-imħarrkin kellhom il-jedd li jiksbu lura dak li kienu qegħdin ibigħu lill-attur bil-prezz ta' € 325,000".

»Irid jingħad però li l-argument li l-appellanti għamlu matul il-kawża, u rrepetew fl-appell tagħhom, dwar il-kundizzjoni (*jj*) ma kinetx ir-raġuni għalxiex ma resqux għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ. Sa dak in-nhar l-appellant Schell kien qed jippretendi li l-konvenju kellu jiġi estiż għal żmien wara l-10 ta' Settembru 2011 proprju għaliex ma kienx għadu f'qagħda li jakkwista lura l-immobbli kif miftiehem fil-konvenju. Anke wara li kienu msejħin jersqu għall-pubblikazzjoni b'att ġudizzjarju, fit-termini tal-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-appellanti baqgħu ma resqux għall-kuntratt.

»Il-kwistjoni dwar il-kondizzjoni (*jj*) l-appellanti qajmuha għall-ewwel darba fir-risposta ġuramentata ulterjuri.

»L-esponent itenni però li din kienet kundizzjoni li kellha tibqa' valida biss fil-kors tal-konvenju, b'mod li l-obbligazzjoni relativa tiġi estinta mal-iskadenza tiegħu, jew mal-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ, skond liema waħda sseħħ l-ewwel. Ix-xiehda tal-esponent dwar dan il-patt miftiehem bejnu u l-appellanti tinsab korroborrata mix-xiehda tan-Nutar Ann Marie Torma li rrediġiet il-konvenju u tal-awditur Robert Borg, li wassal lill-kontendenti għall-ftehim tal-konvenju.

»L-intenzjoni tal-partijiet tirriżulta pruvata. Anke l-ewwel qorti qablet dwar dan. Mhumiex korretti l-appellanti meta jgħidu li l-ewwel qorti aċċettat li l-klawsola mhijiex ċara. Għall-kuntrarju l-qorti qalet li kellha tqis il-fehma tal-partijiet meta ddaħħlet dik il-kawsola. Naturaiment f'dan ir-rigward il-qorti rreferiet ukoll għall-prinċipji dwar l-interpret-azzjoni tal-kuntratti.

»Id-disposizzjonijiet ġenerali dwar l-interpetazzjoni ta' kuntratti huma stipulati fl-art. 1003 *et seqq*. tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdu hekk:

> »"**1003.** Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet.
>
> »"**1005.** Il-kliem li jista' jfisser ħaġa u oħra għandu jiftehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt.
>
> »"**1008.** Il-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens illi jidher mill-att kollu.
>
> »"**1009.** Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazz-joni."

»Kif diġà ingħad, mill-provi u x-xiehda *viva voce* tan-Nutar Tonna u tal-awditur Borg jirrizulta ċar li l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kienet li l-appellanti jkollhom l-għażla li joħorġu mill-konvenju jekk jirrifondu lill-esponent il-prezz li ħallas għalih miżjud bi €15,000, b'kollox €325,000. F'moħħ il-partijiet, il-konvenuti b'hekk kien ser ikollhom dritt jixtru lura l-appartament u l-*car spaces* mingħand l-esponent qabel ma jagħlaq il-

konvenju. Dan id-dritt però kellu jispiċċa definittivament fl-10 ta' Settembru 2011, meta allura l-konvenuti kienu obbiigati jersqu għall-kuntratt tal-bejgħ tal-appartament bil-prezz ta' €310,000.

»Kien biss wara li l-esponent ma aċċettax li jġedded il-konvenju u allura din il-kondizzjoni skadiet li l-appellanti ħarġu għall-ewwel darba b'din l-interpretazzjoni tagħhom li l-kondizzjoni kellha tidħol ukoll bħala kundizzjoni fil-kuntratt ta' bejgħ.

»Anke jekk wiehed jaċċetta l-argument tal-appellanti li l-klawsola tista' tiġi interpretata kif jgħidu huma, b'appiikazzjoni tal-prinċipji ta' interpretazzjoni tal-Kodiċi Ċiviii fuq riferiti, din il-qorti għandha tagħ[ti]ha t-tifsira li l-provi wrew li kellhom f'moħħhom il-partijiet kontraenti kollha fil-mument tal-ftehim. Din it-tifsira tagħmel sens fil-kuntest tal-konvenju kif sar, bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-oħra stipulati fih, u tal-fatti kollha li ppreċedew u wasslu għal dan il-konvenju. Fil-waqt li kien jagħmel sens li l-konvenuti jkollhom l-għażla li "jixtru lura" l-appartament bi prezz li kien iħalli €15,000 qligħ għall-esponent, ma tagħmiix sens l-interpretazzjoni li issa Frederick Schell qed jagħti lil din il-klawsola fis-sens li jħalli lill-esponent iħallas id-djun kollha li hemm fuq l-appartament, ammontanti għal eluf kbar ta' euro, biex imbagħad jakkwistah lura bil-prezz ta' €325,000, u b'telf kbir għall-esponent li fil-frattemp ikun ħallas ukoll it-taxxa u l-ispejjeż tal-akkwist u jkollu jerġa' jħallas l-ispejjeż u t-taxxa fuq il-bejgħ.

»Mill-banda l-oħra, jekk wieħed jaċċetta li hemm dubju, it-tifsira oriġinali li jisħaq fuqha l-esponent tirrispetta wkoll l-artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li 'fid-dubju, il-konvenzioni tigi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni'.

»F'dan ir-rigward l-esponent jagħmel riferenza għar-riassunt tal-ġurisprudenza fuq dan il-punt legali li għamlet ii-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza Salvu Fenech *v. Malta Dairy Products Ltd et*[2]:

> »"Ġie deċiz illi 'l-qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bżonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzioni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" … … …
>
> »"Huwa wkoll ta' importanza massima fil-liġi dwar relazzjonijiet bejn persuni u l-partijiet kontraenti 'li l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda*' ... … …
>
> »"Dan iwassal għal prinċipju ieħor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jigu esegwiti *in bona fide* u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni.

[2] 30 ta' Ottubru 2003.

> »“Il-konsegwenza ta’ kull flehim għalhekk hija li l-obbligazzionijiet iridu jiftehmu li jagħmlu sens (jekk jista’ jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu interpretati *in bona fede* … … …”

Ġurisprudenza anterjuri tal-qrati tagħna tispjega ċar illi:

> »“è indubitato altresì che per diritto probatorio si ammette la prova testimoniale allo scopo di chiarire le oscurità, le ambiguità e la incertezza dell’atto contrattuale per rendere palese quale sia stata l’intenzione dei contraenti; poiché in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contraddizione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell’atto scritto ed a dimostrare la vera intenzione dei contraenti che da quell’atto, senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua”[3]

»B’riferenza speċifika għal pattijiet milħuqa fil-kors tal-kummerċ, insibu spjegat ukoll li “Mhux lanqas ozjuz li jingħad li, stabbilit il-prinċipju inkonkuss, logiku u naturali, li r-rabta tal-konvenzjonijiet titnissel neċessarjament mill-unjoni tal-kunsens tal-kontraenti, il-konsegwenza hija li l-kliem tal-konvenzjoni għandhom (1) jassumu s-sens li l-partijiet li jkunu ntrabtu jkunu manifestament riedu jagħtuhom, jew jassumu s-sinifikat li (2) l-manjiera komuni tal-espressjoni *per se* tiddetermina, jew (3) [li] il-verità tal-operat tirrikjedi”[4].

»B’żieda u mingħajr preġudizzju għal dak sottomess hawn fuq dwar l-interpretazzjoni korretta tal-klawsola in kwistjoni, it-tifsira li issa l-konvenut Frederick Schell qed jagħti lil dan il-patt xorta waħda ma treġix, u l-istess patt hekk interpretat f’kull każ ma jiswiex, skond ir-Regolamenti dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti[5].

»Bl-argument tal-konvenuti, il-klawsola tal-konvenju in kwistjoni tiġi wegħda unilaterali ta’ bejgħ li għamel l-esponent favur tagħhom, dwar dawn l-appartament u l-*parking spaces* li huma aċċettaw (u għalhekk l-esponent marbut), għalkemm min-naħa tagħhom ma ntrabtux b’obbligu li jixtruhom imma sempliċement żammew id-dritt li jagħmlu dan.

»Fis-sentenza Johann Grech *v.* Doris Bonnici *et*[6], il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili studjat in-natura ta’ jedd bħal dan u spjegat li “jekk min-natura nfisha tan-negozju, l-obbligazzjoni aħħarija teħtieġ ċerti formalitajiet *ad validitatem* biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħdu minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taċċetta l-jedd tal-għażla ma jġibx fil-milja dik l-obbligazzjoni. F’każ bħal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li għadu f’livell ta’ wegħda preliminari, għall-anqas dwar in-negozju ġuridiku li għalih dik l-għażla tirreferi”.

»L-artikolu 3(6) dwar l-Att dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) jipprovdi li:

> »“Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull liġi oħra, konvenju ta’ bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ kull proprjetà immobbli jew ta’ kull dritt reali

---

3 Koll. Deċ. Vol. XXV.I.150.

4 Koll. Deċ. Vol. XXXIV.I.31.

5 L.S. 364.06.

6 P.A. 3 ta’ Mejju 2005.

> fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40."

»Il-formalitajiet u l-partikolaritajiet meħtieġa għall-avviż hekk meħtieġ biex wegħda ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli tkun valida jinsabu preskritti fir-regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06).

»Mill-provi ma jirrizultax li din il-"wegħda ta' bejgħ" favur il-konvenuti ġiet reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u lanqas li t-taxxa provviżorja allura dovuta tħallset skond il-liġi. B'hekk, anke kieku din il-qorti kellha taċċetta t-tifsira tal-klawsola kif proposta mill-konvenuti, din xorta waħda llum ma kien ikollha ebda validità legali, u konsegwentement ma tistax tkun effettiva jew eżegwibbli.«

10. Jingħad qabel xejn li din ma hijiex kawża ta' impunjazzjoni tal-konvenju minħabba żball jew vizzju ieħor tal-kunsens, jew minħabba simulazzjoni. Il-ftehim bejn il-partijiet għalhekk huwa dak li jingħad fil-kitba tal-10 ta' Settembru 2010.

11. It-tifsira naturali tal-patt kontestat hija ċara: il-jedd li żammew il-konvenuti kien dak li jixtru lura l-proprjetà u mhux dak li jinħallu mill-konvenju. Ma jagħmilx sens li jixtru lura dak li hu ġà – jew li għadu – tagħhom. Li kieku t-tifsira tal-patt hi li l-atturi jistgħu jinħallu mill-konvenju la kien jissemma "prezz" u lanqas ma kien jissemma prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€325,000) iżda biss l-obbligu fuq il-konvenuti tar-radd tad-depożitu mħallas lilhom jew fl-interess tagħhom lill-kredituri tagħhom mill-attur u s-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000), li huwa l-qligħ li kellu jagħmel l-attur minn dan in-negozju.

12. Li kieku t-tifsira hi kif igħid l-attur ma kien ikun hemm xejn xi jżomm milli l-patt jiġi formulat biex igħid ċar illi l-konvenuti jżommu l-jedd li jinħallu billi jroddu dak imħallas lilhom jew fl-interess tagħhom u

somma ulterjuri ta' ħmistax-il elf euro (€15,000). Il-konvenju kien abbozzat minn nutar professjonista perfettament kapaċi biex tabbozza patt li jirrifletti dak li qiegħed jifhem l-attur flok ħaġa għal kollox differenti. Kienet tkun forsi għall-inqas kredibbli – ukoll jekk mhux neċessarjament valida – l-interpretazzjoni li jrid l-attur li kieku l-kuntratt kien abozzat minn lajċi, iżda nutar jaf li "*to buy back*" timplika kuntratt ta' xiri ta' dak li qabel kien tiegħek u li issa ma għadux tiegħek għax bigħejtu. Ovvju li patt bħal dak jidħol fis-seħħ *wara* li tkun bigħejt dik il-proprjetà, u mhux qabel, kif jippretendi l-attur. Billi l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu għażel li jqiegħed il-frażi "jixtri lura" f'virgoletti, dan ma jbiddilx it-tifsira naturali tagħha.

13. L-attur iċċita diversi artikoli tal-Kodiċi Ċivili dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti, iżda naqas li jiċċita dak li l-aktar igħodd għall-każ:

> »**1002.** Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.«

14. Il-fatt li l-partijiet ma jaqblux dwar l-interpretazzjoni ta' patt kuntrattwali, għax kull waħda tkun trid l-interpretazzjoni li l-aktar taqbel mal-interess tagħha, ma jagħmilx anqas ċar dak li fil-fatt huwa ċar. F'dawn iċ-ċirkostanzi japplika l-prinċipju illi *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* għax il-patt huwa ċar u ma jeħtieġ ebda eluċidazzjoni, ma hemm ebda allegazzjoni ta' simulazzjoni, ma nqala' ebda "avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta", u l-prova li jrid iressaq l-attur bix-xiehda tan-nutar u tal-konsulent finanzjarju tkun "*prova orale in contraddizione*" ta' dak li jgħid b'mod ċar il-ftehim.

15. L-argumenti mressqa mill-attur fit-tweġiba tiegħu għall-appell ma humiex konvinċenti.

16. Igħid illi l-pattijiet kollha meħuda flimkien juru illi l-patt *de quo* ma jirriflettix l-intenzjoni tal-partijiet, iżda ma jiċċita ebda patt partikolari fil-konvenju li huwa inkompatibbli mat-tifsira ċara u naturali tal-patt *de quo*, jew li jwassal għal interpretazzjoni oħra ħlief dik li toħroġ mill-kliem tal-ftehim. L-arranġament li waslu għalih il-partijiet biex jiffinanzjaw id-dejn li kellhom il-konvenuti u jevitaw il-bejgħ *sub hasta* tal-proprjetà huwa kompatibbli kemm mal-interpretazzjoni li toħroġ mill-kliem ċar tal-ftehim u kemm ma' dik li jrid l-attur, u għalhekk ma hijiex argument favur tiegħu.

17. L-attur igħid ukoll illi l-fatt li l-konvenuti talbu li jiġġedded iż-żmien tal-konvenju hu argument favur it-teżi li kienu jafu li l-jedd li jżommu l-proprjetà kien jiswa biss sakemm jibqa' jorbot il-konvenju, iżda din it-talba tal-konvenuti tista' turi wkoll ix-xewqa leġittima tagħhom li jiffrankaw l-ispejjeż ta' żewġ kuntratti ta' bejgħ-u-xiri billi jsolvu kollox qabel isir il-bejgħ lill-attur, u għalhekk dan ma huwiex argument konkluživ favur l-attur.

18. Argument ieħor tal-attur hu illi l-kuntratti għandhom jitwettqu *in bona fide* iżda ma tressqet ebda xiehda li l-konvenuti mxew *in mala fide*.

19. Igħid ukoll l-attur illi ma jagħmilx sens għalih li, wara li jkun ħallas djun oħra ipotekati fuq il-proprjetà, ibigħha lura lill-konvenuti bil-prezz miftiehem. Jekk l-attur għamel kalkoli ħżiena dan ma jfissirx li t-tifsira tal-ftehim għandha tinbidel biex jevita t-telf. Barra minn hekk, iżda, kif

sewwa josservaw il-konvenuti fir-rikors tal-appell, il-ħlas tad-djun fuq il-proprjetà jista' jsir b'surroga biex l-attur jikseb id-drittijiet ipotekarji tal-kredituri fuq il-proprjetà, u b'hekk l-attur iħares l-interessi tiegħu.

20. L-attur jistrieħ ukoll fuq l-art. 1009 Kod. Ċiv. illi "fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni'". Dan l-argument kien ikollu meritu li kieku l-patt kien wieħed ambigwu iżda mhux meta, bħal fil-każ tallum, it-tifsira naturali tiegħu hija ċara u għalhekk ma hemmx lok għal "dubju".

21. Waqt it-trattazjoni bil-fomm tal-appell ingħad ukoll illi mhux il-klawsoli kollha f'konvenju jiġu riprodotti fl-att finali, u issemmew eżempji tal-klawsoli – bħal dik relativa għaż-żmien li għalih jorbot il-konvenju – li min-natura tagħhom ma għandhomx post fil-kuntratt finali. Dan hu minnu, iżda l-kwistjoni ma hijiex jekk hemmx klawsoli bħal dawk iżda jekk il-patt *de quo* huwiex wieħed minnhom. Dak il-patt, kif rajna, jikseb effett biss wara li jkun sar il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri favur l-attur, għax ma jagħmilx sens li l-konvenuti jżommu l-jedd li jixtru lura proprjetà li, qabel il-kuntratt, għadha tagħhom jekk dak il-jedd jiswa biss sakemm il-proprjetà għadha tagħhom. Għalhekk huwa wisq ovvju li dak il-patt għandu jsib post fil-kuntratt finali.

22. L-aħħar argument tal-attur huwa msejjes fuq il-liġi fiskali, u jgħid illi l-patt *de quo* ma jistax jitqies li jiswa bħala konvenju ladarba ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u ma tħallsitx it-taxxa provviżorja. Il-patt iżda, f'dan l-istadju, ma huwiex wegħda ta' bejgħ favur il-

konvenuti, għax l-atturi ma jistgħux jixtru dak li hu tagħhom: huwa biss riserva ta' dak il-jedd. Jikseb l-effett ta' wegħda unilaterali ta' bejgħ hekk kif, mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri lill-attur, il-konvenuti ma jibqgħux sidien, u jkun f'dak il-waqt li jinħoloq l-oneru fiskali tar-reġistrazzjoni u ħlas tat-taxxa provviżorja.

23. Lanqas ma huwa l-każ li dik il-wegħda tibqa' torbot għall-eternità. L-art. 1357 Kod. Ċiv. jaħseb għall-każ fejn il-partijiet ma jkunux ftiehmu espressament dwar meta jagħlaq iż-żmien li għalih jorbot il-konvenju, u jgħid illi f'każ bħal dak il-konvenju jorbot għal tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir.

24. Għal dawn ir-raġunijiet l-appell tal-konvenuti jixraq illi jintlaqa'.

25. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell u tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ordnat lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri tal-proprjetà msemmija fil-kitba tal-10 ta' Settembru 2010 u bil-pattijiet l-oħra relativi stipulati fl-istess kitba, b'dan iżda illi fil-kuntratt jitniżżel ukoll il-patt illi l-atturi, fiż-żmien li tagħti l-liġi, ikollhom jedd jixtru lura l-proprjetà bil-prezz ta' tliet mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€325,000).

26. Taħtar lin-Nutar Anne Marie Tonna sabiex tirċievi u tippubblika l-att relativ nhar it-Tnejn 28 ta' Frar 2022 fil-ħdax u nofs ta' filgħodu (11:30 *a.m.*) fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, u taħtar lill-Avukat Benjamin Valenzia bħala kuratur biex jidher fuq l-att f'isem il-konvenuti jekk dawn jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni.

27. L-ispejjeż ġudizzjarji, kemm dawk tal-ewwel grad – ħlief dawk ġà deċiżi bis-sentenza tal-11 ta' Ġunju 2013 – u kemm dawk ta' dan l-appell, kif ukoll dawk tal-kuratur, iħallashom l-attur. L-ispejjeż u drittijiet marbuta mal-kuntratt jtħallsu skond il-liġi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr