QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Dicembru, 2023

Rikors Guramentat Nru: 174/2020 AF

S.C. Holdings Limited (C-24828)

vs

Aquilina Properties Limited (C-7682)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' S.C. Holdings Limited, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz tar-rikors guramentat numru 698/2009 JZM fl-ismijiet '*S.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)*' s-socjetà attrici kienet talbet lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tas-26 ta' Gunju 2007 redatt min-Nutar Dottor Annalisa Caruana ghall-komprovendita tal-fondi ossija sehem indiviz ta' 18.33% tal-fondi segwenti u cioe 15/16 Triq il-Kbira, Hal Qormi, libea u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; kwint (1/5) tal-fond 77 Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali; kwint (1/5) tal-barriera li tinsab Hal Qormi fil-kuntrada Ta' Hammieri imsejha Tal-Barriera tal-kejl ta` cirka 4496 metri kwadri u tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma` beni ta` Andrea Bugeja u minn Nofsinhar in parti mat-triq u in parti ma` diversi fondi li jinsabu fi Triq ix-Xitwa, soggett ghas-servitu` ta` twieqi ai termini tal-att ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Pellegrini Petit tas-6 ta` Mejju 1879; il-korp bini f`Tas-Sliema numru 3 li jismu "Weyland" konsistenti f`erba` appartamenti numri 1, 2, 3 u 4 bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluza l-arja; il-garage numru 2 f`Luzio Street, Sliema; il-fond 53 "Waverly" f`Howard Street, Sliema, kif soggetti dawn il-proprjetajiet f`Luzio Street u Howard Street, Sliema ghac-cens annwu u petpetwu ta` EURO 20.96 ekwivalenti ghal Lm9; il-fond 166 Triq il-Kbira, San Giljan soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` EURO 2.33 ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta` 150 sena li bdew jiddekorru mit-30ta` Settembru 1921; il-fond 7, 11,12, 13, 14, 15 Valletta Road, Hal Luqa

kif ukoll l-art li tinsab f`Hal Luqa li tinsab retroposta ghall-fondi hawn fuq deskritti, tal-kejl komplessiv din l-art u l-fondi ta` 12,364 metri kwadri u tmiss din l-art mit-Tramuntana mal-fabbrika ta' Andrews Feeds, mil-Lvant ma` fabbrika ta` Malta Milling u mill-Punent ma` Valletta Road u l-fondi hawn fuq deskritti, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; il-fond 201 Triq Sant`Ursula, il-Belt, Valletta; il-fond 99 bil-bicca art biswitha annessa u kongunta mieghu fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi tal-kejl ta` 250 metri kwadri u l-fondi 100, 101, 102, 103, 104 u 105 fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggetti l-fondi 104 u 105 ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 5.24 waqt li l-fondi 99, 100, 101, 102 u 103 u l-art huma soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali tal-akkwist u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC1 stante li huwa validu skond il-ligi wara li gie debitament mgedded u rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

(2) tikkundanna lill-intimat biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proprjeta` hawn fuq deskritta ai termini tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana kif debitament mgedded u dan wara li jkun jista` jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u li l-ebda terz m`ghandu dritt ta` rkupru successorju fuq il-proprjeta` mwieghda li tinbiegh skond il-ligi mill-wirt ta` Salvatore u Carmela Micallef.

....

(6) tinnomina lin-Nutar Dottor Annalisa Caruana biex tippubblika l-att finali relattiv f`jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti.

(7) *tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att relattiv tat-trasferiment u f`kull att sussegwenti u accessorju.*

Permezz tas-sentenza deciza minn din l-Onorabbli Qorti, fl-ismijiet 'S.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)', datata 27 ta' Marzu 2014, Rik. Gur. 698/2009, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A', din l-Onorabbli Qorti kienet ghamlet riferenza ghas-sentenza li kienet tat dakinhar stess fil-kawza Rik Gur. 684/2009 JZM u qieset illi *Ir-ratio decidendi fil-mertu kif espost f'dik il-kawza jghodd kollu kemm hu ghall-kawza tal-lum. Ghalhekk il-Qorti qieghda taghmel taghha, anke ghal fini tad-decizjoni tal-lum, dak li hija stess iddecidiet fil-kawza Rik. Gur 684/2009 JZM.*

Konsegwentement, din l-Onorabbli Qorti kienet iddecidiet illi tichad l-ewwel eccezzjoni mressqa mis-socjetà Aquilina Properties Limited u fir-rigward tal-eccezzjonijiet l-ohra u fir-rigward tat-talbiet attrici waqt li rriferiet ghas-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet Aquilina Properties Limited (C7682) vs S.C. Holdings Limited (C24828) u ghamlet taghha dak hemm deciz u iddecidiet illi:

> ***<u>'Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` l-ewwel, tat-tieni, tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici.</u>***
>
> *Tichad it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici.*
>
> *Tikkundanna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez ta` din il-kawza, bl- eccezzjoni biss ta` dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni, li ghandhom jibqghu a kariku tas-socjeta` konvenuta.'* (emfasi mizjuda)

Fil-kawza 684/2009 JZM fl-ismijiet 'Aquilina Properties Limtied vs S.C. Holdings Limited', kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok. B', li kienet ticcentra dwar l-istess konvenju, din l-Onorabbli Qorti kienet qieset illi *ma hemm l-ebda raguni ghaliex m`ghandhiex tintlaqa` t-talba tas-socjeta` attrici sabiex jigi ordnat il-bejgh tal-beni ndikati fil-konvenju bil-*

kondizzjonijiet hemmhekk stipulati, u dan bil-hlas tal-imghaxijiet kif hemm indikati.

Ma kien sar l-ebda appell mill-kawza fl-ismijiet 'S.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)', datata 27 ta' Marzu 2014, Rikors Guramentat 698/2009 JZM.

Kien sar appell mis-socjetà esponenti fil-kawza fl-ismijiet 'Aquilina Properties Limited vs S.C. Holdings Limited', liema appell madanakollu gie cedut nhar il-15 t'Ottubru 2019.

Sal-lum din l-Onorabbli Qorti ghadha ma ddecidietx l-ewwel, it-tieni, is-sitt u s-seba' talbiet mressqa permezz tar-rikors guramentat numru 698/2009 JZM fl-ismijiet 'S*.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)*'.

Is-socjetà esponenti ghandha interess illi tali talbiet jigu decizi u li din l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddeciedi illi tilqa' l-imsemmija talbiet u cioè l-ewwel, it-tieni, is-sitt u s-seba' talbiet mressqa permezz tar-rikors guramentat numru 698/2009 JZM fl-ismijiet 'S*.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)*' u dan skond ir-ratio decidendi tar-rikors guramentat 684/2009 JZM fl-ismijiet inversi '*Aquilina Properties Limtied vs S.C. Holdings Limited'*.

Għalhekk kellha ssir din il-kawża u dana a tenur tat-tieni proviso tal-Artikolu 235 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u cioè illi *Iżda, ukoll, kull waħda mill-partijiet tista', f'kull żmien li jkun, titlob quddiem il-qorti tal-ewwel grad, bil-mezz ta' rikors ġuramentat, id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża*.

Il-fatti hawn fuq esposti huma kollha magħrufa lill-esponenti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeċiedi, ai termini tat-tieni proviso tal-Art 235 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ewwel, it-tieni, is-sitt u s-seba' talbiet mressqa permezz tar-rikors guramentat numru 698/2009 JZM fl-ismijiet 'S*.C. Holdings Limited (C 24828) vs Aquilina Properties Limited (C 7682)* u dan skond ir-ratio

decidendi tar-rikors guramentat 684/2009 JZM fl-ismijiet inversi *'Aquilina Properties Limtied vs S.C. Holdings Limited'* cioe' illi tilqa' s-segwenti talbiet:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tas-26 ta' Gunju 2007 redatt min-Nutar Dottor Annalisa Caruana ghall-komprovendita tal-fondi ossija sehem indiviz ta' 18.33% tal-fondi segwenti u cioe 15/16 Triq il-Kbira, Hal Qormi, libea u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; kwint (1/5) tal-fond 77 Triq Dun Mario, Hal Qormi, soggett ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali; kwint (1/5) tal-barriera li tinsab Hal Qormi fil-kuntrada Ta' Hammieri imsejha Tal-Barriera tal-kejl ta` cirka 4496 metri kwadri u tmiss mill-Punent u mit-Tramuntana ma` beni ta` Andrea Bugeja u minn Nofsinhar in parti mat-triq u in parti ma` diversi fondi li jinsabu fi Triq ix-Xitwa, soggett ghas-servitu` ta` twieqi ai termini tal-att ta` divizjoni fl-atti tan-Nutar Giuseppe Pellegrini Petit tas-6 ta` Mejju 1879; il-korp bini f`Tas-Sliema numru 3 li jismu "Weyland" konsistenti f`erba` appartamenti numri 1, 2, 3 u 4 bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluza l-arja; il-garage numru 2 f`Luzio Street, Sliema; il-fond 53 "Waverly" f`Howard Street, Sliema, kif soggetti dawn il-proprjetajiet f`Luzio Street u Howard Street, Sliema ghac-cens annwu u petpetwu ta` EURO 20.96 ekwivalenti ghal Lm9; il-fond 166 Triq il-Kbira, San Giljan soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` EURO 2.33 ghaz-zmien li fadal mill-perjodu originali ta` 150 sena li bdew jiddekorru mit-30ta` Settembru 1921; il-fond 7, 11,12, 13, 14, 15 Valletta Road, Hal Luqa kif ukoll l-art li tinsab f`Hal Luqa li tinsab retroposta ghall-fondi hawn fuq deskritti, tal-kejl komplessiv din l-art u l-fondi ta` 12,364 metri kwadri u tmiss din l-art mit-Tramuntana mal-fabbrika ta' Andrews Feeds, mil-Lvant ma` fabbrika ta` Malta Milling u mill-Punent ma` Valletta Road u l-fondi hawn fuq deskritti, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; il-fond 201 Triq Sant`Ursula, il-Belt, Valletta; il-fond 99 bil-bicca art biswitha annessa u kongunta mieghu fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun Mario, Hal Qormi tal-kejl ta` 250 metri kwadri u l-fondi 100, 101, 102, 103, 104 u 105 fi Triq ix-Xitwa gja Triq Pinto drabi ohra Triq Dun

Mario, Hal Qormi, soggetti l-fondi 104 u 105 ghac-cens annwu u perpetwu ta` EURO 5.24 waqt li l-fondi 99, 100, 101, 102 u 103 u l-art huma soggetti flimkien ghac-cens annwu u perpetwu indikat fl-att originali tal-akkwist u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kif stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala SC1 stante li huwa validu skond il-ligi wara li gie debitament mgedded u rregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

(2) tikkundanna lill-intimat biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proprjeta` hawn fuq deskritta ai termini tal-konvenju tas-26 ta` Gunju 2007 redatt minn Nutar Dottor Annalisa Caruana kif debitament mgedded u dan wara li jkun jista` jiggarantixxi l-pacifiku pussess tal-proprjeta` in vendita u li l-ebda terz m`ghandu dritt ta` rkupru successorju fuq il-proprjeta` mwieghda li tinbiegh skond il-ligi mill-wirt ta` Salvatore u Carmela Micallef.

....

(6) tinnomina lin-Nutar Dottor Annalisa Caruana biex tippubblika l-att finali relattiv f`jum, hin u lok stabbilit minn din il-Qorti.

(7) tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att relattiv tat-trasferiment u f`kull att sussegwenti u accessorju.

Bl-ispejjeż kontra s-socjetà intimata, rapprezentati ta’ liema huma min issa imsejħa għas-subizzjoni taghha u b’rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjetà attrici.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-soċjetà konvenuta Aquilina Properties Limited, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Preliminarjament, "meta huwa l-kaz ta' omessa decizjoni f'sentenza, l-Imhallef li jista', u ghandu, jaghti s-sentenza li giet ommessa hu l-istess wiehed li qata' l-kawza fejn dik id-decizjoni giet ommessa" - Onor. Dr John Attard Montalto v. SIAR Property Investments Limited.[1] Ghalhekk, jigi eccepit bir-rispett illi, ghalkemm is-socjetà esponenti mhux qed tirrikonoxxi illi sehhet xi *ab omissa decisione* ghar-ragunijiet spjegati fid-dettall aktar 'l isfel, xorta wahda japplika l-principju appena enuncjat u din il-kawza ghandha tigi rimessa quddiem din l-Onorabbli Qorti hekk kif presjeuta mill-Onor. Imhallef Dr Joseph Zammit McKeon li kien ddecieda l-kawza S.C. Holdings Limited v. Aquilina Properties Limited, (Rikors Guramentat Numru 698/2009/JZM).

L-azzjoni kif proposta abbazi tal-artikolu 235 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta hija guridikament insostenibbli ghaliex fis-sentenza S.C. Holdings Limited v. Aquilina Properties Limited, (Rikors Guramentat Numru 698/2009/JZM) ma kienx hemm '*ab omissa decisione*' izda astensjoni ta' konjizzjoni ta' parti mit-talbiet attrici wara li, fil-kawza fl-ismijiet inversi, Aquilina Properties Limited v. S. C. Holdings Limited (Rikors Guramentat Numru 684/2009 JZM) deciza fl-istess gurnata, u li kienet tirrigwarda l-istess mertu, gie deciz li "mhijiex valida u gusta r-raguni li tat il-kumpannija konvenuta [S.C. Holdings Limited] sabiex ma tersaqx ghall-att finali…".

Kontestwalment ma' dan il-pronunzjament, il-Qorti iddecidiet fis-sentenza fil-kawza 698/2009/JZM (fejn suppost sehhet l-*omessa decisione*) li:

"Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza li tat illum stess fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM.

Ir-ratio decidendi fil-mertu kif espost f'dik il-kawza jghodd kollu kemm hu ghall-kawza tal-lum.

Ghalhekk il-Qorti qeghda taghmel taghha, anke ghall-fini tad-decizjoni tal-lum, dak li hija stess iddecidiet fil-kawza Rik. Gur. Nru. 684/09 JZM."

[1] App. Civ. 685/2005, dec. 19/2/2019.

Jigi sottomess ghalhekk li l-astensjoni tal-Qorti mhix sinonima ghat-thollija barra tat-talba. Anzi tissodisfa l-vot tal-Artikolu 219 tal-Kap. 12 li jghid u jrid li "*kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun decisiva jew obbligatorja, ghandha tigi mdahhla fid-dispozittiv*." *Del resto* kif pacifikament stabbilit "[i] il-volontà tal-gudkant tista' tittiehed anki mill-konsiderandi tas-sentenza, u li d-dispozittiv ma ghandux jittiehed separatament mill-motivazzjoni, izda ghandu jigi minn din definit u spjegat – vide f'dan is-sens Josephine Bonello pro et noe v. John Bonello.[2] Fi kliem ohra, "il-vizzju t'omissa decizjoni ma jissussistix u anzi hu eskluz meta … il-kwistjoni tkun esplicitament jew implicitament assorbita f'xi parti tas-sentenza".[3]

Dana kollu huwa rifless ukoll fil-kap tal-ispejjez tal-imsemmija sentenza. Il-principju generali huwa li l-parti sokkombenti fil-gudizzju ghandha tbati l-ispejjez gudizzjarji kollha: *victus victori*. Din il-materja hija regolata mill-Artikolu 223 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li jiddisponi s-segwenti:

"223. (1) Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-telleif ghall-ispejjez.

…

(3) Fil-kazijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f'xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra."

Issa, il-kap tal-ispejjez fis-sentenza in kwistjoni jipprovdi testwalment hekk:

"Tikkundanna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez ta' din il-kawza, bl-eccezzjoni biss ta' dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni, li ghandhom jibqghu a kariku tas-socjetà konvenuta."

---

[2] PA 2657/1999/PS. Dec. 31/1/2003. mhux appellata.

[3] *Alpha 22 Limited et v. Giampaolo Lonzar*, App. Inf. 31/2009 dec. 9/4/2010.

Huwa ghalhekk car illi apparti ghal dak li jirrigwarda l-ewwel eccezzjoni (nullità tal-azzjoni fuq bazi procedurali) l-eccezzjonijiet l-ohra fil-mertu tas-socjetà esponenti gew milqugha, filwaqt li t-talbiet attrici gew kollha effettivament michuda, u dan hu rifless fil-kap tal-ispejjez.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, is-socjetà attrici ma pprevalietx ruhha mid-dispost tal-ewwel proviso ghall-Art. 235 illi jaghti l-fakoltà lil kull wahda mill-partijiet f'kawza sabiex titlob bil-mezz ta' rikors fl-istess kawza, fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar tas-sentenza, lill-qorti li tkun tat dik is-sentenza sabiex taqta' dik it-talba li giet ommessa (*dato ma non concesso*) izda irrikorriet ghal kawza gdida permezz ta' rikors guramentat gdid skond it-tieni proviso ghall-art. 235. Il-kawza odjerna ma saritx fi zmien tletin jum minn meta ghalaq il-konvenju mertu tat-talbiet in kwistjoni (*viz.* 19 ta' Gunju 2009) skond id-dispost tal-art. 1357(2) tal-Kap. 16 izda saret kwazi hdax-il sena mill-iskadenza tal-imsemmi konvenju. Ghaldaqstant it-talbiet tas-socjetà attrici ghandhom jigu michuda billi l-kawza odjerna saret *fuori termine* u llum il-gurnata l-effetti tal-weghda mertu tat-talbiet in kwistjoni spiccaw.

Fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, anki kieku stess sempliciment *ex gratia argomenti* wiehed kellu jqis mill-gdid l-ewwel, it-tieni, is-sitt u s-seba' talbiet fil-kawza *S.C. Holdings Limited v. Aquilina Properties Limited*, (Rikors Guramentat Numru 698/2009 JZM), l-azzjoni attrici ma tista' qatt tirnexxi. Dan ghaliex, wara li gie deciz fil-kawza *Aquilina Properties Limited v. S.C. Holdings Limited* (Rikors Guramentat Numru 684/2009 JZM) li "*mhijiex valida u gusta r-raguni li tat il-kumpannija konvenuta [S.C. Holdings Limited] sabiex ma tersaqx ghall-att finali…*", l-imsemmija talbiet tal-istess S.C. Holdings Limited, li huma lkoll intizi ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju datat 26 ta' Gunju 2007, iridu necessarjament jigu michuda. Huwa principju accettat li parti f'konvenju ma tistax tuza l-procedura ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili biex ittawwal l-effetti tal-weghda in vista tal-fatt li hi ma resqitx ghall-

att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess.[4] Fi kliem din l-Onorabbli Qorti fi *Steve Cachia v. Nicholas Cutajar et*, b'referenza ghall-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili:

"Dawn id-disposizzjonijiet però ma jistghux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' xi parti li, in effett, tkun trid li tersaq ghall-att definittiv. Dawn id-disposizzjonijiet qeghdin hemm sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittic ta' bejgh kif obbligat ruhha li taghmel fil-konvenju. Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex itawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax [jew ma tkunx trid] tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess."

Fi kliem ohra, min ghazel li ma jersaqx ghall-kuntratt ta' trasferiment minghajr ma kellu raguni valida fil-ligi, ma jistax imbaghad jippretendi li jwettaq dak l-istess konvenju.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez a karigu tas-socjetà attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha.

Rat l-atti allegati.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[4] *Jason Sammut v. B. & G. Property Development Company Limited*, PA 656/2007 MCh dec. 23/4/2012.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża s-soċjetà attriċi qegħda titlob lil din il-Qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-ewwel, it-tieni, is-sitt u s-seba' talba li kienu ġew minnha mressqa fil-kawża numru 698/09JZM fl-ismijiet S.C. Holdings Ltd vs Aquilina Properties Ltd deċiża fis-27 ta' Marzu 2014. Il-Qorti qegħda għalhekk tiġi mitluba tiddikjara li l-konvenju datat 26 ta' Ġunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Annalisa Caruana kif dan ġie sussegwentement imġedded, huwa validu. Konsegwenzjalment il-Qorti ġiet mitluba tordna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali f'ħin, jum u lok li tordna l-Qorti.

Il-konvenuta laqgħet billi eċċepiet illi għalkemm il-kawża hija msejsa fuq dak illi jipprovdi għalih l-Artikolu 235 tal-Kap. 12, din il-kawża ma tinvolvix prinċipju ta' *omissa decisione*. L-argument tas-soċjetà konvenuta jikkonċentra fuq il-fatt illi fid-deċiżjoni tagħha fil-kawża 684/09 kif deċiża kontestwalment mal-kawża bin-numru 698/09 il-Qorti ddikjarat espressament illi in vista ta' dak minnha deċiż fil-kawża bin-numru 698/09, kienet sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet ta' S.C. Holdings Limited. Għalhekk ma hemmx lok li jingħad li l-Qorti naqset milli tiġġudika fuq xi aspett partikolari tal-kawża. Tant dan in-nuqqas ma jirriżultax li saħansitra l-Qorti akkollat l-ispejjeż tal-kawża lil S.C. Holdings Ltd għajr għal dawk l-ispejjeż relattivi għall-ewwel eċċezzjoni sollevata minn Aquilina Holdings Ltd. Kompliet teċċepixxi li s-soċjetà attriċi, illum, wara ħdax-il sena mill-iskadenza tal-konvenju, mhijiex f'qagħda li titlob l-eżekuzzjoni tiegħu meta kienet hija stess li ma resqitx għall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Il-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum ġiet preċeduta bi tlett kawżi oħra bil-mertu jkun dejjem l-istess wieħed u cioè l-infurzar tal-konvenju tas-26 ta' Ġunju 2007 u l-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-suċċint tal-mertu tal-kawża kif mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu 2009 fl-atti tal-kawża 684/09JZM fl-ismijiet Aquilina Properties Ltd vs S.C. Holdings Limited fejn ingħad hekk:

"Il-kawza tal-lum tirrigwarda konvenju li sar bejn il-partijiet fis-26 ta` Gunju 2007. SC Holdings Limited obbligat ruhha li tixtri u takkwista waqt li Aquilina Holdings Limited obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi sehem indiviz ta` 18.33% ta` l-propjetajiet (jew porzjonijiet minnhom) indikati fil-konvenju. Kien miftiehem illi (i) il-prezz flimkien ma` interessi kellhom jithallsu billi jsir hlas ta` Lm2,000 fuq il-konvenju akkont tal-prezz, hlas ta` Lm27,000 fuq l-att finali u l-bilanc f`pagamenti li kellhom isiru kull 20 ta` Dicembru ; (ii) fuq l-att finali, kellu jigi riservat favur is-socjeta` attrici privilegg specjali ghall-hlas talbilanc tal-prezz ; (iii) SC Holdings Limited obbligat ruhha li fuq l-att finali ta` bejgh tikkostitwixxi ruhha vera, certa u likwida debitrici ta` Aquilina Holdings Limited ghall-bilanc tal-prezz u ghall-imghax ; (iv) il-kumpanija venditrici obbligat ruhha li tiggarantixxi l-pacifiku pussess ta` li kien qieghed jinbiegh ; (v) l-att finali kellu jsir sa l-20 ta` Dicembru 2007 u (vi) il-partijiet awtorizzaw lin-Nutar biex jaghmel dak necessarju biex jirregistra l-konvenju mal-awtoritajiet kompetenti. Il-konvenju kien prorogat ghal diversi drabi (ara d-dokumenti a fol 11 et seq tal-process). It-tigdid sar bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha li kien hemm fil-konvenju originali hlief li l-interessi ta` 5% fuq is-somma dovuta xorta kellhom jibdew jiddekorru mill-20 ta` Dicembru 2007. Il-konvenju u t-tigdid sussegwenti tieghu gew debitament registrati (ara fol 49 sa fol 51).

Fit-12 ta` Gunju 2009, u cioe` sebat ijiem qabel l-iskadenza, is-socjeta` attrici interpellat b`ittra ufficjali lis-socjeta` konvenuta biex tersaq ghall-att finali ta` l-bejgh (ara fol 19 et seq). L-att kien notifikat lis-socjeta` konvenuta fis-17 ta` Gunju 2009 u lil Saviour Casha fil-25 ta` Gunju 2009. Wara n-notifika, is-socjeta` konvenuta ma marritx ghall-att finali hekk kif kienet interpellata, izda ipprezentat ittra ufficjali (fol 22 et seq) kontra s-socjeta` attrici li kienet notifikata fis-27 ta` Gunju 2009. Fl-ittra ufficjali talbet lill-parti l-ohra biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tax-xiri ta` l-proprjeta`. Fl-att ma ssemmew l-ebda kondizzjonijiet izda kienet semplici interpellazzjoni skond l-Art1357 tal-Kap 16. Ghal din l-ittra ufficjali, is-socjeta` attrici wiegbet b`ittra ufficjali tas-6 ta` Lulju 2009 fejn ghamlet referenza ghall-

ittra ufficjali precedenti taghha u ghall-fatt li l-appuntament ghand in-Nutar biex isir il-kuntratt thassar mill-parti l-ohra. Inoltre b`ittra legali taghha tas-6 ta` Lulju 2009, is-socjeta` attrici ndikat tlett appuntamenti li fihom seta` jsir il-kuntratt. Ma tressqet l-ebda prova li kien hemm risposta ghal din l-ittra.

Minn dawn id-dokumenti, jidher b`mod bil-wisq evidenti li l-ittra ufficjali mibghuta mis-socjeta` konvenuta fid-19 ta` Gunju 2009 kien biss tentattiv biex jitwal il-validita` tal-konvenju. Huwa evidenti li jiem qabel il-prezentata ta` din l-ittra, is-socjeta` konvenuta kienet diga` giet notifikata bl-ittra ufficjali tas-socjeta` attrici. Huwa sinjifikattiv hafna li f`dan l-istadju, fl-ittra ufficjali ma tqajjmet l-ebda lanjanza dwar l-allegata impossibilita` li jigi garantit il-pacifiku pussess, li imbaghad issemma fir-risposta guramentata li pprezentat is-socjeta` konvenuta fil-kawza tal-lum. F`din ir-risposta guramentata, tqajjem il-punt li minn ricerki rrizulta li s-socjeta` attrici ma setghetx tbiegh is-sehem indiviz mill-proprjeta` mertu ta` l-konvenju peress li kien hemm possibilita` li dik il-proprjeta` tigi rkuprata minn terzi li kellhom x` jaqsmu ma` l-eredita` ta` Salvatore u Carmela Micallef. Ghalhekk, skond is-socjeta` konvenuta kien hemm raguni valida ghala hi ma kellhiex tigi kundannata tersaq ghall-att finali ta` l-bejgh ghar-raguni li s-socjeta` attrici ma kenitx f`qaghda li tiggarantixxi l-pacifiku pussess ta` l-oggett li kienet weghdet illi tbiegh u tittrasferixxi."

...

Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` konvenuta qeghda tibbaza l-ilment taghha fuq il-fatt li fl-20 ta` Marzu 2007 kien intbaghtet ittra ufficjali (fol 61 et seq) lil Michelina Casha fejn din giet infurmata mis-socjeta attrici li hija kienet xtrat il-proprjeta` li sussegwentement saret il-mertu ta` dan il-konvenju. Michelina Casha rrispondiet permezz ta` ittra ufficjali prezentata fit-18 ta` April 2007 li permezz taghha sostniet li hija ghandha dritt ta` rkupru u li kienet qeghda taghmel dikjarazzjoni a tenur ta` l-Art 912(2) tal-Kap 16 sabiex tirkupra l-ishma kollha tas-socjeta` attrici. Ghalhekk, din il-possibilita` ta` rkupru jikkostitwixxi, fil-fehma tas-

socjeta` intimata, raguni valida li ma tersaqx ghall-att finali stante li s-socjeta` attrici ma tistax tiggarantixxi l-pacifiku pussess.

Da parti taghha, is-socjeta` attrici ssostni li l-ittra ufficjali ta` l-20 ta` Marzu 2007 ma kenitx saret minhabba l-irkupru izda saret biss billi Anton Camilleri kien imhajjar jakkwista l-ishma mertu ta` l-konvenju u ma kienx dispost ikompli bin-negozju kemm-il darba Casha kienu ghadhom bil-hsieb li jizviluppaw il-proprjeta` u lilu ma riduhx. Mix-xiehda moghtija rrizulta li Anton Camilleri kien xtara xi ishma ohra minn dawn il-proprjetajiet u saru proceduri kontra tieghu u ghalhekk ried li qabel jerga` jidhol fix-xena, ikun cert li Casha ma kellhom l-ebda oggezzjoni li huwa jixtri aktar ishma. Il-Qorti mhijiex edotta bin-natura tal-kawza kontra Camilleri; la kienet esebita kopja tar-rikors guramentat u tar-risposta guramentata u lanqas kienet indikata r-riferenza ghaliha.

Minn ezami ta` l-ittra ufficjali tal-20 ta` Marzu 2007, jirrizulta b`mod mill-aktar car li ezattament kif sostniet is-socjeta` attrici, din kienet tirrigwarda notifika lil omm Saviour Casha li s-socjeta` attrici kienet akkwistat l-ishma indivizi tal-proprjetajiet elenkati li kienu jaghmlu parti mill-assi ereditarji ta` Micallef. Madanakollu, f`dan l-istadju, dak li jrid jigi ezaminat huwa jekk tassew kienx hemm dritt ta` rkupru li seta` jigi ezercitat, u tali possibilita` kenitx tammonta ghall-impossibilita` li favur is-socjeta` konvenuta jigi garantit il-pacifiku pussess ta` l-oggett jew tad-drittijiet li kienu ser jigu akkwistati."

Wara li għamlet ampja referenza għall-każistika relattiva, dik il-Qorti għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

Fuq l-iskorta ta` gurisprudenza daqstant cara u kristallina, il-Qorti hija tal-fehma li f`dan il-kaz, l-allegazzjoni li jista` jkun hemm xi tip ta` rkupru successorju mit-terza persuna Michelina Casha hija ghal kollox infondata. L-akkwist ta` l-ishma mertu ta` l-konvenju in ezami saru mis-socjeta` attrici permezz ta` zewg kuntratti fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tad-9 ta` Jannar 1997 (Dok SA 1 a fol 74 et seq u

Dok SA 2 a fol 102 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-26 ta` Ottubru 1998 (fol 120 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tal-5 ta` Novembru 2001 (fol 122 et seq), ta` kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tal-14 ta` Novembru 2001 (dan ma kienx ezebit ghalkemm gie msemmi fil-mori ta` din ilkawza) u kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi tat-13 ta` Settembru 2002 (fol 133 et seq).

Irrizulta pacifiku bejn il-partijiet li l-proprjeta` mertu ta` l-konvenju giet akkwistata mis-socjeta` attrici permezz ta` dawn il-kuntratti. Inoltre, huwa ben evidenti li l-istess konvenju kien jittratta sehem indiviz minn immobbli mhux ta` sehem indiviz ta` wirt.

Ghalkemm mhux kontestat u indubitat li l-proprjetajiet mertu tal-konvenju kienuj jaghmlu parti minn assi ereditarji li minnhom Michelina Casha kellha sehem, minn qari ta` l-kuntratti jirrizulta – minghajr l-icken dubju - illi l-aljenazzjoni li saret minn uhud mill-ko-eredi a favur tas-socjeta` attrici u ta` S C Hire Services ma kenitx tal-kwota taghhom mill-wirt izda tas-sehem indiviz li kull wiehed u wahda minnhom kellhom f`immobbli specifici u determinati. Jirrizulta car mill-kuntratti illi dak li kienu qeghdin jakkwistaw is-socjeta` attrici u S C Hire Services ma kenetx kwota ereditarja integra, intiza din bhala porzjoni ta` unita` attiva u passiva li tikkomponi l-eredita` tad-decujus. Fil-fatt apparti l-immobbli tal-konvenju, kien ghad fadal immobbli ohra appartenenti lill-wirt li kienu ghadhom ma gewx trasferiti. Per konsegwenza, din il-Qorti hija tal-fehma li f`dan il-kaz, l-argument tas-socjeta` konvenuta fis-sens li kien hemm possibilita` ta` rkupru mhuwiex fondat fid-dritt u ghalhekk assolutament mhuwiex minnu li kienet tezisti biza` fondata li l-garanzija tal-pacifiku pussess ma setghetx tinghata mis-socjeta` attrici bhala venditrici.

In aggunta, il-Qorti tinnota illi minkejja l-kontenut ta` l-ittra ufficjali responsiva mibghuta madwar sitt snin ilu minn Michelina Casha (li tigi omm Saviour Casha), ma tressqet l-ebda prova li saru xi proceduri ta` rkupru minn Michelina

Casha jew li b`xi mod is-socjeta` attrici sofriet xi molestja fit-tgawdija ta` l-ishma mertu tal-konvenju. L-unika referenza li ssir hija ghal kawza li saret fil-konfront ta` Anton Camilleri li din il-Qorti ma nghatatx prova konkreta dwarha u addirittura f`xiehda moghtija minn Saviour Casha nghad li kienet kawza ta` rkupru u f`xiehda ohra moghtija minn David Aquilina kienet deskritta bhala kawza ta` simulazzjoni. Stante li ma ngabet l-ebda prova konklussiva tan-natura u ta` l-ezistenza ta` din il-kawza, din il-Qorti mhijiex sejra taghti konsiderazzjoni ghal dak li kien allegat. In vista ta` din il-karenza ta` provi dwar allegat procediment ta` rkupru, din il-Qorti hija aktar konvinta fil-fehma taghha illi ma saritx il-prova sal-grad rikjest mil-ligi li kienet tezisti biza` reali li s-sehem indiviz tal-proprjeta` immobiljari oggett tal-konvenju setghet tkun soggetta ghall-irkupru successorju u li ergo ma setax jigi garantit il-pussess pacifiku.

Il-fehma tal-Qorti hija riaffermata mill-fatt illi s-socjeta` konvenuta, hekk kif daltronde xehed Saviour Casha, kienet taf sa minn qabel ma` sar il-konvenju, bil-kwistjonijiet li kienu ghaddejjin fir-rigward tal-wirt. Mhux talli hekk, talli fl-istess kuntratti li permezz taghhom is-socjeta` attrici akkwistat l-ishma tal-proprjetajiet mertu ta` l-konvenju, kienet dehret ukoll il-kumpannija SC Hire Services Limited li kienet rapprezentata wkoll mill-istess Saviour Casha. Irrizulta wkoll mid-dokumenti ufficjali mahruga mill-MFSA u ezebiti a fol 69 u 70 tal-process illi Saviour Casha huwa direttur u azzjonista kemm ta` l-kumpannija konvenuta kif ukoll ta` SC Hire Services Limited. Dan minghajr ma` din il-Qorti ssemmi li kienet omm Saviour Casha li baghtet l-ittra ufficjali fejn irreklamat l-possibilita` ta` rkupru u minkejja dan, Saviour Casha xorta wahda bhala rapprezentant tas-socjeta` konvenuta dahal ghall-konvenju in kwistjoni. Id-data tal-konvenju tigi wara l-ittra ufficjali ta` Michelina Casha. Ghal din il-Qorti huwa evidenti li s-socjeta` konvenuta kienet taf b`kollox u certament ma tistax tinvoka li b`xi mod giet zgwidata jew li kien hemm xi nuqqas ta` bona fidi ghad-detriment taghha.

Issa ladarba hija l-fehma illi mhijiex valida u gusta r-raguni li tat il-kumpannija konvenuta sabiex ma tersaqx ghall-att finali, il-Qorti sejra tara jekk kienux osservati r-rekwiziti tal-ligi sabiex jigi enforzat il-konvenju.

...

Il-Qorti taghmel riferenza ghall-Art 1357(2) tal-Kap 16. Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li s-socjeta` attrici nterpellat lill-konvenuta permezz ta` l-ittra ufficjali tat-12 ta` Gunju 2009, ossija sebat ijiem qabel l-iskadenza ta` l-konvenju. Il-kawza kienet intavolata fil-15 ta` Lulju 2009; kwindi fit-terminu stipulat bl-imsemmija disposizzjoni. Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi kienu osservati r-rekwiziti prefiss mill-Kodici Civili ghall-fini tal-esekuzzjoni ta` konvenju.

