QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 23 ta' Mejju, 2024.

Numru 7

Rikors numru 426/16/1 AF

Karkanja Developments Limited (C-34155)

v.

Emanuel Galea

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenut Emanuel Galea, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar il-5 ta' Novembru, 2019, li permezz tagħha laqgħet it-talbiet attriċi, u b'hekk ikkundannat lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpanija attriċi tas-sehem tiegħu mill-proprjetajiet imsemmija fil-

konvenju tas-16 ta' Mejju, 2014. Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

Daħla

2. Illi permezz ta' rikors maħluf imressaq nhar is-26 ta' Mejju, 2016, il-kumpanija attriċi fissret li fis-16 ta' Mejju, 2014 hija ffirmat konvenju bis-saħħa ta' liema l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi favur is-soċjetà attriċi, li min-naħa tagħha aċċettat li tixtri u tikseb is-sehem kollu li jmiss lill-konvenut mis-sit bil-kejl komplessiv ta' madwar 600m.k., kif deskritt fil-konvenju li jinkludi wkoll: (a) ħames (5) garaxxijiet; (b) kif ukoll sit għal garaxx ieħor immarkat bin-numru tnax (12) tal-kejl dan is-sit ta' ċirka erbgħin metru kwadru (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, bl-arja libera tiegħu, kif ukoll l-arja sovrastanti tal-garaxx numru 11. Dan il-bejgħ kellu jsir għall-prezz miftiehem ta' €277,500 u suġġett għall-kundizzjonijiet miftehma u mniżżla fuq l-istess konvenju.

3. Il-kumpanija attriċi tissokta tgħid li dan il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa tħallset ukoll. Tfisser li dan il-konvenju huwa marbut ma' konvenju ieħor iffirmat ma' Paul Galea, Joseph Galea u Helen Galea (liema konvenju huwa suġġett ta' rikors maħluf ieħor preżentat kontestwalment mal-kawża tal-lum u li se tiġi deċiża llum ukoll). Il-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat sa mhux aktar tard mid-29 ta' April, 2016. Tgħid ukoll li għalkemm sejħet lill-konvenut b'ittra

uffiċjali mibgħuta lilu fit-28 ta' April, 2016 sabiex jersaq għall-kuntratt, huwa baqa' inadempjenti. Għalhekk fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tikkundannak sabiex taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur is-soċjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lilek intimat mis-sit bil-kejl globali ta' ċirka sitt mitt metru kwadri (600m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli u ċjoè Regional Road, mil-lvant in parti ma' beni ta' terzi u in parti ma' Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma' beni tal-Knisja jew Ċentru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjieħ aktar korretti li jinkludi wkoll:

(a) ħames (5) garaxxijiet fi Triq John Catania magħrufa bħala D' Argens Junction, Msida Malta kontigwi għal xulxin bi dħul komuni minn drive-in u b'bitħa interna komuni, aċċessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u dieħel mid-drive-in li tagħti għal Triq John Catania, bla numru uffiċjali, enumerati min-numru sitta (6) san-numru għaxra (10) inklusivament bl-arja libera tagħhom konfinanti flimkien min-nofsinhar mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mil-lvant mas-sit indikat aktar 'l isfel f'dan ir-rikors ġuramentat;

(b) kif wkoll is-sit għal garaxx ieħor mmarkat bin-numru tnax (12) tal-kejl dan is-sit ta' ċirka erbgħin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih bl-arja libera tiegħu kif wkoll l-arja sovrastanti l-garaxx numru ħdax (11) konfinanti mill-lvant ma' Triq John Catania, tramuntana mal-Knisja u nofsinhar ma' sit li għandu iservi bħala entratura għall-iżvilupp u l-kaxxa tat-taraġ li jappartjenu fl-intier lilek venditur bil-komunjoni tad-drive-in, l-bitħa interna u tal-entratura li hija proposta li kellha isservi bħala entratura għall-iżvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Paul u Joseph u Helen Galea,

liberi u franki bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom u dan fit-termini tal-kondizzjonijiet elenkati fil-konvenju

2. Taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att, liema att għandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku nominat għal dan il-fini fil-jum, ħin, u lok illi jiġi għaldaqstant iffissat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-tmienja u għoxrin (28) ta' April 2016 (Ittra Numru 1430/2016) u tal-mandat ta' inibizzjoni li qiegħed jiġi preżentat kontestwalment ma' din il-kawża u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riżerva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri, inkluż l-azzjoni għad-danni spettanti lis-socjetà rikorrenti kontra tagħkom.»

4. Il-konvenut ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fit-23 ta' Ġunju, 2016 li permezz tagħha eċċepixxa illi:

> *«It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda billi l-effetti tal-konvenju tas-16 ta' Mejju 2014 spiċċa meta l-attriċi naqset li tottjeni l-permess tal-iżvilupp (il-Permess Finali) fiż-żmien miftiehem oltre li naqset li tosserva kundizzjonijiet oħra tal-istess konvenju.*
>
> *Konsegwentement, u f'kull każ il-proċedura stabbilita bl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili mhijiex applikabbli f'dan il-każ.*
>
> *Salvi eċċezzjonijiet oħra.»*

5. B'sentenza finali mogħtija nhar il-5 ta' Novembru, 2019 l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet attriċi, u b'hekk ikkundannat lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpanija attriċi tas-sehem tiegħu mill-proprjetajiet imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2014. Ħatret lin-Nutar Mary Grech Pace sabiex tippubblika l-kuntratt u lill-Avukat Dr Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

> *«Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża Karkanja Developments Limited qed titlob lil din il-Qorti tordna lill-intimat jersaq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli kif imwiegħed minnu f'konvenju ffirmat fis-16 ta' Mejju 2014. L-intimat wieġeb illi l-konvenju m'għadux jgħodd għaliex Karkanja naqset mill-obbligi tagħha assunti fl-istess konvenju.*
>
> *Mill-provi jirriżulta illi fis-16 ta' Mejju 2014 Karkanja Developments*

Limited u l-intimat ffirmaw konvenju li permezz tiegħu l-intimat intrabat li jbiegħ proprjetà immobbli tiegħu fl-Imsida. Fost ħwejjeġ oħra l-konvenju kien jinkludi klawsola (numru 8) li kienet tipprovdi testwalment kif ġej:

> *«Illi l-proprjetà kollha oġġett ta' dana l-konvenju kif ukoll il-proprjetà oġġett ta' konvenju li qed isir illum stess bejn il-Kumpanija Kompratriċi u l-aħwa Galea u ommhom Helen Galea taqa' f'żona tal-iżvilupp u illi skont il-'policies' ta' l-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) għal din iż-żona l-proprjetà kollha oġġett taż-żewġ konvenji [dan il-konvenju u l-konvenju ma' Joseph, Paul u Helen Galea] tista' tigi żviluppata f'erba' (4) sulari residenzjali b'erba' (4) appartamenti f'kull sular u f'recessed floor b'żewġ penthouses, jiġifieri fil-ħames sular 'il fuq mill-livell tat-triq – f'dana l-konvenju dana l-iżvilupp huwa msejjaħ il-"Permess Finali". Għalhekk il-Kumpanija Kompratriċi tobbliga ruħha li sa żmien xahrejn (2) mill-lum tapplika għall-iscreening sabiex imbagħad tissottometti l-applikazzjoni għal tali żvilupp mal-MEPA. B'dana illi f'każ li l-Permess Finali ma joħroġ sa disa' (9) xhur mill-lum, u l-partijiet ma jkunux ftehmu mod ieħor dan il-Konvenju jiġi rexiss awtomatikament u n-Nutar hija awtorizzata minn issa sabiex tirrifondi ċ-ċekkijiet lill-Kumpanija Kompratriċi u l-Vendituri ikun irid jirrifondi l-ammont taċ-ċens.»*

Kif ukoll:

> *«Il-kuntratt ta' bejgħ finali għandu jsir sa mhux aktar tard mid-disgħa u għoxrin ta' April tas-sena elfejn u sittax (29- 04-2016).»*

L-applikazzjoni għall-permess ta' żvilupp saret fil-5 ta' Awwissu 2014. Ġiet validata fit-12 ta' Frar 2015. Peress illi nqalgħu oġġezzjonijiet minn Transport Malta in konnessjoni ma' porzjon tas-sit, waqaf għal xi żmien l-ipproċessar tal-applikazzjoni. L-applikazzjoni ġiet finalment approvata mill-Bord tal-Awtorità tal-Ippjanar fl-10 ta' Mejju 2016. Il-permess għall-iżvilupp ħareġ finalment fit-3 ta' Ottubru 2016.

Jirriżulta wkoll mill-provi prodotti illi meta n-Nutar bdiet tagħmel ir-riċerki meħtieġa, ġie skopert illi, b'referenza għall-provenjenza tat-titolu tal-intimat, kien sar "legato di cosa altrui". B'hekk kien jeħtieġ kunsens ta' xi qraba tal-intimat li ma dehrux disposti li jagħtuh bla ma jiġu kompensati.

Tul iż-żmien kollu Karkanja Developments Limited u l-familja Galea baqgħu f'komunikazzjoni kontinwa bejniethom biex jittentaw jiżblokkaw is-sitwazzjoni. Jidher mix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti illi l-intopp ewlieni kien fuq l-imsemmi "legato di cosa altrui" u mhux il-permessi tal-iżvilupp li kulħadd kien fiduċjuż dwarhom wara li nbiddlu xi pjanti skont id-direzzjoni ta' Transport Malta. Il-Qorti tinnota wkoll illi fi stadju minnhom tfaċċa xerrej prospettiv ieħor li kien dispost iħallas ferm aktar għall-proprjetà (ara affidavit ta' Dr. William Cuschieri fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni relatat).

Finalment il-familjari Galea baqgħu ma waslux għall-ftehim ma'

qrabathom dwar il-fuq imsemmi legat u peress illi kienet waslet id-data tal-iskadenza finali tal-konvenju, u ċjoè id-29 ta' April 2016, Karkanja bagħtet l-ittra uffiċċjali sabiex dawn, inkluż l-intimat jaddivjenu għall-kuntratt. Sussegwentement ġiet intavolata l-kawża odjerna. Galea għadhom qed jinsistu li ġaladarba Karkanja ma rnexxilhiex tottjeni l-permessi relattivi fit-terminu prefiss fil-konvenju dan ma baqgħalu ebda siwi, ukoll għaliex Karkanja naqset li tosserva kundizzjonijiet oħra mposti fuqha mill-konvenju. Madanakollu, stante li l-partijiet ikkonċentraw l-argumenti kollha tagħhom fil-kawża għall-kundizzjoni tal-permessi tal-bini bla ebda ħjiel għall-kundizzjonijiet oħra, din il-Qorti qieset li din kienet il-kundizzjoni essenzjali.

Il-Qorti tqis l-insenjament ta' dawn il-Qrati fil-kuntest ta' din ix-xorta ta' kundizzjoni u ċjoè:

> *«Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm il-darba l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni[1].»* – ***Chain Services Limited (C-17803) v. Leo u Inez konjuġi Micallef*** *(11 ta' Gunju 2012).*

Kif ritenut ukoll fil-kawża ***Pisani v. Borg et*** *(27 ta' Ottubru 2009):*

> *«il-venditur ma jistax jipprova jieħu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx seħħet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu.»*

B'differenza għas-sitwazzjoni fil-kawża 425/2016, il-kundizzjoni tal-permessi tal-bini f'din il-kawża hija meqjusa li ġiet inkluża esklussivament fl-interess ta' Karkanja, stante li Emanuel Ellul (recte: Galea) kien ser jitħallas sehmu fi flus kontanti u mhux bi proprjetà immobbli fl-iżvilupp propost.

Għalhekk, fid-dawl tal-fuq ċitat insenjament, l-argument tal-intimat għar-rigward tal-permessi m'għandux mis-sewwa.»

7. Il-konvenut appella minn din is-sentenza finali, b'rikors imressaq fil-25 ta' Novembru, 2019 b'ħames aggravji: (i) li l-konvenju spiċċa awtomatikament kif maħsub fil-klawsola numru 8 u l-Ewwel Qorti kienet

[1] Mag (Gh) AE 27.10.2009 fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borg et*** (mhix appellata).

żbaljata meta qieset li l-partijiet irrinunzjaw taċitament għal din il-kundizzjoni; (ii) l-użu irritwali tal-proċedura b'riħet l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** min-naħa tal-kumpanija appellata; (iii) li l-Ewwel Qorti naqset ukoll milli tqis li l-klawsola numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa u ċara li twassal għall-ħall *ipso iure;* (iv) li l-konvenju ta' Emanuel Galea huwa dipendenti fuq dak li sar ma' Paul, Joseph u Helen Galea u huwa evidenti li l-partijiet kollha jinsistu fuq din il-kundizzjoni; u (v) li l-Ewwel Qorti ma qisitx in-nuqqasijiet u d-dewmien ikkawżat mill-kumpanija appellata stess.

8. Il-kumpanija attriċi wieġbet għall-appell permezz ta' risposta mressqa fit-23 ta' Diċembru, 2019 u tat ir-raġunijiet għala l-appell kellu jiġi miċħud.

9. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. Din hija kawża dwar eżekuzzjoni ta' konvenju.

11. Qabelxejn din il-Qorti se tirreferi għall-prinċipji li jeħtieġ li żżomm quddiem għajnejha.

12. Fis-sentenza tad-29 ta' Ottubru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi***, il-Qorti tal-Appell tenniet hekk: *«Huwa meħtieġ li sabiex konvenju jkun validu (li) dan jiġi redatt bil-miktub. Inoltre għandu jikkontjeni s-segwenti elementi:- (a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; (b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim; (ċ) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; (d) jistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir ittrasferiment; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.»* (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet ***Island Farmhouses Limited v. Michelina Xerri proprio et nomine***; u dik tas-7 ta' Diċembru, 2023 fl-ismijiet ***Avukat Dottor Robert Zammit v. Constantino Abela et***).

13. Malli l-wegħda tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, il-bejjiegħ ikun obbligat li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej fiż-żmien miftiehem u bil-prezz maqbul. Bl-istess mod, malli l-wegħda tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li fl-istess żmien iħallas il-prezz u jirċievi l-oġġett mibjugħ. Jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir, il-parti li tonqos milli żżomm mal-wegħda tagħha tista' tiġi kkundannata li tħallas id-danni, sakemm din ma turix li hija kellha raġunijiet tajba biex ma

tersaqx għall-kuntratt.

14. Bħala aspett ġuridiku tal-effett tal-wegħda li għaliha japplika l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, jingħad li l-wegħda tal-persuna li tbiegħ ġid tagħha hija waħda unilaterali, daqs kemm unilaterali hija l-wegħda ta' min jgħid li jrid jixtri. Fi kliem ieħor, il-konvenju huwa *«obbligazzjoni bilaterali li tibqa' dejjem ġuridikament diviża b'żewġ obbligazzjonijiet unilaterali li f'kull waħda minnhom hemm il-kreditur u d-debitur tal-obbligazzjoni, fis-sens illi hemm dak li jrid jippresta u hemm dak li jieħu l-benefiċċju tal-prestazzjoni»* (ara sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 1998 fil-kawża fl-ismijiet ***Dominic Charles Humphreys et v. Victor (Major) Tonna et*** (mhix pubblikata). Illi jidher, għalhekk, mill-kliem innifsu tal-liġi, li l-għan ta' dak l-artikolu huwa wieħed li jipprovdi għall-eżekuzzjoni ta' wegħda magħmula bejn żewġ partijiet, liema wegħda trid tkun tiswa u ma tkunx saret għal raġunijiet li l-liġi ma tippermettihomx. L-iżjed importanti, imma, hu li r-rwol tal-Qorti huwa dak li tara li l-wegħda tiswa u li tordna lill-parti li tkun qiegħda żżomm lura milli tersaq għall-ftehim biex tagħmel dan kif miftiehem. Ma jidhirx li l-Qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju. (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet ***Univest Enterprises Ltd v. Josephine Mary Kilford et***).

15. Sfiq ma' dan, «*il-volontà tal-ġudikant qatt ma għandha tissostitwixxi dik tal-kontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz tagħha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' kompro-vendita tkun ċara, id-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija għandha l-obbligu li tagħti eżekuzzjoni għal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar.*» (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fid-29 ta' Ottubru, 2004 fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel sive Lino Gauci Borda et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi***).

16. Din il-Qorti se tistħarreġ l-ewwel erba' aggravji f'daqqa billi huma marbuta ma' xulxin.

17. Fl-**ewwel aggravju** tiegħu, il-konvenut jgħid li huwa ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti li l-klawsola numru 8 fil-konvenju saret biss għall-benefiċċju tal-parti xerrejja biss. Jgħid li għalkemm huwa ma kienx se jitħallas bi proprjetà, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-kundizzjoni nfisha ġiet maqbula għal raġunijiet li jmorru lil hemm mill-ħlas bi proprjetà. Din il-klawsola ddaħħlet għall-ġid taż-żewġ partijiet sabiex l-ebda parti ma tibqa' mdendla ma' l-oħra għal żmien twil għalxejn.

18. Il-konvenut jirreferi għax-xhieda tan-Nutar Vella Magro (fis-seduta tas-6 ta' Frar, 2017), li ħejjiet il-konvenju, fejn qalet li kull meta jkun hemm konvenju u jkun hemm din il-kwistjoni tal-permessi hija dejjem tisħaq mal-

partijiet u ġġiegħel lill-iżviluppatur jobbliga ruħu li japplika għall-permessi sa ċertu żmien. Xehdet li kienet taf li, f'dan il-każ, kien hemm interess li xi ħadd jieħu appartamenti b'kumpens u għalhekk aktar daħlet il-kwistjoni taż-żmien. Kompliet tixhed: *«Taż-żmien indaħħalha dejjem. Jiena ġeneralment ninkludi wkoll illi l-kumpraturi jżommu d-dritt li anki jekk ma jkunx ħareġ il-permess jkollhom dritt jixtru xorta. Dan il-każ ma kienx hekk għalhekk inkludejt jekk il-partijiet ma jkunux ftehmu mod ieħor.»*

19. Il-konvenut appellant jgħid li din ix-xhieda ma tħalli l-ebda dubju li l-klawsola taż-żmien kienet kundizzjoni għall-benefiċċju taż-żewġ partijiet u b'hekk tikkostitwixxi raġuni valida sabiex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali għal kull naħa. Għalhekk isostni li ebda parti fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2014 ma setgħet waħedha tipprova tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni ma tkunx seħħet, ladarba din kienet miftehma fl-interess taż-żewġ partijiet.

20. L-appellant jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet li bil-komunikazzjoni kontinwa wara l-iskadenza tal-imsemmija disa' xhur kif miftiehem fi klawsola numru 8 tal-imsemmi konvenju, kien hemm rinunzja taċita għall-effetti ta' din il-klawsola li l-konvenju kien skada awtomatikament.

21. L-appellant itenni li ma jaqbilx mal-argument tal-Ewwel Qorti li billi

l-ftehim bejn iż-żewġ naħat kien ċar. Id-disa' xhur għalqu fis-16 ta' Frar, 2015. Sa dakinhar il-permess finali ma kienx ħareġ u l-partijiet ma kinux ftehmu li l-konvenju għandu jibqa' fis-seħħ minkejja li l-permess finali ma kienx għadu ħareġ. B'hekk jisħaq li l-konsegwenza hija li l-konvenju skada b'mod awtomatiku kif kienu ftehmu espressament il-partijiet. L-appellant jgħid li kellu jitħaddem il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda.* Iżid li l-fatt li wara li skada l-konvenju, il-partijiet ikkorispondew bejniethom anke jekk ippruvaw issibu soluzzjoni biex il-bejgħ isir ma jistax jiġi nterpretat li b'hekk ġew li huma rrinunzjaw għal dak li diġà spiċċa u bla effett.

22. L-appellant isostni li sabiex jagħtu l-ħajja mill-ġdid lill-konvenju bilfors kienet meħtieġa l-kitba bl-elementi kollha għall-validità tal-wegħda ta' bejgħ. L-appellant itenni li ma kien intlaħaq ebda ftehim differenti minn dak li jirriżulta mill-kitba tal-konvenju anke jekk kien hemm komunikazzjoni bejniethom, u jirreferu għax-xhieda tiegħu, kif ukoll għal dik ta' Joseph u Paul Galea quddiem l-Ewwel Qorti. Fuq kollox, jgħidu li anke r-rappreżentant tal-kumpanija appellata aċċetta li l-konvenju kien skada f'imejl mibgħuta minnu fil-5 ta' Marzu, 2015, iżda l-Ewwel Qorti warrbet dan il-fatt. Jgħid ukoll li anke kieku kienet possibbli r-rinunzja għall-effetti tal-klawsola 8 wara li l-konvenju kien diġà skada u bla effett din xorta waħda kellha tkun bil-kitba u ma setgħetx tkun taċita, preżunta jew desunta minn dak li qalu jew għamlu l-partijiet. Għalhekk kieku l-

partijiet ftehmu kien ikollhom jagħmlu konvenju ġdid bil-miktub.

