MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 436/2008

OLIVE GARDENS INVESTMENTS LIMITED (C-17715)

vs

Carmelo **GRECH**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fid-29 ta' April, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) tikkundanna lill-parti mħarrka biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv għall-bejgħ favur tagħha tas-sehem ta' parti minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) mhux maqsuma ta' biċċa art tal-kejl ta' mhux anqas minn elfejn disa' mija u ħamsa u sittin punt tmienja metri kwadri (2,965.8 m^2) li tinsab f'Marsaxlokk u li wieħed jidħol

għaliha minn Triq iż-Żejtun, kif murija fil-pjanta mehmuża mal-istess Rikors Maħluf u mberfla bl-aħdar, libera u ħielsa bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-att tal-konvenju tat-23 ta' April, 2003, u kif imfissra aħjar fl-ittra uffiċjali tagħha tal-1 ta' April, 2008; u (b) taħtar nutar biex jippubblika l-att nutarili relativ fil-jum, ħin u post li l-Qorti jogħġobha tiffissa, u wara li taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jidher għall-istess kuntratt. Talbet ukoll l-ispejjeż, u żammet sħiħa kull pretensjoni tagħha li tfittex lill-parti mħarrka għad-danni;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Mejju, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-parti mħarrka u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fil-15 ta' Mejju, 2008, b'dikjarazzjoni tax-xhieda li kien fi ħsiebha tressaq;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-parti mħarrka fit-23 ta' Mejju, 2008, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-ftehim milħuq fl-att tal-konvenju kien skada bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk l-azzjoni attriċi ma setgħetx titressaq aktar u jonqos fiha l-bażi legali. Bla ħsara għal dak li ngħad, il-kumpannija attriċi ma setgħetx minn rajha u unilateralment taqtagħha li s-sitt xhur imsemmija fil-konvenju kellhom jibdew iseħħu minn dak inhar li bagħtet l-ittra uffiċjali, għaliex waħedha ma setgħetx tibdel dak li kienu ftehmu l-partijiet bejniethom, u hija ma setgħetx tibdel waħedha l-kundizzjonijiet miftehma fl-att tal-konvenju. F'kull każ, laqgħet billi qalet li l-azzjoni attriċi tressqet qabel waqtha billi, jekk wieħed joqgħod fuq dak li allegat il-kumpannija attriċi nnifisha fl-ittra uffiċjali mibgħuta minnha, is-sitt xhur kellhom jibdew jgħaddu minn dak inhar tal-ittra uffiċjali u l-azzjoni attriċi nbdiet qabel ma kien għadda dak iż-żmien;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fit-30 ta' Ġunju, 2008, bi tliet (3) affidavit mehmużin magħha;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat Anġlu Farruġia waqt is-smigħ tat-22 ta' Jannar, 2009[1], li biha l-parti mħarrka irtirat ir-raba' eċċezzjoni tagħha (l-eċċezzjoni tal-intempestivita' tal-azzjoni attriċi), u fissret fejn ma kinitx taqbel mal-kumpannija attriċi dwar il-fatti li wasslu biex tintbagħat l-ittra uffiċjali tagħha tal-1 ta' April, 2008;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2009, li bih ordnat lill-parti mħarrka biex tressaq affidavit biex tfisser is-sekwenza tal-fatti kif seħħew u biex tressaq Nota ħalli tfisser aħjar ir-raġunijiet li fuqhom issejjes l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' jannar, 2009, li bih ordnat li l-provi u s-sottomissjonijiet imressqin mill-partijiet f'din il-kawża jkunu jgħoddu wkoll għall-kawżi l-oħrajn li kienu qegħdin jinstemgħu ma' din u li kienu wkoll jirrigwardaw l-istess att ta' konvenju;

Rat l-affidavit imressaq mill-parti mħarrka fl-atti tar-Rikors Numru 439/08JRM[2] li bih tfissru l-fatti li seħħew bejn id-data tal-iffirmar tal-konvenju u d-data meta l-kumpannija attriċi ressqet l-ittra uffiċjali tagħha;

Rat in-Nota spjegattiva mressqa mill-parti mħarrka skond id-degriet tat-22 ta' Jannar, 2009, biex tfisser ir-raġunijiet li fuqhom issejjes l-ewwel eċċezzjoni tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Marzu, 2009, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet waqt l-istadju ta' proċedura ta' smigħ qabel il-proċess (*pre-trial*);

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Mejju, 2009, li bih ordnat lill-kumpannija attriċi turi li rigward il-konvenju mertu tal-kawża kienu tħarsu l-ħtiġijiet tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u tat żmien lill-istess kumpannija attriċi biex tressaq in-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha;

---

[1] Paġ. 33 tal-proċess
[2] Paġġ. 34 – 5 tal-atti ta' dik il-kawża

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija attriċi fis-6 ta' Mejju, 2009[3], b'kopja tan-Notifika tal-Konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u kif ukoll ta' riċevuta tal-boll imħallas;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fil-15 ta' Ġunju, 2009[4];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ġunju, 2009, li bih tat żmien lill-parti mħarrka biex tressaq in-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-parti mħarrka fil-31 ta' Awissu, 2009[5], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Semgħet id-dikjarazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt l-imsemmi smigħ tal-21 ta' Ottubru, 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll tal-kawżi l-oħrajn li kienu mexjin magħha;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal eżekuzzjoni ta' wegħda ta' xiri u bejgħ magħmula f'att ta' konvenju. Il-kumpannija attriċi kienet ftehmet mal-parti mħarrka – li hija waħda minn seba' sidien ta' ishma mhux maqsuma ta' biċċa art li tinsab f'Marsaxlokk – biex tixtri u tikseb mingħandha s-sehem tagħha. Fil-konvenju kienu ssemmew il-patti u l-kundizzjonijiet li taħthom kellu jsir il-bejgħ. Wara xi żmien, u minħabba li xi kundizzjonijiet miftehma baqgħu ma twettqux, il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "OGIL") ma baqgħetx tisħaq iżjed dwarhom u, b'ittra uffiċjali li bagħtet lill-parti mħarrka fl-1 ta' April,

[3] Paġ. 89 tal-proċess
[4] Paġġ. 103 sa 115 tal-proċess
[5] Paġġ. 118 sa 121 tal-proċess

2008, għarrfitha li kienet trid tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ minkejja li l-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju baqgħu ma seħħewx u minkejja li baqgħet ma laħqitx ftehim ma' wieħed mis-sidien. Hija kienet qiegħda tirrinunzja għal dawk il-kundizzjonijiet u kienet lesta xorta waħda biex tersaq għax-xiri. Il-parti mħarrka naqset li tersaq għall-kuntratt u OGIL fetħet din il-kawża biex titlob l-eżekuzzjoni tal-wegħda magħmula favuriha;

Illi l-parti mħarrka laqgħet għal din l-azzjoni billi qalet li l-ftehim milħuq fl-att tal-konvenju kien skada bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk l-azzjoni attriċi ma setgħetx titressaq aktar u jonqos fiha l-bażi legali. Bla ħsara għal dak li ngħad, OGIL ma setgħetx minn rajha u unilateralment taqtagħha li s-sitt xhur imsemmija fil-konvenju kellhom jibdew iseħħu minn dak inhar li bagħtet l-ittra uffiċjali, għaliex waħedha ma setgħetx tibdel dak li kienu ftehmu l-partijiet bejniethom, u hija ma setgħetx tibdel waħedha l-kundizzjonijiet miftehma fl-att tal-konvenju. F'kull każ, laqgħet billi qalet li l-azzjoni attriċi tressqet qabel waqtha billi, jekk wieħed joqgħod fuq dak li allegat OGIL innifisha fl-ittra uffiċjali mibgħuta minnha, is-sitt xhur kellhom jibdew jgħaddu minn dak inhar tal-ittra uffiċjali u l-azzjoni attriċi nbdiet qabel ma kien għadda dak iż-żmien;

Illi l-parti mħarrka rtirat ir-raba' eċċezzjoni tagħha waqt l-ewwel smigħ tal-*pretrial*;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li sar att ta' konvenju fit-23 ta' April, 2003[6], bejn OGIL u l-parti mħarrka għall-bejgħ ta' sehem minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) tal-art f'Marsaxlokk li tagħti għal fuq Triq iż-Żejtun, kif imfissra fl-istess konvenju. Dan il-ftehim kien għall-prezz bir-rata ta' wieħed u għoxrin lira Maltija (Lm 21)[7] għal kull metru kwadru tal-istess art. Il-parti mħarrka kellha tirċievi parti minn sebgħa ta' dik ir-rata, billi hija sid f'dik il-kwota mill-imsemmija art. F'każ li l-art kellu jirriżulta li kellha l-kejl ta' elfejn disa' mija u ħamsa u sittin punt tmienja metri kwadri,

---

[6] Dok "X1", f'paġġ. 9 – 10 tal-proċess
[7] Li jġibu € 48.92 fi flus tal-lum

l-prezz dovut kellu jkun ta’ tnejn u sittin elf mitejn u wieħed u tmenin lira Maltin u tmenin ċenteżmi (Lm 62,281.80)[8];

Illi fl-istess att ta’ konvenju kienu saru xi kundizzjonijiet favur OGIL, fosthom li OGIL tixtri s-sehem li kien fadal mill-art imsemmija (Klawsola 7), li jinħarġu l-permessi tal-bini għal *terraced houses* jew appartamenti fuq l-istess art (Klawsola 8), li jinfetħu t-toroq proġettati (Klawsola 9) u li jitneħħa l-esproprju minn fuq l-istess art (Klawsola 10). Kien hemm kundizzjonijiet u patti oħrajn. Kien maħsub li tgħaddi triq ġdida mill-art milquta bl-att tal-konvenju[9];

Illi fl-istess konvenju kien miftiehem li “*l-kuntratt finali għandu jiġi pubblikat fi żmien sitt xhur minn meta jkun hekk jista’ jiġi pubblikat skond il-kundizzjonijiet kollha aktar ’il fuq stipulati*”[10]. Minbarra dan, “*il-venditur qiegħed minn issa jawtorizza lix-xerrej sabiex f’isem l-istess venditur, jagħmel dawk l-affarijiet kollha neċessarji mal-awtoritajiet kompetenti sabiex iseħħu l-kundizzjonijiet li għalihom hu soġġett dan il-konvenju*”[11];

Illi l-art kienet ta’ seba’ sidien. Dak inhar saru sitt (6) atti ta’ konvenju separati, u kien hemm sehem wieħed – rappreżentat minn Anthony Grech – li dwaru ma kienx intlaħaq ftehim;

Illi sa Frar tal-2004, OGIL kienet għadha fi trattativi ma’ Anthony Grech biex ma jbiegħx is-sehem tiegħu mill-art sakemm ikunu għadhom fis-seħħ il-konvenji ffirmati mas-sidien l-oħrajn[12];

Illi f’xi żmien matul Marzu tal-2004, s-sidien tal-art sabu l-bejgħ tagħha bi prezz aħjar u sar konvenju ieħor ma’ ħaddieħor li seħħlu jneħħi d-dikjarazzjoni tal-esproprju minn fuq l-istess art[13]. F’Mejju tal-2004[14], is-sidien qabbdu avukat biex jgħarraf lil OGIL li l-konvenju kien skada u li huma kienu jqisu rwieħhom ħielsa li jagħmlu

[8] Li jġibu € 145,077.57 fi flus tal-lum
[9] Ara Dok “A”, f’paġ. 9 tal-proċess
[10] Klawsola 11
[11] Klawsola 12
[12] Dok “PL1”, f’paġġ. 83 – 6 tal-proċess
[13] Affidavit ta’ Miriam Farruġia f’paġ. 34 tal-atti tal-kawża 439/08JRM
[14] Dok “MFG”, f’paġ. 38 tal-proċess

ftehim ma’ ħaddieħor. Ħamest ijiem wara[15], OGIL wieġbet b’ittra legali biex tgħarraf lis-sidien li hija kienet tqis li l-konvenji kienu għadhom fis-seħħ u li huma ma kinux ħielsa li jersqu għal ftehim li jwiegħdu li jbiegħu l-art lil ħaddieħor. OGIL ressqet ukoll talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra s-sidien[16], imma b’degriet tad-9 ta’ Ġunju, 2004, it-talba tagħha ma ntlaqgħetx;

Illi fid-9 ta’ Frar, 2006[17], OGIL ittransuntat l-att tal-konvenju f’att pubbliku tan-Nutar Joseph Smith La Rosa. B’ittra uffiċjali mressqa fl-1 ta’ April, 2008[18], OGIL għarrfet lill-parti mħarrka li hija kienet trid tixtri s-sehem tal-art imsemmija bla ma tibqa’ tisħaq aktar fuq uħud mill-kundizzjonijiet li kienu ssemmew fl-att al-konvenju – sewwasew il-kundizzjonijiet 7, 8, 9 u 10 li ssemmew aktar qabel – u talbet lill-istess parti intimata biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi, billi l-parti mħarrka naqset li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, OGIL fetħet din il-kawża fid-29 ta’ April, 2008;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-kawża tal-lum</u> iduru fuq żewġ aspetti ewlenin. L-ewwel aspett huwa dak li fuqu tistrieħ il- parti mħarrka: jiġifieri jekk kemm-il darba l-konvenju ffirmat bejnha u OGIL jistax aktar ikun eżegwit. It-tieni aspett (li jkun mistħarreġ biss jekk kemm-il darba fil-kwestjoni mqanqla mill-parti mħarrka, l-Qorti tasal biex tgħid li l-att tal-konvenju għadu jista’ jkun eżegwit) hu jekk xerrej jistax jitlob lill-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt jekk kemm-il darba xi kundizzjonijiet li dwarhom saret il-wegħda ta’ bejgħ u xiri ma jkunux għadhom twettqu;

Illi, kif inhu loġiku, l-Qorti trid l-ewwel tistħarreġ **l-argument tal-parti mħarrka li l-att tal-konvenju ma għadux eżegwibbli**. Il-parti mħarrka tgħid li, minkejja li OGIL trid li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, dan ma jistax isir iżjed għaliex l-att ta’ konvenju li kien sar fl-2003 kien skada u għalaq. Il-parti mħarrka tibni din il-fehma fuq l-argument li OGIL ma għamlet xejn biex tara li jitwettqu l-

[15] Dok f’paġġ. 40 – 1 tal-proċess
[16] Dok “MFG1”, f’paġġ. 43 sa 64 tal-proċess
[17] Dok “X1”, f’paġ. 6 tal-proċess
[18] Dok “X2”, f’paġġ. 10 – 1 tal-proċess

kundizzjonijiet li taħthom sar il-konvenju. Hija tqis li din l-inattivita' min-naħa ta' min wiegħed li jixtri u li favur tiegħu kienu ddaħħlu dawk il-kundizzjonijiet, ġabet magħha l-effett li l-kundizzjonijiet ma setgħux iseħħu u għalhekk il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu;

Illi m'hemm l-ebda dubju li l-konvenju mertu ta' din il-kawża kien suġġett għal għadd ta' kundizzjonijiet ta' sura sospensiva, minħabba li l-obbligazzjoni li jseħħ il-bejgħ kienet tiddependi minn ġrajjiet li kienu għadhom iridu jsseħħu u li ma kenitx ħaġa żgura jekk humiex se' jseħħu[19]. Għalhekk, qabel ma dawk il-ġrajja jseħħu, l-obbligazzjoni ma teżistix. Ladarba l-partijiet ma tawx żmien sakemm dawk il-ġrajja kellhom jiġru, allura kellha tgħodd ir-regola li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta huwa żgur li l-ġrajja m'hijiex sejra tiġri[20];

Illi ż-żewġ partijiet jaqblu li l-imsemmija kundizzjonijiet iddaħħlu fil-konvenju fl-interess u r-rieda ta' OGIL. Il-parti mħarrka kienet hija stess awtoriżżat lil OGIL biex tieħu l-passi li jidhrilha xierqa biex tara li jseħħu l-imsemmija kundizzjonijiet. Dan, fil-fehma tal-Qorti, ma jfissirx madankollu li l-parti mħarrka nnifisha kienet inħelset mir-responsabbilta' li tagħmel ukoll dak li setgħet biex tara li l-kundizzjonijiet iseħħu;

Illi l-parti mħarrka tisħaq li OGIL naqset għal kollox milli tagħmel imqar l-iżgħar ħaġa biex tara li dawk il-kundizzjonjiet jitwettqu. Din l-inattivita' jistqarrha wkoll ir-rappreżentant ta' OGIL – Joseph Baldacchino – li jfisser ukoll għaliex seħħ dan. Huwa jgħid li ma kienx jagħmel l-ebda sens li jitħabat mal-awtoritajiet biex jitneħħa x-xkiel maħluq bl-imsemmija kundizzjonijiet qabel ma jkun aċċerta ruħu li OGIL tkun kisbet ukoll is-sehem tas-sid l-ieħor Anthony Grech;

Illi, fil-każ tal-lum, huwa minnu li l-partijiet fuq il-konvenju ma stabilew l-ebda żmien sakemm l-imsemmija kundizzjonijiet kellhom jitqiesu li se' jiġru jew li mhux se' jiġru. F'dan ir-rigward jgħodd dak li tipprovdi l-liġi f'każijiet

[19] Art. 1063(1) tal-Kap 16
[20] Art. 1058(2) tal-Kap 16

bħal dawn[21] u l-liġi tagħmilha ċara li l-obbligazzjoni titqies mitmuma biss jekk kemm-il darba ż-żmien għall-esekuzzjoni mogħti minn Qorti fuq talba ta’ xi waħda mill-partijiet, jgħaddi bla ma tkun seħħet dik il-kundizzjoni.[22] Il-partijiet rabtu t-tul taż-żmien tal-konvenju sewwasew ma’ dak inhar li l-ġrajjiet kundizzjonali jseħħu. Il-Qorti tifhem għalhekk li f’każ bħal dan l-ebda parti ma għandha tiddeċiedi waħedha li dawk il-kundizzjonijiet m’humiex sejrin iseħħu jew li l-obbligazzjoni tkun waqgħet għaliex għadda żmien u ma ġara xejn. F’dan ir-rigward, taqbel mas-sottomissjonijiet ta’ OGIL u tqis li l-parti mħarrka ma setgħetx tarroga għaliha l-jedd li tqis li r-rabta maħluqa bil-konvenju kienet intemmet, bla ma tikseb id-dikjarazzjoni ġudizzjarja li tgħti żmien xieraq għall-eżekuzzjoni ta’ dawk il-kondizzjonijiet. Huwa biss meta jgħaddi dak iż-żmien li l-partijiet jinħallu mill-obbligazzjoni li jkunu daħlu għaliha[23]. U huwa minn dak inhar ’il quddiem li jibda jgħodd iż-żmien li l-partijiet ikunu taw għall-ħajja tal-konvenju jew, fin-nuqqas ta’ żmien speċifiku mogħti, ż-żmien imsemmi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi;

Illi fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonjiet, il-Qorti hija tal-fehma li ma jistax jingħad li l-konvenju kien waqa’ għal nuqqas ta’ twettiq tal-kundizzjonijiet fiż-żmien miftiehem. Lanqas ma jista’ jingħad li l-konvenju kien wieħed “għal dejjem bla ma jagħlaq”. Il-kliem tal-klawsola 11 tal-konvenju, fil-fehma tal-Qorti, kien jagħti żmien lill-partijiet li kull waħda minnhom setgħet, bil-mezzi xierqa u mhux unilateralment, tiddetermina bla ma tħalli r-rabta maħluqa bil-konvenju ffirmat bejniethom imdendla għal dejjem. B’mod partikolari, l-Qorti ma tistax taqbel mal-argument tal-parti mħarrka[24] li n-nuqqas ta’ tħabrik min-naħa ta’ OGIL kien jissarraf f’dikjarazzjoni li l-kundizzjonijiet sospensivi imdaħħla fil-konvenju kien żgur li m’humiex se’ jseħħu;

Illi dan ifisser li lanqas jgħodd l-argument tal-parti mħarrka li l-kundizzjonijiet li taħthom sar il-konvenju kien ċar li ma

---

[21] Art. 1058(2) tal-Kap. 16
[22] Kumm. **15.1.1940** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana Dingli vs Cassar Ellul et*** (Kollez. Vol: **XXX.iii.464**)
[23] Ara App Ċiv. **9.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella noe vs Maria Regina Farruġia et*** (mhix pubblikata) iċċitata estensivament mill-partijiet fin-Noti ta’ Sottomissjonijiet tagħhom
[24] Par. 5 tan-Nota ta’ Sottomissjonijiet tagħha

kinux se' jseħħu. Kemm hu hekk, fl-istqarrija maħlufa ta' Miriam Farruġia Grech nnifisha, intwera biċ-ċar li, għall-anqas fil-każ ta' waħda mill-imsemmija kundizzjonijiet (dik dwar l-art suġġetta għall-esproprju), tali kundizzjoni seħħet saħansitra qabel ma tressqet l-ittra uffiċjali minn OGIL;

Illi b'rabta ma' dawn il-konsiderazzjonijiet, lanqas ma jidher li hu attendibbli l-argument tal-parti mħarrka li l-ħajja miftehma tal-konvenju kienet dik ta' sitt xhur li bdew b'seħħ minn dak inhar li kien iffirmat[25];

Illi għalhekk, il-Qorti qegħda tasal għall-fehma li, saż-żmien li tressqet l-ittra uffiċjali minn OGIL u wkoll sa ma nfetħet din il-kawża, l-konvenju ffirmat bejn OGIL u l-parti mħarrka kien għadu fis-seħħ;

Illi ladarba t-tieni eċċezzjoni tal-parti mħarrka hija marbuta sfiq mal-ewwel waħda (tant li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha hija tgħid li "dak li ngħad fuq japplika wkoll għal din l-eċċezzjoni"[26]), il-Qorti qiegħda tasal għall-istess fehma u sejra tiċħadha;

Illi ladarba l-Qorti sabet li l-konvenju għadu fis-seħħ, jeħtieġ li tgħaddi biex tistħarreġ il-kwestjoni jekk xerrej jistax jitlob lill-bejjiegħ biex jersaq għall-kuntratt jekk kemm-il darba xi kundizzjonijiet li dwarhom saret il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma jkunux għadhom twettqu. Fi kliem ieħor, il-Qorti sejra tqis **jekk xerrej jistax jirrinunzja għall-kundizzjonijiet imdaħħlin f'konvenju u jitlob li jsir il-bejgħ**;

Illi fil-każ tal-lum, OGIL għamlitha ċara li, minkejja li sa dak inhar li fetħet il-kawża ma kienx seħħilha tasal fi ftehim ma' Anthony Grech u ma kinux twettqu l-kundizzjonijiet sospensivi li ddaħħlu fil-konvenju bħala kundizzjoni biex jista' jsir il-bejgħ, hija kienet iddikjarat li kien fi ħsiebha tirrinunzja għal uħud minnhom u tersaq għall-kuntratt daqs li kieku dawk il-kundizzjonijiet ma kienu saru qatt;

---

[25] Par. 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha
[26] Par. 9 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha

Illi, kif diġa ssemma aktar qabel, huwa aċċettat mill-partijiet kollha fil-kawża li l-imsemmija kundizzjonijiet iddaħħlu fil-konvenju fuq rieda u għall-benefiċċju ta' OGIL. Il-kwestjoni bejn il-partijiet hi jekk OGIL setgħetx tirrinunzja għalihom minn rajha u unilateralment (kif OGIL tgħid li għandha jedd tagħmel) jew jekk kienx meħtieġ li r-rinunzja ssir bil-qbil tal-partijiet kollha li dehru fuq il-konvenju (kif trid il-parti mħarrka), ladarba l-konvenju huwa wieħed bilaterali;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li fejn kundizzjonijiet sospensivi f'att ta' konvenju jkunu saru fl-interess ta' u biex iħarsu lill-parti li tkun wiegħdet li tikseb il-ħaġa li sejra tinbiegħ, ma hemm xejn x'iżomm lil dik l-istess parti li tagħżel – sakemm il-konvenju jkun għadu fis-seħħ – li xorta waħda tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ minkejja li dawk il-kundizzjonijiet ma jkunux għadhom ġraw. Dan jingħad għaliex, fir-rigward ta' kundizzjonijiet bħal dawk, il-parti tkun kreditriċi ta' dik l-obbligazzjoni u huwa jedd inaljenabbli ta' kull kreditur ta' obbligazzjoni bħal dik li jagħżel li ma jibqax jinsisti aktar dwarha, l-iżjed fejn l-obbligazzjoni tkun waħda "*de ineundo contractu*"[27]. B'mod partikolari, l-Qorti hija tal-fehma wkoll li r-rieda tal-parti l-oħra li tkun wegħdet li tbiegħ m'hijiex meħtieġa biex dan iseħħ[28]' u li lanaqs tista' tieħu vantaġġ mill-fatt li l-kundizzjoni tkun għadha sospiża fejn dik il-kundizzjoni tkun saret b'mod ewlieni fl-interess tal-parti l-oħra[29]

Illi qagħda bħal din ma tistax titqabbel mal-każ fejn parti waħda tibdel xi kundizzjonijiet miftehmin fl-att tal-konvenju, għaliex hawn il-qagħda hija ta' rinunzja għal xi kundizzjoni u safejn tali rinunzja tkun tirrigwarda biss kundizzjoni jew ċirkostanza li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti li tirrinunzja għaliha. Fi kliem ieħor, ir-rinunzja ma tridx tkun dwar kundizzjoni li tkun saret għall-benefiċċju tal-parti l-oħra;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti ta' din il-kawża, u ladarba din il-Qorti waslet għall-fehma li l-konvenju mertu ta' l-kawża

---

[27] App. Ċiv. **11.3.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Xuereb vs Muscat et*** (Kollez. Vol: **XLI.i.147**)
[28] App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs E.T. Mons Nikol Cauchi noe et***
[29] Maġ. (Għ) AE **27.10.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borġ et*** (mhix appellata)

għadu ma skadiex, OGIL kellha kull dritt li tagħżel li tirrinunzja għall-kundizzjonijiet partikolari minnha msemmija fl-ittra uffiċjali tagħha lill-parti mħarrka. Dan qed jinftiehem ukoll bil-konsegwenzi u riskju li OGIL stqarret li lesta li tidħol għalihom minħabba rinunzja bħal din;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li lanqas it-tielet eċċezzjoni ma hija msejsa fid-dritt u sejra tiċħadha. Dan ifisser ukoll li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa u sejra tilqagħha;

Illi ladarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba, isegwi li t-tieni talba attriċi sejra tintlaqa' wkoll għaliex tintrabat mal-ewwel talba u hija konsegwenzjali għaliha;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tordna lill-imħarrek jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili għall-bejgħ tas-sehem tiegħu ta' parti minn sebgħa ($^{1}/_{7}$) mhux maqsuma mill-art tal-kejl ta' mhux anqas minn elfejn disa' mija u ħamsa u sittin punt tmienja metri kwadri (2,965.8 m^2) li tinsab f'Marsaxlokk u li wieħed jidħol għaliha minn Triq iż-Żejtun, kif murija fil-pjanta mehmuża mal-istess Rikors Maħluf u mberfla bl-aħdar, libera u ħielsa bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet imsemmija fl-att tal-konvenju tat-23 ta' April, 2003, u kif imfissra aħjar fl-ittra uffiċjali tagħha tal-1 ta' April, 2008;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u taħtar lin-Nutar Joseph Smith La Rosa biex jippubblika l-att nutarili relattiv ta' bejgħ tal-imsemmi sehem mill-art hekk imfissra lill-kumpannija attriċi fil-jum, fil-ħin u fil-post li hija għandha tiffissa wara talba li ssirilha mill-imsemmi nutar hekk maħtur;

Għall-finijiet tal-istess tieni talba taħtar lill-Avukat Michael Spiteri bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess att nutarili; u

Tikkundanna lill-imħarrek biex iħallas l-**ispejjeż tal-kawża** magħduda dawk tal-kuratur deputat maħtur bis-saħħa ta' din is-sentenza.

Moqrija

< Sentenza Finali >

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