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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 2

Rikors numru 738/20/1 RGM

Joseph u Lorita konjuġi Bajada

v.

Alfred Mallia

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Joseph Bajada ppreżentat minnu fl-20 ta' Awwissu, 2020, li permezz tiegħu ngħad:

> "DIKJARAZZJONI
>
> 1. Illi b'konvenju datat is-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jikkonsenja lir-rikorrenti li accetta u obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand l-konvenut il-lok ta' djar numru sebgha u tmenin (87), Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu

u bil-pussess vakanti, u l-arja tieghu u dan versu l-prezz u kondizzjonijiet ohra hemmhekk mifthema u stipulat, fosthom illi s-somma ta' erbat elef u hames mitt euro (€4,500) gia` thallsu qabel il-prezenti u taghhom qed tithalla d-debita ricevuta fuq il-prezenti u s-somma ta' hamest elef u hames mitt euro (€5,500) gew depozitati fuq il-prezenti man-nutar akkont tal-prezz u liema somma tigi rilaxxata lill-Venditur mal-ezitu pozittiv tar-ricerki, hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

2. Illi sussegwentement, l-esponenti hallas ukoll somma ohra ta' sebat elef euro (€7000) lill-istess konvenut ukoll akkont tal-prezz; u ghalhekk is-somma globali mhallsa mill-esponenti lill-intimat bhala depozitu akkont tal-prezz hija s-somma globali ta' sbatax -il elf euro (€17,000);

3. Illi nonostante illi l-konvenut gie interpellat mill-esponenti, anke permezz ta' ittra ufficjali tal-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), sabiex fit-terminu pattwit jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att nutarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenut baqa' inadempjenti;

RAGUNI TAT-TALBA

1. Peress illi bil-konvenju datat is-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jikkonsenja lir-rikorrenti li accetta u obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand l-konvenut il-propjeta` deskritta fl-istess konvenju taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

2. Peress illi l-konvenut gie interpellat mir-rikorrenti anke permezz ta' ittra ufficjali tal-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) sabiex fit-terminu pattwit jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att nutarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenut nomine baqa' inadempjenti.

TALBIET

Illi ghalhekk l-atturi mizzewgin Bajada jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenut nomine sabiex, in esekuzzjoni tal-konvenju datat sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016), jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u trasferiment, lill-atturi u fit-termini tal-obbligazzjonijiet minnu assunti bl-istess konvenju, l-lok ta' dar numru sebgha u tmenin (87), Triq il-Palazz Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, u l-arja tieghu u dan bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi zmien qasir u perentorju

li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.

2. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv fil-jum, post u hin li jigu ffissati minn din il-Qorti, u ukoll kuraturi deputati sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.”

2. Rat illi minkejja li l-konvenut Alfred Mallia, kien debitament notifikat bir-rikors ġuramentat, huwa ma ppreżentax risposta u għalhekk baqa’ kontumaċi.

3. Rat is-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta’ Ottubru, 2021, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, għar-raġunijiet mogħtija minnha u fil-kontumaċja tal-konvenut, ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

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

“Provi.

L-attur Joseph Bajada xhed bil-mezz ta’ affidavit kif ukoll permezz tal-konferma bil-ġurament tiegħu tar-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi u riprodott supra.

Mill-atti jirriżulta illi fis-6 ta’ April 2016 il-partijiet resqu fuq konvenju quddiem in-Nutar Dr Paul George Pisani fejn il-konvenut Alfred Mallia obbliga ruħu li jbiegħ lill-atturi il-lok ta’ djar numru 87, Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, il-Birgu, għall-prezz u taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom li l-kuntratt finali ta’ bejgħ kellu jiġi ppublikat fi żmien erba’ snin u ċioe’ sas-6 ta’ April 2020.

Ġie ppruvat sodisfaċentement illi l-atturi ħallsu lill-konvenuti permezz ta’ diversi pagamenti s-somma globali ta’ €17,000.

Il-kuntratt ma ġiex ippubblikat.

L-atturi jgħidu fir-rikors promotur tagħhom illi ppreżentaw ittra uffiċjali fil-11 ta' Ġunju 2020. Iżda prova ta' din l-ittra uffiċjali ma ġietx ippreżentata fl-atti mill-atturi.

Ikkunsidrat;

Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi hekk

> "(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.
>
> (2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Ciro Del Negro et vs. Victor Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:

> "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

L-allegazzjoni tal-atturi, mhux ippruvata, hi illi ppreżentaw ittra uffiċjali kontra l-konvenut fil-11 ta' Ġunju 2020. Il-konvenju skada fis-6 ta' April 2020. Isegwi għalhekk illi anke li kieku l-atturi resqu l-prova tal-imsemmija ittra uffiċjali; xorta waħda ma kenitx tkun ta' sostenn għall-pretensjoni tagħhom inkwantu ittra uffiċjali sabiex l-intimat jaddivjeni għall-kuntratt finali ippreżentata wara l-iskadenza tal-konvenju m'għandiex l-effetti stipulati bl-artikolu 1357 fuq ċitat.

> Konsegwentement, bil-fatt li l-atturi naqsu milli jresqu provi li juru li l-konvenju inżamm in vigore bil-preżentata ta' ittra uffiċjali fit-terminu preskritt mil-liġi; it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu akkolti."

5. Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph u Lorita konjuġi Bajada, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiddikjara:

> "- Lill-konvenut nomine sabiex, in esekuzzjoni tal-konvenju datat sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016), jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u trasferiment, lill-atturi u fit-termini tal-obbligazzjonijiet minnu assunti bl-istess konvenju, l-lok ta' dar numru sebgha u tmenin (87), Triq il-Palazz Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, u l-arja tieghu u dan bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.
>
> - Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv fil-jum, post u hin li jigu ffissati minn din il-Qorti, u ukoll kuraturi deputati sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.
>
> Bl-ispejjes kontra l-appellat."

6. Rat li l-konvenut Alfred Mallia kien debitament notifikat bir-rikors tal-appell, iżda baqa' ma ressaq l-ebda risposta.

7. Rat id-digriet kamerali mogħti minn din il-Qorti fl-20 ta' Lulju, 2022, fejn fil-kontumaċja tal-konvenut u fin-nuqqas ta' provi in atti, tqajmet *ex officio* eċċezzjoni a tenur tal-Artikolu 732A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dwar jekk il-konvenju datat 6 ta' April, 2016, ġiex reġistrat mal-awtoritajiet tat-taxxa għall-fini tal-liġi, Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u r-Regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja numru 364.06 u, f'każ li ma

ġiex reġistrat, l-effett ta' dan in-nuqqas. Kwindi tat lill-atturi appellanti l-opportunità li jirregolaw ruħhom billi, jekk iridu, jipproduċu l-provi u jagħmlu s-sottomissjonijiet dwarha qabel ma tingħata s-sentenza finali.

8. Rat in-nota tal-attur Joseph Bajada, li permezz tagħha ġew esebiti vera kopja tal-konvenju datat 6 ta' April, 2016 (Dok JB 1) u kopja tal-irċevuta tal-pagament tat-taxxa fuq il-konvenju mmarkata bħala Dok. JB2, li tixhed li l-konvenju ġie debitament reġistrat mal-awtoritajiet tat-taxxa.

9. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu 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;

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

Ikkonsidrat:

11. Illi din il-kawża titratta azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula f'att ta' konvenju dwar xiri u bejgħ ta' immobbli wara n-nuqqas tal-konvenut milli jżomm il-wegħda tiegħu mal-atturi. Permezz tal-konvenju tas-6 ta' April, 2016, il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ, u

jitrasferixxi favur l-atturi konjuġi Bajada li ntrabtu u aċċettaw li jixtru u jakkwistaw "il-lok ta' djar numru sebgħa u tmenin (87), Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittiijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti u l-arja tiegħu." Skont il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm miftehma. B'dan illi, il-kuntratt finali kellu jsir sa żmien erba' snin mid-data tal-konvenju.

12. Ġara illi l-Ewwel Qorti, wara li qieset il-provvediment tal-liġi relevanti, jiġifieri l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u l-fatt li minkejja li fir-rikors promotur saret referenza għall-ittra uffiċjali tal-11 ta' Ġunju, 2020, ikkunsidrat li din il-prova ma ġietx ippreżentata fl-atti mill-atturi, sabiex jintwera li l-konvenju nżamm fis-seħħ u għalhekk iddeċidiet li t-talbiet attriċi ma setgħux jintlaqgħu. Dan apparti li, l-Ewwel Qorti rriteniet li fi kwalunkwe każ, l-ittra uffiċjali sabiex il-konvenut jersaq għall-kuntratt ġiet ippreżentata wara li skada l-konvenju. Għalhekk l-Ewwel Qorti, fil-kontumaċja tal-konvenut, ċaħdet it-talbiet attriċi.

13. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. Dan peress li jirrilevaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li fiż-żmien meta kien ser jagħlaq il-konvenju in kwistjoni, l-pajjiż kien milqut minn ċirkostanzi partikolari, dawk fejn faqqgħet il-pandemija tal-Covid 19. Minħabba l-pandemija, il-Qrati tal-Ġustizzja ġew magħluqa u dan fuq ordni tas-Supretendent tas-Saħħa Pubblika u d-data

tal-iskadenza tal-konvenju, jiġifieri fis-6 ta' April, 2020, kien proprju ż-żmien li kienu magħluqa l-Qrati tal-Ġustizzja. Kwindi jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma tatx każ tar-regolamenti li ġew promulgati bħala riżultat dirett taċ-ċirkostanzi ta' dak iż-żmien, inkluż il-miżuri tal-*lockdown* u l-għeluq tal-Qrati, senjatament l-Avviżi Legali 75/2020, 141/2020, 207/2020 u 242/2020. L-appellanti jsostnu li, meta wieħed japplika t-termini maħsuba f'dawn ir-regolamenti, jirriżulta li l-att ġudizzjarju ppreżentat minnhom skont kif jipprovdi l-Artikolu 1357, sar qabel l-iskadenza tal-konvenju. Għalhekk talbu li s-sentenza appellata tiġi mħassra u talbu wkoll li jintlaqgħu t-talbiet attriċi.

14. Qabel jiġi ndirizzat l-aggravju tal-atturi appellanti, jitqies xieraq li l-ewwel jiġi ndirizzat punt kardinali. Fil-każ illi għandha quddiemha din il-Qorti, it-talba hija sabiex il-venditur jiġi ordnat jersaq għall-att finali ta' bejgħ, fejn l-Artikolu 1357(2) ċitat jiddisponi li għandha tiġi segwita l-proċedura ta' ittra uffiċjali ppreżentata qabel l-iskadenza tal-konvenju, segwita b'kawża fi żmien tletin ġurnata. Il-pern tal-kwistjoni hija jekk l-atturi segwewx il-proċedura skont l-Artikolu 1357(2) sabiex iżommu ħaj il-konvenju in eżami.

15. L-Ewwel Qorti osservat li għalkemm l-atturi għamlu referenza għall-ittra uffiċjali tal-11 ta' Ġunju, 2020, iżda rriteniet li prova tal-imsemmija ittra uffiċjali ma tirriżultax ippreżentata mill-atturi fl-atti tal-kawża.

Madankollu, ladarba atti ġudizzjarji huma atti ppreżentati fir-reġistru, il-Qorti għandha mezzi sabiex tivverifika u taċċerta ruħha mhux biss li l-att in kwistjoni jkun ippreżentat, iżda anke notifikat. Dan il-punt tqanqal fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Novembru, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Farrugia et v. Joseph Attard et** fejn ingħad:

> "Kif intqal minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża Korporazzjoni Enemalta v. V&C Contractors Ltd, deċiża fit-22 ta' Jannar, 2010:
>
> > "... ... ... It-Tribunal, avolja ma gietx prezentata kopja ta' dak l-att, kellu jiehu kont ta' dik l-ittra ufficcjali ghal-liema l-Korporazzjoni appellanti rreferiet fl-Avviz taghha ghaliex, trattasi ta' att gjacenti fir-Registru tal-Qorti, hu kellu l-mezzi ghad-disposizzjoni tieghu li jivverifika dak l-istess att u jaccerta ruhu wkoll illi l-att mhux biss gie intavolat, izda notifikat ukoll;"
>
> **Bħala atti tal-qorti, il-Qorti li quddiemha ssir referenza għalihom, għandha hi stess tindaga fuqhom billi titlob li dawk l-atti jinġiebu quddiemha għall-eżami tagħha. Sakemm min jirreferi għall-atti jagħti biżżejjed dettalji għall-identifikazzjoni ta' dawk l-atti, ma hux meħtieġ li jiġu esebiti fil-proċess ta' kawza oħra u l-Qorti għandha hi stess tivverifika l-eżistenza u l-kontenut tagħhom**."
> (enfasi ta' din il-Qorti)

16. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, ladarba l-atturi għamlu referenza għad-data ta' meta ppreżentaw l-ittra uffiċjali tagħhom, huwa faċli li minn sempliċi verifika permezz tal-*eCourts,* il-Qorti tista' tikkonstata li l-ittra uffiċjali tabilħaqq kienet iddaħħlet il-Qorti fil-ġurnata li jingħad mill-atturi fil-11 ta' Ġunju, 2020, iġġib referenza 1492/2020 u mill-i*status* tal-att, jirriżulta bħala wieħed pożittiv. (Ara f'dan is-sens ukoll, is-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Jannar, 2019, fil-kawża fl-ismijiet **BNF Bank plc v. Comprod Group Limited et.**)

17. Sorvolat dan il-punt, jeħtieġ li jiġi ndirizzat il-kweżit jekk l-ittra uffiċjali saritx fit-termini maħsuba fil-liġi kunsidrat il-fatt li t-terminu tal-għeluq tal-konvenju kien jaħbat proprju f'dak iż-żmien li feġġet il-pandemija tal-*Coronavirus* f'pajjiżna. Relevanti f'dan il-każ hija s-sensiela ta' regolamenti li nħarġu dak iż-żmien konsegwenza tal-istess pandemija. L-ewwel wieħed fosthom kien l-Avviż Legali 65 tal-2020, imsejjaħ bħala "Ordni tal-2020 dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja", fejn is-Supretendent tas-Saħħa Pubblika ordnat l-għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja b'effett mis-16 ta' Marzu, 2020. Isegwi li atti ġudizzjarji, inkluż ittri uffiċjali għall-finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ma setgħux jiġu ppreżentati fir-reġistru tal-Qorti.

18. Iżda l-Avviż Legali 75 tas-sena 2020, intitolat "Ordni tal-2020 dwar is-Sospensjoni ta' Ħinijiet legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv)" huwa l-avviż li ndirizza t-termini kemm legali u anke konvenzjonali ta' konvenji. Dan l-avviż legali ġie fis-seħħ mal-għeluq tal-Qrati tant li Regolament 3(1) ta' dan l-Avviż jipprovdi:

> *"**Meta s-Suprintendent tordna l-għeluq tal-qrati kollha jew ta' kwalunkwe qorti għall-fini ta' ħarsien kontra u, jew ta' kontroll ta' epidemiji perikolużi jew mard infettiv, tali ordni għandha tissospendi ż-żmien ta' kwalunkwe termini legali** .... u kwalunkwe **terminu ta' skadenza ta' kull konvenju debitament reġistrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi fil-perjodu stabbilit bil-liġi għandu jkun sospiż waqt li l-ordni għall-għeluq tkun fis-seħħ** u mingħajr ebda bżonn ta' firem jew tiġdid formali min-naħa tal-partijiet. **Is-sospensjoni għandha ddum sa għoxrin (20) jum wara t-tneħħija tar-revoka ta' kwalunkwe ordni mis-Suprintendent."***
>
> (enfasi ta' din il-Qorti)

Isegwi li ġaladarba l-Qrati ġew magħluqa fis-16 ta' Marzu, 2020, dan ifisser li r-regolament hawn appena msemmi ġie fis-seħħ minnufih hekk kif ġie ppubblikat fis-17 ta' Marzu, 2020.

19. Inoltre, permezz tal-Avviż Legali 141 tas-sena 2020, imsejjaħ "Regolamenti tal-2020 dwar id-Dispożizzjonijiet Ġenerali li japplikaw għas-Sospensjoni tal-Ħinijiet Legali u Ġudizzjarji", ir-regolament 3 jipprovdi:

> "**3.** *(1) Wara l-pubblikazzjoni tal-Ordni dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja, il-Ministru, bis-saħħa ta' dawn ir-regolamenti, qiegħed jissospendi t-tħaddim ta' kwalunkwe perjodu ta' żmien:*
>
> *...*
>
> *(ċ) stabbilit fi kwalunkwe ftehim (kemm jekk kitba privata kif ukoll att pubbliku)*
>
> *...*
>
> *(3) Kull perjodu ta' żmien sospiż skont il-paragrafu (ċ) tas-subregolament (1) għandu jibqa' sospiż sal-għoxrin (20) jum wara t-tneħħija tal-imsemmija ordni tas-Supretendent u wara għandu jitkompla għaddej.*
>
> *(4) Għall-evitar ta' dubju, iżda mingħajr preġudizzju għall-ġeneralità tas-subregolament (1), is-sospensjoni fis-subregolament (1) għandha tapplika għal kull wieħed minn dawn li ġejjin:*
>
> *....*
>
> *(e) il-kontinwazzjoni taż-żmien fir-rigward tat-twettiq ta' kwalunkwe obbligu li jinsab f'xi att jew kitba privata, inkluż wegħda reġistrata ta' ftehim ta' bejgħ; u*
>
> *(f) il-kontinwazzjoni taż-żmien fir-rigward tal-iskadenza ta' kull konvenju reġistrat."*

Dan ir-regolament daħal fis-seħħ fit-2 ta' April, 2020, filwaqt li fl-istess avviż legali ir-regolament 4 jipprovdi wkoll li:

> *"Id-dispożizzjonijiet ta' dawn ir-regolamenti huma mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe ordni magħmula mis-Suprintendent skont l-Att dwar is-Saħħa Pubblika u xejn f'dawn ir-regolamenti ma għandu jiġi interpretat bħala limitazzjoni jew emenda għal kwalunkwe ordni minn dawn. Meta dawn ir-regolamenti u kull ordni maħruġa mis-Suprintendent jipprovdu għal limiti ta' żmien differenti, għandhom japplikaw il-limiti ta' żmien li huma l-itwal fost id-dispożizzjonijiet."*

20. Kif ingħad mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Settembru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Umberto Leonardi v. Mill Masters Limited,** li kellha wkoll l-okkażjoni li teżamina dawn ir-regolamenti:

> *"11. Mill-aħħar regolament huwa ċar, li l-Awtorita' kompetenti kienet qed taħseb għall-possibbilita' li ħadd ma jkun preġudikat fid-drittijiet tiegħu, b'konsegwenza tar-raffika ta' regolamenti li bdew ikunu promulgati minħabba s-sitwazzjoni għal kollox anomala li ġabet magħha l-epidemija tal-Corona Virus. Għalhekk b'din il-parti ta' dan ir-regolament, l-awtorita` provdiet mezz biex ma ssir ebda ħsara lill-benefiċċji li jkunu diġa' ġew maħsuda taħt xi regolament kemm anteċedenti u kif ukoll suċċessiv.*
>
> *12. Di fatti dan ir-regolament ma hux immirat biss għal dak li sar, iżda preventivament għal dak li għadu ser isir. Iġifieri l-Awtorita' ħasbitlu aprioristikament għal xi konflitti fl-istess regolamenti kwantu jirrigwarda żminijiet u termini tal-liġi. F'dan il-każ ir-regolamenti jiffavorixxu l-itwal żmien tat-termini u mhux l-inqas, inkwantu jirrigwarda termini ta' żmien dwar konvenji. L-Awtorita' għarrfet li d-drittijiet akkwistati taħt xi regolament għal xi wieħed li jkun ġie wara, dawk id-drittijiet hekk akkwistati jibqgħu intatti."*

Filwaqt li din il-Qorti tħaddan l-istess fehma, jonqos li jiġi eżaminat l-aħħar regolament li huwa relevanti għall-kwistjoni in eżami.

21. L-Avviż Legali 207 tas-sena 2020, li jġib it-titolu "Ordni li Jemenda is-Sospensjoni ta' Ħinijiet Legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv)", li ġie fis-seħħ fit-22 ta' Mejju 2020, jipprovdi:

> *"Minnufih wara l-artikolu 3 tal-ordni prinċipali għandu jiżdied l-artikolu ġdid li ġej: "Is-sospensjoni ta' kwalunkwe terminu kif fis-seħħ qabel id-dħul fis-seħħ tal-Ordni tal-2020 li jemenda l-Ordni li jemenda is-Sospensjoni ta' Ħinijiet Legali rigward Konvenji, Kwistjonijiet Notarili u oħrajn relatati (Epidemiji u Mard Infettiv) in kwantu tirrigwarda skadenza ta' konvenju debitament reġistrat skont il-liġi mal-Kummissarju tat-Taxxi għandha tibqa' fis-seħħ għal għoxrin (20) jum mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' dan l-ordni.'"* (enfasi tal-Qorti).

Dan ifisser li meta wieħed iqis li s-sospensjoni maħsuba f'dan ir-regolament ta' għoxrin (20) ġurnata b'effett mit-22 ta' Mejju, 2020, u miegħu jżid it-terminu ta' għoxrin jum (20) li kien għad jonqsu l-konvenju sabiex jiskadi fis-6 ta' April, 2020, id-data effettiva sa meta l-perjodu ta' dan il-konvenju baqa' hekk sospiż hija dik tal-1 ta' Lulju, 2020. Ġaladarba l-ittra uffiċjali saret fil-11 ta' Ġunju, 2020, din saret fi żmien utli qabel ma għalaq iż-żmien tal-konvenju, kif estiż permezz tar-regolamenti hawn qabel imsemmija. F'dan is-sens għandhom raġun l-appellanti li l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata minnhom qabel l-iskadenza tal-konvenju skont il-liġi. (Għalkemm jiġi ppreċiżat biss li l-Avviż Legali 242 tas-sena 2020, bit-titolu "Ordni tal-2020 li jħassar l-Ordni dwar is-Sospensjoni ta' Termini Legali (Atti dwar it-Taxxa)" ċitat mill-appellanti, mhuwiex ta' relevanza għall-kwistjoni in eżami).

22. Il-problema li tirriskontra din il-Qorti hija fil-fatt li l-kawża odjerna li saret mill-atturi appellanti ma segwitx il-bqija tat-terminu maħsub fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi ma segwewx dak li trid il-liġi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili biex iżommu fis-seħħ l-effetti tal-konvenju. Dan il-provvediment tal-liġi jgħid li l-effett tal-wegħda "jispiċċa" jekk ma tiġix segwita l-proċedura hemm kontemplata, jiġifieri, l-ewwel permezz ta' att ġudizzjarju (normalment permezz ta' ittra uffiċjali) u fin-nuqqas li l-kontro-parti tersaq għall-kuntratt, b'rikors ġuramentat fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju. F'dan il-każ, il-kawża ma saritx fit-terminu tat-tletin jum maħsuba fil-liġi u għalhekk il-konvenju spiċċa bla effett. Dan peress li bis-saħħa tal-preżentata tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Ġunju, 2020, ġie mtawwal it-terminu tal-konvenju bi tletin jum maħsub fl-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex tiġi ppreżentata l-kawża, (li kif ingħad qabel, skatta mill-1 ta' Lulju, 2020) allura sal-31 ta' Lulju, 2020. Madankollu, jirriżulta li l-kawża odjerna ġiet ippreżentata fl-20 ta' Awwissu, 2020, ferm oltre t-tletin jum maħsuba fil-liġi.

23. Din il-Qorti ppronunzjat ruħha fuq dan il-punt fil-kawża **Gloria Pont v. J.L.J. Construction Co. Ltd.,** deċiża fl-1 ta' Frar, 2008 (talba għar-ritrattazzjoni tal-kawża ġiet miċħuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> “*Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*
>
> *Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza Bianchi v. JMA Developments Ltd, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat l-interpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*
>
>> *“"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."*

24. F’dan is-sens ukoll hemm is-sentenza ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ Mejju, 2016, fil-kawża f-ismijiet **Ekaterina Momtcheva v. Danseller Company Limited** u aktar reċentement is-sentenza tagħha tas-26 ta’ Ottubru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Salvatore Schembri *nomine* v. Alfred Cachia *nomine et***. Kif ingħad f’din l-aħħar sentenza, il-ħarsien ta’ termini legali li ma jkunux termini ta’ preskrizzjoni, li jirregolaw meta jistgħu jinfetħu kawżi quddiem qrati u tribunali huma ta’ ordni pubbliku u ma jistgħu bl-ebda mod jiġu njorati u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula. Kwindi minkejja l-kontumaċja tal-konvenut, din il-Qorti ma tistax tinjora dan in-nuqqas tal-atturi appellanti li josservaw it-terminu legali maħsub fil-liġi. Ġaladarba l-atturi appellanti naqsu milli jużaw il-mezzi kollha li tagħtihom il-liġi biex jinforzaw li jsir l-att tal-bejgħ, billi jiftħu

l-kawża fi żmien xieraq sabiex jitolbu l-eżekuzzjoni tal-istess konvenju, it-talba tagħhom ma tistax tintlaqa'.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, tiddisponi mill-appell tal-atturi konjuġi Bajada, billi tiċħad l-istess u għalkemm għal raġunijiet differenti, tikkonferma s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Ottubru, 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

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

Deputat Reġistratur
gr