MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2011

Citazzjoni Numru. 411/1997/1

**SAQQAJJA CATERERS LIMITED**

vs

Reverendu George **SCHEMBRI**

**Il-Qorti:**

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-24 ta' Frar, 1997, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) tordna lill-imħarrek biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili biex ibigħilha u jittrasferilha porzjon art li tinsab fir-Rabat, Malta, tal-kejl ta' madwar tliet mija u wieħed punt sitt metri kwadri (301.6m$^2$), b'faċċata fuq is-Saqqajja, u dan kif murija fuq

pjanta mehmuża ma’ kuntratt pubbliku tal-24 ta’ Awissu, 1993, fl-atti tan-Nutar John Gambin, u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn imsemmijin fl-imsemmi kuntratt; (b) taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att nutarili relattiv u kif ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-imsemmi att għal dawk li jonqsu li jersqu għall-kuntratt; u (ċ) tiffissa jum, ħin u post fejn l-istess kuntratt irid jiġi pubblikat.  Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-16 ta’ Jannar, 1998, li biha laqa’ għall-azzjoni attriċi billi qal li t-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu għaliex kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet miftehma fil-kuntratt tal-24 ta’ Awissu, 1993, dwar liema ksur huwa nnifsu kien fetaħ kawża (Ċitazz. Nru. 868/96FGC) u għalhekk din il-kawża jmissha titwaqqaf sakemm tinqata’ dik il-kawża.  F’kull każ, jgħid li l-kumpannija attriċi tilfet kull jedd li hija kellha biex titlob li tixtri l-art mertu tal-każ;

Rat il-provvediment tagħha (diversament presjeduta) tat-18 ta’ Novembru, 1998[1], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek billi ma laqgħetx it-talba tiegħu li din il-kawża titwaqqaf sakemm tinqata’ l-oħra;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem il-Qorti u l-provi dokumentali tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta’ Frar, 2003[2], li bih u fuq talba magħmula mill-avukati tal-partijiet, tathom żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom permezz ta’ Noti ta’ Osservazzjonijiet;

Rat il-verbali tas-smigħ tal-11 ta’ Ġunju, 2003 sa dak tal-1 ta’ Diċembru, 2005, li bihom il-kawża tħalliet tistenna d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawża 868/96;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta’ Jannar, 2006[3], li bih ċaħdet talba magħmula mill-imħarrek b’rikors tiegħu tat-12

[1] Paġġ. 197 sa 200 tal-proċess
[2] Paġ. 340 tal-proċess
[3] Paġ. 400 tal-proċess

ta' Jannar, 2006, biex jitħalla jressaq Nota tal-Eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fis-27 ta' Frar, 2006[4];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fil-11 ta' April, 2006[5], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

***Ikkunsidrat:***

Illi din hija azzjoni għal eżekuzzjoni ta' dritt ta' għażla (opzjoni) miftiehem f'att pubbliku. Il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "SCL") kienet dehret fuq kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' post, bl-għażla li tixtri wkoll żewġ biċċiet art li jmissu miegħu u li, fl-istess kuntratt, kienet ħadet waħda minnhom taħt titolu ta' enfitewsi li jagħlaq u l-oħra b'kirja. Matul iż-żmien li kellha tagħmel dik l-għażla, SCL talbet lill-imħarrek jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' l-art li kienet tiegħu u li huwa kien krielha fl-imsemmi kuntratt;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li SCL ma setgħetx tinqeda b'dak il-jedd tal-għażla għaliex kienet taħti ta' ksur tal-kuntratt imsemmi u għaldaqatant waqgħet il-kirja li, bis-saħħa tagħha, SCL setgħet teżerċita l-imsemmija għażla. Huwa jgħid li l-ksur tal-kuntratt ġara għaliex SCL għamlet fil-post xogħlijiet li ma kellhiex jedd tagħmel. Huwa jgħid li kien fetaħ kawża kontra SCL biex iġiegħelha tneħħi x-xogħlijiet abbużivi li minnhom ilmenta,

[4] Paġġ. 404 – 414 tal-proċess
[5] Paġġ. 417 sa 423 tal-proċess

u kien talab li din il-Qorti twaqqaf is-smigħ tal-kawża sakemm tinqata' l-kawża li kien fetaħ hu;

Illi b'degriet mogħti fit-18 ta' Novembru, 1998, din il-Qorti kienet ċaħdet it-talba tal-imħarrek biex tissoprassjedi sakemm tinqata' l-kawża li kien fetaħ huwa kontra SCL;

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt tal-24 ta' Awissu, 1993[6], fl-atti tan-Nutar John Gambin, SCL kisbet mingħand kumpannija jisimha Trunċiera Co Limited l-utli dominju temporanju għaż-żmien li fadal minn żmien ta' mija u għoxrin (120) sena li bdew jgħaddu mit-12 ta' Diċembru, 1979, tal-post kummerċjali u t-tagħmir kollu ta' ġo fih li jinsab fir-Rabat, Malta, bl-isem "*It-Trunċiera*", li jagħti fuq Misraħ is-Saqqajja, u dan għall-prezz sħiħ ta' mija u tletin elf lira Maltin (Lm 130,000), għall-bini u t-tagħmir, u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm imfissra. L-imħarrek deher fuq l-imsemmi kuntratt f'isem il-kumpannija venditriċi li tagħha kien wieħed mid-diretturi. Fl-istess kuntratt, l-imħarrek għadda lil SCL b'titolu ta' enfitewsi temporanju għal żmien ta' tnax-il (12) sena minn dak inhar b'ċens ta' elf u ħames mit lira Maltin (Lm 1,500) fis-sena, biċċa art li tmiss mal-post imsemmi, u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha l-oħrajn hemm imfissra. L-imħarrek kiseb f'ismu din l-art mingħand Mizzi Developments Limited bis-saħħa ta' kuntratt ieħor li kien sar dak inhar stess min-nutar John Gambin ukoll;

Illi fl-istess kuntratt, l-imħarrek kera lil SCL biċċa art, li tmiss mal-ġid fuq imsemmi, tal-kejl ta' madwar tliet mija u wieħed punt sitt metri kwadri (301.6m$^2$) għal żmien sena *di fermo* li jittawwal bi żminijiet oħra ta' sena l-wieħed *di rispetto* fuq għażla ta' SCL, u bil-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm imfissra. Fost il-kundizzjonijiet imsemmija, kien hemm dik (Klawsola 3) li SCL tħalliet tiksi l-art b'konkrit jew madum u ssebbaħha b'*landscaping*, b'nefqa għaliha u bla ebda jedd ta' kumpens fi tmiem il-kirja jekk kemm-il darba t-tmiem ma jkunx bi ħtija tal-imħarrek u l-oħra (Klawsola 1, *proviso* 2) li f'każ li SCL tonqos li tħallas

[6] Dok "A", f'paġġ. 5 sa 18 tal-proċess

f'waqtu l-kera għal żmien sentejn jew taqa' lura b'ammont bħal dak, jew f'każ li tikser xi kundizzjoni tal-kirja, l-imħarrek kellu l-jedd li jtemm unilateralment il-kirja liema temm kien jidħol fis-seħħ fi żmien ġimgħa minn dak inhar li SCL tilqa' n-notifika ta' ittra uffiċjali mibgħuta lilha minnu. Kien hemm patt ieħor (Klawsola 4) fejn SCL setgħet tagħżel li tixtri l-art mikrija lilha mingħand l-imħarrek, jew aventi kawża minnu, f'kull żmien li l-kirja tkun għadha fis-seħħ u jekk kemm-il darba biss SCL tkun għażlet ukoll li tixtri l-art l-oħra li ngħatat b'enfitewsi temporanju, għall-prezz ta' Lm 25,000 jekk l-għażla ssir fl-ewwel ħames (5) snin, liema prezz jogħla bir-rata tal-ħamsa fil-mija (5%) kull sena fis-snin ta' wara li l-imsemmija għażla tkun għadha tista' ssir. Biex jintwera li riedet tinqeda b'dak il-jedd ta' għażla, kien maqbul li kulma riedet tagħmel SCL kien li tibgħat att ġudizzjarju lill-imħarrek u dan ried jersaq għall-kuntratt sa żmien sena minn dak inhar li jkun tressaq l-imsemmi att ġudizzjarju. L-imħarrek kellu l-jedd biss li jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-imsemmija art jekk kemm-il darba, matul iż-żmien ta' sena msemmi, kien ikun kiseb permess mill-awtorita' kompetenti biex jiżviluppa mqar kwart ($^1/_4$) minnha u jkun bena skond dak il-permess fi żmien tliet (3) snin. L-imħarrek kiseb l-art li huwa kera li SCL dak inhar ukoll bl-istess kuntratt li bih kiseb l-art li għadda lil SCL b'enfitewsi temporanju;

Illi din il-kawża tolqot biss l-art li l-imħarrek kien kera lil SCL;

Illi f'Ġunju tal-1995[7], SCL kisbet mingħand l-Awtorita' tal-Ippjanar permess ta' żvilupp sħiħ li kien jinkludi xogħlijiet fl-art lilha mikrija;

Illi b'ittra uffiċjali mressqa fis-26 ta' Frar, 1996[8], SCL bagħtet tgħarraf lill-imħarrek li kienet trid twettaq l-għażla tagħha li tixtri kemm l-art li kienet ingħatat b'enfitewsi temporanju u kif ukoll l-art li kienet ingħatat b'kera, jiġifieri l-art mertu ta' din il-kawża;

[7] Dok "N3", f'paġġ. 70 – 3 tal-proċess
[8] Dok "B", f'paġ. 20 tal-proċess

Illi l-għada li tressqet l-imsemmija ittra uffiċjali, l-imħarrek talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[9] biex iwaqqaf lil SCL milli tkompli tagħmel xogħlijiet fil-porzjon ta' art li kien krielha (jiġifieri l-art mertu ta' din il-kawża), liema talba ntlaqgħet b'degriet tal-5 ta' Marzu, 1996[10]. Fis-27 ta' Frar, 1996[11], ukoll l-imħarrek bagħat ittra uffiċjali lil SCL biex jgħarrafha li kien temm il-kuntratt tal-kirja minħabba li l-kerrej kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja;

Illi fit-8 ta' Marzu, 1996, l-imħarrek talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ieħor[12] kontra SCL biex iwaqqafha milli tkompli tagħmel xogħlijiet għaliex ma kinux qegħdin isiru kif ordnat il-Qorti meta laqgħet it-talba tal-Mandat ta' qabel. Dik it-talba ma ntlaqgħetx, iżda b'degriet mogħti fl-14 ta' Marzu, 1996, il-Qorti idderiġiet lir-rikorrent (l-imħarrek) biex, jekk jidhirlu, imexxi skond id-degriet li kien ingħata fil-Mandat milqugħ fil-5 ta' Marzu, 1996;

Illi fil-15 ta' Marzu, 1996, l-imħarrek fetaħ kawża kontra SCL[13] biex jitlob il-konferma tal-Mandat (1139/96) li kien intlaqa' u biex SCL terġa' tqiegħed l-art fl-istat li kienet qabel saru x-xogħlijiet li minnhom ilmenta, b'dikjarazzjoni mill-Qorti li SCL ma kellhiex jedd tagħmel dawk ix-xogħlijiet;

Illi fit-22 ta' Mejju, 1996, SCL xtrat mingħand l-imħarrek il-porzjon ta' art li kienet ingħatat b'enfitewsi temporanju[14];

Illi fl-24 ta' Frar, 1997[15] kien hemm appuntament fl-uffiċċju legali tal-bank biex isir il-kuntratt iżda l-imħarrek ma marx għall-appuntament, wara li kien qabbad lill-avukat tiegħu biex jgħarraf lill-avukat ta' SCL li ma kienx fi ħsiebu jattendi[16];

Illi din il-kawża nfetħet fl-24 ta' Frar, 1997;

---

9 Rik. Nru. 1139/96, f'paġġ. 53 – 4 tal-proċess
10 Paġ. 55 tal-proċess
11 Dok "N6", f'paġ 78 tal-proċess
12 Rik. 1345/96, Dok "N10" f'paġġ. 84 – 5 tal-proċess
13 Ċitazz. Nru. 868/96FGC
14 Paġ. 418 tal-proċess
15 Dok "RC1", f'paġ. 209 tal-proċess
16 Dok "RC3", f'paġ. 211 tal-proċess

Illi wara li reġa' ressaq talba għall-ħruġ ta' permess għal żvilupp fl-art li huwa kien kera lil SCL, f'Awissu tal-2005 l-imħarrek inħariġlu permess mill-Awtorita' kompetenti biex jibni fl-imsemmija art[17]. B'ittra uffiċjali mibgħuta lil SCL f'Ottubru tal-2005[18], huwa bagħat jgħarraf lil SCL li kien inħariġlu l-permess għall-iżvilupp u li kien qiegħed jinqeda b'dan il-fatt biex itenni t-talba tiegħu biex SCL titlaq l-art li kien krielha. SCL laqgħet għall-imsemmi att ġudizzjarju b'ieħor mibgħut lilu f'Jannar tal-2006[19] li bih urietu li kienet qiegħda twarrab it-talbiet tiegħu;

Illi għal dak li jirrigwarda <u>l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ tal-lum</u>, jidher li jkun xieraq li l-Qorti tqis jekk kienx hemm tassew raġuni tajba biex l-imħarrek ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif talbitu jagħmel SCL wara li qatgħetha li teżerċita l-jedd tagħha tal-għażla li tixtri l-art mikrija lilha;

Illi għalkemm din il-Qorti m'hijiex twarrab minn quddiem għajnejha l-fatt li din il-kawża tolqot biss dik l-art tal-imħarrek li huwa kien kera lil SCL, huwa fatt li ma tmerih l-ebda parti fil-kawża li, dwar l-art l-oħra tal-imħarrek li kienet ingħatat b'konċessjoni enfitewtika lil SCL, kien sar il-kuntratt pubbliku meħtieġ għat-trasferiment bejn SCL u l-imħarrek, wara li SCL kienet inqdiet bl-istess att ġudizzjarju biex turih l-għażla tagħha wkoll dwar l-art mertu ta' din il-kawża. Dan kollu qiegħed jingħad ukoll għaliex waħda mill-kundizzjonijiet tal-jedd tal-għażla ta' SCL biex tixtri l-art mertu tal-każ kienet tiddependi mill-fatt li hija tkun kisbet ukoll b'xiri l-art li kienet mogħtija lilha b'ċens;

Illi n-natura tal-jedd tal-għażla f'obbligazzjoni tista' tixxebbah mal-kundizzjoni potestativa[20], għaliex tagħmel tali obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li waħda mill-partijiet fil-kuntratt tista' ġġiegħel li tiġri. Fil-każ preżenti, SCL kellha għażla li, sa żmien speċifikat, idawwar it-titolu ta' kera tal-art fi proprjeta' billi tixtriha. Il-liġi trid[21] li kull

---

[17] Dok "RGS2", f'paġġ. 385 – 395 tal-proċess
[18] Dok "RGS1", f'paġġ. 383 – 4 tal-proċess
[19] Dok f'paġ. 402 tal-proċess
[20] Art. 1053(2) tal-Kap 16
[21] Art. 1057 tal-Kap 16

kundizzjoni f'patt għandha tiġi esegwita kif il-partijiet x'aktarx riedu u ftehmu li għandha tiġi esegwita. Fil-każ preżenti, jidher li l-partijiet riedu li tali kundizzjoni jew jedd ta' għażla tal-kerrej riedet tkun għall-kisba tal-art b'titolu ta' xiri-u-bejgħ, bit-temm tal-kirja. F'dan il-każ, SCL ma kellha l-ebda żmien determinat li fih setgħet tagħmel l-għażla tagħha, għalkemm mir-rabtiet li kien hemm fil-kuntratt, dan ried isir żgur qabel ma tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika tal-porzjoni art li tmiss ma' dik lilha mikrija (jiġifieri qabel jgħaddu 12-il sena), u żgur sakemm il-kirja tkun għadha fis-seħħ (il-kirja kienet għal żmien konvezjonali ta' sena *di fermo* u mbagħad tiġġedded b'sena kull darba *di rispetto ad infinitum*);

Illi l-liġi trid ukoll li jekk obbligazzjoni ssir taħt kundizzjoni li għandha tiġri sa ċertu żmien, dik il-kundizzjoni titqies ma seħħitx jekk kemm-il darba jilħaq jgħaddi ż-żmien bla ma l-ġrajja tkun ġrat[22];

Illi l-jedd tal-għażla mħolli f'idejn waħda mill-partijiet fi ftehim huwa l-frott ta' rabta fuq il-parti li tagħti lill-oħra tali għażla. Għalhekk, fid-duttrina, tali jedd ta' opzjoni m'huwiex meqjus bħala wegħda ta' ftehim, imma ftehim milħuq. Kemm hu hekk jinsab mgħallem li "*l'opzione da' luogo ad una proposta irrevocabile: percio' basta l'accettazione dell'altra parte perche' il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincolata alla proposta. ... invece nell'opzione l'irrevocabilita' deriva dall'accordo delle parti e quindi da un contratto.*"[23] Għalhekk hemm kittieba li jqisu li l-jedd tal-għażla m'huwiex ftehim preliminari[24]. Il-Qorti tifhem li dan l-istat ta' ftehim milħuq fil-każ tal-jedd tal-għażla japplika għal dik il-parti li tkun tat lill-oħra dik l-għażla: min-naħa tagħha, ma tista' tagħmel xejn biex twaqqa' dik l-offerta, sakemm il-parti l-oħra tkun għadha fiż-żmien li tilqagħha u teżerċita l-jedd lilha mogħti[25]. Imma, fih innifsu, l-jedd tal-opzjoni jista', jekk jiġi eżerċitat fil-waqt u ż-żmien miftiehem, jagħti ħajja kemm għal

[22] Art. 1058(1) tal-Kap 16
[23] Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato (9a Ediz.), par. 294, paġ. 481
[24] G. Alpa *Corso di Diritto Contrattuale* (2006), f'paġ. 107
[25] App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Paċe et vs Sciortino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.422**)

ftehim definittiv bl-effetti kollha li jġib miegħu, jew inkella għal kuntratt preliminari, u dan skond il-fehma u r-rieda tal-partijiet magħmula meta jkun inħoloq dak il-jedd;

Illi kemm hu hekk, huwa mfisser ukoll li "*l'opzione da' vita ad un vero e proprio contratto preliminare unilaterale solo nel senso che una sola delle parti – il promittente – e' obbligato a stipulare il contratto in un termine stabilito dalle parti o dal giudice, mentre l'altra – il promissario – , che non e' obbligata, ha il diritto di esigere che si addivenga alla stipula del contratto con preferenza su ogni altra persona*"[26] . Dan ifisser li, jekk min-natura nfisha tan-negozju, l-obbligazzjoni aħħarija teħtieġ ċerti formalitajiet *ad validitatem* biex tidħol fis-seħħ, it-tagħrif waħdu minn parti lill-oħra tal-intenzjoni tagħha li taċċetta l-jedd tal-għażla ma jġibx fil-milja dik l-obbligazzjoni. F'każ bħal dan, il-jedd tal-opzjoni jitqies li għadu f'livell ta' wegħda preliminari, għallanqas dwar in-negozju ġuridiku li għalih dik l-għażla tirreferi;

Illi b'hekk wieħed jista' jasal biex jgħid li "*il patto di opzione e` un contratto attuale e perfetto, con obbligazione di una sola parte e preparatorio di altro futuro contratto – il cui contenuto e` stabilito nel patto di opzione – al quale e` gia` vincolato il promittente, da costituirsi ex intervallo a seguito dell'accettazione eventuale dell'altra parte*"[27]. Minbarra dan, ingħad ukoll li "*L'opzione differisce tuttavia dal (contratto) preliminare, e in particolare dal preliminare unilaterale, in quanto con quest'ultimo gli effetti del definitivo si producono solo a seguito di un successivo incontro di dichiarazioni fra i contraenti, mentre con l'opzione e` sufficiente la sola dichiarazione di accettazione dell'oblato*"[28];

Illi biex wieħed ikun fisser aħjar din il-bixra ta' ħsieb, tajjeb jingħad li "*La causa del patto di opzione consiste nell'assunzione dell'obbligo per una delle parti di mantenere ferma per il tempo pattuito la proposta relativamente alla conclusione di un ulteriore contratto,*

[26] Pescatore-Ruperto Codice Civile Annotato (7[a] Ediz), paġ. 1249
[27] Cass. **27.10.1973** (Nru. 2794)
[28] Cass. **11.10.1986** fil-kawża fl-ismijiet ***Imperi c Societa' Peglia*** (Nru. 5950)

*con correlativa attribuzione all'altra del diritto di decidere circa la conclusione di quel contratto entro quel medesimo tempo. L'opzione, dunque, si inserisce in una fattispecie a formazione progressiva della volonta` contrattuale, inizialmente costituita da un accordo avente ad oggetto la irrevocabilita` della proposta del promettente, e in seguito dalla eventuale accettazione del promissario, che, saldandosi immediatamente con la proposta irrevocabile precedente, cosi` perfeziona il negozio giuridico*"[29];

Illi fil-każ tal-bejgħ u xiri ta' ħwejjeġ immobbli, il-liġi trid li jsir b'att pubbliku biex dan ikun jiswa[30]. Fil-każ preżenti, dan l-element kien meħtieġ biex il-jedd tal-għażla li kellha SCL jitlaħħam u jieħu sura. Ma kienx biżżejjed għaliha li tiddikjara l-intenzjoni tagħha li tixtri l-art mikrija lilha u tieqaf hemm. Riedet, flimkien mal-parti marbuta u b'ħarsien tal-kundizzjonijiet bejniethom maqbula, twettaq il-pratiki meħtieġa sabiex dik l-għażla tissarraf fi dritt miksub[31]. Fil-każ tal-lum, dak li kellha tagħmel SCL dwar l-art mertu tal-kawża kien li (i) tikseb b'xiri l-art li kienet ingħatat b'enfitewsi, (ii) tibgħat ittra uffiċjali lill-imħarrek biex turih l-għażla tagħha u (iii) li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv. SCL wettqet l-ewwel żewġ passi, u kellha tiftaħ din il-kawża għaliex it-tielet pass – li kien jitlob is-sehem tal-imħarrek – ma seħħx meta l-imħarrek naqas li jidher għaliex isostni li SCL kienet tilfet dak il-jedd;

Illi hawnhekk irid isir l-eżerċizzju biex jitqies jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrek kellu raġuni tajba biex isostni dak li jsostni. Hawnhekk jidħol il-mertu tal-**ewwel talba attriċi** u kif ukoll tat-**tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek;

Illi l-imħarrek ressaq żewġ raġunijiet ewlenin matul is-smigħ tal-kawża biex jiġġustifika r-raġuni tiegħu li ma jersaqx għall-kuntratt dwar l-art mertu tal-każ: l-ewwel raġuni (sa mill-bidu tal-kawża u li rabatha wkoll ma' kawża li huwa nnifsu kien fetaħ kontra SCL) hija li l-jedd tal-għażla ma setax jitwettaq għaliex, meta saret l-għażla, il-

---

[29] App. Ċiv. Milan **24.4.2006** fil-kawża fl-ismijiet ***Impresa Binda e C. spa c G.B.***
[30] Art. 1363(1) tal-Kap 16
[31] Ara, App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***Paċe et vs Sciortino et*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.422**)

kirja kienet waqgħet. Dan ġara minħabba x-"xogħlijiet estensivi w abbużivi" li għamlet SCL fl-art mikrija lilha kontra r-rieda tiegħu u b'konsegwenza tal-jedd tiegħu li jħoll il-kirja unilateralment bl-avviż b'att ġudizzjarju. It-tieni raġuni (li qamet lejn l-aħħar tas-smigħ tal-kawża) kien il-fatt li l-imħarrek inħariġlu permess mill-Awtorita' kompetenti biex jibni f'parti mill-istess art;

Illi l-klawsola tal-kuntratt li kienet titkellem dwar il-jedd tal-għażla ta' SCL biex tixtri l-art mikrija lilha kien fiha dawn il-kundizzjonijiet ewlenin. L-ewwel kienet li (i) biex SCL tista' tagħmel l-għażla, ma riditx tkun diġa' irrinunzjat jew tilfet il-jedd tal-kirja favuriha; (ii) li jitħallas il-prezz miftiehem fl-istess kuntratt li, b'seħħ mis-sitt sena tal-kirja, kien jiżdied kull sena bir-rata hemm miftehma; (iii) li SCL turi l-fehma tagħha lill-imħarrek permezz ta' att ġudizzjarju; (iv) li l-kuntratt ried isir sa żmien sena minn dak inhar li tkun tressaq l-imsemmi att ġudizzjarju; (v) li l-imħarrek kellu jedd li ma jersaqx għall-kuntratt jekk kemm-il darba, fi żmien sena minn dak inhar li SCL tkun bagħtitlu l-imsemmi att ġudizzjarju, huwa jkun kiseb permess biex jibni fuq imqar kwart mill-art mikrija lil SCL; (vi) li l-imħarrek ikun tella' l-bini msemmi fil-permess sa żmien tlitt snin minn dak inhar tal-ħruġ tal-permess, taħt piena ta' ħlas ta' penali lil SCL jekk jonqos li jagħmel dan u billi l-jedd tal-għażla jerġa' jitnissel mill-ġdid favur SCL; u (vii) billi SCL tħallas l-ispejjeż tan-nutar u l-boll għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi l-Qorti jidhrilha li għandha tibda tqis it-tieni raġuni miġjuba 'l quddiem mill-imħarrek qabel tistħarreġ l-ewwel waħda. <u>Għal dak li jirrigwarda l-ħruġ tal-permessi tal-iżvilupp</u> din il-Qorti ma ssibx li dik kienet raġuni tajba biex l-imħarrek jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Huwa minnu li, xi żmien wara li kien irċieva l-att ġudizzjarju ta' SCL, l-imħarrek kien ressaq talba għall-iżvilupp tal-art, iżda, kif xehed huwa nnifsu u stqarr[32], dik it-talba ma kinitx intlaqgħet. Jidher li l-imħarrek reġa' ressaq talba fl-2004 u din id-darba l-permess inħareġ. Madankollu, kif sewwa tissottometti SCL fin-Nota ta'

[32] Xhieda tiegħu 23.4.2001, f'paġġ. 316 – 8 tal-proċess

Osservazzjonijiet tagħha[33], il-ħruġ ta' dak il-permess intalab wisq żmien wara s-sena li tissemma fil-klawsola bħala ż-żmien li fih l-imħarrek seta' jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt. Raġunijiet oħrajn li ssemmi SCL ma hemmx għalfejn jitqiesu f'dawn il-konsiderazzjonijiet;

Illi huwa minnu li l-imħarrek jgħid li l-permess miksub fl-2005 jgħodd biex jeħilsu milli jidher fuq il-kuntratt minħabba li huwa jqis li l-ittra uffiċjali mibgħuta minn SCL ma kinitx tiswa. Iżda dan l-argument ma seta' qatt kien raġuni li ssejjes l-eċċezzjoni taħt eżami, għaliex l-eċċezzjoni trid tinbena fuq dak li jkun seħħ sa dak inhar li titressaq u mhux fuq ċirkostanzi li jqumu wara. Minbarra dan, kif sejjer jidher 'il quddiem, ma jidhirx li tassew kien hemm nuqqas ta' siwi tal-att ġudizzjarju li bih SCL wriet lill-imħarrek ir-rieda tagħha li tikseb b'xiri l-art mertu tal-każ;

Illi <u>dwar jekk kienx hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja</u> min-naħa ta' SCL, l-imħarrek jisħaq li dan kien jikkonsisti fix-xogħlijiet li saru mill-kerrej u li ma kinux jaqblu mal-kundizzjonijiet miftehma tal-kirja. Minbarra dan, minkejja li l-kerrej (SCL) kien ordnat minn Qorti biex ineħħi x-xogħlijiet li kien laħaq għamel, l-kerrej baqa' ma wettaqx dak l-ordni. Minħabba f'hekk, huwa jgħid li kien qatagħha li jtemm unilateralment il-kirja bit-tħaddim tal-patt kommissorju li kien miftiehem bejn il-partijiet;

Illi l-imħarrek jisħaq li x-xogħlijiet li saru minn SCL fil-biċċa art li huwa kien krielha ma setgħux isiru skond il-kuntratt tal-kirja u minħabba f'hekk kien għarrafha li kien fi ħsiebu jwaqqaf il-kuntratt tal-kirja. Jisħaq għalhekk li, meta SCL bagħtet l-att ġudizzjarju biex tgħarrfu li riedet tinqeda bil-jedd tal-għażla li tixtri l-art, dan kien wara li hu kien diġa' widdibha li l-kirja kien se' jtemmha, u għalhekk jgħid li SCL ma kinitx f'bona fidi meta ressqet dak l-att. F'xiehda tiegħu, l-imħarrek juża l-kliem "*tempore suspecto*". Kienet din ir-raġuni li l-imħarrek semma fl-ittra uffiċjali tiegħu lil SCL fis-27 ta' Frar, 1996, bħala r-raġuni għaliex ma kienx

[33] Paġġ. 412 – 3 tal-proċess

deher għall-kuntratt dak inhar li kien hemm l-appuntament fl-uffiċċju legali tal-Bank;

Illi l-imħarrek jgħid li hekk kif ressaq dik l-ewwel ittra uffiċjali kontra SCL fis-27 ta' Frar, 1996, il-kirja kienet intemmet. Min-naħa tagħha, SCL tgħid li dik l-ittra uffiċjali qatt ma setgħet ittemm il-kirja jekk mhux b'seħħ minn sebat ijiem wara li waslitilha u wara li l-imħarrek ikun ġab dikjarazzjoni minn Qorti li l-kirja kienet tassew intemmet. Hija tgħid li dik l-ittra uffiċjali ntbagħtitilha wara li hija kienet bagħtet l-ittra uffiċjali tagħha lill-imħarrek biex tgħarrfu li kienet trid tinqeda mill-jedd tal-opzjoni msemmi fil-kuntratt. Dan ifisser ukoll li, fiż-żmien li għamlet u ifformalizżat dik l-għażla, l-kuntratt tal-kirja ma kienx intemm. Hawnhekk tqum il-kwestjoni tal-patt kommissorju;

Illi l-kuntratt tal-kirja favur SCL kien jgħodd fih klawsola (Klawsola 1) li tagħti lill-imħarrek il-jedd li, unilateralment, itemm il-kirja jekk kemm-il darba SCL taqa' lura fil-ħlas jew jekk tikser xi kundizzjoni oħra miftehma tal-kirja. Il-klawsola tgħid li l-kirja kienet tintemm f'għeluq ġimgħa minn meta tintbagħat mill-imħarrek ittra uffiċjali f'dan is-sens lil SCL. Dan ifisser li l-imsemmi att ġudizzjarju ma kienx iġib il-ħall tal-kirja minnufih, minkejja li kien patt espress, għaliex l-istess klawsola kienet tagħti ż-żmien lil SCL biex tirrimedja n-nuqqas;

Illi l-patt kommissarju f'kuntratt huwa kondizzjoni riżoluttiva tiegħu bl-effett li, jekk isseħħ, tħoll l-obbligazzjoni u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat li kienu bħallikieku l-obbligazzjoni qatt ma kienet magħmula[34]. Jiġifieri, meta sseħħ (u tkun dikjarata li seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva) l-ħall tal-obbligazzjoni jmur lura għaż-żmien meta jkun sar il-ftehim, u jolqot ukoll lit-terzi[35]. Il-liġi trid ukoll li fejn kundizzjoni riżoluttiva tkun tgħodd għall-każ fejn waħda mill-partijiet tonqos milli twettaq xi rabta tagħha mal-parti l-oħra, il-parti li lejha ma tkunx twettqet l-obbligazzjoni għandha l-għażla li titlob il-

---

[34] Art. 1066(1) tal-Kap 16
[35] P.A. **23.5.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon noe vs Micallef noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.714**)

ħall tal-kuntratt jew li titlob l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni jekk din tkun għadha possibbli[36]. Hemm fehmiet li jgħidu li jistgħu jintalbu ż-żewġ rimedji, jiġifieri l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni u l-ħall tal-kuntratt, waħda wara l-oħra wkoll[37];

Illi, kif sewwa issossomettiet SCL, biex jista' jingħad li tkun tassew seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva, jeħtieġ dikjarazzjoni ġudizzjarja f'dan is-sens, sakemm il-liġi ma tgħidx espressament xort'oħra. Il-Qorti żżid tgħid li, fil-każ li għandha quddiemha, ma setax ma jkunx hekk. Il-klawsola tal-jedd tal-imħarrek li jtemm unilateralment il-kirja lil SCL ma tistax qatt tinftiehem li kienet tagħti s-setgħa lill-imħarrek waħdu li jiddetermina b'mod inkontestabbli l-ksur tal-obbligazzjonijiet jew tal-kondizzjonijiet tal-kirja bla ebda jedd min-naħa ta' SCL li tikkontesta dik ix-xilja. Dik il-klawsola trid tinftiehem li l-jedd tal-imħarrek, speċjalment meta mibni fuq il-kawżali tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja, kien suġġett għall-istħarriġ u d-determinazzjoni minn qorti. Id-differenza waħdanija bejn il-patt kommissorju espress u dak mifhum (art. 1068 tal-Kodiċi Ċivili) hija dwar jekk il-Qorti tistax tagħti żmien lill-parti li tikser l-obbligazzjoni li twettaq l-obligazzjoni li tkun naqset twettaq. Iżda r-rikors għall-Qorti huwa meħtieġ dejjem, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor;

Illi l-Qorti tqis li l-imħarrek qatt ma talab lil xi Qorti biex tiddikjara maħlula r-rabta kuntrattwali tal-kirja. Fil-kawża l-oħra li fetaħ kontra SCL talab ħwejjeġ oħra u f'din il-kawża ma ressaq l-ebda kontro-talba. Ma ntweriex li huwa fetaħ xi kawża oħra u, meta sarlu l-kontro-eżami, ikkonferma li ma kien hemm l-ebda kawża oħra minbarra dawn it-tnejn u l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni, minkejja li kien semma xi kawża ta' spoll. F'kull każ, kawża ta' spoll m'hijiex kawża ta' dikjarazzjoni ta' riżoluzzjoni tal-kuntratt;

Illi fil-fehma tal-Qorti, dan in-nuqqas min-naħa tal-imħarrek ma jgħinux fit-tisħiħ tar-raġuni għaliex għażel li ma jersaqx

---

[36] Art. 1069(1) tal-Kap 16

[37] App. Ċiv. **19.1.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Camilleri noe*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.55**)

għall-kuntratt tal-bejgħ tal-art lil SCL meta ssejjaħ għal daqshekk. Lanqas ma tista' din il-Qorti tiddetermina hi jekk tassew seħħitx il-kundizzjoni riżoluttiva pretiża mill-imħarrek, għaliex hija trid toqgħod fuq it-talbiet li sarulha u ma tistax tiddeċiedi lil hinn minn dak li jkun lilha mitlub;

Illi, madankollu, l-Qorti jidhrilha li għandha tistħarreġ jekk, fid-dawl tal-eċċezzjoni taħt eżami, kienx hemm raġuni tajba biex l-imħarrek ma jersaqx għall-kuntratt u jekk din ir-raġuni kinitx minħabba li kien seħħ ksur tal-kuntratt tal-kirja min-naħa ta' SCL;

Illi ma huwiex kontestat li SCL kienet laħqet għamlet xogħol ta' tħaffir u bini f'biċċa mill-art li l-imħarrek kien kera lil SCL. Huwa fatt ukoll li, waqt li kien qiegħed jinstema' r-rikors għall-ħruġ tal-Mandat mitlub mill-imħarrek, SCL intrabtet li tneħħi x-xogħlijiet li l-imħarrek (rikorrent fl-atti tal-Mandat) kien oġġezzjona għalihom. Iżda, b'daqshekk ma jfissirx li kien seħħ ksur tal-kuntratt ta' lokazzjoni min-naħa ta' SCL. Lanqas il-Qorti tal-Appell, fil-kawża l-oħra mibdija mill-imħarrek kontra SCL, ma qalet li din kienet kisret il-kuntratt minħabba x-xogħlijiet li hija kienet għamlet qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat, u dan minkejja li ikkonfermat fis-sentenza mogħtija minnha li x-xogħlijiet kellhom jitneħħew. Dik is-sentenza tagħmel ġudikat fil-konfront tal-partijiet f'din il-kawża wkoll u din il-Qorti hija mistennija li tħares dak il-ġudikat u ma tistax tinjorah. Li x-xogħlijiet "offensivi" tneħħew wara l-imsemmija sentenza ma hemmx dubju, tant li dan il-fatt jiddikjarah ukoll l-imħarrek fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu[38];

Illi huwa magħruf ukoll li mhux kull nuqqas tal-kerrej iġib miegħu ir-riżoluzzjoni tal-kuntratt tal-kirja, u dan jiddependi f'kull każ mis-serjeta' jew gravita' tal-ksur li jkun[39]. F'dan ir-rigward iż-żewġ partijiet ressqu sottomissjonijiet dwar is-setgħat tal-kerrej li jagħmel xogħlijiet ta' titjib jew tisbieħ fil-post mikri lilu, l-istess kif kienu għamlu b'ħeġġa kbira fl-atti tal-kawża l-oħra. L-imħarrek jisħaq li x-xogħlijiet li laħqet għamlet SCL qabel seħħlu jżommha bis-saħħa tal-Mandat

[38] §8.b.ii, f'paġ. 421 tal-proċess
[39] P.A. **25.1.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Brincat vs Busuttil*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.843**)

ta' Inibizzjoni kienu xogħlijiet li biddlu d-destinazzjoni tal-kirja, ma kinux meħtieġa għall-kirja u ħalqu preġudizzju għall-jedd tiegħu (riżervat fil-ftehim tal-kirja) li, x'ħin irid, jista' jagħżel li jiżviluppa l-art kif xtaq huwa. Min-naħa tagħha, SCL torbot ma' dak li qalet il-Qorti tal-Appell u tgħid li x-xogħol li kienet għamlet ma kiser l-ebda rabta kuntrattwali tagħha mal-imħarrek;

Illi l-Qorti, wara li qieset dak kollu li joħroġ mill-atti tal-kawża u wkoll mill-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawża l-oħra, tasal għall-fehma li x-xogħlijiet li wettqet SCL qabel twaqqfet bil-Mandat ta' Inibizzjoni ma kinux jissarfu biex awtomatikament iħollu l-kuntratt tal-kirja, iżda kienu jaqgħu fil-qafas ta' fakulta' li l-istess kuntratt ta' lokazzjoni kien jagħti lill-kerrej. Il-ksur ta' dik il-fakulta' seta' jwassal għal ċirkostanza ta' ħall tal-kuntratt, iżda seta' wkoll (kif fil-fatt ġara) jagħti lok għall-għoti ta' żmien mill-Qorti biex il-kerrej ineħħi x-xogħol li dwaru tressqu l-ilmenti biex ma jkunx hemm lok li titħassar il-kirja[40];

Illi għalhekk, meta wieħed iqis ir-raġunijiet miġjuba mill-imħarrek skond it-tieni eċċezzjoni tiegħu, għandu jirriżulta li hu naqas li jġib raġuni tajba biex tiġġustifikah isostni dik l-eċċezzjoni u biex jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-art minnu mikrija lil SCL meta ssejjaħ biex jagħmel dan;

Illi l-imħarrek ressaq ukoll l-argument[41] li l-interpellazzjoni ġudizzjarja ta' SCL biex titolbu jbigħelha l-art lilha mikrija ma kinitx tgħodd meta saret. Dan l-argument jibnih fuq il-fatt li SCL setgħet tixtri l-art biss jekk kemm-il darba tkun xtrat ukoll l-art li kienet ingħatatilha b'enfitewsi. Huwa jgħid li, ladarba SCL xtrat l-art konċessa lilha b'enfitewsi f'Mejju tal-1996, mela t-talba li hija għamlet fi Frar 1996 biex tixtri l-art mertu tal-każ ma tiswiex. Iżid jgħid li lanqas ma setgħet titlob – kif fil-fatt għamlet – li tixtri ż-żewġ artijiet flimkien;

---

[40] App. Inf. **10.1.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Triolo vs Deguara*** (Kollez. Vol. **XXXVII.i.538**)
[41] Paġ. 418 tal-proċess

Illi l-għaref difensur ta' SCL ilmenta li dan l-argument, fil-fatt, ma huwa xejn aktar minn eċċezzjoni ġdida li tressqet f'Nota ta' Osservazzjonijiet u mhux kif messha tressqet skond il-liġi. Jgħid li, b'dak il-mod, l-imħarrek ċaħħadha milli tiddefendi ruħha kif imiss billi ħalaq linja difensjonali ġdida li qatt qabel ma kienet issemmiet[42]. Fuq kollox jgħid li ma hemm l-ebda nullita' fil-mod kif SCL inqdiet mill-jedd tagħha li turi li riedet tixtri wkoll l-art mikrija lilha;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li dan l-argument tal-imħarrek m'huwiex wieħed tajjeb. Filwaqt li huwa minnu li waħda mill-kundizzjonijiet biex SCL setgħet tagħżel li tixtri l-art mikrija lilha kienet dik li trid tkun għażlet ukoll li tixtri l-art li kienet ingħatatilha b'enfitewsi, mkien fil-kuntratt ma tniżżel li dan ried tabilfors iseħħ f'sekwenza jew fi stadji, jew li dan ma setax isir f'daqqa. Qari xieraq tal-klawsola nnifisha ma jħalli l-ebda dubju li ż-żewġ xirjiet setgħu saru flimkien, aktar u aktar meta wieħed iqis li ż-żewġ biċċiet art kienu tal-istess sid, jiġifieri l-imħarrek. Jekk wieħed irid iqis is-sens u l-fehma vera li l-partijiet kellhom dak inhar tal-kuntratt, wieħed ma jistax ma jasalx għall-konklużjoni li dak li żgur qablu li ma kellux isir kien li SCL tixtri l-art mikrija lilha u ma tixtrix ukoll l-art mogħtija lilha b'enfitewsi. Għalhekk, fil-fehma tal-Qorti, l-att ġudizzjarju li ressqet SCL fi Frar tal-1996 bit-talba tagħha li tixtri l-plot "Ċ" (l-art mikrija) ma kien bl-ebda mod null jew qabel waqtu għar-raġuni biss li kien ukoll l-istess att ġudizzjarju li bih SCL talbet lill-imħarrek biex jersaq għall-kuntratt tal-plot "B" (jiġifieri l-art konċessa b'enfitewsi);

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha li saru, l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek naqas li juri li t-tieni eċċezzjoni tiegħu kienet tajba u għalhekk l-ewwel talba ta' SCL sejra tintlaqa' billi ma ntweriex li l-imħarrek kellu raġuni tajba biex jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgh tal-art mertu tal-każ;

Illi, ladarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba, isegwi li jridu jintlaqgħu wkoll **it-tieni u t-tielet talbiet attriċi** għaliex

[42] F'dan ir-rigward irrefera għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-**27.3.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Cristina noe vs Eleonora Mizzi*** u fis-sentenza tal-istess Qorti tas-**16.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina***

dawn jintrabtu sfiq mal-ewwel waħda. Jiżdied jingħad li l-bejgħ irid isir bil-kundizzjonijiet miftehma kif kienu ċ-ċirkostanzi meta saret l-għażla murija fl-att ġudizzjarju mibgħut minn SCL lill-imħarrek fi Frar tal-1996;

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

Filwaqt li **tiċħad it-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek billi ma ntweriex li huwa kellu raġuni tajba biex jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-art mertu tal-każ;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tordna lill-imħarrek jersaq għall-kuntratt imsemmi ta' xiri-u-bejgħ favur il-kumpannija attriċi tal-art, fir-Rabat, Malta, tal-kejl ta' tliet mija u wieħed punt sitta metri kwadri (301.6m$^2$), markata bħala "Plot Ċ" fil-kuntratt pubbliku tal-24 ta' Awissu, 1993, fl-atti tan-Nutar John Gambin, b'faċċata fuq Misraħ is-Saqqajja, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fuq l-imsemmi kuntratt;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u taħtar lin-Nutar Dottor John Gambin biex jippubblika l-kuntratt relattiv u lill-Avukat Jonathan Thompson biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt fil-bini tal-Qorti, Valletta, fil-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru, 2011, fil-ħdax u nofs ta' filgħodu, jew f'kull jum jew ħin ieħor li l-Qorti tista' tiffissa fuq talba li ssirilha qabel dak inhar mill-imsemmi Nutar Pubbliku maħtur; u

**Tordna** li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk tal-provvediment mogħti fit-18 ta' Novembru, 1998, dwar l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

**< Sentenza Finali >**

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