QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025.

Numru 8

Rikors numru 97/2022/1 BS

Pentagon Properties Limited (C29347)

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija attriċi kontra sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali nhar il-25 ta' Jannar, 2024, li biha laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba mressqa mill-konvenuti

biex b'hekk iddikjarat l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-kumpanija attriċi lill-konvenuti skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** bħala nulla u bla effett u sabet li r-rikors maħluf tal-lum ukoll huwa null u bla effett. Bl-ispejjeż jinġarru mill-kumpanija attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-29 ta' Awwissu, 2022, il-kumpanija attriċi fissret li permezz ta' konvenju tas-6 ta' Awwissu, 2019 li sar quddiem in-Nutar Dr Sam Abela, il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lilha l-proprjetà bin-numru uffiċjali mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u ħamsin (153) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex u dan skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet magħmula fl-istess konvenju.

3. Tfisser li dan il-konvenju kellu effett sal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena 2022 u dan anke kif jirriżulta minn klawsola numru tlieta (3) tal-istess konvenju. Issoktat tgħid li nhar l-għoxrin (20) ta' Frar tas-sena 2022, il-partijiet qablu illi jestendu l-validità tal-konvenju sal-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru 2022.

4. Il-kumpanija attriċi tgħid li minkejja li din l-iskrittura ġiet iffirmata mill-partijiet kollha, l-estensjoni tal-konvenju ma setgħetx tiġi rreġistrata fiż-żmien stabbilit mil-liġi u dan għaliex wieħed mill-vendituri intimati, ċjoè

George Zammit, żamm fil-pussess tiegħu b'mod abbużiv id-dokument illi kellu l-firem tal-partijiet. Mhux hekk biss, tgħid li l-istess George Zammit uża dan id-dokument bħala theddida fil-konfront tagħha billi ppretenda illi jitħallas is-somma ta' ħmistax il-elf ewro (€15,000) żejda minn wara dahar il-vendituri l-oħrajn, bħala senserija minkejja li kien wieħed mill-vendituri.

5. Tgħid li hija ċediet għall-pressjoni ta' George Zammit u aġevolat it-talbiet tiegħu billi ma xtaqitx titlef dan in-negozju u għaldaqstant għaddiet is-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) direttament lilu, bil-bqija tas-somma (€10,000) li kienu ser jitħallsu fil-ġurnata tal-kuntratt finali. Madankollu, għalkemm għaddiet il-flus żejda mitlubin minn George Zammit, il-konvenuti naqsu milli jestendu l-validità tal-konvenju u agħar minn hekk jidher li nqala' diżgwid bejn il-bejjiegħa b'dan illi l-istess vendituri jew uħud minnhom qegħdin jirrifjutaw li jidhru fuq l-att finali anke jekk imsejħa.

6. Il-kumpanija attriċi tgħid li anke fin-nuqqas tal-estensjoni sa Ottubru, għamlitha ċara li hija tixtieq tikseb il-proprjetà skont il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha fil-konvenju. Biss però, billi l-konvenuti għamluha ċara illi ma kinux lesti li jersqu għall-kuntratt finali, hija ma kellha l-ebda għażla għajr li tibgħat l-ittra uffiċjali bin-numru 3214/2022 sabiex skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** ssejjaħ lill-konvenuti sabiex jersqu għall-imsemmi kuntratt finali.

7. Tissokta tfisser li l-konvenuti wieġbu għall-ittra uffiċjali fejn urew biċ-ċar u kkonfermaw bil-miktub illi ma kellhom l-ebda intenzjoni jonoraw il-wegħda ta' bejgħ tagħhom. Tgħid li b'konsegwenza ta' din l-imġiba abbużiva u illegali tal-konvenuti, hija mhux talli ma xtratx il-proprjetà fiż-żmien miftiehem, talli qiegħda ġġarrab danni kbar li jikkonsistu f'telf ta' negozju.

8. Minħabba f'hekk, fetħet din il-kawża u talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma obbligati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tal-Proprjetà indikata fil-Konvenju, u dan skont it-termini u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess Konvenju.*
>
> *2) Tikkundanna u tordna lill-intimati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att ta' bejgħ a favur tas-soċjetà rikorrenti jew terza persuna illi favur tagħha s-soċjetà rikorrenti tassenja jew iċċedi d-drittijiet tagħha illi takkwista l-Proprjetà u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-Konvenju.*
>
> *3) Taħtar lin-Nutar Sam Abela jew lil kwalsiasi Nutar Pubbliku ieħor illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-att nutarili relattiv tat-trasferiment;*
>
> *4) Tiffissa l-jum, il-ħin u l-post fejn għandha ssir il-pubblikazzjoni tal-imsemmi att nutarili;*
>
> *5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjetà rikorrenti sofriet danni inġenti kaġun tal-aġir tal-intimati illi naqsu u ddekadew mill-obbligazzjonijiet tagħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjetà rikorrenti l-Proprjetà inkwistjoni skont kif miftiehem fil-Konvenju sad-data miftiehma;*
>
> *6) Tillikwida dawk id-danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-aġir tal-intimati illi naqsu milli jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom kuntrattwali kif stipulati fil-Konvenju;*
>
> *7) Tikkundanna u tordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti d-danni hekk*

likwidati;

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

9. Il-konvenuti ressqu r-risposta maħlufa tagħhom fit-28 ta' Ottubru, 2022 u eċċepew:

«1. ILLI, preliminarjament l-azzjoni tal-kumpannija attriċi inkwantu bbażata fuq l-insenjament tal-Artiklu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta hija irrita, nulla u bla effett stante illi l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-kumpannija attriċi lil-esponenti datata d-29 ta' Lulju 2022 ma tirrigwardax il-fond suġġett tal-konvenju datat is-6 ta' Awwissu 2019 u ċjoè l-fond numru mija wieħed u ħamsin (151) u mija tlieta u ħamsin (153) sitwat fi-Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex iżda l-imsemmija ittra uffiċjali tirrigwarda "d-dar bin-numru uffiċjali sebgħa u erbgħin (47) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex" (Ara l-ittra uffiċjali annessa mar-rikors promotur). Dan il-fatt inġieb a konjizzjoni tal-kumpannija attriċi permezz ta' risposta uffiċjali datata s-16 ta' Awwissu 2022 - Ref: 3486/2022, kopja hawn annessa u mmarkat "Dok. JM 1". Illi għaldaqstant in vista tan-nullità tal-imsemmija ittra uffiċjali u konsegwentement tar-rikors ġuramentat il-partijiet għandhom jitqiesu li rrivertew għall-istatus quo ante;

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

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

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.»

10. Fil-kontrotalba tagħhom, il-konvenuti fissru li fost il-kundizzjonijiet tal-konvenju l-kumpanija attriċi kellha tikseb il-ħruġ ta' permess *full development* fuq is-sit fejn hemm sitwat il-fond imsemmi u li tinfetaħ triq biswit l-istess fond kemm min-naħa ta' fuq u kemm min-naħa ta' isfel. Dan il-konvenju kien jipprovdi wkoll illi l-kumpanija attriċi kellha tiżgura li ċ-

ċekk depożitat għand in-Nutar Dr. Sam Abela ammontanti għal sebgħa u sebgħin elf ewro (€77,000) jibqa' dejjem validu u jissarraf f'każ ta' bżonn u għalhekk qabel ma jiskadi kienet ir-responsabbiltà tax-xerrej li jipprovdi ċekk ieħor validu fl-istess ammont f'isem l-istess Reverendu Joseph Zammit. Mhux hekk biss, il-konvenju kellu jibqa' validu sa massimu ta' tliet snin mis-6 ta' Awwissu 2019. B'hekk, il-konvenuti jgħidu li ma hemmx obbligu minn ebda parti li ġġedded għal aktar minn tliet snin mil-lum.

11. Il-konvenuti jgħidu li fi tliet snin sħaħ ma sar xejn minn dak li kienet obbligat ruħha twettaq il-kumpanija attriċi rikonvenzjonata li lanqas biss indenjat ruħha ddaħħal applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar u biddlet iċ-ċekk darba waħda biss, bil-konsegwenza li ċ-ċekk depozitat għand in-Nutar Dr Sam Abela ma kien jiswa għal xejn.

12. Isostnu li r-rappreżentant tal-kumpanija attriċi ħalef il-falz f'diversi paragrafi tar-rikors maħluf. Jiċħdu li l-kumpanija attriċi għarrfithom li anke fin-nuqqas tal-estensjoni sa Ottubru, 2022 kienet xorta waħda lesta li tixtri l-proprjetà. Hekk kif jiċħdu wkoll li huma għamluha ċara li ma kinux lesti jersqu għall-kuntratt aħħari. Anzi proprju l-kuntrarju għaliex huma riedu jiffirmaw mill-aktar fis u dan kif indikat bl-aktar mod ċar mill-avukat tagħhom lis-Sur Sandro Chetcuti li min-naħa tiegħu nsista li l-kumpanija kellha bżonn sitt xhur oħra biex forsi tkun tista' tersaq għall-kuntratt finali. Dan billi lanqas kienet għadha għamlet arranġamenti bankarji sabiex

tiffinanzja l-akkwist tal-proprjetà suġġett ta' dawn il-proċeduri.

13. Il-konvenuti rikonvenzjonanti jgħidu li għamluha ċara li huma kienu lesti li jiffirmaw skont dak miftiehem fil-konvenju. Minkejja dan il-kumpanija attriċi rikonvenzjonata għar-raġunijiet fuq imsemmija ma resqitx għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment u l-konvenju skada. Jissoktaw jgħidu li wara li l-konvenju kien skada huma rċevew ittra uffiċjali rigward fond "bin-numru uffiċjali sebgħa u erbgħin (47) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex" liema fond ma jappartjenix lilhom u li wisq anqas iffirmaw konvenju dwaru.

14. Ifissru li huma wieġbu l-ittra uffiċjali f'dan is-sens fejn għarrfu lill-kumpanija attriċi li huma ma ffirmaw l-ebda konvenju dwar fond (47) fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex u ċaħdu kwalunkwe pretensjoni tagħhom filwaqt li widdbu lill-mittenti milli tieħu passi frivoli u vessatorji fil-konfront tagħhom.

15. Għaldaqstant talbu lill-Qorti:

> *«1. Tiddikjara l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju nulla u bla effett fil-konfront tal-konvenuti rikonvenzjonanti;*
>
> *2. Tiddikjara, konsegwentement, ir-rikors promotur 97/2022 BS null u bla effett;*
>
> *3. Tiddikjara, sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ talbiet, illi l-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma ġiex iffirmat mill-partijiet entro l-aħħar ta' Lulju tas-sena 2022 minħabba raġunijiet unikament imputabbli lil-kumpanija attriċi rikonvenzjonata li li qed tinqeda b'dawn il-*

proċeduri unikament biex tipprova żżomm ħaj l-effetti tal-konvenju;

4. Tiddikjara, għal kull buon fini, il-konvenuti rikonvenzjonanti xolti mill-konvenju ffirmat fis-6 ta' Awwissu 2019 u konsegwentement tiddikjara l-partijiet kollha rrivertew għall-istatus quo ante qabel l-iffirmar tal-konvenju.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Awwissu 2022 kontra l-kumpanija attriċi rikonvenzjonata li hi minn issa inġunta in subizzjoni.»

16. Il-kumpanija Pentagon Properties Limited wieġbet għall-kontrotalba b'risposta maħlufa mressqa nhar it-8 ta' Frar, 2023 u eċċepiet:

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

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

i. L-ittra uffiċjali bin-numru 3214/2022 hija valida skont il-liġi u mhux skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;
ii. L-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma ġiex iffirmat minħabba raġunijiet unikament imputabbli lir-rikonvenzjonanti u mhux skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;
iii. Ir-rikonvenzjonanti m'humiex xolti mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju ffirmat fis-6 ta' Awwissu;
iv. Assolutament m'huwiex minnu illi s-soċjetà rikonvenzjonata naqset minn xi obbligi tagħha skont kif qiegħed jiġi allegat fir-rikonvenzjoni;
v. Assolutament mhuwiex minnu wkoll illi r-rikonvenzjonat ħalef il-falz fi kwalsiasi parti tad-dikjarazzjoni tiegħu fir-rikors promotur;
vi. Lanqas m'huwa minnu illi r-rikonvenzjonanti kienu lesti li jiffirmaw skont dak pattwit, anzi, kif ser jiġi pprovat waqt it-trattazjoni tal-kawża, qatt ma kellhom interess illi jbiegħu l-proprjetà lis-soċjetà rikonvenzjonata, kif fil-fatt ammess minn wieħed mir-rikonvenzjonanti waqt deposizzjoni bil-ġurament fi

proċeduri ta' mandat ta' inibizzjoni bejn il-partijiet quddiem din l-istess Qorti;

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

Bl-ispejjeż kontra r-rikonvenzjonanti illi minn issa huma inġunti in subizzjoni.»

17. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba mressqa mill-konvenuti, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

«B. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Bl-ewwel żewġ talbiet tagħhom, il-konvenuti rikonvenzjonanti talbu lill din il-Qorti tiddikjara l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju, 2022 mibgħutha mis-soċjetà attriċi rikonvenzjonata bħala nulla u bla effett u, konsegwentement, tiddikjara dan ir-rikors numru 97/2022 BS bħala wkoll null u bla effett.

Is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata laqgħet għal dan billi eċċepiet illi l-ittra uffiċjali msemmija magħmula minnha u li ġġib in-numru 3214/2022 hija valida skont il-liġi.[1]

Fid-dikjarazzjoni tal-fatti tagħha, imbagħad, l-istess soċjetà attriċi rikonvenzjonata żiedet tgħid li l-istess ittra uffiċjali tagħha numru 3214/2022 tassew kienet tikkontjeni żball – li s-soċjetà issejjaħ ortografiku u ġenwin – li, però, ġie korrett bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti wara li l-istess soċjetà attriċi rikonvenzjonata ppreżentat rikors għal dan il-għan ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Tenut kont tal-ewwel żewġ talbiet tal-konvenuti rikonvenzjonanti u l-eċċezzjonijiet magħmula mis-soċjetà attriċi rikonvenzjonata għall-istess, huwa ċar li l-artikolu tal-liġijiet nostrani applikabbli għal-materja in mertu huwa l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, Liġijiet ta' Malta u, speċifikatament; is-subartikolu tnejn (2) tal-istess.

Dan l-artikolu jaqra kif isegwi:

[1] Eċċezzjoni numru 2(i)

> **1357**. *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien*.

Minn qari akkurat ta' dan is-subartikolu huwa għalhekk ċar li nonostante l-kumplament tal-obbligi assunti minn kwalunkwe parti kontraenti l-konvenju; hija l-parti aċċettanti li għandha issejjaħ, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel jiskadi t-terminu ta' validità tal-istess konvenju, lill-parti li għamlet il-wegħda li tbiegħ sabiex tagħmel il-bejgħ.

Mhux biss dan, iżda l-istess parti aċċettanti jkollha mbagħad 30 jum minn meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju sabiex tressaq kawża b'rikors ġuramentat fejn titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju.

Din id-dispożizzjoni tal-liġi nostrana ġiet suġġetta għal sensiela twila u konsistenti ta' każijiet li lkoll ħaddnu l-ħsieb li f'każ fejn il-parti aċċettanti ma ssegwix din il-proċedura; il-konvenju jiskadi irrimedjabilment bil-partijiet kontraenti l-istess ikollhom jitpoġġew lura fl-istat qua ante tagħhom.

Biżżejjed hawnhekk wieħed jagħmel referenza għal-konsiderazzjonijiet studjati magħmula fuq dan il-punt fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Settembru, 1993 fl-ismijiet ***Cassar Joseph vs Farrugia Victor*** *- Vol.LXXVII.II.316 – dik mogħtija mill-Qorti Kummerċjali nhar it-18 ta' Novembru, 1988 fl-ismijiet* ***Ciantar Aldo vs Vella Alfred, -*** *Vol.LXXII.IV.828 – u dik mogħtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ottubru, 1989 fl-ismijiet* ***Abela Loreto vs Spiteri Tereza –*** *Vol.LXXIII.II.403 fejn, testwalment fid-deċiżjoni* ***Abela vs Spiteri*** *iżda similarment ukoll fl-oħrajn ġie ritenut:*

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

Li dawn il-"passi neċessarji" jirreferu għall-ittra ġudizzjarja magħmulha fit-terminu ta' validità tal-konvenju u għall-kawża b'rikors ġuramentat b'talba għall-eżekuzzjoni tal-istess konvenju magħmula fi żmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-istess konvenju wkoll ġie enunċjat b'mod kostanti f'sensiela twila ta' deċiżjonijiet mogħtija mil-Qrati nostrani.

B'dan li iżda l-kliem "att ġudizzjarju" fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 ingħataw interpretazzjoni wiesgħa f'dan is-sens fejn allura, anke fejn parti mexxiet bi protest ġudizzjarju jew immedjatament b'kawża ma ġietx

eskluża mill-possibbiltà li titlob l-eżekuzzjoni ta' konvenju abbażi ta' nuqqas ta' aderizzjoni [sic!] mal-istess proviżjoni [sic!] tal-Artikolu 1357.

Dwar dan, biżżejjed wieħed jagħmel referenza ampja għal-konsiderazzjonijiet studjati magħmula fid-deċiżjoni mogħtija mill- Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Diċembru, 2001 fl-ismijiet ***Mangion Camilleri Noel vs Farrugia Ruben et*** *– Ċitaz.Nru.1796/98/GCD – fejn il-Qorti tal-Appell iddikjarat kif isegwi:*

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

Applikati dawn il-prinċipji kif jemanu mill-ġurisprudenza kostanti tagħna, f'din l-istanza jirriżulta inkonfutabilment li l-partijiet iffirmaw konvenju fis-6 ta' Awwissu, 2019.[2]

Dan il-konvenju, kien jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2021[3] *u mhux fil-31 ta' Lulju, 2022 kif tgħid is-soċjetà attriċi fir-rikors promotur.*[4]

Il-Qorti hawn tosserva li anke l-avukat difensuri tal-konvenuti rikonvenzjonanti, fit-trattazzjoni finali tiegħu dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-istess konvenuti rikonvenzjonanti, jsemmi li l-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2022. Data li, kif ingħad, ma tirriżultax mill-iskrittura tal-konvenju nfisha.

Dan l-istess żball il-konvenuti rikonvenzjonanti jidhru jirrepetuh ukoll fit-tielet talba tagħhom ivi kontenuta fil-kontrotalba rikonvenzjonali.[5]

B'dan iżda li fl-istess kontrotalba tagħhom il-konvenuti rikonvenzjonanti jagħmluha ċara li l-ittra uffiċjali li huma rċevew mingħand is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata irċevewha wara l-iskadenza inutilment tal-konvenju.[6]

Din il-Qorti tħassbet ħafna b'dawn il-varji inkonsistenzi. Kif, del resto, tħassbet ukoll fuq il-fatt li fuq materja tant delikata ma tressqitx kopja formali tal-ittra uffiċjali mertu tant importanti ta' din il-kwistjoni.

Fit-tħassib tagħha, il-Qorti eżaminat kull kopja – u hemm varji – tal-konvenju esibit fl-atti proċesswali kemm ta' din l-istanza kif ukoll tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 51/2022 BS. B'dan li f'kull waħda mill-varji

---

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

[3] Ref: klawsola numru 3 tal-konvenju

[4] Ref: premessa numru 2.

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

[6] Ref.: it-tmien premessa tal-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

kopji tal-konvenju in atti tirriżulta l-istess klawsola numru 3 li taqra dan il-konvenju ikollu effett sal-wieħed u tletin (31) ta' Lulju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021).

Huwa minnu li l-kundizzjoni numru 3 tal-konvenju tkompli bi proviżjoni [sic!] – proviso – li taqra:

> *B'dan però li f'kaz li l-kondizzjoni numru 2A u/jew 2B ma tkunx sodisfatta, allura l-konvenju jiġġedded taħt l-istess kondizzjonijiet, biż-żmien neċessarju sabiex ix-Xerrejja dejjem ikollhom ċans sabiex il-permess imsemmi taħt kondizzjoni numru tnejn ittra B (2B) joħroġ. Però sa massimu ta' tliet snin mil-lum b'hekk m'hemmx obbligu minn ebda parti li ġġedded għal aktar minn tlett snin mil-lum. Però l-Bejjiegħa obbligati li jikkollaboraw bis-sħiħ max-Xerrejja.*

B'dan iżda li oltre għall-fatt li fil-kontrotalba tagħhom, il-konvenuti rinkonvenzjonanti jsostnu li ma sar xejn minn dak li kienet obbligat ruħha twettaq il-kumpanija attriċi rikonvenzjonata li lanqas biss indenjat ruħha ddaħħal applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar; la nġiebu provi mill-partijiet dwar il-kundizzjonijiet tal-konvenju numru 2A u 2B u; wisq anqas li l-estensjoni tal-perijodu ta' validità tal-konvenju skont tali proviżjoni [sic!] għall-klawsola numru 3 kienet b'xi mod intiża li sseħħ awtomatikament.

Minkejja dan in-nuqqas tal-partijiet; l-istess proviżjoni [sic!] għall-klawsola numru 3 tal-konvenju tgħid allura l-konvenju jiġġedded.

Dan, fl-opinjoni ta' din il-Qorti, ifisser biss li jkun hemm aspettativa ta' iffirmar ta' ftehim ta' estensjoni, mhux li tali estensjoni sseħħ awtomatikament. Partikolarment meta l-kelma "sena" oriġinarjament kontenuta fil-proviżjoni [sic!] għall-klawsola nurmu 3 tal-konvenju ġiet sostitwita bil-kelma "ċans" permezz tan-notament numru 11 tan-nutar – kwistjoni li tindika li tali "ċans" kellu jkun mogħti bi qbil fuq terminu bejn il-partijiet; terminu li, skont il-porzjon rimanenti tal-istess proviżjoni [sic!], ma kellux jeċċedi massimu ta' tliet snin.

Ċertament li din il-Qorti ma tistax tkun mistennija tippresupponi jew addirittura tassumi tiġdid awtomatiku għal xi terminu mhux predispost li iżda ma jeċċedix it-tlett snin.

Il-partijiet stess indikaw li fejn riedu jġeddu ħejjew ftehim ta' estensjoni[7] *tant li s-soċjetà attriċi rikonvenzjonata nfisha tammetti li tali ftehim, għalkemm debitament iffirmat, ma ġiex reġistrat skont ma' trid il-Liġi.*[8]

---

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

[8] Ref: premessa numru 4 tar-rikors ġuramentat. Ref. ukoll Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06, Artikolu 10. (*5) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha wkoll tiġi notifikata lill-Kummissarju mill-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fi żmien wieħed ugħoxrin (21) jum wara d-data tal-estensjoni permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, u l-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi għandha tqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex*

B'din il-Qorti allura tikkonkludi li malgrad id-diverġenza fil-kliem tal-partijiet dwar it-terminu effettiv tal-konvenju, u bil-ħsieb wara l-proviżjoni għall-klawsola 3 tal-konvenju kif interpretat minn din il-Qorti, u tenut kont tat-terminu ta' validità tal-konvenju kif imnissel fl-istess klawsola 3 tiegħu u tal-fatt li l-ġurisprudenza nostrana hija konsistenti fil-ħsieb li minkejja kwalunkwè kondizzjoni oħra miftehma bejn il-partijiet, l-istess partijiet għandhom jobdu d-diċitura tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 sabiex validament iżommu fis-seħħ konvenju; din il-Qorti tqies li l-ittra uffiċjali numru 3214/2022 li saret mis-soċjetà attriċi rikonvenzjonata fid-29 ta' Lulju, 2022 saret fuori termine.

Dan iwassal għall-iskadenza irrimedjabbli tal-konvenju u allura ma tissustix in-necessità sabiex din il-Qorti tesplora jekk il-korrezzjoni fl-indirizz tal-proprjetà suġġetta għall-konvenju magħmulha mis-soċjetà attriċi rikonvenzjonata fl-ittra uffiċjali tagħha msmemmija kellhiex bżonn issir jew saritx validament stante li fil-fehma ta' din il-Qorti, l-istess ittra kienet diġà fuori termine meta saret oriġinarjament.

Dan tenut kont ukoll tal-fatt li għalkemm parti konsiderevoli tal-kontrotalba, ir-risposta għall-istess, kif ukoll tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kienet titratta l-possibilità o meno li ssir korrezzjoni f'ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 u n-neċessità o meno li ssir l-istess fejn il-proprjetà suġġetta għall-ittra tkun dixxernabbli mir-rimanenti kontenut tal-ittra; id-deċiżjoni kif hawn sejra tiġi mogħtija tibqa in linja mat-tmien premessa tal-kontrotalba rikonvenzjonali tal-konvenuti rikonvenzjonanti fil-parti fejn din tgħid li l-istess ittra saret wara l-iskadenza inutilment tal-konvenju.»

18. Il-kumpanija Pentagon Properties Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors tat-23 ta' Frar, 2024 u talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata u ressqet żewġ aggravji, ċjoè: (i) li l-Ewwel Qorti qajmet kwistjoni li ma kinitx ikkontestata bejn il-partijiet u agħar minn hekk kienet fattwalment żbaljata; u (ii) li l-Ewwel Qorti kienet legalment żbaljata għaliex l-ilment tal-appellati ma kinitx li l-ittra uffiċjali kienet tardiva iżda li hija nulla minħabba żball fl-indirizz li wara ġie msewwi.

jagħti avviż tal-imsemmija estensjoni, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika.

19. Il-konvenuti wieġbu permezz ta' risposta mressqa fil-25 ta' Marzu, 2024 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud.

20. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet:

21. Qabelxejn din il-Qorti tqis li l-preġudizzjali tal-konvenuti dwar l-irritwalità tad-dokument mehmuż mar-rikors tal-appell (Dok X1) meta dan ma kienx ġie ppreżentat quddiem l-Ewwel Qorti u ġie mehmuż mingħajr permess ta' din il-Qorti hija waħda siewja.

22. Din il-Qorti tosserva li l-kumpanija appellanti qabdet u hemżet dokument ġdid mar-rikors tal-appell tagħha bla ma talbet li tkun awtorizzata illi tippreżentah. Skont l-**Artikolu 145 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors tal-appell ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-qorti. Għalhekk ladarba l-kumpanija appellanti ma talbitx il-permess minn din il-Qorti sabiex titħalla tippreżenta dan id-dokument ġdid kif titlob il-liġi,

din il-Qorti m'għandhiex triq oħra ħlief li tordna t-tneħħija tiegħu mill-atti tal-appell (ara f'dan is-sens ukoll ***Rural Properties Limited v. Jessica Carabott*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ottubru, 2023).

23. Ngħaddu issa għall-mertu tal-appell imressaq mill-kumpanija attriċi.

24. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>**, il-kumpanija appellanti tgħid li fis-seduta tal-24 ta' Frar, 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-partijiet kellhom iressqu l-provi qabelxejn fuq l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba tal-appellati, ċjoè: (i) in-nullità tal-ittra uffiċjali; u (ii) in-nullità tar-rikors maħluf. Minkejja dan, il-kumpanija appellanti tgħid li l-Ewwel Qorti għamlet sensiela ta' konsiderazzjonijiet dwar jekk l-ittra uffiċjali kinitx tardiva, u dan billi ppruvat tistabbilixxi meta kien jiskadi l-konvenju, kienx hemm estensjoni tal-istess konvenju, jekk l-estensjoni kinitx valida, u meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali. Tissokta tgħid li l-Ewwel Qorti saħansitra daħlet fl-interpretazzjoni tal-konvenju dwar jekk kienx jiġġedded awtomatikament u dan mingħajr ma kienet għadha nġabet prova f'dan ir-rigward.

25. Tissokta tgħid li ħadd mill-partijiet ma ressaq eċċezzjoni jekk il-konvenju kienx skada jew le meta ntbagħtet l-ittra uffiċjali u għaldaqstant l-Ewwel Qorti qatt ma kellha tidħol f'din il-kwistjoni, aktar u aktar meta l-partijiet ma kellhomx iċ-ċans li jressqu l-provi dwar dan. Barra minn hekk,

tgħid li lanqas fil-proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma kien hemm din il-kontestazzjoni. Anzi, proprju bil-maqlub. Hekk kif lanqas fit-trattazzjoni finali ma ssemmiet. Kemm hu hekk, jidher ċar li l-uniku kontestazzjoni hija dwar l-iżball fl-indirizz li sar fl-ittra uffiċjali.

26. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Zammit et v. Paul Caruana et***, dak li tassew iħoll u jorbot kollox huwa dak li jitniżżel mill-attur fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors maħluf li bih titnieda l-kawża (ara ***Edward Keninwenimo Etete v. Mediatoday Company Limited*** mogħtija mill Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024). Kif ingħad ħafna drabi, huwa biss dak li jitniżżel fir-rikors maħluf li għandu jistabbilixxi l-qafas li fih il-Qorti għandha tħaddem il-ġudizzju tagħha (ara ***Anthony Busuttil et v. Jennifer sive Wendy Busuttil et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024).

27. Barra minn hekk, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Jannar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Micallef et v. Ruben Azzopardi et***, huwa prinċipju magħruf li meta jitqajjem l-aggravju tal-*extra petita*, huwa meħtieġ li wieħed jara x'intalab fl-att promotur. Il-kriterju hu li t-talba f'kawża titqies minn dak li jissemma fl-att li bih il-kawża tinbeda. Mill-formulazzjoni ta' dak l-att tal-bidu, wieħed ikun jista' jqis jekk dak mogħti fis-sentenza jkunx għalkollox 'il barra minn dak li ntalab (extra

petita) jew ikunx aktar minn dak li ntalab (*ultra petita*) (ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***MF Holdings Company Limited v. Vodafone Malta Limited*** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023 u ***Rowena Mamo v. Landgate Limited et*** deċiża fil-25 ta' Frar, 2021). Ikun hemm każ ta' eċċess bħal dan fejn il-ġudikant: *«jibbaża r-raġuni tad-deċiżjoni fuq titolu, kawżali jew fatt ġuridiku, essenzjalment differenti minn dak li, permezz ta' azzjoni jew eċċezzjoni, jiġi dedott mill-partijiet in sostenn tal-konklużjonijiet tagħhom»* (ara **Grazio Mercieca: Mezzi Straordinarji ta' Impunjazzjoni** tas-Sentenzi, paġna 145) (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2025 fl-ismijiet ***Mercury p.l.c v. Ian Galea***).

28. Hekk ukoll ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Jannar, 2025 fl-ismijiet ***Maria Viviana Psaila et v. Mario Aquilina,*** din il-Qorti tqis li biex jiġi stabbilit jekk il-Qorti ddeċidietx lil hemm minn dak mitlub, irid qabel xejn jiġi ċċarat x'wieħed jifhem bil-kelma "domanda" (ġudizzjarja). Id-domanda mhix sempliċement l-oġġett immedjat tal-att promotur, jew *"ciò che è attualmente domandato" (**William Leonard v. Dr. Francesco Sammut**, 01.10.1887 Qorti tal-Appell).* Id-domanda tiġi identifikata mhux biss mill-oġġett tagħha, imma wkoll mill-kawżali (*causa petendi)*; il-*fundamentum agendi* tagħha; dik li tiġi mill-parti azzjonanti adottata bħala bażi tal-pretiża avvanzata; l-espożizzjoni tal-fatti u tal-elementi tad-dritt li jiffurmaw ir-raġunijiet tad-domanda. *«Din s'intendi għandha l-iskop li sservi biex tiċċirkoskrivi l-għarfien mill-ġudikant tal-*

miżura preċiża intiża mill-parti. Din biss, u mhux xi kwistjonijiet jew konsegwenzi oħra» (***Adriana Testaferrata Abela v. Joseph Azzopardi*** 12.07.2007 Qorti tal-Appell (Inferjuri), Imħ. Philip Sciberras). Il-fatt ġeneratur jidentifika d-domanda, u l-*petitum* irid jikkonforma magħha. Il-Qorti ma tistax tbiddel il-fatti kostituttivi, jew tibbaża fuq realtà fattwali mhux dedotta u allegata fil-ġudizzju mill-partijiet, sakemm ma tkunx tista' tqajjimha *ex officio*. Saħansitra lanqas tista' tibbaża ruħha fuq fatti li, għalkemm jirriżultaw minn xhieda prodotti jew dokumenti esibiti, ma jkunux oġġett ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet.

29. Miżmum dan it-tagħlim, jeħtieġ li din il-Qorti tixħet ħarsitha lejn l-atti u dak li seħħ fil-mixi tal-kawża. Kif diġà rajna, il-kumpanija attriċi ressqet il-kawża tal-lum għall-eżekuzzjoni tal-konvenju, liema konvenju ġie ffirmat bejn il-partijiet nhar is-6 ta' Awwissu, 2019. Qabel ma fetħet dawn il-proċeduri, il-kumpanija attriċi bagħtet ittra uffiċjali nhar id-29 ta' Lulju, 2022. Mhux kontestat li din l-ittra ġiet notifikata, kemm hu hekk, il-konvenuti wieġbu fil-pront. Li ġara kien li meta l-kumpanija attriċi bagħtet l-ittra uffiċjali sabiex issejjaħ lill-konvenuti għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri, ġie indikat li l-fond li kellu jinbiegħ kien id-dar bin-numru 47, fi Triq Għajn Qatet, Victoria, Għawdex (mentri fil-konvenju l-fond jirriżulta li huwa numru 151 u 153). Il-konvenuti wieġbu li huma qatt ma ffirmaw konvenju rigward l-fond numru 47.

30. Il-kumpanija attriċi ressqet ukoll rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, f'liema proċeduri nstemgħu l-provi u l-Qorti ċaħdet it-talba b'digriet tal-24 ta' Novembru, 2022.

31. Il-kumpanija attriċi fetħet il-kawża tal-lum fid-29 ta' Awwissu, 2022, filwaqt li fis-7 ta' Settembru, 2022 ippreżentat rikors fl-atti tal-ittra uffiċjali mibgħuta msejjes fuq l-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li permezz tiegħu talbet li tiġi ordnata korrezzjoni fl-indirizz tal-proprjetà inkwistjoni fl-istess ittra. Din it-talba ntlaqgħet b'digriet tat-13 ta' Settembru, 2022 u l-indirizz fuq l-ittra uffiċjali ġie korrett biex jirrifletti dak miftiehem (ara Dok RK1 f'paġni 61 u 62 tal-proċess). Il-konvenuti ġew notifikati bl-ittra kif emendata fir-risposta tagħha tal-25 ta' Ottubru, 2022.

32. Kif rajna, aktar 'il fuq, il-konvenuti eċċepew: (i) li l-azzjoni attriċi hija nulla u bla effett minħabba li l-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom kienet issemmi fond differenti minn dak tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet; u (ii) mingħajr ħsara għall-ewwel eċċezzjoni sostnew li l-azzjoni attriċi hija irritwali u intempestiva, u t-talbiet mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt. Huma ressqu wkoll kontrotalba, li fiha jallegaw li l-kumpanija attriċi naqset minn xi obbligi assunti minnha, u kif ukoll jirreferu għall-ittra uffiċjali li rċevew b'fond b'indirizz differenti minn dak miftiehem. Il-konvenuti talbu għalhekk lill-Qorti sabiex: (i) tiddikjara li l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Lulju, 2022 hija nulla

u bla effett; (ii) li konsegwentement ir-rikors maħluf huwa null u bla effett; u (iii) mingħajr ħsara għal dawn it-talbiet, li l-att finali ma ġiex iffirmat mill-partijiet sal-aħħar ta' Lulju, 2022 ħtija tal-kumpanija attriċi; u (iv) li huma maħlula mill-istess konvenju u l-partijiet marru għall-*istatus quo ante* l-iffirmar tal-konvenju.

33. Fis-seduta tas-6 ta' Diċembru, 2022, il-Qorti laqgħet it-talba tal-kumpanija attriċi sabiex jiġu allegati l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni (ara paġna 53 tal-proċess). Fis-seduta tal-24 ta' Frar, 2023, il-kawża ġiet differita sabiex il-partijiet iressqu l-provi kollha tagħhom fuq l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba fis-seduta li kien imiss (ara paġna 67 tal-proċess). Imbagħad fis-seduta tat-28 ta' April, 2023, l-Ewwel Qorti ħalliet il-kawża għall-provi kollha tal-partijiet fuq l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba għas-seduta tad-9 ta' Ġunju, 2023 (ara paġna 70 tal-proċess). Is-sottomissjonijiet finali dwar dak li kellha tiddeċiedi l-Ewwel Qorti saru fil-11 ta' Ottubru, 2023, liema trattazzjoni ġiet traskritta (ara paġni 75 *et sequitur* tal-proċess). L-avukati difensuri ffukaw fuq l-ittra uffiċjali. Il-konvenuti baqgħu jinsistu li l-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom ma kellhiex titqies bħala interpellazzjoni valida billi l-indirizz tal-fond kien tniżżel ħażin. Sostnew li l-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** ma setax jintuża u kieku kellu wieħed jaċċetta li l-korrezzjoni saret skont il-liġi, din il-korrezzjoni ma saritx fit-tletin jum tal-estensjoni tat-terminu tal-konvenju. Fuq ix-xaqliba l-oħra tressqu l-argumenti biex

isaħħu t-teżi li ma hemm l-ebda nullità.

34. Fl-isfond ta' dan kollu, jirriżulta għalhekk li l-Ewwel Qorti kellha tiddeċiedi f'dak l-istadju jekk l-ittra uffiċjali li oriġinarjament intbagħtet b'indirizz ħażin (u wara ssewwiet permezz ta' digriet) kinitx valida. Dak li l-konvenuti rikonvenzjonanti kienu qegħdin isostnu kien li: (i) l-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** ma setax jintuża biex jissewwa l-iżball fl-indirizz tal-fond; (ii) li l-ittra uffiċjali li ntbagħtet b'indirizz ħażin ma setgħetx titqies bħala interpellazzjoni valida u b'hekk il-konvenju li kien se jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2022 laħaq skada għaliex l-ittra kienet nulla; u (iii) li jekk jiġi aċċettata li l-korrezzjoni setgħet issir, din kellha ssir f'dawk it-tletin jum li fih il-konvenju kien estiż. F'dan il-każ, din il-korrezzjoni saret wara u jiġi b'hekk li l-konvenju kien skada.

35. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija attriċi saħqet li fl-ittra uffiċjali kulma kien hemm kien żball ortografiku għaliex kien ċar għal-liema konvenju kienet qiegħda ssir referenza. Intqal ukoll li fil-korrezzjoni li saret ma seħħ ebda preġudizzju għall-konvenuti, u fuq kollox l-atti għandhom jiġu salvati sa fejn possibbli.

36. L-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba. Sabiex waslet għal din id-deċiżjoni stħarrġet minn jeddha l-kwistjoni jekk il-konvenju kienx skada sa minn qabel ma l-kumpanija attriċi bagħtet l-ittra

uffiċjali nhar id-29 ta' Lulju, 2022. Daħlet fuq l-interpretazzjoni tal-klawsoli tal-konvenju, meta l-partijiet f'dak l-istadju ma kinux ressqu provi dwar l-istess. Il-konvenuti nfushom, sa dak l-istadju (għaliex illum wara s-sentenza tal-Ewwel Qorti biddlu l-verżjoni) ma sostnewx li l-konvenju kien skada għaliex id-data tal-iskadenza kienet sena qabel. Anzi anke waqt is-smigħ tal-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni donnu kulħadd kien qiegħed jaqbel li l-konvenju kellu jiskadi fil-31 ta' Lulju, 2022. Il-konvenuti kemm fl-eċċezzjonijiet tagħhom u fit-talbiet tagħhom fil-kontrotalba allegaw li l-ittra uffiċjali kienet nulla biss minħabba l-iżball fl-indirizz. Kien abbażi ta' dan l-iżball li saħqu li l-ittra uffiċjali kienet nulla u li konsegwentement il-konvenju kien skada ġaladarba effettivament mingħajr dik l-ittra (u għalhekk il-perjodu ma jkunx ġie estiż) u l-preżentata tal-kawża ma saritx qabel ma kien skada l-konvenju li argumentaw li l-konvenju kien skada.

37. Jiġi b'hekk li l-kumpanija attriċi għandha raġun f'dan l-aggravju billi l-Ewwel Qorti marret *ultra petita* u ħasditha meta daħlet fi kwistjonijiet li ma qanqlux il-partijiet.

38. Għaldaqstant dan l-aggravju huwa mistħoqq u s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha titħassar.

39. Imiss li jiġi mistħarreġ it-**<u>tieni aggravju</u>** tal-kumpanija appellanti fejn tibda billi tgħid li l-Ewwel Qorti kienet legalment żbaljata għaliex l-

ilment tal-appellati ma kienx illi l-ittra uffiċjali daħlet tardivament, iżda li l-ittra uffiċjali hija allegatament nulla minħabba żball fl-indirizz, li eventwalment ġie korrett. Tissokta tgħid li l-Ewwel Qorti kienet legalment żbaljata fuq diversi livelli: (i) fl-ittra kien hemm żball li ssewwa b'digriet u għaldaqstant l-iżball ġie kkoreġut u b'hekk l-ittra għandha titqies tajba retroattivament; u (ii) il-kumpanija appellanti tgħid li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** ma jipprovdix dwar l-informazzjoni li, taħt piena ta' nullità, għandha tiġi mdaħħla fl-att ġudizzjarju. Dak li huwa meħtieġ huwa li l-aċċettant għandu jsejjaħ lil dak li wiegħed *«sabiex jagħmel il-bejgħ».* Ladarba dettalji speċifiċi bħall-indirizz tal-proprjetà li qiegħda tinbiegħ mhux meħtieġa *ad validitatem,* żball f'dettall li mhux meħtieġ għall-identifikazzjoni tal-konvenju u li ġie kkoreġut qatt ma jista' jwassal għan-nullità tal-att ġudizzjarju. Dan meta kien l-uniku konvenju bejn il-partijiet u l-proprjetà soġġetta għall-konvenju kienet xorta waħda identifikabbli; (iii) l-Ewwel Qorti kienet proċeduralment żbaljata meta għamlet konsiderazzjonijiet fuq il-mertu tar-rikors maħluf mingħajr ma semgħet provi; (iv) apparti li l-Ewwel Qorti kienet fattwalment żbaljata u kkonkludiet li l-ittra uffiċjali kienet tardiva, l-Ewwel Qorti qieset din is-suppost tardività daqslikieku hija ekwivalenti għall-nullità. Madankollu dawn huma żewġ kunċetti differenti u mhux konsegwenza ta' xulxin. Tissokta tgħid li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** ma jindikax li jekk l-att ġudizzjarju jiġi preżentat wara li jgħaddi t-terminu tal-konvenju dak l-att għandu jitqies null.

40. Qabelxejn, l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** huwa maħsub biex iżomm fis-seħħ id-dritt ta' min ikun irid jeżegwixxi wegħda maħluqa f'att ta' konvenju kemm-il darba l-parti l-oħra ma tkunx lesta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-terminu legali jew miftiehem. Il-proċedura maħsuba f'dak l-artikolu hija meħtieġa u ssir permezz ta' att ġudizzjarju qabel ma jagħlaq iż-żmien applikabbli sabiex il-parti l-oħra tersaq għall-bejgħ skont kif miftiehem, u jekk dan ma jseħħx, tipproċedi sabiex titwettaq il-wegħda billi tiftaħ kawża fi żmien tletin (30) jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien. Il-kliem "att ġudizzjarju" fl-**Artikolu 1357(2)** ġie mfisser mill-ġurisprudenza bħala illi ma jillimitax ruħu għal ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju, iżda saħansitra għall-att innifsu li bih tinbeda kawża (illum il-ġurnata r-rikors maħluf) meta l-persuna tkun ippruvat bonarjament tasal mal-parti l-oħra iżda ma jseħħilhiex tagħmel il-kuntratt. F'dan l-aħħar każ, il-kawża tkun trid tinfetaħ qabel ma jagħlaq il-konvenju (ara s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-16 ta' Marzu, 1993 fil-kawża fl-ismijiet ***Neville Anthony Curmi v. Anton Camilleri et nomine***). Dawn l-atti kollha jikkwalifikaw bħala "att ġudizzjarju" (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' Diċembru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Noel Mangion Camilleri v. Reuben Farrugia et***) għall-finijiet tal-imsemmi artikolu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ġunju, 2020 fl-ismijiet ***David Abela et v. Michael Debono et***).

41. B'żieda ma' dan, jingħad li dak li huwa meħtieġ sabiex l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** jkun sodisfatt, huwa li l-ittra uffiċjali tiġi ppreżentata qabel ma jiskadi l-konvenju u mhux bilfors li l-istess ittra uffiċjali tkun ġiet notifikata qabel l-iskadenza tal-konvenju (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 2001 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Chircop et v. John Vella et***, kif ukoll dik tal-5 ta' Ottubru, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***G & L Bugeja Limited v. Philip George Degiorgio et***).

42. Hekk ukoll, kif ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 1999 fl-ismijiet ***Winston Azzopardi proprio et nomine v. John Mary Vella proprio et nomine,*** l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** jesiġi biss illi *«l-effett tal-wegħda jispiċċa...kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li jwiegħed b'att ġudizzjarju...sabiex jagħmel il-bejgħ».* L-interpellazzjoni għandha tkun allura sempliċement biex wieħed jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri skont dik il-wegħda. Il-liġi ma timponi l-ebda formalità ta' kif kellu jiġi identifikat l-oġġett li se jinbiegħ. Ma kienet tesiġi l-ebda riferenza għall-kontenut ta' dik il-wegħda. Kienet tesiġi biss illi l-interpellazzjoni tkun kjarament tidentifika x'kellu jiġi trasferit skont dik il-wegħda. Identifikazzjoni li setgħet issir jew b'mod indirett b'riferenza għall-konvenju, jew b'mod dirett b'riferenza għall-oġġett *in vendita*. Dan ir-rekwiżit jiġi mwettaq ladarba l-ġudikant ikun sodisfatt illi l-persuna intimata bl-interpellazzjoni ġudizzjarja u li lilha tkun ġiet ġustament notifikata tkun tista'

bla ebda dubju tidentifika l-oġġett li jkun qed jiġi mill-mittent interpellat biex tbiegħ jew tixtri skont il-wegħda minnu magħmula. Ma kien bl-ebda mod meħtieġ illi l-interpellazzjoni ġudizzjarja tkun tikkontjeni riferenza għall-prezz jew għall-kundizzjonijiet u pattijiet li kienu jifformaw il-ftehim bejn il-kontraenti. Dik il-qorti kompliet li kienet *«aktar minn sodisfatta li l-interpellazzjoni ġudizzjarja mertu ta' dan l-appell pjenament tissodisfa dawn ir-rekwiżiti kollha. Mhux biss mhux kontestat li bejn il-kontendenti kien hemm biss konvenju wieħed, u li kien biss dak il-konvenju li ma kienx ġie onorat mill-appellanti, mhux biss kien hemm deskrizzjoni preċiża tal-proprjetà li kellha tiġi trasferita, imma kien hemm ukoll indikazzjoni eżatta ta' meta dak il-konvenju kien jiskadi. Minn imkien ma jirriżulta li kien hemm xi konvenju ieħor bejn il-kontendenti li kien jiskadi f'dik il-ġurnata dwar dik il-proprjetà.»*

43. Għalkemm b'fatti differenti minn dawk tal-kawża tal-lum, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-25 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet ***Lawrence Attard nomine v. Vincent Farrugia nomine***, irreferiet għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Novembru, 2004 fl-ismijiet ***Korporazzjoni Enemalta v. Elbros Construction Limited*** fejn il-Qorti qalet illi l-fatt li l-ittra uffiċjali ntbagħtet b'isem ħażin, ma jnaqqas xejn mill-validità tagħha, sakemm ma jkun hemm ebda dubju dwar l-identità tad-destinatarju tal-ittra u li fil-fatt l-ittra tkun waslet għandu.

44. Hekk ukoll fi proċeduri fejn kien hemm ilment li l-ittra uffiċjali ma

kinitx valida billi ma kinitx tispeċifika n-natura tan-negozju, minn fejn kien naxxenti, u li s-somma mitluba fl-ittra uffiċjali ma kinitx taqbel ma' dak mitlub fil-kawża, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Alfred Stivala v. Oliver Agius*** deċiża fit-30 ta' Novembru, 2012, fissret li: *«L-iskop ta' ittra uffiċjali hu biex iżżomm sħiħ il-jeddijiet tal-mittenti fil-konfront tal-intimat, u meta l-attur, fl-ittra uffiċjali, jgħid li l-pretensjoni tiegħu hi bażata "in parte import ta' kambjali minnek aċċettati u li skadew mingħajr ma tħallsu, in parti somma mislufa lilek u in parti imgħax dovut fuq l-istess ammonti", qed jagħti biżżejjed indikazzjoni tan-natura tan-negozju li seħħ bejn il-partijiet. Fuq kollox, ma ġiex ippruvat b'mod sodisfaċenti li bejn il-partijiet seħħ xi negozju ieħor, b'mod li allura seta' ma kienx ċar għal liema negozju intbagħtet dik l-ittra uffiċjali, u kwindi dik l-ittra uffiċjali għandha titqies valida għall-iskop li ntbagħtet.»*

45. Dan it-tagħlim ġurisprudenzjali ma jħalli l-ebda dubju li l-ittra uffiċjali kif intbagħtet fid-29 ta' Lulju, 2022 ċjoè bl-indirizz ħażin mhix nulla u qatt ma setgħet titqies bħala tali. Barra mill-fatt li d-dettalji kemm tal-konvenju, tal-identità tal-partijiet u anke t-triq fejn jinsab il-fond huma tajbin ma jirriżultax li bejn il-partijiet kien hemm xi konvenji oħra. B'żieda ma' dan, il-liġi ma timponi ebda formalità taħt piena ta' nullità ta' x'irid ikun fiha l-ittra uffiċjali interpellatorja. L-importanti huwa li jkun hemm is-sejħa għall-eżekuzzjoni tal-konvenju, li ssir fiż-żmien maħsub mil-liġi, u li jkun ċar għal-liema wegħda ta' bejgħ tkun qiegħda ssir referenza. Dan sar fil-każ

preżenti.

46. Filwaqt li huwa mistenni li l-atti jinkitbu b'reqqa u bil-galbu, iżda fuq ix-xaqliba l-oħra l-ebda qorti m'għandha teħles lil min ikun obbliga ruħu faċilment minħabba żball żgħir. Miżmum dan, din il-Qorti tqis ukoll li l-argument tal-konvenuti li l-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** ma setax jintuża mill-kumpanija attriċi biex issewwi l-iżball fl-ittra uffiċjali (li kif rajna, kienet valida sa mill-bidu nett xorta waħda) mhux wieħed siewi. Il-korrezzjoni li ntalbet taqa' fil-parametri tal-istess artikolu u b'din it-tiswija l-konvenuti ma ġarrbu ebda preġudizzju għaliex biex jingħad kollox setgħet lanqas intalbet għaliex l-ittra uffiċjali kienet valida xorta waħda.

47. Irid jingħad li l-Qrati tagħna mhumiex favur il-formaliżmu esaġerat u fejn jistgħu jsalvaw l-atti hekk għandhom jagħmlu. Il-prassi segwita mill-Qrati tagħna, speċjalment wara l-emendi mnedija bl-**Att XXIV tal-1995**, hija li l-formaliżmu esaġerat ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun il-liġi qiegħda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu. In-nullità tal-atti ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet ***S.M.T. Developers Limited u Bathroom Styles Limited v. Soap and Sponge***

Limited). Fi kliem l-**Imħallef Maurice Caruana Curran**: *«Il-liġi, konsistentement mal-ġustizzja u mas-serjetà u d-dinjità tagħha, għandha sservi ta' strument soċjali kostruttiv, li biha n-nies għandhom dritt jinqdew b'mod prattiku li jirrendi l-frott u ħajja mhux dewmien evitabbli u ariditá li jiddispraw lil dak li jkun u jikkreaw ostilità u xettiċiżmu fost il-poplu kontra l-liġi»* (ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Lawrence Farrugia sive Gatt v. Dottor Vladimir Formosa nomine*** deċiża fid-29 ta' Jannar, 1970 u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell maqtugħa fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet ***Rosaria Maria Mamo et v. Dael Theuma Whitelaw***).

48. Meqjus għalhekk il-fatt li din il-Qorti sabet li l-ittra uffiċjali hija valida, mela allura dan ifisser li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta fid-deċiżjoni tagħha laqgħet it-tieni talba tal-kontrotalba dwar in-nullità tar-rikors maħluf fuq il-premessa li hija sabet li l-ittra uffiċjali kienet nulla. Minħabba f'hekk din id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li r-rikors maħluf huwa null trid titħassar.

49. Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Qorti għamlet ħażin meta żewġet flimkien il-kunċetti tan-nullità tar-rikors maħluf u tal-ittra uffiċjali. Ibda biex, imbilli kien hemm żball fl-ittra uffiċjali, dan ma jfissirx li allura dik l-ittra uffiċjali hija nulla. L-aktar li jista' jfisser huwa li minħabba dak l-iżball, l-ittra uffiċjali ma setgħetx isservi għall-iskop biex

konvenju jiġi estiż. Wieħed ma jridx jinsa li n-nullità ta' att trid tirriżulta msejsa fuq xi dispożizzjoni tal-liġi u f'dan il-każ ma hemmx liġi li tgħid li att ġudizzjarju għandu jitqies null jekk ikun hemm indikazzjoni ħażina tal-indirizz.

50. Iżda anke kieku stess instab li l-ittra uffiċjali hija nulla, dan ma jwassalx għan-nullità tal-azzjoni. Ir-rikors maħluf tal-attriċi fih il-formalitajiet kollha meħtieġa mil-liġi. Fix-xenarju ta' ittra uffiċjali li ma tiswiex, il-Qorti kien ikollha tistħarreġ, jekk fin-nuqqas ta' ittra uffiċjali, it-talbiet attriċi setgħux jirnexxu iżda mhux li l-att ġudizzjarju li bih inbdiet din il-kawża huwa null.

51. Jgħodd hawn dak mgħallem mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet ***Rita Cassar v. Licia Borg*** deċiża fl-14 ta' Diċembru, 2018 li:

> *«L-improponibilità ta' azzjoni tista' tkun kemm proċedurali u kif ukoll sostantiva: f'tal-ewwel, ikun jonqos element partikolari li jolqot il-forma tal-att ġudizzjarju (u b'hekk tinħoloq l-irritwalità), filwaqt tat-tieni jkun jonqos fiha element sostantiv li ma jsejjisx il-jedd ta' azzjoni (u għalhekk tinħoloq l-inamissibilità). M'hemm l-ebda dubju li ż-żewġ termini għandhom tifsira għalihom: azzjoni tista' tkun inammissibbli għalkemm ritwali. Huwa minnu li dawn iż-żewġ kunċetti ġieli jintużaw kull waħda bil-fehma tal-oħra u li l-linja bejn waħda u oħra m'hijiex konsistentement ċara, imma din il-Qorti ssib li dan m'huwiex sewwa. L-aspett tar-ritwalità ta' azzjoni huwa marbut mal-forma tal-att li bih titressaq (Ara, per eżempju, P.A. 17.11.1964 fil-kawża fl-ismijiet* **Coleiro vs Ellul et noe** *(***Kollez. Vol: XLVIII.ii.1268***) u App. Kumm. 20.1.1986 fil-kawża fl-ismijiet* **Mizzi et noe vs Navarro** *(***Kollez. Vol: LXX.ii.250***)); filwaqt li l-ammissibilità tagħha hija marbuta mal-mertu jew sustanza tal-azzjoni, ukoll jekk tali inammissibilità tkun waħda proċedurali u l-att li biha tkun inbdiet ikun għal kollox regolari (Ara, per eżempju, App. Inf. 29.10.1998 fil-kawża fl-ismijiet* **Grima vs Spiteri Debono** *et (***Kollez. Vol: LXXXII.ii.158***))».*

52. Għaldaqstant anke dan l-aggravju huwa mistħoqq u b'hekk jiġi li din il-Qorti se tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba. Dan ifisser li din id-deċiżjoni qiegħda tolqot ukoll l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-istess konvenuti billi hija l-faċċata l-oħra tal-istess munita.

53. Naturalment l-ilqugħ ta' dan l-appell ma jfissirx li t-talbiet kif miġjuba fir-rikors maħluf sejrin jintlaqgħu. Ifisser biss li l-atti se jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti, impoġġija b'ġudikant differenti, sabiex tissokta bis-smigħ tal-provi u tiddeċiedi l-mertu.

54. Fl-aħħar nett dwar l-ispejjeż ta' din il-proċedura, il-Qorti tara li huwa xieraq li timxi fuq il-prinċipju ta' *error iudicis error partis*. Ladarba dan l-appell ġie xprunat minħabba l-mod ħażin kif imxiet l-Ewwel Qorti, huwa xieraq li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell tal-kumpanija attriċi u b'hekk tħassar is-sentenza appellata u bħala riżultat tiċħad kemm l-ewwel żewġ talbiet tal-kontrotalba, kif ukoll l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti fit-tweġiba għar-rikors maħluf. L-atti tal-kawża

għandhom imorru lura lill-Ewwel Qorti, kif impoġġija differenti, sabiex tkompli bil-każ.

Fl-aħħar nett tordna li kull parti għandha terfa' l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da