MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 1055/2002/1

Mary u George Zammit
versus
Rosemary u Joseph Gonzi u b'dikriet tat-8 ta' Frar, 2008 il-ġudizzju ghal Joseph Gonzi li miet fil-mori tal-kawza, ġie trasfuż f'isem l-armla tieghu Rosemary Gonzi u Michael, Dr Mariella Schembri Gonzi u John, aħwa Gonzi

Dan huwa appell minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2007. Il-konvenut appellaw minn dik is-sentenza, u għamlu wkoll appell inċidentali l-atturi. B'sentenza mogħtija fil-31 t'Ottubru 2007 din il-qorti kienet ċaħdet l-appell tal-konvenuti u laqgħet l-appell

inċidentali tal-atturi, u għalhekk irriformat is-sentenza tat-28 ta' Marzu 2007.

Il-konvenuti b'rikors tas-27 ta' Novembru 2007 talbu illi l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza ta' din il-qorti tal-31 ta' Ottubru 2007. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Novembru 2008 din il-qorti laqgħet it-talba u, wara li ħassret is-sentenza tal-31 ta' Ottubru 2007, ordnat illi l-appell jinstema' mill-ġdid.

Wara li reġa' nstema' l-appell, il-qorti sejra issa tgħaddi biex tagħti din is-sentenza finali.

Il-fatti relevanti, fil-qosor, huma dawn:

Bi ftehim tad-9 ta' Novembru 1994 il-konvenut Joseph Gonzi kien qabbad lill-attur George Zammit biex iwaqqa' d-dar numru 199, Triq it-Torri, tas-Sliema, u minflokha jtella' blokk ta' appartamenti u *garage*, bil-patt illi l-konvenut iħallas erbgħin elf lira (Lm40,000) u "jċedi u jagħti l-proprjetà għal *flat* fit-tielet sular bħala arja, u spazju għal karozza waħda fil-*garage*". L-attur wettaq ix-xogħlijiet kif miftiehem, iżda l-partijiet ma qablux dwar il-konteġġi u l-konvenuti wkoll ma ridux igħaddu l-proprjetà ta' l-immobbli lill-atturi.

L-atturi għalhekk fetħu l-kawża tallum u talbu illi l-qorti (1) tillikwida dak li l-konvenuti fadlilhom jagħtu lill-atturi, (2) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu s-somma hekk likwidata, u (3) tikkundanna lill-konvenuti wkoll jersqu għal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli billi (4) taħtar nutar pubbliku biex jirċievi l-att, (5) taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att u (6) tgħid fejn u meta għandha ssir il-pubblikazzjoni. B'nota tas-17 t'Awissu 2006[1] l-atturi irrinunzjaw għall-ewwel żewġ talbiet tagħhom.

Il-konvenuti ressqu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2149(*a*) u/jew 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili, ta' dekadenza taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili, illi l-atturi ma wettqux l-obbligazzjonijiet tagħhom u illi l-konvenuti mhux talli ma għandhomx jagħtu lill-atturi iżda għandhom jieħdu mingħandhom.

B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Marzu, 2007 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara illi ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni u ta' dekadenza, u ma qisitx it-talba għal-

---

1 *Fol*. 299.

likwidazzjoni u l-ħlas li talbu l-atturi, ikkundannat lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ, b'dan li l-atturi għandhom iħallsu fuq il-kuntratt is-somma ta' ħmistax-il elf, mija u tnejn u disgħin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56) – daqs ħamsa u tletin elf, tliet mija u disgħa u tmenin euro u ħmistax-il ċenteżmu (€35,389.15).

Il-Prim'Awla hekk immotivat is-sentenza tagħha:

Il-fatti li wasslu għall-kawża kienu dawn. Fid-9 ta' Novembru 1994 il-partijiet iffirmaw kuntratt li permezz tiegħu l-konvenut ġie inkarigat illi jagħmel xogħol ta' demolizzjoni u kostruzzjoni fuq proprjetà ta' l-atturi. Barra milli kellu jħallas is-somma ta' erbgħin elf lira (Lm40,000) il-konvenut obbliga ruħu li *jċedi u jagħti l-proprjetà għal flat fit-tielet sular bħala arja u spazju għal karozza waħda fil-garage.* L-atturi kellhom iħallsu l-ispejjeż ta' ċerti servizzi komuni fil-korp ta' l-appartamenti.

Lejn l-aħħar tal-kors tax-xogħlijiet inqalgħu xi kwistjonijiet bejn il-partijiet l-iktar dwar konteġġi. Il-konvenut isostni li fil-fatt ix-xogħol ikkompletah hu a spejjeż tiegħu minhabba f'hekk. Allura l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt u qegħdin isostnu illi barra milli l-attur ma kienx adempjenti fl-obbligazzjonijiet tiegħu naxxenti mill-iskrittura imsemmija, it-talbiet attriċi huma *ormai* preskritti sija a bażi tal-artiklu 2149 u 2156 li jirregolaw l-istitut tal-preskrizzjoni bħala tali u sija taħt l-artiklu 1357 li jirregola l-azzjonijiet naxxenti minn wegħda ta' bejgħ u xiri (konvenju).

Fir-rigward tal-preskrizzjoni mill-*punto di vista* ġenerali, il-qorti apparti li ma tħossx li hija applikabbli għaliex il-liġi tippreċiża t-terminu sa meta għandha tiġi preżentata ċ-ċitazzjoni wara wegħda ta' bejgħ fl-istess artiklu 1357 u allura dan huwa l-perijodu preskrittiv applikabbli, ma hemmx dubbju li jekk kien hemm preskrizzjoni skond l-artikoli 2149 u 2156 din sfumat għal kollox (jekk mhux qabel) meta l-konvenut waqt li kien qed jixhed qal li kien *għadu lest li jonora l-ftehim*. Kwindi kien hemm żgur interruzzjoni inekwivoka tal-preskrizzjoni u l-qorti mhux se taħli ħin fuqha.

Ma hemmx allura dubbju li, ladarba l-iskrittura in kwistjoni kienet ukoll promessa ta' bejgħ da parti tal-konvenuti, *oltre*

appalt, kwindi kellhom japplikaw ir-regoli stabbiliti fl-artikolu 1357. Dan l-artiklu jgħid hekk;

1357 (1) Il-wegħda ta' bejgħ, jekk tiġi aċċettata, ġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ u, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett tal-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 dak in-nhar li l-bejgħ ikun jista jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppresentat 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'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix preżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Il-problema f'dan il-każ hija li apparti l-fatt li l-partijiet ma imponewx fuqhom stess żmien sa meta kellu jsir il-kuntratt finali, huwa diffiċli li wiehed jistabilixxi bi preċiżjoni l-mument *dak in-nhar li l-bejgħ seta' sar.* Ċertament li ma setax isir qabel ma jiġu mitmuma x-xogħlijiet fuq il-fond in kwistjoni u allura wieħed irid jara meta dan kien il-każ. Iżda l-ftehim igħid ukoll illi *l-proprjetà tiġi ċeduta minn Joseph Gonzi favur George Zammit wara li x-xogħol tal-blokk kollu ikun kompletat a sodisfazzjon kemm tal-perit kif ukoll ta' J. Gonzi.*

Minn dan allura jirriżulta li ma kien hemm ebda ġurnata li setgħet tiġi preċiżata meta l-kuntratt seta' jsir għaliex apparti li ma ġie prodott ebda ċertifikat ta' terminazzjoni tax-xogħlijiet jidher li l-konvenut qatt ma kien kuntent sakemm fil-fatt hu ħareġ l-ispejjeż minn butu (fi kliemu stess) biex għamel l-hekk imsejħa *finishes.* Barra minn dan anke meta xehed in kontro-eżami fis-seduta tat-13 ta' Frar 2006 il-konvenut kien jidher li għadu mhux kuntent bix-xogħol li sar fil-paviment taż-*żewġ basements*. Skond il-konvenut, dawn għakemm saru kienu *rough, very rough.* Anke fl-*affidavit* tiegħu il-konvenut qal li suppost li l-attur kellu jagħtih somma kbira ta' penali li baqa' jgħodd sa dak in-nhar u dan reġa' ikkonfermah fl-*affidavit*. Għalhekk skond hu, l-attur qatt ma lesta x-xogħol a sodisfazzjon tiegħu – allura dan ifisser li sa dak in-nhar il-kuntratt ma setax isir *ai termini* ta' l-istess skrittura.

Huwa tajjeb ukoll li l-konvenut ikun jaf li mill-*punto di vista* etiku u anke legali *suppost li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u jobligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża Cefalu *et vs* Gauci *nomine* LXXX.IV.1359). Għalhekk l-istituti bħal preskrizzjoni m'humiex qegħdin hemm biex jiġu prodotti bħal ma jiġu prodotti l-fniek mill-illużjonisti. Jidher ċar mill-provi li l-atturi (u anke l-avukat tagħhom) qatt ma kellhom dubbju dwar l-intenzjoni tal-konvenuti li jersqu għall-kuntratt u l-kwistjonijiet li ppreċedew il-kawża kienu ta' natura pekunjarja u fil-fatt l-interventi tal-perit Valentino u l-*accountant* ta' l-attur u dak tal-konvenut (li nzerta wkoll il-ġeneru tiegħu) kienu appuntu minħabba f'dan. Kif imbagħad għadda ċertu żmien u xi ħadd min-naħa tal-konvenut semma l-preskrizzjoni, d-difensur ta' l-atturi ġustament ippreżenta l-atti illi mbagħad taw lok għal kawża.

Wiehed għandu jgħid ukoll li kieku t-terminu impost mill-artiklu 1357 għadda għaliex kien preċiżat fl-iskrittura, il-qorti kien xorta waħda jkollha idejha marbuta u kien ikollha tilqa' l-eċċezzjoni li għadda t-terminu impost minn dan l-artiklu u l-atturi kien ikollhom ifittxu rimedju ieħor (li fil-fatt jeżisti – ara per eżempju s-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet Alexandra Jenkins *vs* Emanuel Bianco *et* – 30 ta' Mejju, 2001). Iżda f'dan il-każ it-terminu kellu jibda jgħaddi minn meta jiddetermina l-istess konvenut u, billi dan qatt ma għamlu, l-eċċezzjoni tiegħu ma għandhiex, fil-fehma tal-qorti, tiġi milqugħa.

Fir-rigward ta' l-obbligazzjonijiet kontrattwali u senjatament dwar ċerti ħlasijiet li kellu jagħmel l-attur, il-konvenut għandu però raġun u l-qorti taqbel li huwa għandu jitħallas l-ispejjeż indikati minnu *a fol*. 73 u dawn kienu spejjeż li għamel il-konvenut iżda li skond l-artiklu 4 ta' l-iskrittura kellu jagħmilhom l-attur kif ukoll is-sest tal-ispejjeż inkorsi mill-konvenut (fuq partijiet komuni) skond l-artiklu 5 ta' l-istess skrittura u dawn jammontaw għal disat elef, erba' mija u dsatax-il lira u disgħa u disgħin ċenteżmu (Lm9,419.99) u ħamest elef, seba' mija, tnejn u sebgħin lira u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (Lm5,772.57) rispettivament. Dawn jagħmlu parti integrali mill-iskrittura

u allura parti mill-ftehim kollu kompriż il-promessa ta' bejgħ u għalhekk l-atturi għandhom iħallsu dan l-ammont – globalment ħmistax-il elf, mija, tnejn u disgħin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56) – fuq il-kuntratt jekk iridu jakkwistaw il-fond. L-ammonti l-oħra li qed jippretendi li jitħallas il-konvenut però m'humiex legalment dovuti. Fir-rigward ta' rifużjoni tal-*Value Added Tax* ladarba huwa aċċetta fuq il-kuntratt li jħallas erbgħin elf lira (Lm40,000) kellu jħallas dan l-ammont independentement mill-fatt jekk din kinitx tinkludi *VAT* jew le. Kien ikollu raġun kieku ntalab iħallas il-*VAT* <u>fuq dik is-somma</u> iżda ladarba dan mhux il-każ huwa ma jistax issa japprofitta ruħu u jitlob li jiġi rifuż il-*VAT*. Apparti dan il-qorti ma għandha ebda talba dwar dan quddiemha kif ma għandha ebda talba dwar il-penali li dwarhom xehed ukoll. Il-qorti għalhekk ma tista' b'ebda mod tieħu konjiżżjoni ta' dawn il-lanjanzi. Hemm differenza bejn l-ammonti msemmija iktar qabel li jiffurmaw parti integrali (għax huma direttament relatati) mal-prezz tal-fond u dawn l-ammonti li l-konvenut qed jippretendi li għandu dritt għalihom. Il-qorti ma taqbilx però kif qed jallegaw il-konvenuti illi ladarba l-atturi għandhom jagħtuhom din is-somma li ssemmiet iktar qabel, huma ġew rilaxxati mill-obbligi tagħhom. L-unika obbligazzjoni kummerċjali fil-kuntratt (u li allura tagħti lok għal rilaxx mill-kontro-parti jekk ma tkunx adempjita) hija dik tal-attur biex jesegwixxi l-appalt. Fuq dan l-aspett ma kienx hemm non-adempjenza għax il-ħlasijiet dovuti ma għandhomx x'jaqsmu max-xogħol li sar. L-obbligazzjonijiet l-oħra allura, inkluż il-hlasijiet imsemmija, huma obbligazzjonijiet purament ċivili li ma għandhomx dawn il-konsegwenzi jekk mhux in segwitu għal proċeduri legali indikati mil-liġi, liema proċeduri l-konvenuti lanqas biss inizjaw.

Għal dawn il-motivi l-qorti fil-waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti salv dak li ġej, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ talbiet u tilqa' t-talbiet l-oħra attriċi, b'dan li l-atturi għandhom iħallsu fuq il-kuntratt is-somma ta' ħmistax-il elf, mija, tnejn u disgħin lira Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56); tordna li l-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni li għandu jirrispekkja l-kondizzjonijiet (relattivi għat-trasferiment tal-fond) indikati fl-iskrittura tad-9 ta' Novembru 1994 fuq imsemmija għandu jiġi pubblikat

nhar il-21 ta’ Mejju 2007 min-Nutar Jeanette Laferla Saliba li qed tiġi nominata għal dan l-iskop; tinnomina lill-Avukat Dottor Alexander Sciberras bħala kuratur tal-kontumaċi; tordna ukoll illi f’każ li l-kuntratt ma jiġix pubblikat fi żmien tliet xhur mil-lum l-atturi jkunu obbligati jħallsu imgħaxijiet legali fuq is-somma ta’ ħmistax-il elf, mija, tnejn u tmenin lira Maltin u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,182.56) imsemmija li jibdew jiddekorru mil-lum.

L-ispejjeż tal-kawża fiċ-ċirkostanzi u biex jiġu evitati ratizzazzjonijiet kumplikati, ikunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u l-atturi ressqu wkoll appell inċidentali. Il-konvenuti talbu illi din il-qorti tħassar is-sentenza, tilqa’ l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet ta’ l-atturi, waqt ill il-atturi talbu illi din il-qorti tibdel is-sentenza billi twettaqha fejn laqgħet it-talbiet tagħhom u tħassarha fejn ordnat illi l-atturi jħallsu fuq il-kuntratt is-somma ta’ ħmistax-il elf, mija u tnejn u disgħin lira u sitta u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56).

L-aggravji tal-konvenuti huma, essenzjalment, dawn:

1. l-ewwel qorti iddeċidiet ħażin meta qalet li ma kienx għadda ż-żmien ta’ dekadenza taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili;
2. l-ewwel qorti iddeċidet ħażin ukoll meta qalet li kien hemm interruzzjoni tal-preskrizzoni taħt l-artt. 2149(*a*) u 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili; u
3. l-ewwel qorti ma qisitx illi l-atturi ma kinux wettqu l-obbligazzonijiet tagħhom taħt il-ftehim.

Barra dawn l-aggravji, il-konvenuti fir-rikors tal-appell komplew ressqu l-eċċezzjoni ulterjuri illi l-ftehim tad-9 ta’ Novembru 1994, safejn huwa wegħda ta’ bejgħ-u-xiri, ma jorbotx għax ma ġiex reġistrat kif irid l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364). Din l-eċċezzjoni, għalkemm tressqet għall-ewwel darba fl-istadju ta’ appell, għandha tiġi wkoll meqjusa minn din il-qorti għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza tat-28 ta’ Novembru 2008.

L-atturi wieġbu għar-rikors tal-appell tal-konvenuti u fit-tweġiba tagħhom ressqu wkoll appell inċidentali kontra dik il-parti tas-sentenza li għamlet bħala kondizzjoni għat-trasferiment tal-proprjetà favur tagħhom illi l-atturi jħallsu s-somma ta’ ħmistax-il elf, mija u tnejn u disgħin lira u sitta

u ħamsin ċenteżmu (Lm15,192.56). L-aggravji tagħhom huma dawn:

1. ma kien hemm ebda kontro-talba tal-konvenuti illi l-qorti tikkundanna lill-atturi jħallsu xi somma, u għalhekk l-ewwel qorti ma setgħetx tikkundanna lill-atturi jħallsu dik is-somma; u

2. f'kull każ, u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, jekk l-atturi tassew għandhom jagħtu lill-konvenuti, għandhom jagħtu somma ferm anqas minn dik likwidata mill-ewwel qorti.

Nibdew billi nqisu l-eċċezzjoni ulterjuri mibnija fuq l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) billi, jekk tintlaqa' dik l-eċċezzjoni, it-talba tal-atturi għat-trasferiment tal-proprjetà favur tagħhom ma tkunx tista' tintlaqa'.

Il-ftehim bejn il-partijiet kien illi l-attur jagħmel xogħol ta' bini għall-konvenuti u illi l-konvenuti għal dan ix-xogħol iħallsuh kemm bi flus u kemm b'*datio in solutum* billi jagħtuh proprjeta immobbli.

Il-qorti għalhekk tibda biex tgħid illi l-ftehim ta' *datio in solutum* kien wiegħda ta' trasferiment ta' proprjetà u għalhekk jintlaqat bl-art. 6 tal-Kap. 364. Dik id-dispożizzjoni ta' liġi, li daħlet fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2004, waqt li kienet miexja l-kawża, issa tgħid hekk:

3. (6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas … … …

Huwa relevanti wkoll dak li jingħad fir-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

10. (1) Għall-fini ta' l-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed titrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:

… … …

(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; … … …
Iżda ebda avviż ma jkun meħtieg fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.

… … …

(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta' taxxa relattiva għall-konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha tkun mehmuża mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att … … …

(8) Kopja awtentika ta' l-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun mehmuża mal-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti … … …

Ma huwiex kontestat bħala fatt illi ma ngħata ebda avviż tal-ftehim lill-kummissarju.

Il-*proviso* għas-subregolament 10(5), miġjub fuq, iżda, igħid illi ebda avviż ma jkun meħġtieġ "meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004". Dwar meta kellu jkun pubblikat l-att ta' trasferiment, il-ftehim tad-9 ta' Novembru 1994 bejn il-partijiet kien illi "il-proprjetà tiġi ċeduta minn Joseph Gonzi (il-konvenut) favur George Zammit (l-attur) wara li x-xogħol tal-*block* kollu jkun kompletat u għas-sodisfazzjon kemm tal-perit kif ukoll ta' J. Gonzi", u illi "George Zammit, il-kuntrattur, jobbliga ruħu li t-tlestija tal-*block* tal-*flats* għandha tkun sa sena millum", *i.e.* sad-9 ta' Novembru 1995. Għalhekk, ladarba l-partijiet ma stipulawx kemm wara li jitlestew ix-xogħlijiet kellha ssir il-pubblikazzjoni tal-att, din il-pubblikazzjoni kellha ssir bejn id-9 ta' Novembru 1995 u tliet xhur wara, kif igħid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Mela skond il-ftehim bejn il-partijiet l-att kellu "jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004". Dan ifisser illi ma jibqax meħtieġ li jingħata l-avviż lill-kummissarju, ukoll jekk l-att li kellu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004 fil-fatt ma jiġix pubblikat qabel dakinhar?

Għalkemm mhux mingħajr esitazzjoni, din il-qorti taqbel ma’ din l-interpretazzjoni. L-esitazzjoni ta’ din il-qorti ġejja mill-fatt illi l-liġi teħles mill-obbligu tal-avviż fil-każ illi “l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta’ Novembru, 2004”, u mhux ukoll fil-każ meta l-att *kellu* jiġi pubblikat qabel dakinhar. Fil-każ tallum, l-att *kellu* jkun pubblikat qabel l-1 ta’ Novembru 2004 iżda, minħabba ċirkostanzi, sal-31 t’Ottubru 2004 ma setax jingħad illi l-att għandu jiġi pubblikat qabel l-1 ta’ Novembru 2004.
Madankollu, il-qorti tifhem illi forsi din hija distinzjoni fina wisq biex twassal għall-konsegwenza drastika tal-invalidità tal-konvenju, u, ukoll *ut res magis valeat quam pereat*, hija tal-fehma illi għandha tadotta din l-interpretazzjoni, li hija wkoll l-interpretazzjoni mogħtija minn din il-qorti fis-sentenza mogħtija fis-7 t’Ottubru 2008 fil-kawża fl-ismijiet Miriam Frendo *et versus* Agatha Agius *et*.
L-eċċezzjoni mibnija fuq l-art. 6 tal-Kap. 364 hija għalhekk miċħuda.
Ngħaddu issa biex inqisu l-aggravji tal-konvenuti u nibdew bl-aggravju dwar id-dekadenza taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili.
Kif rajna, l-ewwel qorti ċaħdet din l-eċċezzjoni b’din il-motivazzjoni:
... ... jirriżulta li ma kien hemm ebda ġurnata li setgħet tiġi preċiżata meta l-kuntratt [ta’ trasferiment] seta’ jsir għaliex apparti li ma ġie prodott ebda ċertifikat ta’ terminazzjoni tax-xogħlijiet jidher li l-konvenut qatt ma kien kuntent sakemm fil-fatt hu ħareġ l-ispejjeż minn butu (fi kliemu stess) biex għamel l-hekk imsejħa *finishes*. … … … Iżda f’dan il-każ it-terminu kellu jibda jgħaddi minn meta jiddetermina l-istess konvenut u, billi dan qatt ma għamlu, l-eċċezzjoni tiegħu ma għandhiex, fil-fehma tal-qorti, tiġi milqugħa.
Din il-qorti ma tistax taqbel ma’ dan ir-raġunament. It-terminu kellu jibda jgħaddi minn meta jitlestew ix-xogħlijiet u, kif rajna, skond il-ftehim ix-xogħlijiet kellhom jitlestew sad-9 ta’ Novembru 1995. Ma kinitx fis-setgħa tal-attur waħdu illi jtawwal it-terminu billi jdum ma jlesti x-xogħlijiet, daqskemm ma kinitx fis-setgħa tal-konvenut waħdu li jtawwal it-terminu billi ma japprovax il-kontijiet.

Konklużjoni oħra tkun ukoll inkompatibbli mar-raġunament li wassal lil din il-qorti biex tiċħad l-eċċezzjoni mibnija fuq l-art. 6 tal-Kap. 364.
Għalhekk iż-żmien li jagħti l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili biex isiru l-proċeduri li jrid l-istess artikolu beda jgħaddi mid-9 ta' Novembru 1995. Dak iż-żmien, li huwa ta' tliet xhur, għalaq fid-9 ta' Frar 1996 għall-preżentata tal-ittra uffiċjali u tletin jum wara biex tinfetaħ il-kawża. L-ittra uffiċjali saret fl-20 t'Awissu 2002 u l-kawża nfetħet fl-20 ta' Settembru 2002, sew wara li għalaq iż-żmien li fih kellhom isru l-atti li trid il-liġi.
L-eċċezzjoni taħt l-art. 1357 għalhekk għandha tintlaqa'.
Ladarba, wara li tintlaqa' din l-eċċezzjoni, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jintlaqgħu, ma huwiex meħtieġ illi nqisu l-aggravji l-oħra tal-konvenuti.
Ngħaddu issa biex inqisu l-appell inċidentali tal-atturi.
L-aggravju tal-atturi huwa illi ma kellhomx jiġu kundannati jħallsu xi somma lill-konvenuti ladarba ma saret ebda kontro-talba għalhekk. Tassew, is-sentenza appellata ma ikkundannat lill-atturi jħallsu ebda somma; kull ma għamlet kien li għamlet il-ħlas kondizzjoni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fi kliem ieħor, il-konvenuti ma setgħux b'mezzi esekuttivi jġiegħlu lill-atturi jħallsu, iżda l-atturi ma setgħux iġiegħlu lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jekk, fl-istess ħin, ma jħallsux is-somma likwidata mill-qorti. Jekk ma jġegħlux lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, l-atturi ma setgħux jiġu mġiegħla jħallsu.
Issa, ladarba, billi tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' dekadenza, it-talba tal-atturi għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sejra tiġi miċħuda, hija konsegwenza inevitabbli illi l-kondizzjoni għall-pubblikazzjoni wkoll ma tibqax fis-seħħ.
Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, ma jibqax meħtieġ illi nqisu l-appell inċidentali tal-atturi.
Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-eċċezzjoni taħt l-art. 6 tal-Kap. 364, tilqa' l-eċċezzjoni taħt l-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili u hekk tilqa' l-appell tal-konvenuti, tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Marzu 2007 u tiċħad it-talbiet tal-atturi. B'konsegwenza ta' dan huwa eżawrit il-meritu tal-appell inċidentali tal-atturi.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza, tal-appell ewlieni u tal-proċeduri ta' ritrattazzjoni jħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż tal-appell inċidentali jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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