QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sbatax (17) ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 638/2017 FDP

Fl-ismijiet

Mark Scicluna (K.I. 016976M)
Mireille Scicluna Lautier (K.I. 0373777M)

Vs

Mary Anne Massa (K.I. 0616849M)
Pasquale Fernando Massa (K.I. 0125453A)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Lulju 2017, li permezz tiegħu r- rikorrenti talbu is-segwenti:

1. Illi l-kontendenti ffirmaw konvenju fit-3 ta' Marzu 2016 quddiem in-Nutar Dr. Joseph Abela fejn il-konvenuti wegħdu li jbiegħu u l-atturi obbligaw ruħhom li jixtru is-segwenti proprjeta:

Appartament 12, Onir Court, Tnq Andrew Cunninghatti, Qawra, limiti San Pawl il-Baħar

2. Illi l-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' (€100,000) mitt elf Ewro

3. Illi dan il-konvenju kien jiskadi fil-15 ta' Ġunju 2017.

4. *Illi fit-13 ta' Ġunju 2017, l-atturi ippreżentaw ittra uffiċjali li biha interpellaw lil konvenuti sabiex jersqu għall-att finali.*

5. *Illi dan il-konvenju skada u dan nonostante li l-konvenuti kienu debitament interpellati sabiex jersqu għall-att finali wara l-imsemmi konvenju, huma baqgħu inadempjenti.*

6. *Illi minħabba dan il-nuqqas da parti tal-konvenuti l-atturi sofrew danni kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1) *Tordna lil-konvenuti jersqu għall-att finali wara konvenju datat 20 ta' April 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Abela rigwardanti l-proprjeta hawn fuq deskritta.*

2) *Tinnomina nutar pubbliku biex jirċievi l-att relattiv.*

3) *Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-konvenuti fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja ta' l-istess konvenuti.*

4) *Tillikwida danni subiti.*

Bl-ispejjeż u l-konvenuti inġunti in subizzjoni.

2. Rat illi fit-12 ta' Ottubru 2017 l-intimati Marianne Massa u Pasquale Fernando Massa irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenju kien skada fit-3 ta' Ġunju 2016, tilef l-effetti tiegħu u l-partijiet tqiegħdu fis-sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju;

Illi sussegwentement l-attriċi ibbażaw l-estensjonijiet tagħhom fuq dan il-konvenju skadut (l-ewwel estenzjoni saret fit-27 ta' Ġunju 2016) u għaldaqstant anke dawn l-estenzjonijiet irrendew ruħhom invalidi u nulli;

Illi tali estenzjonijiet nulli imbagħad baqgħu jiġu estiżi kull xagħrejn diversi drabi sa sena wara u ċioe' 15 ta' Settembru 2017;

Illi ukoll it-talbiet attriċi għandhom ukoll jiġu miċħuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li qabel ma għadda ż-żmien applikabbli, l-atturi, naqsu li b'att ġudizzjarju jsejħu lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt;
Illi wkoll l-atturi, f'każ li l-att ġudizzjarju ġie preżentat fil-ħin, naqsu li sussegwentement jiftħu proċeduri b'rikors ġuramentat fit-terminu li tagħti l-liġi u ċioe ta' tletin ġurnata sabiex tintalab it-twettiq tal-wegħda tal-bejgħ;

Illi fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, din l-azzjoni hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-intimati kellhom raġuni valida fil-liġi sabiex ma jersqux għall-pubblikazzjoni tal-att finali, liema raġuni l-atturi kienu ġew infurmati mill-bidu netti, pero' ma ridux jafu, ma ridux jisimgħu, irrifjutaw kwalunkwe tentattiv ta' ftehim, webbsu rashom, u baqgħu għaddejjin bl-estenzjonijiet tal-konvenju skadut bl-użu ta' attitudni arroganti w assoluta u dan kif ser jiġi ippruvat fil-mori tal-kawża.

Provi:

3. Rat illi fis-7 ta' Novembru 2017 il-kawża ġiet differita għall-provi.

4. Rat l-affidavit ta' **Mark Scicluna** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2017 (fol 48).

5. Rat l-affidavit ta' **Mireille Scicluna Lautier** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2017 (fol 50).

6. Rat l-affidavit tal-**Perit Josie Abraham Vassallo** ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2017 (fol 52).

7. Rat l-affidavit ta' **Simon Zarb** ippreżentat fit-18 ta' Jannar 2018 (fol 60).

8. Rat ix-xhieda mogħtija tan-**Nutar Dottor Joseph Abela** datata 18 ta' April 2018 (fol 62).

9. Rat ix-xhieda mogħtija ta' **Antoinette Polidano** datata 18 ta' April 2018 (fol 76A).

10. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti fit-18 ta' April 2018.

11. Rat illi fit-18 ta' April 2018 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

12. Rat ix-xhieda ta' **Mary Ann Massa** mogħtija fl-24 ta' Mejju 2018 (fol 99).

13. Rat illi dina l-Qorti, kif ippresjeduta, ħadet konjizzjoni tal-atti fis-16 ta' Ottubru 2019.

14. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati fis-16 ta' Ottubru 2019.

15. Rat l-affidavit tal-konvenuta Mary Ann Massa ippreżentat fl-20 ta' Novembru 2019 (fol 111).

16. Rat l-affidavit tal-**Perit Anthony Mangion** ippreżentat fl-20 ta' Novembru 2019 (fol 113).

17. Semgħet ix-xhieda ta' Mark Scicluna in kontro-eżami mogħtija fis-27 ta' Ottubru 2020 (fol 125).

18. Rat id-dokumentazzjoni eżebiti minn Mark Scicluna fit-13 ta' Jannar 2021.

19. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Mary Ann Massa mogħtija fit-13 ta' Jannar 2021 (fol 155).

20. Rat illi fit-13 ta' Jannar 2021 il-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet bil-miktub wara illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi Mark Scicluna u Mireille Scicluna Lautier ippreżentata fl-4 ta' Marzu 2021 (fol 169).

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati ppreżentata fil-5 ta' Mejju 2021 (fol 176).

23. Rat illi fil-5 ta' Mejju 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat

24. Jirriżulta li fit-3 ta' Marzu 2016, ġie ffirmat konvenju fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Abela, bejn il-partijiet għall-akkwist ta' Appartment 12, Onir Court, Triq Andrew Cunningham, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, eżebit fl-atti bħala Dok B a fol 7 tal-proċess. Dan il-konvenju kien jiskadi fit-3 ta' Ġunju 2016. Permezz ta' dan il-konvenju, l-intimati kienu wegħdu li ser ibiegħu proprjetà ossija Appartament 12, Onir Court, Triq Andrew Cunningham Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar għall-prezz ta' Ewro 100,000, u l-atturi obbligaw ruħhom li jixtru skont il-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt.

25. Jirriżulta li kienu saru estensjonijiet dwar dan il-konvenju li huma eżebiti mar-rikors promotur, fejn l-ewwel estensjoni saret fis-27 ta' Ġunju 2016 (fol 13), t-tieni estensjoni saret fil-15 ta' Settembru 2016 (fol 14), it-tielet estensjoni saret fl-14 ta' Novembru 2016 (fol 15), ir-raba' estensjoni saret fl-14 ta' Frar 2017 (fol 16) u l-ħames estensjoni saret fl-20 ta' April 2017 (fol 17). Is-sitt u l-aħħar estensjoni hija datata 12 ta' Ġunju 2017 u kellu jiskadi fil-15 ta' Settembru 2017, eżebita a fol 18. Jirriżulta li l-oriġinal ta' din l-aħħar estensjoni m'hijiex iffirmata mill-intimata u żewġha, kif sostniet l-intimata fix-xhieda tagħha. Minkejja dan, l-estensjonijiet kollha preċedenti kienu iffirmati mill-kontraenti kollha.

26. Jirriżulta li ntbagħtu erba' ittri uffiċjali da parti tal-atturi, li huma eżebiti a fol 69 sa 75. L-ewwel ittra hija datata 3 ta' Ġunju 2016 (fol 69), it-tieni ittra hija datata 7 ta' Settembru 2016 (fol 71), it-tielet ittra hija datata 17 ta' April 2017 (fol 73) u r-raba' ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fit-12 ta' Ġunju 2017 (fol 75).

27. Jirriżulta illi l-proċeduri odjerni ġew intavolati fl-14 ta' Lulju 2017.

28. Ir-rikorrenti sussegwentement ipproċedew b'dan il-każ sabiex l-intimati jaddevjenu għall-kuntratt finali in segwitu għall-konvenju datat 3 ta' Marzu 2016 fejn qed isostnu li huma kienu interpellaw lill-intimati permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta w dawna ma resqux. Għalhekk, permezz tal-kawża odjerna qegħdin jitolbu fost oħrajn,

lill-Qorti tiddeċiedi li l-konvenju imsemmi huwa validu skont il-liġi u li l-intimati huma obbligati sabiex jersqu għall-att finali relattiv.

29. Ir-rikorrenti qed isostnu wkoll, li minħabba l-inadempjenza da parti tal-intimati biex jaddevjenu għall-kuntratt, sofrew danni, konsegwentement ipproċedew bil-każ odjern.

30. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-konvenuti irrispinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi eċċepew preliminarjament li l-konvenju kien skada fit-3 ta' Ġunju 2016. Inoltre`, ġie sostnut li anke l-estensjonijiet għall-imsemmi konvenju huma invalidi u nulli. Di piu`, ġie eċċepit li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-atturi naqsu milli jsejħu lill-intimati b'att ġudizzjarju fiż-żmien applikabbli u naqsu milli jipproċedu b'kawża. Ġie wkoll eċċepit, li l-intimati kellhom raġuni valida għaliex ma resqux għall-kuntratt finali.

Meritu tal-każ

Il-klawsoli ikkontestati fil-konvenju in kwistjoni.

31. Fix-xhieda tagħha, l-intimata xehdet li ma kinitx taf il-kontenut tal-konvenju preċedentement għad-data li fih iltaqgħu u ffirmaw il-konvenju. Hija sostniet, kemm fix-xhieda u fis-sottomissjonijiet, li xi klawsoli saru qabel l-iffirmar tal-konvenju u kienu biss a benefiċċju tar-rikorrenti. Spjegat ukoll, l-istat mentali li kienet fih dakinhar tal-konvenju minħabba l-problemi li kienet għaddejja minnhom, u wara pressjoni da parti ta' Simon Zarb, l-aġent ta' Real Estate, hija ċediet għall-pressjoni u ffirmat il-konvenju, nonostante l-kalwsoli inseriti, li hija ma qablitx magħhom.

32. Inoltre`, fix-xhieda tagħha u fis-sottomissjonijiet, l-intimata sostniet ukoll li kienet ġiet infurmata mill-Perit tagħha li kien hemm diskrepanzi fil-pjanta sottomessa mal-konvenju, li kienet pjanta tal-1992, li kient diversa mis-sitwazzjoni attwali. L-intimata, spjegat fix-xhieda tagħha, li meta hija kienet infurmat b'din is-sitwazzjoni lir-rikorrent, huwa kien aggressiv, u spiċċaw ma jitkellmux bejniethom.

33. Il-klawsoli fil-konvenju mertu tal-kawża odjerna, li qed tilmenta minnhom l-intimata fejn hija qed issostni li kellha raġunijiet validi sabiex ma tidhirx għall-att finali, huma s-segwenti:

> *Klawsola 1: "In the event that the vendors fail to appear on the definitive deed for no valid reason at law, the purchasers shall still be entitled to enforce this agreement in its entirety. In the event that the purchasers fail to appear on the definitive deed for no valid reason at law, the deposit shall be subject to forfeiture in favour of the vendors as preagreed preliquidated damages in termination of the rights of the parties arising from this agreement; and in such an event the vendors shall not be entitled to sue the purchasers for further or additional damages or for the specific performance of this agreement."*
>
> *Klawsola 3: "The sanctioning of the property in respect of the height of the ceiling and the private side drive-in shall be at the charge of the vendors. The purchasers reserve the right to withdraw from this agreement without loss,*

should the vendors fail to obtain the sanctioning of the property, in its present state."

Klawsola 5: "The property is to be transferred in its present state, with vacant possession, as free from any debts, as free from any litigation (both pending and threatened) and as built with and in accordance to the permits required by law."

34. Jirriżulta illi, mix-xhieda mogħtija, b'referenza għat-tielet u l-ħames klawsoli suċitati, ġie ammess mill-intimata li l-fond mertu tal-konvenju in kwistjoni ma kienx mibni skont il-permess, b'hekk hija ma setgħetx tiggarantixxi l-'*vacant possession*' imsemmija fi klawsola 5. Jidher evidentement, li r-rikorrenti kienu konsapevoli ta' dan il-fatt, u kien għalhekk li kien hemm diskrepanzi fil-pjanta minn kif kien il-fond attwalment.

35. Jirriżulta illi r-rikorrent, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami spjega li dawn in-nuqqasijiet kien lest li jirranġahom hu stess. Semma' fix-xhieda tiegħu, li kien bagħat ittra tramite l-avukat tiegħu f'dan ir-rigward. Iżda, jirriżulta li din l-ittra qatt ma waslet.

36. Madankollu, din il-Qorti f'kawża bħal din m'għandhiex tidħol fl-istħarriġ ta' dawn il-fatti u riżultanzi. Iżda, l-Qorti għandha tqis il-punti legali, dwar il-pern ta' dan il-każ.

37. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ribadit fil-każ **Ġemma Fenech vs John Bugeja** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Ottubru 2003.

"Tajjeb li jiġi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura ma huwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinstab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap 16."

38. Ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Clementine Caruana et vs Emmanuela Agius** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Novembru 2002, ġie ritenut:

"L-ewwel regola fondamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li tgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni għandha biss tittieħed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali (Kollez.Vol. XXXI.pt i pg49)."

39. Dan il-prinċipju jinsab ben stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana. Fil-fatt, fil-każ **Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett u Inġineer Ċivili Anthony Spiteri Staines** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998 ingħad:

> *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, huwa ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (Art.1002 tal-Kap 16) u li l-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hija l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. 'Pacta sunt servanda'."*

40. Relevanti wkoll għall-fatti in eżami huwa dak ritenut fil-każ **Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et noe et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2003, fejn ingħad, li hija konsentita l-interpretazzjoni biss jekk mill-kumpless tal-kuntratt innifsu ikun jidher ovvju li l-partijiet ma jkunux riedu tabilħaqq ifissru dak li kitbu. Imma min-naħa l-oħra, meta l-kontraenti ikunu taw espressjoni bil-kitba tal-volonta` tagħhom l-ebda inġerenza mhi tollerabbli biex timla lacuna ta' dak li wieħed mill-kontraenti seta' kellu *in forma mentis* iżda li b'danakollu ma ġietx ukoll hekk minnu espressa.

41. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, ma jiswiex l-argument ta' l-intimata, li hija kienet fi stat mentali konfuż dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju. Huwa minnu li l-klawsoli ċitati hawn fuq indikati fil-konvenju huma klawsoli 'one sided', kif ammetta l-istess rikorrent meta qal li klawsola 3 hija biss diretta lejn ix-xerrej, u ma ġie mħolli xejn fir-rieda ta' l-intimata. Madankollu, meta ż-żewġ partijiet ikunu taw l-espressjoni bil-kitba tal-volonta` tagħhom, dak li kien fi ħsieb il-partijiet fil-mument tal-iffirmar m'għandux relevanza.

42. Għaldaqstant, ladarba l-intimati iffirmaw il-konvenju datat 3 ta' Marzu 2016, m'hemmx lok għal aktar interpretazzjoni, għaliex skont il-prinċipju ta' *pacta sund servanda*, jidher li dak indikat fl-iskrittura kien maqbul u miftiehem bejn il-partijiet. L-argument ta' l-intimata li ma kinitx rat il-klawsoli minn qabel u li hija ma setgħetx taqbel mal-klawsoli indikati, ma ireġġix. Huwa obbligu ta' kull parti li tanalizza l-klawsoli inseriti qabel l-iffirmar tal-kuntratt.

43. Għalhekk, b'referenza għal dak eċċepit mill-intimata dwar pressjoni, nuqqas ta' volonta` u li kellha raġunijiet validi ma tersaqx għall-kuntratt finali, dawn ir-raġunijiet ma jistgħux jigu kkunsidrati. Di piu`, ir-raġuni indikata mir-rikorrenti, dwar nuqqas ta' permessi tal-Ippjanar rigward il-fond in kwistjoni, se mai, setgħu kienu raġuni valida li setgħet tiġi imqajma mix-xerrej, u mhux mill-venditur. Ma huwiex aċċettabbli illi venditur jipprova jagħmel użu minn difetti illi kien a korrent tagħhom minn qabel sabiex, sussegwentement, jipprova jiżvinkola lilu nniffsu mill-obbligi minnu volontarjament aċċettati lejn terzi.

44. Għalhekk, fid-dawl tal-iffirmar tal-konvenju mill-kontraenti, nonostante n-nuqqas ta' qbil din il-Qorti ser tikkunsidra l-effetti legali tal-konvenju eżebit kif effettivament huwa in scriptum.

45. Għaldaqstant, tiċħad is-sitt eċċzzjoni tal-intimati f'dan ir-rigward.

Eċċezzjonijiet tal-intimati dwar skadenza tal-konvenju.

46. L-intimati eċċepew il-pretesjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fl-fatt u fid-dritt stante li l-konvenju skada fit-3 ta' Ġunju 2016. Di piu`, ġie eċċepit, li r-rikorrenti qed jibbażaw il-pretensjonijiet tagħhom fuq estensjonijiet li saru in segwitu għal konvenju skadut. Infatti, ġie eċċepit, li r-rikorrenti naqsu milli jsejħu lill-intimati b'att interpellatorju fil-ħin, u f'każ li ġew interpellati, naqsu milli jipproċedu b'każ fil-ħin.

47. Jingħad fl-ewwel lok, li l-intimati sostnew fis-sottomissjonijiet, li fit-3 ta' Ġunju 2016, dakinhar tal-iskadenza tat-terminu tal-konvenju, ġiet riċevuta l-ittra uffiċjali dakinhar tat-3 ta' Ġunju 2016 fl-16.00. Ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-intimati, li ladarba rċevew l-ittra uffiċjali dak il-ħin tal-16.00, wara l-ħin tal-għeluq tar-Reġistru tal-Qorti, b'hekk it-terminu għall-Qorti kien skada. Dan l-argument, b'referenza għall-ittra mibgħuta fl-16.00 dakinhar tat-3 ta' Ġunju 2016 ma ireġġix.

48. Tajjeb li jiġu enunċjati il-prinċipji saljenti dwar l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ.

49. Jibda biex jingħad, li l-**Artikolu 1357(2) tal-Kap 16** jipprovdi hekk:

> *"L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk, jew jekk ma ikun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

L-effetti ta' din id-disposizzjoni tal-liġi ġew affermati fil-każ **Cissa Ltd. vs Madliena Village Ltd.** deċiża fit-30 ta' Jannar 2018 fejn ingħad, li l-effetti ta' din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza **Maria Bianchi et vs JMA Developments Ltd. et**, deċiża fit-28 ta' Marzu 2003 mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju 2006:

> *"Jidher għalhekk li una volta li jiġi ppreżentat l-att ġudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att ġudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar, sakemm jew l-aċċettant jagħżel li jersaq għall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tiġi preżentata l-azzjoni fejn jintalab li l-aċċettant iwettaq il-wegħda li ikun għamel permezz tal-konvenju."*

50. F'każ li konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-termini tal-validita` tiegħu, u lanqas jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u l-obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. (Ara **A. Ciantar vs A. Vella** – LXX11 p.11. p828; **J. Cassar vs V. Farrugia** – LXXVII p11 p316).

51. Fil-każ **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-7 ta' April 2011, ingħad:

> *"Illi din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet* ***Del negro vs Grech****, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994 qalet hekk:*
>
> *L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk…….kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ippreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

52. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu jsiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi. Għaldaqstant, jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma jiġux osservati, l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta' qabel il-konvenju. Jiġi puntwalizzat, li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta' xahar. Iżda qabel ma jiskadi dan it-terminu kif imġedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi ippreżentata l-kawża. (Ara wkoll **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta' Frar 1990; **Rockap Development Ltd. vs Premier Leasing & Investments Co**. **Ltd.** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-18 ta' Novembru 2016; **Carmel Chircop et vs John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001).

53. Huwa paċifiku fil-ġurisprudenza, li l-liġi titkellem dwar il-preżentata tal-ittra uffiċjali u mhux dwar in-notifika tagħha. Infatti, l-Żrtikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili jirrikjedi l-preżentata u mhux in-notifika effettiva tal-ittra uffiċjali qabel l-iskadenza tal-konvenju. (Ara **Jesmond Abela et vs Joseph Galea et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-1 ta' Marzu 2019; **Carmel Chircop et vs John Vella et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 2001).

54. Għalhekk, isegwi, li l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Ġunju 2016 ġiet notifikata proprju dakinhar tad-data tal-iskadenza, ossija t-3 ta' Ġunju 2016, ergo entro t-terminu. F'kull każ, fil-każ taħt eżami, l-intimati ikkonfermaw li rċevew l-ittra uffiċjali dakinhar tal-iskadenza fit-3 ta' Ġunju 2016 fl-16.00.

55. In vista tas-suespost, l-argument tal-intimati, li n-notifika tal-ittra uffiċjali, li saret fit-3 ta' Ġunju 2016 ma saritx entro t-terminu rikjest mhuwiex argument validu, b'referenza għal din l-ittra uffiċjali in kwistjoni.

56. Għalhekk, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati, fejn ġie sostnut li l-konvenju kien skada fit-3 ta' Ġunju 2016, u li dakinhar kien tilef l-effetti tiegħu.

57. Fil-każ in eżami, jirriżulta li sussegwentement, għat-3 ta' Ġunju 2016, kienu saru estensjonijiet għall-konvenju liema estensjonijiet huma eżebiti mar-rikors promotur a fol 13 et seq. L-intimati qed jikkontestaw il-validita` ta' dawn l-estensjonijiet, b'mod partikolari, l-aħħar estensjoni datata 12 ta' Ġunju 2017, (fol 18).

58. Fix-xhieda tagħha, l-intimata sostniet li dik l-estensjoni mhijiex iffirmata minnha u minn żewġha. Għalkemm, l-intimata ammettiet, fix-xhieda tagħha, li hija dejjem marret tiffirma l-estensjonijiet fl-assenza tar-rikorrenti, u mingħajr il-preżenza tan-Nutar, l-estensjonijiet preċedenti għal din tal-aħħar, u ċooe` tat-12 ta' Ġunju 2017, ġew iffirmati minnha u minn żewġha. Iżda, f'din l-aħħar estensjoni eżebita a fol 18, fejn jidher li l-firem tal-intimati huma karenti, peress li huma kienu ffirmaw kopja tal-oriġinal, b'hekk il-firem tal-intimati fuq l-oriġinal tal-estensjoni huma neqsin.

59. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, din il-Qorti trid tistħarreġ is-sekwenza tal-fatti sabiex tasal għall-fatt jekk il-konvenju in kwistjoni skadiex jew le.

60. Jidher evidentement, li ntbagħtu erba' ittri uffiċjali da parti tar-rikorrenti, l-ewwel ittra uffiċjali tat-3 ta' Ġunju 2016, eżebita a fol 69, li kif diġa' ingħad hija valida u saret fil-ħin. It-tieni ittra uffiċjali hija ppreżentata fis-7 ta' Settembru 2016, u hija eżebita a fol 71 u hija wkoll valida, u saret fil-ħin. It-tielet ittra uffiċjali hija datata 17 ta' April 2017 eżebita a fol 73, u hija wkoll valida u ġiet ippreżentata entro t-terminu. Ir-raba' ittra uffiċjali ġiet ippreżentata fit-12 ta' Ġunju 2017, id-data ta' skadenza tal-aħħar estensjoni, liema estensjoni qed tiġi ikkontestata, peress li l-intimata xehdet li din l-aħħar estensjoni mhijiex iffirmata mill-intimati.

61. Jiġi osservat, li l-estensjoni ikkontestata, fejn l-intimata qed issostni li ma kinitx iffirmata, hija datata 12 ta' Ġunju 2017 u tiskadi fil-15 ta' Settembru 2017. Madankollu, d-data tal-preżentata tal-każ odjern hija 14 ta' Lulju 2017.

62. Jirriżulta wkoll, evidentement, li l-aħħar estensjoni datata 20 ta' April 2017, eżebita a fol 17, hija ffirmata mill-kontraenti kollha. Infatti, fl-ewwel talba tagħhom, ir-rikorrenti jirreferu proprju għal estensjoni datat 20 ta' April 2017, u ċioe` għall-estensjoni iffirmata a fol 17.

63. Għalhekk, in segwitu għall-aħħar estensjoni iffirmata mill-partijiet, ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali datata 12 ta' Ġunju 2017, eżebita fl-atti, liema ittra uffiċjali ġiet segwita b'dan il-każ. Għaldaqstant, jidher, li kollox sar skont ir-rekwiżiti rikjesti mid-disposizzjoni tal-liġi da parti tar-rikorrenti.

64. Fid-dawl tas-suespost, l-intimati għandhom jaddevjenu għall-att finali. Għalhekk, ser tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward.

Danni

65. Tramite r-raba' talba, r-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni tad-danni subiti. Madanakollu, jiġi osservat illi ma tressqet l-ebda prova dwar danni subiti.

66. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi, din il-Qorti mhijiex ser tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha, u wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti u tal-intimati, tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u tordna lill-konvenuti jersqu għall-att finali wara l-konvenju datat 20 ta’ April 2017 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Abela rigwardanti l-imsemmija proprjeta` kif hawn fuq deskritta.

Tilqa’ t-tieni talba u tinnomina lin-Nutar Joseph Abela sabiex jippubblika l-att finali ta' bejgħ u sabiex jagħmel dawk l-atti kollha li huma neċessarji, inċidentali, anċillari u / jew konsegwenzjali għal dan il-għan;

Tordna illi l-kuntratt finali ta’ bejgħ għandu jsir sa **mhux aktar tard minn tlett xhur mid-data tas-sentenza**, liema kuntratt għandu jsir ġewwa l-uffiċini tan-Nutar Joseph Abela jew post ieħor illi jidhirlu opportun in-Nutar Joseph Abela.

Tilqa’ t-tielet talba u tinnomina lil Dr Tanya Sammut sabiex tirrappreżenta lill-konvenuti fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja tal-istess konvenuti.

Tiċħad ir-raba’ talba tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tal-intimati.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur