MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 766/2010/1

Cissa Limited (C36023)

v.

Madliena Village Limited (C2702)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li gie pprezentat mis-socjeta` attrici fid-29 ta' Lulju, 2010, li jaqra hekk:
"Illi fl-1 ta' Lulju, 2005, il-kontendenti kkonkludew bejniethom att ta' konvenju (Dok. A) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard li in forza tieghu s-socjeta` inimata (gia Town Investments Limited) obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi

lis-socjeta` esponenti li, min-naha taghha, intrabtet li tixtri u takkwista l-garaxx (lock-up) internament market bin-numru 1 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gja' Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur; u

"Illi l-imsemmi konvenju (Dok. A) skada fl-1 ta' Lulju, 2010; u

"Illi s-socjeta` konvenuta, minkejja illi giet interpellata sabiex tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali notarili relattiv, anke permezz ta' ittra gudizzjarja datata 27 ta' Mejju, 2010 u debitament notifikata lilha, skond kif jirrizulta mill-annessa kopja legali ta' l-itess illi qed tigi hawn esebita u mmarkata bhala Dok B, naqset milli taghmel dan; u

"Illi ma tissussisti ebda raguni valida fil-ligi ghaliex is-socjeta` intimata m'ghandiex taddivjeni ghall-kuntratt finali fuq imsemmi; u

"Tghid, ghalhekk, is-socjeta` intimata ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tikkundannah sabiex tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv ghall-bejgh ta' garaxx (lock-up) internament markat bin-numru 1 fil-kumpless ta' garaxxijiet maghruf bhala '70s' tal-kumpless maghruf bhala Madliena Village (gia` Busietta Gardens), Triq il-Fortizza, Madliena, limiti tal-Gharghur, kif ahjar deskritt fl-istess konvenju Dok. A;

"u

"2. konsegwentement, tinnomina nutar sabiex jippubblika l-att finali notarili relattiv ghall-imsemmi bejgh u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra gudizzjarja datata 27 ta’ Mejju, 2010, kontra s-socjeta` intimata li giet ukoll ingunta in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet:
“Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti Cissa Limited huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta intimata, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

“1. Illi preliminarjament, l-azzjoni giet itovalata fuori termine u dan peress li giet ipprezentata wara li skada t-terminu ta’ tletin gurnata mill-prezentata tal-ittra ufficjali tas-27 ta’ Mejju 2010.

“2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` rikorrenti ghandha ggib prova li l-konvenju mertu ta’ dawn il-proceduri gie debitament registrat.

“3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talba tas-socjeta` rikorrenti hija intempestiva stante li ai termini tal-artikolu 8.1 tal-konvenju, s-socjeta` konvenuta ma tistax tigi interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati ta’ inibizzjoni elenkati fl-imsemmija klawsola, uhud mil-liema mandati ghadhom sal-lum pendenti.

“4. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-proprjetajiet mertu tal-konvenju kellhom jigu trasferiti lis-socjeta attrici bhala parti mill-prezz ta’ trasferiment ta’ ishma fil-kumpanija Town Investments Limited li sar lis-socjeta konvenuta permezz ta’ ftehim li jgib l-istess data tal-1 ta’ Lulju 2005, u l-imsemmija proprjetajiet flimkien ma’ proprjetajiet ohra mertu ta’ zewg konvenji ohra, gew identifikati bhala “security properties” fuq il-ftehim ta’ trasferiment tal-ishma tal-kumpanija Town Investments Limited, u kellhom iservu bhala garanzija ghas-socjeta konvenuta ghat-twettiq tal-obbligi u l-garanziji li nghataw fl-att ta’ trsferiment tal-ishma. Sal-lum il-gurnata hemm

numru ta’ pendenzi li ghadhom mhumiex rizolti u ghaldaqstant ma jistax jigi enfurzat il-konvenju mertu ta’ dawn il-proceduri odjerni, kif ser jigi ppruvat fis-smiegh tal-kawza.

“5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat li fl-udjenza tal-20 ta’ Jannar, 2011, quddiem l-ewwel Qorti, is-socjeta` konvenuta irtirat l-ewwel eccezzjoni taghha;

Rat is-sentenza preliminari li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta’ Jannar, 2012, li in forza taghha idderemiet it-tielet eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta billi cahdet l-istess, bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta` konvenuta;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“It-tielet eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta tittratta dwar l-intempestivita’ tat-talba tas-socjeta’ attrici stante li, skond is-socjeta’ konvenuta, l-artikolu 8.1 tal-konvenju in kwestjoni jipprovdi li s-socjeta konvenuta ma tistax tigi interpellata sabiex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta’ bejgh qabel ma jigu revokati l-mandati ta’ inibizzjoni elenkati fl-istess artikolu tal-konvenju kif ukoll mandati ohra sussegwenti li jistghu jkunu in vigore. Dejjem skond is-socjeta’ konvenuta uhud mill-imsemmija mandati kienu ghadhom pendenti fil-hin tal-presentata tar-rikors promotur. Bil-presenti sentenza qed tigi deciza din l-eccezzjoni dwar l-intempestivita’ ta’ din l-azzjoni.

“Fir-rikors promotur taghha s-socjeta’ attrici Cissa Limited taghmel referenza ghall-konvenju iffirmat minnha u mis-socjeta’ konvenuta fl-1 ta’ Lulju, 2005 (Dok. ‘A’) li bih s-socjeta’ konvenuta obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lis-socjeta’ attrici l-imsemmi garage. Is-socjeta’ attrici ssostni li l-imsemmi konvenju skada fl-1 ta’ Lulju, 2010 u li s-socjeta’ konvenuta naqset li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv u dan ukoll wara li giet interpellata taghmel hekk permezz ta’ ittra gudizzjarja. Dejjem skond is-socjeta’ attrici ma tesisti ebda raguni valida ghaliex is-socjeta’ konvenuta m’ghandiex taddivjeni ghall-kuntratt

finali. Ghal dawn il-motivi s-socjeta' attrici qed titlob li s-socjeta' konvenuta tigi kkundannata tidher u taddivjeni fuq il-pubblikazzjoni tal-att relattiv tal-bejgh tal-imsemmi immobbli.

"Is-socjeta konvenuta ssottomettiet varji eccezzjonijiet ghat-talbiet attrici fosthom l-imsemmija eccezzjoni dwar l-intempestivita' tal-azzjoni. L-artikolu imsemmi fl-eccezzjoni in kwestjoni, cioe' l-artikolu jew ahjar il-klawsola 8.2 tal-konvenju, jipprovdi testwalment "this Agreement shall remain valid and effective for a period of five years from the date of this Agreement – the Termination Date. Provided that in the event that the notarial deed of sale cannot be published by the Termination Date for the reasons stated in clause 8.1 above either one of the parties may by simple notice in writing served on the other party prior to the Termination Date demand the other party to appear on a written agreement to extend this Agreement for a further period of five tyears reckoned from the Termination Date – the Extended Date. Provided further that at any time prior to the Termination Date as the case may be but after the prohibitory injunctions and/or legal impediments mentioned or referred to in Clause 8.1 above are definitely cancelled or removed either the Purchaser of the Vendor (the Notifying Party) shall be entitled to require the other to appear for the publication of the notarial deed on a date chosen by the Notifying Party and being not earlier than one (1) month from the date of service of a judicial letter to be sent by the Notifying prty and demanding that the other appears on the notarial deed of sale and not later than the Termination date or the Extended date as the case may be."

"L-imsemmija klawsola taghmel referenza ghall-klawsola precedenti cioe' l-klawsola 8.1 li tipprovdi testwalment – "The Purchaser declares that he is fully cognisant that there exist warrants of prohibitory injunction (hawn hekk il-konvenju jaghmel referenza ghal zewg mandat, pero' fil-kopja tal-konvenju li giet esibita m'hemmx specifikati liema huma dawn il-mandati) issued against the Vendor prohibiting it from selling the Properties and of the

circumstances leading to the issue of these injunctions. The parties agree that the obligation of the Vendor to appear on the notarial deed and to sell the Properties to the Purchaser is subject to the condition that any prohibitory injunction or any other legal impediment which in any way prohibit the Vendor from transferring the Properties, which now exist or which hereafter may be issued or arise because of claims existing prior to the date of this Agreement, are definitively cancelled or removed. The Vendor's inability to complete the sale of the Properties for the reasons stated in this Clause shall not and may not be considered a default or delay of the Vendor and in such as, save as set out in the first proviso of Clause 8.2 hereunder, the Purchaser shall have no rights or claims against the vendor and shall not be entitled to claim specific performance or damages in accordance with law until such time when such prohibitory injunctions and/or legal impediments are cancelled or removed and thereafter only in the event that the Vendor fails to perform its obbligations in terms of this Agreement."

"Dawn iz-zewg klawsoli mehudin flimkien jstipulaw li l-ftehim ossia l-konvenju in kwestjoni bejn il-partijiet kellu jibqa validu ghal hames (5) snin pero' f'kaz li l-bejgh tal-garage ma setghax isir minhabba dak li hu stipulat fil-klawsola 8.1 u cioe' minhabba l-esistenza ta' mandati gudizzjarji li jimpedixxu li jsir il-bejgh, l-istess konvenju seta jigi mgedded skond kif jinghad fl-istess klawsola.

"Inoltre l-partijiet ftehemu li l-obbligazzjoni tal-venditur, cioe' tas-socjeta konvenuta, li jidher fuq il-kuntratt defenittiv ta' bejgh hi kondizzjonata ghall-fatt li kwalunkwe mandat ta' inibizzjoni jew kwalunkwe impediment legali, li jzomm lis-socjeta' konvenuta milli tbiegh l-proprjeta' in kwstjoni, kellhom jigu imhassra b'mod definittiv. Il-partijiet ftehemu ukoll li l-kompraturi cioe' s-socjeta' attrici ma tkunx tista titlob li s-socjeta' venditrici cioe' s-socjeta' attrici taddivjeni ghall-kuntratt definittiv ta' bejgh tal-proprjeta' in kwestjoni sakhemm jibqghu fis-sehh l-imsemmija mandati ta' inibizzjoni jew l-istess impedimenti legali.

"Bl-imsemmi konvenju tal-1 ta' Lulju 2005 il-partijiet obbligaw ruhhom li s-socjeta' attrici takkwista minnghand is-socjeta' konvenuta li obbligat ruhha li tittrasferixxi l-utile dominju perpetwu tal-garage in kwestjoni. Jirrizulta ukoll li l-imsemmi konvenju gie debitment registrat skond kif trid il-ligi. Il-konvenju kellu jibqa fis-sehh ghal hames (5) snin pero' seta jiggedded skond kif hemm stipulat fl-istess konvenju. Jirrizulta ukoll li s-socjeta' attrici, fis-27 ta' Mejju 2010, ippresentat ittra ufficcjali li biha s-socjeta` konvenuta giet interpellata tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' kompra vendita in kwestjoni skond l-istess konvenju. Jirrizulta li l-imsemmija ittra ufficjali giet debitament notifikata lis-socjeta' konvenuta. Dan nonostante s-socjeta' konvenuta naqset milli taddivjeni ghall-imsemmi kuntratt. Jidher inoltre li effettivament il-garage in kwestjoni ilu zmien twil, u ghadu, fil-pussess tas-socjeta' attrici peress li l-konvenju in kwestjoni kien biss parti ta' negozju iktar estiz li kien jirigwarda l-izvilupp tal-kumpless maghruf bhala "Madliena Village."

"Il-kwestjoni li trid tigi deciza tirrigwarda l-interpretazzjoni tal-imsemmija zewg klawsoli. Dwar din il-kwestjoni s-socjeta' attrici, fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, taghmel referenza ghal dak li gie verbalizzat fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011 u cioe' fejn il-partijiet iddikjaraw li l-mandati ta' inibizzjoniji kollha li kien hemm in vigore u li kienu jolqtu l-proprjeta in kwestjoni tnehhew pero' bhala fatt l-ahhar mandati tnehhew xhur wara li giet prezentata l-presenti kawza. Ghalhekk il-partijiet qed jaqblu li fil-hin tal-presentata tar-rikors promotur kien hemm in vigore mandati li kienu jimpedixxu li jsir il-bejgh tal-immobbli in kwestjoni. Dawn il-mandati pero' gew revokati xi xhur wara li nbdew dawn il-proceduri.

"Is-socjeta' attrici bir-ragun tissottometti li z-zewg klawsoli in kwestjoni ghandhom jinqraw flimkien. Il-partijiet isostnu interpretazzjonijiet konflingenti tal-klawsoli in kwestjoni. Li hu zgur hu li gie stipulat li qabel ma jigi pubblikat il-kuntratt definitiiv ta bejgh u qabel ma s-socjeta' konvenuta tigi interpellata biex taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta', l-mandati kollha esistenti u li jimpedixxu l-bejgh,

kellhom jigu imhassrin. F’dan ir-rigward ghandu jigi rilevat li stranament il-klawsoli in esami ma jispecifikawx jekk il-mandati li ghalihom hemm referenza humiex dawk li gew ottjenuti mis-socjeta’ attrici kompratrici jew jekk humiex ohrajn li l-hrug taghhom gie ottjenut minn terzi. In effett is-socjeta’ attrici hi l-akkwirenti u ghalhekk m’hemmx dubju li hu fl-intress taghha li tassigura li qabel ma jigi pubblikat il-kuntratt definitiv, il-bejgh ikun jista jsir minnghajr ma jkunu esistenti impedimenti legali.

“Lanqas ma jaghmel sens jekk ir-referenza hi ghall-mandati ottjenuti minn terzi stante li hu logiku li hu fl-interess tas-socjeta’ akkwirenti li tassigura li m’hemmx mandati li jimpedixxu li jsir il-bejgh u inoltre l-istess socjeta attrici m’ghandha l-ebda kontroll fuq atti legali ta terzi. F’kaz li l-klawsoli in kwestjoni jirreferu ghall-mandati ottjenuti minn terzi l-istess klawsoli ghandhom jitqiesu li jittutelaw l-interessi tas-socjeta’ kompratrici jew attrici pero’ l-impostazzjoni tal-kawza u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti donnhom jindikaw li l-partijiet qed jittrattaw il-klawsoli in kwestjoni mhux bhala tutela ghas-socjeta’ kompratrici izda bhala mod kif is-socjeta konvenuta, s-socjeta’ venditrici, qed tittanta tevita li tittrasferixxi l-proprjeta’ in kwestjoni lis-socjeta’ attrici. Konsegwentement jista facilment jinghad li l-klawsoli in kwestjoni ma tantx jaghmlu sens in partikolari fl-isfond tal-kwestjoni li trid tigi risolta bil-presenti sentenza.

“Il-konvenju mertu ta’ dawn il-proceduri ma jistax jigi komparat ghal bejgh kondizzjonat ghall-“bank loan.” Fil-kaz ta tali kondizzjoni fil-konvenju l-kompraturi jistgu jevitaw l-akkwist impunement jekk ma jottjenux il-facilitajiet bankarji. Kwindi jekk il-venditur ikun accetta tali klawsola jkun qed jaccetta riskju li l-kuntratt definittiv ma jsirx f’kaz li l-facilajiet bankarji ma jigux koncessi lix-xerrejja. Dawn l-elementi zgur li ma jesistux fil-kaz in esami. Fl-imsemmi kaz ipotetiku l-kondizzjoni hi wahda risoluttiva li ovvjament ma tiddependix fuq l-agir tal-partijiet izda fuq dak ta’ terzi u cioe’ tal-bank. Fil-kaz in esami, l-kondizzjoni tiddependi fuq l-agir tal-kompraturi jekk ir-referenza hi ghall-mandati ottjenuti mis-socjeta’ attrici jew fuq l-agir ta terzi jew tal-vendituri jekk ir-

referenza hi ghall-mandati ottjenuti minn terzi. Ghalhekk mhux korretta s-socjeta' attrici meta taghmel l-imsemmi paragun.

"Is-socjeta' attrici tissottometti li f'dan il-kaz ghandha tapplika r-regola tal-'Jus Superveniens' u f'dan ir-rigward l-istess socjeta' attrici rrilevat li peress li hi ppresentat l-ittra ufficjali u inizjat dawn il-proceduri konsegwentement il-konvenju in kwestjoni baqa' haj u billi l-mandati, fi kwalunkwe kaz, tnehhew kwindi tapplika r-regola tal-'Jus Superveniens'. Il-Qorti taqbel ma din is-sottomissjoni peress li jekk kien hemm dak li jista jissejjah bhala difett meta gew inizjati dawn il-proceduri, l-istess difett gie eliminat fil-mori tal-kawza u konsegwentement id-difett gie sanat bic-cirkostanzi godda li ssopravjenew. Il-massima tal-"jus superveniens" ghandha l-bazi taghha fil-principju tal-ekjomija tal-gudizzju u kwindi l-applikazzjoni taghha ghandha jkun mill-aktar wiesgha tant li diversi drabi gie deciz li hi applikabbli anke meta l-kawza tkun fl-istadju tal-appell. Il-principju in kwestjoni ghandu ukoll jigi ukoll applikat retroattivament. Ghalhekk il-kondizzjoni stabbilita fil-konvenju in kwestjoni hi validament applikabbli jekk tavvera ruhha l-kondizzjoni stipulata anke wara t-terminu stipulat fil-konvenju pero' l-kondizzjoni trid tavvera ruhha meta l-konvenju jkun ghadu validu u anke fil-mori tal-proceduri li jistghu jwasslu sabiex il-kuntratt deefinittiv jigi pubblikat. Is-sopravenienza tal-fatt rilevanti tissana l-proceduri li jkunu gia nbdew.

"Is-socjeta konvenuta mhux korretta meta tissottometti li peress li l-kondizzjoni stipulata fil-konvenju ma avveratx ruhha, l-konvenju ghandu jitqies li hu null. Fil-kaz in kwestjoni jirrizulta li l-konvenju nzamm fis-sehh meta saru l-proceduri li trid il-ligi appuntu biex il-konvenju jkun jista jigi esegwit. Il-konvenju m'ghandux jitqies li hu null ghaliex il-kondizzjoni pattwita ma avveratx ruhha fit-terminu stipulat fl-istess konvenju. Fl-ewwel lok ma sar ebda patt f'dan is-sens fil-konvenju u inoltre dak li qed issostni s-socjeta' konvenuta ma ghandu l-ebda bazi legali. Fil-fatt il-konvenju ma jiffissax terminu specifiku li fih kellhom jitnehhew il-mandati. Il-partijiet semplicement ftehemu li qabel ma jsir il-kuntratt definittiv m'ghandhomx ikunu fis-

sehh mandati li jimpedixxu li jsir l-istess bejgh. Kif gia rilevat, il-Qorti tikkonsidra din il-kondizzjoni bhala xi ftit bizzarra fic-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz. Is-socjeta konvenuta ssostni ukoll li s-socjeta attrici agiet in mala fede meta nterpellat lis-socjeta’ konvenuta sabiex din tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta kienet taf li l-konvenju kien ser jiskadi u kien ghad hemm mandati vigenti. Il-Qorti ma tara ebda mala fede f’dan. Is-socjeta’ attici qed tittanta li tesegwixxi d-drittijiet li tippretendi li ghandha fil-konfront tas-socjeta konvenuta, liema drittijiet jemanaw minn ftehim liberament kontrattat mis-socjeta’ konvenuta. Ma hemmx dubju li s-socjeta’ konvenuta kienet qablet li tittrasferixxi l-fond in kwestjoni lis-socjeta’ attrici. Hawnhekk japplika ukoll il-principju fudamentali u baziku tal-“pacta sunt servanda.” Jidher li hi s-socjeta’ konvenuta li qed tittanta tevadi d-dmirijiet u l-obbligi taghha kif assunti minnha liberament permezz tal-konvenju.

“Kuntrarjament ghal dak li ssostni s-socjeta’ konvenuta l-principju tal-“jus superveniens” hu in efett applikabbli ghal dan il-kaz stante li l-konvenju in kwestjoni ma jistax jitqies bhala null. Il-principju tal-“jus superveniens” invokat mis-socjeta’ attrici hu applikabbli ghal dan il-kaz. Il-fondamenti ta’ dan il-principju huma l-ekonomija tal-gudizzju u sabiex jigu evitati spejjez zejda u inutili. Fil-presenti proceduri ma jisax jinghad li qed jigi ravvivat dritt ta’ azzjoni skadut, izda li qed jigri hu li bl-applikazzjoni ta’ principju legali generali qed jigi preservat dritt appartenenti lis-socjeta attrici u li gie pattwit mas-socjeta’ konvenuta li kienet konsensjenti.

“In vista ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjoni in kwestjoni cioe’ dik li tirreferi ghall-intempestivita’ tal-azzjoni timmerita li tigi michuda.”

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet li din il-Qorti joghgobha:

“… … … thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta’ Jannar 2012 li permezz taghha

cahdet it-tielet eccezzjoni tas-socjeta` appellanti bl-ispejjez kontra taghha, u minflok tilqa' l-istess tielet eccezzjoni tas-socjeta` appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellata."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premess, talbet sabiex dan l-appell jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza hija intenzjonata sabiex is-socjeta` konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' trasferiment ta' proprjeta` fil-Madliena, u b'hekk taghti effett lill-konvenju ffirmat mill-partijiet fl-1 ta' Lulju, 2005. Bit-tielet eccezzjoni taghha, is-socjeta` konvenuta sostniet li l-azzjoni hi intempestiva peress li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kien soggett ghal kundizzjoni sospensiva li, skont hi, ma dahletx fis-sehh fil-mument ta' din il-kawza.

L-ewwel Qorti cahdet din it-tielet eccezzjoni, essenzjalment bl-adozzjoni tal-principju ta' *jus superveniens*, peress li rrizultalha li l-kundizzjoni dahlet fis-sehh xhur wara li giet prezentata l-prezenti kawza.

Is-socjeta` konvenuta, wara li ottjeniet id-debita awtorizzazzjoni mill-ewwel Qorti, interponiet dan l-appell u qed tibqa' tinsisti fuq il-validita` ta' din it-tielet eccezzjoni taghha.

Din it-tielet eccezzjoni ddur mal-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-klawsoli 8.1 u 8.2 tal-konvenju li jinsabu riprodotti fis-sentenza tal-ewwel Qorti li giet riprodotta ghall-fini ta' din is-sentenza. Bazikament, dawn il-klawsoli jindikaw li marbuta mal-proprjeta` in vendita`

kien hemm diversi mandati ta' inibizzjoni in vigore, li kienu jzommu lis-socjeta` venditrici milli titrasferixxi l-proprjeta` in kwistjoni, u l-hsieb kien li l-att notarili finali jigi ppubblikat wara li jitnehhew dawn il-mandati. Uhud mill-mandati tnehhew qabel ma nfethet din il-kawza, bl-ahhar mandati jitnehhew pero`, fil-mori tal-kawza. L-ewwel Qorti, b'applikazzjoni tad-duttrina ta' *jus superveniens*, osservat li darba kien spicca l-ostakolu ghal prosegwiment tas-smigh tal-kawza, ma kienx hemm lok li jigi milqugh l-ilment marbut mal-intempestivita` tal-azzjoni.

Qari tal-klawsola 8.1, in partikolari, twassal lil din il-Qorti biex taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti. Din il-klawsola tibda biex tghid li s-socjeta` akwirenti kienet taf bl-ezistenza tal-mandati ta' inibizzjoni li jolqtu l-proprjeta` in kwistjoni. Wara din qablu li l-obbligazzjoni tal-venditur kienet soggetta ghat-tnehhijja ta' dawn il-mandati, b'dan li jekk il-venditur jibqa' f'sitwazzjoni ta' impediment li jitrasferixxi l-proprjeta`, dan "*may not be considered a default or delay of the vendor*". Issegwi u tghid li, salv l-obbligu ta' tigdid tal-konvenju kif patwit fil-klawsola 8.2, dan in-nuqqas tal-venditur ma jaghtix dritt lix-xerrej ghad-danni.

Mill-premess jidher li hawn mhux kaz li l-konvenju hu soggett ghall-kundizzjoni sospensiva, izda hija <u>l-obbligazzjoni tal-venditur</u> li hija hekk soggetta. Il-kundizzjoni dahlet biex tipprotegi lill-venditur, u mhux biex tissoggetta l-obbligazzjoni tax-xerrej. Dan tal-ahhar obbliga ruhu li jixtri – punto e basta. F'kaz li l-venditur, pero`, ma jkunx f'posizzjoni li jbiegh minhabba xi mandat, allura hu ma jistax jigi mfittex biex jersaq ghall-kuntratt u lanqas ma jkun passibbli ghad-danni. Fit-termini tal-konvenju, ma hemm xejn x'jorbot lix-xerrej mal-verifikazzjoni ta' din il-kundizzjoni, hlief, ovjament, li l-venditur <u>ikun jista'</u> jaghmel it-trasferiment patwit.
Hawn mhux kaz ta' konvenju b'certi karatteristici li jridu jkunu jezistu fil-mument li jsir il-konvenju, u li n-nuqqas ta' xi wahda jew aktar jaghti lok ghat-thassir tieghu, anke jekk dawk il-karatteristici jidhlu fis-sehh bejn id-data tal-konvenju u l-pubblikazzjoni tal-att finali. Lanqas ma hu kaz fejn il-konvenju nnifsu hu soggett ghall-kundizzjoni,

izda hi biss l-obbligazzjoni tal-venditur li hi marbuta ma' kundizzjoni li kellha ssehh fil-futur. Darba dik il-kundizzjoni sehhet, ankorke fil-mori ta' dawn il-proceduri, il-venditur hu liberu li jbiegh u x-xerrej, allura, jista' jgieghlu li jbiegh.

L-Artikolu 8.2 jaghti fakolta` lill-partijiet biex, f'kaz li l-mandati in kwistjoni ma jithassrux sa hames snin mid-data tal-konvenju, "*to demand the other party to appear on a written agreement to extend this agreement for a further period of five years*", pero`, ebda parti ma ghamlet din it-talba, u x-xerrej, minflok agixxa ghall-esekuzzjoni tal-konvenju, haga li seta' jaghmel darba ma saretx talba ghall-proroga u darba l-venditur jinsab f'posizzjoni li jwettaq l-obbligazzjoni li assuma. Ix-xerrej obbliga ruhu li jixtri darba li l-venditur ikun liberu minn impediment li kienet izzommu milli jbiegh. Il-venditur hu issa liberu li jbiegh, u x-xerrej hu intitolat li l-obbligazzjoni semplici li hu assuma tigi mwettqa.

Hu veru li, sakemm il-mandati kienu fis-sehh, ix-xerrej "ma setghax" jadixxi ghall-esekuzzjoni tal-konvenju, u li, allura, propjament, il-kawza ma messhiex infethet meta infethet. Illum, pero`, dan l-impediment tnehha, u b'applikazzjoni tad-duttrina ta' *jus superveniens*, ghamlet sew l-ewwel Qorti li ppermettiet li l-kawza titkompla. Il-validita` tal-konvenju inzamm fis-sehh b'ittra ufficjali tas-27 ta' Mejju, 2010 u l-ftuh ta' din il-kawza, bir-rizultat li l-venditur jista' jigi mgieghel jersaq ghall-publikazzjoni tal-att finali jekk ikun jista'. Darba "jista'" jsir it-trasferiment – salv l-effett tal-eccezzjonijiet ohra li ghadhom mhux decizi – ma hemm xejn xi jzomm il-venditur milli jwettaq l-obbligu tieghu.

Il-Qrati taghna matul is-snin li ghaddew kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi "*it-teorija tal-jus superveniens giet dejjem applikata mill-Qrati taghna ghall-kazijiet meta minghajr ma tbiddel id-domanda sew ghal oggett jew ghall-kawza, ghalkemm l-attur ma kellux dak id-dritt li jkun qed jitlob fil-mument tac-citazzjoni izda dak id-dritt minnu mitlub jigi jsehh fil-mori tal-gudizzju, allura l-gurisprudenza in bazi tad-duttrina wisq akkreditata, dejjem accettat li minflok*

issir kawza ohra, dak id-dritt li jkun mitlub fic-citazzjoni u li gie in ezistenza jew fl-ezercizzju tieghu waqt il-kawza, jista jkun deciz f'dik l-istess kawza". – ara **Falzon v. Camilleri** deciza minn din il-Qorti fit-8 ta' Frar, 1943. Fil-kawza fl-ismijiet **Tonna v. Grixti**, deciza wkoll minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fis-26 ta' April, 2002, gie koncess illi ghalkemm fil-bidu tal-proceduri l-Qorti kompetenti kienet dik Superjuri, peress li saret emenda fil-mori tal-kawza li biha l-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati giet estiza u allura l-Qorti kompetenti saret dik tal-Magistrati, il-kawza thalliet titkompla quddiem dik il-Qorti.

Fil-kawza fl-ismijiet **Clarke noe v. Griscti noe**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-22 ta' Marzu, 1990, il-Qorti laqghet talba attrici ghal ezekuzzjoni ta' konvenju meta l-permess rikjest mil-ligi biex kompratur barrani jakkwista skont il-ligi vigenti dak iz-zmien gie ottenut fil-mori tal-kawza, a bazi ta' din id-duttrina. Fil-kawza riportata fil-Volum XXXIII-i-254 intqal illi "*jus superveniens firmat actionem et execptionem u ghalhekk jekk waqt il-kawza jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel kienet difettuza tigi msahha. Il-fondament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u tal-ispejjez*". (Ara wkoll **Grima v. Said**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, fl-20 ta' April, 2012).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez relattivi jithallsu mill-istess socjeta` konvenuta appellanti.

L-atti qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti biex din tkompli tisma' l-kaz kif trid il-ligi.

< Sentenza Finali >

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