



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 8

Rikors numru 425/2016/1AF

Karkanja Developments Limited (C-34155)

v.

Paul Galea, Joseph Galea, Helen Galea

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar appell imressaq mill-konvenuti 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-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpanija attriċi tas-sehem tagħhom mill-proprjetajiet imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2014. BI-ispejjeż kontra l-istess konvenuti.

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-konvenuti obbligaw ruħhom, li jbiegħu u jittrasferixxu favur is-soċjetà attriċi, li min-naha tagħha aċċettat li tixtri u tikseb, is-sehem kollu li jmiss lill-konvenuti mis-sit bil-kejl komplessiv ta' madwar 600m.k. kif deskritt fil-konvenju li jinkludi wkoll: (a) ħames (5) garaxxijiet; (b) kif ukoll is-sit għal garaxx ieħor li jgħib in-numru ħdax (11), li fil-fond tiegħu għandu *water closet* u bitħa ċjoè xaft, tal-kejl dan is-sit ta' ċirka erbgħin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, eskluża però l-arja tas-sit 'il fuq mil-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet, bil-komunjoni tad-*drive-in*, il-bitħa interna u tal-entrata li hija proposta li kellha sservi bħala entrata għall-iżvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Emanuel Galea. 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 gie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa tħallset ukoll. Tfisser li dan il-konvenju huwa marbut ma' konvenju ieħor iffirmit ma' Emanuel Galea (liema konvenju huwa suġġett ta' rikors maħluf ieħor ipprezentat kontestwalment mal-kawża tal-lum u li se tiġi deċiża illum ukoll). Il-kuntratt

finali kellu jiġi ppubblikat sa mhux aktar tard mid-29 ta' April, 2016. Tgħid ukoll li għalkemm sejthet lill-konvenuti b'ittra uffiċjali mibgħuta fit-28 ta' April, 2016 sabiex jersqu għall-kuntratt, huma baqgħu inadempjenti. Għalhekk il-kumpanija attriċi fetthet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tikkundannakom sabiex taddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur is-soċjetà rikorrenti tas-sehem kollu spettanti lilkom intimati 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 irjieh 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 ix-xellug inti u diehel mid-drive-in li tagħti għal Triq John Catania, bla numru uffiċjali, enumerati min-numru wiehed (1) san-numru ħamsa (5) inklusivament bl-arja kollha sovrastanti konfinanti flimkien mit-tramuntana mad-drive-in komuni, punent ma' Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mil-lvant ma' Triq John Catania, bl-arja libera tagħhom;

(b) kif wkoll is-sit għal garaxx ieħor mmarkat bin-numru ħdax (11) li fil-fond tiegħu għandu water closet u bitħa ossia shaft, tal-kejl dan is-sit ta' ċirka erbgħin metru kwadri (40m.k.) u bil-kejl kollu li fih, konfinanti mil-lvant ma' Triq John Catania, punent u nofsinhar ma' proprjetà ta' Emanuel Galea u tagħkom vendituri, eskluzja però l-arja tas-sit 'il fuq mil-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in, il-bitħa interna u tal-entrata li hija proposta li kellha isservi bħala entrata għall-iżvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma' Emanuel Galea liberi u franki bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom u dan fit-termini tal-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju datat sittax (16) ta' Mejju 2014.

2. Taħtar kuratur sabiex jirrapprezenta 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, inkluzi dawk tal-ittra uffiċjali tat-tmienja u għoxrin (28) ta' April 2016 (Ittra Numru 1430/2016) u tal-mandat ta' inibizzjoni li qiegħed jiġi pprezentat kontestwalment ma' din il-kawża u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom ingunti.

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

4. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fit-23 ta' Ġunju, 2016 li permezz tagħha eċċepew 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 spicċa 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-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpanija attriċi tas-sehem tagħhom mill-proprjetajiet imsemmija fil-konvenju tas-16 ta' Mejju, 2014. Hatret 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 konvenuti.

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-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli kif imwiegħed minnhom f'konvenju ffirmat fis-16 ta' Mejju 2014. L-intimati jwiegħbu 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-intimati ffirmaw konvenju li permezz tiegħu l-intimati intrabtu

li jbiegħu proprjetà immobbli tagħhom fl-Imsida. Fost f'wejjeġ 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 Emanuel Galea taqa' f'zona 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' Emanuel 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". Għalhekk il-Kumpanija Kompratriċi tobbliga ruħha li sa żmien xahrejn (2) mil-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 ftehm u 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. Giet validata fit-12 ta' Frar 2015. Peress illi nqalgħu oġġezzjonijiet minn Transport Malta in konnessjoni tal-porzjon tas-sit, waqaf għal xi żmien l-ipproċessar tal-applikazzjoni. L-applikazzjoni giet 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-intimati, kien sar "legato di cosa altrui". B'hekk kien jeħtieġ kunsens ta' xi qraba tal-intimati li ma dehrux disposti li jagħtuh bla ma jiġu kompensati.

Tul iż-żmien kollu Karkanja Developments Limited u l-intimati 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 l-intimati 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 d-29 ta' April 2016, Karkanja baqgħet l-ittra ufficċjali sabiex l-intimati jaddivjenu għall-kuntratt. Sussegwentement giet

intavolata l-kawża odjerna. L-intimati għadhom qed jinsistu li għal darbha 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 jikkonċentraw l-argumenti kollha tagħhom fil-kawża għall-kundizzjoni tal-permessi tal-bini bla ebda riżultat 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  jo :

*«Illi m'għandux ikun hemm dubju li, jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri u-bejgħ tkun sugġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilit  bankarja ta' self, u dak il-permess jew dak is-self ma jkun inkisbu sa-ż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħzel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Min-naħa l-oħra, x-xerrej għandu dejjem l-għažla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurij jirrinunzja għaliha u jagħzel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni» – **Chain Services Limited (C-17803) v. Leo u Inez konjuġi Micallef** (11 ta' Ġunju 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.»

F'dan il-kuntest għalhekk, jeħtieġ li jiġi stabbilit fl-interess ta' min mill-partijiet saret il-kundizzjoni. Il-Qorti m'għandhiex dubju li f'dan il-każ il-kundizzjoni tal-ħruġ tal-permessi saret fl-interess taż-żewġ partijiet u dan peress illi l-bejjiegħa kienu ser jitħallsu wkoll bi proprjet  immobbli fl-istess żvilupp li kellu jsir fuq is-sit de quo. Għalhekk, f'dawn iċ-ċirkostanzi l-bejjiegħa kellhom kull interess li l-permessi relattivi għal bini joħorġu fiż-żmien stipulat.

Fid-dawl ta' dan, għalhekk jeħtieġ li l-Qorti tqis il-possibilit  li l-vendituri effettivament irrinunzjaw għad-dritt lilhom mogħti permezz tal-konvenju. Huwa ovvj u li x-xerrej effettivament irrinunzjaw ukoll.

.....

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, il-Qorti, wara li fliet ix-xhieda kollha skrupolożament tqis ir-rinunzja taż-żewġ partijiet għad-dritt naxxenti mill-klawsola 8 tal-konvenju hija inekwivoka u  arissima. L-aġir tal-partijiet flimkien mal-korrispondenza kopjuża skambjata bejn il-partijiet wara li għaddew id-disa' xhur stipulati fil-konvenju, liema korrispondenza hija kollha esibita in atti, jixhdu li l-partijiet kellhom kull interess li n-negozju jkompli u li jaslu għall-kuntratt finali. Ma jirriżulta minn ebda xhieda li l-kwistjoni tal-permessi kienet qiegħda tiġi kkunsidrata. Anzi, jirriżulta kjarament illi l-intopp kien il-“legato di cosa altrui”. Il-Qorti tinnota li l-kontenut tal-ħafna emails ma gie kontrastat

b'ebda mod mill-vendituri. L-isforzi kbar li baqgħu għaddejjin da parti tal-bejjiegħa jixhdu li ma kellhom ebda intenzjoni jinsistu fuq il-klawsola 8 u deher ċar li kienu irrinunzjaw għaliha.»

7. Il-konvenuti appellaw 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 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 mingħajr ħsara għal dak li qalu qabel, il-kumpanija appellata ma setgħet qatt tħallashom il-prezz tal-bejgħ; u (v) li l-Ewwel Qorti ma qisix in-nuqqasijiet u d-dewmien ikkawżat mill-kumpanija appellata stess.

8. Il-kumpanija attriċi wiegħbet 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-segwent element:- (a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; (b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tiffirma l-oġġett ta' dak il-ftehim; (ċ) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; (d) jstipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma li jstgħu jkunu determinati jew determinabbli skont 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 obligat 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 obligat 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 aspekt 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, daqskemm 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 jidherx 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' komprovendita 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 ftehm, u xejn aktar*» (ara 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 tistħarreg l-ewwel tliet aggravji f'daqqa billi huma marbuta ma' xulxin.

17. Fl-**ewwel aggravju** tagħhom, il-konvenuti jfissru li huma jaqblu mal-Ewwel Qorti li l-klawsola numru 8 fil-konvenju saret għall-benefiċċju taż-żewġ partijiet li kienu qegħdin jiftehm. B'hekk jgħidu, 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 fl-interess taż-żewġ naħat.

18. L-appellanti jfissru li r-raġuni għalfejn din il-klawsola kienet ta' ġid għaž-żewġ partijiet ma kinitx biss għaliex il-konvenuti kienu qegħdin bħala parti mill-prezz jiksbu *units* mill-permess tal-iżvilupp li kellu jinħareg

sad-data miftehma, iżda anke peress li din il-klawsola fiha nnifisha ddaħħlet sabiex l-ebda parti ma tibqa' mdendla mal-oħra għalxejn għal żmien twil. Il-konvenuti jgħidu li madankollu, l-Ewwel Qorti qieset hażin li kien hemm rinunzja taċita għall-effetti tal-klawsola numru 8 tal-konvenju billi wara li d-disa' xhur kienu għaddew kien hemm korrispondenza kontinwa bejn il-partijiet. Huma jsostnu li ma jaqblux ma' din il-konklużjoni, aktar u aktar meta r-rinunzja mhux biss għandha tkun ċara u inekwivoka, iżda l-ebda rieda tajba ta' naħa ma għandha titqies f'xi rinunzja ta' xi dritt.

19. L-appellanti jtennu li ma jaqblux mal-argument tal-Ewwel Qorti 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 hareġ u l-partijiet ma kinux ftehm u li l-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ xorta waħda. B'hekk jisħqu li l-konsegwenza hija li l-konvenju skada b'mod awtomatiku kif kienu ftehm u espressament il-partijiet. Jisħqu li kellu jithaddem il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*. Iżidu li l-fatt li wara li skada l-konvenju, il-partijiet ikkorrispondew bejniethom, anke jekk ippruvaw isibu soluzzjoni biex il-bejgħ isir, ma jistax jiġi interpretat li b'hekk ġew li huma rrinunzjaw għal dak li kien diġà spicċa u konsegwentement bla effett.

20. L-appellanti jsostnu li sabiex tingħata l-ħajja mill-ġdid lill-konvenju bilfors kienet meħtieġa l-kitba bl-elementi kollha għall-validità tal-wegħda ta' bejgħ. Itenu 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 tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti. Fuq kollox, jgħidu li anke r-rappreżentant tal-kumpanija appellata aċċetta li l-konvenju kien skada f' *email* mibgħuta minnu fil-5 ta' Marzu, 2015, iżda l-Ewwel Qorti warrbet dan il-fatt. Jgħidu wkoll li anke kieku kienet possibbli r-rinunzja għall-effetti tal-klawsola numru 8, wara li l-konvenju kien diġà skada u għie bla effett, din xorta waħda kellha tkun bil-kitba u ma setgħetx tkun taċita, preżunta jew deżunta minn dak li qalu jew għamlu l-partijiet. Għalhekk kieku l-partijiet ftehm u kien ikollhom jagħmlu konvenju gdid bil-miktub.

21. Il-konvenuti jissoktaw jgħidu li l-klawsola msemmija kienet ta' gid għaž-żewġ naħat mhux biss għaliex huma kienu ftehm u li mill-prezz ser jithallsu b' *units*, iżda anke sabiex l-ebda parti ma tibqa' mdendla mal-oħra għal żmien akbar minn dak miftiehem fl-istess klawsola, ladarba l-kundizzjoni ma tkunx seħħet. Il-kwistjoni taż-żmien kienet kundizzjoni għall-gid tat-tnejn u għalhekk hija wkoll raġuni valida sabiex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att finali għal kull naħa. Jinżel b'hekk, skont il-konvenuti, li l-kumpanija appellata qatt ma setgħet tippreżenta din il-kawża b'riħet l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** meta b'nuqqas tagħha stess ma qagħditx mal-obbligu tagħha skont klawsola numru 8 tal-konvenju. Huma dejjem urew l-intenzjoni ċara tagħhom li l-konvenju kien waqa' u għalhekk bla effett.

22. Permezz tat-**tieni aggravju**, li tressaq mingħajr ħsara għal dak ta' qabel, il-konvenuti appellanti jgħidu li l-proċedura b'riġet 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 dan meta l-konvenji kienu jtilfu l-effett 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.

23. Fit-**tielet aggravju** tagħhom, il-konvenuti jgħidu li l-Ewwel Qorti naqset li tqis li l-klawsola numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa u ċara li twassal għall-*ħall ipso iure*. Isostnu 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 jseñhx saż-żmien stipulat. Iżidu li bix-xhieda tagħhom u bil-komunikazzjonijiet mibgħuta minnhom lir-rappreżentant tal-kumpanija appellata kienu qegħdin jikkonfermaw li señhet il-kundizzjoni

riżoluttiva. Ifissru 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'riġet **l-Artikolu 1067 tal-Kodiċi Ċivili**. Ladarba l-konvenju nħall bis-saħħa tal-kundizzjoni fi klawnsola numru 8 tal-konvenju, l-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha għalhekk tiċhad it-talbiet tal-kumpanija attriċi.

24. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija appellata tgħid li fil-klawsola numru 8 kien hemm kwalifika importanti. Itennu li l-konvenju kien se jitlef biss il-validità tiegħu sakemm il-partijiet ma jkunux ftehm u mod ieħor. Tgħid li jekk wieħed jifli fid-dettall il-provi li tressqu u l-mod ta' kif 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 ftehm 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 ftehm riedu li jiġi konkluz. 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.

25. 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 għabu ruħhom b'mod ċar, ċjoè li ma kinux qegħdin jikkunsidraw li l-konvenju kien skada.

26. 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 joħroġux 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. Ittenu 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 joħroġux 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 jaqbel mal-perjodu ta' disa' xhur li kienu ftehm fuqu sabiex joħroġu l-permessi, ma kinux jiftehm 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 ftehm fuqu l-partijiet bil-miktub fi klawsola numru 8.

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

28. 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 klawnsola kienet qiegħda tikkontempla l-ħall biss f'każ li l-partijiet ma jkunux ftehm u 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 giet sodisfatta u għalhekk fi kwalunkwe każ il-klawsola numru 8 illum tilfet kull effett li seta' kellha.

29. Induru għalhekk biex inqisu dawn l-aggravji. Ikun xieraq li din il-Qorti tikkwota mill-ġdid il-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 Emanuel Galea 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' Emanuel 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’. **Għalhekk il-kumpanija kompratriċi tobbliga ruħha li sa żmien xahrejn mil-lum 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 mil-lum, u l-partijiet ma jkunux ftehm u 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.»

(enfasi tal-Qorti)

30. Din il-Qorti għalhekk trid tistħarreg: (i) jekk il-konvenju skadiex mal-għeluq tad-9 xhur ladarba l-permessi tal-bini ma kinux għadhom ħarġu; (ii) jekk il-fatt li l-partijiet baqgħu jikkorrispondu wara dan it-terminu jfissirx li kien hemm rinunzja għall-effetti li gġib magħha l-klawsola numru 8; u (iii) jsegwix b'hekk li l-partijiet kienu ftehm li l-konvenju kellu jibqa' validu sad-29 ta' April 2016.

31. 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 parti flus kontanti u parti *units* fl-istess żvilupp.
- 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 ftehm 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-rcierki 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 mil-lum 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' Emanuel Galea fl-istess ġurnata. Fil-fatt insibu

klawsola numru 7: «*Bil-patt u kundizzjoni li l-kumpanija kompratriċi takkwista l-proprjetà adjaċenti ta' Emanuel Galea u s-sit kollu kemm hu taż-żewġ familji jidher fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u mmarkata b'hal dokument 'B'*»

- L-applikazzjoni għall-iżvilupp tressqet mill-kumpanija attriċi fil-5 ta' Awwissu, 2014.
- Qabel il-validazzjoni tal-applikazzjoni, il-MEPA talbet għal xi dokumentazzjoni bejn it-8 ta' Awwissu, 2014 sas-6 ta' Settembru, 2014.
- FI-*screening 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-konvenuti biex jersqu 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.

32. Illi l-liġi taċċetta li persuna tista' tintrabat b'obbligazzjonijiet soġġetti għal xi kundizzjoni jew kundizzjonijiet. M'hemm xejn x'izomm 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***).

33. Fil-każ tagħna, minn qari tal-klawsola numru 8 jirriżulta li l-kumpanija attriċi kellha 9 xhur sabiex jinħareġ il-permess finali. Kif qalet tajjeb l-Ewwel Qorti, din il-klawsola kienet ta' benefiċċju għaž-żewġ partijiet. Kienet ta' ġid għall-kumpanija attriċi billi tkun qiegħda għib

għaliha l-aqwa profitt mix-xiri tal-art. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-bejjiegħa kienu se jithallsu f'parti f' *units* u b'hekk l-interess tagħhom li l-permess għall-iżvilupp joħroġ huwa ovvju. Magħdud ma' dan, it-terminu ta' 9 xhur kien maħsub biex il-partijiet ikunu jafu fiex kienu u ma jibqgħux imdendlin.

34. Il-konvenuti għandhom raġun jgħidu li l-klawsola numru 8 hija kundizzjoni riżoluttiva espressa. Il-kliem sakemm il-partijiet ma jiftehmu 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 ftehm u fuq 9 xhur u minflok ma tniżżilx terminu wieħed?

35. 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).»

36. Magħdud ma' dan, jitqies li fil-każ tagħna ma setax jithaddem it-tagħlim ġurisprudenzjali 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.

37. 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 jithaddtu bejniethom u man-Nutar Vella Magro (kif juri l-iskambju tal-*emails*) dan għandu jitqies li l-konvenuti, partikolarment, irrinunzjaw għall-effetti tal-klawsola numru 8.

38. 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-sugġett 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, il-konvenuti 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 il-kunsens ta' familjari permezz ta' kuntratti ma' bosta familjari sabiex ma jkunx hemm problemi aktar 'il quddiem.

39. Hemm ukoll żewġ punti x'jiġu kkunsidrati. Fl-ewwel lok, hekk kif il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fessret 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, perché si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non già 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) Inkwantu għall-eżami dwar in-natura tal-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jjeħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).*»

40. 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. Komplet 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 jstax ikollok estensjoni jew tiġdid ta' konvenju li jkun skada għaliex ladarba l-konvenju jkun spiċċa dan ma jstax 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 jgeddu 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 fehmiets kunfligġenti, 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 jzommhom 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 jstax 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 jidhlu 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 jfirmaw kitba privata, fejn jaqblu li jgeddu u jtawlu l-effetti ta' konvenju preċedenti li jkun għalaq u b'hekk jerġgħu jagħtuh lura l-ħajja.»

41. Fuq kollox tant ma kienx hemm rinunzja li fl-email mibgħuta minn

Paul Galea lin-Nutar Vella Magro fid-9 ta' Marzu, 2015 (Dok MVM3 f'paġna 461 tal-atti) 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-15 ta' Mejju, 2015 (Dok MVM6 f'paġna 468 tal-atti), «*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.*»

42. Joseph Galea fis-26 ta' Ottubru, 2015 lil Euchar Vella u oħrajn (Dok EC1 f'paġna 380 tal-atti) 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.*»

43. 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.

44. 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.

45. Huwa għalhekk ovvju li r-rinunzja min-naħa tal-konvenuti żgur ma tirriżultax. Għadarba 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.

46. Kollu ta' xejn li l-kumpanija attriċi tishaq li l-konvenuti ħadu dan l-atteggament wara li xi familjari talbuhom xi flus biex jiffirmaw ħalli t-titlu jkun tajjeb u għaliex kellhom offerta ogħla. Verament li l-konvenuti kellhom l-obbligu li jimxu b'rieda tajba fit-taħdidiet u matul il-validità tal-konvenju. Ma jirriżultax li mxew b'rieda ħażina. Fl-aħħar mill-aħħar, kull parti trid tagħmel ċert li tħares l-interessi tagħha. Il-kumpanija attriċi assumiet li għaliex il-konvenuti f'dan il-każ baqgħu jitħadtu magħha dan kien ifisser li ma kellhom għalfejn jagħmlu xejn. Fuq kollox, irriżulta li l-konvenuti lanqas għadhom imqar irċevew xi flus.

47. Terġa' u tgħid, lanqas ma jrid jintesa li skont il-klawsola numru 7, dan il-konvenju kien marbut mal-konvenju li l-kumpanija attriċi ffirmat ma' Emanuel Galea. Fil-każ ta' Emanuel Galea l-prezz kien jikkonsisti biss fi flus. M'hemm l-ebda korrisondenza mal-istess Emanuel Galea. Dan tal-

añhar xehed li kien iħalli f'idejn in-neputijiet (il-konvenuti f'din il-kawża), iżda ma jistax jitwarrab dak li xehed u li ma ġiex kontradett. Huwa xehed (seduta tal-25 ta' Mejju, 2018) li ma rċevix 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 lejħ u stqarr li ladarba l-konvenju kien waqa' ma ħassx li kellu jibqa' jitkellem.

48. B'hekk żgur ma jistax jingħad li kien hemm xi ftehim ma' Emanuel Galea. Ma ttieħdu ebda passi biex il-konvenju ffirmit miegħu jibqa' fis-seħħ, u għalhekk il-konvenju ma' Emanuel Galea tilef l-effett tiegħu kif se jirriżulta fil-proċeduri kontrih u li qegħdin jiġu deċiżi llum ukoll. Ladarba dan il-konvenju kien marbut mal-konvenju tal-konvenuti fil-kawża tal-lum, jinżel li xorta waħda l-kuntratt ma setax jiġi ppubblikat.

49. Għaldaqstant għalkemm ġiet ippreżentata l-ittra ufficjali qabel it-terminu tad-29 ta' April, 2016 u l-kawża ġiet ippreżentata fi żmien xahar mill-ittra ufficjali, 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.

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

51. **Fir-raba' aggravju**, li tressaq bla ħsara għal dak li ntqal qabel, il-konvenuti jsemmu li l-parti tal-prezz fi proprjetà kienet miftehma li tkun tagħmel parti mill-iżvilupp mertu tal-permess li l-kumpanija appellata kienet intrabtet li tapplika għalih u tara li jinħareġ saż-żmien miftiehem. Madankollu, l-istess kumpanija mhux biss naqset li tikseb il-permess finali sas-16 ta' Frar, 2015; mhux biss naqset li tiksbu sad-29 ta' April, 2016; iżda saħansitra naqset ukoll li tiksbu sa qabel sejħitilhom bl-ittra uffiċjali skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**; u anke qabel ma ressqet din il-kawża. Il-konvenuti appellanti jgħidu li għalhekk il-kumpanija appellata ma setgħet qatt tħallashom il-prezz jew parti minnu u huma qatt ma setgħu jirċevuh. Huma jtenu li qatt ma rrinunzjaw għall-prezz tal-bejgħ jew parti minnu. B'hekk jissoktaw jgħidu li ladarba huma ma setgħux sad-data tal-validità tal-konvenju anke jekk titwarrab il-klawsola numru 8, jitħallsu hekk kif imwiegħed lilhom, il-kumpanija appellata qatt ma setgħet tmexxi bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** u huma ma kinux obbligati jersqu għal xi att ta' bejgħ.

52. Bħala fatt il-konvenuti għandhom raġun. Filwaqt li rriżulta li l-permess ħareġ, iżda ma rriżultax li l-*units* kienu lesti fi kwalunkwe każ u dan anke kieku kellha titwarrab il-klawsola numru 8. Kif diġà ntqal ma sar ebda ftehim ieħor bejn il-partijiet sabiex jitwal iż-żmien sabiex l-effetti tal-konvenju ma jitilfux is-saħħa tagħhom.

53. Imbagħad permezz tal-**ħames aggravju**, li wkoll tressaq bla ħsara għal dawk ta' qablu, il-konvenuti jgħidu li ladarba l-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-kundizzjoni tal-permessi kienet ta' ġid għaž-żewġ partijiet, hija naqset għalkollox milli tikkunsidra 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 kawżat fil-ħruġ tal-permessi (dak li l-kumpanija appellata tipprova tpingih 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 ġew ippreżentati fi Frar, 2016. Iżidu li l-kumpanija appellata kienet taf bil-problema tal-*buffer zone* iżda baqgħet tinsisti u wehħlet l-applikazzjoni għal ħdax-il xahar.

54. 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-konvenuti 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 ufficjali u l-kawża tal-lum, donnha warrbet dan it-tħassib tant li talbet lill-Qorti biex il-konvenuti jiġu ordnati jersqu għall-kuntratt finali.

55. Għalhekk anke dawn l-aggravji huma mistħoqqa.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti **tilqa'** l-appell tal-konvenuti Galea u b'hekk, tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċhad 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
ss