QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ħamis, 25 ta' Jannar 2024

Rikors Ġuramentat numru: 97/2022 BS

Pentagon Properties Limited

-vs-

Reverend Joseph Zammit; Carmel sive Charles Zammit; George Zammit; Matilde Farrugia; John Zammit; Anthony Zammit; Georgina Spiteri; Tonio Debattista u Josef Debattista

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà Pentagon Properties Limited[1] illi ppremettiet:

1. Illi permezz ta' konvenju datat nhar is-sitta (6) ta' Awwissu elfejn u dsatax (2019) illi sar quddiem in-Nutar Dr Sam Abela, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnhekk annessa u mmarkata bħala 'Dok PG1', (il-*"Konvenju"*) l-intimati obbligaw ruħhom illli jbiegħu u

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 9 b'dokumenti a fol 10 sa 21.

jittrasferixxu lis-soċjeta rikorrenti il-proprjeta` bin-numru uffiċjali mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u ħamsin (153) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex (il-"*Proprjeta"*) u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet magħmula fl-istess Konvenju.

2. Illi l-Konvenju surreferit kellhu effett sal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena 2022 u dan anke kif jirriżulta minn klawżola numru tlieta (3) tal-istess Konvenju.

3. Illi nhar l-għoxrin (20) ta' Frar tas-sena 2022, il-partijiet qablu illi jestendu l-validita` tal- konvenju sal-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru 2022. Għal kull buon fini qiegħda tiġi annessa kopja ta' din l-iskrittura immarkata bħala 'Dok PG2'.

4. Illi minkejja din l-iskrittura li ġiet iffirmata mill-partijiet kollha, l-estensjoni tal-konvenju ma setgħetx tiġi rreġistrata fiż-żmien stabbilit mil-liġi u dan għaliex wieħed mill-vendituri intimati, ossia George Zammit, żamm fil-pussess tiegħu b'mod abbusiv id-dokument illi kellhu l-firem tal-partijiet.

5. Illi agħar minn hekk, l-istess intimat George Zammit uża t-tali dokument bħala theddida fil-konfront tar-rikorrenti billi ppretenda illi jitħallas is-somma ta' ħmistax il-elf ewro (€15,000) addizzjonali minn wara dahar il-vendituri l-oħrajn, bħala senserija minkejja li kien wieħed mill-vendituri.

6. Illi s-soċjeta' rikorrenti ċediet għall-pressjoni tal-intimat George Zammit u agevolat it-talbiet tiegħu, dan naturalment stante illi ma xtaqgħetx titlef dan in-negozju u għaldaqstant għaddiet is-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) direttament lilu, bir-rimanenti għaxra li kienu ser jitħallsu fil-ġurnata tal-kuntratt finali.

7. Illi minkejja illi s-soċjeta' rikorrenti għaddiet il-flus addizzjonali mitlubin minn George Zammit, l-intimati naqsu (milli) jestendu l-validita` tal-Konvenju u agħar minn hekk jidher li nqala' diżgwit bejn il-vendituri intimati b'dan illi l-istess vendituri jew uħud minnhom qed jirrifjutaw li jidhru fuq l-att finali anke jekk interpellati għal hekk.

8. Illi s-soċjeta' esponenti, anke fin-nuqqas ta' l-estenjoni sa Ottubru, għamlitha ċara li hija tixtieq takkwista l-Proprjeta` skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha fil-Konvenju.

9. Illi peress li l-intimati għamluha ċara illi ma kinux disposti illi jersqu għall-kuntratt finali, is-soċjeta' esponenti ma kellha l-ebda għażla għajr li tibgħat l-ittra uffiċjali bin-numru 3214/2022 sabiex a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta tinterpella lill-intimati sabiex jersqu għall-imsemmi kuntratt finali. Kopja ta' din l-ittra uffiċjali qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok PG3'

10. Illi l-intimati vendituri wieġbu għall-ittra uffiċjali fejn wrew biċ-ċar u kkonfermaw bil-miktub illi ma kellhom l-ebda intenzjoni jonoraw il-wegħda ta' bejgħ tagħhom fir-rigward tal-Proprjeta' fil-konfront tas-soċjeta' esponenti.

11. Illi b'hekk u per konsegwenza tal-aġir abbusiv u illegali tal-intimati, is-soċjeta' esponenti mhux talli ma akkwistatx il-Proprjeta' fiż-żmien miftiehem iżda talli in oltre` qiegħda ssofri danni nġenti konsistenti inter alia f'telf ta' negozju.

12. Illi fid-dawl tal-premess, is-soċjeta' rikorrenti ma kellha ebda alternattiva għajr illi tintavola dawn il-proċeduri fil-konfront tal-intimati.

Talbet għalhekk lill din il-Qorti:

1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma obbligati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tal-Proprjeta' indikata fil-Konvenju, u dan skont it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess Konvenju.

2) Tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att ta' bejgħ a favur tas-soċjeta' rikorrenti jew terza persuna illi favur tagħha s-soċjeta rikorrenti tassenja jew iċċedi d-drittijiet tagħha illi takkwista l-Proprjeta' u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-Konvenju.

3) Tahtar lin-Nutar Sam Abela jew lil kwalsiasi Nutar Pubbliku ieħor illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-att nutarili relattiv tat-trasferiment;

4) Tiffissa l-jum, il-ħin u l-post fejn għandha ssir il-pubblikazzjoni tal-imsemmi att nutarili;

5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta rikorrenti sofriet danni nġenti kaġun tal-aġir tal-intimati illi naqsu u ddekadew mill-obbligazzjonijiet tagħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta rikorrenti il-Proprjeta` in kwistjoni skont kif miftiehem fil-Konvenju sad-data miftiehma;

6) Tillikwida dawk id-danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-aġir tal-intimati illi naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom kuntrattwali kif stipulati fil-Konvenju;

7) Tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti[2] illi eċċepew:

1. ILLI, preliminarjament l-azzjoni tal-kumpannija attriċi in kwantu bbażata fuq l-insenjament tal-Artiklu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta hija irrita, nulla u bla effett stante illi l-ittra uffiċċjali mibgħuta mill-kumpannija attriċi lil-esponenti datata d-29 ta' Lulju 2022 ma tirrigwardax il-fond suġġett tal-konvenju datat is-6 t'Awwissu 2019 u ċioe il-fond numru mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u ħamsin (153) sitwat fi-Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex iżda l-imsemmija ittra uffiċċjali tirrigwarda "d-dar bin-numru uffiċċjali sebgħa u erbgħin (47) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex". (Ara l-ittra uffiċċjali annessa mar-rikors promotur). Dan il-fatt inġieb a konjizzjoni tal-kumpannija attrici permezz ta' risposta uffiċċjali datata is-16 t'Awwissu 2022 - Ref: 3486/2022, kopja hawn annessa u

[2] Risposta guramentata a fol 41 sa 43.

mmarkat "Dok. JM 1". Illi għaldaqstant in vista tan-nullita tal-imsemmija ittra uffiċċjali u konsegwentement tar-rikors guramentat il-partijiet għandhom jitqiesu li irrivertew għall-istatus *quo ante*;

2. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u filwaqt li jżżommu ferm il-konvinzjonijiet tagħhom kif riportati fl-ewwel (1) eċċezzjoni, l-esponenti jirrilevaw li, fi kwalunkwe każ, l-azzjoni tal-kumpannija attriċi hija irritwali u intempestiva, u t-talbiet tagħha huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl- ispejjeż kontriha.

3. F'dan ir-rigward, il-konvenuti qed jipprevalixxu ruħhom mill-fakultà kompetenti lilhom ai termini tal-Artikolu 396 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintavolaw kontro-talba fil-konfront tal-kumpannija attriċi.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Rat il-kontrotalba ġuramentata tal-konvenuti rikonvenzjonanti[3] illi ppremettew:

1. ILLI, fis-6 t'Awwissu 2019 il-partijiet f'dawn il-proċeduri iffirmaw konvenju għal bejgħ tal-fond numru mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u hamsin (153) sitwat fi-Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex u dan skond il-pattijiet u l-kundizzjonijet kontenuti fl-istess konvenju fosthom illi l-kumpannija attriċi rikonvenzjonata tottjeni l-ħruġ ta' permess *"full development"* fuq is-sit fejn hemm sitwat il-fond imsemmi fl-ewwel premessa u li tinfetaħ triq aġġjacenti għall-istess fond kemm minn naħa ta' fuq u kemm minn naħa t'isfel.