23. Il-konvenut jissokta jgħid li ladarba l-klawsola numru 8 kienet ta' ġid għaż-żewġ u l-kumpanija appellata qatt ma lissnet l-intenzjonijiet tagħha qabel is-16 ta' Frar, 2015, il-konvenju waqa' u konsegwentement lanqas il-kumpanija appellata ma setgħet tagħmel varjazzjonijiet jew rinunzji ta' klawsoli issa li l-effett tal-konvenju kien spiċċa. Jissokta jgħid li kien imiss lill-kumpanija appellata tieħu ħsieb li ssir kitba ġdida fil-forma meħtieġa skont il-liġi, inkluż dawk fiskali.

24. Permezz tat-**<u>tieni aggravju</u>** li tressaq mingħajr ħsara għal dak ta' qablu, il-konvenut appellanti jgħid li l-proċedura skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** kif użata mill-kumpanija appellata ma sservix biex testendi konvenju li jkun diġà, bi qbil bejn il-partijiet, rexiss, invalidat u terminat. Barra minn hekk, f'kull wieħed mill-konvenji, ġie espressament miftiehem li l-kumpanija xerrejja kellha sa żmien xahrejn mid-data tal-konvenju sabiex tapplika għall-*iscreening* mal-Awtorità tal-Ippjanar. Minflok irriżulta li l-*iscreening application* ġiet preżentata fil-5 ta' Awwissu, 2014 u dan bi ksur tal-klawsola numru 8 fl-istess konvenju. Il-konvenuti jsemmu li mix-xhieda tal-Perit Ian Cutajar (il-Perit tal-kumpanija attriċi) jirriżulta li l-permess ħareġ fit-3 ta' Ottubru, 2016 għalkemm id-deċiżjoni tal-Bord kienet fl-10 ta' Mejju, 2016 u meta l-konvenji kienu jitterminaw bi ftehim espress tal-partijiet fis-16 ta' Frar, 2015 f'każ li l-permess ma jkunx ħareġ

sa dakinhar. Il-konvenju, anke fin-nuqqas tal-klawsola 8, kien jiskadi fid-29 ta' April, 2016 filwaqt li l-permess ġie approvat definittivament fit-3 ta' Ottubru, 2016.

25. Fit-**tielet aggravju** tiegħu, il-konvenut jgħid li l-Ewwel Qorti naqset li tqis li l-klawsola numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa u ċara li twassal għall-ħall *ipso iure*. Isostni li m'hemmx dubju li r-rieda u l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-konvenju jinħall ladarba dak miftiehem f'din il-klawsola ma jseħħx saż-żmien stipulat. Iżid li bix-xhieda tiegħu u bil-komunikazzjonijiet mibgħuta lir-rappreżentant tal-kumpanija appellata kienu qegħdin jikkonfermaw li seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva. Ifisser li għalkemm f'każijiet ta' kundizzjoni riżoluttiva taċita, il-Qorti tista' tagħti żmien xieraq sabiex parti twettaq l-obbligi tagħha, dan mhux l-istess għal meta l-kundizzjoni tkun waħda espressa u dan b'riħet l-**Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili**. Ladarba l-konvenju nħall bis-saħħa tal-kundizzjoni fi klawsola 8 tal-konvenju, l-appellant isostni li l-Ewwel Qorti kellha għalhekk tiċħad it-talbiet tal-kumpanija attriċi.

26. Permezz tar-**raba' aggravju**, il-konvenut jirreferi għall-klawsola numru 7 tal-konvenju u jsostni li m'hemmx dubju li l-konvenju tiegħu kien ukoll dipendenti fuq l-eżistenza tal-konvenju ta' Paul, Joseph u Helen Galea. B'hekk jargumenta li ladarba l-konvenju ta' bejn dawk il-partijiet waqa' u huwa bla effett, l-istess għandu jgħodd għall-konvenju tal-lum.

27. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija appellata tgħid li f'dan il-każ, il-klawsola 8 kienet biss għall-benefiċċju tagħha. Tirreferi għall-istess parti tax-xhieda tan-Nutar Vella Magro u tgħid li l-interpretazzjoni indiretta tax-xhieda tan-Nutar hija li l-klawsola numru 8 kienet ta' ġid għaliha biss. Issostni li bil-fatt li hija nsistiet li tgħaddi għall-iffirmar tal-kuntratt finali, hija kienet qiegħda tirrinunzja għall-effetti ta' din il-klawsola u l-istess appellant ma seta' qatt jottjeni xi komfort favur tiegħu bil-fatt li l-permessi kienu għadhom ma ħarġux. Għalhekk tissokta tgħid li l-konvenju kellu jiskadi nhar id-29 ta' April, 2016 sakemm il-kumpanija appellata ma tiddeċidiex li tinvoka l-klawsola numru 8 u tirrendiha applikabbli għall-każ tal-lum.

28. Tissokta tgħid li mingħajr ħsara għal dak li ntqal qabel, huwa minnu li dan il-konvenju kien marbut ma' konvenju ieħor li kien sar ma' Paul, Joseph u Helen Galea li min-naħa tagħhom kellhom jitħallsu in parti permezz ta' proprjetà u li jekk jaqa' l-konvenju ma' dawn tal-aħħar kellu wkoll jaqa' l-konvenju tal-appellant. Madankollu, il-partijiet komplew għaddejjin bil-kuntatti u bl-isforzi kollettivi bejniethom biex jiġi ppubblikat il-kuntratt finali, ma setax ma jitqiesx li l-partijiet kellhom kull intenzjoni biex jagħlqu n-negozju li kienu ftehmu fuqu bl-iffirmar tal-konvenju oriġinali. Il-mod ta' kif ġabu ruħhom l-appellanti flimkien ma' Emanuel Galea ma jista' jiġi rikonċiljat mal-ebda pożizzjoni oħra. Kien ċar li ż-żewġ

partijiet riedu jibqgħu għaddejjin bir-relazzjoni kuntrattwali tagħhom u li n-negozju li kienu ftehmu riedu li jiġi konkluż. B'hekk issostni li mill-provi prodotti, ħareġ biċ-ċar li ż-żewġ partijiet fuq il-konvenju rrinunzjaw b'mod l-aktar assolut u inekwivoku għall-effetti ta' din il-klawsola li kienet saret għall-ġid tagħhom it-tnejn.

29. Illi waqt it-trattazzjoni, il-kumpanija appellata sostniet ukoll li kien hemm it-terminu sħiħ tal-konvenju. Barra minn hekk jirriżulta li d-diskussjonijiet wara li kienu għaddew id-disa' xhur imsemmija fil-klawsola 8 kienu kkonċentrati fuq kwistjonijiet oħra. B'hekk huwa ovvju li l-partijiet aġixxew b'mod ċar li ma kinux qegħdin jikkonsidraw li l-konvenju kien skada.

30. Il-kumpanija appellata tissokta tgħid li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li jsir konvenju ieħor bil-miktub biex il-konvenju jibqa' validu sad-29 ta' April, 2016. Dan għaliex ftehim fil-forma bil-miktub li teħtieġ il-liġi diġà kien hemm, u dan meta l-partijiet kienu diġà rregolaw il-pożizzjoni tagħhom meta għamlu l-konvenju oriġinali. Dan b'dak li kitbu fil-klawsola numru 8. Huma kienu qablu li f'każ li l-permessi ma joħorġux fiż-żmien disa' xhur u l-partijiet jiddeċiedu li jkomplu għaddejjin bin-negozju tagħhom, il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sad-29 ta' April, 2016. Ittenni li l-konvenju għalhekk diġà kellu terminu ta' skadenza miftehma bejn il-partijiet u din l-iskadenza ma kinitx tiddependi unikament u esklussivament fuq il-fatt

jekk joħorġux il-permessi jew le. Targumenta li kieku l-partijiet ma ridux jintrabtu għal żmien inutilment kienu jiżguraw li t-terminu ta' validità tal-konvenju jkun jikkombaċi għall-perjodu ta' 9 xhur li kienu ftehmu fuqu sabiex joħorġu l-permessi, ma kinux jiftehmu li tali konvenju kellu jkun validu sad-29 ta' April, 2016. B'hekk bil-fatt li l-partijiet kollha mingħajr l-ebda eċċezzjoni komplew għaddejjin bil-pożizzjoni tagħhom ta' *business as usual* minkejja li ma kinux ħarġu l-permessi tal-iżvilupp, kien issodisfa l-vot ta' dak li diġà kienu ftehmu fuqu l-partijiet bil-miktub fi klawsola numru 8.

31. Għal dak li huwa t-tieni aggravju, il-kumpanija appellata twieġeb li ladarba t-trattativi bejn il-partijiet baqgħu sejrin saħansitra anke wara illi għadda t-terminu pattwit li matulhom kellhom joħorġu l-permessi, il-konvenju qatt ma tilef il-validità tiegħu setgħet tiġi estiża permezz tal-proċedura b'riħet l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**.

32. Il-kumpanija appellata ma taqbilx li l-kundizzjoni numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa u li twassal għall-ħall *ipso iure* tal-kuntratt. Dan għar-raġuni li l-istess klawsola kienet qiegħda tikkontempla l-ħall biss f'każ li l-partijiet ma jkunux ftehmu mod ieħor. B'hekk tgħid li l-kwalifika fissret li din il-kundizzjoni riżoluttiva hija waħda taċita u mhux espressa. Iżżid li bħala patt kommissorju taċitu, din il-Qorti hija obbligata li tagħti żmien sabiex il-kundizzjoni tiġi sodisfatta. Tgħid ukoll li llum din il-

kundizzjoni ġiet sodisfatta u għalhekk fi kwalunkwe każ il-klawsola numru 8 illum tilfet kull effett li seta' kellha.

33. Għal dak li huwa r-raba' aggravju, il-kumpanija appellata tgħid li dan huwa wieħed frivolu għall-aħħar. Tissokta tgħid li fl-ebda ħin ma ġie allegat mod ieħor. B'dan li kien hemm differenza bejn żewġ konvenji għaliex fil-każ tal-lum l-appellant kellu jitħallas biss fi flus. Il-klawsola numru 8 ma saritx fl-interess ukoll ta' Emanuel Galea. B'hekk b'dawn il-proċeduri, il-kumpanija appellata ma baqgħetx tinsisti fuq il-kundizzjoni tal-permess finali sabiex tersaq għall-kuntratt.

34. Induru biex inqisu dawn l-aggravji. Ikun xieraq li din il-Qorti tikkwota l-klawsola numru 8:

> *«Illi l-proprjetà kollha oġġett ta' dana l-konvenju kif ukoll il-proprjetà oġġett ta' konvenju li qed isir illum stess bejn il-kumpanija kompratriċi u l-aħwa Galea u ommhom taqa' f'żona tal-iżvilupp u illi skont il-policies tal-Awtorità Maltija għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) għal din iż-żona l-proprjetà kollha oġġett taż-żewġ konvenji (dan il-konvenju u l-konvenju ma' Joseph, Paul u Helen Galea) tista' tiġi żviluppata f'erba' (4) sulari residenzjali b'erba' (4) appartamenti f'kull sular u f'recessed floor b'żewġ penthouses, jiġifieri fil-ħames sular 'il fuq mil-livell tat-Triq – f'dana l-konvenju dana l-iżvilupp huwa msejjaħ il-'Permess Finali'.* ***<u>Għalhekk il-kumpanija kompratriċi tobbliga ruħha li sa żmien xahrejn millum tapplika għall-iscreening sabiex imbagħad tissottometti l-applikazzjoni għal tali żvilupp mal-MEPA. B'dana illi f'każ li l-Permess Finali ma joħroġx sa disa' (9) xhur millum, u l-partijiet ma jkunux ftehmu mod ieħor dan il-konvenju jiġi rexiss awtomatikament u n-Nutar hija awtorizzata minn issa sabiex tirrifondi ċ-ċekkijiet lill-kumpanija kompratriċi u l-vendituri ikun irid jirrifondi l-ammont taċ-ċens.»</u>***
>
> (enfasi tal-Qorti)

35. Din il-Qorti għalhekk trid tistħarreġ: (i) jekk il-klawsola numru 8 fil-każ tagħna ddaħħlitx għall-ġid tax-xerrej biss; (ii) jekk il-konvenju skadiex mal-għeluq tad-9 xhur ladarba l-permessi tal-bini ma kinux għadhom ħarġu; (iii) jekk il-fatt li l-partijiet baqgħu jikkorrispondu wara dan it-terminu jfissirx li kien hemm rinunzja għall-effetti li ġġib magħha l-klawsola numru 8; u (iv) jsegwix b'hekk li l-partijiet kienu ftehmu li l-konvenju kien validu sad-29 ta' April 2016.

36. Huwa f'waqtu li nħarsu lejn fatti u dikjarazzjonijiet li jirriżultaw mill-provi mressqa mill-partijiet:

- Il-konvenju bejn il-partijiet ġie ffirmat fis-16 ta' Mejju, 2014.

- Il-prezz miftiehem bejn il-kontendenti kien li l-konvenut jitħallas bi flus.

- Il-konvenju kien reġistrat fl-20 ta' Mejju, 2014.

- Il-kuntratt kellu jiġi ppubblikat sad-29 ta' April, 2016.

- Fil-kuntratt insibu però l-klawsola 8 fuq imsemmija. B'hekk il-partijiet ftehmu li l-Permess Finali kellu joħroġ sas-16 ta' Frar, 2015.

- Insibu wkoll f'dan il-konvenju, klawsola numru 4 li taqra hekk: *«Illi jsiru r-rċierki u t-titolu tal-vendituri u tal-proprjetà in vendita jkun tajjeb u dana a spejjeż tal-kumpanija komprtariċi. B'dana illi l-vendituri jobbligaw ruħhom illi sa tliet (3) xhur millum jagħmlu dak kollu neċessarju a spejjeż tagħhom sabiex ikollhom titolu tajjeb tal-proprjetà li qed tiġi mibjugħa peress illi l-proprjetà li qed tiġi mibjugħa kienet tappartjeni lin-nannu u n-nanna kienet ħalliet il-proprjetà oġġett ta' dana l-ftehim lill-vendituri aħwa Galea permezz ta' 'legato di cosa altrui'.*

- Barra minn hekk dan il-konvenju huwa marbut mal-konvenju ffirmat ma' Paul, Joseph u Helen Galea fl-istess ġurnata. Fil-fatt insibu klawsola numru 7: *«Bil-patt u kundizzjoni li l-kumpanija kompratriċi takkwista l-proprjetà adjaċenti tal-aħwa Paul u Joseph Galea u ommhom Helen Galea u s-sit kollu kemm hu taż-żewġ familji jidher fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata bħala dokument 'B'»*

- L-applikazzjoni għall-iżvilupp tressqet mill-kumpanija attriċi fil-5 ta' Awwissu, 2014.

- Qabel il-validazzjoni tal-applikazzjoni, MEPA talbet għal xi dokumentazzjoni bejn it-8 ta' Awwissu, 2014 sas-6 ta' Settembru, 2014.

- Fl-*iscreening letter* tas-6 ta' Settembru, 2014 jirriżulta li kien hemm diversi kwistjonijiet li ġew senjalati.

- Il-kumpanija attriċi kellha tissodisfa lill-MEPA sas-6 ta' Diċembru, 2014.

- L-applikazzjoni ġiet validata fit-12 ta' Frar, 2015.

- Iddaħħlu l-pjanti emendati fl-4 ta' Frar, 2016.

- Jirriżulta li fil-proċess tal-applikazzjoni kien hemm diversi oġġezzjonijiet kemm minn Transport Malta kif ukoll minn terzi. Il-kwistjonijiet ma' Transport Malta ġew eventwalment riżolti.

- Il-kumpanija attriċi ppreżentat l-ittra uffiċjali sabiex issejjaħ lill-konvenut biex jersaq għall-kuntratt finali fit-28 ta' April, 2016.

- Il-kawża tal-lum infetħet fis-26 ta' Mejju, 2016.

- Il-permess għall-iżvilupp ħareġ fit-3 ta' Ottubru, 2016. Id-deċiżjoni tal-Bord kienet ikkonfermata fl-10 ta' Mejju, 2016.

37. Illi l-liġi taħseb li persuna tista' tintrabat b'obbligazzjonijiet soġġetti għal xi kundizzjoni jew kundizzjonijiet. M'hemm xejn x'iżomm li f'konvenju jkun hemm kundizzjonijiet marbuta ma' ħruġ ta' permessi jew sanzjonar ta' bini. (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet ***L-Avukat Dr Christian Farrugia nomine v. Karkanja Developments Limited***).

38. Fil-każ tagħna, minn qari tal-klawsola numru 8 jirriżulta li l-kumpanija attriċi kellha 9 xhur sabiex jinħareġ il-permess finali. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li fil-każ tal-konvenut appellant Emanuel Galea, il-klawsola numru 8 kienet biss ta' benefiċċju għall-kumpanija appellata. Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-determinazzjoni ta' dan il-punt għandu jkun aktar wiesgħa milli sempliċement tingħata ħarsa lejn il-klawsola numru 8 waħedha biss. Il-fatt waħdu li Emanuel Galea kien se jitħallas fi flus u mhux ukoll f'*units* bħan-neputijiet tiegħu u ommhom (kif miftiehem fuq il-konvenju tagħhom) ma jfissirx awtomatikament li fil-każ tiegħu l-klawsola kienet ta' benefiċċju biss għall-kumpanija appellata. L-appellant għandu raġun jgħid li t-terminu ta' 9 xhur kien maħsub biex il-partijiet ikunu jafu fhiex kienu u ma jibqgħux imdendlin.

39. Ma jridx jintesa li dan il-konvenju u l-konvenju l-ieħor ma' Joseph, Paul u Helen Galea huma marbutin ma' xulxin. Dan huwa rifless fil-klawsola numru 7 tal-konvenji. Għaldaqstant huwa ovvju għal din il-Qorti

li meta Emanuel Galea kien qiegħed jiffirma l-konvenju mal-kumpanija appellata li l-proprjetajiet kellhom jinbiegħu f'daqqa u li l-permess finali kellu joħroġ fi żmien disa' xhur.

40. Il-konvenut għandu raġun jgħid li l-klawsola numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa. Il-kliem sakemm il-partijiet ma jiftehmux mod ieħor ma jfissirx li l-kundizzjoni riżoluttiva hija waħda taċita. Il-klawsola kienet ċara – il-permessi kellhom joħorġu fi żmien 9 xhur. Mhux ta' siwi l-argument li l-konvenju kellu terminu sakemm jagħlaq. Il-mistoqsija tiġi waħedha – għalfejn il-partijiet ftehmu fuq 9 xhur u minflok ma tniżżilx terminu wieħed?

41. Mod ieħor, din il-Qorti ma taqbilx mal-kumpanija appellata, kif qalet fit-tweġiba tal-appell, li l-klawsola numru 8 fiha kundizzjoni riżoluttiva taċita għalkemm fit-trattazzjoni ngħad li kienet waħda sospensiva. Kif ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tal-14 ta' Marzu, 2024 fl-ismijiet **Joseph Fenech v. John Cassar** *«il-kundizzjoni riżoluttiva hija dik li meta tiġri, tħoll l-obbligazzjoni u terġa' tqiegħed il-ħaġa fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet saret qatt (ara l-**Artikolu 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Min-naħa l-oħra, il-liġi tfisser bħala sospensiva dik il-kundizzjoni li tagħmel l-eżistenza ta' obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura, b'mod li l-obbligazzjoni ma teżistix qabel ma l-ġrajja sseħħ (ara l-**Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili**).»*

42. Miżmum li l-klawsola numru 8 saret għall-benefiċċju taż-żewġ partijiet, fil-każ tagħna ma setax jitħaddem it-tagħlim ġurisprudenzjali kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti u kif trid il-kumpanija appellata li, *«Min jobbliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun ta' siwi għalih, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax jopponi ruħu li jbiegħ, ma jistax jopponi ruħu għall-eżekuzzjoni tal-promess minħabba l-assenza ta' dan il-patt.»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2007 fl-ismijiet ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et***). B'hekk jiġi li l-kumpanija attriċi ma setgħetx tagħżel li tirrinunzja għal din il-klawsola.

43. Mingħajr dubju, id-disa' xhur imsemmija fil-klawsola numru 8 għaddew u l-permess finali kien għadu ma ħariġx. Terġa' u tgħid, lanqas jirriżulta mill-provi li kien hemm ftehim bejn il-partijiet. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li għaliex il-partijiet baqgħu jitħaddtu bejniethom u man-Nutar Vella Magro (kif juru l-iskambju tal-*emails*) dan għandu jitqies li l-konvenuti, partikolarment, irrinunzjaw għall-effetti tal-klawsola numru 8.

44. Jirriżulta mill-*emails* mibgħuta li l-partijiet qatt ma ddiskutew il-fatt li ma kinux ħarġu l-permessi fiż-żmien miftiehem. Euchar Vella, rappreżentant tal-kumpanija attriċi, jixhed li tkellmu dwar dan verbalment. Is-suġġett tal-*emails* ħafna drabi kien ikun dwar it-titlu li l-konvenuti

kellhom fuq il-proprjetà li kienet se tinbiegħ. Jirriżulta li għalkemm ħafna drabi, Joseph u Paul Galea (konvenuti fil-proċeduri numru 425/16) bdew jgħidu li kellhom titlu tajjeb, in-Nutar Vella Magro li kienet qiegħda tikkomunika magħhom insistiet li minħabba li l-proprjetà kienet riżultat ta' *legato di cosa altrui* kien jeħtieġ li jkun hemm iswed fuq l-abjad permezz ta' kuntratti ma' familjari li jkunu qegħdin jissemmew sabiex ma jkunx hemm problemi aktar 'il quddiem.

45. Hemm ukoll żewġ punti x'jiġu kkonsidrati. Fl-ewwel lok, hekk kif il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fissret tajjeb fis-sentenza tagħha tas-27 ta' April, 2010 fl-ismijiet ***Mary Ciantar v. Ladislao Giuseppe Micolucci et:*** *«Illi dwar il-kunċett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni –* ***Anthony Scerri v Anthony Cutajar et*** *(Appell Ċivili (Kompetenza Inferjuri) deċiża fis-16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:- (1) La rinunzia ad un diritto, perchè si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche. (Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154); (2) Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile (****Sciberras v. Giappone****, Prim' Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fit-12 ta' Ottubru 1840); (3) Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċiljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volontà*

*preċiża tar-rinunzjant (**Henry Thake v. Carmel sive Lino Borg**, Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), 25 ta' Novembru 1986; u (4) In kwantu għall-eżami dwar in-natura ta' l-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att. (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).»*

46. Fuq kollox ma jridx jitwarrab il-fatt li ma kien hemm l-ebda xkiel li jkun hemm ftehim ieħor bejn il-partijiet anke wara l-mogħdija tad-disa' xhur. Hekk kif imtenni fis-sentenza ***Joseph Mary Cutajar et v. S.C. Company Limited*** mogħtija minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2023, il-liġi tagħna ma tgħid xejn dwar jekk partijiet jistgħux bi qbil, itawlu l-effetti ta' konvenju, wara li ż-żmien tal-validità tiegħu jkun għalaq. Kompliet tgħid hekk:

> *«Biex tkompli tgħaqqad, f'dawn l-aħħar għoxrin sena l-ftit sentenzi tal-Qorti tal-Appell li messew ma' problema ta' din ix-xorti, waslu għall-konklużjonijiet opposti. Kemm hu hekk, insibu sentenzi tal-Qorti tal-Appell li taw x'jifhmu li ma jistax ikollok estensjoni jew tiġdid ta' konvenju li jkun skada għaliex ladarba l-konvenju jkun spiċċa dan ma jistax jingħatalu lura l-ħajja (ara **Christian Satariano v. Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa)** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 u **J.D.G. Properties Limited v. Joseph Portelli et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009) u għandek sentenzi oħra tal-Qorti tal-Appell fejn fihom ingħad il-kontra, ċjoè, li huwa possibli li l-partijiet jaqblu bejniethom illi jġeddu jew jerġgħu jagħtu effett għal konvenju li jkun skada (ara **Carmelo sive Charles Byers et v. Paul Caruana et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015 u **Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).*
>
> *Wara li din il-Qorti xtarret sew dawn iż-żewġ fehmiet kunfliġġenti, tħossha li għandha xxaqleb aktar lejn dik ix-xejra ġurisprudenzjali li tgħid li partijiet f'konvenju huma ħielsa li jekk iridu jerġgħu jagħtu l-ħajja*

lil konvenju li jkun skada. Kif tajjeb ingħad fis-sentenza ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** *ġa fuq imsemmija, bħalma l-partijiet jistgħu jagħmlu konvenju ġdid flok dak li skada, ma hemm xejn li jżommhom biex, minflok, jirreferu għall-konvenju li jkun ġa miktub u jagħtuh lura l-ħajja.*

Tassew hija iebsa u sproporzjonata wisq, dik il-linja ta' ħsieb li tgħid li konvenju skadut ma jistax jiġi attivat mill-ġdid lanqas bil-kunsens tal-partijiet kollha. Wara kollox, din il-Qorti ma tarax li hemm raġuni fejjieda għalfejn ir-rieda tal-partijiet, li jestendu l-effetti ta' konvenju wara li jkun skada, għandha tiġi mwarrba għar-raġuni formali biss, li dawn minflok għamlu konvenju ġdid bl-istess kundizzjonijiet bħall-konvenju oriġinali, għamlu kitba fejn semmew il-konvenju skadut u ddikjaraw li huma kienu qegħdin jaqblu li jerġgħu jagħmluh validu mill-ġdid. Fiż-żewġ xenarji r-riżultat jibqa' l-istess, viz. dak li l-partijiet estendew il-wegħda tagħhom li jidħlu f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ minkejja li kien għadda t-terminu tal-wegħda oriġinali.

Għalhekk sakemm jirriżulta li jkun hemm il-kunsens tal-partijiet, wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-konvenju, il-partijiet jistgħu jagħżlu li jagħmlu konvenju ġdid bl-istess kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali jew inkella jistgħu jagħżlu minflok illi jiffirmaw kitba privata, fejn jaqblu li jġeddu u jtawlu l-effetti ta' konvenju preċedenti li jkun għalaq u b'hekk jerġgħu jagħtuh lura l-ħajja.»

47. Fuq kollox tant ma kienx hemm rinunzja li fl-*email* mibgħuta minn Paul Galea lin-Nutar Vella Magro fid-<u>9 ta' Marzu, 2015</u> (Dok MVM3 f'paġna 461 tal-atti tal-kawża numru 425/16) fejn kiteb li l-konvenju kien jidher li waqa' u x'kien se jkun il-pass li kien imiss. L-istess Euchar Vella kiteb lin-Nutar fil-<u>15 ta' Mejju, 2015</u> (Dok MVM6 f'paġna 468 tal-atti tal-kawża numru 425/16) *«Their lawyer should also inform them of there pre contractual obligations and that they are exposed to damages since they did not act to solve the problem when the convenium was still in force and they had advice to do so repeatedly.»*

48. Joseph Galea fis-26 ta' Ottubru, 2015 lil Euchar Vella u oħrajn (Dok

EC1 f'paġna 380 tal-atti tal-kawża 425/16) fejn kiteb *«I think that this issue has been pending for enough time and unless I see some sort of result by the end of October, I will no longer be interested or feel committed to this deal.»*

49. Waqt il-kontroeżami tiegħu (seduta tas-27 ta' Novembru, 2017), Euchar Vella xehed li huwa ma talabx lill-konvenuti li jsir ftehim ieħor għaliex kien hemm ftehim li jibqgħu għaddejjin bil-permessi. Barra minn hekk jgħid ukoll li kien hemm il-kwistjoni tat-titlu min-naħa tal-konvenuti.

50. Min-naħa l-oħra Paul Galea xehed (seduta tas-26 ta' Frar, 2018) li għalkemm kien hemm diskussjonijiet bejniethom wara d-9 xhur però qatt ma waslu fi ftehim sal-aħħar ġurnata. Xehed ukoll li huwa qal kemm-il darba lil Chris Vella tal-kumpanija attriċi li l-konvenju kien waqa'. Anke Joseph Galea xehed li ftehim ma kienx hemm. Fil-kontroeżami tiegħu (seduta tat-12 ta' Ġunju, 2018) xehed li għalkemm bħala parti mill-prezz kienu se jieħdu appartamenti fl-iżvilupp li kien se jinbena, pjanti finali qatt ma waslu għandhom għalkemm kienu għażlu l-appartamenti fuq il-pjanti.

51. Huwa għalhekk ovvju li ġaladarba l-permess għall-iżvilupp ma kienx għadu ħareġ fi żmien 9 xhur, il-konvenju tilef il-validità tiegħu hekk kif maqbul mill-partijiet. Minn imkien ma rriżulta li l-kumpanija attriċi ppruvat tieħu passi biex tħares l-interessi tagħha. Setgħet talbet biex isir

ftehim ieħor jew li t-terminu ta' disa' xhur jitwal.

52. Kollu ta' xejn li l-kumpanija attriċi tisħaq li l-konvenut ħa dan l-atteġġjament wara li xi familjari talbu lilu u lill-familjari tiegħu xi flus biex jiffirmaw ħalli t-titlu jkun tajjeb u għaliex kellhom offerta ogħla. Verament li l-konvenut kellu l-obbligu li jimxi b'rieda tajba fit-taħditiet u matul il-validità tal-konvenju. Ma jirriżultax li mexa b'rieda ħażina. Fl-aħħar mill-aħħar, kull parti trid tagħmel ċert li tħares l-interessi tagħha. Il-kumpanija attriċi assumiet li għaliex Joseph u Paul Galea (Emanuel Galea jgħid li ħalla f'idejhom) baqgħu jitħaddtu magħha dan kien ifisser li ma kellhom għalfejn jagħmlu xejn. Fuq kollox, irriżulta li l-konvenut lanqas għadu imqar irċieva xi flus.

53. Ma jistax ma jingħadx li m'hemm l-ebda korrispondenza bejn il-kumpanija appellata mal-istess Emanuel Galea. Dan tal-aħħar xehed li kien iħalli f'idejn in-neputijiet, iżda ma jistax jitwarrab dak li xehed u li ma ġiex kontradett. Huwa xehed (seduta tal-25 ta' Mejju, 2018) li ma rċeviex flus u ma ra xejn dwar permessi. Qal li la kien jitkellem ma' Euchar Vella u lanqas ma' ħaddieħor u lanqas qatt ma ltaqa' magħhom. Xehed li żgur li ma ftehimx wara l-iskadenza. Imbagħad fis-seduta tat-12 ta' Ġunju, 2018 xehed li lilu ħadd ma resaq lejh u stqarr li ladarba l-konvenju kien waqa' ma ħassx li kellu jibqa' jitkellem.

54. B'hekk żgur ma jistax jingħad li kien hemm xi ftehim ma' Emanuel Galea. Ma ttieħdu ebda passi biex il-konvenju ffirmat miegħu jibqa' fis-seħħ, u għalhekk il-konvenju ma' Emanuel Galea tilef l-effett tiegħu. Ladarba dan il-konvenju kien marbut mal-konvenju tal-konvenuti fil-kawża tal-lum, jinżel li xorta waħda l-kuntratt ma setax jiġi ppubblikat.

55. Għaldaqstant għalkemm ġiet preżentata l-ittra uffiċjali qabel it-terminu tad-29 ta' April, 2016 u l-kawża ġiet preżentata fi żmien xahar mill-ittra uffiċjali, dan kien għalxejn għaliex il-konvenju kien ilu li tilef il-validità tiegħu. B'hekk kull parti reġgħet tpoġġiet lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju.

56. Għalhekk l-ewwel erba' aggravji huma mistħoqqa. Il-Qorti tista' tieqaf hawn, imma se tqis fuq fuq l-aggravju li fadal.

57. Imbagħad permezz tal-**<u>aħħar aggravju</u>**, li wkoll tressaq bla ħsara għal dawk ta' qablu, il-konvenut jgħid li l-Ewwel Qorti naqset għalkollox milli tikkonsidra n-nuqqasijiet grossolani tal-kumpanija appellata fit-twettiq tal-istess kundizzjonijiet fit-terminu tal-validità tagħhom, li wasslu biex il-konvenju waqa' bis-saħħa tal-kundizzjoni skont klawsola numru 8. Jissoktaw jgħidu li d-dewmien ikkawżat fil-ħruġ tal-permessi (dak li l-kumpanija appellata tipprova tpinġieh bħala nuqqas ta' Transport Malta) kien riżultat dirett u uniku ta' fatt magħruf lill-attriċi, ċjoè li fl-iżvilupp hemm

il-ħtieġa li jsir *set-back* ta' sitt metri f'kull livell tal-iżviluppi. Barra minn hekk, jgħidu li l-pjanti ġodda gew ippreżentati fi Frar, 2016. Iżidu li l-kumpanija appellata kienet taf bil-problema tal-*buffer zone* iżda baqgħet tinsisti u weħħlet l-applikazzjoni għal ħdax-il xahar.

58. Din il-Qorti taqbel li parti mid-dewmien kien sforz tat-tnikkir tal-kumpanija attriċi, bħal pereżempju ressqet l-applikazzjoni għall-iżvilupp ferm wara xahrejn mid-data tal-konvenju. Fuq kollox, għalkemm il-kumpanija attriċi tipprova twaħħal fil-konvenut li kien hemm dewmien minħabba t-titlu tal-proprjetà, għalkemm ma jirriżultawx li ġew ippubblikati l-kuntratti li n-Nutar Vella Magro ssuġġeriet, il-kumpanija attriċi permezz tal-ittra uffiċjali u l-kawża tal-lum, donnha warrbet dan it-tħassib tant li talbet lill-Qorti biex il-konvenut jiġi ordnat jersaq għall-kuntratt finali.

59. Għalhekk anke dan l-aggravju huwa mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti Qorti **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-konvenut Emanuel Galea u b'hekk, tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet tal-kumpanija attriċi.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm