- *Limiti tal-ġudikat*
- *Dubju fil-kuntratti jmur favur id-debitur*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Marzu 2024

Rikors Nru. 2/2015 GM

Cranes and Commercial Sales Limited

vs

Carmelo Buhagiar (KI 309828 M), u b'digriet tal-4 ta' Frar 2016 l-atti leġittimati f'isem Joseph Buhagiar u b' digriet tat-30 ta' Jannar 2018 l-atti ġew leġittimati f' isem Rose Buhagiar (033053M) u taż-żewġ uliedha Robert Buhagiar (370376M) u Karen Buhagiar (478878M) sabiex jissoktaw l-kawża bħala konvenuti minflok il-mejjet Joseph Buhagiar, Grace mart Joachim Mizzi, Anthony Buhagiar, Mario Buhagiar, Rita mart Samuel Grech, Dolores sive Doreen mart Joseph Zammit, Frederick Buhagiar, Theresa mart Simon Bonnici, Alexander sive Alessio

Buhagiar, Carmelo sive Charlie Buhagiar, Anna sive Annie mart Emanuel Enriquez, u Concetta sive Connie mart Saviour Zammit, u Carolina armla ta' Carmelo Buhagiar wara l-mewt ta' Carmelo Buhagiar; *u b'digriet tas-16 ta' Frar 2018 Dolores sive Doris Zammit ġiet maħtura bħala mandatarja speċjali tal- konvneuti Carmelo sive Charles Buhagiar, Frederick Buhagiar, Anna sive Annie Enriquez u Concetta sive Connie Zammit minflok Joseph Buhagiar; u b'digriet tat-3 ta' Mejju 2019 l-atti ġew leġittimati f'isem il-konvenuti Grace Mizzi, Anthony Buhagiar, Mario Buhagiar, Rita Grech, Doreen Zammit, Theresa Bonnici, Alessio Buhagiar, Robert Buhagiar u Karen Buhagiar u l-konvenuta Dolores sive Doreen Zammit inoltre f'isem ħutha Carmelo sive Charlie Buhagiar, Frederick Buhagiar, Anna sive Annie Enriquez u Concetta sive Connie Zammit wara l-mewt ta' Carolina Buhagiar;

George Buhagiar (KI 304131 M) u, b' digriet tal-20 ta' April 2015 l-atti ġew trasfużi f'isem Raymond Buhagiar u Anna Darmanin stante l-mewt ta' George Buhagiar;

Catherine Buhagiar [KI 459633M], Paola Buhagiar (KI 624422M) u b'digriet tal-Qorti tas-17 ta' April 2015, l-atti ġew leġittimati f'isem Paul Buhagiar, Lawrence Buhagiar, Carmelo Buhagiar, Joseph Buhagiar, u b' digriet tat-30 ta' Jannar 2018 l-atti ġew leġittimati f' isem Rose Buhagiar (033053M) u taż-żewġ uliedha Robert Buhagiar (370376M) u Karen Buhagiar (478878M) sabiex jissoktaw l-kawża bħala

konvenuti minflok il-mejjet Joseph Buhagiar; Grezzju Buhagiar, Alfred Buhagiar, Doris mart Anthony Portelli, John Buhagiar u Mary mart David Taylor wara l-mewt tal-kovenuta Paola Buhagiar.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Cranes and Commercial Sales Limited (C 5874) ("Cranes") li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

I. B'konvenju datat 25 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, is-soċjeta' rikorrenti, li dak iż-żmien kienet magħrufa bħala J. Cassar Commercial Plant and Sales Limited, obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħand l-intimati li b'mod indiviż u solidali bejniethom obbligaw rwieħom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta' rikorrenti l-porzjon diviż ta' art f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' circa 1.9 tumuli, li jifforma parti minn raba' ta' 'Ħabel ix-Xagħra', fi skema għall-iżvilupp tal-bini, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 50 ċenteżmu ta' dak iż-żmien, altrimenti libera u franka u ħielsa mill-gabillott, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, murija bil-kulur aħmar fil-pjanta annessa u markata 'A' mal-konvenju, liema art tinkorpora fiha t-toroq proġettati, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju, liema dokument qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dok "JCI";

2. Fost il-pattijiet u kondizjonijiet fl-istess konvenju hemm ai termini tal-klawsola indikata bl-ittra 'e' fl-imsemmi konvenju, li l-partijiet kienu qablu li l-istess konvenju kellu jibqa' validu sa żmien tliet xhur mid-data illi t-toroq proġettati jinfetħu u l-kumpratur ikun jista' jidħol;

3. Reċentement is-soċjeta' rikorrenti saret taf li x-xogħlijiet fuq it-toroq proġettati kif imsemmija fil-konvenju bdew jitwettqu għalkemm jiġi rilevat illi ma jirriżultax illi ġew kollha kompjuti;

4. Għal kull buon fini s-soċjeta' rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali 4087/14 fil- __ ta' Diċembru 2014 sabiex tinterpalla lill-intimati biex jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku għall-bejgħ u

trasferiment tal-imsemmija proprjeta' taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju (kopja hawn annessa u mmarkata Dok ”JC2");

5. L-intimati baqgħu inadempjenti u għalhekk kellhom jinbdew dawn il-proċeduri ai termini ta' l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenju tal-25 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion fejn is-soċjeta' rikorrenti, li dak iż-żmien kienet magħrufa bħala J. Cassar Commercial Plant and Sales Limited, obbligat ruħha li tixtri u takkwista' mingħand l-intimati li obbligaw rwieħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta’ rikorrenti b'mod indiviż u in solidum bejniethom il-porzjon diviż ta' art f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' circa 1.9 tumuli, li jifforma parti minn raba' ta' 'Ħabel ix-Xagħra', fi skema għall-iżvilupp tal-bini, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 50 ċenteżmu, altrimenti libera u franka u ħielsa mill-gabillott, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, murija bil-kulur aħmar fil-pjanta annessa u markata 'A' mal-konvenju, liema art tinkorpora fiha t-toroq proġettati, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju, liema dokument huwa hawn anness u mmarkat bħala Dok JCI huwa validu skont il-Liġi;

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku għall-bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-imsemmi konvenju;

3. Tinnomina lin-Nutar Dr Carmel Mangion jew nutar ieħor li dina 1-Onorabbli Qorti jogħġobha tinnomina, sabiex jikkonkludi u jippublika d-dokumenti kollha neċessarji rigward dana t-trasferiment;

4. Tiffissa jum, lok u ħin sabiex jiġi ppublikat l-istess u tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-intimati fl-eventwalita’ li ma jersqux għall-kuntratt finali;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta’ Catherine Buhagiar li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Preliminarjament ir-rikors promutur huwa null stante illi t-tliet intimati l-oħra Carmelo Buhagiar, George Buhagiar u Paola Buhagiar kienu ġja mejta meta ġew intavolati dawn il-proċeduri. Is-soċjeta’ rikorrenti kienet ġia konsapevoli bil-mewt ta' Carmelo Buhagiar u Paola Buhagiar peress illi kienet parti bħala waħda mill-konvenuti fil-kawża Ċitazzjoni numru 206/1999 AE fl-ismijiet Domnic Zerafa et vs Carmelo Buhagiar et deċiża mill-Prim' Awla fis-6 ta’ Ottubru 2014. F'din l-istess kawża kienet saret il-leġitimazzjoni tal-atti ta' Carmelo Buhagiar u Paola Buhagiar.

2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-.raġunijiet li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

3. Il-konvenju ma għadux jorbot il-partijiet għaliex l-kondizzjoni ai termini tal-klawsola ndikata bl-ittra 'e' fil-konvenju tal-25 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion (Dok JCD ċitata mis-soċjeta' rikorrenti seħħet diversi snin ilu. Is-soċjeta' rikorrenti setgħet taċċedi għall-art li intrabtet li tixtri sa mis-sena 2004 u dana kif se jidher ukoll mill-aerial photos tal-MEPA. Triq il-Ħawt li tagħti l-aċċss għall-istess art ġiet asfaltata mill-Gvern Ċentrali fit-2010.

4. Subordinatament u mingħajr preġudizzju din l-azzjoni ma tistax tirnexxi għaliex l-ittra uffiċjali tas-soċjeta' rikorrenti tal-5 ta' Diċembru 2014 notifikata lill-esponenti fit-12 ta' Diċembru 2014 sabiex din ta' l-aħħar tersaq għall-bejgħ u trasferiment tal-art in kwistjoni saret aktar minn tliet xhur wara illi t-toroq proġettati fuq l-ischeme infetħu biex b'hekk s-soċjeta' rikorrenti setgħet tidħol fil-proprjeta' li obbligat ruħha li tixtri.

5. Subordinatament u mingħajr preġudizzju ma saret ebda estensjoni tal-konvenju oriġinali tal-25 ta' Novembru 1994 bejn il-partijiet u għaldaqstant dawn il-proċeduri ma jistgħux jirnexxu stante illi l-konvenju skada.

6. Il-konvenju skada, ġie kkonfermat mill-Prim'Awla tal-Qorti fis-6 ta' Ottubru 2014 Ċitazzjoni numru 206/1999 AE fl-ismijiet Domnic Zerafa et vs Carmelo Buhagiar et (liema sentenza għaddhiet in ġudikat) fejn fil-paġna 13 il-Qorti tgħid: 'M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenju oriġinali bejn il-konvenuti Buhagiar u l-kumpanija Cranes & Commercial Sales Limited (25 Novembru 1995) skada.

7. Subordinatament u mingħajr preġudizzju wkoll fi kwalunkwe każ l-azzjoni tentata mis-soċjeta' rikorrenti ma tistax tirnexxi għaliex skont il-konvenju tal-Novembru 1994 id-depożitu relattiv għandu jitqies bħala kaparra kemm-il darba l-kompratur ma jersaqx għall-kuntratt definittiv għall-raġuni mhux valida fil-liġi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Raymond Buhagiar u Anna Darmanin fil-vesti tagħhom ta' eredi tal-mejjet George Buhagiar, Paul Buhagiar, Lawrence Buhagiar, Carmelo Buhagiar, Joseph Buhagiar, Grezzju Buhagiar, Alfred Buhagiar, Doris mart Anthony Portelli, John Buhagiar u Mary mart David Taylor fil-vesti tagħhom ta' eredi tal-intimata Paola Buhagiar, kif ukoll ta' Carolina Buhagiar, Joseph Buhagiar, Grace Mizzi,

Anthony Buhagiar, Mario Buhagiar, Rita Grech, Doreen Zammit, Frederick Buhagiar, Theresa Bonnici, u Alessio Buhagiar aħwa Buhagiar ilkoll bħala suċċessuri fit-titolu tal-intimat illum mejjet Carmelo Buhagiar, li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Preliminarjament ir-rikors promutur huwa null stante illi fil-mument tal-preżentata tiegħu huwa ġie ppreżentat kontra individwi li s-soċjeta' rikorrenti kienet taf li huma mejta u meta kellha informazzjoni dwar min kienu s-suċċessuri fit-titolu ta' Carmelo Buhagiar u Paola Buhagiar stante li kienet diġa' saret leġittimazzjoni ta' atti fi proċeduri oħra fejn is-soċjeta' rikorrenti kient parti u cioe' fil-kawża Ċitazzjoni numru 206/1999 AE fl-ismijiet Domnic Zerafa et vs Carmelo Buhagiar et deċiża mill-Prim' Awla fis-6 ta' Ottubru 2014.

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi hija irrita u nulla stante li ma ġietx intavolata fit-terminu perentorju stabbilit fil-liġi.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenju li abbażi tiegħu s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tressaq din il-kawża, illum skada u ma għandu l-ebda validita` fil-liġi u konsegwentement ma huwiex infurzabbli fil-liġi.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa fil-konfront tal-intimati ġaladarba s-soċjeta' rikorrenti ma kella l-ebda dritt li titlob li Qorti tordna li l-intimati jiġu mġiegħla jersqu għal kuntratt tat-trasferiment tal-proprjeta' mertu tal-kawża, u in pessima ipotesi s-soċjeta' rikorrenti għandha biss ir-rimedju li jagħtiha l-istitut tal-kapparra u xejn iżjed.

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriha u dan kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

Rat li b'digriet tat-2 ta' Frar 2021 fuq talba konġunta tal-partijiet ordnat li l-proċess 73/15 MH jinstama' minn din il-Qorti kif ippreseduta flimkien ma' din il-kawża.[1]

Ikkunsidrat:

[1] Fol. 560.

Din hija kawża li permezz tagħha l-attriċi qiegħda titlob l-infurzar ta' konvenju tal-25 ta' Novembru 1994 li permezz tiegħu l-konvenuti oriġinali intrabtu li jbiegħu porzon art f'Ħaż-Żabbar ta' madwar 1.9 tmiem.

Catherine Buhagiar, waħda mill-konvenuti, ressqet dawn l-eċċezzjonijet ewlenin:

(i) In-nullita` taċ-ċitazzjoni għaliex il-konvenuti l-oħrajn kienu mejtin.

(ii) Il-klawżola (e) tal-konvenju (l-aċċess għall-art) kienet seħħet sa mis-sena 2004 minn Triq il-Ħawt li ġiet asfaltata mill-Gvern Ċentrali fit-2010.

(iii) L-ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru 2014 biex il-konvenuta tersaq għall-kuntratt saret iktar minn tliet xhur wara li t-toroq proġettati fuq l-iskema infetħu u b'hekk l-attriċi setgħet tidħol fil-proprjeta *de quo*.

(iv) Japplika l-istitut tal-kapparra.

(v) Sentenza tal-Prim'Awla tas-6 t'Ottubru 2014 iddeċidiet li l-konvenju skada.

B'sentenza *in parte* tal-4 ta' Frar 2016 l-eċċezzjoni tan-nullita` ġiet miċħuda u l-Qorti ordnat il-leġittimazzjoni tal-atti.[2]

Ġudikat

Fl-ordni loġiko-ġuridiku, imiss li din il-Qorti titratta l-eċċezzjoni tal-ġudikat billi jekk din tintlaqa', il-Qorti tkun impeduta milli tiddeċiedi mill-ġdid jekk il-konvenju skadiex jew le; tkun marbuta mad-deċiżjoni li l-konvenju spiċċa u tieqaf hemm.

[2] Fol. 82.

Il-kawża li wasslet għall-imsemmija sentenza tas-7 ta' Novembru 2011 infetħet minn għadd ta' persuni kontra l-familja Buħaġiar (sidien tal-art); kontra Cranes, kontra Salvatore Schembri f'ismu proprju u f'isem Seaview Construction Limited ("Seaview"); kontra Raymond Agius f'ismu proprju u f'isem Octagon Real Estate and Development Limited; kif ukoll kontra n-nisa ta' Schembri u Agius għal kull interess li jista' jkollhom. L-atturi fetħu l-kawża 206/99AE biex iwettqu diversi konvenji li saru dwar l-art ta' Ħaż-Żabbar.

Fil-konvenju mas-sidien, Cranes żammet id-dritt li ċċedi d-drittijiet tagħha lil terzi.

Fit-3 ta' Diċembru 1994 Cranes intrabtet li tbiegħ l-art tal-Ħabel lil Seaview Construction Limited, li mbagħad intrabtet li tbiegħ lil Octagon Real Estate and Development ("Octagon"). Imbagħad saru għadd ta' konvenji oħrajn fuq l-istess art, bil-wegħdiet ta' bejgħ jgħaddu minn id għall-oħra.

Cranes eċċepiet *inter alia* li ma kellha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi ta' dik il-kawża billi l-konvenju li kien jorbotha ma' Octagon skada.[3]

Il-Prim'Awla, b'sentenza *in parte* tas-7 ta' Novembru 2011[4] ħelset lill-konvenuti kollha ħlief lil Octagon mill-osservanza tal-ġudizzju u ordnat lil Octagon tersaq għall-kuntratt mal-atturi.[5] Is-sentenza ġiet appellata. Il-Qorti tal-Appell ħassret il-parti tas-sentenza li ħelset lill-konvenuti

[3] Fol. 79.
[4] Ippronunzjata mill-Onor. Imħallef Giannino Caruana Demajo.
[5] Fol. 81.

Agius u Schembri mill-osservanza tal-ġudizzju,[6] u rrimettiet l-atti lill-Prim'Awla għall-kontinwazzjoni. Il-Prim'Awla, b'sentenza definittiva tas-6 t'Ottubru 2014[7] iddikjarat li l-bejgħ ma setax isir u kkundannat lil Octagon biex tħallas ammonti ta' flus lill-atturi, ċaħdet it-talbiet kontra l-konjuġi Schembri u Raymond Agius. L-atturi kienu rrinunzjaw it-talba tagħhom kontra Phyllis Agius.

Fil-parti razzjonali tas-sentenza, l-Qorti kkunsidrat li:

> "M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenju oriġinali li kien sar bejn il-konvenuti Buhagiar u l-kumpannija Cranes & Commercial Sales Limited (25 ta' Novembru 1995[8]) skada. Għalhekk il-proprjeta` għadha tas-sidien Buhagiar li m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u fil-fatt ġew liberati mill-osservanza tal-ġudizzju".

L-attriċi ssostni li l-Qorti ppronunzjat din il-konklużjoni *obiter*. Il-konvenuti jsostnu li kienet premessa essenzjali għall-pronunzjament tas-sentenza. Tabilħaqq il-Qorti wara l-bran suċċitat kompliet tgħid li:

> Dan ifisser li ma jistgħux jiġu ppubblikati l-kuntratti ta' xiri favur l-atturi peress li Octagon m'hijiex proprjetarja tal-art.

Għalhekk żgur li l-pronunzjament ma sarx *obiter*.

B'danakollu lanqas ifisser li hemm l-elementi tal-ġudikat. Cranes ġiet liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Bis-sentenza in parte li kienet tat qabel, il-Qorti ddikjarat li ma kellha l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi, u għalhekk ħarġitha 'l barra mill-kawża. Meta ppronunzjat is-sentenza finali, Cranes kienet diġa` mneħħija mill-kawża. Is-sentenza ma saritx fil-konfront tagħha. Għalhekk hija ma tistax tkun marbuta biha. Kif inhu sewwa magħrufa, sentenza għandha effett biss *inter partes* u mhux *erga*

---

[6] Fol. 121.
[7] Fol 123, ippronunzjata mill-Onor. Imħallef Anthony Ellul.
[8] Recte: 1994.

omnes. Jekk b'xi mod Cranes setgħet titqies parti fil-bidu tal-kawża, żgur li ma baqgħetx parti meta ġiet ippronunzjata s-sentenza finali. Il-ġudikat huwa istitut ta' ordni pubbliku, kemm peress li huwa fl-interess pubbliku li l-kawżi jispiċċaw xi darba kif ukoll li ma jkunx hemm pronunzjamenti konfliġġenti. Min-naħa l-oħra, iżda, il-ġudikat jiprojbixxi l-aċċess għall-Qorti u għalhekk għandu jiġi nterpretat restrittivament.

Għalhekk, l-eċċezzjoni tal-ġudikat imressqa mill-konvenuti, filwaqt li hija waħda ferm interessanti, u li ma jistax jingħad li m'għandhiex ċertu piż, mhix sejra tintlaqa'.

Kapparra

Il-ftehim ċertament mhux wieħed ta' kapparra, li tfisser li ebda parti ma tkun marbuta li tixtri jew li tbiegħ, purke` tħallas ċertu ammont ta' flus iffissat mill-partijiet. Dan minkejja li fil-konvenju *de quo* hemm stipulat li:

> "Id-depożitu jintilef favur il-venditur kemm-il darba il-kumpratur ma jersaqx għall-kuntratt definittiv għall- (recte: għal) raġuni mhux validu (recte: valida) fil-liġi, u għalhekk id-depożitu (recte: depożitu) jitqies bħala kappara (recte: kapparra). Il-bilanċ jitħallas mal-kuntratt definittiv".

Ġurisprudenza riċenti tqis depożitu bħal dan bħala klawżola penali. Iżda fil-każ preżenti li hu żgur hu li s-sid kien marbut li jbiegħ u ma setax jirrifjuta bla raġuni li jersaq għall-bejgħ u jitlef somma daqs dik tal-"kapparra". M'hemmx għalfejn il-Qorti tiddilunga fuq dan il-punt. Lanqas il-partijiet ma tawh wisq importanza.

L-eċċezzjoni f'dan is-sens sejra tiġi miċħuda.

Skadenza tal-konvenju

Fil-konvenju hemm miktub li "il-kuntratt definittiv isir fi żmien tliet xhur mid-data illi toroq proġettati fuq l-i*scheme* jinfetħu u l-kumpratur ikollu aċċess għall-art." Din il-kundizzjoni sospensiva hija ripetuta fl-aħħar sentenza tal-konvenju li taqra hekk: "Il-konvenju jibqa' validu sa żmien tliet xhur mid-data illi toroq proġettati jinfetħu u l-kumpratur jkun jista' jidħol". Ir-ripetizzjoni hija superfluwa u l-Qorti ma tara l-ebda raġuni l-għala saret; possibilment kien frott tal-għaġġla ta' konvenju li kien miktub bl-idejn.

Jirriżulta li meta sar il-konvenju, l-art kienet biċċa raba' mdawra minn raba' ieħor u ma kinitx aċċessibbli għall-makkinarju biex tkun tista' tiġi żviluppata. Kien hemm għadd ta' toroq ipproġettati biex jinfetħu b'mod li jmissu mal-art in kwistjoni, kif ukoll jgħaddu minn fuqha. Jirriżulta mir-ritratti meħudin mill-ajru esibiti li sa mis-sena 2004 waħda mit-toroq ipproġettati, Triq il-Ħawt, kienet twassal safejn kien hemm żvilupp konsistenti fi blokka appartamenti. It-triq ġiet iffurmata sa maġemb l-art in kwistjoni; anzi t-tarf tat-triq kien iffurmat fuq parti minnha. Fir-ritratt meħud mill-ajru tas-sena 2012 tidher li ġiet ukoll asfaltata. Sa mis-sena 2004 jidher li kien hemm aċċess bil-makkinarju tal-bini għal din l-art. It-toroq l-oħrajn ma kinux iffurmati b'mod li jipprovdu aċċess għal din l-art, u wisq inqas kienu ffurmati b'mod li jgħaddu minn ġo fiha, għalkemm kien ipproġettat li jagħmlu hekk.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi tisħaq li l-aċċess kellu jkun mit-toroq kollha, u mhux minn waħda, għaliex il-konvenju jsemmi

"toroq" u mhux "triq". Barra minn hekk, biex jiskatta t-terminu sospensiv ta' tliet xhur, issostni li mhux biżżejjed li kien jingħata l-aċċess, kien jinħtieġ ukoll li jiġu ffurmati t-toroq li jaqsmu minn fuq l-art in kwistjoni.

Il-Qorti għalhekk trid tinterpeta l-konvenju.

Sfortunatament, mill-erba' aħwa Buhagiar li kienu sidien tal-art, Catherine Buhagiar biss baqgħet ħajja, u din ma xeħtitx wisq dawl fuq x'riedu jifhmu l-partijiet bil-kundizzjoni sospensiva li kien hemm fil-konvenju. Ma kinitx il-persuna li kienet qiegħdha tieħu ħsieb it-trattattivi. In-Nutar Carmel Mangion, li rrediġa l-konvenju, għalkemm ittella' jixhed, ma ġiex mistoqsi biex jgħid sewwasew x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet f'dan ir-rigward. L-unika prova li għandha l-Qorti dwar l-intenzjoni tal-partijiet hija dik mogħtija minn Joseph Cassar, direttur ta' Cranes. Fl-affidavit tiegħu esibit fil-5 ta' Frar 2015, stqarr hekk:

> "Il-ftehim bejn il-partijiet sar li l-akkwist tal-Proprjeta` isir ġaladarba jkun possibbli l-aċċess għaliha permezz tal-inġenji. Dan seta' biss ikun possibbli mal-mument li toroq proġettati jinfetħu, jew tal-inqas ikun hemm aċċess adegwat minn triq waħdanija".[9]

Tassew li l-konvenju jsemmi "toroq" u mhux "triq". B'danakollu, mix-xhieda ta' Joseph Cassar jidher li l-iskop wara l-klawżola sospensiva kien li l-kuntratt isir appena jkun hemm aċċess li jippermetti li jsir l-iżvilupp – imqar minn triq waħda. Tassew li *contra scriptum non est argumentum*, imma dan il-prinċipju mhuwiex wieħed assolut. Hawnhekk huwa direttur tal-attriċi nnifisha li kien deher f'isimha fuq il-konvenju, li qiegħed jistqarr x'kienet ir-rieda tal-partijiet. Minkejja l-kitba, il-Qorti m'għandhiex twarrab il-volonta` tal-partijiet, li għandha dejjem tkun

---
[9] Fol. 21.

suprema. Barra minn hekk ix-xhud għamel stqarrija kontrih innifsu u għalhekk żgur li ma hemmx lok għalfejn m'għandux jitwemmen.

Il-konvenju, apparti l-aċċess, jitkellem dwar il-formazzjoni tat-toroq. Skont l-attriċi, il-konvenju kien qiegħed jinkludi l-formazzjoni tat-toroq fuq l-art in kwistjoni. Issostni wkoll li din kienet a kariku tas-sid. Il-konvenju iżda ma jgħidx hekk. Li kieku l-partijiet kellhom dan l-intendiment, kienu jniżżluh bil-miktub fl-istess konvenju. Huwa iktar verosimili, illi l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-formazzjoni tat-toroq sat-truf tal-art *de quo*. Hekk jew hekk kemm il-liġi,[10] kemm il-kundizzjonijiet li timponi l-Awtorita` tal-Ippjanar, kif ukoll il-prassi ġenerali hi li huwa l-iżviluppatur li għandu jieħu ħsieb il-formazzjoni tat-triq sa quddiem il-binja tiegħu. Il-Gvern imbagħad jagħti t-tarmac. Billi kemm-il darba wieħed li jrid jibni huwa obbligat li jifforma t-triq sal-binja tiegħu, ikun ferm oneruż għalih li jifforma t-triq quddiem plots oħrajn proprjeta` ta' terzi mhux mibnijin. Hija regola tal-interpretazzjoni tal-kuntratti, dettata mil-leġislatur (Art. 1009 Kodiċi Ċivili - għalkemm mhijiex norma ta' koattiva, imma semplici norma direttiva, tant li l-ġurista Rousset innota li m'hemmx postha f'Kodiċi Ċivili imma messha tħalliet għad-dottrina u l-ġurisprudenza) li fid-dubju l-konvenzjoni għandha tiġi nterpetata kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.

Fid-Dritt Ruman, il-*clarius loqui* kien meħtieġ fil-kuntratti: l'*obscure loqui* kienet ġeneralment ikkunsidrata bħala magħmula apposta.[11] Min irid jieħu vantaġġ partikolari u ma joqgħodx attent li jesprimi ruħu b'mod ċar, imma jinħeba wara kliem ambigwu ma jista' jagħti ħtija lil ħadd

[10] L.N. 291/2018.

[11] Giovanni Lomonaco, Delle Obbligazioni e dei Contratti in Genere (1912) Vol I paġna 257.

ħlief lilu nnifsu. Il-Pothier kien tal-istess fehma, li ġiet riflessa fil-Kodiċi Franċiż, imbagħad dak Taljan, u dak Malti. Skont il-Polignani:

> "Nessuno deve poter approfittare di reticenze calcolate o insidiose. Gli obbligi contratti bisogna bene che si provino nella loro sostanza, o nei loro limiti da chi ne pretende l'adempimento. L'oscuro e l'ambiguo non provano nulla, e di regola non si ha da presumere contro la liberta` del debitore".[12]

Joseph Cassar fl-affidavit fuq imsemmi, stqarr li:

> "Riċentement jiena sirt naf li waħda mit-toroq proġettati fuq imsemmija kienet infetħet. Bis-saħħa ta' din it-triq illum jidher li huwa possibbli li jsir aċċess għall-Proprjeta` żviluppata **kif kien oriġinarjament l-intendiment tiegħi** " (l-enfasi hija tal-Qorti).[13]

Tant li jsostni li pproċeda minnufih bl-ittra uffiċjali biex il-bejjiegħa jersqu għall-kuntratt. Meta Cassar xehed *viva voce* fid-9 ta' Marzu 2016 xehed li sar jaf li nfetħet it-triq xi sena u nofs qabel. Li jfisser li skontu sar jaf ċirka Settembru 2014. Jistqarr li din kienet infetħet b'mod li waslet "sat-tarf" tal-plot in kwistjoni.[14] Jgħid li hija Triq il-Krexxuni, li hija dik biswit iċ-ċimiterju ta' Ħaż-Żabbar (jidher li fil-fatt kien jisimha Triq il-Ħawt). [15] Jgħid ukoll li ma kienx hemm aċċess mit-toroq l-oħrajn li kienu pproġettati li jgħaddu mill-istess art. Esebixxa għadd ta' ritratti[16] li qal li kien ġibidhom xi sena qabel jew iktar, biex jikkorrobora dak li kien qiegħed jgħid.[17]

Gew esibiti ritratti mill-ajru meħudin fil-1994 (sena li fiha sar il-konvenju), 1998, 2004, 2008, 2012, u 2016.[18] Minnhom jirriżulta li fit-

---

[12] V. Polignani fl-Appendiċi għall-volum XVII tat-traduzzjoni tal-Principes de Droit Civil tal-Laurent (Napli, 1882).
[13] Fol. 22, para. 7 tal-konvenju.
[14] Fol. 92 u 93.
[15] Fol. 97 in kontro-eżami.
[16] Fol. 101 sa 108.
[17] Fol. 95.
[18] Fol. 202.

2012 parti minn Triq il-Ħawt kienet diġa` ffurmata u asfaltata bl-aħħar parti asfaltata ġiet meħuda mill-art *de quo.*[19] Fir-ritratt tat-2008 it-triq tidher iffurmata mingħajr asfalt. Skont ċertifikat rilaxxjat mill-Perit Griscti Soler (prodott *ex parte* mill-konvenuti) tas-7 ta' Jannar 2019, ir-ritratti mill-ajru saħansitra juru aċċess minn Triq il-Ħawt sa mit-2004.[20]

Fil-25 ta' Diċembru 2014 l-attriċi bagħtet ittra uffiċjali lill-konvenuti oriġinali biex jersqu għall-kuntratt.[21]

Kif diġa` ngħad, l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fil-25 ta' Diċembru 2014 u għalhekk ferm iktar minn tliet xhur wara li ġiet iffurmata Triq il-Ħawt sat-tarf tal-art *de quo* (u wkoll daħlet f'parti minnha) u li nfetaħ aċċess sħiħ għaliha.

Għalhekk il-konvenju kien spiċċa.

Decide :

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tiċħad l-eċċezzjoni tal-ġudikat u l-eċċezzjoni tal-kapparra.

(2) Tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

---

[19] Ara fol. 221 fejn hemm *close-up* tar-ritratt mill-ajru tat-2012.
[20] Fol. 267.
[21] Fol. 9, silta minn para. 4 tal-konvenju.

Spejjeż a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA