QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Jannar, 2023.

Numru 3

Rikors maħluf numru 443/16/1 MCH

Vinco Limited

v.

***Equity Wealth Solutions Limited* bħala *trustee* tal-wirt ta' Rita Sapiano; Carmen Schembri; Mary Azzopardi; Edward John Cassar f'ismu proprju u f'isem ħuh assenti Carmel Vincent Cassar; u Laura Joy Zerafa**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi *Vinco Limited* ["*Vinco*" jew "l-attriċi"] u appell ukoll tal-konvenuti Carmen Schembri, Mary Azzopardi, Edward John Cassar f'ismu u f'isem Carmel Vincent Cassar u Laura Joy Zerafa ["il-konvenuti appellanti"] minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April 2017 li ċaħdet "għax prematura" talba tas-soċjetà attriċi biex titwettaq wegħda ta' bejgħ-u-xiri ta' immobbli bejn il-partijiet billi

l-konvenuti jiġu mġiegħla jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att relativ. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tas-6 ta' Novembru 2007 il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lil *Vinco* s-sehem ta' nofs (½) mhux maqsum u seħem ieħor minn tmienja u tletin (1/38) jew kull sehem ieħor li jista' għandhom "li joħroġ mir-riċerki" ta' biċċa art fabbrikabbli fil-Mellieħa. Fost il-pattijiet tal-konvenju hemm dawk li jgħidu hekk:

> »2. Qiegħed jiġi dikjarat illi peress li l-vendituri m'għandhom[x] l-intier tal-proprjetà in vendita, il-kumpratur se jixtri wkoll dak is-sehem indiviż rimanenti li s-sid tiegħu f'din il-proprjetà mhuwiex magħruf, u għalhekk se jkollu jsir rikors fil-qorti kompetenti sabiex il-kumpratur ikun jista' jixtri l-intier ta' din il-proprjetà.
>
> »3. Il-partijiet qegħdin jiftiehmu illi ladarba jsiru r-riċerki meħtieġa u l-partijiet isiru jafu kemm hu s-sehem proprju tal-vendituri f'din il-proprjetà, isir konvenju ieħor bejn il-vendituri u l-kumpratur biex jiżdied il-prezz tal-proprjetà *pro rata* skond kemm ikun is-sehem li jirriżulta li l-vendituri jkollhom u skond kemm ikun ir-rimanenti sehem li l-kumpratur ikun irid jixtri sabiex ikollu l-intier ta' din il-proprjetà.
>
> »4. Dan il-konvenju qiegħed isir soġġett għall-kundizzjoni illi tingħata awtorizzazzjoni mill-qorti kompetenti sabiex din il-proprjetà s-suġġett ta' dan il-konvenju tkun tista' tinbigħ. Jekk, il-qorti ma tawtorizzax illi jsir dan il-bejgħ, il-kumpraturi jkollhom id-dritt illi jieħdu lura d-depożitu minnhom imħallas fuq dan il-konvenju mingħand in-Nutar Joanne Spiteri, u l-partijiet kollha jinħallu minn dan il-konvenju billi l-partijiet kollha jkunu liberi; jiġifieri: il-vendituri jkunu jistgħu jbigħu din il-proprjetà lil terzi persuni, kif ukoll il-kumpratur ma jkunx obbligat iżjed jersaq għall-att finali. Fl-istess ħin il-kumpratur qiegħed jirriżerva d-dritt illi jekk il-qorti ma tagħtix l-awtorizazzjoni meħtieġa għal dan il-bejgħ hu jkun jista' jagħżel jekk jixtrix jew le ta' nofs (½) indiviż kif ukoll ta' parti waħda minn tmienja u tletin (1/38) parti indiviż jew sehem ieħor biss li għandhom il-vendituri fuq dan il-konvenju tal-proprjetà hawn fuq indikata.
>
> »5. Il-partijiet qegħdin jiftiehmu illi l-ispejjeż kollha li jsiru sabiex tingħata l-awtorizzazzjoni mill-qorti kompetenti msemmija fil-paragrafu pre-ċedenti għandhom jitħallsu mill-vendituri, li jaċċettaw.
>
> »… … …
>
> »10. Dan il-konvenju jibqa' validu sa żmien sena u nofs mil-lum però jista' jiġi estiż għal kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni tal-qorti ma tkunx għadha ħarġet.«

3. Billi għalxejn sejħet lill-konvenuti b'ittra ġudizzjarja tal-4 ta' Mejju 2016 biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att bil-pattijiet stipulati fil-konvenju.

4. Il-konvenuti appellanti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. il-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 illum skada u ma għadux enforzabbli;
>
> »2. bla ħsara għall-premess, l-ittra uffiċjali mressqa mill-attriċi fl-4 ta' Mejju 2016 kif ukoll din il-kawża odjerna saru abbużivament sabiex l-attriċi tittenta takkwista proroga tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 unilateralment, u kwindi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili ma jistgħux jiġu ·applikati għall-każ odjern, ladarba ħadd mill-konvenuti ma rrifjuta li jersaq għall-att finali tal-bejgħ;
>
> »3. bla ħsara għall-premess, kemm-il darba dina l-qorti jidhrilha li għandha tilqa' t-talba attriċi, għandha tagħti dawk id-direttivi kollha opportuni sabiex il-kuntratt finali ta' kompravendita jiġi ppubblikat, minkejja li tali pubblikazzjoni ma ntalbitx mill-attriċi. Dan sabiex tiġi evitata sitwazzjoni fejn l-attriċi jkollha titolu eżekuttiv li l-konvenuti huma marbutin li jersqu għall-att finali mingħajr ma jkun hemm żmien stipulat sabiex dak l-att finali jsir;
>
> »4. bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti dejjem kienu lesti li jersqu għall-att finali ta' kompravendita, *purché* l-bejgħ isir skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati, inkluż li l-prezz pattwit jitħallas kontestwalment mal-istess kuntratt;
>
> »5. bla ħsara għall-premess, l-eċċipjenti kienu dejjem lesti li jersqu għall-att finali ta' kompravendita u għalhekk ma għandhomx ibatu spejjez.«

5. Il-konvenuta l-oħra, *Equity Wealth Solutions Limited nomine* ["*Equity*"], ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »… … …
>
> »2. fl-ewwel lok u għal kull buon fini, is-soċjetà *Equity Wealth Solutions Limited* għandha kull interess li l-art deskritta fil-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 kif estiz sal-4 ta' Mejju 2016 tinbigħ lil *Vinco Limited* (C14479) u dan skont it-termini stipulati fl-istess konvenju tas-6 ta' Novembru 2007, kif estiż sal-4 ta' Mejju 2016;
>
> »3. dan huwa anke rifless fir-risposta tas-soċjetà esponenti datata 13 ta' Mejju 2016 għall-ittra uffiċjali numru 1498/2016 tas-soċjetà rikorr-enti, fejn f'din ir-risposta s-soċjetà *Equity Wealth Solutions Limited* iddikjarat li hija lesta li tbigħ is-sehem tagħha u li hija lesta tidher fuq l-att ta' bejgħ finali;

»4. izda l-proċedura odjerna ma għandhiex titħalla tintuża sabiex jiġi estiż iż-żmien li fih is-soċjetà attriċi kellha tidher għall-kuntratt u b'abbuż lampanti tal-proċedura u l-liġi;

»5. bla preġudizzju għas-suespost, il-qorti ma għandhiex tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti, iżda semmai għandha tillimita ż-żmien li fih għandu jsir il-kuntratt u dan billi tappunta żmien, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt quddiem nutar li jogħġobha tinnomina għal dan il-għan, kif ukoll tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru fuq il-kuntratt in rappreżentanza ta' kwalunkwe parti li tonqos milli tidher fuq l-istess kuntratt, u jagħmlu dak kollu li hemm bżonn, taħt id-direzzjoni ta' din il-qorti, sabiex isir il-kuntratt;

»6. *stante* li din il-kawża, kif ukoll il-mandat ta' inibizzjoni kawtelatorju fl-istess ismijiet bin-numru 834/2016AE, saru inutilment fil-konfront tas-soċjetà esponenti, din tal-aħħar ma għandhiex tbati l-ispejjeż tal-imsemmija kawża u mandat u anzi s-soċjetà attriċi … għandha tinżamm responsabbli għall-ispejjeż tal-esponenti.«

6. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad it-talba attriċi għax prematura billi għadu ma jistax isir it-trasferiment mitlub a bażi tal-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007 kif estiż billi l-kundizzjonijiet neċessarji biex ikun possibbli li jsir it-trasferiment għadhom ma ġewx ottemperati mill-konvenuti. Spejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa.«

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

»F'din il-kawża s-soċjetà attriċi *qua* kumpratriċi fuq konvenju datat 6 ta' Novembru 2007 qed titlob lill-konvenuti bħala vendituri biex jersqu għal kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà msemmija fil-konvenju bil-kundizzjonijiet hemm stipulati.

»Ma hemmx dubju f'għajnejn il-qorti illi l-konvenju kien għadu viġenti meta saret l-ittra uffiċjali tal-4 ta' Mejju 2016 mis-soċjetà attriċi biex il-konvenuti jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ. Il-konvenju kien jiskadi dakinhar li saret l-ittra uffiċjali. Il-kawża saret *entro* t-terminu previst mil-liġi. Jirriżulta wkoll li l-konvenju kif imġedded ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Kwindi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti kollha ħlief *Equity Wealth* għandha tigi miċħuda.

»Dak li qed isostnu l-konvenuti hu illi l-kuntratt illum ma jistax iseħħ u għalhekk din il-kawża hi biss tentattiv ta' proroga ta' konvenju llum mhux aktar enforzabbli. Magħdud dan, il-konvenuti jsostnu li huma qatt ma ċaħħdu lis-soċjetà attriċi milli jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ.

«Tajjeb li f'dan l-istadju jiġi kunsidrat x'kienu l-kondizzjonijet li jorbtu lill-partijiet fil-konvenju. Jidher li l-vendituri fuq il-konvenju kienu konsapevoli li huma ma kinux jippossjedu l-intier tal-proprjetà u lanqas kienu ċerti fuq is-sehem eżatt tagħhom tant li fi klawsola 3 ftiehmu li jsiru r-riċerki biex ikunu jaf is-sehem eżatt tagħhom u jsir konvenju ieħor li jirrifletti dan b'aġġustament tal-prezz *pro rata*. Ftiehmu wkoll

mal-kumpratur fi klawsola 2 li xtaq jixtri l-proprjetà fl-intier, li peress li ma kinux jafu l-identità ta' wħud mill-proprjetarji tal-ishma neqsin kellu jsir ir-rikors biex il-kumpratur jixtri l-intier tal-proprjetà. Din il-klawsola trid tinqara mal-klawsola 4 fejn ftiehmu b'mod iktar ċar li jsir rikors lill-qorti għall-awtorizzazzjoni biex isir il-bejgħ, u f'każ li dan ma jingħatax il-kumpraturi jkollhom il-jedd li jieħdu lura d-depożitu mogħti fuq il-konvenju. Madankollu l-vendituri taw ukoll l-opzjoni lill-kumpratur li, jekk ried, jixtri l-proprjetà bl-ishma li l-venditur kellhom. Ftiehmu li l-ispejjeż għall-awtorizzazzjoni tal-bejgħ mill-qorti kellhom ibatuhom il-vendituri. Hu biss wara l-awtorizzazzjoni tal-bejgħ mill-qorti illi r-riċerki tal-proprjetà kellhom isiru min nutar.

»Il-provi f'din il-kawża kemm min-naħa tas-soċjetà attriċi u min-naħa tal-konvenuti ma juru xejn ħlief passività assoluta minnhom ilkoll bla ħadd ma jagħmel xi ħaġa attiva biex dan il-konvenju jingħata effett. Fuq perjodu ta' disa' snin, kull ma seħħ hu tiġdid tal-konvenju u ħlas tad-depożitu fuq il-konvenju li skond in-nutar jirriżulta li anki l-validità taċ-cheque tad-depożitu skada.

»Apparti dan in-nuqqas ta' azzjoni minn kulħadd, il-qorti trid tikkunsidra l-effetti li jinsorġu mill-konvenju. Hu ampjament ċar illi waħda mill-kundizzjonijet prinċipali tal-konvenju kienet li l-kumpratur jixtri l-intier tal-proprjetà meta ġie dikjarat fil-konvenju illi kulħadd kien konsapevoli li l-vendituri ma kinux l-uniċi proprjetarji iżda kien hemm ishma oħra, x'aktarx *ignoti* għalihom. Il-vendituri ħadu fuqhom l-obbligu li jagħmlu l-proċedura tal-bejgħ furzat b'awtorizzazzjoni tal-qorti *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kap. 16 biex ikunu f'pożizzjoni li jbigħu l-intier tal-proprjetà lis-soċjetà attriċi. Din hi proċedura li bilfors kellha tiġi inizjata mill-konvenuti kontra kuraturi għall-ishma mhux magħrufa. Qabel din il-proċedura kelha ssir riċerka skond l-artikolu 2 tal-konvenju biex jiġi individwat eżatt l-ishma neqsin u jsir konvenju aktar preċiż dwar l-ishma u l-prezz eżatt li kellu jvarja *pro rata* skond l-ishma.

»Il-konvenju kellu jibqa' jiġġedded kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx għadha ħarġet.

»Kif ġà ġie kunsidrat, la l-vendituri ma għamlu xejn minn dak li kienu obbligati jagħmlu u anqas il-kumpratur fl-ebda ħin ma interpella jew ħa passi fil-konfront tal-konvenuti biex jottemperaw ruħhom mal-kondizz-jonijiet imsemmija biex ikun f'kundizzjoni li jixtri l-intier tal-proprjetà jew, f'każ ta' nuqqas ta' awtorizzazzjoni tal-qorti għall-bejgħ tal-ishma, jagħżel jixtrix is-sehem tal-vendituri fuq il-konvenju.

»Għalkemm Vincent Vella għas-soċjetà attriċi jixhed li saret laqgħa qabel għalqet l-aħħar proroga tal-konvenju bla ebda riżultat, għax il-konvenuti naqsu u ma ridux jottemperaw ruħhom mal-kondizzjonijiet assunti fil-konvenju, jibqa' l-fatt illi d-drittijiet tas-soċjetà attriċi kienu dipendenti fuq kundizzjonijiet liema kondizzjonijiet sospensivi qatt ma bdew jiġu realizzati.

»Is-soċjetà attriċi issa qed titlob lill-qorti b'talba sempliċi waħda sabiex il-konvenuti jersqu għall-kuntratt skond il-pattijiet tal-ftehim. Iżda hu ċar illi din it-talba ma tistax tirnexxi għax, biex il-partijiet jaddivjenu għal kuntratt, trid tiġi superata l-kundizzjoni sospensiva biex jirnexxi l-bejgħ *cioè* il-bejgħ furzat tal-ishma *ignoti* li l-partijiet kienu konsapevoli tagħhom u l-vendituri obbligaw ruhhom li jagħmlu, kif ukoll li jiġi

individwat is-sehem eżatt tagħhom, ħaġa li sa issa ma saritx. Il-konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom jindikaw li huma jridu jersqu għall-kuntratt u ma hemm xejn x'jindika li l-kuntratt ma jistax isir darba li l-konvenuti jagħmlu dak li huma obbligati bil-konvenju. Kwindi l-enforzar ta' konvenju b'din il-kawża hu għal kollox prematur għax il-kuntratt mhux possibbli li jseħħ qabel il-kondizzjonijiet li jistgħu jwasslu biex isir il-kuntratt jiġu onorati. Dan jista' jwassal għal rimedji u talbiet ġudizzjarji oħra da parti tas-soċjetà attriċi fil-konfront tal-konvenuti iżda mhux li tiġi milqugħa t-talba għal trasferiment tal-proprjetà meta tali trasferiment mhux possibbli li jsir bil-mod kif inhu redatt il-konvenju u l-konduzzjonijiet li minnhom hu dipendenti l-pubblikazzjoni tal-kuntratt.«

8. Il-konvenuti appellanti appellaw b'rikors tat-12 ta' Mejju 2017 u l-attriċi appellat b'rikors tal-15 ta' Mejju 2017. Il-konvenuti appellanti wieġbu għar-rikors tal-attriċi fid-29 ta' Mejju 2017 u *Equity* wieġbet fis-6 ta' Ġunju 2017. Ma saritx tweġiba għar-rikors tal-appell tal-konvenuti appellanti.

9. L-appell tal-attriċi jrid li jitwettaq il-konvenju waqt illi l-appell tal-konvenuti appellanti jolqot il-validità tal-istess konvenju. Billi, jekk il-konvenju jiġi dikjarat li ma jiswiex, taqa' l-premessa li fuqha huwa msejjes l-appell tal-attriċi, il-qorti sejra tibda billi tqis l-appell tal-konvenuti appellanti. L-aggravju ta' dan l-appell ġie mfisser hekk:

> »L-aggravju tal-esponenti huwa ċar u manifest, billi l-qorti tal-ewwel istanza għamlet ħazin meta ċaħdet it-talba attriċi għax "prematura", u ma laqgħetx l-eċċezzjonijiet tal-esponenti.
>
> »…… …
>
> »Fil-każ odjern, meta wieħed jeżamina l-konsiderazzjonijiet esposti fis-sentenza appellata, u li wasslu lill-qorti tal-ewwel istanza biex tiċħad it-talbiet attriċi għax "prematuri", jintebaħ minnufih li, in suċċint, il-konklużjoni milħuqa mill-qorti tal-ewwel istanza hija bazata fuq interpretazzjoni ħażina tal-kondizzjonijiet tal-konvenju, liema interpretazzjoni ħażina wasslet lill-qorti tal-ewwel istanza biex tikkonkludi li:
>
> > »"Il-konvenju kellu jibqa' jiġġedded kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx għadha ħarġet."
>
> »u wkoll li:
>
> > "Iżda hu ċar illi din it-talba ma tistax tirnexxi għax, biex il-partijiet jaddivjenu għal kuntratt, trid tiġi superata l-kundizzjoni sospensiva biex jirnexxi l-bejgħ *cioè* il-bejgħ furzat tal-ishma *ignoti* li l-partijiet kienu konsapevoli tagħhom u l-vendituri obbligaw ruhhom li jagħmlu, kif ukoll li jiġi individwat is-sehem eżatt tagħhom, ħaġa li sa issa ma saritx. Il-konvenuti fl-eċċezzjonijiet tagħhom jindikaw li

> huma jridu jersqu għall-kuntratt u ma hemm xejn x'jindika li l-kuntratt ma jistax isir darba li l-konvenuti jagħmlu dak li huma obbligati bil-konvenju. Kwindi l-enforzar ta' konvenju b'din il-kawża hu għal kollox prematur għax il-kuntratt mhux possibbli li jseħħ qabel il-kondizzjonijiet li jistgħu jwasslu biex isir il-kuntratt jiġu onorati."

