



QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 1074/2019 MH

Illum, 15 ta’ Diċembru, 2021

E & V Petroni Limited (C 89809)

vs

Vicarist Limited (C 6406)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta’ attriċi tat-8 ta’ Novembru 2019** li permezz tiegħu ġie premiss u mitlub –

1. *Illi permezz ta` skrittura privata tas-16 ta` Jannar 2019 redatta min-Nutar Fabio Imbroll, il-kumpanija intimata obligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-kumpanija rikorrenti l-ħanut li jinsab fi flat numru 1, bl-isem ‘Reverie’ Valley Road, Birkirkara taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju liema konvenju kien inizzjalment validu sas-16 ta` Lulju 2019 iżda ġie estiż sal-31 ta` Ottubru 2019.*

2. *Illi permezz ta` ittra ufficjali tat-30 ta` Settembru 2019 l-esponenti interpellat lill-kumpanija intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt, liema kuntratt għadu ma sehħx.*

3. *Illi l-esponenti trid tixtri l-istess proprjetà u għalhekk qed tagħmel din il-kawża a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Art 1357 tal-Kodiċi Ċivili*

Għaldaqstant tghid is-soċjetà intimata għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

i. tikkundanna lis-soċjetà intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta` trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju u dan prevja kull ordni li tkun neċessarja sabiex tali kuntratt jkun jista' jsir mingħajr xkiel;

ii. taħtar lin-Nutar Fabio Imbroll sabiex jippublika l-att opportun, kif ukoll kuratur sabiex jirrappreżenta l-eventwali kontumaċi u tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà intimata li minn issa hija ngunta għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta tal-5 ta' Frar 2020 permezz ta' liema tressqu s-segweni eċċezzjonijiet -

"1. Illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti għandhom ikunu respinti u miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha u dan stante illi l-wegħda ta' bejgħ kienet soġġetta għall-kundizzjonijiet li ma avverawx ruħhom, għal raġunijiet mhux imputabbli għas-soċjeta' ntimata kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors;

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.”

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża thalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Is-soċjeta' attriċi qegħda titlob lill-Qorti sabiex tordna lis-soċjeta' konvenuta tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' kompro-vendita ta' ħanut ġewwa Birkirkara taht il-pattijiet u l-obbligi stipulati fil-konvenju ffirmit minnhom. Talbet ukoll il-ħatra ta' nutar sabiex jippublika l-att opportun.

Is-soċjeta' konvenuta rrespingiet dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Hija ssostni li l-konvenju kien suġġett għal kundizzjonijiet li ma seħhewx għal raġunijiet li ma kinux jahtu għalihom.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Is-soċjeta' attriċi ilha tokkupa l-ħanut li jinsab f'appartament numru 1, "Reverie", Triq il-Wied Birkirkara, sa minn Frar 2016 bis-saħħa ta' kirja konċessa minn Dr Eucharist Bajada;

2. Sussegwentement, Edwin Petroni għan-nom tas-soċjeta' attriċi ġie avviciinat minn Eucharist Bajada Senior, missier Dr Eucharist Bajada, li nfirmah li ma kienx kuntent bil-ftehim tal-kirja li għamel ibnu. Bdew negozjati bejn Edwin Petroni (għan-nom tas-soċjeta' attriċi) u Eucharist Bajada Senior (għan-nom tas-soċjeta' konvenuta li kienet is-sid attwali tal-post) bil-għan li l-proprjeta' msemmija tinbiegħ lil-istess soċjeta' attriċi;

3. **Fis-16 ta' Jannar 2019** ġie ffirmat konvenju¹ permezz ta' liema s-soċjeta' konvenuta ntrabtet li tbiegħ u s-soċjeta' attriċi ntrabtet li tixtri l-ħanut in kwistjoni sugġett għal ċens annwu u perpetwu u altrimenti liberu w frank. Dan għall-prezz ta' €450,000.

- Fil-kuntratt ta' bejgħ il-vendituri kellhom solidament bejniethom jiggarantixxu –
 - i. l-paċifiku pussess u l-godiment reali tal-proprjeta';
 - ii. it-titolu tal-venditriċi fuq tali proprjeta';
 - iii. li l-proprjeta' tinbiegħ libera u franka bid-drittijiet u appartenenzi tagħha, hielsa fost oħrajn minn kwalunkwe piżijiet, servitujiet, djun, ipoteki, privileġġi, inibizzjonijiet, avviżi/ordnijiet ta' nfirmar mill-awtoritajiet tal-ippjanar jew awtoritajiet oħra kompetenti;
 - iv. li m'hemmx proċeduri pendenti jew minaċċjati li jsiru, magħrufa jew suppost li jkunu magħrufa mill-kumpanija venditriċi b'konnessjoni ma' tali proprjeta', u li m'hemmx ċirkustanzi magħrufa jew li suppost ikunu magħrufa mill-venditriċi li x'aktarx jagħtu lok għal litigazzjoni jew

¹ Fol 19 et seq

arbitraġġ u li ma hemmx tilwimiet ma' dipartimenti tal-Gvern, aġenziji u awtoritajiet;

v. ma hemmx hlasijiet pendenti dovuti lil terzi għall-użu tal-ħajt komuni

- Il-bejgħ huwa sugġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li –
 - i. Il-proprjeta' kienet ser tinbiegħ *tale quale* u fl-istat preżenti. Il-kumpanija venditriċi ma kinitx qed tiggarrantixxi li l-proprjeta' hija mibnija skont il-permessi relattivi maħruġa mill-Awtorita' kompetenti u fil-każ li l-proprjeta' kellha tirriżulta li mhijiex koperta b'tali permessi, l-ispejjeż biex dawn jiġu regolarizzati kellhom ikunu a kariku tas-soċjeta' attriċi b'penali pagabbli jekk javveraw ruħhom iċ-ċirkustanzi ndikati fil-konvenju. Pero' l-partijiet qablu li tali eventwalita' ma kellhiex tkun ostaklu għall-iffirmar tal-kuntratt²;
 - ii. It-titolu tal-venditriċi fuq il-proprjeta' huwa wieħed tajjeb u ċert u li r-riċerki fuq il-proprjeta' ikunu in ordni;
 - iii. Il-proprjeta' hija libera u franka bid-drittijiet u appartenenzi tagħha, hielsa fost oħrajn minn kwalunkwe piżijiet, servitujiet, djun, ipoteki, privileġġi, inibizzjonijiet, avviżi/ordnijiet ta' nfużzar mill-awtoritajiet tal-ippjanar jew awtoritajiet oħra kompetenti;
 - iv. Peress li l-kumpanija kienet teħtieġ self mingħand Bank kummerċjali sabiex tkun tista' tixtri tali proprjeta', il-bejgħ seta' jsir biss jekk il-kompratur jottejni tali self.

Il-konvenju kien validu sas-16 ta' Lulju 2019.

4. Mir-riċerki li saru min-nutar Fabio Imbroll fuq it-trasferimenti u obbligazzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta rriżultat registrazzjoni b'Nota ta' Insinwa MS798/2018 wara digriet tat-13 ta' Settembru 2018 permezz ta' liema nħareġ Mandat ta' Inibizzjoni proviżorju li kien konfermat mill-Qorti fis-7 ta'

² Għal kull buon fini waqt is-seduta tat-12 ta' Lulju 2021 id-difensur tas-soċjeta' attriċi nforma lill-Qorti li l-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni giet sanzjonata u approvata mill-MEPA permezz ta' PA 675/19 fis-26 ta' Ġunju 2019

Jannar 2019 u dan ukoll ġie registrat l-insinwa M4990/2019. It-tnejn kienu maħruġa mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni Familja) fil-proċeduri Rik Nru 218/18 fl-ismijiet *Diane sive Diana Busuttil miżżewġa Bajada vs Eucharist Bajada u Vicarist Ltd*. Il-Mandat ġie anke registrat mar-Registratur tas-Socjetajiet. Dan il-Mandat inhareġ fuq talba ta' Diana Busuttil li hija miżżewġa ma' Eucharist Bajada iben Eucharist Bajada (senior)³.

5. Dwar dan il-Mandat in-Nutar Fabio Imbroll xehed illi⁴ -

“10. F’dan il-mument hemm inibizzjoni li jipprojbixxi li jipprojbixxi t-tnaqqis tal-valur tal-ishma tal-kumpanija Vicarist Limited. Jien issugġerejt lil kompratur Mr Edwin Petroni (f’isem E & V Petroni Ltd) biex jieħu parir legali.

11. Il-loan tal-kompratur ġie approvat u l-kuntratt kien “on track” li jsir, salv li tiġi solvuta l-problema tal-Mandat t’Inibizzjoni billi l-Bank indika li għalkemm il-loan ġie approvat, ma kienx dispost li jmur kontra d-dettami tal-Mandat.”

6. In-Nutar Imbroll ipprova jargumenta mal-Bank li għaladarba l-Mandat ma nidikax il-proprjeta' mertu tal-konvenju speċifikatament, dan ma kellux iżomm il-kuntratt milli jsir pero' l-Bank insista li *“(it) is not willing to proceed unless there is an application filed in court by the vendor for the transfer of the property in question⁵.”*

In-nutar informa lill-partijiet b'din il-pożizzjoni tal-Bank u s-Sur Bajada (Senior) infurmah li kien qieghed ikellem lill-avukat tiegħu biex jieħu ħsiebha.

7. Sadanittant peress li kien imminenti li l-konvenju jiskadi, fil-15 ta' Lulju 2019 iż-żewġ kumpaniji estendew il-validita' tal-konvenju sas-16 t'Ottubru 2019 taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-istess konvenju.

8. Peress li l-kwistjoni ma ġietx riżolta fil-frattemp, u r-rappreżentanti tas-socjeta' kovenuta baqgħu ma tawx risposta sodisfaċenti dwar jekk kinux ser jaċċettaw estensjoni oħra tal-konvenju, u addirittura Eucharist Bajada (senior) iddikjara man-nutar Imbroll li ma riedx iġedded il-konvenju, is-socjeta' attriċi ntavolat il-kawża odjerna.

9. Edwin Petroni għan-nom tas-socjeta' attriċi xehed li qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna s-socjeta' attriċi permezz tal-avukat tagħha ntavolat ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru 2019.

³ Fol 32

⁴ Fol 17

⁵ Fol 17

10. Xehdet ukoll Diane Busuttil mart Eucharist Bajada⁶ dwar it-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat t'Inibizzjoni Rik 218/18. Għar-raġunijiet minnha msemmija fl-affidavit tagħha hija ntavolat proċeduri ta' separazzjoni fl-14 ta' Lulju 2016 u sabiex tikkawtela l-assi tal-komunjoni pprezentat mandati fosthom wieħed ta' sekwestru u anke l-mandat ta' inibizzjoni surreferit kontra żewġha sabiex ma jgħux mibjugħa ishma u assi fejn hija kellha dritt ta' nofshom. Ix-xhud intavolat il-mandat t'inibizzjoni kontra s-soċjeta' konvenuta wkoll peress li żewġha huwa ishmatarju fis-soċjeta' konvenuta fejn għandu 200 ishma f'din il-kumpanija. Għalkemm tali soċjeta' giet ikkreata qabel iż-żwieġ, hija qalet li waqt iż-żwieġ żdiedet fiha l-proprjeta' u nbiegħet proprjeta' kemm ta' waqt iż-żwieġ u anke ta' qabel. Hi m'għandha l-ebda vuċi/poter dirett li permezz tiegħu tista' tikkawtela d-drittijiet tagħha fis-soċjeta' konvenuta. Iddikjarat ukoll li l-interess tagħha fil-ħanut mertu tal-kawża odjerna huwa li dan jifforma parti mill-kumpanija konvenuta u jaffetwa l-valur tal-ishma li parti minnhom effettivament hija għandha nteress fihom. Ix-xhud żiedet tgħid li hija lesta tirrilaxxa l-ħanut mill-effetti tal-mandat jekk jithallas minimu ta' 80% tad-debitu li hemm fuq id-dar parafernali tagħha liema dejn illum jammonta għal circa €400,000.

11. Xehdu Maria Bajada u Victoria Dimech⁷ għan-nom tas-soċjeta' konvenuta li qalu li l-ħanut kien u għadu mikri lis-soċjeta' attriċi⁸. Is-soċjeta' attriċi għamlet diversi alterazzjonijiet fil-fond mingħajr il-kunsens tas-sid u wara taħdidiet li saru bejn il-partijiet kien hemm qbil li l-fond għandu jinbiegħ lis-soċjeta' attriċi flok din tiġi ordnata mis-sidien li tirripristina l-fond għall-istat originali tiegħu. Fost il-kondizzjonijiet għat-trasferiment tal-proprjeta' kien hemm li s-soċjeta' attriċi tottjeni self mill-Bank li sal-lum għadu ma ngħatax kif ukoll li tiġi regolarizzata l-proprjeta' mal-awtoritajiet kompetenti⁹. Dwar il-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni huma qalu li ma kinux jafu bih u saru jafu li kien inħareġ biss meta nfurmahom dwaru Edwin Petroni.

B. BAŽI TA' L-AZZJONI

L-azzjoni attriċi hija bbażata fuq **l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk –

1357. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel

⁶ Fol 67

⁷ Fol 91 et seq

⁸ Is-soċjeta' attriċi għandha pendenti bilanċ minn somma akbar li hu dovut fuq arretrati ta' kera – fol 93

⁹ Waqt l-udjenza tat-12 ta' Lulju 2021 id-difensur tas-soċjeta' attriċi nforma lill-Qorti li l-alterazzjonijiet fil-fond ġew sanzjonati mill-MEPA permezz ta' PA 675/19

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 jhallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispicċa 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 pprezentat 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 ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

Il-prinċipji generali li joħorgu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi ġew ripetutamente affermati mill-Qrati. Fil-każ **Cissa Ltd vs Madliena Village Ltd** deciża fit-30 ta' **Jannar 2018**¹⁰ ingħad hekk –

*“L-effetti ta' din id-dispożizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Marzu 2003 fil-kawza “**Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**” fit-28 ta' Marzu 2003. Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Mejju 2006. Ingħad hekk :-*

“Jidher għalhekk li una volta li jiġi preżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju.”

Fil-każ **Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd** deciz fit-18 ta' **Novembru 2016**¹¹ il-Qorti qalet hekk -

*“Dan il-kunċett legali ġie ribadit diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili tat-22 ta' Frar 1990, ġie deciz li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicċa u parti ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista'*

¹⁰ Rik Gur 766/10

¹¹ Rik Gur 387/09

jsir. Ukoll, fil-każ Loreto Abela vs Tereza Spiteri, Appell Ċivili tat-30 ta' Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) ingħad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jgħux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerggħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.

Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri għudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzew id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."

Imbagħad fil-każ Carmelo Byers et vs Paul Caruana et deċiż fis-7 t'April 2011¹² il-Qorti qalet hekk -

"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet Del Negro v. Grech, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk :

*"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att għudizzjarju **ppreżentat qabel ma jgħaddi iż-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'ċitazzjoni **sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.**" (sottolinear ta' din il-Qorti)*

*Biex konvenju jinzamm fis-seħħ hemm **żewġ proċeduri** li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.*

Ikkunsidrat:

¹² Ċit 1187/07

Illi l-effett ta' l-ittra ufficjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi.

*Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Bianchi v. JMA Developments Ltd**, deciża fis-26 ta' Mejju 2006, meta il-Qorti aċċettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 għaladarba tiġi ppreżentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħzel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant (ossia dak li jkun wiegħed) iwettaq il-wegħda li jkun għamel permezz tal-konvenju."*

*Illi il-Qorti sejra tikkwota wkoll mis-sentenza mogħtija fil-kawża fl-ismijiet **Jilt Ltd. vs Tigne` Estates Ltd.**, deciża fit-28 ta' Novembru 2008 mill-Qorti ta' l-Appell, li għamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-ħtieġa li konvenju jinżamm fis-sehħ, almenu billi issir sejha b'att ġudizzjarju: (ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża "**Brownrigg v. Camilleri**", deciża fit-22 ta' Frar, 1990 u "**Pont v. JJJ Construction Co. Ltd**", deciża fl-1 ta' Frar, 2008)".*

Tajjeb jingħad ukoll li l-artikolu 1357 jitkellem dwar il-ħtieġa tal-preżentata tal-ittra ufficjali u mhux dwar in-notifika tagħha. Ingħad hekk f'dan ir-rigward fil-każ **Peter Agius et vs MCCF Properties Co Ltd** deciż fid-19 t'April 2018 -

*"Tabilhaqq li kienet ġiet ippreżentata ittra ufficjali fil-11 ta' Marzu, 2015 qabel ma skada l-aħħar konvenju mgedded li kien jagħlaq fl-20 ta' Marzu, 2015. Imma s-soċjetà konvenuta ma kinitx notifikata bl-ittra ufficjali, għall-inqas sal-10 ta' April, 2015 kif jidher mill-kopja tan-notifika, minn fejn tirriżulta riferata negattiva sa dakinhar meta skada l-konvenju kif imgedded. Imma l-artikolu 1375(2) tal-Kodiċi Ċivili ma jaffettwax l-effett tat-tiġdid għax dan l-artikolu jirrikjedi l-preżentata u mhux in-notifika effettiva tal-ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju. Kienet daħlet fil-fond dwar dan il-punt is-sentenza fl-ismijiet **Carmel Chircop et vs. John Vella et**:*

“Minn dawn il-fatti, il-Qorti tagħmel dawn l-osservazzjonijiet preliminari:

1. Filwaqt li l-ittra uffiċjali giet ippreżentata qabel ma għadda ż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għall-validità tal-konvenju, jirriżulta li dik l-ittra uffiċjali, kemm jekk hi valida kemm jekk ma kenitx, giet notifikata wara l-għeluq tat-terminu tal-konvenju bonarjament miftiehem.

2. Mill-banda l-oħra, l-att taċ-ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda giet preżentata miż-żewġ atturi kontra ż-żewġ konvenuti entro ż-żmien ta' tletin jum minn mindu għalaq it-terminu tal-validità tal-konvenju u għalhekk dan ir-rekwiżit tas-subinċiż (2) tal-Artikolu 1357 ċertament gie osservat.

Dan stabbilit, jibqa' biss x'jiġi deċiż jekk kienx f'dawn iċ-ċirkostanzi biżżejjed li l-ittra uffiċjali interpellatorja biex il-konvenuti jersqu għallpubblikazzjoni tal-kuntratt li tiġi preżentata jew kenitx meħtieġa ad validitatem in-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu effettiv tal-konvenju u dan taħt piena tat-telfien tal-jedd ta' azzjoni biex tiġi mwettqa l-wegħda ta' bejgħ.

Issa, qari akkurat tas-subinċiż (2) tal-artikolu 1357 kellu jwassal għall-konvinciment illi l-liġi tesiġi illi l-att ġudizzjarju li bih l-aċċettant isejjaħ lil dak li wiegħed sabiex jagħmel il-bejgħ kellu jiġi preżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien effettiv tal-konvenju. Ma tesiġix però illi tali att ġudizzjarju kellu bilfors jiġi notifikat lil dak li wiegħed qabel ma jiddekorri dak it-terminu. Qabel l-emenda li saret għal dan l-artikolu bl-Att XXVII tal-1976 kien hemm incertezza dwar x'kienet il-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-ġurisprudenza kienet tidistingwi bejn il-każijiet fejn il-kontraenti ma jkunux stabbilew terminu effettiv tal-konvenju u fejn allura kien applikabbli t-terminu statutorju u daww il-każijiet fejn il-kontraenti ikunu invece stabbilew bonarjament it-terminu effettiv tal-konvenju. Fejn it-terminu kien stipulat, kif hu fil-każ taħt eżami, kien ritenut illi kien biżżejjed li tiġi preżentata ċitazzjoni biex tiġi evitata d-dekadenza sakemm din tiġi hekk preżentata fi żmien raġjonevoli. Billi ż-żmien stipulat kien jiddekorri favur min wiegħed “era per tanto necessario che fosse trascorso tutto il periodo stipulato per che il citato potesse ritenersi come inadempiente con'azione guidiziaria..... Il fatto che l-istanza venne avanzata pochi giorni dopo la scadenza del trimestre stipulato non può dar luogo all'inamissibilità dell'azione opposta dal citato. L'azione come si e' rilevato non poteva espedirsi entro il termine e che venne promossa senza alcun inutile indugio.” (Vol XXV.i.773).

L-emenda tal-1976 kienet intiża proprju biex tneħhi dan id-dubju ta' interpretazzjoni mhux biss dwar it-tifsira ta' x'kellu jkun iż-żmien raġjonevoli għall-preżentata taċ-ċitazzjoni bl-imposizzjoni ta' terminu perentorju ta' tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju imma wkoll biex tiġi eliminata d-distinzjoni

bejn l-effetti ġuridici fil-każ fejn il-konvenju ikollu terminu stipulat u fil-każ fejn dan ikun preżunt fil-liġi. Sakemm saret dik l-emenda kienet il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi ż-żmien preżunt stabbilit statutorjament kien konsidrat bħala terminu preskrittiv u allura seta' jiġi interrot jew sospiż, filwaqt illi dak bonarjament konvenut kien konsidrat bħala wieħed ta' dekadenza li allura jimporta telfien tal-jeddijiet appena jiskadi (Ara fost oħrajn Vol. XXIX.ii.831, Vol.VIII.816, Vol. XXV.i.773, Vol. XXVI.ii.452, Vol. XXVIII.i.8, Vol.XXXIII.i.90, Vol. XXXVI.ii.578 u oħrajn fosthom żewġ sentenzi tal-Prim'Awla Vassallo vs. Camilleri deċiża fit-23 ta' Marzu, 1966 u Busuttil vs. Pullicino deċiża fis-27 ta' Ġunju, 1968)."

Bħala effett tal-emenda ċitata id-distinzjoni bejn tip ta' konvenju u ieħor giet imnehhija kif giet eliminata wkoll l-inċertezza dwar l-effetti ġuridici taż-żewġ tipi ta' konvenji u safejn setgħu jibqgħu effettivi u kif setgħu jiġu mogħtija effett. Fil-verità, il-leġislatur assigura fiż-żewġ każijiet bi kjarizza sa liema żmien seta' jibqa' effettiv konvenju kemm jekk dan kellu żmien stipulat u kemm jekk ma kellux. Regoli li japplikaw identikament għal żewġ tipi ta' konvenju. B'dan il-mod giet evitata lpossibilità li l-obbligazzjoni tkun waħda perpetwa billi mpona terminu perentorju dekorribbli b'margini ben definiti li ma setgħax jiġi mġedded jew imtawwal. In effetti kemm jekk il-konvenju jkollu terminu miftiehem bonarjament kemm jekk ma jkollux, il-parti li riedet li żżomm il-konvenju fis-seħħ u tagħtih effett, kienet obbligata li qabel jiskadi t-terminu jkun li jkun, b'att ġudizzjarju preżentat qabel ma jgħaddi dak it-terminu issejjah lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt u dan kellu bil-fors jiġi segwit entro tletin jum minn mindu jagħlaq iż-żmien, jkun liema jkun, bl-att taċ- ċitazzjoni."

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jirriżulta li wara l-estensjoni li saret għall-konvenju tas-16 ta' Jannar 2019, dan kellu jiskadi fis-16 t'Ottubru 2019.

Is-soċjeta' attriċi tgħid li hija nterpellat lis-soċjeta' konvenuta sabiex taddivjeni għall-kuntratt permezz ta' ittra uffiċjali datata 30 ta' Settembru 2019. **Kopja ta' din l-ittra uffiċjali ma gietx preżentata in atti.**

Il-Qorti tiddeplora dan l-atteġjament tas-soċjeta' attriċi li naqset milli tipproduċi prova tant importanti għall-azzjoni minnhom imressqa.

Lanqas id-difiza da parti tal-konvenut ma qanqlet dan da parti tagħha.

Madankollu u għal kull bion fini, l-Qorti minn jeddha għamlet il-verifiki tagħha mas-sistema elettronika tal-Qorti li minnha rriżulta li originarjament fit-2 ta' Lulju 2019¹³, u kwindi qabel ma saret l-estensjoni tal-konvenju, s-soċjeta' attriċi kienet intavolat ittra ufficjali nterpellatorja kontra s-soċjeta' konvenuta sabiex din tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali, liema ittra skont ir-riferta relattiva ma gietx notifikata u baqgħet *unclaimed*.

Irriżulta wkoll li effettivament fit-30 ta' Settembru 2019 is-soċjeta' attriċi pprezentat ittra ufficjali oħra għall-istess għan¹⁴ liema ittra għal darb oħra baqgħet ma gietx notifikata lis-soċjeta' konvenuta.

Fiċ-ċirkustanzi, in vista tal-verifiki minnha magħmula, l-Qorti sejra taċċetta bhala prova d-dikjarazzjoni ġuramentata magħmula minn Edwin Petroni għan-nom tas-soċjeta' attriċi li hija ntavolat ittra ufficjali fit-30 ta' Settembru 2019 għal fini ta' nterpellazzjoni tas-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' kompro-vendita tal-ħanut mertu tal-proċeduri odjerni. Dan huwa wkoll msahħaħ mill-fatt li kif ingħad id-difiza qatt ma protestat il-presentata ta' tali ittra ufficjali.

Stabbilit dan, kif ingħad fis-suespost, skont l-artikolu 1375 (2) tal-Kap 16 huwa meħtieġ biss il-prezentata tal-ittra ufficjali u mhux in-notifika tagħha sabiex jitqies validu t-tigdid tal-konvenju għal tletin jum. Kwindi, bis-saħħa tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Settembru 2019, il-konvenju in kwistjoni li kien ser jiskadi fis-16 t'Ottubru 2019 gie mgedded sal-15 ta' Novembru 2019.

Il-kawża mis-soċjeta' attriċi giet intavolata fit-8 ta' Novembru 2019 u ċioe' qabel l-iskadenza tat-terminu hekk imgedded.

Għaldaqstant it-termini stabbiliti fl-artikolu 1357 tal-Kap 16 ġew sodisfatti u l-Qorti tista' tipproċedi bl-eżami tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet fl-mertu.

¹³ Att Nru 2478/2019

¹⁴ Att Nru 3805/2019

Ċ. MERTU

Il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi hija li din il-Qorti tordna lis-soċjeta' konvenuta sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali għall-kompro-vedita tal-ħanut ġewwa B'kara mertu tal-proċeduri odjerni.

Jirriżulta li fil-konvenju tas-16 ta' Jannar 2019, f'artiklu 2.2 ii taħt l-intestatura "Warranties and Guarantees" is-soċjeta' konvenuta, qua venditriċi, iddikjarat li qegħda tiggarrantixxi a favur is-soċjeta' attriċi, qua kompratur, fost affarijiet oħra kif ingħad fis-sintezi tal-provi –

"2.2 On the Notarial deed of sale the Vendors shall jointly and severally declare and guarantee in favour of the Purchaser and consequently this Agreement is subject in favour of the Purchaser that:

(.....)

ii) The property shall be sold as free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens....prohibitory injunctions....."

Imbagħad, aktar 'l isfel, f'paragrafu C bħala waħda mill-pattijiet u l-kundizzjonjiet tal-kompro-vedita maqbula bejn il-partijiet –

"The Agreement is subject the following conditions:

(.....)

C. The Property is free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens....prohibitory injunctions....."

Kif ingħad fis-sintezi tal-provi, irriżulta pero' mir-riċerki notarili li qabel l-iffirmar tal-konvenju msemmi kien gie awtorizzat mill-Qorti l-ħruġ ta' Mandat t'inibizzjoni fil-proċeduri Rik Nru 218/18 fl-ismijiet *Diane sive Diana Busuttil miżżewġa Bajada vs Eucharist Bajada u Vicarist Ltd.*

Ir-rappreżentanti tal-kumpaniji kontendenti xehdu li ma kinux jafu bl-eżistenza ta' dan il-Mandat qabel ma rriżulta mir-riċerki msemmija.

Fost affarijiet oħra dan il-Mandat imsemmi huwa ntiż li jżomm lill-intimat Eucharist Bajada milli b'xi mod -

“jbiegħ, jitrasferixxi, jipoteka, jiddona, jdejjen, jaggrava, jikri, jaljena jew b'xi mod ieħor jnaqqas il-valur tal-ishma taħt kwalunkwe titolu oneruż jew gratuwitu li jippossjedi fil-kumpanija Vicarist Ltd.”

Kif irriżulta mill-provi, Bajada għandu 200 sehem mill-B Ordinary f'tali kumpanija.

Hija l-fehma tal-Qorti li għalkemm il-ħanut mertu tal-konvenju in kwistjoni mhux esplicitament imsemmi f'dan il-Mandat, mid-diċitura tal-kawżali jirriżulta li dan il-mandat jolqot ukoll din il-proprjeta'. Dan peress li għaladarba li dan il-ħanut huwa proprjeta' tas-soċjeta' konvenuta, allura għandu mpatt fuq il-valur tal-ishma li parti minnhom qegħda tivvanta nteress fihom Diane Busuttil u t-trasferiment ta' tali proprjeta' tista' twassal għal riduzzjoni ta' ishma fl-istess soċjeta' konvenuta.

L-effetti ta' dan il-mandat wasslu għal konsegwenzi oħra, senjatament il-kundizzjoni msemmija fil-konvenju li l-bejgħ huwa soġġett għall-ottjeniment ta' loan mill-Bank da parti tas-soċjeta' attriċi. Minħabba dan il-mandat t'inibizzjoni l-Bank kien ċar fil-pożizzjoni tiegħu li¹⁵ -

“In order to guarantee that the Bank shall face no claims over the said property, we require the liberation of the property from the warrant.”

Għalkemm waqt is-seduta tat-12 ta' Lulju 2021 id-difensur tas-soċjeta' attriċi ddikjara li l-loan mill-Bank gie approvat, il-Qorti mhijiex sodisfatta sal-grad rikjest mill-liġi li nġiebu provi li jissostanzjaw bidla fil-pożizzjoni tal-Bank fid-dokumentazzjoni esibita in atti. Detto cio', s-soċjeta' attriċi fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha qegħda tiddikjara li minkejja din il-problema, hija xorta lesta u trid li tersaq għall-kuntratt. Tali dikjarazzjoni pero' għal Qorti f'it li xejn hija ta' komfort għas-soluzzjoni aħħarija stante li, kif irrikonoxxiet is-soċjeta'

¹⁵ Fol 55

attriċi stess, bis-self mill-bank jew mingħajru, jekk isir it-trasferiment tal-proprjeta' bi ksur tal-mandat t'inibizzjoni, xorta hemm konsegwenzi legali li **jistgħu** iwasslu għan-nullita' tat-trasferiment in kwistjoni.

Jiġi innutat ulterjorment li s-soċjeta' attriċi qegħda tissottometti li minkejja dawn l-ostakli l-Qorti għandha xorta tordna li jsir it-trasferiment tal-proprjeta' b'dana illi tagħti dawk id-direttivi u ordnijiet opportuni sabiex jindirizzaw il-kwistjonijiet surreferiti marbuta mal-effetti tal-mandat t'inibizzjoni. Is-sottomissjoni tas-soċjeta' attriċi hija li l-Qorti għandha tiegħu miżuri sabiex b'riżultat tat-trasferiment ma jkunx hemm "tnaqqs" fil-valur tal-ishma tal-kumpanija u jekk ikun opportun tordna illi r-rikavat kollu jew parti minnu jiġi depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti. Is-soċjeta' attriċi sottomettiet ukoll li d-dikjarazzjoni ta' Diane Busuttil fl-affidavit tagħha li hija tkun disposta tirrilaxxa l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri jekk jithallas minimu ta' 80% tad-debitu li hemm fuq id-dar parafernali tagħha (circa €400,000) tista' tkun ta' gwida għall-Qorti fid-deliberazzjonijiet tagħha.

Din il-Qorti ma tikkondividix għal kollox ma' din is-sottomissjoni.

Fl-ewwel lok mhux il-partijiet kollha fil-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni huma parti mill-proċeduri odjerni, inkluż Diana Busuttil, li fuq talba tagħha nħareġ il-Mandat, mhijiex parti mill-kawża quddiem din il-Qorti. Mhemmx lok għal deliberazzjoni fit-tul dwar il-fatt li partikolarment in-nuqqas ta' preżenza ta' Busuttil fil-kawża odjerna jista' johloq preġudizzju sinifikanti għall-protezzjoni tad-drittijiet li hija qegħda tipprova tissalvagwardja bil-mandati kawtelatorji li nħarġu fuq talba tagħha fosthom il-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni.

Fit-tieni lok, mhuwhiex komputu ta' din il-Qorti li tindika l-proċedura idonea li kellha tiġi segwita sabiex il-proprjeta' mertu tal-proċeduri odjerni tkun rilaxxjata għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi sabiex tkun tista' tiġi trasferita permezz ta' kuntratt a' kontro-vendita'. Pero' żgur li kwalunkwe azzjoni meħuda kellha tkun indirizzata fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni surreferiti. Mhijiex din il-Qorti, fil-kawża odjerna, li hija l-forum idoneu skont il-liġi li tindaħal fi kwistjoni bejn partijiet f'kawża ta' separazzjoni jew aktar minn hekk li tindaħal biex tvarja ordni ta' Qorti oħra sabiex tkun tista' tirnexxi l-pretensjoni attriċi. Isaqsi fil-fatt il-Qorti minn fejn tirizulta l-bażi legali ta' dak issugerit fis-sottomissjoni attriċi. Għax fil-fatt jekk kien hemm interess li jiġi revokat att kawtelatorju dan kellu jsir ai terminu ta' l-artikolu 836 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta mill-parti milquta u mhux kif ġie sugerit li din il-Qorti tmur kontra l-istess dicta ta' l-att kawtelatorju.

Ukoll lanqas ma tregi t-teżi tas-soċjeta' attriċi li għal fini ta' valur tal-ishma li Eucharist Bajada għandu fis-soċjeta' konvenuta u li jistgħu jintlaqtu bit-trasferiment tal-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna, l-Qorti għandha tkun gwidata

miċ-ċifri msemmija minn Diane Busuttil fl-affidavit tagħha. L-ewwel nett għaliex dawn iċ-ċifri li ssemmej fl-affidavi tagħha huma biss approssimattivi u t-tieni nett ma tirriżula mill-atti ebda stima uffiċjali ta' perit li almenu tagħti stima tal-valur tal-proprjeta' mertu tal-kawża.

Hija għalhekk il-fehma tal-Qorti li tħares minn fejn tħares lejha l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi stante li hemm impediment għall-iffirmar tal-att finali għal finijiet u effetti tal-liġi skont kif ingħad fis-suespost.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta se jrin jintlaqgħu.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

- 1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta;**
- 2. Tiċhad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhalled

Victor Deguara
Dep. Reġ.