QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Gunju 2016

Numru 13

Rikors numru 313/06 RCP

Albert Rizzo u Mary Rizzo u b'digriet tat-2 ta' Settembru 2008 l-atti gew trasfuzi f'isem l-istess attrici Mary armla ta' Albert Rizzo stante l-mewt tal-istess Albert Rizzo

v.

Gasan Properties Limited (C2)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li il-atturi ipprezentaw fil-11 ta' April, 2006, u li jaqra hekk:

> "1. Illi permezz ta' konvenju ffirmat fil-5 ta' Settembru 2001, is-socjeta' intimata Gasan Properties Limited intrabtet u obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lir-rikorrent Albert Rizzo l-proprjeta' imsemmija fil-konvenju [Dok "A"] ghall-prezz ta' tnax-il elf lira (Lm12,000), u cioe' (a) it-terran "Saint Joseph", numru 57, Sir William Reid Street, Gzira, u (b) il-mezzanin numru 61, Sir William Reid Street, Gzira, liema konvenju kellu jibqa' validu "ghal zmien xahar minn meta wahda mill-proprjeta` li ser tinbiegh tigi dikjarata fit-trasferiment 'causa mortis' li ser issir rigward l-istess proprejta`."

"2. Illi bi skrittura tat-8 ta' Mejju 2002, il-konvenju gie mgedded "ghal zmien xahar minn meta wahda mill-proprjetajiet li ser tinbiegh tigi ddikjarata fit-Trasferiment 'Causa Mortis' li ser isir rigward l-istess proprjeta`" [Dok "B"].

"3. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament irregistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, kif jidher mill-ittra tal-15 ta' Lulju 2004 rilaxxjata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u thallset it-taxxa dovuta ta' Lm120 [Dok "C"].

"4. Illi t-trasferiment 'causa mortis' ghadu ma sarx u ghalhekk il-konvenju tal-5 ta' Settembru 2001 ghadu fis-sehh. Il-validita` tal-imsemmi konvenju giet ikkonfermata min-Nutar Clyde La Rosa.

"5. Illi s-socjeta` intimata qed tikkontendi li l-konvenju ma baqax fis-sehh u qed tirrifjuta li taddivjeni ghall-iffirmar ta' l-att finali minkejja li giet formalment interpellata biex taghmel dan b'ittra ufficjali tas-16 ta' Gunju 2004 u ohra tas-6 ta' Gunju 2005.

"6. Illi fid-29 ta' Marzu 2006 ir-rikorrent talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta` Gasan Properties Limited, u b'digriet definittiv tal-4 ta' April 2006 din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba tar-rikorrent u inibiet lis-socjeta` Gasan Properties Limited milli tbiegh u tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi, tikri jew tipoteka l-proprjeta` deskritta fil-konvenju tal-5 ta' Settembru 2001 quddiem in-Nutar Clyde La Rosa, jigifieri 57, Saint Joseph, Sir William Reid Street, Gzira.

"Ghaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"(1). tikkundanna lis-socjeta` intimata Gasan Properties Limited biex tidher fuq l-att finali u tittrasferixxi lir-rikorrent Albert Rizzo l-proprjeta` kollha msemmija fil-konvenju Dok. "A", u cioe` (a) it-terran "Saint Joseph", numru 57, Sir William Reid Street, Gzira, u (b) il-mezzanin numru 61, Sir William Reid Street, Gzira, ghall-prezz imsemmi fil-konvenju.

"(2) tinnomina Nutar Pubbliku ossia tikkonferma lin-Nutar Clyde La Rosa biex jippubblika jew jircievi l-att ta' trasferiment.

"(3) tiffissa gurnata, hin u lok biex jigi ppubblikat l-att ta' trasferiment.

"(4) tinnomina kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumacja fuq l-att finali.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittri ufficjali tas-16 ta' Gunju 2004 u tas-6 ta' Gunju 2006, dawk tal-ittra legali tat-3 ta' Awwissu 2004 kif ukoll dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 505/06 mahrug fl-4 ta' April 2006, kontra l-intimata li hija ngunta ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

> "1. Illi l-wegħda ta' bejgh skadiet u l-kunvenju m'ghadux jorbot bejn il-partijiet.
>
> "2. Illi s-soċjeta` intimata taqbel mal-fatti f'paragrafu 1, 2, 3, 5 u 6 tar-rikors maħluf tal-atturi, madanakollu ma taqbilx mar-4 paragrafu tal-istess rikors *stante* illi d-dikjarazzjoni *causa mortis* ma saritx għax mhix meħtieġa.
>
> "3. Salv difiżi ulterjuri.

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Frar, 2012, li in forza taghha il-kawza giet deciza fis-sens li gej:

> "... ... ... billi filwaqt li **tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta fir-risposta guramentata taghha datata 2 ta' Gunju 2006 in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, tichad it-talbiet attrici ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi**."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi din hija kawza li permezz taghha, l-atturi qeghdin jitolbu lill-Qorti tordna lis-socjeta konvenuta sabiex jigu trasferiti l-proprjetajiet imsemmija fil-konvenju datat 5 ta' Settembru, 2001. Minn naha taghha s-socjeta konvenuta qeghda issostni li l-weghda tal-bejgh skadiet u l-konvenju tal-5 ta' Settembru, 2001, ma ghadux jorbot.
>
> "Illi mill-provi prodotti, u li huma relevanti ghal din il-kawza, jirrizulta li fil-5 ta' Settembru, 2001 kien gie iffirmat konvenju (Dok. "A" - fol. 4) bejn il-partijiet f'din il-kawza fejn gie imwieghed li s-socjeta' konvenuta tbiegh lill-atturi l-proprjetajiet konsistenti (a) f'terran jismu "Saint Joseph" numru 57, Sir William Reid Street, Gzira sottopost ghal proprjeta ta' terzi, soggett ghas-servitu ta' twieqi tal-mezzanin sovrappost li jharsu fil-bitha ta' l-imsemmi terran, bid-dranagg komuni mal-mezzanin sovrappost, liberu u frank minn kull haga ohra bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, hekk kif jinsab mikri lil terzi bil-kera ta' Lm50 fis-sena; u (b) il-mezzanin numru 61, Sir William Reid Street, il-Gzira, sovrappost ghall-proprjeta ta'

terzi, liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, hekk kif jinsab mikri lil terzi bil-kera ta’ Lm36 fis-sena.

“Illi skond ma jirrizulta kwalsola 4 tal-istess inghad li “Dan il-konvenju jibqa validu sal-31 ta’ Dicembru, 2001 b’dana pero illi dan il-konvenju jiggeded ghal xahrejn mill-gheluq tieghu jekk xi wiehed mill-partijiet jkunu jixtieq illi dan il-konvenju jiggedded” (fol. 5).

“Illi sussegwentement, fil-11 ta’ Frar, 2002, il-partijiet geddew l-effetti tal-konvenju tal-5 ta’ Settembru, 2001 sat-30 ta’ Marzu, 2002 (Dok. “GPL 1” - fol. 23). Fit-8 ta’ Mejju, 2002 il-partijiet regghu geddew l-effetti tal-konvenju datat 5 ta’ Settembru, 2001 b’dan illi filwaqt li ikkonfermaw il-validita` tieghu inghad wkoll li *“u jgeddu l-effetti tieghu ghall-zmien xahar minn meta wahda mill-proprjeta li ser tinbiegh tigi ddikjarata fit-trasferiment ‘causa mortis’ li ser issir rigward l-istess proprjeta”* (Dok. “B” - fol. 6).

“Illi jirrizulta li meta n-Nutar Clyde La Rosa fuq inkarigu tal-atturi kien qed jaghmel ricerki fuq dawn iz-zewg proprjetajiet, l-ufficju tieghu tramite Saviour Scicluna kiteb lis-socjeta’ konvenuta fid-19 ta’ Jannar 2002 fejn informahom li:-

> “*On vetting the searches of ‘Gasan Properties limited’, one of the properties to the transferred to Mr and Mrs Rizzo and namely the mezzanin at number 61, Reid Street, Gzira was never transferred to the company ‘Gasan Properties Limited’, so however, this property is still owned by the brothers and sisters Gasan.*
>
> “*We have already spoke on this problem some time ago and Notary Doctor Hugh Grima said that he had to see to this matter himself.*
>
> “*Kindly note that the final deed cannot be signed between the company ‘Gasan Properties Limited’ and Mr and Mrs Rizzo if this is not solved”* (Dok. “GPL 2” - fol. 24).

“Illi Mark Gasan, li ma kienx involut fil-konvenju, ghan-nom tas-socjeta’ konvenuta ghamel verifiki dwar dan u mir-ricerki li ghamel irrizulta li z-zewg proprjetajiet fil-fatt kienu ghaddew ghand is-socjeta konvenuta permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 7 ta’ Settembru, 1963. Skond dan l-att, il-proprjetajiet kollha appartenenti lil Joseph Gasan, Lilian Gasan jew li xi whud mit-tfal taghhom kollha gew trafseriti lis-socjeta konvenuta. (Dok. “GPL 3” - fol. 25 *et sequitur).*

“Illi fost il-proprjeta trasferita ghal fuq is-socjeta konvenuta kien hemm it-terran bl-isem ta’ St. Joseph u l-mezzanin bl-isem ta’ St. John numri 25 u 26 f’Reid Street, Gzira liberi u franki u l-mezzanin numru 27 soggett ghac-cens annwu. Irrizulta li fil-harga tal-Gazzetta tal-Gvern ta’ nhar it-30 ta’ Dicembru, 1966 kien hemm bidla fin-numri tal-bibien f’xi toroq fil-Gzira. Di fatti l-fond St. Joseph gie assenjat in-numru 57, filwaqt li n-numru 27 inbidel ghan-numru 61 (ara Dok. “GPL 4” a fol. 61 *et seq*.). Ghalhekk, la l-proprjetajiet in kwistjoni kienu jappartjenu lill-

kumpanija konvenuta meta gie iffirmat il-konvenju, ma kienx hemm il-htiega li jsir it-trasferiment *"causa mortis"* imsemmija fl-estensjoni datata 8 ta' Mejju, 2002.

"Illi l-posizzjoni tas-socjeta' konvenuta hija allura li d-dikjarazzjoni causa mortis qatt ma kienet mehtiega, u b'dan huma informaw lill-ufficju tan-Nutar Clyde La Rosa permezz ta' *telefax message* datata 24 ta' Gunju 2004 (Dok. "MA 1" – fol. 106) izda l-unika komunikazzjoni li hija rceviet minghand l-atturi kienet biss dik permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Gunju, 2004, izda l-istess socjeta konvenuta ghamlet il-posizzjoni taghha cara ma' l-atturi u dan fis-sens illi l-konvenju tal-5 ta' Settembru, 2001 kien effettivament skada, tant li d-depositu mhallas mill-atturi lis-socjeta` konvenuta gie ritornat lura lill-atturi permezz ta' ittra datata 29 ta' Lulju, 2004 (Dok. "GPL 5" a fol. 63). L-atturi wiegbu ghal din l-ahhar ittra permezz ta' ittra datata 3 ta' Awwissu, 2004 (Dok. "GPL 6" – fol. 64) u permezz taghha intimaw lis-socjeta konvenuta sabiex tirtira l-kontenut ta' l-ittra datata 29 ta' Lulju, 2004 u f'kaz li dan ma jsehhx, huma kienu ser jipprocedu gudizzjarjament kontra l-istess socjeta` konvenuta u dan ghaliex sostnew li la darba t-trasferiment *"causa mortis"* ma sehhx mela t-terminu tal-konvenju kien ghadu ghaddej.

"Illi fil-fatt jirruzlta li l-imsemmija *telefax message* datata 24 ta' Gunju, 2002 mibghuta lil Saviour Scicluna, skrivan fl-ufficju tan-Nutar Clyde La Rosa, minn Daniela Falzon, segretarja mas-socjeta` konvenuta jinghad li *"further to your telephone conversation of today with Mr George Chetcuti Gandao, please find photocopies of deed dated 7th September 1963 evidencing property belongs to Gasan Properties Ltd."* u "*Indeed, it would be greatly appreciated if you were to confirm date for publication of contract of both properties earliest"* (ara Dok. MA1 a fol. 106). Ma` din l-ittra hemm annessa dokumentazzjoni in sostenn ta' dan. B'kollox intbaghtu hames (5) pagni u dan huwa ikkonfermat mit-*transmission result report* esebit a fol. 107 tal-process.

"Illi dan kollu jfisser li mill-provi prodotti jirrizulta li fil-5 ta' Settembru, 2001 kien sar konvenju bejn il-partijiet f'din il-kawza sabiex jigu trafseriti, mis-socjeta konvenuta lill-atturi, z-zewg proprjetajiet indikati fl-att promotur. Dan il-konvenju kellhu validita` sal-31 ta' Dicembru, 2001. Fil-11 ta' Frar, 2002 giet iffirmata estensjoni u l-effetti tal-konvenju datat 5 ta' Settembru, 2001 gew estizi sat-30 ta' Marzu, 2002. Fit-8 ta' Mejju, 2002, giet ikkonfermata l-validita' tal-konvenju (wara t-terminu li kien pattwit) izda saret l-ahhar estensjoni li tghid li l-effetti tal-konvenju datat 5 ta' Settembru, 2001 kellhom jibqghu validi *"ghall-zmien xahar minn meta wahda mill-proprjeta li ser tinbiegh tigi iddikjarata fit-trasferiment 'causa mortis' li ser issir rigward l-istess proprjeta".*

"Illi jirrizulta fil-mori kienet qamet il-kwistjoni dwar jekk il-fond 61, Reid Street, Gzira kienitx proprjeta` tas-socjeta konvenuta izda kienet ghadha proprjeta ta' l-ahwa Gasan, izda jirrizulta li minhabba dak gja fuq spejgat l-istess proprjeta' kienet effettivament giet trasferita ghandha bil-kuntratt tas-7 ta' Settembru, 1963 fl-atti tan-Nutar

Giuseppe Sammut. L-istess socjeta` konvenuta, malli saret taf b'dan hadet hsieb li tibghat tinforma lill-ufficju tan-Nutar La Rosa li l-proprjeta in kwistjoni kienet fuq il-kotba taghha u li ghalhekk kellu jsir il-kuntratt relattiv. Dan ghamlitu permezz ta' ittra datata 24 ta' Gunju, 2002. Ma` din l-ittra kien hemm anness estratt mill-kuntratt datat 7 ta' Settembru, 1963 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut minn fejn jirrizulta li l-proprjetajiet *de quo* kienu effettivament jappartjenu lis-socjeta` konvenuta u allura ma kien hemm l-ebda htiega tal-kuntratt ta' trasferiment *causa mortis* kif gie suggerit.

"Illi dan ifisser li meta giet iffirmata l-estensjoni tat-8 ta' Mejju, 2002, u meta gie maqbul li l-validita` tal-konvenju datat 5 ta' Settembru, 2001 kellu jibqa` validu *"ghall zmien xahar minn meta wahda mill-proprjeta li ser tinbiegh tigi ddikjarata fit-trasferiment 'causa mortis' li ser issir rigward l-istess proprjeta"* fir-rejalta ma kien hemm l-ebda trasferiment *causa mortis* x'jigi iffirmat. Dan il-punt gie indikat lill-ufficju tan-Nutar La Rosa permezz ta' ittra datata 24 ta' Gunju, 2002.

"Illi la darba dan huwa l-kaz jirrizulta li la darba t-trasferiment *"causa mortis"* ma kienx hemm bzonnu, mela allura saret estensjoni jew tigdid ta' konvenju fit-8 ta' Mejju 2002 bla ebda terminu reali ffissat u allura jfisser li saret estensjoni minghajr terminu u ghalhekk fl-opinjoni ta' din il-Qorti japplika dak provdut fl-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li jekk ma jkunx hemm ebda ftehim meta weghda tispicca, din taghlaq *"meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex t itwettaq il-wegħda ma tiġix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi zmien".*

"Illi ghalhekk applikata din ir-regola ghall-kaz in ezami tali tlett xhur bdew ghaddejjin mill-24 ta' Gunju, 2002, id-data ta' l-ittra li intbaghtet mis-socjeta konvenuta lill-ufficju tan-Nutar LaRosa, u li permezz taghha l-ufficju tan-Nutar La Rosa gie mitlub sabiex jghaddi ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali. It-tlett xhur ghalhekk, skadew fl-24 ta' Settembru, 2002. La darba ghalhekk l-ewwel ittra ufficjali mill-atturi saret fis-16 ta' Gunju, 2004, din jirrizulta li saret ferm wara t-terminu li l-ligi taghti fl-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 u ghalhekk meta l-konvenju, kif estiz, kien gja skada u ghalhekk fid-dawl ta' dan, it-talbiet attrici ma jistawx jigu milqugha.

"Illi jinghad li l-attur esebixxa ukoll *telefax message* datat 17 ta' Settembru, 2003 (Dok. "PMR" – fol. 115P) li jindika li kellu jsir inkontru fuq is-sit bejn l-attur, rapprezentant tas-socjeta` konvenuta, u certu John Refalo. L-attur jallega illi "... dan il-messagg, filwaqt li fih kontenut semplici hafna jikkostitwixxi prova importanti ghaliex ikompli juri li <u>fid-data tas-17 ta' Settembru, 2003</u> Gasan Properties Limited kienu

> ghadhom bl-intenzjoni li jikkonkludu n-negozju ma' l-attur dwar il-proprjetajiet mertu tal-konvenju".
>
> "Illi izda dan ma jirrizultax li huwa l-kaz ghaliex in kwantu relevanti, imkien ma hemm indikat f'dan il-messagg xi tip ta' estensjoni ghall-konvenju originali tal-5 ta' Settembru, 2001. F'kull kaz, l-istess kunsiderazzjonijiet imsemmija hawn fuq dwar il-prezentata ta' l-ittra ufficjali – paragrafu 17 – ukoll japplikaw.
>
> "Illi din il-Qorti hadet konjizzjoni ta' dak sottomess mill-atturi permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom datata 6 ta' Lukju 2011 u partikolarment dak li jinghad a fol. 184 tal-process, fejn l-atturi qed isostnu li l-konvenju baqa' validu ghaliex il-partijiet ghandhom jirrivertu ghall-perjodu qabel ma huma "gew zvijati" u b'hekk ma kienx jigi applikat it-terminu ta' tlett xhur retroattivament izda jigi li ritenut li l-konvenju baqa' fis-sehh. Din il-Qorti thoss li tali sottomissjoni ma hijiex wahda korretta u lanqas tista' tigi b'xi mod applikata, ghaliex ma hemm ebda bazi ghaliex ghandu jew jista' b'xi mod jigi ritenut li tali konvenju ghadu veljanti, u dan iktar u iktar meta ma hemm l-ebda dubju li l-att *causa mortis* ma kienx hemm bzonnu, u li l-att seta` jsir f'kull zmien, u zgur mid-data tal-24 ta' Gunju 2002."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi:

> "… … … l-appel ta' l-appellanti għandu jiġi miċħud mhux biss bl-ispejjeż kontra l-appellanti iżda wkoll bl-applikazzjoni tad-doppie spese skond l-artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta kontra l-istess u dan stante li l-appellanti ma ressqu ebda aggravju sorrett minn argumenti legali minimament fondati l-għaliex din l-Onorabbli Qorti għandha almenu tikkonsidra tirrevoka s-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat:

Illi din hi kawza ghall-esekuzzjoni ta' konvenju originarjament iffirmat fil-5 ta' Settembru, 2001. Dan il-konvenju gie mgedded diversi drabi, l-ahhar darba fit-8 ta' Mejju, 2002, fejn jinghad li qed igeddu l-effetti tal-konvenju "*ghal zmien xahar minn meta wahda mill-proprjeta` li ser tinbiegh tigi iddikjarata fit-trasferiment 'causa mortis' li ser issir rigward l-istess proprjeta*`". Din il-klawsola tnizzlet ghax in-nutar li kien inkarigat mill-atturi jezamina r-ricerki, haseb li proprjeta` li kienet ser tinbiegh ma kenitx tas-socjeta` konvenuta izda tal-ahwa Gasan personalment.

Jirrizulta, pero`, li dak li qal li sab in-nutar mir-ricerki li ghamel ma kienx minnu, u s-socjeta` konvenuta, b'ittra tal-24 ta' Gunju, 2002, informat lin-nutar li hu kellu zball, li l-proprjeta` hija tas-socjeta` konvenuta, u li allura ma kienx hemm htiega li jigi registrat xi trasferiment '*causa mortis*' imsemmija fl-estensjoni tal-effetti tal-konvenju li sar f'Mejju tal-2002.

Fis-16 ta' Gunju, 2004, l-atturi ressqu ittra ufficjali fejn interpellaw lis-socjeta` konvenuta tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Is-

socjeta` konvenuta wiegbet li ma kenitx sejra taghmel dan peress illi qieset li l-konvenju skada.

L-atturi jsostnu illi la t-trasferiment '*causa mortis*' ghadu ma sarx, il-konvenju ghadu fis-sehh.

L-ewwel Qorti ma qablitx mat-tezi attrici.

Qalet illi darba t-trasferiment '*causa mortis*' ma kienx hemm bzonnu, allura t-tigdid li sar fit-8 ta' Mejju, 2002, sar bla ebda terminu miftiehem, u allura jfisser li japplika t-terminu ta' tlett xhur kif ipprovdut fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Dan it-terminu skada u l-konvenju spicca minghajr effett.

L-atturi appellaw mis-sentenza u bazikament irrepetew s-sottomissjonijiet li ressqu ghall-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti u jissottomettu illi la gew zvijati m'ghandhomx ibatu pregudizzju.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li l-appell tal-atturi huwa ghal kollox infondat. Meta l-konvenju gie mgedded fit-8 ta' Mejju, 2002, il-validita` tieghu gie marbut ma' kondizzjoni impossibbli, u dan peress li l-proprjeta` kienet ta' kumpanija, u mhux biss ma kienx hemm bzonn li jigi registrat trasferiment '*causa mortis*', izda tali trasferiment ma setax isir

ghax kumpanija ma tmutx. L-Artikolu 1054 tal-Kodici Civili jghid li kull kondizzjoni illi ggieghel l-esekuzzjoni ta' haga impossibbli, "*ma tiswiex, u taghmel ma jiswiex il-ftehim li jkun jiddependi minnha*". Dan ifisser illi l-estensjoni li sehhet fit-8 ta' Mejju, 2002 ma tiswiex u l-konvenju kien baqa' bla effett.

Anke jekk jista' jinghad, kif osservat l-ewwel Qorti, li l-estensjoni kienet valida, dina saret minghajr terminu miftiehem, u allura jidhol fis-sehh l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili li jimponi terminu ta' tlett xhur ghall-validita` tieghu. Dan it-terminu skada qabel mal-atturi ressqu l-ewwel ittra ufficcjali taghhom f'Gunju tal-2004, u l-konvenju ghandu jitqies li spicca bla effett.

F'kull kaz, anke jekk, kif tissottometti l-appellanti, l-ittra ufficjali saret fi zmien preskritt, din saret f'Gunju tal-2004, fil-waqt li din il-kawza saret f'April tal-2006, meta suppost kellha ssir fi zmien 30 jum mid-data tal-iskadenza tal-konvenju. Kwindi, anke taht dan l-aspett, l-azzjoni attrici kellha tfalli.

L-atturi jsostnu li ma ghandhomx ibatu minhabba ic-"*cirkostanzi eccezzjonali tal-kaz*", u l-konvenju ghandu jitqies li ghadu fis-sehh. Din il-Qorti ma tabbraccax dan l-argument ghax, la darba skont il-ligi l-konvenju spicca bla effett, ma tistax iggieghel lill-parti l-ohra tesegwieh.

Jekk l-atturi jhossu ruhhom li gew zgwidati, dan iridu jarawh ma' min zgwidahom. Jekk in-nutar zbalja fl-interpretazzjoni li ghamel tar-ricerki li ordna, ghal dan ma ghandhiex tigi mitluba taghti rimedju s-socjeta` konvenuta. Meta gie iffirmat il-konvenju f'Settembru tal-2001, is-socjeta` konvenuta dehret bhala sid il-proprjeta` li obbligat ruhha li tbiegh, u hekk fil-fatt kienet. In-nutar imqabbad mill-atturi dahhalha dubju dwar dik il-verita`, izda xahar wara l-estensjoni s-socjeta` konvenuta ikkonfermat li l-proprjeta` kienet taghha u qatt ma kien hemm htiega ta' registrazzjoni ta' trasferiment '*causa mortis*'. Id-dubju holqu n-nutar tal-atturi, u jekk sar zball sar mill-istess nutar, u s-socjeta` konvenuta, li dejjem agixxiet in bona fede fil-kwistjoni, ma tistax twiegeb ghall-pregudizzju li jghidu li garrbu l-atturi.

Il-konvenju ma jistax jinghad li kellu validita` ta' hames snin (f'kull kaz, hemm dubju dwar il-korrettezza ta' din l-asserzjoni) ghax it-tigdid, kif inghad, kien soggett ghall-kundizzjoni li ma tiswiex, li jrendi l-istess ftehim ukoll bla effett.

Din il-Qorti taqbel mas-socjeta` konvenuta li l-appell tal-atturi kien pjuttost fieragh, ghax il-posizzjoni legali tohrog pjuttost cara mic-cirkostanzi, u dan sejjer jigi rifless fl-ispejjez.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attrici billi tichad l-istess u tikkonferma d-decide tal-Qorti taht l-intestatura “Konkluzjoni”, bl-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-attrici appellanti, u peress li tqis dan l-appell bhala wiehed fieragh u vessatorju, tikkundanna lill-appellant sabiex, ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, ihallas ukoll, bhala spejjez addizzjonali, is-somma ta’ tlett mitt euro (€300) lir-Registratur tal-Qrati.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df