2. ILLI, l-konvenju kien jikkontempla wkoll illi l-Kumpannija attriċi tiżgura li ċ-ċekk depositat għand in-Nutar Dr. Sam Abela ammontanti għal sebgħa u sebgħin elf Ewro (€77,000) *"dejjem ikun validu u jissarraf f'każ ta' bżonn u għalhekk qabel ma jiskadi hija responsabbilita tax-xerrej li jipprovdi cheque ieħor validu fl-istess ammont f'isem l-istess Reverendu Joseph Zammit"* kif ukoll li l-konvenju jibqa validu "*sa massimu ta' tlett snin mill-llum (cioe mid-data tas-6*

[3] Kontrotalba a fol 44 sa 47.

t'Awwissu 2019). Bhekk ma hemmx obbligu minn ebda parti li ġġedded għal aktar minn tlett snin mil-lum."

3. ILLI, fi tlett snin sħaħ ma sar xejn minn dak li kienet obbligat ruħha twettaq il-kumpannija attriċi rikonvenzjonata li lanqas biss indenjat ruħha daħħal applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar u biddlet iċ-ċekk darba waħda biss bil-konsegwenza li ċ-ċekk depozitat għand in-Nutar Dr Sam Abela ma kien jiswa għal xejn;

4. ILLI, ir-rappreżentant tal-kumpannija attriċi rikonvenzjonata halef il-falz meta f'paragrafi 4 u 5 tar-rikors promotur u dan kif ser jintwera fil-mori tal-kawża;

5. Illi r-rappreżentant tal-kumpannija attriċi rikonvenzjonata halef il-falz ukoll meta stqarr taħt paragrafu 8 tar-rikors promotur illi "*s-soċjeta esponenti, anke fin-nuqqas ta' l- estensjoni sa Ottobru, għamlitha ċara li hija tixtieq takkwista l-Proprjeta skont il-pattijiet u l-kundizzjonijet kollha fil-konvenju*";

6. ILLI, lanqas m'huwa minnu dak dikjarat fid-9 paragrafu tar-rikors promotur illi l- konvenuti rikonvenzjonanti "*għamluha ċara illi ma kienux disposti illi jersqu għall-kuntratt finali*", iżda dijametrikament oppost għal dak iddikjarat, il-konvenuti rikonvenzjonati riedu jiffirmaw mill-aktar fis u dan kif indikat bl-aktar mod ċar mill-avukat sottofirmat lill "*interlokutur*" tal-kumpannija attriċi rikonvenzjonata is-Sur Sandro Chetcuti li minn naħa tiegħu insista li l-kumpannija kellha bżonn sitt xhur oħra biex forsi tkun tista tersaq għall-kuntratt finali stante li lanqas kienet għadha għamlet arrangjamenti bankarji sabiex tiffinanzja l-akkwist tal-proprjeta suġġett ta' dawn il-proċeduri;

7. ILLI, il-konvenuti rikonvenzjonanti għamluha ċara li huma kienu lesti li jiffirmaw skond dak pattwit fil-konvenju iżda fil-konvenju iżda nonostante dan il-kumpannija attriċi rikonvenzjonata għar-raġunijiet hawn fuq esposti ma resqitx għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment u l-konvenju skada inutilment;

8. ILLI, kuntrarjament għal dak idikkjarat fl-10 paragrafu tar-rikors promotur wara l- skadenza inutilment tal-konvenju, il-konvenuti

rikonvenzjonanti rċievew ittra uffiċċjali rigwardanti fond "*bin-numru uffiċċjali sebgħa u erbgħin (47) fi Triq Ghajn Qatet, Victoria, Għawdex*" liema fond ma jappartjenix lilhom u li wisq anqas iffirmaw konvenju dwaru;

9. ILLI, il-konvenuti rikonvenzjonanti irrispondew l-ittra uffiċċjali f'dan is-sens fejn infurmaw lill-kumpannija attriċi rikonvenzjonata illi huma ma ffirmaw l-ebda konvenju dwar fond (47) fi Triq Ghajn Qatet, Victoria, Għawdex u rrispinġew kwalunkwe′ pretensjoni tal-mittenti filwaqt li ddifidew lill-mittenti milli tieħu passi frivoli u vessatorji fil-konfront tagħhom;

10. ILLI, minkejja l-interpellazjoni ġudizzjarja suriferita il-kumpanija attriċi rikonvenzjonata intavolat ir-rikors promotur u għaldaqstant, l-esponenti qed jipprevalixxu ruħhom mill- fakultà kompetenti lilhom a tenur tal-Artikolu 396 tal- Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jivvantaw l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-kumpannija.