»L-iżball inkors mill-qorti tal-ewwel istanza skaturixxa mill-apprezzament żbaljat magħmul dwar il-kondizzjonijiet tal-konvenju, liema apprezzament żbaljat wassalha biex tikkonkludi li l-konvenju kien soġġett għal kondizzjoni sospensiva dipendenti fuq ġrajja li għad trid isseħħ, u *cioè* l-otteniment ta' awtorizzazzjoni mill-qorti kompetenti biex il-vendituri fuq il-konvenju jipproċedu biex ibigħu l-intier tal-proprjetà lill-attriċi, liema awtorizzazzjoni setgħet tintalab *ai termini* tal-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili.

»Fir-rigward, il-kondizzjoni rilevanti… hija [dik] numerata erbgħa (4) … … …

»… … …

»Hija rilevanti wkoll il-kondizzjoni numerata għaxra (10) fil-konvenju.

»… … …

»Minn qari tal-konvenju, u b'mod speċjali tal-kondizzjonijiet fuq kaptati, għandu jirriżulta illi l-kondizzjoni dwar l-otteniment ta' awtorizzazzjoni mill-qorti għall-bejgħ tal-intier tal-proprjetà hija kondizzjoni li timpinġi fuq it-twettiq tal-bejgħ, u mhux fuq it-terminu ta' validità tal-konvenju, liema żewġ aspetti ta' kull konvenju huma *toto cœlo* differenti u distinti, sakemm il-kontraenti ma jorbtuhomx flimkien espressament.

»Fi kliem ieħor, il-kondizzjoni li l-vendituri (inkluż l-esponenti) jbigħu l-intier tal-proprjetà formanti l-oġġett tal-konvenju kienet subordinata għall-otteniment tal-awtorizzazzjoni ġudizzjarja. Min-naħa l-oħra, it-terminu ta' validità tal-konvenju kien espressament miftiehem b'mod indipendenti u awtonomu, u ġie ffissat konvenzjonalment mill-kontraenti biex ikun sena u nofs, liema terminu jista' jiġi estiż f'każ li l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja ma tkunx għadha ġiet ottenuta.

»Qari ta' dawn il-kondizzjonijiet tal-konvenju jwassal biex jitnisslu s-segwenti konkluzjonijiet:

»(a) Kif fuq premess, kienet l-obbligazzjoni tal-vendituri (inkluż l-esponenti) li jbigħu lill-attriċi l-intier tal-proprjetà formanti l-oġġett tal-konvenju li kienet subordinata għall-otteniment tal-awtorizzazzjoni ġudizzjarja. Dan, kif suespost, jinċidi biss fuq it-twettiq tal-wegħda ta' bejgħ, u fuq ebda aspett ieħor tal-wegħda, inkluż it-terminu ta' validità tagħha. Tant hu hekk li l-istess kondizzjoni numru erbgħa (4) tal-konvenju tagħti lill-attriċi l-jedd illi tagħżel li minflok tixtri l-intier tal-proprjetà tixtri s-sehem indiviz appartenenti lill-vendituri, u kwindi l-kontraenti espressament ikkontemplaw modalità oħra, fakultattiva għall-attriċi, kif il-konvenju seta' jiġi eżegwit;

»(b) It-terminu ta' validità tal-konvenju ġie espressament pattwit bejn il-kontendenti permezz tal-kondizzjoni numerata għaxra (10) tal-konvenju. Dan it-terminu ma ġiex marbut mal-avveniment ta' xi ġrajja jew oħra, u għalhekk ma jista' qatt jiġi meqjus li kien sospiż. Tant hu hekk li dan it-terminu ġie diversi drabi prorogat mill-kontendenti bi ftehim bejniethom, liema prorogi ma kinux ikunu

meħtieġa li kieku dak it-terminu kien sospiż jew imwaqqaf milli jiddekorri. Japplikaw għall-każ allura s-segwenti disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili:

»“**1070.** (1) Iż-żmien ifisser iż-żmien stabbilit għall-esekuzzjoni ta’ obbligazzjoni.

»“(2) Iż-żmien jista’ jiġi stabbilit sew billi jiġi ffissat jum żgur, sew b’riferenza għal grajja li għandha tiġri żgur, għalkernm f’jum mhux żgur.

»“**1071.** Iż-żmien ma jissospendix l-obbligazzjoni, iżda jdewwem biss l-esekuzzjoni tagħha.”

»Kif jgħid l-artikolu 1070(2), iż-żmien stabbilit għat-twettiq tal-obbligazzjoni (f’dan il-każ, il-bejgħ tal-proprjetà skond il-wegħda bilaterali tal-kontendenti) jista’ jiġi ffissat jew b’referenza għal jum żgur, jew għal ġrajja li għandha tiġri żgur. F’dan il-każ, il-kontendenti għażlu li jorbtu ż-żmien ta’ validità tal-konvenju ma jum żgur, u baqgħu jorbtu dak iż-żmien ma’ jum żgur minn proroga għal oħra. Kellhom kull jedd, kieku hekk riedu, li jorbtu dak iż-żmien mal- otteniment tal-awtorizzazzjoni ġudizzjarja, però m’għamlux hekk. Għalhekk iż-żmien għall-validità tal-konvenju kien wieħed fissat b’ċertezza, u ċertament ma kienx tali li jissospendi l-esekuzzjoni tal-konvenju, kif jgħid kjarament l-artikolu 1071.

»(ċ) L-istess kondizzjoni numerata għaxra (10) tgħid illi t-terminu ta’ sena u nofs oriġinarjament pattwit “jista’ jiġi estiż għal kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni tal-qorti ma tkunx għadha ħarġet”. L-użu tal-kelma “jista’” indubbjament ifisser li l-estensjoni tat-terminu ma kinetx obbligazzjoni fuq ebda waħda mill-komparenti, izda fakultà. Għalhekk hija manifestament żbaljata l-konklużjoni fis-sentenza appellata li “l-konvenju kellu jibqa’ jiġġedded kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx għadha ħarġet”.

»Magħmula l-premessi konsiderazzjonijiet, għandu jirriżulta illi meta l-konvenuti baqgħu ma talbu qatt l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja għall-bejgħ tal-intier tal-proprjetà, l-attriċi kellha tagħżel bejn żewġ rimedji li kienu miftuhin għaliha. L-ewwel rimedju kien li tirrinunzja għall-bejgħ tal-intier, u tesiġi l-bejgħ tas-sehem indiviż appartenenti lill-konvenuti, u li l-konvenuti dejjem kienu lesti li jbigħu lill-attriċi. It-tieni rimedju, alternattiv għall-ewwel wiehed, kien li l-attriċi tibqa’ tinsisti għall-bejgħ tal-intier tal-proprjetà, u, rinfaċċjata bl-inazzjoni tal-konvenuti, kellha tressaq hi stess azzjoni ġudizzjarja sabiex il-qorti timponi terminu fuq il-konvenuti biex jadempixxu ruħhom mal-konvenju. Azzjoni din li kienet miftuha għall-attriċi bis-saħħa tal-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili. Din id-disposizzjoni tgħid hekk:

»“Meta ma jkun ġie stabbiiit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih, iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall-esekuzzjoni tagħha, ma jġibux magħhom il-ħtieġa ta’ żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit rnill-qorti.”

»… … … Din iddisposizzjoni tal-liġi ssib in-nisel tagħha fil-prinċipju tad-Dritt Ruman li jgħallem illi "*quoties in obligationibus dies non ponitur, præsenti die pecunia debetur* (*lib.14, Dig. de reg. jur*.)".

»L-artikolu 1077 tal-kodiċi tagħna, fuq ċitat, huwa sostanzjalment identiku għall-artikolu 1173 tal-Kodiċi Ċivili taljan, illum abrogat. Dwar dik id-disposizzjoni, insibu dawn l-insenjamenti minn qrati taljani, kif migbura fir-*Raccolta di Giurisprudenza* tal-Fadda (Art.1173): "*Quando l'obbligazione per l'indole sua non può essere eseguita subito, come certamente sarebbe quella di purgare un fondo dalle ipoteche, è necessario un termine ad eseguirla, ed è l'autorità giudiziaria che deve stabilirla secondo i casi''* (para. 32). Kif ritenut mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Spiridione Portelli *et v.* Dottor Vincenzo Tabone MD *et noe* (18/8/1965), wieħed irid ifittex jekk skond l-intenzjoni preżumibbli tal-partijiet dawna ridux xi dilazzjoni impreċiżata fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Jekk din l-intenzjoni ma tirriżultax, mela allura tapplika l-preżunzjoni dwar l-immedjatezza tal-esekuzzjoni.

»M'hemmx dubbju illi min-natura u mill-indoli tagħha l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jottjenu l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja m'hijiex waħda suxxettibbli għal esekuzzjoni immedjata, u dan senjatament għaliex l-adempiment ta' dik l-obbligazzjoni tirrikjedi t-teħid ta' proċeduri ġudizz-jarji li l-eżitu u d-dewmien tagħhom huwa inċert u ma jistax jiġi pre-vedut. Għalhekk japplika għall-każ l-artikolu 1077 tal-Kodiċi Ċivili, kif fuq premess.

»Però l-attriċi m'għażlitx it-tieni rimedju, kif fuq imfisser. L-attriċi għażlet li b'ittra uffiċċjali u b'kawża tesiġi l-esekuzzjoni tal-konvenju.

»L-azzjoni odjerna, li ġiet intavolata mill-attriċi meta hija kienet taf ben tajjeb illi l-konvenuti ma kinux f'pożizzjoni li jbigħu l-intier tal-proprjetà in kwistjoni, ma tistax allura ħlief tiftehem bħala talba sabiex jitwettaq il-konvenju limitatament fir-rigward tas-sehem indiviż li kien jappartjeni lill-konvenuti, u dan adeżivament mal-fakultà riservata lill-attriċi skond l-aħħar parti tal-kondizzjoni numru erbgħa fil-konvenju.

»Fil-fatt il-konvenuti lkoll infurmaw lill-attriċi li huma kienu lesti li jersqu għall-att finali ta' bejgħ. Minkejja dan, minflok sar l-appuntament man-nutar sabiex isir l-att finali, l-attriċi ressqet kawża, Kien għalhekk illi … żbaljat il-qorti tal-ewwel istanza meta ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-esponenti li l-konvenju kien skada. Dan hu hekk għaliex kif ritenut maġistralment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza Steve Cachia *et v*. Nicholas Cutajar *et* (21/6/2002 u konfermata fl-appell fl-1/7/2005):

> »"Skond il-provedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili l-wegħda li għamlu l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju in kwestjoni hi vinkolanti. Il-partijiet obbligaw ruħhom reċiprokament li jersqu għall-att definittiv ta' bejgħ skond il-pattijiet u kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess konvenju. L-istess artikolu *inoltre* jipprovdi li l-effetti tal-istess wegħda jispiċċaw meta jgħaddi ż-żmien miftie-hem. Dan iż-żmien però jista' jinkiser jekk parti waħda, qabel ma jiskadi l-istess żmien, issejjaħ lill-parti l-oħra permezz ta' att ġudizzjarju sabiex isir il-bejgħ relattiv. F'każ li l-parti l-ohra tonqos li tersaq għall-kuntratt definittiv, għandha ssir ċitazzjoni, bit-talba li titwettaq il-wegħda, u dana fiż-żmien kif stabbilit fl-istess dispos-izzjonijiet.
>
> »"Dawn id-disposizzjonijiet però ma jistgħux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' xi parti li, in effett, tkun trid li tersaq għall-att

> definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabilixxu proċedura kif parti għall-konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-każ li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgħ kif obbligat ruħha li tagħmel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju *in vista* tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess"

»L-attriċi ma ressqitx il-kawża li biha talbet l-esekuzzjoni tal-konvenju għax verament riedet li l-konvenju jiġi esegwit sa fejn kien possibbli li jiġi esegwit; l-attriċi għamlet il-kawża biex testendi l-effetti tal-konvenju kontra r-rieda tal-konvenuti, u dan mhux permissibbli li jsir. Huwa għalhekk li l-ittra uffiċċjali u l-kawża odjerna jikkostitwixxu abbuż tal-proċedura mfassla fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, u per konsegwenza ma seta' qatt ikollhom effett li jżommu fis-seħħ il-konvenju.

»Għalhekk il-qorti tal-ewwel istanza kellha tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponenti li l-konvenju skada u llum huwa bla effett, u tiċħad it-talbiet tal-attriċi bl-ispejjeż proprju għal dik ir-raġuni.«

10. Kienet obbligazzjoni tal-konvenuti illi jagħmlu l-kawża taħt l-art. 495A Kod. Ċiv. biex jiksbu l-awtorizzazzjoni għall-bejgħ forzat tal-proprjetà. Dan jirriżulta mhux biss b'implikazzjoni mill-para. 5 tal-konvenju, illi jgħid illi l-ispejjeż tal-kawża kellhom iħallsuhom il-konvenuti, iżda wkoll b'neċessità, billi sa issa huma l-komproprjetarji u għalhekk huma l-konvenuti, u mhux l-attriċi, li huma leġittimati biex imexxu b'dik il-kawża.

11. Il-konvenuti naqsu milli jwettqu dik l-obbligazzjoni u issa s-sustanza essenzjali tal-aggravju tagħhom hu illi għandhom jiġi premjati talli naqsu milli jwettqu l-obbligazzjoni li ntrabtu biha.

12. Tassew illi, kif igħidu l-konvenuti, l-ewwel qorti qalet ħażin illi "l-konvenju kellu jibqa' jiġġedded kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx għadha ħarġet" għax il-konvenju *seta'* mhux *kellu* jiġġedded sakemm tinħareġ l-awtorizzazzjoni. Dan iżda ma għandu ebda effett fuq il-validità tal-azzjoni tallum għax, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, il-kawża saret fiż-żmien li tagħti l-liġi; l-argument tal-appellanti jista' jikseb

relevanza jekk is-sentenza appellata tiġi konfermata u l-attriċi terġa' tfittex li tipproponi l-azzjoni 'l quddiem meta ma tkunx għadha "prematura". Dan iżda narawh meta nqisu l-meritu tal-appell tal-attriċi.

13. Inċidentalment ukoll, is-silta ċitata fir-rikors tal-appell mis-sentenza ta' <u>Steve Cachia</u>, *viz.* illi "Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju *in vista* tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess" xejn ma tgħin l-argument tal-konvenuti appellanti, meta tqis illi n-nuqqas li jibdew il-proċeduri taħt l-art. 495A Kod. Ċiv. huwa nuqqas tagħhom, u mhux tal-attriċi.

14. L-appell tal-konvenuti appellanti huwa għalhekk miċħud, u nistgħu ngħaddu biex inqisu l-appell tal-attriċi, li ġie mfisser hekk:

> »Irriżulta mill-provi li l-appellati naqsu milli jonoraw l-obbligu tagħhom skont paragrafti 2 tal-konvenju u *cioè* naqsu milli jintavolaw ir-rikors opportun minkejja diversa insistenza da parti ta' Vince Vella direttur tas-soċjetà appellanti.
>
> »Dan in-nuqqas wassal sabiex l-konvenuti appellati rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali ta' kompravendita peress li huma ma kellhom[x] l-intier tal-proprjetà u ppretendew li l-appellanti tixtri kif inhu sehemhom mingħajr ma ppreżentaw u ottjenew sentenza ta' qorti rigward l-ishma mhux magħrufa.
>
> »L-appellanti ppreżentat ittra uffiċjali datata 4 ta' Mejju 2016 sabiex tinterpella lill-appellati jersqu għal-att finali ta' bejgħ u b'riżerva għal danni iżda minkejja din l-interpellazzjoni xorta waħda l-appellati baqgħu inadempjenti.
>
> »Ġustament l-ewwel qorti kkonfermat illi il-konvenju kien jiskadi dak-inhar li saret l-ittra uffiċjali u l-kawża *de quo* saret *entro* t-terminu previst mil-liġi u b'hekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti għajr għal konvenuta *Equity Wealth Solutions Ltd* giet miċħuda.
>
> »Is-soċjetà rikorrenti appellanti ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel qorti *stante* illi jirriżulta li:
>
> »i. l-appellati obbligaw ruħhom li jitrasferixxu u jbigħu l-proprjetà in kwistjoni lill-appellanti fl-intier tagħha;
>
> »ii. kien jinkombi fuq l-appellati l-obbligu li jistitwixxu proċeduri sabiex jakkwistaw l-intier tal-proprjetà taht l-qrtikolu 495A tal-Kap 16;

»iii. il-konvenju kellu jibqa' jiġġedded kemm ikun hemm bżonn jekk l-awtorizzazzjoni ma tkunx għadha ħarġet;

»iv. l-appellanti tramite Vince Vella d-direttur tal-kumpanija dejjem insista mall-appellati sabiex jieħdu ħsieb tant illi l-appellati Carmen Schembri u Maria Azzopardi fix-xiehda tas-6 ta' Diċembru 2016 jikkonfermaw illi "Għax [lan]qas bsarna biss li ħa jasal s'hawn għax hu deher li riedha u jridha u jħabbat il-bieb t'oħti ġej u sejjer";

»v. ladarba l-konvenju għadu validu, l-appellati kellhom kull opportunità li jottemporaw ruħhom mal-konvenju u jipproċedu sabiex jakkwistaw is-sehem sħiħ u di fatti l-appellanti kif anki kkonfermat fix-xiehda ta' Maria Azzopardi tas-6 ta' Diċembru 2017 [recte, 2016] kien dispost iħallas tal-ispejjeż iżda l-appellati qed jirrifjutaw li jottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-konvenju;

»Ġaladarba anki l-ewwel qorti qablet mas-suespost, l-appellanti kellha ddritt tinsisti li l-appellati vendituri għandhom jkunu f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprjetà in kwistjoni fl-intier tagħha u, jekk dan ifisser li jottemporaw ruħhom mal-obbligi assunti, *sta* għall-appellati li proprju jipproċedu sabiex il-kuntratt jiġi finaiizzat.

»Fil-kawza *Brinx Ltd v.* Francis Said *et* (Appell Inf. 23/11/2005) u fil-kawża George Farrugia *v.* Paċifika Masini (Maġ. Għawdex 7/1/2008) ġie ritenut li meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża, u f'dan il-każ jidher biċ-ċar li kapriċċożament l-appellati qed jagħmlu minn kollox anki ma jonoraw[x] l-obbligi tagħhom skont il-konvenju sabiex il-kuntratt ma jseħħx. L-istess qrati ikkonstataw illi, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolha ma tersaqx għall-kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti, jew tmur kontra li jkun mifthiem fil-wegħda preliminari jew fejn il-kuntratt ma jkunx ser jiswa. F'dan ir-rigward ġie konkluż li huwa essenzjali li r-raġuni tajba tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha. F'dan ir-rigward jidher biċ-ċar li r-raġuni tiddependi unikament mill-appellati li kellhom jipproċedu bil-kawża fir-rigward tal-ishma ta' persuni injoti.

»… … … ladarba l-konvenju huwa wieħed validu, it-talba tal-appellanti li "tikkundanna lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju oriġinali kif estiż" għandha tiġi milqugħa u b'hekk ikun fl-obbiigu tal-appellati sabiex jottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet u jittrasferixxu l-proprjetà fl-intier tagħha kif propjament wiegħdu li jagħmlu.«

15. Il-konvenuti appellanti wieġbu hekk:

»Huwa biss loġiku li jekk l-appell tal-esponenti jiġi milqugħ, l-appell tal-attriċi ma jistax ħlief ifalli. Għalhekk, u a skans ta' ripetizzjoni inutli, l-esponenti sejrin jagħmlu referenza għar-rikors tal-appell tagħhom, u senjatament għall-aggravji u sottomissjonijiet hemmhekk dedotti, bħala raġunijiet ugwalment idonji għaliex l-appell tal-attriċi għandu jiġi

mwarrab. Per konsegwenza, f'din ir-risposta tal-appell l-esponenti sejrin jagħmlu sottomissjonijiet biss rigward l-infondatezza tal-appell tal-attriċi ankorké l-appell tagħhom kellu jiġi mwarrab. Fi kliem ieħor, l-esponenti sejrin jagħtu raġunijiet għaliex, anke jekk l-appell interpost minnhom ma jiġix milqugħ, l-appell tal-attriċi komunkwe ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

»L-aggravju tal-attriċi huwa illi la darba l-qorti tal-ewwel istanza sabet illi l-attriċi kellha l-jedd tippretendi li l-konvenuti jottemporaw ruħhom mal-kondizzjonijiet tal-konvenju – u senjatament mal-kondizzjoni li l-konvenuti vendituri jitolbu u jottjenu l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja għall-bejgħ tal-intier tal-proprjetà kif mahsub fl-artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili – mela allura kienet tant ieħor ġustifikata t-talba tagħha sabiex il-konvenuti jiġu ordnati jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ.

»Jingħad minnufih li, fil-mument li l-attriċi proponiet l-azzjoni tagħha, hija kienet taf mingħajr ebda dubbju illi l-konvenuti vendituri la kienu talbu u wisq anqas ottenew l-awtorizzazzjoni ġudizzjarja għall-bejgħ tal-intier tal-proprjetà. F'ċirkostanzi konsimili, il-Qorti tal-Appell fil-kawża Steve Cachia *et v* Nicholas Cutajar *et* hekk irriteniet:

> »"L-atturi, però, jidher li għażlu t-triq li hija prospettata fis-subinċiż tnejn (2) tal-istess artikolu billi interpellaw lill-konvenuti, qabel l-iskadenza tal-istess konvenju, biex dawn jersqu għall-pubblikazz-joni tal-kuntratt "taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet u fit-termini tal-konvenju tas-7 ta' Diċembru 1985". Din l-interpellazzjoni saret għalkemm l-atturi kienu jafu li l-konvenuti ma setgħux jonoraw l-obbligu assunt fil-klawsola tnejn (2) tal-konvenju billi l-"permess" għall-kostruzzjoni tal-istess appartament, meħtieġ mill-awtorità kompetenti, ma kienx jeżisti, u għalhekk il-kuntratt qatt ma seta' jiġi pubblikat b'mod li jirrifletti dak li kien hemm fil-konvenju. Isegwi li din l-interpellazzjoni kienet waħda fiergħa u bla bażi legali billi *a priori* l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qegħdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-qorti għalhekk hija tal-fehma li kemm l-ittra uffiċjali msemmija, kif ukoll il-proċeduri ġudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setgħet tagħti esekuzzjoni għall-konvenju."

»Hekk ukoll fil-każ odjern, it-talba dedotta mill-attriċi fir-rikors maħluf tagħha ma setgħetx tiġi milqugħa bil-mod kif qed tippretendi l-attriċi, in kwantu l-bejgħ tal-intier tal-proprjetà kif mahsub mill-attriċi ma kienx possibbii. U dan l-attriċi kienet tafu sewwa fil-mument li pproponiet il-kawża.

»L-attriċi seta' kellha rimedji oħrajn sabiex iġġiegħel lill-konvenuti jagħmlu dak li qed tippretendi hi li kellhom jagħmlu. Però ċertament li r-rimedju tal-attriċi ma kienx illi tiddeduċi azzjoni b'talba unika sabiex jiġi ordnat li l-konvenuti jaddivjenu għall-kuntratt ta' bejgħ skond termini u kundizzjonijiet li manifestament ma setgħux jiġu rispettati.

»Għalhekk l-appell tal-attriċi ma jista' qatt jirnexxi.«

16. *Equity* wieġbet hekk:

»L-appell interpost minn *Vinco Limited* huwa ppernjat fuq l-argument waħdieni illi t-talba kif magħmula fir-rikors ġuramentat tal-appellanti, u

> *cioè* sabiex il-qorti "tikkundanna lill-intimati sabiex jaddivjenu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija u dan skond il-pattijiet u kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali kif estiż" kellha tintlaqa' minkejja illi l-kundizzjoni l-oħra fuq il-konvenju (kundizzjoni sospensiva), u *cioè* illi l-appellati jistitwixxu proċeduri sabiex jakkwistaw l-intier tal-proprjetà, għadha ma seħħitx u ma saritx talba ġudizzjarja *ad hoc* biex dan isir.
>
> »Fl-ewwel lok jingħad illi l-pożizzionI tal-esponenti dejjem kienet illi hija ma kellhiex problema sabiex taddivjeni għall-kuntratt finali iżda dan ma setgħetx tagħmlu għaliex kien imiss l-ewwel illi l-proprjetà tiġi akkwistata mill-appellati kollha, ħaġa li kienet lil hinn mill-kontroll tagħha *stante* illi hija biss proprjetarja waħda minn ħafna ta' porzjon indiviż tal-proprjetà in kwistjoni.
>
> »Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ġustament ikkonkludiet illi l-kawża odjerna kienet intempestiva u prematura għaliex "il-kuntratt (ta' bejgħ) mhux possibbli li jseħħ qabel il-kondizzjonijiet li jistgħu jwasslu biex isir il-kuntratt jiġu onorati".
>
> »Iddur fejn iddur u tipprova kemm tipprova s-soċjeta appellanti targumenta mod ieħor, ma hemm imkien minn fejn toħroġ minn din il-konklużjoni ġusta tal-qorti tal-prim' istanza u għalhekk dan l-appell għandu jiġi miċħud.
>
> »Għandu jingħad ukoll illi dak li qed tittenta tagħmel is-soċjetà appellanti permezz ta' dan l-appell huwa li testendi l-effetti tal-konvenju għad-durata ta' dawn il-proċeduri u dan mingħajr qatt ma ħadet il-passi rikjesti fil-liġi sabiex tegħleb l-ostaklu proprju li hemm sabiex isir il-kuntratt ta' bejgħ finali, kif hawn fuq imfisser.«

17. L-argument essenzjalment huwa *ad impossibilia nemo tenetur*: il-konvenuti ma humiex sidien tal-intier mela ma jistgħux jittrasferixxu l-intier.

18. Dan l-argument kien ikollu meritu li kieku l-impossibilità tal-prestazzjoni kienet dovuta għal xi ħaġa li ma tiddependix mir-rieda tal-parti obbligata; ċertament iżda ma jistax ifisser illi parti tista' tinħeles minn obbligazzjoi billi b'nuqqas tagħha tqiegħed lilha nfisha f'posizzjoni li ma tistax twettaqha. Dan imur kontra l-prinċipju fondamentali illi *malitiis non est indulgendum*.

19. Huwa dibattibbli kemm fit-talba tal-attriċi hemmx impliċitament mitlub ukoll dak kollu meħtieġ biex it-talba tintlaqa' u l-obbligazzjoni tal-konvenuti titwettaq, *viz.* li l-konvenuti jingħataw żmien biex imexxu bil-kawża taħt l-

art. 495A Kod. Ċiv. Dan il-punt iżda huwa biss akkademiku fid-dawl ta' dak verbalizzat mill-attriċi fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2022:

> »*Vinco Ltd* tiddikjara illi bla preġudizzju għat-talba li l-konvenju jitwettaq fis-sens illi t-trasferiment ikun tal-proprjetà kollha, madanakollu tkun disposta illi takkwista s-sehem biss li għandhom il-konvenuti bil-prezz relattiv għal dak is-sehem.«

20. Il-konvenuti appellanti wieġbu illi:

> »din id-dikjarazzjoni tal-attriċi hija ekwivalenti għal bdil fit-talba magħmula fir-rikors maħluf u qed issir fi stadju meta ż-żmien li għalih jorbot il-konvenju skada.«

21. Stqarrija sorprendenti din meta tqis illi l-konvenuti appellanti fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom qalu illi "kienu dejjem lesti li jersqu għall-att finali ta' kompravendita".

22. U lanqas ma hu minnu illi dak li riedet l-attriċi fil-verbal tat-13 ta' Ottubru 2022 huwa "bdil fit-talba magħmula fir-rikors maħluf". It-talba fir-rikors maħluf kienet illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu "għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija u dan skond il-pattijiet u kondizzjonijet tal-konvenju oriġinali kif estiż". Fost il-pattijiet kien hemm dak numru erbgħa li bis-saħħa tiegħu "il-kumpratur qiegħed jirriżerva d-dritt illi jekk il-qorti ma tagħtix l-awtorizazzjoni meħtieġa għal dan il-bejgħ hu jkun jista' jagħżel jekk jixtrix jew le ta' nofs (½) indiviż kif ukoll ta' parti waħda minn tmienja u tletin ($^{1}/38$) parti indiviż jew sehem ieħor biss li għandhom il-vendituri".

23. Il-konvenuti appellanti stess, wara kollox, fir-rikors tal-appell tagħhom stqarrew illi:

> »L-azzjoni odjerna, li ġiet intavolata mill-attriċi meta hija kienet taf ben tajjeb illi l-konvenuti ma kinux f'pożizzjoni li jbigħu l-intier tal-proprjetà

> in kwistjoni, ma tistax allura ħlief tiftehem bħala talba sabiex jitwettaq il-konvenju limitatament fir-rigward tas-sehem indiviż li kien jappartjeni lill-konvenuti, u dan adeżivament mal-fakultà riservata lill-attriċi skond l-aħħar parti tal-kondizzjoni numru erbgħa fil-konvenju.
>
> »Fil-fatt il-konvenuti lkoll infurmaw lill-attriċi li huma kienu lesti li jersqu għall-att finali ta' bejgħ.«

24. Fid-dawl ta' dan kollu l-qorti ma tistax ma tqisx l-oppożizzjoni tal-konvenuti appellanti bħala waħda magħmula *in mala fide* u, kif ingħad fuq, *malitiis non est indulgendum*.

25. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell tal-attriċi. Tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn ma laqgħetx l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti iżda tħassarha fejn ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għax prematuri; minflok, tilqa' t-talba tal-attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien tliet xhur millum, jersqu għall-formazzjoni u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ lill-attriċi ta' sehemhom fil-proprjetà msemmija fil-konvenju tas-6 ta' Novembru 2007, bil-prezz miftiehem fl-istess konvenju. Taħtar lin-Nutar Joanne Spiteri biex tirċievi u tippubblika l-att relativ u lill-Avukat Joseph P. Bonello bħala kuratur biex jidher f'isem min jibqa' kontumaċi.

26. L-ispejjeż tal-kuntratt tħallashom l-attriċi bħala x-xerrej; l-ispejjeż tal-kawża, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appelli, iħallsuhom il-konvenuti kollha.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da