QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Frar, 2020.

Numru 1

Rikors numru 690/07 AF

Alfred u martu Maria Dolores maghrufa bhala Doreen konjugi Attard

v.

Dr. Joseph, Carmelo u John ahwa Azzopardi bhala werrieta tal-mejjet John Azzopardi u l-istess Dr. Joseph Azzopardi f'ismu proprju, Maria Dolores Abela, Carmelo Azzopardi, John Azzopardi, Carmela Azzopardi f'isem il-mejjet Anthony Azzopardi, Vincenza Casha, Anthony Attard, Albert Attard u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Mary Carmen sive Marlene Casha u dana wara l-mewt tal-konvenut Albert Attard, Alosia sive Luigia Murrey u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Aloisia sive Luigia sive Giga Scurr, u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Olive mart William John Mardle, Joseph Scurr, James Albert Scurr, Margaret Elizabeth mart Frank Crowley, Joan Scurr, Mary Grace mart John Farrugia, Rose Mary mart John Meilak, Susan Pauline Scurr, Brian Scurr, Marion mart Patrick McDonald u dan wara l-mewt ta' Aloisia sive Luigia sive Giga Scurr, Josephine sive Jessie Peters, Emmanuel Vella u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-

legittimazzjoni tal-atti f'isem Dominic u Mario ahwa Vella u dan wara l-mewt ta' Emmanuel Vella, Joseph Vella u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Giuseppe sive Joseph Vella u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f'isem John, Victor, Doris, Maryanne, Theresa sive Tessie u Domenica ahwa Vella u dan wara l-mewt ta' Giuseppe sive Joseph Vella, Carmela Stivala u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Charles Stivala, Anthony sive Tony Stivala u Marlene Dufresne nee' Stivala u dan wara l-mewt ta' Carmela Stivala, Albert Vella, Maria Meli u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f'isem Joseph Meli, Doris Scicluna, John Meli, Agnes Meli, Catherine Thornton, Mary-Carmen Fishburn u Paul Meli u dan wara l-mewt ta' Maria Meli, Josephine sive Jessie Buttigieg u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Giovanna sive Jane Buttigieg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat li ressqu l-atturi fis-26 ta' Ġunju, 2007, li jaqra hekk:

> "(i). illi r-rikorrenti flimkien ma' John Azzopardi, illum mejjet, Maria Dolores Abela, Dottor Joseph, Carmelo, John aħwa Azzopardi, Vincenza mart Carmelo Casha, Anthony Attard, Albert Attard, Aloisa sive Luigia Surrey, Josephine Peters, Joseph Vella, Carmela Stivala, Albert Vella, u Maria Meli, Josephine Buttigieg, iffirmaw konvenju fit-13 ta' Mejju 1989 permezz ta' liem l-intimati jew l-aventi kawża tagħhom obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lir-rikorrenti li obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw porzjoni diviża ta' art formanti parti mill-artijiet 'Ta Grabel' sive 'Tal-Kburit' sive 'Ta Braxia', Blata l-Bajda, limiti tal-Ħamrun kif tidher fil-pjanta u siteplan annessa mal-istess konvenju, libera u franka taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju (dokument "A");
>
> "(ii) illi r-rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali datata 16 ta' Frar 2007 (dokument "b") interpellaw lill-intimati jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-art fuq indikata u deskritta ai termini tal-imsemmi konvenju iżda l-intimati baqgħu inadempjenti u issa qed jirrifjutaw li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt in kwantu jikkontendu li l-imsemmi konvenju skada irrevokabbilment;

"(iii) illi kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża t-titolu tal-intimati fir-rigward tal-art indikat għandu ma ġiex iċċertifikat eżatt u preċiż u in kwantu l-kondizzjoni sospensiva għandha ma seħħitx l-imsemmi konvenju għadu validu u vigenti;

"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

"(i) tiddikjara u tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk iffissat minn din l-Onorabbli Qorti jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgħ tal-art formanti parti mill-artijiet 'Ta Grabel' sive 'Tal Kubrit' sive 'Ta Braxia', Blata l-Bajda, limiti tal-Ħamrun u għall-prezz u skond il-kondizzjonijiet u pattijiet inklużi fil-konvenju iffirmat fit-tlettax (13) ta' Mejju 1989 bejn ir-rikorrenti u l-intimati jew l-aventi kawża tagħhom;

"(ii) tinnomina nutar pubbliku sabiex jippublika l-kuntratt finali ta' bejgħ u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw l-eventwali inadempjenza tal-intimati jew uħud minnhom milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-istess;

"B'riserva għal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti skond il-liġi u bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti kollha li in forza tagħha eċċepew:

"**1. Dwar il-fatti:**

"1.1. Illi l-fatti kif dikjarati fl-e*ww*el paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kontestati fis-sens li l-konvenju in kwistjoni ma ġie validament iffirmat u/jew ratifikat mill-partijiet kollha u għalhekk ma jiswiex;

"1.2. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma kkontestati billi għalkemm saret l-ittra uffiċjali in kwistjoni l-intimati irrispondew peremzz ta' ittra uffiċjali tat-23 ta' Frar 2007. Fi kwalsiasi każ, dik l-ittra kienet irritwali, billi kif jirriżulta mit-talbiet espressi fiha l-konvenju in kwistjoni kien ġia skada;

"1.3. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attriċi huma wkoll kkontestati u dan kif kienu irrillevaw ir-rikorrenti stess fl-ittra uffiċjali tas-16 ta' Frar 2007;

"2. Eċċezzjonijiet:

"2.1. Preliminarjament li uħud mill-partijiet li kontrihom saret il-kawża huma mejta u għalhekk semmai għandha ssir illeġittimazzjoni opportuna.

"2.2. Preliminarjament ukoll l-irritwalita tat-talbiet attriċi billi ġialadarba l-atturi jippremettu li l-kondizzjoni sospensiva għadha ma skadietx, għaldaqstant ma jistgħux jitolbu li l-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-Att finali;

"2.3. Fit-tieni lok u bla preġudizzju għas-suespost illi r-rikorrenti ddekadew minn kwalsiasi dritt li seta' kellhom skond il-konvenju in kwisjtoni peress li:

"2.3.1. il-konvenju skada rrevokabbilment; u/jew

"2.3.2. il-kawża ma saritx fit-terminu ta' tletin ġurnata stabbilita mill-liġi; u /jew

"2.3.3. il-konvenju ma kienx ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sal-31 ta' Ottubru 2004 u dan ad validitatem kif jitlob ir-regolament 10(5) tal-Avviż Legali 98/03 kif emendat u dan in konformita mal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

"2.4. Illi t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

"2.5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Ottubru, 2014, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni, tiċħad l-eċċezzjoni innumerata 2.3.3, rigwardanti r-reġistrazzjoni tal-konvenju u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra fis-sens li ntqal aktar 'il fuq, tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

"L-ispejjeż jitħallsu kwantu għal tlett kwarti mir-rikorrenti u kwart mill-intimati."

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, il-konjugi Attard qed jitolbu lil din il-Qorti ġġiegħel lill-intimati jersqu għall-kuntratt finali ta' trasferiment ta' art skond konvenju minnhom ffirmat. L-intimati jsostnu li l-konjugi Attard ma fadlilhom ebda dritt minn dak il-konvenju għaliex il-konvenju skada. Isostnu ukoll illi ġaladarba dan ma kienx ġie reġistrat skond il-liġi, issa ma għandu ebda validità.

"Jirriżulta illi fit-13 ta' Mejju 1989 ġie ffirmat konvenju dwar art fil-Blata l-Bajda, limiti tal-Ħamrun (ara fol. 9). Fid-29 ta' Settembru 1989, il-partijiet qablu li dan il-konvenju jiġġedded "sa żmien xahar wara li jiġi ċertifikat it-titolu eżatt u preċiż tal-imsemmija art". Din il-kundizzjoni ddaħlet peress illi kienu bdew proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-bejjiegħa dwar l-imsemmija art. Jirriżulta illi dawn il-proċeduri ġew definittivament deċiżi a favur tal-bejjiegħa permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell pronunzjata fis-7 ta' Ottubru 2005.

"L-ewwelnett il-Qorti tibda biex tinnota illi tul il-proċeduri saret kull leġittimazzjoni tal-atti li kienet meħtieġa u għalhekk kull diffikultà riskontrata fir-rigward qed tiġi meqjusa superata.

"Il-Qorti tibda biex tikkonsidra l-eċċezzjoni mressqa fir-rigward tar-reġistrazzjoni tal-konvenju. F'dan ir-rigward, in-Nutar Joseph Tabone xehed illi:

> *""Fil-parti t'isfel tad-dokument a fol. 10 tal-proċess hemm notazzjoni ta' Anton Vella Laurenti u din kienet ħarġet il-liġi tal-Capital Gains Tax sabiex jiġu eżentati l-vendituri mill-ħlas tat-taxxa. Konna rreġistrajna dan il-konvenju mal-Inland Revenue.""*

"In-notazzjoni msemmija min-Nutar testwalment tgħid hekk:

> *""This is to certify that a copy of this document has been received at this Department - 27th November 1992 Pages 1 -2.""*

"Iġġib il-firma u t-timbru ta' Anton Vella Laurenti, Inland Revenue Department.

"Il-konvenuti korrettement jirreferu għar-regolament 10 (5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti għar-rigward ta' konvenji datati qabel 31 ta' Diċembru 2003 madankollu konvenjetement jiskartaw il-proviso li jipprovdi illi:

> *""Iżda ebda avviż ma jkun meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.""*

"Issa din il-Qorti tqis li kieku ma kienux inbdew il-proċeduri ġudizzjarji minn terzi, il-kuntratt kellu jiġi ppubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004. Din tirrendi s-sitwazzjoni analoga għal dik ravviżata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Frendo vs Agius (7 ta' Ottubru 2008) fejn ġie ritenut illi:

> *""Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma ġiex ippubblikat qabel 1 ta' Novembru, 2004, minħabba aġir tal-konvenuti li ma riedux jirrikonoxxu l-eżistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' ħsara għall-atturi. Il-konvenju hu wieħed li, fit-termini tiegħu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fl-1995, ċioe', qabel l-1 ta' Novembru, 2004, u, għalhekk, ma kienx meħtieġ li jingħata avviż tiegħu fit-termini tal-Kap. 364.""*

"Għalhekk il-Qorti qed tiċħad l-eċċezzjoni għaliex mhux mistħoqqa.

<u>"Kundizzjoni</u>

"Il-pern tal-vertenza hija essenzjalment il-kundizzjoni li kienet ġiet miftiehma fit-tiġdid tal-konvenju fid-29 ta' Settembru 1989 u li testwalment ipprovidet illi:

> ""Il-partijiet qed iġeddu l-konvenju ta' bejniethom sa żmien xahar wara li jiġi ċertifikat it-titolu eżatt u preċiż tal-imsemmija art.""

"Il-kweżit għalhekk essenzjalment idur fuq id-data meta avverat ruħha l-kundizzjoni, jekk infatti ġara hekk. L-intimati jikkontendu illi t-titolu fuq l-art ġie indubbjament ċertifikat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-7 ta' Ottubru 2005. Għaldaqstant huma jsostnu li meta ntbagħtet l-ittra uffiċċjali fis-16 ta' Frar 2007 il-konvenju kien ilu li skada. Ir-rikorrenti, madankollu, isostnu li t-titolu għadu ma ġiex iċċertifikat eżatt u preċiż u għalhekk il-konvenju għadu validu għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet jargumentaw illi l-kundizzjoni sospensiva kienet ġiet konfermata permezz tas-sentenza u fadal biss li ssir id-dikjarazzjoni causa mortis li huma jsostnu tista' saħansitra tiġi ordnata li ssir minn din il-Qorti.

"Ir-rikorrenti jiddubitaw mill-bona fede tal-intimati. Jirriżulta illi dawn kienu perjodikament javviċinawhom u jsaqsuhom dwar l-eżitu tal-kawża, pero' qatt ma ġew infurmati meta finalment il-kawża ġiet deċiża. In-Nutar Tabone jixhed illi "Kien hemm l-intendimenti illi l-familja Azzopardi kellhom javżaw lill-kompratur u lili x'sar fuq din il-kawża". Madankollu din il-Qorti ma tistax tasal biex tqis li l-kundizzjoni kienet tiddependi fuq l-informazzjoni mogħtija dwar l-eżitu tal-kawża. Il-Qorti tirrimarka illi kien fl-interess tal-istess kompraturi li jsegwu huma l-proċess kollu tal-kawża li l-eżitu tagħha kien ser ikun ta' interess hekk dirett għalihom. Meqjusa ċ-ċirkostanzi (ċioe' ta' kawża pendenti) il-kundizzjoni miftehma hija ċara u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet referenza diretta għall-eżitu tal-proċeduri pendenti.

"Artikolu 1002 tal-Kap. 16 tal-Kodiċi Ċivili:

> *""Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.""*

"It-titolu fuq l-art kien instab li kien inċert u inpreċiż minħabba l-kawża. Deċiża dik il-kawża, l-inċertezza kollha spiċċat. Il-Qorti għalhekk tqis li

mas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-kundizzjoni avverat ruħha u t-terminu beda jiddekorri. Iddekorra inutilment u l-konvenju skada."

Rat ir-rikors tal-Appell tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

"tirriforma s-sentenza appellata mogħtija fid-9 ta' Ottubru, 2014 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet premessi billi filwaqt illi tikkonfermaha fejn astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni u ċaħdet l-eċċezzjoni enumerata 2.3.3, tirrevoka s-sentenza appellata fil-bqija, billi, b'akkoljiment tal-aggravji fuq imressqa, tilqa' t-talbiet attriċi u tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati appellati, u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati".

Rat ir-riposta u l-appell inċidentali tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

"**tirriforma** s-sentenza fl-ismijiet premessi tad-9 ta' Ottubru, 2014 billi filwaqt li tiċħad l-appell ta' l-atturi appellanti, tikkonferma s-sentenza in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi u laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha ħlief l-ewwel eċċezzjoni u l-eċċezzjoni innumerata 2.3.3 u tirrevoka s-sentenza in kwantu ċaħdet l-eċċezzjoni innumerata 2.3.3 u minflok tilqa' l-istess eċċezzjoni 2.3.3. Bl-ispejjeż kontra l-appellanti Alfred u Maria Dolores konjugi Attard".

Rat ir-riposta tal-atturi għall-appell inċidentali li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti:

"sabiex tiċħad l-appell inċidentali propost mill-appellati, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom".

Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkonsidrat;

Illi din il-kawża tikkonċerna konvenju iffirmat fit-13 ta' Mejju, 1989, quddiem in-Nutar Joseph Tabone, u dan għall-bejgħ ta' biċċa art ġewwa l-Blata l-Bajda. Dan il-konvenju kellu validita` għal żmien sitt xhur, pero`, ġara li wara li ġie iffirmat il-konvenju, terz fetaħ kawża kontra l-prospettiv venditur biex jiġi dikjarat li l-art kienet fil-fatt tiegħu. Minħabba hekk, peress li t-titolu tal-venditur prospettiv kien qed jiġi kontestat, il-partijiet reġgħu iltaqgħu għand in-Nutar u l-konvenju ġie mġedded "*sa żmien xahar wara li jiġi ċertifikat it-titolu eżatt u preċiż tal-imsemmija art*". Il-kawża li fetaħ it-terz kontra l-venditur prospettiv ġiet deċiża favur l-istess venditur prospettiv minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru, 2005.[1]

Wara li saret il-kondizzjoni fil-konvenju, l-attur, li kellu interess jixtri l-art, jgħid li kien kemm-il darba jsaqsi lill-konvenuti x'ġara mill-kawża, iżda kienu jgħidulu li l-każ kien għadu pendenti; darba minnhom infurmaw lill-attur li kienu tilfu l-kawża iżda kienu se jappellaw. L-attur jgħid li l-konvenuti kienu jgħidulu li ma kellux għalfejn joqgħod javviċinhom, peress illi kienu jgħidulu huma meta tkun inqatgħet il-kawża l-oħra mat-terz.

L-ewwel Qorti ċaħdet il-kawża tal-atturi wara li osservat li l-ittra uffiċjali u din il-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju ma sarux kif trid il-liġi u

[1] Ċitazzjoni. Nru. 1252/93GV

marbuta ma xahar wara s-sentenza ta' din il-Qorti (fil-kawża tat-terz) tas-7 ta' Ottubru, 2005.

L-atturi appellaw u jgħidu li t-terminu ta' xahar jibda jgħaddi mhux mis-sentenza finali fil-kawża l-oħra, iżda minn meta n-Nutar "***jiċċertifika***" t-titolu tal-konvenuti, ħaġa li għadu ma għamilx sal-lum.

Trattat l-appell, din il-Qorti tara li ma tistax taqbel mat-tesi tal-atturi. In-Nutar Tabone, hu veru, xehed li l-kondizzjoni għamilha biex il-partijiet ma joqgħodux jagħmlu estensjoni diversi drabi, imma rabtha mal-eżitu tal-kawża. Qal ukoll li kien hu li kellu jiċċertifika t-titolu. Wara li nqatgħet il-kawża l-oħra, kien għamel ir-riċerki meħtieġa u qal li ma setax jiċċertifika t-titolu peress illi l-art ma kinitx ġiet dikjarata fil-"*causa mortis*". Dan kollu, pero`, ma jissufrugax lill-atturi. Ma jirriżultax li dan il-ħsieb tan-Nutar kien ukoll il-ħsieb tal-partijiet. Da parti tal-partijiet, il-ħsieb kien li l-kuntratt isir meta tiġi finalizzata l-kawża li fetaħ it-terz kontra l-konvenut. Fil-fatt l-attur xehed li l-klawsola kienet tfisser li l-kuntratt isir wara li n-Nutar "*ikun jaf it-titolu ta' min hu*", u n-Nutar kien jaf l-art ta' min hi wara s-sentenza finali ta' din il-Qorti tas-7 ta' Ottubru, 2005. Setax jiġi ppubblikat il-kuntratt minħabba li l-art ma kinitx reġistrata f'"*causa mortis*" ta' xi ħadd mill-vendituri li miet fil-frattemp, hija xi ħaġa oħra li ma tolqotx it-titolu fuq l-art. Il-pubblikazzjoni tal-"*causa mortis*" hija xi ħaġa amministrattiva intiża għall-ħlas ta' taxxa, u n-nuqqas ta' reġistrazzjoni ma jwassalx għal xi difett

fit-titolu. It-titolu tal-konvenuti fuq l-art ġie, tista' tgħid, iċċertifikat bis-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Ottubru, 2005, u almenu l-ittra uffiċjali għall-eżekuzzjoni tal-konvenju kellha tiġi ppreżentata entro xahar minn dik id-data. F'dan il-każ, dan ma sarx, u allura qalet sew l-ewwel Qorti li l-konvenju skada u ma għadux enforzabbli.

L-atturi jgħidu li ġew żgwidati mill-konvenuti dwar id-data tas-sentenza finali ta' din il-Qorti fil-kawża l-oħra. Din il-Qorti ma ssibx li, fil-fatt, kien hemm xi aġir malizjuz da parti tal-konvenuti. Jista' jkun li dawn tal-aħħar ma kinux preċiżi fid-dettalji li għaddew lill-attur, pero`, din il-Qorti tara li kien dmir tal-attur li jsegwi l-kawża tat-terz u jirregola ruħu. Ma kellux joqgħod jistenna li jgħidulu xi ħaġa l-konvenuti, u kellu hu stess jiċċekkja x'kien qed jiġri – ħaġa li seta' jagħmilha faċilment.

Inoltre, l-istess attur jammetti li fid-29 ta' Diċembru, 2006, kien jaf li l-appell kien ġie deċiż favur il-konvenuti, iżda xorta waħda stenna mal-ħamsin ġurnata qabel ma ressaq l-ittra uffiċjali. Kollox jindika, għalhekk, li l-attur ittraskura l-interessi tiegħu u ma ħax ħsieb jikkawtela dawk l-interessi kif imiss. Kellu obbligu isegwi huwa stess il-mixja tal-kawża li fetaħ it-terz quddiem dawn il-qrati, u jekk ħaseb li jorbot iż-żmien tal-validita` tal-konvenju mad-data li hu jkun jaf bl-eżitu tal-kawża, kellu tal-anqas jaġixxi tempestivament biex imexxi għall-eżekuzzjoni tal-konvenju kif sar jaf li l-vendituri rebħu l-kawża.

Jekk l-attur ħalla f'idejn in-Nutar għamel ħażin, għax donnu jippretendi li l-kuntratt jiġi ppubblikat kif u meta jrid in-Nutar, ħaġa altament żbaljata. Wieħed ifakkar li nutar mhux qiegħed hemm biex jagħti pariri legali, iżda biex jippubblika atti formali u l-atturi kellhom jieħdu parir mingħand avukat biex dan jidderiġihom skont il-liġi.

Il-klawsola f'dan il-każ ma kinitx dipendenti fuq ħaġa li kellu jagħmel in-Nutar, iżda fuq determinazzjoni oġġettiva tat-titolu tal-konvenut, fatt li ġiet stabbilita bis-sentenza tas-7 ta' Ottubru, 2005.

Peress illi t-talba tal-atturi sejra tiġi miċħuda, din il-Qorti ma tarax lok li tidħol biex teżamina l-validita` o meno tal-konvenju marbut mal-fatt li dan ma ġiex reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, kif issostni l-*enforcement manager* tad-dipartiment. L-ewwel Qorti qalet li dan il-konvenju ma kienx meħtieġ li jiġi reġistrat darba li l-kuntratt kellu jsir qabel l-1 ta' Novembru, 2004 (ara bħala rifless fuq dan il-punt is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet "**Schembri v. Prince Properties Ltd.**" deċiża fit-30 ta' Novembru, 2012). F'kull każ, kif ingħad, it-talbiet attriċi ma jistħoqqilhomx li jiġu milqugħa u, kwindi, is-sentenza tal-ewwel Qorti sejra tiġi konfermata.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-appell inċidentali, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti in kwantu ċaħdet it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża in prim'istanza jitħallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, filwaqt li dawk marbuta ma' dan l-appell jitħallsu kollha mill-atturi appellanti *in solidum*.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm