QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 21

Rikors numru 1074/19/1 MH

E & V Petroni Limited (C 89809)

v.

Vicarist Limited (C 6406)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors li ressqet is-soċjetà attriċi fit-8 ta' Novembru, 2019 u li jaqra hekk:

> "1. Illi permezz ta' skrittura privata tas-16 ta' Jannar 2019 redatta min-Nutar Fabio Imbroll, il-kumpanija intimata obbligat 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 inizjalment validu sas-16 ta' Lulju 2019 iżda ġie estiż sal-31 ta' Ottubru 2019.

2. Illi permezz ta' ittra uffiċjali tat-30 ta' Settembru 2019 l-esponenti interpellat lill-kumpanija intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt, liema kuntratt għadu ma seħħx.

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

Għaldaqstant tgħid is-soċjeta` intimata għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

i. tikkundanna lis-soċjeta` intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjeta` fuq imsemmija taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju u dan prevja kull ordni li tkun neċessarja sabiex tali kuntratt ikun 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-soċjeta` intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha eċċepiet illi:

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

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Diċembru, 2021, li in forza tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha;

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**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 taħt il-pattijiet u l-obbligi stipulati fil-konvenju ffirmat minnhom. Talbet ukoll il-ħatra ta' nutar sabiex jippublika l-att opportun.

Is-soċjeta' konvenuta rrespinġiet dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt. Hija ssostni li l-konvenju kien suġġett għal kundizzjonijiet li ma seħħewx għal raġunijiet li ma kinux jaħtu 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 avviċinat minn Eucharist Bajada Senior, missier Dr Eucharist Bajada, li nfurmah 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 konvenju[1] permezz ta' liema s-soċjeta' konvenuta ntrabtet li tbiegħ u s-soċjeta' attriċi ntrabtet li tixtri l-ħanut in kwistjoni suġġett għal ċens annwu u perpetwu u altrimenti liberu w frank. Dan għall-prezz ta' €450,000.

- Fil-kuntratt ta' bejgħ il-vendituri kellhom solidalment 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' nfurzar mill-awtoritajiet tal-ippjanar jew awtoritajiet oħra kompetenti;

[1] Fol 19 et seq.

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

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

- Il-bejgħ huwa suġġett għal diversi kundizzjonijiet fosthom li –

i. Il-proprjeta' kienet ser tinbiegħ *tale quale* u fl-istat preżenti. Il-kumpanija venditriċi ma kinitx qed tiggarantixxi 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-kuntratt[2];

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' nfurzar 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 reġistrazzjoni 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' Jannar 2019 u dan ukoll ġie reġistrat 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 reġistrat mar-Reġistratur tas-Soċjetajiet. Dan il-

[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 ġiet sanzjonata u approvata mill-MEPA permezz ta' PA 675/19 fis-26 ta' Ġunju 2019.

Mandat inħareġ 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 illi[4] -

> *"10. F'dan il-mument hemm inibizzjoni li jipprojbixxi li jipprojbixxi t-tnaqqis tal-valur tal-ishma tal-kumpanija Vicarist Limited. Jien issuġġerejt 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 ġjaladarba 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 question[5]."*

In-nutar informa lill-partijiet b'din il-pożizzjoni tal-Bank u s-Sur Bajada (Senior) infurmah li kien qiegħed 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-soċjeta' 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-soċjeta' attriċi ntavolat il-kawża odjerna.

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

10. Xehdet ukoll Diane Busuttil mart Eucharist Bajada[6] 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 ppreżentat mandati fosthom wieħed ta' sekwestru u anke l-mandat ta' inibizzjoni surreferit kontra żewġha sabiex ma jiġux 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

---

[3] Fol 32.
[4] Fol 17.
[5] Fol 17.
[6] Fol 67.

ishmatarju fis-soċjeta' konvenuta fejn għandu 200 ishma f'din il-kumpanija. Għalkemm tali soċjeta' ġiet 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 tirrilaxxja l-ħanut mill-effetti tal-mandat jekk jitħallas 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 Dimech[7] għan-nom tas-soċjeta' konvenuta li qalu li l-ħanut kien u għadu mikri lis-soċjeta' attriċi[8]. 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 oriġinali 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 kompetenti[9]. 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. BAŻI 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' 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-aċċettant.*
>
> *(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."*

[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.

Il-prinċipji ġenerali li joħorġu minn din id-dispożizzjoni tal-liġi ġew ripetutament affermati mill-Qrati. Fil-każ **Cissa Ltd vs Madliena Village Ltd deċiża fit-30 ta' Jannar 2018**[10] ingħad hekk –

> *"L-effetti ta` din id-disposizzjoni 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 deċiż 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 deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa 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' 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 jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*
>
> *Għalhekk f'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita' tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw 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 2011**[12] 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 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'ċitazzjoni **sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."** (sottolinear ta' din il-Qorti)*

[10] Rik Gur 766/10.
[11] Rik Gur 387/09.
[12] Ċit 1187/07.

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

Ikkunsidrat:

Illi l-effett ta' l-ittra uffiċjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr 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**, deċiża 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 ġialadarba tiġi ppreżentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar sakemm jew l-aċċettant jagħżel 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.**, deċiża fit-28 ta' Novembru 2008 mill-Qorti ta' l-Appell, li għamlet dawn l-osservazzjonijiet dwar il-ħtieġa li konvenju jinżamm fis-seħħ, almenu billi issir sejħa b'att ġudizzjarju: (ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawża "**Brownrigg v. Camilleri**", deċiża fit-22 ta' Frar, 1990 u "**Pont v. JLJ Consruction Co. Ltd**", deċiża fl-1 ta' Frar, 2008)".*

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

> *"Tabilħaqq li kienet ġiet ippreżentata ittra uffiċjali fil-11 ta' Marzu, 2015 qabel ma skada l-aħħar konvenju mġedded li kien jagħlaq fl-20 ta' Marzu, 2015. Imma s-soċjetà konvenuta ma kinitx notifikata bl-ittra uffiċjali, għall-inqas sal-10 ta' April, 2015 kif jidher mill-kopja tan-notifika, minn fejn tirriżulta riferta negattiva sa dakinhar meta skada l-konvenju kif imġedded. 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 uffiċjali 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 ġiet 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, ġiet notifikata wara l-għeluq tat-terminu tal-konvenju bonarjament miftiehem.

2. Mill-banda l-oħra, l-att taċ-ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ġiet 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 ġie 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-konvinċiment 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 inċertezza dwar x'kienet il-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-ġurisprudenza kienet tiddistingwi bejn il-każijiet fejn il-kontraenti ma jkunux stabbilew terminu effettiv tal-konvenju u fejn allura kien applikabbli t-terminu statutorju u dawk 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'inamissiblità 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 tneħħi 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 ġjuridiċi 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 ġiet imneħħija kif ġiet eliminata wkoll l-inċertezza dwar l-effetti ġjuridiċi 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

kjarezza 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 ġiet evitata lpossibilità li l-obbligazzjoni tkun waħda perpetwa billi mpona terminu perentorju dekorribbli b'marġini 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 issejjaħ 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 ġietx 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 oriġinarjament fit-2 ta' Lulju 2019[13], u kwindi qabel ma saret l-estensjoni tal-konvenju, s-soċjeta' attriċi kienet intavolat ittra uffiċjali nterpellatorja kontra s-soċjeta' konvenuta sabiex din tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali, liema ittra skont ir-riferta relattiva ma ġietx notifikata u baqgħet *unclaimed*.

Irriżulta wkoll li effettivament fit-30 ta' Settembru 2019 is-soċjeta' attriċi ppreżentat ittra uffiċjali oħra għall-istess għan[14] liema ittra għal darb oħra baqgħet ma ġietx notifikata lis-soċjeta' konvenuta.

Fiċ-ċirkustanzi, in vista tal-verifiki minnha magħmula, l-Qorti sejra taċċetta bħala prova d-dikjarazzjoni ġuramentata magħmula minn Edwin Petroni għan-nom tas-soċjeta' attriċi li hija ntavolat ittra uffiċjali 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 msaħħaħ mill-fatt li kif ingħad id-difiza qatt ma protestat il-presentata ta' tali ittra uffiċjali.

[13] Att Nru 2478/2019.
[14] Att Nru 3805/2019.

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

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

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.

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-vendita 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 tiggarantixxi a favur is-soċjeta' attriċi, qua kompratur, fost affarijiet oħra kif ingħad fis-sinteżi 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-vendita 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-sinteżi tal-provi, irriżulta pero' mir-riċerki notarili li qabel l-iffirmar tal-konvenju msemmi kien ġie 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 mhuwhiex espliċitament imsemmi f'dan il-Mandat, mid-diċitura tal-kawżali jirriżulta li dan il-mandat jolqot ukoll din il-proprjeta'. Dan peress li ġjaladarba 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 li[15] -

> *"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 ġie 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 ftit li xejn hija ta' komfort għas-soluzzjoni aħħarija stante li, kif irrikonoxxiet is-soċjeta' 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 tieħu miżuri sabiex b'riżultat tat-trasferiment ma jkunx hemm "tnaqqis" fil-valur tal-ishma tal-kumpanija u jekk ikun opportun tordna illi

[15] Fol 55.

r-rikavat kollu jew parti minnu jiġi depożitat taħt l-awtorita' tal-Qorti. Is-soċjeta' attriċi ssottomettiet ukoll li d-dikjarazzjoni ta' Diane Busuttil fl-affidavit tagħha li hija tkun disposta tirrilaxxja l-proprjeta' mertu ta' dawn il-proċeduri jekk jitħallas 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' joħloq 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 kompitu 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 surreferrit. 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 tiriżulta l-bażi leġali 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 treġi 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 ssemmew 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 effettti tal-liġi skont kif ingħad fis-suespost.

Għall-istess raġuniijiet l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' konvenuta sejrin jintlaqgħu".

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti:

> "…jogħġobha tilqa' dan l-appell u konsegwentement tħassar, tirrevoka u tikkanċella s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża "E & V Petroni Limited vs. Vicarist Limited" (Rikors Maħluf Numru 1074/2019 MH) fil-15 ta' Diċembru 2021, u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talbiet attriċi wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, bl-ispejjeż taż-żewġt istanzi kontra l-konvenuta appellata".

6. Rat ir-risposta tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti jogħġobha tiċħad dan l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tal-15 ta' Diċembru, 2021, fl-ismijiet premessi;

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża s-soċjetà attriċi qed titlob li s-soċjetà konvenuta tkun ikkundannata tittrasferilha fond ġewwa Birkirkara *ai termini* ta'

konvenju datat 16 ta' Jannar, 2019. Dan il-konvenju kien "*subject to bank loan*". Il-bank aċċetta li joħroġ is-*sanction letter* għas-self, iżda qabel xejn ried li minn fuq il-fond jitneħħew l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni li Diane Busuttil ħarġet kontra żewġha Eucharist Bajada, maħruġ fuq is-soċjetà konvenuta li fiha Eucharist Bajada kien azzjonist. Il-bank ma kienx dispost li jmur kontra d-dettami tal-mandat li bih is-soċjetà konvenuta ġiet ipprojbita milli tnaqqas il-valur tal-ishma tagħha stess.

10. L-Ewwel Qorti osservat li s-soċjetà Vicarist Ltd. kellha raġuni valida ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgħ u xiri, għax il-mandat, kif redatt, kien joħloq dubji serji jekk is-soċjetà setgħetx tbigħ dik il-proprjetà. L-Ewwel Qorti, għalhekk, ċaħdet it-talbiet attriċi.

11. Is-soċjetà attriċi appellat mis-sentenza u osservat li s-soċjetà konvenuta rrinunzjat għal dik il-kondizzjoni (li t-trasferiment kien suġġett għal self mill-bank) u li fi kwalunkwe każ, dak il-mandat ma kienx iżomm lis-soċjetà konvenuta jbiegħ il-proprjetà in kwistjoni.

12. Trattat l-appell, il-Qorti tara li, fid-dawl tal-iżviluppi li seħħew fil-mori ta' dan l-appell, mhux meħtieġ tidħol biex teżamina l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni. Ġara li fil-mori ta' din il-kawża, il-kawża li fetħet Diane Busuttil kontra żewġha (dik bin-numru 159/16) ġiet deċiża mill-Qorti Ċivili, Sezzjoni Familja, fil-21 ta' Ottubru, 2021; is-sentenza ngħatat

wara l-mewt tal-konvenut Eucharist Bajada, bil-Qorti tiddeċiedi biss li tawtorizza lill-attriċi tirriverti għal kunjom xbubitha, Busuttil. Minn dik is-sentenza ma sarx appell. Din kienet il-kawża li nfetħet mill-attriċi wara l-mandat ta' inibizzjoni msemmi.

13. Bil-kawża deċiża bis-sentenza fuq imsemmija, li hija l-istess kawża li dwarha sar il-mandat ta' inibizzjoni li kien determinanti għall-eżitu ta' din il-kawża, għalhekk issa l-istess mandat m'għadux fis-seħħ la l-kawża fil-mertu ġiet deċiża u dan kif trid il-liġi fl-Artikolu 838B(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ifisser li issa spiċċa l-ostakolu biex isir il-kuntratt. Kif ingħad, mill-provi jirriżulta li s-self tal-kompratur ġie approvat, u kif qal in-nutar li kellu jippubblika l-kuntratt, dan kien "*on track*" li jsir.

14. It-talbiet attriċi issa jistgħu jintlaqgħu u dan peress illi l-proċedura li trid il-liġi fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ġew kollha mwettqa.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-soċjetà attriċi E & V Petroni Ltd. billi tilqa' l-istess tħassar u tikkanċella s-sentenza tal-Ewwel Qorti tal-15 ta' Diċembru, 2021, u minflok tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti, u għall-fini tat-tieni talba taħtar lill-Avukat Dottor Josette Grech bħala kuratur sabiex tirrappreżenta l-eventwali kontumaċi, u tordna wkoll li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt isir fl-edifiċċju ta' din il-Qorti fi żmien tliet xhur mil-lum.

L-ispejjeż in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, filwaqt ta' dawk marbuta ma' din it-tieni istanza, fiċ-ċirkostanzi, jitħallsu bin-nofs ($^1/_2$) bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm