



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERECIECA
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**

Seduta ta' nhar, it-Tlieta 8 ta' April 2025

Numru: 1

Rikors numru: 138/2021/1 TA

D. Peak Limited (C12224)

v.

Salkath Limited (C2173)

Avukat Antonio Depasquale bħala mandatarju ta' Jason John Balzan f'ismu proprju u bħala Eżekutur Testamentarju tal-eredità tal-mejta Mary Balzan, kif debitament awtorizzat skont digriet 431/2019 mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-tmienja u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (28.03.2019);

Jonathan Abdel Rehim f'ismu proprju u bħala Eżekutur Testamentarju tal-eredità tal-mejta Mary Balzan, kif debitament awtorizzat skont digriet 431/2019 mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) fit-tmienja u għoxrin ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (28.03.2019)

Il-Qorti:

1. Din hija kawża miftuħa minn parti li ntrabtet li tixtri, kontra l-partijiet li ntrabtu li jbiegħu, biex jonoraw konvenju dwar tmien *plots* fil-kuntrada ta' Sgħajtar, fil-limiti tal-Mosta. Il-konvenuta Salkath Limited ("id-Direttarja") wegħdet li tbiegħ id-dirett dominju li jiskadi fil-15.08.2083 u l-libera proprjetà sussegwenti; il-konvenuti l-oħrajn ("l-Utilisti") kellhom ibiegħu l-utli dominju temporanju tal-istess ġid sal-15.08.2083.
2. L-Utilisti eċċepew li ma kinux opponew li jsir il-bejgħ u li għalhekk ma kellhomx jeħlu spejjeż.
3. Id-Direttarja eċċepiet li billi l-attriċi naqset li twettaq fil-ħin l-obbligi tagħha skont il-konvenju, dan inħall *ipso iure* qabel skada, anke minħabba ksur tal-kundizzjoni riżoluttiva taċita. Dan billi m'għamlitx id-depożitu akkont tal-prezz li ntrabtet li tagħmel. Għamlet ukoll kontrotalba f'dan is-sens.
4. B'sentenza tas-27 ta' Ġunju 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet l-eċċezzjonijiet u l-kontrotalba tad-Direttarja u laqgħet it-talbiet tal-attriċi.

5. Fil-qosor, ir-raġunament li wassal lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha kien dan:

(i) Skont il-**Kodiċi Ċivili (Art.1068)**, il-kundizzjoni riżoluttiva titqies dejjem magħmula fil-kuntratti bilaterali; il-Qorti tista' tagħti żmien għat-twettiq tal-obbligazzjoni mhux eżegwita. Skont **Art. 117 tal-Kodiċi Kummerċjali**, il-Qorti ma tistax tagħti dan iż-żmien għaliex l-effett ta' din il-kundizzjoni jkun il-ħall *ipso iure* tal-kuntratt.

(ii) Il-bejjiegħa kienu qegħdin jintrabtu li jbiegħu solidalment, anke jekk is-solidarjetà ma ġietx iddikjarata espressament. Ma tiswiex l-esklużjoni verbali tas-solidarjetà magħmula minn Dr Maria Dolores Gauci f'isem id-Direttarja.

(iii) L-**Avviż Legali 43.2020** ġie fis-seħħ fit-12.03.2020. Dan issospenda t-terminu tal-iskadenza tal-konvenji sa 45 jum wara t-tneħħija tas-sospensjoni. Is-sospensjoni tneħħiet fit-30.06.2020 b'**Avviż Legali 243/2020**. Dan l-Avviż ma japplikax għall-konvenju inkwistjoni billi kien jagħlaq fis-07.02.2021. Lanqas japplika għat-termini maqbula għall-ħlas tad-depożitu, għaliex jirreferi għal termini legali u mhux għal termini konvenzjonali.

(iv) L-ewwel depożitu (li kellu jsir wara 3 xhur) kien marbut mal-kundizzjoni li r-riċerki jkunu verifikati. Ma jirriżultax li n-Nutar tnikkret biex għamlithom; jew li għamlet xi riċerki superfluwi.

(v) In-Nutar kellha ċekkijiet f'isem ix-xerrejja. L-attriċi ssostni li dan ma kellux ikun hekk u li ma kinitx taf bihom. Imma messha ssodisfat ruħha dwar kif kien qiegħed isir il-ħlas kontestwalment mal-iffirmar tal-konvenju, u mhux xhur wara.

(vi) L-ewwel depożitu ma kellux isir dakinhar tal-konvenju. Skont il-konvenju, dan kellu jiġi rilaxxat mar-riċerki; jekk le mhux bilfors kellu jiġihassar il-konvenju. Tant li l-attriċi giet awtorizzata tħammel l-art qabel il-kuntratt. Tassew li lanqas sar wara tliet xhur; iżda dawn kienu żminijiet straordinarji u r-riċerki ma kinux faċli. Għalkemm is-sospensjoni tat-termini ma tgħoddx għaž-żmien tad-depożitu, irid jitqies li kien hemm ostaklu minħabba li d-Dipartimenti tal-Gvern kienu f'*lockdown*.

(vii) Ir-rexxissjoni ma ssirx unilateralment imma b'kawża. Tassew li f'obbligazzjonijiet kummerċjali l-Qorti ma tistax testendi ż-żmien għat-twettiq tal-obbligazzjoni, imma lanqas hi marbuta li tħoll il-ftehim; il-ksur irid ikun ta' ċerta gravità; il-prezz kien kollu disponibbli qabel l-iskadenza tal-konvenju. Sar *bank transfer* tal-

ammont tal-prezz kollu żmien wara li ġie ffirmat il-konvenju. In-Nutar talbet lill-konvenuti jiġbru l-flus iżda dawn ma ġabruhomx. Sar depożitu tagħhom fir-Reġistru tal-Qorti qabel ma skada l-konvenju.

(viii) Il-vera raġuni l-għala d-Direttarja rrifjutat li tersaq għall-kuntratt kienet li riedet żieda fil-prezz.

6. Id-Direttarja appellat mis-sentenza, kemm fejn din ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħha kif ukoll fejn ċaħditilha kontrotalba.

7. Sommarjament, id-doljanza tagħha tista' tingabar kif ġej:

(i) Għalkemm l-iskrittura hija waħda, kien hemm ftehim separat għad-Direttarja u l-Utilisti. Il-ftehim mad-Direttarja, li hija kumpanija, kien negozju; dak mal-Utilisti mhuwiex. Għalhekk hażin iddeċidiet l-Ewwel Qorti meta stabbiliet li l-konvenuti kienu marbutin solidament bejniethom *ex lege*.¹ Ma jistax ikollok solidarjetà jekk mhux iddikjarata mil-liġi jew miftiehma espressament.² Dan apparti li rappreżentanta tad-Direttarja neħħiet is-solidarjetà. Mhux minnu dak ritenut mill-Ewwel Qorti li t-tneħħija tas-solidarjetà trid tkun bil-kitba. Fl-istess kontrattazzjoni wħud mill-kondebituri jistgħu jkunu

¹ Speċifikament skont **Art. 115 tal-Kodiċi tal-Kummerċ**.

² **Art. 1089 tal-Kodiċi Ċivili**.

marbutin solidalment u oħrajn le;³ jew kondebituri solidali li ma jkunux marbutin bl-istess mod.⁴ Għalhekk l-Ewwel Qorti ma setgħetx tikkonkludi li bil-pożizzjoni li l-Utilisti ħadu wara l-iffirmar tal-konvenju u matul il-kawża, kienu qegħdin jorbtu wkoll lill-Utilista għaliex obbligati solidalment flimkien.

(ii) Il-bejjiegħa ma kinux jafu li n-Nutar hija mart bin il-Perit David Psaila, direttur u azzjonista ewlieni tal-attriċi; u li anke żewġha huwa azzjonist. Kieku kienu jafu, la kienu jaċċettaw li tagħmel il-konvenju u wisq inqas li żżomm xi depożitu. Depożitu għand in-Nutar ma kien depożitu xejn għax effettivament kien tqegħid ta' flus mix-xerrej għand ix-xerrej innifsu.

(iii) Il-ħlas tad-depożitu kienet kundizzjoni ewlenija biex id-Direttarja sserraħ rasha li l-attriċi tkun f'qagħda li tħallas il-prezz skont il-ftehim.

(iv) Id-depożitu kellu jithallas għand in-Nutar b'mod effettiv u mhux b'ċekk li ma ġiex imsarraġ. Klawsola 1.3 hija ċara: tgħid li x-xerrej kien "qiegħed iħallas preżenzjalment" d-depożitu li kellu jinżamm għand in-Nutar. Fil-fatt xejn ma ġie mħallas. Iċ-ċekk lanqas kien għall-ammont kollu imma kien ikopri biss l-ewwel parti tad-

³ Art. 1094 tal-Kodiċi Ċivili.

⁴ Art. 1095 tal-Kodiċi Ċivili.

depożitu. F'sentenza riċenti, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet li l-għoti ta' ċekk lin-Nutar li baqa' ma ssarrafx ma kienx depożitu, u li depożitu jsir bħala prova ta' solvibilità u garanzija tal-intenzjoni tax-xerrej li jwettaq il-wegħda tiegħu li jixtri.⁵

(v) Mid-depożitu, €210,000 kellu jiġi rilaxxat favur id-Direttarja, wara li jsiru r-riċerki iżda mhux iktar tard minn żmien tliet xhur mid-data tal-konvenju u €315,000 fi żmien sitt xhur. L-ebda waħda minn dawn l-ammonti ma ġiet mgħoddija fiż-żmien stipulat.

(vi) F'każ li r-riċerki ma ssodisfawhiex, wara t-tliet xhur ix-xerrejja setgħet tħassar il-konvenju u tiegħu lura ċ-ċekk, u mhux ittawwal iż-żmien biex tagħmel id-depożitu.

(vii) Il-konvenju nħall *ipso iure* skont **Art. 117 tal-Kodiċi tal-Kummerċ** abbażi tal-prinċipju tal-*inadimplenti non est adimplendum*.

(viii) L-Ewwel Qorti injorat is-sottomissjoni tal-appellanti li l-konvenju ma ġiex irreġistrat fit-terminu skont il-liġi u għalhekk ma baqax jiswa. In-Nutar irreġistrat il-konvenju fil-25 ta' Frar, 2020. Skont **Regolament 10(2) ta' LS 364.06**, ir-registrazzjoni tkun

⁵ **Carmelo Stivala Group Limited v. Eighty Two Company Limited** 26.02.2024.

validata bil-ħlas ta' €42,000 f'għaxart (10) ijiem minn dakinhar inkella fi żmien 21 jum mid-data tal-konvenju, skont liema data tkun iktar tard. In-nutar ħallset b'ċekk datat 17 ta' Marzu, 2020. Is-6 ta' Marzu hija d-data li tiġi iktar tard. L-ewwel avviż minħabba l-COVID ġie ppubblikat u daħal fis-seħħ fit-12 ta' Marzu, 2020.

8. Il-Qorti sejra tibda billi tikkunsidra t-tmien aggravju. Dan il-kweżit tqanqal l-ewwel darba waqt il-kawża quddiem l-Ewwel Qorti fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tal-appellanti. Mhuwiex sempliciment argument legali, imma jikkonsisti f'vera u proprja eċċezzjoni li ġiet imqanqla lejn l-aħħar tas-smiġħ u wara li kien għalaq l-istadju tas-smiġħ tal-provi tal-partijiet kontendenti.

9. Hu magħruf li l-proċess ġudizzjarju jrid jitmexxa b'ċerta ordni, mhux biss biex jithaffef kemm jista' jkun, imma wkoll biex ikun hemm smiġħ xieraq, anke fis-sens li kull parti tkun tista' tiddefendi ruħha mill-pretensjonijiet imressqa mill-kontroparti. Biex dan jiġi aċċertat, il-kodiċi ritwali jimponi għadd ta' stadji preklussivi li allura huma ta' ordni pubbliku.

10. Skont **Art. 158(3)** tal-istess kodiċi, fir-risposta ġuramentata għandhom l-ewwel jiġu ppreżentati l-eċċezzjonijiet li jitqiesu rinunzjati jekk ma jingibux fil-bidu tad-difiża (**Art. 158(3)(a)**) imbagħad l-eċċezzjonijiet dwar il-mertu (**Art. 158(3)(b)**). Ir-risposta ġuramentata

tista', wara li jinġiebu l-provi tal-attur u qabel ma l-konvenut iġib il-provi tiegħu, tiġi emendata b'nota separata, bla ħsara għal dawk l-eċċezzjonijiet li jinqalgħu f'kull stadju tal-kawża (**Art. 158(11)**). L-eċċezzjonijiet kollha, kemm dilatorji kif ukoll fil-mertu għandhom jingħataw fir-risposta ġuramentata (**Art. 728(1)**), ħlief:

(i) dawk li b'dispożizzjoni espressa tal-kodiċi jistgħu jingħataw f'kull waqt tal-proċediment (**Art. 731**)

(ii) dawk li jinqalgħu waqt il-kawża (**Art. 731**)

(iii) l-eċċezzjonijiet perentorji. Dawn jistgħu saħansitra jiġu mqanqla fl-istadju tal-appell (bla preġudizzju għad-dispożizzjonijiet dwar il-produzzjoni tal-provi).

11. Ebda eċċezzjoni oħra ma tista' tingħata f'waqt ieħor tal-kawża, ħlief bil-permess tal-Qorti, wara rikors tal-parti, jekk tkun sodisfatta li kien hemm raġunijiet validi għaliex ma tkunx ingħatat fir-risposta ġuramentata (**Art. 728(2)**).

12. Issa l-eċċezzjoni inkwistjoni ma taqa' taħt l-ebda waħda mill-ipotesijiet (i) sa (iii) fuq elenkati: la hemm dispożizzjoni appożita li tippermettilha li ssir fi kwalunkwe stadju; la nqalgħet waqt il-kawża u lanqas hi eċċezzjoni perentorja.⁶ Lanqas saret skont id-dispożizzjonijiet

⁶ Skont il-Carré hemm żewġ tipi ta' eċċezzjonijiet perentorji: (1) *Le eccezioni perentorie dell'istanza* sono quelle colle quali il convenuto richiede che la domanda sia rigattata, per non

tal-Art. 158(11). Is-soċjetà konvenuta lanqas qanqlet in-nullità tal-konvenju minħabba ksur tal-liġijiet fiskali meta ppreżentat il-kontrotalba. Saret mingħajr ma ntab il-permess tal-Qorti. U saret informalment, minkejja li eċċezzjonijiet formali m'għandhomx jingħataw f'nota ta' sottomissjonijiet fejn ordinarjament ikun hemm sempliċi argumenti fuq kwistjonijiet ġa mqanqla, imma bil-mod formali proċedurali.⁷ Ingħad li meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment tkun qisha mhux quddiem il-Qorti u l-Qorti mhix tenuta li tiddeċidiha.⁸ Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenzi **Mary Zammit et v. Rosemary Gonzi** tal-31 ta' Ottubru, 2007 u **Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et** tat-30 ta' Novembru, 2007, fejn il-Qorti tal-Appell tenniet li l-appellanti ma setgħux fl-appell tagħhom iqajmu n-nullità tal-konvenju minħabba li ma ngħatax l-avviż skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti**, ladarba huma ma kinux qajmu din il-kwistjoni permezz ta' eċċezzjoni formali quddiem l-Ewwel Qorti u tali kwistjoni ma ġietx deċiża fis-sentenza appellata. Fl-aħħar nett, l-attriċi ma kellhiex l-opportunità li twieġeb u/jew li tressaq provi għal din l-eċċezzjoni. Sewwa għamlet għalhekk l-Ewwel Qorti li injorat din id-doljanza.

essere stata regolarmente diretta, salvo il dritto dell'attore di formarla di nuovo, bħal meta rikors ġuramentat ikun null minħabba difett fil-forma u (2) Le eccezioni perentorie del merito, che hanno per oggetto di far decidere definitivamente, e senza esaminare se sia bene o mal fondata (is-sottolinejar huwa tal-Qorti) *un'azione la quale ha potuto esistere, ma che più non esiste, essendo estinta o distrutta bħall-eċċezzjoni tal-ġudikat, tal-hlas, jew tal-preskrizzjoni. Għalhekk eċċezzjoni perentorja tal-mertu hija waħda li toqtol il-mertu, u mhux waħda li tirrigwarda l-mertu, fis-sens li ssostni li l-mertu mhuwiex fondat.* Ara **Joseph Galea v. Alfred Cardona** 28.07.1987 Appell Kummerċjali.

⁷ **Emmanuele Busuttil v. Francesco Mercieca** 15.04.1950 Appell Inferjuri. Kollez. XXXIV.i.410 coram Onor. Imħ. A. J. Montanaro Gauci.

⁸ **Tommaso Sammut v. Carmela Farrugia** 19.10.1954 Prim'Awla; **Maria Debono v. Dolores Portelli** 22.10.1954 Appell Ċivili.

13. Fi kwalunkwe każ – u dan din il-Qorti qiegħda tgħidu *obiter* – il-Kummissarju tat-Taxxi għaraf il-konvenju bħala wieħed validu u li jiswa għall-finijiet fiskali⁹ tant li aċċetta l-ħlas tat-taxxa tal-boll proviżorja. Barra minn hekk, **Art. 3(6) tal-Kap 364** jistipula li konvenju ma jkunx validu “jekk **avviż tiegħu** ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b’dak il-mod, u li jkun fih daww il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti”. L-avviż iddaħħal fiż-żmien stipulat. Kien il-ħlas tat-taxxa li ddaħħal tardivament. Anke jekk dan sar bi ksur tar-**Regolament 10(2) ta’ L.S.364.06**, il-liġi ma tgħidx li dan in-nuqqas iġib in-nullità tal-konvenju.

14. Dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

15. Fil-konvenju hemm imniżżel li x-xerrej “qiegħed iħallas preżenzjalment” imma mbagħad hemm speċifikat li l-ammont ta’ €420,000 “għandu jiġi depożitat għand in-Nutar Maria Psaila”, bi struzzjonijiet biex tirrilaxxah f’perjodu li ma jeċċedix it-tliet xhur; kif ukoll li €630,000 “għandu jiġi depożitat għand in-Nutar Maria Psaila”, bi struzzjonijiet biex tirrilaxxah f’perjodu li ma jeċċedix is-sitt xhur. Mal-iffirmar tal-konvenju nħarġu żewġ ċekkijiet direttament favur il-kumpraturi li ġew iddepożitati għand in-Nutar. Dan jissodisfa l-frażi “qiegħed iħallas preżenzjalment” għaliex ċekk huwa dokument ta’ titlu, li juri sakemm ma

⁹ Kif kien ukoll il-każ in re: **Jeffrey Farrugia v. Melvyn Mifsud** 08.01.2024 Qorti tal-Appell.

jintweriex il-kuntrarju, li jkun ġie offrut fl-as lill-persuna indikata fuq l-istess ċekk (ara **George Mifsud v. Angelic Mifsud et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju, 2010 u **Anthony Borg et v. Anthony Francis Willoughby et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2007). L-Ewwel Qorti m'emmnitx il-verżjoni tal-appellanti li l-flas ma kellux isir permezz ta' ċekk, u li ma raw l-ebda ċekk jgħaddi għand in-Nutar dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju. Qalet espressament li kienet qiegħda tagħmel dan abbażi tat-tweżin tal-provi fuq bilanċ ta' probabbiltajiet u ta' verosimiljanza. Din il-Qorti ma tarax għala għandha tiddisturba din il-konklużjoni. Il-verżjoni li l-attriċi ħarġet żewġ ċekkijiet, wieħed fuq Salkath u l-ieħor fuq Jason John Balzan, u li dawn inżammu min-Nutar, hija kkorroborata minn David Psaila. Dan xehed anki fil-kontroezami, li kienu l-bejjiegħa stess li riedu ċ-ċekk ikun fuq isimhom u mis-sensar Andy Eminyan li jgħid fl-affidavit li ċ-ċekkijiet ħarġu pagabbli lil Salkath u lill-familja Balzan. Jason John Balzan ikkonferma li ċ-ċekkijiet kellhom jinżammu min-nutar u mhux jiġu ddepożitati. Huwa inverosimili li anki meta wieħed mill-Utilisti staqsa x'kien sejjer jiġri miċ-ċekkijiet, u n-Nutar wiegħbet li kienet sejra żżommhom fis-safe sabiex jiġu mogħtija lill-bejjiegħa iktar tard, ħadd mid-diretturi tas-soċjetà appellanti ma nduna li ċ-ċekk ma setax jiġi msarraġ min-nutar għaliex kien pagabbli direttament wieħed lis-soċjetà konvenuta u l-ieħor lil Jason John Balzan. Fi kwalunkwe każ kienet ir-responsabbiltà tal-bejjiegħa li waqt l-iffirmar tal-

konvenju jaċċertaw ruĥhom dwar il-mod li bih kien qiegħed isir id-depożitu.

16. Ma jirriżultax għalhekk li ma sarx il-ħlas mal-iffirmar tal-konvenju.

17. L-aggravji f'dan is-sens huma wkoll mingħajr bażi.

18. L-istruzzjonijiet biex in-Nutar tirrilaxxa l-ħlasijiet fi żmien tliet xhur u sitt xhur rispettivament ġew onorati. Is-soċjetà konvenuta iżda irrifjutat li tiġborhom.

19. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-provvedimenti li ddaħħlu minħabba ċ-ċirkostanza straordinarja tal-pandemija tal-COVID kienu jissospendu t-termini legali dwar l-iskadenza tal-konvenju, iżda mhux ukoll it-termini konvenzjonali li jkunu kkuntrattaw il-partijiet. Dik il-Qorti iżda straħet unikament fuq l-ewwel **Avviż Legali** li nħareġ fir-rigward, ċjoè l-**43.2020** (li ġie fis-seħħ fit-12 ta' Marzu 2020). Warajh inħarġu **A.L. 75.2020** (fis-seħħ mis-17 ta' Marzu 2020) u **A.L. 141.2020** (fis-seħħ mit-2 ta' April, 2020). F'**paragrafu 3(4)(e)** ta' dan l-aħħar Regolament hemm imniżżel "għall-evitar ta' dubbji", li s-sospensjoni tat-termini kellha tapplika wkoll "għat-twettiq ta' **kwalunkwe obbligu** li jinsab f'xi att jew kitba privata, inkluż wegħda reġistrata ta' ftehim ta' bejgħ". Għalkemm inizjalment seta' kien il-każ li ġew sospiżi biss it-termini legali, bħalma qalet l-Ewwel Qorti, ġara li sussegwentement il-leġislatur għamilha ċara li s-sospensjoni

kienet testendi wkoll għat-termini konvenzjonali. Għalhekk iż-żmien għall-
ħlas fi żmien 3 xhur li kienu jagħlqu fis-6 ta' Mejju, 2020 ġie estiż sal-1 ta'
Awwissu, 2020, filwaqt li ż-żmien ta' sitt xhur għall-ħlas li kellu jsir fis-6 ta'
Awwissu, 2020 ġie estiż sal-1 ta' Novembru, 2020.

20. Għalhekk m'hemmx dubju li ż-żewġ ħlasijiet stipulati fil-konvenju
ma sarux tardivament.

21. Id-doljanzi f'dan is-sens huma wkoll mingħajr bażi.

22. *In vista* tal-premess, m'hemmx għalfejn tiġi eżaminata d-doljanza
dwar il-kundizzjoni riżoluttiva taċita tal-*inadimplenti non est
ademplendum*.

23. Tassew jirriżulta li n-Nutar hija mart bin il-Perit David Psaila,
azzjonista ewlieni u direttur tas-soċjetà kumpratriċi, u li fil-kontroeżami
ammettiet li ma kinitx infurmat b'dan lill-konvenuti.¹⁰ Fil-fehma ta' din il-
Qorti, dan huwa nuqqas serju da parti tan-Nutar. L-Ewwel Qorti
m'għamlet l-ebda aċċenn għal din iċ-ċirkostanza.

24. B'danakollu, ma saret l-ebda eċċezzjoni fis-sens li l-bejjiegħa ma
kinux jafu bil-parentela tan-Nutar. L-appellanti ssostni li l-uffiċjali tagħha
saru jafu b'dan wara l-konvenju. Lanqas jirriżulta li pprotestaw dwar dan

¹⁰ Ara para. 22 sa 23 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tad-Direttarja, fo 385-386 tal-proċess.

il-fatt qabel ma saret il-kawża. Fuq kollox skont is-sentenza appellata, li sejra tiġi kkonfermata minn din il-Qorti, l-att nutarili finali dwar it-trasferiment mhuwiex ħa jsir min-Nutar Maria Psaila iżda sejjer jiġi ppubblikat min-Nutar Roderick Caruana, b'dana għalhekk li mhuwiex ħa jkun hemm ix-xkiel imsemmi fl-**Artikolu 12 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili** sabiex ikun jista' jsir l-att finali.

25. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-appell qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti, anke jekk għal raġunijiet f'parti minnhom differenti, qiegħda tiġi kkonfermata, b'dana biss li l-att finali tat-trasferiment għandu jsir fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

Spejjeż tal-ewwel istanza kif deciżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell jithallsu mill-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Deputat Registratur
ss