MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2007

Appell Civili Numru. 1940/1999/1

Joseph Scicluna u martu Giovanna Scicluna nee' Ciantar

v.

Maurice Darmanin, Josephine sive Joyce Formosa, Maria Elena sive Marlene Tonna, u Godwin Darmanin

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

“Premess illi permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989, il-konvenuti Maurice Darmanin u Joseph Formosa ippromettew u obbligaw irwiehhom a favur l-attur Joseph Scicluna li jbieghulu u jittrasferulu, u li min-naha tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, porzjoni diviza ta' art fabrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, murija bhala plot numru tmienja (8) fuq il-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura, kopja ta' liema skrittura hi hawn annessa bhala Dokument A, tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlieta punt zero sitta metri kwadri (206.02 m2) konfinanti mal-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess skrittura privata;

“Premess illi bi skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991, li kopja taghha hi hawn annessa bhala Dokument B, il-konvenuti Josephine Formosa u Maurice Darmanin, f'isimhom u f'isem huthom il-konvenuti l-ohra Maria Elena sive Marlene Tonna u Godwin Darmanin, ftehmu ma' l-attur Joseph Scicluna illi jestendu l-validita' tal-konvenju fl-iskrittura privata Dokument A sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot jitlaq il-pussess ta' l-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa";

“Premess illi l-gabillot ta' l-ghalqa "Ta' Xjolxa" ghadu ma telaqx il-pussess ta' din l-ghalqa u ghalhekk il-konvenju ta' bejn il-kontendenti ghadu "in vigore";

“Premess illi l-atturi infurmaw lill-konvenuti permezz ta' ittra ufficjali tat-2 ta' Awissu 1999 illi huma riedu jirrinuznjaw ghal kundizzjoni dwar it-tluq tal-pussess mill-gabillott, liema kundizzjoni hi totalment a beneficcju ta' l-atturi biss, u ghalhekk nonostante illi l-gabillot ta' l-ghalqa ghadu ma telaqx il-pussess ta' din l-ghalqa huma xorta wahda riedu jakkwistaw il-bicca art imsemmija fl-iskrittura privata Dokument A;

“Premess illi bl-istess ittra ufficjali l-atturi talbu lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt notarili ta' l-akkwist ta' l-art hawn fuq imsemmija;

“Premess illi l-konvenut naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntrtt notarili u whud minnhom infurmaw verbalment lill-atturi illi ma riedux jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili;

“Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

“(i) tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ghall-bejgh minnhom lill-atturi ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, murija bhala plot numru tmienja (8) fuq il-pjanta annessa ma' dik l-iskrittura u kopja ta' liema skrittura hi hawn annessa bhala Dokument A, tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlierta punt zero sitta metri kwadi (206.02 m2) konfinanti mill-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-istess skrittura privata izda soggetta ghal pussess tal-gabillot ta' l-ghalqa "Ta' Xjolxa" u dan f'dak il-jum, hin u lok u quddiem in-nutar pubbliku li jigu stabbiliti; u

“(ii) biex tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att notarili;

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni;”

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi
“1. Preliminarjament illi ma hemmx konvenju vinkolanti bejn il-partijiet stante illi l-konvenju originali, datat 13 ta' Novembru 1989, esebit bhala Dok. "A" mill-atturi ai termini ta' l-artikolu 5 tieghu kellu validita' ta' 3 xhur: "Il-kuntratt ghandu jsir fi zmien tliet xhur mil-lum". Illi allura stante li dan il-konvenju skada ma setax validament jiggedded fl-24 ta' Mejju 1991, kif premess mill-atturi;

“2. Illi in kwantu jirrigwarda l-konvenuti Godwin Drmanin u Maria Elena sive Marlene Tonna, dawna ma ffirmawx il-konvenju originali u kwindi ma hemmx relazzjoni guridika bejnhom u l-atturi;

“3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku t-tigdid tal-konvenju fl-24 ta' Mejju 1991, esebit mill-atturi bhala Dok. "B", huwa validu, xorta wahda l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju, bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u kwindi l-istess skrittura ma ghandhiex vinkolanti bejn il-partijiet;

“4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jirrinunzjaw ghal kondizzjoni fil-konvenju, liema kondizzjoni hija kondizzjoni newtrali li torbot liz-zewg partijiet, u ghalhekk l-azzjoni attrici hi bla bazi, stante li skond l-istess atturi l-konvenju bejn il-partijiet ghandu "in vigore" peress illi l-bidwi ghadu fil-pussess;

“5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk il-konvenju bejn il-partijiet gahdu in vigore, l-azzjoni attrici hija premature;

“6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-konvenuti ma jistghu qatt jersqu ghall-att finali stante li l-propjeta' in kwestjoni hija propjeta' tal-mejta ommhom, u ghadha ma ddevolvietx ghal fuq isimhom;

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta’ Mejju, 2005, li in forza taghha iddecidiet il-kawza hekk:

“......fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet attrici u tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili ghall-bejgh minnhom lill-atturi ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar, kif deskritta ahjar fic-citazzjoni, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u versu

l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra msemmija fl-iskrittura privata relattiva anke, jekk ikun il-kaz, soggetta ghal pussess tal-gabillot ta' l-ghalqa. Tinnomina lin-Nutar Dottor Eric Wadge biex jippubblika l-att definittiv ta’ bejgh u dana mhux iktar tard minn tlett (3) xhur mid-data ta’ din is-sentenza. Tinnomina lill-Avukat Dottor Anne Marie Busuttil bhala kuratur deputat biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att notarili;

“In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez tal-kawza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet. Spejjez tal-att notarili jithallsu kollha mill-atturi.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjoniet:
“Fic-citazzjoni taghhom l-atturi jghamlu referenza ghal skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989, li biha l-konvenuti Maurice Darmanin u Josephine Formosa obbligaw irwiehhom a favur tal-attur li jbieghulu u jittrasferulu porzjoni diviza ta' art fabrikabbli formanti parti mill-ghalqa maghrufa bhala "Ta' Xjolxa" f'Haz-Zabbar tal-kejl ta' cirka ta' mitejn u tlieta punt zero sitta metri kwadri (206.02 m2) konfinanti mal-punent ma' triq gdida progettata, u mill-irjieh l-ohra ma' beni ta' l-istess atturi, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira Maltija (Lm4300) u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fl-istess skrittura. L-atturi jghamlu referenza ghal skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991 fejn l-istess konvenuti Josephine Formosa u Maurice Darmanin, f'isimhom u f'isem huthom il-konvenuti l-ohra Maria Elena sive Marlene Tonna u Godwin Darmanin, u l-attur ftehmu li jestendu l-validita' tal-imsemmija iskrittura, ovveru konvenju, tat-13 ta’ Novembru 1989 u dana sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot jitlaq il-pussess ta' l-ghalqa in kwestjoni maghrufa bhala "Ta' Xjolxa";

“L-atturi ppresentaw din ic-citazzjoni fit-3 ta’ Settembru 1999, f’liema citazzjoni huma jkomplu jippremettu li l-gabillot ta' l-ghalqa in kwestjoni ghadu fil-pussess tal-istess ghalqa u ghalhekk, skond l-atturi l-konvenju ghadu "in vigore". Inoltre, dejjem fic-citazzjoni, l-atturi jghamlu ukoll referenza ghall-ittra ufficjali taghhom tat-2 ta' Awissu

1999 li biha huma nformaw il-konvenuti li riedu jirrinuznjaw ghal kundizzjoni, li hi a favur taghhom, dwar it-tluq tal-pussess mill-gabillott u li huma riedu jakkwistaw il-bicca art in kwestjoni. Ghalhekk bl-istess ittra ufficjali huma talbu lill-konvenuti biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt notarili ta' l-akkwist relattiv. Il-konvenut naqsu milli jgamlu hekk u ghalhekk b'dawn il-proceduri, l-atturi qed jitolbu li, fost affarijiet ohra, l-konvenuti jigu kundannati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili relattiv;

“Da parti taghhom l-konvenuti kollha qed jeccepixxu, preliminarjament, li ma hemmx konvenju fis-sehh bejn il-partijiet stante li dak originali tat-13 ta' Novembru 1989 kellu biss validita' ta' 3 xhur u ghalhekk dan il-konvenju skada u ma setax validament jiggedded. Fit-tieni lok l-konvenuti qed jeccepixxu li l-konvenuti Godwin Drmanin u Maria Elena sive Marlene Tonna ma ffirmawx l-imsemmi konvenju originali u konsegwentement ma hemmx relazzjoni guridika bejn l-istess zewg konvenuti u l-atturi. Fit-tielet lok il-konvenuti jeccepixxu li anke kieku t-tigdid tal-konvenju fl-24 ta' Mejju 1991 huwa validu, xorta wahda l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-istess konvenju, bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u ghalhekk l-istess skrittura ma ghadhiex vinkolanti bejn il-partijiet. Il-konvenuti qed jeccepixxu ukoll li l-atturi ma jistghux arbitrarjament u unilateralment jirrinunzjaw ghal kondizzjoni newtrali li torbot liz-zewg partijiet u li jekk il-konvenju ghadu fis-sehh din l-azzjoni hi prematura jew intempestiva. Fl-ahhar nett jeccepixxu li huma ma jistghu qatt jersqu ghall-att finali stante li l-propjeta' in kwestjoni hija propjeta' tal-mejta ommhom, u ghadha ma ddevolvietx ghal fuqhom;

“Mill-provi jirrizulta li bi skrittura privata tat-13 ta' Novembru 1989 (fol.5) tnejn biss mill-konvenuti, cioe' Maurice Darmanin u Josephine Formosa, ppromettew u obbligaw irwiehhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur Joseph Scicluna, li min-naha tieghu obbliga ruhu li jixtri u jakkwista, il-porzjoni diviza in kwestjoni ta' art fabrikabbli, bhala libera u franka, bil-prezz ta' erbat'elef u tliet mitt lira

Maltija (Lm4300) u versu l-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha kif kontenuti fl-istess skrittura fosthom li l-kuntratt definittiv ta’ bejgh kellu jigi pubblikat fi zmien tlett xhur mid-data tal-iskrittura;

“Jidher li l-bicca art in kwestjoni kienet tappartjeni lill-omm il-konvenuti u jista jkun li fiz-zmien li saret din l-ewwel skrittura, omm il-konvenuti kienet ghada hajja u ghalhekk l-imsemmija zewg konvenuti kienu qed jidhru ghan-nom ta’ ommhom. Dan pero’, ghal xi raguni jew ohra, ma giex indikat fl-imsemmija skrittura. Ghalhekk l-iskrittura tindika li l-imsemmija zewg konvenuti kienu qed jidhru f’isimhom propju;

“Jirrizulta li sussegwentement bi skrittura privata ohra ta' l-24 ta' Mejju 1991 (fol.7) l-imsemmija zewg konvenuti Maurice Darmanin u Josephine Formosa, din id-darba kemm f'isimhom propju kif ukoll f'isem huthom, il-konvenuti l-ohra, Marlene Tonna u Godwin Darmanin, u l-attur ftehmu li jgeddu l-konvenju gia minnhom iffirmat sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot tal-ghalqa in kwestjoni jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa favur il-vendituri;.

“Fid-dawl tal-imsemmija rizultanzi, hi l-opinjoni ta din il-Qorti, li l-konvenuti kollha kienu vinkolati bit-tieni skrittura cioe’ dik tal-24 ta’ Mejju 1991 u dana versu l-attur u b’hekk kienu obbligati li jittrasferixxu lill-istess attur il-porzjoni art in kwestjoni, ovvjament skond il-kondizzjonijiet kif mifitehma bejn l-istess partijiet. Jidher li in effett illum il-konvenuti huma s-sidien tal-bicca art in kwestjoni. Nonostante li l-effetti tal-ewwel skrittura kienu skaddew il-partijiet setghu validament jestendu l-effetti ta’ din l-ewwel skrittura, kif fil-fat ghamlu;

“Il-konvenuti qed jeccepixxu li ma hemmx konvenju fis-sehh bejn il-partijiet u dana stante li l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-konvenju in kwestjoni, u dana bhala skrittura privata, huma preskrivibbli wara hames snin ai termini ta' l-artikolu 2156 tal-Kodici Civili, u ghalhekk l-istess skrittura ma ghadhiex vinkolanti bejn il-partijiet. Il-konvenuti naqsu li jispecifikaw liema sub-artikolu tal-imsemmi artikolu 2156

qed jinvokaw. Minn esami akkurat tal-provedimenti tal-imsemmi artikolu tal-Kodici Civili jirrizulta li l-istess provedimenti mhux applikabbli ghal dan il-kaz;

“Hawnhekk si tratta ta’ obbligazzjoni b’kondizzjoni. Il-partijiet ikkundizzjonaw l-esistenza ta’ l-obbligazzjoni fuq grajja li ghad kella tigri u li ma kinitx zgura li ser tigri. Il-partijiet, pero’, stipulaw biss li l-kuntratt definittiv ta’ bejgh kellu jigi pubblikat sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot tal-ghalqa in kwestjoni jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa favur il-vendituri u ma stipulawx iz-zmien kemm kellu jibqa fis-sehh il-konvenju;

“Hu ovvju li tali obbligazzjoni m’ghandiex durata indefinita. F’dan ir-rigward il-partijiet ghal konvenju, (jew wahda biss mill-partijiet), kellhom il-jedd li jitolbu lill-Qorti kompetenti, f’kaz jekk ma jkunx gie stipulat zmien ghall-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni, li tiffissa, skond ic-cirkostanzi, z-zmien li fih kellu jibqa fis-sehh il-konvenju. (Artikolu 1078 tal-Kodici Civili);

“Dan il-partijiet m’ghamluhx. B’mod partikolari l-konvenuti naqsu li jghamlu talba simili lill-Qorti kompetenti. Ghalhekk il-konvenju in kwestjoni ghandu jitqies li ghadu in vigore. Ghalhekk ukoll lanqas ma jista jinghad li din l-azzjoni hi prematura jew intempestiva;

“Inoltre ma hemm xejn irregolari li l-atturi jirrinunzjaw unilateralment ghall-kondizzjoni in kwestjoni, liema kondizzjoni hi ghal kollox a favur tal-istess atturi;

“Fid-dawl ta’ dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati. Minn naha l-ohra t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati u konsegwentement l-istess talbiet ghandhom jigu akkolti;”

Rat ir-rikors ta’ l-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti billi tichad it-talbiet attrici u minflok tilqa l-eccezzjonijiet kollha taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu c-cahda ta' l-appell tal-konvenuti u l-konferma tas-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna konvenju ffirmat fit-13 ta' Novembru, 1989, li bih il-konvenuti Maurice Darmanin u Josephine Formosa obbligaw ruhhom li jbieghu a favur ta' l-attur li da parti tieghu obbliga ruhu li jixtri porzjoni diviza ta' art f'Haz-Zabbar. Dan il-konvenju kien validu ghal zmien tlett xhur. Omm il-vendituri, li f'dak iz-zmien kienet ghadha hajja, kellha sehem mill-istess art, pero`, ma dehretx bhala venditrici hi wkoll.

Dan il-konvenju skada minghajr hadd mill-partijiet ma talab l-esekuzzjoni tieghu. Fl-24 ta' Mejju, 1991, saret skrittura ohra bejn l-imsemmija zewg konvenuti, din id-darba kemm f'isimhom proprju kif ukoll f'isem huthom, il-konvenuti l-ohra, Marlene Tonna u Godwin Darmanin (peress li l-omm kienet lahqet ittrasferiet sehemha lill-uliedha; illum din, f'kull kaz, hija mejta), u l-attur, fejn dawn ftehmu li jgeddu l-konvenju gia` minnhom iffirmat sa zmien xahar mid-data li fiha l-gabillot ta' l-ghalqa u kwistjoni jitlaq il-pussess ta' l-istess ghalqa. Peress li ghadda certu zmien, u l-gabillot baqa' ma ivvakax l-art, l-attur iddecieda li jiehu l-art bil-gabillot b'kollox, u interpella lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Il-konvenuti ma resqux ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u, ghalhekk, l-attur kellu jistitwixxi dawn il-proceduri biex jitlob il-kundanna tal-konvenuti ghall-publikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment.

Il-konvenuti oggezzjonaw ghat-talba bazikament ghal zewg ragunijiet principali u cioe` (i) li l-konvenju ma baqax

in vigore, u (ii) il-kundizzjoni li ghalih kienet soggetta il-weghda ghadha ma ivverifikatx ruhha.

L-ewwel Qorti cahdet dawn l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u ordnat il-publikazzjoni ta' l-att pubbliku relattiv. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jkun li l-Qorti ma kellhiex tichad l-eccezzjonijiet minnhom sollevati peress li, skond huma, ghandhom mis-sewwa.

Trattat l-ewwel ilment, hu veru li l-konvenju tat-13 ta' Nvembru, 1989, thalla jiskadi, pero`, dan ma jfissirx li l-partijiet kollha, jekk hekk iridu, ma setghux jirravvivawh. Bhal ma jistghu jaghmlu konvenju gdid flok dak li skada, ma hemm xejn li jzommhom biex, minflok, jirreferu ghall-konvenju li jkun gia` miktub u jaghtuh il-hajja.

L-appellanti ghamlu referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti li, skond huma, ma tippermettix li dan isir; is-sentenza hi dik li nghatat fil-kawza **Agius v. Caruana** fil-5 ta' Ottubru 2001. L-appellanti, pero`, jaghtu tifsira zbaljata ta' dik is-sentenza. F'dik il-kawza kien hemm konvenju bejn zewg partijiet li skada u gie mgedded minn parti wahda biss. Fil-fatt, din il-Qorti osservat illi:
"Certament il-konvenju originali tal-4 ta' Gunju 1996 kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-kompraturi. Il-ftehim li bih kien mahsub li jigi estiz dak il-konvenju kellu allura wkoll ikun ta' l-istess xorta u cioe` akkordju bilaterali li wkoll jorbot liz-zewg kontraenti. Bhala konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma taghhom fuq il-ftehim ta' l-estenzjoni tal-konvenju inholqot sitwazzjoni fejn il-vendituri kienu intrabtu li jgeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtux li hekk jaghmlu."

Fid-dawl ta' din ic-cirkostanza, din il-Qorti osservat li l-proceduri legali li ttiehdu biex jigi enforzat dak il-konvenju ma setghax ikollhom ezitu favorevoli
"u ma setghu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw ghall-invalidita` u n-nullita` tal-ftehim ta' l-estensjoni ta' l-istess konvenju."

Min-naha l-ohra, il-meritu tal-kawza odjerna jipprospetta sitwazzjoni fl-invers. Il-konvenju originali kien monk peress li kien hemm ko-proprjetarja li ma iffirmatux. Wara li skada dak il-konvenju, saret skrittura ohra fejn, din id-darba, il-ko-proprjetarji kollha irratifikaw il-konvenju u regghu tawh il-hajja. Din l-estensjoni saret mill-partijiet kollha interessati, u la darba saret ir-rabta, l-istess trid tigi onorata. Dan mhux kaz ta' xi firma nieqsa jew ta' xi volonta` mehtiega li ma gietx espressa kif trid il-ligi; iz-zewg nahat fuq l-iskrittura espressament qablu li jgeddu l-konvenju u intrabtu li jonoraw il-ftehim fi zmien xahar li l-art tidbattal.

Il-konvenuti jargumentaw ukoll li, f'kull kaz, ghaddew hames snin minn fuq it-tigdid tal-konvenju u allura skond l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, l-iskrittura ma ghadhiex vinkolanti. Apparti l-applikabbilita` o meno ta' dan l-artikolu ghal obbligazzjoni naxxenti minn konvenju, dan il-konvenju hu suggett ghall-kundizzjoni, liema kundizzjoni kienet progettata ghal futur u ma kenitx zgura li ser tigri. Meta obbligazzjoni tkun kundizzjonata, kwalunkwe terminu preskrittiv ma jibdix jiddekorri jekk mhux wara li tkun sehhet dik il-kundizzjni (artikolu 2125(a) tal-Kodici Civili). Ladarba l-verifikazzjoni ta' dik il-kondizzjoni kienet incerta, il-konvenuti, jekk ma riedux jibqghu "imdendlin" b'konvenju bla zmien, kellhom id-dritt li jadixxu lill-Qorti kompetenti biex din tiffissa, skond ic-cirkostanzi, z-zmien li fih kellha issehh dik il-kundizzjoni, u fin-nuqqas tqis li l-konvenju ma jibqax fis-sehh. Il-konvenuti, pero`, ma uzufruwewx ruhhom minn din l-opportunita` u kwindi, ma jistax jinghad li l-konvenju ma baqax fis-sehh.

Dan il-ftehim hu kwindi validu, u l-ewwel ilment tal-konvenuti qed jigi, ghalhekk, michud.

Ghar-rigward tat-tieni aggravju, hu veru li l-gabillot ghadu ma vvakax l-ghalqa in kwistjoni, pero` la darba l-atturi jridu xorta wahda jixtruha, il-konvenuti vendituri ma jistghux jirriffjutaw. Min jobbliga ruhu li jixtri jista jirrinunzja ghal xi patt li jkun ta' siwi ghalih, u min ikun obbliga ruhu li jbiegh ma jistax jopponi ruhu ghall-ezekuzzjoni tal-promessa minhabba l-assenza ta' dan il-patt (ara **Fiott v. Cauchi**,

deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Gunju, 1948, u **Micallef v. Dimech**, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-6 ta' Dicembru, 1990).

F'din il-kawza, id-dritt li jiehu l-art libera u battala minn gabillot hi ta' vantagg ghall-attur xerrej, pero`, jekk dan ma jridx jistenna aktar u jrid jixtri l-art kif inhi, huwa intitolat li jixtri l-art u jinnegozja hu mal-gabillott. Ovvjament, kif osservat l-ewwel Qorti, jekk sa dakinhar li jigi ppubblikat l-att il-gabillott ma jkunx ghadu hareg mill-ghalqa, irid jigi registrat fl-att li x-xerrej qieghed jaccetta li jixtri l-art soggetta ghall-pussess tal-gabillott.

Dan l-ilment qed jigi, ghalhekk, michud.

Fir-rikors ta' l-appell taghhom, il-konvenuti ssollevaw in-nullita` tal-konvenju a bazi tan-nuqqas ta' registrazzjoni tieghu kif rikjest bl-Artikolu 10 ta' l-Avviz Legali 364/06. Din il-materja, pero`, ma gietx sollevata quddiem l-ewwel Qorti u lanqas ma ntalab lil dik il-Qorti is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza minhabba dan ir-rekwizit gdid tal-ligi, u ma gietx kwindi kkunsidrata mill-ewwel Qorti. Isegwi li din il-Qorti, bhala Qorti ta' revizjoni, hija prekluza milli tiehu konjizzjoni taghha (ara **Zammit v Gonzi**, deciza minn din il-Qorti fil-31 ta' Ottubru, 2007).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' tlett xhur ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv impost mill-ewwel Qorti, jibda' jiddekorri millum.

L-ispejjez ta' prima istanza jibqghu kif decizi, filwaqt li dawk ta' dan l-appell ghandhom jithallsu mill-konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------