MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 44/2004/1

**J.D.G. Properties Limited**

**v.**

**Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli
u S.B. Auto Centre Limited**

**Il-Qorti:**

**PRELIMINARI**

1. Dan hu appell ad istanza tas-socjeta` attrici J.D.G. Properties Limited minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fit-

28 ta’ Novembru 2006, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell:-
“Il-Qorti,

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-socjeta` attriċi, wara li ppremettiet:

“Illi l-konvenuti Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli flimkien mas-socjeta` S.B. Auto Centre Limited, permezz ta' konvenju datat sitta u għoxrin ta' April sena elfejn u tlieta (2003) (hawn anness u markat Dokument "A"), obbligaw ruħhom li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw lis-socjeta` J.D.G. Porperties Limited, li minn naħa tagħha obbligat ruħha li tixtri u takkwista, basement u semi-basement formanti parti minn korp ta' bini bla numru fi Triq l-Esperanto, Msida, Malta, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

“Illi l-imsemmi konvenju li kellu jiskadi fis-sitta u għoxrin ta' Ottubru 2003 ġie sussegwentement estiż permezz ta' skrittura oħra datata tnax (12) ta' Jannar sena elfejn u erba' sabiex jiskadi fit-tletin (30) ta' Marzu sena elfejn u erba' (2004);

“Illi permezz ta' ittra uffiċjali datat disgħa u għoxrin ta' Marzu 2004 is-socjeta` attriċi interpellat lil konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ;

“Illi l-konvenuti għal ebda raġuni valida fil-liġi naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-imsemmi kuntratt ta' bejgħ.

”Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli u s-socjeta` S.B. Auto Centre Limited naqsu għal ebda raġuni valida fil-liġi milli jersqu għal iffirmar u publikazzjoni ta' bejgħ tal-basement u semi-basement formanti parti minn korp ta' bini bla numru fi Triq l-Esperanto, Msida, Malta kif kienu obbligaw ruħhom li jagħmlu permezz ta' skrittura ta'

konvenju datat sitta u għoxrin ta' April sena elfejn u tlieta (2003) kif estiż permezz ta' skrittura oħra datata sitta u għoxrin ta' Ottubru 2003;

“2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju fuq ċitat;

“3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ u kuraturi għall-eventwali kontumaċja tal-konvenuti fuq l-att finali tal-bejgħ.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu 2004, u bl-imgħax legali, lkoll kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti in subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-socjeta` attriċi maħlufa minn George Cutajar.

“Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

“1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, kif sejjer jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

“2. Illi fl-ewwel lok, il-konvenju tas-26 ta' April 2003 skada fis-26 ta' Ottubru 2003 u ma ġie mġedded b'ebda mod u manjiera qabel dik id-data u kwindi tilef l-effetti kollha tiegħu;

“3. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għal dak illi sejjer jiġi sollevat aktar 'il quddiem f'din in-nota tal-eċċezzjonijiet, 'l hekk imsejħa rinnova tat-12 ta' Jannar 2004 ma hija xejn rinnova imma hija konvenju ġdid u bħala tali kien rikjest illi dan il-konvenju ġdid jikkonforma ruħu mar-rekwiżiti kollha tal-liġi fosthom dak illi jiġi ffirmat mill-partijiet kollha illi suppost kienu qegħdin jieħdu parti fih; dak illi jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien wieħed u għoxrin 921) jum mid-data tas-suppost iffirmar tiegħu; dak illi fih ikun hemm elenkat speċifikament

l-oġġett tal-konvenju, il-prezz tal-bejgħ u l-modalita' tal-pagament. L-ebda wieħed minn dawn ir-rekwiżiti ma ġie soddisfatt u għalhekk dik l-estensjoni, jew aħjar dak il-konvenju ġdid huwa null u bla ebda effett;

"4. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, dik illi suppost hija l-firma ta' Joseph Portelli fuq dak il-konvenju ma hija xejn il-firma tiegħu, imma l-istess firma ġiet fabbrikata u falsifikata minn xi ħadd ieħor mingħajr il-kunsens u approvazzjoni tal-istess Joseph Portelli,

"5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-ġurament ta' Jospeh Portelli.

"Rat il-verbal tagħha tas-26 ta' April 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din il-kawża s-socjeta` attriċi qed tfittex l-esekuzzjoni ta' konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu illi jbigħulhom il-proprjeta' ndikata bil-prezz bonarjament miftiehem[1].

"Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt peress illi jinsistu illi dan kien skada u allura mhumiex aktar obbligati bih.

"Ġara illi l-kontendenti permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' April 2003, kienu daħlu fi ftehim bejniethom rigward il-bejgħ ta' proprjeta' fi Triq l-Esperanto, l-Imsida lis-socjeta` attriċi, bil-prezz u modalitajiet oħra hemmhekk indikati. Il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien sitt (6) xhur[2]. Għal diversi

[1] Ara Dok. A annness maċ-ċitazzjoni.,
[2] ibid.

raġunijet, fosthom illi l-proprjeta' kienet għadha ma nbnietx, il-kuntratt relattiv baqa' ma sarx fiż-żmien stipulat u għalhekk skada. Imma mbagħad fit-12 ta' Jannar 2004 ġiet iffirmata skrittura oħra bejn Joseph Portelli minn naħa u Joseph Cassar minn naħa l-oħra, li permezz tagħha s-socjeta` attriċi ssostni illi dan il-konvenju ġie estiż sat-30 ta' Marzu 2004. Billi minkejja dan, il-konvenuti xorta waħda reġgħu naqsu illi jersqu għall-kuntratt, is-socjeta` attriċi nterpellathom permezz ta' ittra uffiċċjali tad-29 ta' Marzu 2004 għal dan il-fini, u billi l-konvenuti baqgħu inadempjenti, ġiet intavolata l-kawża preżenti fit-28 ta' April 1004. Il-konvenuti jikkontendu illi wara li kien tħalla jiskadi l-konvenju tas-26 ta' April 2004, huma ma baqgħux aktar obbligati li jbiegħu lis-socjeta` attriċi, għax l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, ma hix vinkolanti fil-konfront tagħhom sostanzjalment għal tliet raġinijiet:

"(i) għax ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha li kienu ffirmaw il-ftehim oriġinali;

"(ii) billi l-konvenju oriġinali tħalla jiskadi, it-tieni skrittura kellha titqies bħala konvenju ġdid, u għalhekk riedet tikkontjeni r-rekwiżiti kollha stipulati mil-liġi għall-validita' tiegħu; u

"(iii) ma ġewx osservati r-regolamenti fiskali dwar ir-reġistrazzjoni ta' konvenju a tenur ta' l-Avviz Legali 7/2004.

"Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeħtieġ li tkun:

"(a) tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti **riflessa fil-firem taghhom**; [3]

"(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;

[3] enfasi tal-Qorti.

"(c) tiddentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit;

"(d) tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u

"(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu ikunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim[4].

"Imbagħad fir-rigward tal-proċedura stipulata bl-artikolu 1375(2) tal-Kap. 16, din teħtieġ illi tintbagħat ittra uffiċċjali lill-parti li tkun naqset milli tersaq għall-kuntratt miftiehem qabel ma jiskadi ż-żmien stipulat fil-konvenju u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata, f'każ illi min ikun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas. Fil-każ in eżami naraw illi s-socjeta` attriċi, nterpellat lill-konvenuti permezz ta' l-ittra uffiċjali ta' l-29 ta' Marzu 2004, u ċioe' jum qabel ma skada t-terminu stipulat fl-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004. Hekk ukoll din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fit-28 ta' April 2004, u għalhekk entro t-terminu ta' tletin ġurnata konċess mill-liġi. Għalhekk jidher illi ġew skrupolożament osservati l-kundizzjonijiet stipulati b'dan l-artikolu biex tkun tista' tintalab l-esekuzzjoni ta' konvenju. Madankollu, minkejja li ġiet segwita din il-proċedura, jista' fil-każ in eżami jingħad illi għandna konvenju vinkolanti ?

"Jirriżulta inkontestat illi għalkemm l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, bħal dik oriġinali terġa' ssemmi kemm lill-konjuġi Portelli u lis-socjeta` S.B Auto Centre Limited bħala l-vendituri, ġiet iffirmata biss minn Joseph Portelli għalieh u għal martu, imma baqa' ħadd ma ffirma għall-proprjetarja l-oħra. Apparti l-fatt illi, kif sewwa josservaw il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, din l-iskrittura, li fuqha qed tibbaża il-pretensjoni tagħha s-socjeta` attriċi qatt ma ġiet esebita, u għandna biss kopja fotostatika li anqas biss ma hi awtentikata,[5] u għalhekk ma

[4] Appell: Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et: 5.10.1998, u Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. vs Carmelina sive Carmela .Azzopardi:29.10.2004;u Prim Awla: John Azzopardi vs George Zammit noe.: 24.4.2001
[5] Dok. B a fol.7 tal-process.

teżistix l-aqwa prova f'dan ir-rigward, baqgħet ma ngħatat ebda spjegazzjoni għaliex il-firma ta' rappreżentant tas-socjeta` konvenuta hi nieqsa minn din l-iskrittura.

“F'kawża simili fejn ġiet eċċepita wkoll in-nullita` ta' skrittura ta' estensjoni ta' konvenju, għaliex ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha, il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar il-konkordanza tal-volonta` tal-partijiet kollha għall-estensjoni tal-konvenju:

"… *madankollu bil-miktub ma hemm xejn x'jipprova dan. Il-volonta` tagħhom ma ġietx espressa bil-firem tagħhom; ma tirriżultax mill-iskrittura nnifisha. Wieħed irid jifhem li konvenju huwa ftehim bilaterali u għalhekk hemm bżonn il-kunsens taż-żewġ partijiet. Għalhekk il-firem taż-żewg partijiet huma element essenzjali f'tali skrittura. U għax il-ftehim dwar l-estensjoni qed jirreferi għall-konvenju, isegwi li huma neċessarji l-firem taż-żewg partijiet anki fir-rigward ta' dan il-ftehim*." [6]

“Imbagħad il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha fl-istess kawża, apparti illi kkonfermat dak li qalet l-ewwel Qorti, kompliet telabora fuq il-ħtieġa illi estensjoni ta' konvenju kellha ssir qabel ma jkun jiskadi l-konvenju oriġinali. Infatti ngħad illi:

"*Una volta t-tiġdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miż-żewġ partijiet flimkien, il-volonta` tagħhom ma tiġix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jiġi fis-seħħ u jkollu eżistenza legali …*

“*Illi l-kunsens għat-tiġdid tal-konvenju kellu jiġi espress skond il-liġi bil-forma meħtieġa* ***qabel***[7] *ma jkun skada t-terminu tal-konvenju oriġinali … Fatt dan illi ex admissis ma avverax ruħu …*

“*Ċertament il-konvenju oriġinali … kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-*

[6] Prim Awla: Peter Agius et. vs John Mary Caruana: 11.6.1999.
[7] enfasi ta' din il-Qorti.

*kompraturi. Il-ftehim li bih kien maħsub li jiġi estiż dak il-konvenju kellu allura wkoll ikun ta' l-istess xorta u ċioe` akkordju bilaterali li wkoll jorbot liż-żewġ konraenti. Bħala konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma tagħhom fuq il-ftehim tal-estensjoni tal-konvenju, inħolqot sitwazzjoni fejn il-vendituri kienu ntrabtu li jġeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtux li hekk jagħmlu …*

"*Fil-każ tal-estensjoni għall-konvenju taħt eżami, tali konkors tal-volonta` tal-kontrenti kif manifestat bil-firma tagħhom, kellu jseħħ qabel ma skada t-terminu tal-konvenju oriġinali. Fin-nuqqas ta' dan, kull ċirkostanza li sseħħ wara u kull passi ġudizzjarji li setgħu ittieħdu mill-atturi kompraturi biex jagħtu effett lill-konvenju oriġinali, kienu għal kollox irrilevanti u ma setgħu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw għall-invalidita' u n-nullita`' tal-ftehim tal-estensjoni tal-istess konvenju …*

"*L-enfasi imbagħad tal-appellant illi l-mankanza formali tal-firem ma kellhiex tinfiċja l-volonta` tal-appellanti illi jersqu għall-kuntratt definittiv fiż-żmien tal-konvenju estiż billi din kienet tirriżulta aliunde, ma kienitx sostenibbli fil-liġi.* ***'L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobblli huma eżatti mil-liġi mhux "ad probationem tantum" imma "ad solemnitatem" u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita`' assoluta tan-negozju ġuridiku b'mod li l-obbligazzjoni ma tistax tiġi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista' tintalab l-ebda esekuzzjoni.'*** *(vol. XXXIX. i. 16). Din il-konsiderazzjoni tapplika wkoll għall-ftehim li bih konvenju jkun ġie estiż. Dan proprju għaliex it-terminu tal-konvenju hu tal-essenza tiegħu u ma setax allura ma jkunx jirriżulta minn skrittura illi tiddikjara t-terminu tiegħu, li altrimenti kellu jitqies skond il-fethim li jkun skada, kien ġie mġedded bil-kunsens taż-żewġ kontraenti."* [8]

"Fid-dawl ta' dak li ingħad f'dawn is-sentenzi jiġi għalhekk illi għandhom raġun il-konvenuti jsostnu illi t-tieni skrittura

[8] Appell: P. Agius et. vs J.M. Caruana: 5.10.2001.

mhix valida f'għajnejn il-liġi, sew għax ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha kontraenti tal-konvenju oriġinali, u anke għax, billi dan il-konvenju ma ġiex imġedded qabel laħaq skada, kellhom fl-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, jerġgħu jiġu osservati r-regoli kollha meħtieġa għall-validita' ta' konvenju kif imfissra hawn fuq.

"Terġa' sabiex konvenju ikun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata kif tajjeb indikaw il-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, tonqos kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħruġ taħt il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti jistipula illi:
"(1) Għall-fini tal-Artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.

"(2) L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.

"(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

"(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha."

"F'dan ir-rigward s-socjeta` attriċi ressqet prova illi l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004 ġiet reġistrata permezz tan-Nutar Carmel Mangion inkarigat mis-socjeta` attriċi[9].

9 Dok. E a fol. 41.

Kif ikkonferma George Borg tad-Dipartiment ta' l-Inland Revenue f'Għawdex, dan sar fid-9 ta' Lulju 2004,[10] taħt il-konċessjoni mogħtija fir-rigward tal-konvenji li kienu fis-seħħ fil-31 ta' Diċembru 2003[11]. Imma ġialadarba ġie hawnhekk stabilit illi l-konvenju oriġinali kien skada, ma jistax jingħad illi baqa' igawdi mill-benfiċċju mogħti taħt din il-konċessjoni, u allura kwalunkwe reġistrazzjoni taħt din il-liġi fiskali kellha neċessarjament issir mill-partijiet kollha u mhux minn naħa waħda biss. Għalhekk anke għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi għandna konvenju validu f'għajnejn il-liġi.

“Għal dawn il-motivi, u peress illi ġie deċiż illi l-konvenju oriġinali ffirmat bejn il-kontendenti fis-26 ta' April 2003 tħalla jiskadi mingħajr ma ġie validament imġedded, it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu, u konsegwentement, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi, salv u mpreġudikat pero` kwalunkwe dritt talvolta spettanti lis-socjeta` attriċi sabiex tirkupra kwalunkwe flus li setgħet ħallset lill-konvenuti akkont tal-prezz.

“Bl-ispejjeż kontra s-socjeta` attriċi.”

**<u>IR-RIKORS TA’ L-APPELL TAS-SOCJETA` ATTRICI J.D.G. PROPERTIES LIMITED</u>**

2. Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza hawn fuq riprodotta tal-Qorti tal-ewwel grad moghtija fil-28 ta’ Novembru 2006, u interponiet appell minnha. In succint l-aggravji taghha huma s-segwenti:

i) In-nullita` tas-sentenza appellata ghaliex l-okkju huwa zbaljat. Il-kawza giet intavolata mis-socjeta` appellanti kontra tlett persuni li huma Joseph Portelli, martu Vanessa Portelli u s-socjeta` SB Auto Centre Limited, izda fl-okkju tas-sentenza ma hemm l-ebda riferenza ghas-socjeta` SB Auto Centre Limited.

[10] ara depożizzjoni tiegħu a fol. 100.
[11] Avviż Legali 112/2004.

ii) L-ewwel Qorti skartat il-fatt li kienu jezistu zewg skritturi ta' estensjonijiet u mhux wahda.

iii) Illi jekk huwa ppruvat li l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, hija estensjoni tal-konvenju tas-26 ta' April 2003, l-allegata mankanza formali tal-firma ta' komproprjetarju wiehed m'ghandhiex tinficja l-volonta` tal-venditur l-iehor illi accetta l-estensjoni tal-konvenju li gie ffirmat mill-konvenuti appellati.

iv) Illi l-ewwel Qorti ddecidiet skorrettement l-kwistjoni dwar ir-registrazzjoni o meno tal-konvenju tas-26 ta' April 2003.

Ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta` appellanti talbet r-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-28 ta' Novembru 2006, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

**<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI JOSEPH PORTELLI U SB AUTO CENTRE LIMITED</u>**

3. Il-konvenuti appellati jikkontendu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda tal-appell bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` appellanti.

It-tezi tas-socjeta` appellanti illi minbarra l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, kienet saret estensjoni ohra hija wahda priva minn kull fondament fattwali u guridiku. Il-konvenuti appellati jsostnu li mhux biss qatt ma giet prodotta ebda kopja ta' din l-allegata skrittura izda ma ngabitx il-prova ta' meta ezatt giet iffirmata din l-estensjoni.

Rigward it-tieni aggravju, il-konvenuti appellati jghidu li s-socjeta` appellanti harbet mill-konsiderazzjoni li l-iskrittura ma kienitx iffirmata mill-partijiet kollha li suppost dehru fuqha. Ghalhekk l-appellati jsostnu li dan in-nuqqas iwassal ghal nullita` radikali tal-iskrittura fil-konfront tal-partijiet kollha.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mat-tielet aggravju, il-konvenuti appellanti jsostnu li jekk ghall-grazzja tal-argument, l-iskrittura tat-12 ta’ Jannar 2004, tigi kkunsidrata bhala skrittura valida, din l-iskrittura xorta wahda ma tistax titqies bhala estensjoni ta’ konvenju, izda ghandha tigi kkonsiderata bhala konvenju gdid datat 12 ta’ Jannar 2004. Dan huwa hekk ghaliex il-konvenju tas-26 ta’ April 2003, kien ilu li skada u ghalhekk tilef l-effett tieghu mis-26 ta’ Ottubru 2003, u dan ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili.

**<u>FATTI MERTU TAL-KAWZA</u>**

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti, din il-Qorti thoss li jkun qabel xejn opportun illi taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni:

i) Gie ffirmat konvenju fis-26 ta’ April 2003, li bih il-vendituri, ossia il-konvenuti appellati, kienu obbligaw ruhhom li jbieghu lill-atturi appellanti (cioe` s-socjeta` appellanti), *basement* u *semi-basement* formanti parti minn korp ta’ bini bla numru fi Triq l-Esperanto, Msida, bil-prezz ta’ ghoxrin elf Lira Maltin (Lm 20,000). L-att finali kellhu jsir fi zmien sitt (6) xhur mid-data ta’ dan il-konvenju – li ghalhekk kien jiskadi fis-26 ta’ Ottubru 2003;

ii) Tirrizulta skrittura bid-data tat-12 ta’ Jannar 2004, li l-atturi appellanti qeghdin isostnu li hija estensjoni ta’ dan il-konvenju. Izda f’din l-iskrittura ma hemmx il-firem tal-partijiet kollha involuti. B’din l-iskrittura, il-konvenju tas-26 ta’ April 2003, gie estiz sat-30 ta’ Marzu 2004;

iii) Fid-29 ta’ Marzu 2004, l-atturi appellanti pprezentaw ittra ufficjali sabiex il-konvenuti appellati jersqu ghall-publikazzjoni tal-att finali;

iv) L-atturi appellanti esebew registrazzjoni ta’ dan il-konvenju li saret mad-divizjoni tal-*Inland Revenue*, datata 15 ta’ Lulju 2004, u fejn il-konvenju li qieghed jigi registrat huwa bejn l-istess partijiet izda hemm data differenti li hija 26 ta’ Frar 2003;

v) L-atturi appellanti fethu din il-kawza ghaliex il-konvenuti appellati, ghalkemm interpellati sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att finali, ma kienux ghamlu dan.

**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>**

5. Fl-ewwel aggravju taghha, is-socjeta` attrici appellanti kienet qajmet in-nullita` tas-sentenza appellata u dan minhabba li kien hemm zball fl-okkju. Stante il-fatt li dan l-aggravju gie rtirat mis-socjeta` attrici appellanti waqt is-seduta ta’ nhar is-16 ta’ Frar 2009, din il-Qorti mhux se tiehu konjizzjoni aktar tieghu.

6. It-tieni aggravju tas-socjeta` attrici appellanti huwa illi l-ewwel Qorti skartat ghal kollox il-fatt li kien hemm zewg skritturi ta’ estensjoni u mhux wahda biss. L-appellanti tissottometti illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta rriteniet li l-iskrittura tat-12 ta’ Jannar 2004 ma kienitx estensjoni tal-konvenju tas-26 ta’ April 2003, izda kienet konvenju gdid. Dan huwa hekk ghaliex, skond l-appellanti, irrizulta mill-provi li kien hemm skrittura ohra qabel dik tat-12 ta’ Jannar 2004.

7. Din il-Qorti ma’ taqbilx ma’ dak li qeghda tissottometti s-socjeta` attrici appellanti. Kif irrizulta mill-provi quddiem l-ewwel Qorti, kien hemm konvenju datat 26 ta’ April 2003, liema konvenju kien jiskadi sitt xhur wara, jigifieri fis-26 ta’ Ottubru 2003, u meta skada dan il-konvenju f’din id-data, is-socjeta` appellanti ma ghamlitx il-prova ta’ ittra ufficjali *ai termini* tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u kemm ta’ skrittura li kienet testendi dan il-konvenju. L-unika skrittura ulterjuri li hemm hija dik tat-12 ta’ Jannar 2004, li fir-rigward taghha, din il-Qorti ghandha dubji serji dwar il-validita` taghha kif sejra telabora aktar ’il quddiem.

Tenuta apparti ghalissa din l-iskrittura tat-12 ta’ Jannar 2004, ma gie ppruvat bl-ebda mod li kien hemm estensjonji tal-konvenju li skada fis-26 ta’ Ottubru 2003. Ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, l-effett ta’ weghda ta’ bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem

bejn il-partijiet, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx dak li wieghed b'att gudizzjarju, ipprezentat qabel ma jiskadi t-terminu miftiehem, u kemm il-darba jekk dak li weighed jonqos li jersaq, l-accettant ma jitlobx sabiex titwettaq il-weghda permezz ta' rikors guramentat fi zmien tletin gurnata minn meta l-weghda ta' bejgh skadiet. F'din is-sitwazzjoni li ghandha quddiemha din il-Qorti dan ma jirrizulta li sar.

Tezisti gurisprudenza kostanti li meta jiskadi konvenju, il-partijiet jitqeghdu fl-istat *quo ante*. Ghalhekk meta l-partijiet jonqsu milli jottemperaw ruhhom ma' dak li jirrikjedi l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, jigifieri li jghaddi z-zmien meta jaghlaq il-konvenju u ma jigix ipprezentat att gudizzjarju qabel ma jaghlaq dan iz-zmien u sussegwentement lanqas ma jigi pprezentat rikors guramentat (jew, qabel, citazzjoni) fi zmien tletin gurnata minn meta kien jaghlaq il-konvenju, il-partijiet jitqieghdu fl-istat li kienu qabel ma kien sar il-konvenju.

Fis-sentenza fl-ismijiet <u>Jason Formosa u Anthony Formosa vs Carmelo Sammut</u> deciza fit-28 ta' April 2003, il-Prim Awla tal-Qorti Civili irriteniet li:
"Invece, dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta' interpellazzjoni ufficcjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal kuntratt, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu, u kollox jerga' ghall-istatus *ante quo*".

8. Ghaldaqstant minhabba l-fatt li ma kien hemm l-ebda estensjoni qabel is-26 ta' Ottubru 2003, u lanqas ma kien hemm ittra ufficjali qabel din id-data u lanqas ma kien hemm rikors guramentat (jew citazzjoni) sas-26 ta' Novembru 2003 kif titlob il-ligi, il-konvenju tas-26 ta' April 2003 skada u ma baqghalux aktar effett.

9. Din il-Qorti sejra taccenna issa ghall-iskrittura li allegatament saret fit-12 ta' Jannar 2004. Minbarra l-fatt li

din l-iskrittura ma tistax tigi kkonsidrata bhala estensjoni tal-konvenju tas-26 ta' April 2003 billi saret ferm wara l-konvenju kien skada, il-Qorti ghandha dubji serji dwar il-validita` taghha. Kif jidher kjarament minn din l-iskrittura li hija esebita bhala Dok. B a fol. 7 tal-process, ma hemmx fuqha l-firem tal-kontraenti kollha. Ghalkemm kien hemm tlett partijiet kontraenti fil-konvenju originali, jigifieri, il-konvenut appellat Joseph Portelli, il-konvenuta appellata S.B. Auto Centre Limited u s-socjeta` attrici appellanti J.D.G. Properties Limited, jidher li hemm zewg firem, li huma tal-konvenut appellat Joseph Portelli u ta' Joseph Cassar ghan-nom ta' J.D.G. Properties Limited. Il-Qorti wkoll tinnota li dan id-dokument mhuwiex id-dokument originali li gie ffirmat izda huwa biss fotokopja mhux awtentikata. Mill-provi rrizulta wkoll li din l-iskrittura giet iffirmata mill-partijiet mhux kontestwalment f'post wiehed. Jidher izda illi l-ewwel giet iffirmata mill-konvenut appellat u sussegwentement f'isem is-socjeta` attrici appellanti. Ghandu jigi nnotat ukoll li fix-xiehda tieghu l-konvenut appellat jghid li hu ma kienx gedded il-konvenju originali u li ma jiftakarx li kien iffirma din l-iskrittura. (ara fol. 73).

Wara li din il-Qorti ezaminat il-provi u x-xhieda li gew prodotti f'din il-kawza, taqbel mal-konkluzjonijiet milhuqa mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti tirreferi wkoll ghall-istess kawza li saret riferenza ghaliha mill-ewwel Qorti jigifieri dik fl-ismijiet **Peter u Doris konjugi Agius v. John Mary u Pauline konjugi Caruana** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 1999 u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001 u li fiha gie ritenut illi:

"(a) Il-fatt illi f'dik l-iskrittura ta' tigdid hu dikjarat illi "il-partijiet qed igeddu" ifisser illi l-kontenut tal-iskrittura ma kienx dikjarazzjoni unilaterali li timporta obbligazzjoni unilaterali da parti ta' min iffirmaha illi jestendi t-terminu tal-konvenju. Kienet dikjarazzjoni ta' volonta` kongunta – l-"idem placitum consensus" – illi z-zewg partijiet u cioe` l-vendituri u l-kompraturi kienu qeghdin flimkien jiftehmu illi jgeddu l-validita' tal-ftehim ghal zmien xahar iehor.

"(b) Dan ifisser illi l-kunsens ta' parti ma kienx validu u ma kienx iregi minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra. Dan

ghaliex parti li tiffirma l-ftehim ta’ estenzjoni ta’ ftehim bilaterali kienet minn banda wahda libera illi tirricedi minn dak il-ftehim sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tal-parti l-ohra u mill-banda l-ohra l-kunsens tal-parti li tiffirma l-iskrittura kien u kellu jitqies li jkun soggett ghall-kondizzjoni illi l-kontro-parti wkoll testerna l-accettazzjoni taghha permezz tal-firma. Una volta t-tigdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miz-zewg partijiet flimkien, il-volonta` taghhom ma tigix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f’dak il-mument illi l-ftehim jigi fis-sehh u jkollu ezistenza legali.”

Ghalhekk hija l-fehma ta’ din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, li l-kunsens ghat-tigdid tal-konvenju kellu jigi espress skond il-ligi u bil-forma mehtiega qabel ma jkun skada it-terminu tal-konvenju originali fis-26 ta’ Ottubru 2003. Fl-ahharnett, u kif ukoll jinghad fid-decizjoni sucitata:
“L-att pubbliku jew skrittura privata f’kaz ta’ weghda ta’ trasferiment ta’ immobbli huma ezatti mil-ligi mhux “ad probationem tantum” imma “ad solemnitatem” u n-nuqqas taghhom jipproduci n-nullita` assoluta tan-negozju giuridiku b’mod li l-obbligazzjoni ma tistax tigi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista’ tintalab l-ebda ezekuzzjoni” (Volum XXXIX.i.16)” **Peter u Doris konjugi Agius v. John Mary u Pauline konjugi Caruana_**deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fil-5 ta’ Ottubru 2001.

10. Mis-suespost ghandu ghalhekk ukoll isegwi li r-raba’ u l-ahhar aggravju tal-appellanti rigwardanti r-registrazzjoni tal-konvenju *de* quo huwa similment infondat. Dan hu hekk ghar-raguni li darba jirrizulta li l-konvenju tas-26 ta’ April 2003 kien effettivament skada u lanqas ma kien gie pprorogat validament, allura l-aggravju taht dana l-aspett huwa bla bazi u qieghed kwindi jigi michud ukoll. Ghaldaqstant il-Qorti qeghda tichad l-aggravji kollha tas-socjeta` attrici appellanti billi hija tal-fehma li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn il-motivi, a bazi ta’ dak ukoll li jinghad f’din is-sentenza, tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta` attrici appellanti u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija

mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, fit-28 ta' Novembru 2006.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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