Talbu għalhekk lill din il-Qorti:

1. TIDDIKJARA l-ittra uffiċċjali tad-29 ta' Lulju nulla u bla effett fil-konfront tal-konvenuti rikonvenzjonanti;

2. TIDDIKJARA, konsegwentement, ir-rikors promotur 97/2022 BS null u bla effett;

3. TIDDIKJARA, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ talbiet, illi l-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma ġiex iffirmat mill-partijiet entro l-aħħar ta' Lulju tas-sena 2022 minħabba raġunijiet unikament imputabbli lil-kumpannija attriċi rikonvenzjonata li li qed tinqeda b'dawn il-proċeduri unikament biex tipprova żżomm ħaj l-effetti tal-konvenju;

4. TIDDIKJARA, għal kull buon fini, l-konvenuti rikonvenzjonanti xolti mill-konvenju ffirmat fis-6 t'Awwissu 2019 u konsegwentement tiddikjara l-partijiet kollha irrivertew għall-istatus *quo ante* qabel l-iffirmar tal-konvenju.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċċjali tas-16 t'Awwissu 2022 kontra l-kumpannija attriċi rikonvenzjonata li hi minnissa ngunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà Pentagon Properties Limited għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti[4] fejn is-socjeta' rikonvenzjonata eċċepiet:

1. Illi *in primis*, l-irregolarita` u konsegwentement l-insostenibilita' tal-azzjoni kwantu illi r-rikonvenzjonanti jonqsu milli jindikaw b'mod ċar il-bażi tal-azzjoni tagħhom. It-talbiet mressqa fir-rikonvenzjoni huma essenzjalment l-eċċezzjonijiet għall-azzjoni promotriċi tar-rikonvenzjonati u b'hekk tali azzjoni ma tistax tissussisti waħidha. Għalhekk is-soċjeta esponenti certament m'għandhiex tbati xi spejjeż relatati ma din il-proċedura;

2. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikonvenzjonanti kif dedotti fil-konfront tas-soċjeta' rikonvenzjonata għandhom jiġu respinti fit-totalita' tagħhom stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dan, inter alia, għas-segwenti raġunijiet:

   i. L-ittra uffiċjali bin-numru 3214/2022 hija valida skont il-liġi u mhux skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;

   ii. L-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma ġiex iffirmat minħabba raġunijiet unikament imputabbli lir-rikonvenzjonanti u mhux skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;

   iii. Ir-rikonvenzjonanti m'humiex xolti mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju ffirmat fis-6 ta' Awwissu;

   iv. Assolutament m'huwiex minnu illi s-soċjeta' rikonvenzjonata naqset minn xi obbligi tagħha skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;

[4] Risposta guramentata a fol 55 sa 60 b'dokumenti a fol 61 sa 66.

v. Assolutament m'huwiex minnu wkoll illi r-rikonvenzjonat ħalef il-falz fi kwalsiasi parti tad-dikjarazzjoni tiegħu fir-rikors promotur;

vi. Lanqas m'huwa minnu illi r-rikonvenzjonanti kienu lesti li jiffirmaw skont dak pattwit, anzi, kif ser jiġi pprovat waqt it-trattazjoni tal-kawża, qatt ma kellhom interess illi jbiegħu l-proprjeta' lis-soċjeta' rikonvenzjonata, kif fil-fatt ammess minn wieħed mir-rikonvenzjonanti waqt deposizzjoni bil-ġurament fi proċeduri ta' mandat t'inibizzjoni bejn il-partijiet quddiem din l-istess Qorti;

B'riserva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l-liġi

Bl-ispejjeż kontra r-rikonvenzjonanti illi minn issa huma nġunti in subzzjoni.

<u>Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>

1. Illi skans a ripetizzjonijiet inutili, is-soċjeta' rikonvenzjonata tirreferi għad-dikjarazzjoni tal- fatti kif dedotti fir-rikors ġuramentat promotur li jġib in-numru 97/2022 BS u dan sabiex jingħata l-isfond neċessarju għal din il-kwistjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, is-soċjeta' rikonvenzjonata żżid ma dak magħdud, u senjatament fid-dawl ta' din l-azzjoni, illi fl-ittra uffiċjali bin-numru 3214/2022 (kopja ta' liema qiegħda tiġi annessa u mmarkata bħala 'Dok. RK1') msemmija fil-paragrafu numru tmienja (8) tar-rikonvenzjoni, kif jafu ben tajjeb ir-rikonvenzjonanti stess, kien hemm żball ortografiku ġenwin, u wara li s-soċjeta rikonvenzjonata ippreżentat rikors (kopja ta' liema qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala 'Dok. RK2') ai termini tal-artikolu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta nhar is-sebgħa (7) ta' Settembru tas-sena elfejn, tnejn u għoxrin (2022), l- istess Qorti awtorizzat korrezzjoni fis-sens illi l-indirizz tal-proprjeta' jiġi jaqra *"mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u ħamsin (153), Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex"* minflok "*sebgħa u erbgħin (47), Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex*".

Fliet l-atti.

Rat il-vera kopja tal-konvenju datat is-6 ta' Awwissu, 2019 iffirmat mill-konvenuti kollha bhala vendituri u minn Pierre Galea ghan-nom u f'isem is-socjeta' attrici bhala kompratrici. B'din l-iskrittura l-konvenuti *qua* vendituri wieghdu li jbieghu u jassenjaw lis-socjeta' attrici *qua* kompratrici l-proprjeta' ossia dar bin-numri ufficjali 151 u 153, bil-gnien maghha, fi Triq Ghajn Qatet, ir-Rabat, Ghawdex bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm indikati.[5] It-terminu ta' validita' moghti lill-konvenju kien sal-31 ta' Lulju, 2021.[6]

Rat il-kopja fotostatika tal-iskrittura ta' estensjoni tal-konvenju datata l-20 ta' Frar, 2022 li biha l-partijiet qablu sabiex jestendu l-konvenju sal-31 ta' Ottubru, 2022.[7]

Rat il-kopja fotostatika tal-ittra ufficjali numru 3214/2022 tad-29 ta' Lulju, 2022 mibghuta ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta li biha s-socjeta' attrici sejhet lill-konvenuti jersqu ghall-addivjazzjoni tal-kuntratt finali ta' kompravendita'.[8]

Rat kopja fotostatika addizzjonali tal-ittra ufficjali numru 3214/2022 tad-29 ta' Lulju, 2022 kif emendata – emmenda fl-indirizz tal-proprjeta' mertu taghha – ai termini ta' digriet tat-13 ta' Settembru 2022[9] moghti wara rikors tas-socjeta' attrici tas-7 ta' Settembru, 2022 maghmul fl-atti tal-imsemmija ittra ufficjali.

Rat li fl-udjenza tas-6 ta' Dicembru, 2022 intlaqghet talba tas-socjeta' attrici ghall-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/2022.[10]

---

[5] Kopja vera tal-konvenju a fol 10 sa 15 b'*site plan* a fol 16 u ircevuta ta' hlas tat-taxxa provizorja a fol 17.
[6] Ref.: klawsola numru 3 tal-konvenju a fol 13 tal-process li taqra senjatment: *Dan il-ftehim ikollu effett sal-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021)*. Dan minkejja dak dikjarat fit-tieni premessa tar-rikors guramentata tas-socjeta' attrici kif hawn iccitata.
[7] Kopja fotostatika tal-iskrittura ta' estensjoni a fol 19 sa 20.
[8] Kopja fotostatika tal-ittra ufficjali numru 3214/2022 a fol 21 – inkluz timbri tan-notifiki in retro pagina.
[9] Kopja fotostatika tal-ittra ufficjali numru 3214/2022 kif emendata a fol 61 – inkluz timbri tan-notifika originali a fol 62. Kopja atr-rikors tas-socjeta' attrici maghmul fl-atti tal-istess ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 175 tal-kap. 12, Ligijiet ta' Malta, a fol 63 u 65.
[10] Verbal a fol 53 u 54.

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Frar, 2023 il-partijiet qablu sabiex jingabru l-provi dwar l-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u tinghata sentenza dwar l-istess.[11]

Rat li fl-udjenza tad-9 ta' Gunju, 2023, il-partijiet iddikjaraw li dwar l-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti kienu qed jistriehu fuq l-atti bil-kawza giet iddifferita ghat-trattazzjoni dwar dawn l-ewwel zewg talbiet.[12]

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluz dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/2022 BS, inkluz id-dokumenti ezebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Semghat it-trattazzjonijiet finali tal-abbli difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u rat t-traskrizzjoni tal-istess.[13]

B. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Bl-ewwel zewg talbiet taghhom, il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu lill din il-Qorti tiddikjara l-ittra ufficjali tad-29 ta' Lulju, 2022 mibghutha mis-socjeta' attrici rikonvenzjonata bhala nulla u bla effett u, konsegwentement, tiddikjara dan ir-rikors numru 97/2022 BS bhala wkoll null u bla effett.