Apparti dak li jinghad fil-Kodici Civili, sabiex konvenju jista` jitqies bhala validu, hemm rekwizit iehor li jrid ikun sodisfatt u li huwa ta` natura fiskali. Dan kien introdott bl-Avviz Legali 7/2004 bis-sahha tal-Kap 364 L-Art 10 jistipula hekk –

"(1) Ghall-fini tal-artikolu 3(6) ta` l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tircievi jew ir-rapprezentant awtorizzat minnhom, ghandhom jaghtu avviz tal-konvenju relattiv tal-bejgh jew tat-trasferiment ta` proprjeta` immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

(2) L-avviz ghandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-taghrif mehtieg fit- Tielet Skeda li tinsab ma` dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaccettax il-hlas tat-taxxa provizorja relattiva qabel ma dak l-avviz ikun gie pprezentat.

(4) Il-Kummissarju ma ghandux jaccetta dak l-avviz flimkien mal-hlas relattiv jekk ma jkunx gie pprezentat fl- Ufficcju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi zmien wiehed u ghoxrin gurnata wara dik meta jsir il-

konvenju tal-bejgh jew ta` trasferiment ta` proprjeta` immobbli jew ta` xi dritt reali fuqha."

F`dan ir-rigward tressqet il-prova illi l-konvenju u l-estensjonijiet tieghu kienu debitament registrati mad-Direttur Generali (Taxxi Interni) - kif jirrizulta mid-dokumenti mmarkati bhala Dok SC2 (fol 49), Dok SC3 (fol 50), u Dok SC 4 (fol 51). Ghalhekk ma hemm l-ebda raguni ghaliex m`ghandhiex tintlaqa` t-talba tas-socjeta` attrici sabiex jigi ordnat il-bejgh tal-beni ndikati fil-konvenju bil-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati.

Tibqa` biss il-kwistjoni tat-talba ghall-hlas ta` l-imghax.

Fl-iskrittura tat-tigdid tal-konvenju originali, saret bidla fis-sens illi linteressi ta` 5% fuq is-somma dovuta kellhom jiddekorru mill-20 ta` Dicembru 2007. Skond ix-xhieda ta` Saviour Aquilina (fol 263), jirrizulta li thallas b`mod regolari dan l-imghax bi hlas ta` €2,000 u €4,500 sakemm imbaghad inghata cheque ghal €6,500 li ma ssarrafx ghax ma kienx hemm fondi. Saviour Casha kkonferma dan kollu. Fix-xiehda tieghu, ighid illi huwa hallas l-imghax li kien dovut sakemm wasal il-pagament dovut bic-cheque in kwistjoni. Ghalhekk, l-imghax li diga` thallas ghandu jitnaqqas mill-ammont globali ta` imghax li huwa dovut lis-socjeta` attrici. Barra minn hekk, din il-Qorti taqbel ukoll li fejn it-terminu ghall-hlas ta` l-imghax diga` ddekorra, ghandu jigi kkalkolat imghax bl-oghla rata tal-ligi (u mhux bil-5% hekk kif miftiehem fuq il-konvenju) f`kaz li t-termini tal-pagamenti jigu sodisfatti."

Il-Qorti għalhekk waqt illi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni kif sollevata mis-soċjetà konvenuta, laqgħet it-tieni talba u ordnat il-pubblikazzjoniji tal-att finali tal-bejgħ taħt il-kondizjonijiet hemm kontenuti. Kompliet tipprovdi billi laqgħet it-tielet talba u kkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas lis-soċjetà attriċi l-imgħax bir-rata tal-5% fuq il-bilanċ tal-prezz dovut mill-20 ta' Diċembru 2007 sad-data tal-iskadenza waqt li kkundannata tħallas imgħax bl-ogħla rata stabbilita mil-liġi sad-data tal-pagament effettiv, wara li jitnaqqas l-imghax illi digà tħallas mis-soċjetà konvenuta lis-soċjetà attriċi. Il-Qorti astjeniet milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri tar-raba' talba. Is-soċjetà konvenuta ġiet ikkundannata tħallas l-ispejjeż tal-kawża numru 684/09 inkluż l-ispejjeż tal-ittri uffiċjali tat-12 ta' Ġunju 2009 u tas-6 ta' Lulju 2009.

Il-kawża bin-numru 698/09 imxiet flimkien mal-kawża 684/09 JZM fl-ismijiet S.C. Holdings Ltd vs Aquilina Properties Ltd li ġiet deċiża wkoll fis-27 ta' Marzu 2009. Fis-sentenza tagħha l-Qorti għamlet referenza għal dak minnha deċiż fil-kawża Rik. Nru. 684/09JZM. Permezz tas-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu 2009 fl-atti tal-kawża Rik. Nru 698/09 il-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni waqt illi:

> "*Fir-rigward ta` l-eccezzjonijiet l-ohra u fir-rigward tat-talbiet attrici - waqt li tirreferi ghas-sentenza taghha tal-lum fil-kawza flismijiet Aquilina Properties Limited (C7682) vs S.C. Holdings Limited (C24828) u taghmel taghha dak hemm deciz ghall-fini tas-sentenza filkawza tal-lum – qeghda tipprovdi* hekk :
>
> *Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` l-ewwel, tat-tieni, tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici.*
>
> *Tichad it-tielet, ir-raba` u l-hames talbiet attrici.*
>
> *Tikkundanna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez ta` din il-kawza, bl-eccezzjoni biss ta` dawk relattivi ghall-ewwel eccezzjoni, li ghandhom jibqghu a kariku tas-socjeta` konvenuta."*

Għall-kompletezza, tajjeb jingħad illi s-soċjetà attriċi appellat mid-deċiżjoni tal-Qorti tas-27 ta' Marzu 2014 fil-kawża 684/09. B'sentenza tad-29 ta' April 2021 il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell u kkonfermat is-sentenza tal-ewwel Qorti. In oltre l-Qorti tal-Appell ikkundannat lis-soċjetà attriċi tħallas l-ispejjeż tal-kawża għal darbtjen għar-raġuni li rriteniet l-appell bħala fieragħ.

Mis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2014 fil-kawża bin-numru 684/09 ma kienx hemm appell.

Is-soċjetà attriċi pproċediet ukoll b'kawża oħra, ukoll fl-ismijiet premessi, dik bin-numru 173/20FDP liema kawża ġiet ċeduta. Mill-atti ta' dik il-kawża li jinsabu annessi mal-atti ta' din il-kawża li qegħda tiġi deċiża llum, jirriżulta li l-kawża bin-numru 173/20FDP kienet tittratta l-istess identiku mertu ta' dik tal-lum. L-unika differenza tinsab fil-fatt li f'dik il-kawża s-soċjetà attriċi talbet lill-Qorti sabiex primarjament tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza 684/2009 u ssusegwentment tgħaddi sabiex tordna l-pubblikazzjoni tal-att finali.

Omissa Decisione

L-attriċi pproponiet din l-azzjoni b'rikors ġuramentat tas-26 ta' Frar 2020. Primarjament ma jistax jiġi njorat id-dettall illi din il-kawża ġiet preċeduta minn tlett kawżi oħra kif fuq ingħad. Il-Qorti nnotat partikolarment illi s-soċjetà attriċi kienet diġà pproponiet kawża bħal dik tal-lum biss ċedietha fi stadju bikri ferm. Għad illi r-raġuni għaċ-ċessjoni ta' dik il-kawża ma tirriżultax min-nota ta' ċessjoni li ġiet preżentata fl-atti ta' dik il-kawża, il-Qorti ma tistax ma tosservax li din iċ-ċessjoni ġiet reġistrata wara li ġie deċiż l-appell mis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2014 fil-kawża bin-numru 684/09. Il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li din iċ-ċessjoni kienet xprunata proprju mid-deċiżjoni li biha waqt illi ġie miċħud l-appell interpost mis-soċjetà attriċi, ġiet ikkonfermata s-sentenza tal-ewwel Qorti li ordnat lis-soċjetà S.C. Holdings Limited sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ.

Punt ieħor li ma jistax jgħaddi inosservat huwa illi din il-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum ġiet ippreżentata kważi ħdax-il sena mill-iskadenza tal-konvenju.

Irid jingħad ukoll illi l-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ baqgħet ma saritx unikament għaliex is-soċjetà attriċi baqgħet m'ottempratx ruħha mas-sentenza tas-27 ta' Marzu 2014.

Abbażi ta' dan dikjarat fil-premessi u minn qari tat-talbiet kif dedotti, il-kawża ta' llum hija mpernjata fuq l-Artikolu 235 tal-Kap 12. Id-disposizzjoni taqra hekk:

235. Meta l-qorti tal-ewwel grad tħalli barra fid-deċiżjoni waħda mit-talbiet proposti, ma jingħatax appell ab omissa decisione:Il-partijiet jistgħu jitolbu l-ewwel qorti li taqta' t-talba mhux maqtugħa b'rikors fi żmien ħmistax il-jum,

Iżda, kull waħda mill-partijiet tista', fiż-żmien ta' ħmistax-il jum minn dak in-nhar tas-sentenza, bil-mezz ta' rikors, titlob lill-qorti tal-ewwel grad li taqta' dik it-talba; u fuq dan ir-rikors, warali l-partijiet jiġu mħarrkin mill-ġdid, il-qorti tiddeċiedi fuq dik it-talba; f'dan il-każ, iż-żmien għall-appell mis-sentenza kollha, jewminn kull parti minnha, jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-aħħardeċiżjoni: jew b'rikors ġuramentat f'kull żmien li jkun.

Iżda, ukoll, kull waħda mill-partijiet tista', f'kull żmien li jkun, titlob quddiem il-qorti tal-ewwel grad, bil-mezz ta' rikors ġuramentat, id-deċiżjoni tat-talba li ma ġietx deċiża.

Huwa evidenti li din il-kawża qegħda ssir fit-termini ta' dak li jipprovdi għalih it-tieni proviso tal-Artikolu 235 tal-Kap. 12.

Minn qari ta' din id-disposizzjoni jidher illi l-leġislatur ippresuppona li fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti tkun naqset milli tippronunzja ruħha fuq xi waħda mit-talbiet. Naturalment, dan jimplika wkoll preżunzjoni oħra u cioe illi dan ir-rimedju jgħodd limitatament għal dawk it-talbiet li tressqu fir-rikors promotur[5].

Bis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2014 il-Qorti kienet iddisponiet hekk:

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta` l-ewwel, tat-tieni, tas-sitt u tas-seba` talbiet attrici.

[5] Ara: **Carmela Vella vs Salvatore Vella**, Qorti tal-Appell, 17 ta' Novembru 1941

Minn qari ta' dan il-bran kif rifless fil-parti dispożittiva tas-sentenza, jidher evidenti illi l-Qorti ddeċidiet dwar it-talbiet tant illi qalet *expressis verbis* illi kienet qegħda tastjeni. Din l-astenzjoni tissodisfa l-vot tal-Artikolu 219 tal-Kap. 12 li jaqra:

> "*Kull dikjarazzjoni li l-qorti trid li tkun deċiżiva jew obbligatorja, għandha tiġi mdaħħla fid-dispożitiv.*"

Għal din il-Qorti huwa evidenti li l-astensjoni tal-Qorti, ma jistax jingħad illi tekwipara ma *omissa decisione*. Tesprimi b'mod ċar ir-rieda tal-Ġudikant. Jingħad dan anki għaliex ir-rieda tal-ġudikant ma tirriżultax biss mill-parti dispożittiva tas-sentenza iżda trid tiġi nterpretata fil-kuntest tal-motivazzjonijiet fejn il-ġudikant ifisser ir-raġunijiet illi wassluh għal dik id-deċiżjoni[6]. Fil-każ in diżamina, il-motivazzjoni hija riflessa b'mod kristallin fil-brani ċitati aktar 'il fuq f'din is-sentenza.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma meqjusa illi s-sentenza fl-atti tal-kawża 684/09JZM tas-27 ta' Marzu 2014 eżawriet kompletament it-talbiet illi sarulha u għaldaqstant il-Qorti qegħda tqis l-ewwel eċċezzjoni bħala mistħoqqa.

Tenut kont ta' dak appena dikjarat, il-Qorti tqis illi m'għadx hemm aktar lok li l-Qorti tkompli tqis il-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Għalhekk u ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti sejra taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

3. Tiċħad it-talbiet fl-intier tagħhom.

---

[6] Ara: **Rita Grech et vs Segretarju tad-Djar**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 18 ta' Frar 1986

4. Tordna lis-soċjetà attriċi tħallas l-ispejjeż kollha ta’ din il-kawża.

IMHALLEF

DEP/REG