Is-socjeta' attrici rikonvenzjonata laqghet ghal dan billi eccepiet illi l-ittra ufficjali msemmija maghmulha minnha u li ggib in-numru 3214/2022 hija valida skond il-ligi.[14]

Fid-dikjarazzjoni tal-fatti taghha, imbaghad, l-istess socjeta' attrici rikonvenzjonata ziedet tghid li l-istess ittra ufficjali taghha numru 3214/2022 tassew kienet tikkontjeni zball – li s-socjeta' issejjah

[11] Verbal a fol 67.
[12] Verbal a fol 73 u 74.
[13] Traskrizzjoni tat-trattazzjoni maghmulha nhar il-11 ta' Ottubru, 2023 – mhuz paginata.
[14] Eccezzjoni numru 2(i).

ortografiku u genwin – li, pero', gie korrett bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li l-istess socjeta' attrici rikonvenzjonata pprezentat rikors ghal dan il-ghan ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Tenut kont tal-ewwel zewg talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u l-eccezzjonijiet maghmulha mis-socjeta' attrici rikonvenzjonata ghall-istess, huwa car li l-artikolu tal-ligijiet nostrani applikabbli ghal-materja in mertu huwa l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta u, specifikatament; is-subartikolu tnejn (2) tal-istess.

Dan l-artikolu jaqra kif isegwi:

> **1357**. *(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 dakinhar 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*.

Min qari akkurat ta' dan is-subartikolu huwa ghalhekk car li nonostante l-kumplament tal-obbligi assunti minn kwalunkwe' parti kontraenti l-konvenju; hija l-parti accettanti li ghandha issejjah, b'att gudizzjarju pprezentat qabel jiskadi t-terminu ta' validita' tal-istess konvenju, lill parti li ghamlet il-weghda li tbiegh sabiex taghmel il-bejgh.

Mhux biss dan, izda l-istess parti accettanti jkollha mbaghad 30 jum minn meta jaghalaq it-terminu tal-konvenju sabiex tressaq kawza b'rikors guramentat fejn titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju.

Din id-dispozizzjoni tal-ligi nostrana giet suggetti ghal sensiela twila u konsistenti ta' kazijiet li lkoll haddnu l-hsieb li f'kaz fejn il-parti accettanti ma' issegwix din il-procedura; il-konvenju jiskadi rrimedjabilment bil-partijiet kontraenti l-istess ikollhom jitpoggew lura fl-istat *qua ante* taghhom.

Bizzejjed hawnhekk wiehed jaghmel referenza ghal-kunsiderazzjonijiet studjati maghmulha fuq dan il-punt fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Settembru, 1993 fl-ismijiet ***Cassar Joseph vs Farrugia Victor*** - Vol.LXXVII.II.316 – dik moghtija mill-Qorti Kummercjali nhar it-18 ta' Novembru, 1988 fl-ismijiet ***Ciantar Aldo vs Vella Alfred, -*** Vol.LXXII.IV.828 – u dik moghtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ottubru, 1989 fl-ismijiet ***Abela Loreto vs Spiteri Tereza –*** Vol.LXXIII.II.403 fejn, testwalment fid-decizjoni ***Abela vs Spiteri*** izda similarment ukoll fl-ohrajn gie ritenut:

> *Meta ebda wieħed mill-partijiet f'konvenju ma jieħu l-passi neċessarji biex jimplimenta l-istess, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu, il-partijiet jerġgħu lura għall-i'status quo ante'.*

Li dawn il-*"passi necessarji"* jirreferu ghall-ittra gudizzjarja maghmulha fit-terminu ta' validita' tal-konvenju u ghal-kawza b'rikors guramentat b'talba ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju maghmulha fi zmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-istess konvenju wkoll gie enuncjat b'mod kostanti f'sensiela twila ta' decizjonijiet moghtija mil-Qrati nostrani.

B'dan li izda l-kliem *"att gudizzjarju"* fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 inghataw interpretazzjoni wisgha f'dan is-sens fejn allura, anke fejn parti mexxiet bi protest gudizzjarju jew immedjatament b'kawza ma' gietx eskluza mill-possibilta' li titlob l-ezekuzzjoni ta' konvenju abbazi ta' nuqqas ta' aderizzjoni mal-istess provizjoni tal-Artikolu 1357.

Dwar dan, bizzejjed wiehed jaghmel referenza ampja ghal-kunsiderazzjonijiet studjati maghmulha fid-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Dicembru, 2001 fl-ismijiet ***Mangion Camilleri Noel vs Farrugia Ruben et*** – Ċitaz.Nru.1796/98/GCD – fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat kif isegwi:

> […] *ikun aktar prudenti li l-mittenti jipproċedi l-ewwel b'ittra uffiċjali imma m'hemm xejn fil-liġi li jekk dan jgħaddi mill-ewwel għall-ħruġ ta' ċitazzjoni – għax att ta' ċitazzjoni huwa att ġudizzjarju 'per eccellenza' – allura huwa jkun aġixxa skorrettement.*

Applikati dawn il-principji kif jemanu mill-gurisprudenza kostanti taghna, f'din l-istanza jirrizulta inkonfutabilment li l-partijiet iffirmaw konvenju fis-6 ta' Awwissu, 2019.[15]

Dan il-konvenju, kien jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2021[16] u mhux fil-31 ta' Lulju, 2022 kif tghid is-socjeta' attrici fir-rikors promotur.[17]

Il-Qorti hawn tosserva li anke l-avukat difensuri tal-konvenuti rikonvenzjonanti, fit-trattazzjoni finali tieghu dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-istess konvenuti rikonvenzjonanti, jsemmi li l-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2022. Data li, kif inghad, ma' tirrizultax mill-iskrittura tal-konvenju nfisha.

Dan l-istess zball il-konvenuti rikonvenzjonanti jidhru jirrepetuh ukoll fit-tielet talba taghhom *ivi* kontenuta fil-kontro-talba rikonvenzjonali.[18]

B'dan izda li fl-istess kontro-talba taghhom il-konvenuti rikonvenzjonanti jaghmluha cara li l-ittra ufficjali li huma rcievew minghand is-socjeta' attrici rikonvenzjonata ircivewha *wara l-iskadenza inutilment tal-konvenju*.[19]

Din il-Qorti thasbet hafna b'dawn il-varji inkonsistenzi. Kif, *del resto*, thasbet ukoll fuq il-fatt li fuq materja tant delikata ma' tresqitx kopja formali tal-ittra ufficjali mertu tant importanti ta' din il-kwistjoni.

Fit-thassib taghha, il-Qorti ezaminat kull kopja – u hemm varji – tal-konvenju ezebit fl-atti processwali kemm ta' din l-istanza kif ukoll tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/2022 BS. B'dan li f'kull wahda mill-varji kopji tal-konvenju in atti tirrizulta l-istess klawsola numru 3 li taqra *dan il-konvenju ikollu effett sal-wiehed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021)*.

Huwa minnu li l-kundizzjoni numru 3 tal-konvenju tkompli bi provizzjoni – *proviso* – li taqra:

---

[15] Ref.: kopja tal-konvenju a fol 10 sa 16, varji kopji tal-istess fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/2022 BS, u d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet stess fil-varji atti gudizzjarji formanti parti l-atti processwali kif ukoll tramite d-difensuri taghhom fit-trattazzjoni finali taghhom dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

[16] Ref.: klawsola numru 3 tal-konvenju.

[17] Ref.: premessa numru 2.

[18] Ref.: it-tielet talba rikonvenzjonali li taqra, *inter alia*: *l-att finali ta' bejgh u trasferiment ma giex iffirmat mill-partijiet entro l-ahhar ta' Lulju tas-sena 2022 […]*.

[19] Ref.: it-tmien premessa tal-kontro-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

> *B'dan pero li f'kaz li l-kondizzjoni numru 2A u/jew 2B ma' tkunx sodisfatta, allura l-konvenju jiggedded taht l-istess kondizzjonijiet, biz-zmien necessarju sabiex ix-Xerrejja dejjem ikollhom cans sabiex il-permess imsemmi taht kondizzjoni numru tnejn ittra B (2B) johrog. Pero sa massimu ta' tlett snin mil-lum b'hekk m'hemmx obbligu minn ebda parti li ggedded ghal-aktar minn tlett snin mil-lum. Pero l-Bejjiegha obbligati li jikkollaboraw bis-shih max-Xerrejja.*

B'dan izda li oltre ghal-fatt li fil-kontro-talba taghhom, il-konvenuti rinkonvenzjonanti jsostnu li *ma sar xejn minn dak li kienet obbligat ruhha twettaq il-kumpanija attrici rikonvenzjonata li lanqas biss indenjat ruhha ddahhal applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar*; la ngiebu provi mill-partijiet dwar il-kundizzjonijiet tal-konvenju numru 2A u 2B u; wisq anqas li l-estensjoni tal-perijodu ta' validita' tal-konvenju skond tali provizzjoni ghal-klawsola numru 3 kienet b'xi mod intiza li ssehh awtomatikament.

Minkejja dan in-nuqqas tal-partijiet; l-istess provizzjoni ghal-klawsola numru 3 tal-konvenju tghid *allura l-konvenju jiggedded*.

Dan, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ifisser biss li jkun hemm aspettativa ta' iffirmar ta' ftehim ta' estensjoni, mhux li tali estensjoni issehh awtomatikament. Partikolarment meta l-kelma *"sena"* originarjament kontenuta fil-provizzjoni ghal-klawsola nurmu 3 tal-konvenju giet sostitwita bil-kelma *"cans"* permezz tan-notament numru 11 tan-nutar – kwistjoni li tindika li tali "cans" kellu jkun moghti bi qbil fuq terminu bejn il-partijiet; terminu li, skond il-porzjon rimanenti tal-istess provizzjoni, ma kellux jeccedi *massimu ta' tlett snin*.

Certament li din il-Qorti ma' tistax tkun mistennija tippresupponi jew addirittura tassumi tigdid awtomatiku ghal xi terminu mhux predispost li izda ma' jeccedix it-tlett snin.

Il-partijiet stess indikaw li fejn riedu jgeddu hejjew ftehim ta' estensjoni[20] tant li s-socjeta' attrici rikonvenzjonata nfisha tammetti li tali ftehim, ghalkemm debitament iffirmat, ma' giex registrat skond ma' trid il-Ligi.[21]

---

[20] Ref.: ftehim ta' estensjoni a fol 19 u 20.

[21] Ref.: premessa numru 4 tar-rikors guramentat. Ref. ukoll Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, Artikolu 10. (*5) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha wkoll tiġi notifikata*

B'din il-Qorti allura tikkonkludi li malgard id-divergenza fil-kliem tal-partijiet dwar it-terminu effettiv tal-konvenju, u bil-hsieb wara l-provizzjoni ghal-klawsola 3 tal-konvenju kif interpretat minn din il-Qorti, u tenut kont tat-terminu ta' validita' tal-konvenju kif imnissel fl-istess klawsola 3 tieghu u tal-fatt li l-gurisprudenza nsotrana hija konsistenti fil-hsieb li minkejja kwalunkwe' kondizjzoni ohra miftehma bejn il-partijiet, l-istess partijiet ghandhom jobdu d-dicitura tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 sabiex validament izommu fis-sehh konvenju; din il-Qorti tqies li l-ittra ufficjali numru 3214/2022 li saret mis-socjeta' attrici rikonvenzjonata fid-29 ta' Lulju, 2022 saret *fuori termine*.

Dan iwassal ghall-iskadenza irrimedjabbli tal-konvenju u allura ma' tissustix in-necessita' sabiex din il-Qorti tesplora jekk il-korrezzjoni fl-indirizz tal-proprjeta' suggetta ghal-konvenju maghmulha mis-socjeta' attrici rikonvenzjonata fl-ittra ufficjali taghha msmemmija kelliex bzonn issir jew saritx validament stante li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-istess ittra kienet diga *fuori termine* meta saret originarjament.

Dan tenut kont ukoll tal-fatt li ghalkemm parti konsiderevoli tal-kontro-talba, ir-risposta ghall-istess, kif ukoll tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kienet titratta l-possibilita' o meno li ssir korrezzjoni f'ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 u n-necessita o meno li ssir l-istess fejn il-proprjeta' suggetta ghall-ittra tkun dixxernabbli mir-rimanenti kontenut tal-ittra; id-decizjoni kif hawn sejra tigi moghtija tibqa in linja mat-tmien premessa tal-kontro-talba rikonvenzjonali tal-konvenuti rikonvenzjonanti fil-parti fejn din tghid li l-istess ittra saret *wara l-iskadenza inutilment tal-konvenju*.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet rikonvenzjonali tas-socjeta' attrici rikonvenzjonata konsistentement ma' dak hawn deciz:

lill-Kummissarju mill-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fi żmien wieħed ugħoxrin (21) jum wara d-data tal-estensjoni permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, u l-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi għandha tqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti avviż tal-imsemmija estensjoni, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika.

i. Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali u tiddikjara l-ittra ufficjali tad-29 ta' Lulju, 2022 bhala nulla u bla effett;

ii. Tilqa' it-tieni talba rikonvenzjonali u, konsegwentement, tiddikjara r-rikors promotur numru 97/2022 BS bhala wkoll null u bla effett.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici rikonvenzjonata.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur