QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA

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

Seduta ta’ nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta’ Settembru 2023

Rikors Numru 35/2017 FDP

Fl-ismijiet

Mario Mallia et (K.I.110866M) u martu
Natalie Mallia (K.I.6067M); u
Joseph Mallia (K.I. 842540M) u martu
Mary Mallia (K.I. 169844M) f’isimha proprja u in rappreżentanza tas-soċjeta’ Conmal Limited (C7893) għal kull interess li jista’ jkollhom

Vs

Anna Grima (K.I.543556M)
Victoria Galea (K.I. 676657M)

Paul Calleja (K.I. 347570M) u Brenda Calleja Smith (K.I.451572M) bħala intervenuti fil-kawża.

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta’ Jannar 2017, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi nhar it-28 ta’ Mejju 2008 l-esponenti daħlu f’konvenju mal-intimati li permezz tiegħu l-intimati qua vendituri wegħdu lill-esponenti qua kompraturi li jbiegħu u jitrasferrixxu in solidum bejniethom lill-istess esponenti il-porzjoni diviża ta' tal-art li dak iż-żmien kienet okkupata minn*

fond numru tlettax (13), Marfa Road, Mellieħa, mil-livell tat-triq sal-għoli ta' ħdax-il filati, b'tali mod li l-arja minn tnax-il filata 'l fuq tibqa' proprjeta' tal-vendituri bil-qisien immarkati mal-pjanta annessa mal-istess konvenju, kif ukoll terz indiviż ta' dik il-porzjon tal-kejl ta' ċirca sittax-il metru kwadru jew kejl verjuri li għandha sservi bħala entratura u aċċess għall-fondi li għad iridu jinbnew u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fuq l-istess konvenju li qed jiġi hawn anness u mmarkat 'DOK MM1';

2. *Illi fost il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju il-kompraturi kellhom iwaqqgħu l-bini eżistenti u minnfloku jibnu blokk ta' appartamenti, semi-basement garages kif ukoll penthouse fil-livell tal-arja kemm il-darba jinħarġu l-permessi għall-istess u l-prezz tal-bejgħ kellu jiġi paċut ma dan ix-xogħol ta' kostruzzjoni;*

3. *Illi dan il-konvenju ġie estiż għal diversi drabi u l-partijiet żiedu xi kundizzjonijiet miegħu permezz ta' skritturi sussegwenti, fosthom dik tas-6 ta' Lulju 2008 ('DOK MM2'), 26 ta' Ottubru 2012 ('DOK MM3') li permezz tagħha l-intimati vendituri obbligaw ruħhom, inter alia, li jbiegħu lill-esponenti wkoll terz indiviż tal-arja li fiha hija destinata li tinbena l-penthouse, tal-1 ta' April 2016 ('DOK MM4');*

4. *Illi jirriżulta wkoll illi l-esponenti Joseph Mallia ċeda l-jeddijiet tiegħu fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali lis-soċjeta' Conmal Limited rappreżentata minn Mary Mallia, permezz ta' skrittura datata 17 ta' Diċembru 2010 ('DOK MM5'), filwaqt li l-imsemmija soċjeta' Conmal Limited eventwalment ċediet il-jeddijiet tagħha fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali lill-esponenti Mario u Nathalie Mallia permezz ta' skrittura oħra datata 18 ta' Marzu 2016 ('DOK MM6'), iżda stante li kemm Joseph Mallia u Mary Mallia baqgħu jidhru fuq iskritturi u estensjonijiet [tal-konvenju] sussegwenti huma qed jipparteċipaw f'din il-kawża ghal kull interess li jista' jkollhom;*

5. *Illi jirriżulta ulterjorment, u dan kif jiġi ampjament indikat fl-iskrittura datata l-1 ta' April 2016 (annessa 'DOK MM4'), illi fuq l-art oriġinarjament prospettata għall-bejgħ inbena (mill-esponenti kompraturi) blokk bini, konsistenti f'garage bil-car spaces fil-livell ta' basement, maisonette fil-livell terran elevat, appartament fil-livell terran elevat, żewġ flats fil-first floor level, żewġ flats fis-second floor level u penthouse fit-third floor level;*

6. *Illi skont l-istess skrittura ġie pattwit illi 'l-proprjeta li ser tiġi akkwistata mill-kompraturi esponenti minflokk l-art imsemmija, apparti terz tal-arja kif kien ġja pattwit fl-iskrittura tas-26 ta' Ottubru 2012 ('DOK. MM3'), ser tkun żewġ (2) garage spaces numri ħamsa u sitta (5 u 6), l-apparament li*

jinsab fil-livell terran elevat u l-maisonette li jinsab ukolł fil-livell terran elevat li għandu bieb għalih;

7. *Illi hekk kif resaq iż-żmien tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ formali l-intimati vendituri riedu jżidu kundizzjonijiet ġodda u kwistjonijiet oħra kompletament estraneji fuq l-istess att formali li qatt ma ġew maqbula bejn il-partijiet u l-aġir u l-komportament tagħhom kien ben evidenti li dawn riedu jostakolaw il-bejgħ miftiehem u promess bejn il-kontendenti. Saħansitra l-intimati anke daħlu f' konvenju ieħor ma' terzi għall-bejgħ tal-penthouse at third floor level ('DOK. MM1') minkejja li ġie promess il-bejgħ ta' terz minnu lill-esponenti skont l-iskrittura fuq imsemmija tas-26 ta' Ottubru 2012 u dwar dan ġie ppreżentat Protest Ġudizzjaru fil-konfront tal-intimati u dawk it-terzi kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat;*

8. *Illi l-esponenti kienu ġia bagħtu lill-intimati żewġ (2) ittri uffiċjali, fosthom dik tad-9 ta' Awissu 2016 ('DOK MM8') u dik tas-26 ta ' Ottubru 2016 ('DOK MM9') sabiex jinterpellaw lill-istess sabiex jersqu għall-att ta' bejgħ formali tal-proprjeta' in kwistjoni iżda fiż-żewġ istanzi l-partijiet estendew t-terminu tal-konvenju bit-tama li jaslu amikevolment;*

9. *Illi l-aħħar estensjoni tal-konvenju kienet tagħlaq fis-16 ta' Diċembru 2016 ('DOK. MM10) u l-esponenti reġgħu bagħtu ittra uffiċjali oħra datata 12 ta' Diċembru 2016 ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili ('DOK. MM 11) sabiex jinterpellaw lill-intimati vendituri sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ formali tal-proprjeta fuq deskritta, iżda dawn baqgħu ma dehrux mingħajr ebda' raġuni jew ġustifikazzjoni fil-liġi;*

10. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandhiex dina l-Qorti għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. *TIDDIK.JARA u TIDDEĊIEDI illi l-intimati huma obbligati u konsegwentement tikkundannahom ibiegħu u jittrasferixxu lill-esponenti (i) iż-żewg car spaces numri ħamsa u sitta (5 u 6) li jinsabu fil-basement level, (ii) l-appartament li jinsab fil-livell terran elevat, (iii) il-maisonette li jinsab ukoll fil-livell terran elevat li għandu bieb għalih, u (iv) terz indiviż tal-arja li fiha hemm mibnija l-penthouse, lkoll sitwati fil-blokk ta' bini numru tlettax (13) fi Sqaq Stiefnu fi Triq il-Marfa, Mellieħa, bil-konfini, ġustijiet u pertinenzi kollha ġia indikati fil-konvenju oriġinali, pjanti annessi u l-iskritturi sussegwenti, inkluż il-kwota tagħhom pro indivso tal-partijiet komuni kollha inkluż il-kwota pro indiviso tat-trejqa privata magħrufa bħala Sqaq Stiefnu li mit-triq prinċipali twassal għall-blokk bini;*

2. *TINNOMINA nutar pubbliku sabiex jippublika l-att relattiv skont dak pattwit fil-konvenju u skritturi sussegwenti u tiffssa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att:*

3. *TINNOMINA kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati vendituri fl-eventwali kontumaċja.*

Bl-ispejjeż tal-preżenti, kif ukoll tal-ittri uffiċjali tad-9 ta' Awissu 2016, 26 ta' Ottubru 2016 u tat-12 ta' Diċembru 2016, u tal-protest ġudizzjarju li ġie ppreżentat illum kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fid-9 ta' Frar 2017 l-intimati Anna Grima u Victoria Galea irrispondew għal dak mitlub billi qajmu s-segwenti difiżi:

1. *Illi l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija monka u/jew nulla u/jew bla siwi ta' xejn stante illi r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna u tikkundanna lili-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment u konsegwentement il-kawża minnhom intavolata:*

   i *ma tissodisfax il-vot tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili; u*
   ii *ma tista' qatt twassal għall-eżitu tal-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment stante illi tali talba effettivament ma saritx.*

2. *Illi konsegwentement l-ewwel talba mhix għajr waħda merament dikjaratorja li ma tista' qatt twassal għall-eżitu li jiġi ordnat il-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment stante illi tali talba ma saritx; u, fin-nuqqas tat-talba sabiex l-intimati jiġu kkundannati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali, it-tieni u t-tielet talba huma mingħajr ebda konsegwenza u fin-nuqqas ta' talba speċifika sabiex l-intimati bħala vendituri jiġu kkundannati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma jistgħux jiġu akkolti.*

3. *Illi, oltre dan, sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-interess ġuridiku tagħhom sabiex jippromwovu din l-azzjoni u għandhom jagħtu prova wkoll tal-validita' tal-konvenju u tal-iskrittura ta' ċessjoni de quo agitur.*

4. *Illi, in oltre, sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, il-konvenju datat 28 ta' Mejju, 2008 kien jirrigwarda bejgħ ta' arja, liema aria effettivament inbniet u għalhekk ma jistax jiġi pubblikat kuntratt finali għall-bejgħ ta' arja stante li tali arja ma baqgħetx teżisti u minflok illum hemm blokk bini. Konsegwentement, fil-mument illi tali arja, li kienet tikkostitwixxi subjecta materia tal-imsemmi konvenju datat 28 ta Mejju, 2008, tali konvenju kellu jiġi terminat u jiġi ffirmat konvenju ġdid li jirregola l-bejgħ u trasferiment ta' xi ħaġa li kienet teżisti u kwindi setgħet tiġi mibjugħa, u ċioe' proprjeta'. Dan ma sarx; minflok saru diversi*

estenzjonijiet u emendi fuq il-konvenju oriġinali meta fir-realta' kellu jsir konvenju ġdid li jkun jissodisfa l-elementi u r-rekwiżiti kollha meħtieġa għall-validita' ta' konvenju u tali konvenju jiġi debitament reġistrat bil-prezz reali u jitħallas il-boll provviżorju fuqu, xi ħaġa illi ma saritx u kwindi r-rikorrenti m'għandhom assolutament ebda dritt illi jintavolaw din il-kawża għall-infurzar tal-konvenju datat 28 ta' Mejju, 2008 kif estiż. Fil-fatt illum ċertament illi r-rikorrent ma jistgħux jinforzaw il-bejgħ ta' żewġ (2) car spaces, appartament fil-livell terran elevat, maisonette fil-livell terran elevat b'bieb għalih u terż indiviż ta' penthouse fil-Mellieħa bil-prezz komplessiv ta' €69,881.20 indikat fil-konvenju datat 28 ta' 2008 u ċertament li dan mhuwiex il-prezz reali komplessiv ta' dawn l-immobbli kollha u ċertament li ma jistax jiġi pubblikat kuntratt relattiv għal dawn l-immobbli kollha bl-imsemmi prezz ta' €69,881.20.

5. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

3. Rat illi fit-8 ta' Awissu 2019, wara li Paul Calleja u Brenda Calleja Smith ġew awtorizzati jintervjenu fil-kawża b'digriet tal-25 ta' Lulju 2019, huma ppreżentaw risposta fejn qajmu is-segwenti difiżi:

I. *Illi b'digriet tal-25 ta' Lulju 2019 ta' din l-Onorabbli Prim' Awla Qorti Ċivili l-intervenuti tal-kawża ġew aċċettati jagħmlu r-risposta tagħhom in statu et terminis sat- 22 ta' Awissu 2019.*

II. *Illi b'konvenju tal-25 ta' Awwissu 2016 redatt minn Nutar Dottor John Gambin, immarkat bħala Dokument MM3 fil-process, l-esponenti Paul Calleja u Brenda Calleja Smith kienu daħlu f'rabta mal-intimati Anna Grima u Victoria Galea biex huma jakkwistaw il-penthouse internament immarkat bin-numru sitta semi-detached, bit-terazzin fuq quddiem, u bit-terazzin fil-ġenb, bl-arja tiegħu, f'Marfa Road, Mellieħa, liema proprjeta' qed tinbena minflok il-fond, 13, Marfa Road, Mellieħa.*

III. *Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib in-numru ta' reġistrazzjoni PS201610861, datat 6 ta' Settembru 2016, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument PC1, u ġie mġedded mir-rikorrenti Paul Calleja u Brenda Calleja Smith u l-intimati bi skrittura oħra valida sat-30 ta' Settembru 2017, u ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond ittra datata 20 ta' Marzu 2017, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument PC2, u reġa ġie mġedded mir-rikorrenti u l-intimati sat-30 ta' Settembru 2018 skond ittra tas-26 ta' Settembru 2017 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala Dokument PC3, u rega' ġie mġedded sal-31 ta' Diċembru 2019 skond ittra tal-31 ta'*

Awwissu 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument PC4, lkoll debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

IV. *Illi l-esponenti saru jafu illi Mario Mallia, Joseph Mallia u Conmal Limited qed jippretendu illi l-intimati jbiegħulhom żewg car spaces, l-appartament li jinsab fil-livell terran elevat, maisonette li jinsab fil-livell terran elevat u terz indiviż tal-arja li fiha hemm mibnija il-penthouse, lkoll sitwati fil-blokka ta' bini 13, Sqaq Stiefnu, Triq il-Marfa, Mellieħa.*

V. *Illi l-esponenti Paul Calleja u Brenda Calleja Smith għandhom interess fl-eżitu ta' din il-kawża stante li huma miftehmin mal-istess intimati li jixtru din l-istess penthouse bl-arja tagħha taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li hemm stipulati fl-istess konvenju li diġa' jinsab fil-proċess, Dokument MM3, u li għalhekk dak li jippretendu r-rikorrenti jimpinġi fuq id-drittijiet pretiżi mill-esponenti,*

VI. *Illi r-rikorrenti Mario Mallia, Joseph Mallia u Conmal Limited kienu a konoxxenza tal-ftehim raġġunt mill-intimati Anna Grima u Victoria Galea mal-esponenti odjerni Paul Calleja u Brenda Calleja Smith stante illi waqt ir-redazzjoni tal-istess konvenju, Dokument MM3 fil-proċess, għand in-Nutar Gambin fir-residenza tieghu f'San Ġiljan, r-rikorrent Mario Mallia kien preżenti u kien qed jaqbel ma' dak kollu li kien qed jiġi miftiehem mill-intimati mal-esponenti odjerni Paul Calleja u Brenda Calleja Smith. Illi dan jista' jixhdu mhux biss in-Nutar Gambin li spjega lil Mario Mallia l-import tal-konvenju in kwisjtoni imma wkoll is-sensar Konstantin Ivanov.*

VII. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Provi:

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur, ossija:

    a. Konvenji bejn l-atturi w l-intimati datati:

        i. 28 ta' Mejju 2008 (fol 5);
        ii. 6 ta' Lulju 2008 (fol 8);
        iii. 26 ta' Ottubru 2012 (fol 9);
        iv. 1 ta' April 2016 (fol 12).

    b. Ċessjoni datata 17 ta' Diċembru 2010 bejn r-rikorrenti Mallia u s-soċjeta' Conmal Limited (fol 15); u

    c. Konvenju bejn l-intimati u l-intervenuti fil-kawża Paul Calleja u Brenda Calleja Smith (fol 18);

d. Ittra Uffiċjali Nru 2670/16 datata 9 ta’ Awissu 2016 tar-rikorrenti mibgħuta lill-intimati a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 (fol 21);

e. Ittra Uffiċjali Nru 3465/16 datata 26 ta’ Ottubru 2016 tar-rikorrenti mibgħuta lill-intimati a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 li fiha jsir referenza għall-estenzjoni tal-konvenju datat 19 ta’ Settembru 2016 (fol 22);

f. Ittra Uffiċjali Nru 4079/16 datata 12 ta’ Diċembru 2016 tar-rikorrenti mibgħuta lill-intimati a tenur tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 (fol 24);

g. Protest Ġudizzjarju lill-intimati u l-intervenuti fil-kawża datata 12 ta’ Jannar 2017 u mibgħuta kontestwalment mal-preżentata tal-kawża odjerna (fol 26).

5. Rat ix-xhieda tal-**Perit Catherine Galea** mogħtija fis-26 ta' April 2017 (fol 42A).

6. Rat l-affidavit ta' **Mario Mallia** ippreżentat fis-26 ta' April 2017 (fol 44) flimkien ma’ dokumenti minnu eżebiti (fol 48-82) fosthom Ittra tal-Inland Revenue Department datata 29 ta’ Novembru 2016 illi biha jikkonfermaw illi l-konvenju kien ġie estiż sas-16 ta’ Diċembru 2016 (fol 82).

7. Rat l-affidavit ta' **Joseph Mallia** ippreżentat fis-26 ta' April 2017 (fol 83).

8. Rat in-nota tar-rikorrent ippreżentata fis-6 ta' Lulju 2017, fejn ġew ippreżentati serje ta’ riċevuti u fatturi maħruġa mill-Perit Catherine Galea (fol 86 *et sequitur*).

9. Rat ix-xhieda ta' **Robert Mula**, kuntrattur li għamel ix-xogħolijiet ta’ kostruzzjoni, mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2017 (fol 117).

10. Semgħet ix-xhieda ta' **Louis Camilleri**, impjegat tan-Nutar Tonio Spiteri, mogħtija fil-25 ta’ Jannar 2018 (fol 140) u d-dokumenti minnu eżbiti, fosthom l-estenzjoni tal-konvenju tat-28 ta’ Mejju 2008 sas-16 ta’ Diċembru 2016 (fol 144).

11. Rat ix-xhieda ulterjuri ta’ Louis Camilleri mogħtija fil-21 ta' Marzu 2018 (fol 150) kif ukoll id-dokumentazzjoni eżebita mill-istess Camilleri ossija korrispondenza bejn in-Nutar Tonio Spiteri u l-Kummissarju tat-Taxxi Interni dwar tibdil fil-konvenju u taxxa ġia mħallsa, liema proposti ma ġewx aċċettati mill-istess Kummissarju tat-Taxxi Interni (fol 152 sa 156).

12. Rat in-nota tar-rikorrenti tas-6 ta' Settembru 2018 fejn ġew ippreżentati serje ta' dokumenti fosthom id-digriet datat 23 ta’ Lulju 2018 fil-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 1042/2018 fl-ismijiet ‘**Mario Mallia u Nathalie Mallia vs Anna Grima u Victoria Grima**’, li bih l-intimati ġew inibiti milli jittrasferixxu l-propjeta ġia meritu tal-kawża odjerna (fol 160 165).

13. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Tonio Spiteri** mogħtija fis-16 Ottubru 2018 (fol 175).

14. Rat illi r-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw fis-16 ta’ Ottubru 2018.

15. Rat ir-rikors ta' Paul Calleja u Brenda Calleja Smith ippreżentat fil-11 Jannar 2019 sabiex jintervjenu fil-kawża, li għaliha r-rikorrenti opponew b'riposta datata 26 ta' Marzu 2019 filwaqt illi l-intimati qablu permezz ta' risposta datata 18 ta' Lulju 2019.

16. Rat illi b'digriet datat 25 ta' Lulju 2019, il-Qorti, kif ippreseduta, li kienet għadha kemm ħadet konjizzjoni tal-atti tal-kawża, laqgħet it-talba sabiex Paul Calleja u Brenda Calleja Smith jintervjenu 'in statu et terminis' u jippreżentaw risposta (fol 194).

17. Rat ir-risposta tal-intervenuti fil-każ ippreżentata fit-8 ta' Awissu 2019 (fol 195) u d-dokumentazzjoni hemm annessa.

18. Rat in-nota tal-intimati ippreżentata fis-6 ta' Novembru 2019, li permezz tagħha ġie preżentat affidavit ta' **Anna Grima** (fol 204) u **Victoria Galea** (fol 208).

19. Semgħet ix-xhieda ta' **Matthew Galea**, iben l-intimata Victoria Galea, mogħtija fid-29 ta' Jannar 2020 (fol 215).

20. Semgħet ix-xhieda ta' **Marthese Debono**, bħala rappreżentanta tal-Planning Authority, mogħtija fil-25 ta' Novembru 2020 (fol 239) u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentati, ossija dokumentazzjoni in relazzjoni mal-PA Nru 6249/2006, PA Nru 3603/2008 u PA Nru 55/2013 (245-275).

21. Semgħet ix-xhieda ta' **Caroline Mifsud,** bħala rappreżentanta tal-Capital Transfers Department, mogħtija fil-25 ta' Novembru 2020 (fol 276) flimkien mad-dokumentazzjoni minna ppreżentati ossija estenzjonijiet varji tal-konvenju oriġinali tat-28 ta' Mejju 2008.

22. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Marthese Debono mogħtija fis-16 ta' Frar 2021 (fol 341) u rat id-dokumentazzjoni dwar il-permess PA Nru 6124/02 (fol 344).

23. Rat l-affidavit tan-**Nutar John Gambin** ippreżentat fil-15 ta' Ġunju 2021 minn Brenda Calleja Smith (fol 351).

24. Rat l-affidavit ta' **Brenda Calleja Smith** ippreżentat fit-22 ta' Ġunju 2021 (fol 361).

25. Rat l-affidavit ta' **Ivanov Konstantin Vaner** ippreżentat fit-22 ta' Ġunju 2021 (fol 372).

26. Semgħet ix-xhieda tal-Louis Camilleri in kontro-eżami tat- 23 ta' Novembru 2021 (fol 376).

27. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Tonio Spiteri** mogħtija fit-23 ta' Novembru 2021 (fol 379).

28. Semgħet ix-xhieda in kontro-eżami ta' Mario Mallia mogħtija fis-16 ta' Frar 2022 (fol 393).

29. Rat in-nota tal-intervenuti fil-kawża ippreżentata fil-21 ta' Frar 2022, li permezz tagħha ippreżentat kopja tal-konvenju tal- 25 ta' Awissu 2016.

30. Semgħet ix-xhieda ta' Anna Grima in kontro eżami mogħtija fis-27 ta' Mejju 2022 (fol 432).

31. Semgħet ix-xhieda ta' Matthew Galea in kontro-eżami tas-27 ta' Mejju 2022 (fol 443).

32. Rat li fis-27 ta' Ottubru 2022, il-partijiet lkoll ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

33. Rat is-sottomissjonijiet finali tal-atturi ippreżentati fis-26 ta' Frar 2023 (fol 448).

34. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta’ Anna Grima et ippreżentata fis-16 ta’ Marzu 2023 (fol 466).

35. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-intervenuti fil-kawża Paul Calleja et.

Fatti tal-każ

36. Jirriżulta li permezz ta' konvenju datat 28 ta' Mejju 2008, (fol 5), bejn, minn naħa waħda, Anna Grima u Victoria Galea bħala “vendituri” u, minn naħa ‘l oħra, Mario Mallia u martu Nathalie Mallia u l-ġenituri tiegħu Joseph u Mary Mallia, li kien ukoll il-kuntrattur tal-proġett, il-partijiet ftehmu li kellha tiġi trasferita porzjon diviża tal-art li, dak iż-żmien, kienet okkupata mill-fond numru 13, Marfa Road, Mellieħa.

37. Jirriżulta, li l-imsemmi konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Jirriżulta li l-imsemmi konvenju kien validu sat-28 ta' Mejju 2009, u ġie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni Dok CM1, u tħallset it-taxxa proviżorja (fol 284 u 285).

38. Jirriżulta li bi skrittura addizzjonali datata 6 ta' Lulju 2008, Dok MM 2 fol 8, il-partijiet żiedu xi kundizzjonijiet. Jirriżulta li l-imsemmi konvenju baqa' jiġi estiż bejn il-partijiet.

39. Jirriżulta li Joseph Mallia u martu ċedew il-jeddijiet tagħhom fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali lis-soċjetà Conmal Limited, rappreżentanta minn Mary Mallia permezz ta' skrittura data 17 ta’ Diċembru 2010 (fol 15).

40. Jirriżulta li permezz ta' skrittura addizzjonali, datata 26 ta' Ottubru 2012 (fol 9), il-konvenuti vendituri, wegħdu lill-atturi t-trasferiment ta' żewġ car spaces fil-livell tal-basement, wieħed u tnejn, tar-rampa u drive in, kif ukoll, terza parti indiviża tal-arja, li għandha isservi bħala aċċess għall-fondi li jridu jinbnew u, li se tkun eżistenti fuq ir-raba' sular.

41. Jirriżulta illi s-soċjetà Conmal Limited ċediet il-jeddijiet tagħha, fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali, lil Mario Mallia permezz ta' skrittura oħra datata 18 ta’ Marzu 2016 (Dok MM6, fol 16).

42. Jirriżulta li, fuq l-art oriġinarjament prospettata għall-bejgħ fil-konvenju tat-28 ta’ Mejju 2008, inbena blokk konsistenti f’garaxx bil-ċar spaces fil-livell ta' basement, maisonette fil-livell terran elevat, appartament fil-livell terran elevat, żewġ appartamenti fl-ewwel sular, żewġ appartamenti fit-tieni sular, u penthouse fit-tielet sular, u dan kif jidher fl-iskrittura datata 1 ta’ April 2016.

43. Jirriżulta illi l-konvenju tat-28 ta’ Mejju 2008 baqa’ jiġi regolarment estiż, bl-aħħar estenzjoni ssir fit-8 ta’ Novembru 2016 u li kellu jiskadi fis-16 ta’ Diċembru 2016 (fol 144).

44. Jirriżulta li l-kuntratt finali ta' bejgħ baqa' ma sarx.

45. Jirriżulta wkoll illi, nel frattemp, li l-intimati daħlu f' konvenju ieħor mal-intervenuti fil-kawża Paul Calleja u Brenda Calleja Smith fis-26 ta' Ottubru 2012 għall-bejgħ tal-penthouse u partijiet komuni (fol 18).

46. Jirriżulta li l-atturi bagħtu lill-intimati żewġ ittri uffiċjali, l-ewwel ittra uffiċjali datata 9 ta' Awissu 2016 (fol 21) u t-tieni ittra uffiċjali ta 26 ta' Ottubru 2016 (fol 22), sabiex jinterpellaw lill-intimati jersqu għall-kuntratt finali, liema Ittri Uffiċjali dejjem wasslu għall-estenzjoni tal-konvenju oriġinali.

47. Jirriżulta illi l-aħħar estensjoni tal-konvenju kienet tagħlaq fis-16 ta' Diċembru 2016 (fol 144), u għalhekk l-atturi bagħtu ittra uffiċjali oħra, datata 12 ta' Diċembru 2016 (fol 26) sabiex jinterpellaw lill-intimati vendituri jaddivjenu għall-kuntratt finali.

48. Jirriżulta illi l-kawża odjerna saret fit-12 ta’ Jannar 2017.

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

49. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati jeċċepixxu li l-azzjoni odjerna hija nulla u bla siwi, peress li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu sabiex jiġi ordnat li l-intimati jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ, b'hekk qed jingħad li dan il-każ qatt ma jista' jwassal għal eżitu tal-pubblikazzjoni ta' l-att finali ladarba din it-talba effettivament ma saritx.

50. Jibda biex jingħad, fl-ewwel lok, li huwa minnu li r-rikorrenti mhumiex jitolbu sabiex l-intimati jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali. Iżda, jiġi osservat, li qed jiġi mitlub lil jiġi iddikjarat li l-intimati għandhom ikunu obbligati ibiegħu u jitrasferixxu lir-rikorrenti il-blokk ta' bini numru 13 fi Sqaq Stiefnu fi Triq il-Marfa, Mellieħa. Għalkemm dak mitlub tramite l-ewwel talba, huwa fil-fatt dikjaratorju. Iżda tramite t-tieni talba qed jintalab, li jiġi ippubblikat l-att relattiv skond dak pattwit fil-konvenju.

51. Jingħad ukoll illi, permezz ta’ rikors debitament akkordat minn dina l-Qorti, ir-rikorrent talab li jiżdiedu l-kliem “u kongwentement tikkundannahom” wara “obbligati”, u għalhekk tali eċċezzjonijiet ġiet sorvolata.

52. Madanakollu, la darba l-intimati ma rtirawx tali eċċezzjoni, il-Qorti qiegħda tqisha li għadha hekk u għalhekk, din il-Qorti ma ssibx li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat hija ġustifikata f'dan ir-rigward, għaliex għalkemm ir-rikorrenti ippostulaw it-talbiet tagħhom limitatament għal pubblikazzjoni ta' l-att finali biss, irid jiġi mistħarreġ jekk l-imsemmi konvenju mertu ta' dan il-każ, għadux *in vigore*.

53. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati.

Meritu tal-każ

54. Ir-rikorrenti qed jipproċedu b'dan il-każ, sabiex jiġi dikjarat li intimati huma obbligati illi jbiegħu u jitrasferixxu iż-żewġ car spaces numri 5 u 6 li jinsabu fil-basement level, l-appartament li jinsab fil-livell ta' terran elevat, maisonette li jinsab ukoll fil-livell terran elevat li għandu l-bieb għalih, u porzjoni diviż ta' l-arja li fiha hemm mibnija il-penthouse, ilkoll sitwati fil-blokk ta' bini numru 13 fi Sqaq Stiefnu fi Triq il-Marfa, Mellieħa.

55. Dan huwa l-pern tat-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur.

56. Jirriżulta illi fil-konvenju li sar bejn il-partijiet tat-28 ta' Mejju 2008, l-ftehim kien jirrigwarda porzjon diviża tal-art li dak iż-żmien kienet okkupata minn fond numru 13 Marfa Road, Mellieħa, fejn ġie miftiehem li l-kumpraturi kellhom iwaqqgħu u jħammlu il-propjeta' w il-prezz ta' Lm30,000 ossija €69,900 hemm indikat kellu "*jiġi paċut ma xogħol ta' kostruzzjoni u bini tal-istess valur li l-kompraturi jobbligaw ruħhom li jagħmlu lill-vendituri.*" (fol 6)

57. Jirriżulta illi sussegwentement, fis-26 ta' Ottubru 2012, filwaqt illi estendew l-effetti tal-konvenju, żiedu miegħu illi issa l-kompraturi kienu ser jixtru żewġ car spaces kif ukoll sehem tar-rampa u drive in.

58. Jirriżulta wkoll illi fl-1 ta' April 2016, filwaqt illi, għal darba oħra, l-effetti tal-konvenju oriġinali ġie estiż, ġie miftiehem li "*minflok l-art imsemmija ser tkun żewġ garage spaces numri ħamsa u sitta, l-appartament li jinsab fil-livel terran elevat u l-maisonette li jinsab fil-livel terran elevant għal spejjeż tax-xogħol ta' kostruzzjoni li gia għamlu fuq l-art imsemmija fil-konvenju*" (fol 13).

Kunsiderazzjonijiet

59. L-argument ta' l-intimati, f'dan il-każ huwa, prinċipalment, li l-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008, huwa null għax ma ġewx estiżi fit-terminu miftiehem bejn il-partijiet, skont l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili filwaqt illi nsistew li l-konvenju mertu ta' dan il-każ, huwa ineżegwibbli għax m'għandux oġġett validu, stante li l-arja soġġetta għall-konvenju illum inbniet u għalhekk waqfet teżisti u minflok illum hemm blokk bini. L-intimati issottomettew ukoll, li kien hemm raġuni valida għax ma resqux għall-kuntratt finali.

60. Min-naħa l-oħra, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li wara l-konvenju tat-28 ta' Mejju 2009, bi skrittura ulterjuri, li saret bejn il-partijiet tas-26 ta' Ottubru 2012, il-vendituri kienu wegħdu żewġ car spaces f' basement level, u terza parti indiviża tar-rampa, u drive in, u terza parti indiviża tal-arja fejn hija destinata li tinbena il-penthouse Dok MM3 fol 9. Ir-rikorrenti jirreferu wkoll għall-iskrittura addizzjonali oħra tal-1 ta' April 2016, biex jiġi ċċarat li l-bini eżistenti, u x'kellhom jieħdu bi tpaċija għax-xogħol li jagħmlu l-atturi. L-istess rikorrenti imbagħad jirreferu wkoll għal Dok MM eżebit mar-rikors promotur fol 18, fejn jirreferu li f' dak l-abbozz ta' konvenju tal-25 ta' Awwissu 2016, l-ammont tal-prezz miftiehem kien € 198,000. Madankollu, in vista ta' dawn is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, din il-Qorti ma tistax ma tosservax, li dan il-konvenju sar bejn l-intimati Anna Grima u Victoria Galea u l-interventi fil-kawża

Paul Calleja u Brenda Calleja Smith, b'hekk din il-Qorti tqis li dan il-konvenju mhuwiex relevanti għall-istħarriġ li jrid isir skont il-premessi u t-talbiet kif dedotti, proprju għaliex dan il-konvenju jikkonċerna terzi l-intervenuti fil-każ, u mhux il-partijiet prinċipali fil-kawża.

61. F' dan il-każ, il-Qorti trid tara u tistħarreġ ir-riżultanzi fattwali sabiex tasal għall-konsegwenzi li jirriżultaw wara l-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni fit-28 ta' Mejju 2008.

Validita' tal-estenzjonijiet

62. Jirriżulta, mill-atti ppreżentati quddiem dina l-Qorti, kemm mill-partijiet, kif ukoll mix-xhieda ta' Caroline Mifsud li xehdet fil- 25 ta' Novembru 2020, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li l-konvenju oriġinali tat-28 ta' Mejju 2008 ġie soġġett għall-estenzjoni għal sbatax il-darba, u dana kif ġej:

    a. Fit 30 ta' April 2009 sat 28 ta' Mejju 2010 (fol 286)
    b. Fl-20 ta' Mejju 2010 sat-30 ta' Novembru 2010 (fol 292)
    c. Fid-29 ta' Ottubru 2010 sat-30 ta' April 2012 (fol 295)
    d. Fl-20 ta' April 2012 sat-30 ta' Lulju 2012 (fol 298)
    e. Fl-10 ta' Lulju 2012 sat-30 ta' Ottubru 2012 (fol 301)
    f. Fis-26 ta' Ottubru 2012 sal-15 ta' Jannar 2013 (fol 304)
    g. Fl-11 ta' Jannar 2013 sal-15 ta' Lulju 2013 (fol 308)
    h. **Fl-20 ta' Awissu 2013** sal-15 ta' Ottubru 2013 (fol 311)
    i. Fl-10 ta' Ottubru 2013 sal-15 ta' April 2014 (fol 314)
    j. **Fit-30 ta' April 2014** sat-30 ta' Ottubru 2014 (fol 317)
    k. **Fit 3 ta' Diċembru 2013** sat-30 ta' April 2015 (fol 320)
    l. **Fis-7 ta' Mejju 2015** sat-30 ta' Ottubru 2015 (fol 322)
    m. Fis-26 ta' Ottubru 2015 sat-30 ta' April 2016 (fol 326)
    n. **Fil 5 ta' Mejju 2016** sat-28 ta' Awissu 2016 (fol 329)
    o. Fil-31 ta' Awissu 2016 sas-26 ta' Settembru 2016 (fol 335)
    p. Fid-19 ta' Settembru 2016 sat-30 ta' Ottubru 2016 (fol 332)
    q. **Fit-8 ta' Novembru 2016** sas-16 ta' Diċembru 2016 (fol 144)

63. Jirriżulta, minn tali dokumentazzjoni, illi kien hemm sitt okkażjonijiet, indikati minn dina l-Qorti bis-sottolinjar aktar 'il fuq, fejn il-konvenju kien ġie estiż minkejja illi kien jidher ċar illi kien gia skada skont il-Liġi.

64. Jirriżulta illi l-ewwel ittra uffiċjali li ntbagħtet mir-rikorrenti kienet datata 9 ta' Awwissu 2016, (fol 21). Sussegwentement jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali oħra tas-26 ta' Ottubru 2016 (fol 22), u l-aħħar ittra uffiċjali tat-12 ta' Diċembru 2016, hija dik eżebita (fol 24). Jiġi osservat, li dawn l-ittri uffiċjali kollha ntbagħtu a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

65. Jirriżulta wkoll, mix-xhieda tan-Nutar Tonio Spiteri kif ukoll l-assistent tiegħu, Louis Camilleri, illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien qiegħed jirrifjuta illi jaċċetta li jsir il-kuntratt finali kif qegħdin jitlobu r-rikorrenti fil-proċeduri odjerni, ossija b'dikjarazzjoni totali tal-propjeta' mibdula, peress illi l-propjeta' dikjarata oriġinalment

ma kinetx dik illi attwalment kienet ser tinbiegħ. Dana jidher ċar f'korrispondenza skambjata f'April u Mejju 2016 (fol 152 sa 156).

66. Hawnhekk, fil-fehma tal-Qorti irid jingħata piż lix-xhieda tan-nutar Dottor Tonio Spiteri tat-23 ta' Novembru 2021, fol 379 *et sequitur*, li xehed dwar il-problemi li nqalgħu mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, b'referenza għall-imsemmi konvenju, fejn in-nutar qal hekk:

"Peress li l-konvenju kien sar jidhirli xi tmien snin qabel, fl-2008, għadda ħafna żmien sakemm bdejna noqorbu biex isir il-kuntratt, kienet laħqet telgħet il-binja ovvjament ma xtaqniex li nippubblikaw il-kuntratt bl-istess valuri tal-2008. .... Ktibna ittra lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fejn tlabnieh jekk hux possibbli li waqt li nirritjenu l-istess valur ta' art nimmodifika fis-sens li jkun hemm dikjarazzjoni li l-valur tal-proprjeta' issa żdied.

Mistoqsi x'kien l-eżitu ta' din l-ittra in-nutar wieġeb:

Li t-talba tagħna ma ġietx milqugħa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni

Qorti: din l-ittra tinsab a fol 339.

Nutar: ma ġietx milqugħa.

In-nutar kompla jwieġeb hekk, meta mistoqsi dwar l-oġġett fl-imsemmi konvenju:

Dr. Keith Borg: L-abbozz ta' kuntratt finali li rajna f' paġna 2, naħseb huwa paċifiku li kien kompletament differenti minn dak li ġie pattwit fl-2008?

Nutar: Naturalment naturalment, ovvjament għax inbidlu ċ-ċirkostanzi kollha." *(sottolinjar ta' dina l-Qorti).*

67. F'dan l-istadju, il-Qorti tqis illi huwa rilevanti li jiġu enunċjati l-prinċipji saljenti dwar l-effetti ta' wegħda ta' bejgħ.

68. 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 għalhekk, jew jekk ma jkun 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."

69. 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 jkun għamel permezz tal-konvenju.”*

70. 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).

71. 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.”*

72. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-seħħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu jsiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi. Ghaldaqstant, 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.

73. 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 ppreżentata 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** deċia mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru 2001).

74. Biex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni u, meta konvenju jiskadi, il-partijiet iridu jirrivertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depożitu li jkun irċieva. Fil-kawża fl-ismijiet **Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et** Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Mejju 2001, intqal:

> *"Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** (Appell Ċivili 22 ta' Frar 1990), ġie deċiż li jekk parti f'konvenju ma tagħmilx proċeduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispiċċa u ma jistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsib. Skont is-sentenza **L.Abela vs T.Spiteri** (Appell 30 ta' Ottubru 1989) Jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplika dak il-konvenju fit-terminu tal-validita tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante."*

75. Fil-kawża deċiża, mill-Qorti tal-Appell, **Bianchi vs JMA Developments Limited** fis-26 ta' Mejju 2006 ingħad:

> *"Din il-Qorti tosserva pero li l-effett tal-ittra uffiċjali mhux dak issottomess mis-soċjetà konvenuta. L-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perjodu ta' xahar pero qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imġedded, biex il-konvenju jibqa' jġorr l-effetti tiegħu, trid issir il-kawża opportuna kif trid il-liġi."*

76. Dawn l-istess prinċipji jinsabu riflessi u enunċjati ukoll fil-każ **Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2007; **Ekaterina Montcheva vs Danseller Company Limited et** (1015/10) deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Mejju 2016. L-istess prinċipju ġie ribadit ukoll fil-każ reċenti, **Joseph Bajada et vs Alfred Mallia** deċiż mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar 2023.

77. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jidher evidentement li l-imsemmi konvenju kien ilu li skada ferm qabel ma ġew interpellati jersqu għall-kuntratt l-intimati bit-tlett ittri uffiċjali tad-9 ta' Awissu 2016, tas-26 ta' Ottubru 2016 u tat-12 ta' Diċembru 2016 (fol 24). Dana qiegħed jingħad peress illi, meta estensjoni issir **<u>wara</u>** l-iskadenza tal-estensjoni preċedenti u mhux fit-terminu stipulat, il-konvenju in kwistjoni jkun skada.

78. Jingħad ukoll illi anke qabel l-aħħar estensjoni illi saret, ossija dik tat-8 ta' Novembru 2016, u li sussegwentement wasslet għall-presentata tal-Ittra Uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 2016 u l-kawża odjerna fit-12 ta' Jannar 2017, il-konvenju kien skadut, u dana peress illi kif jidher fl-iskrittura ppreżentata mir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, l-estenzjoni illi kienet saret fid-19 ta' Settembru 2016 kienet skadiet fit-**<u>30 ta' Ottubru 2016</u>**.

79. Għalhekk, jidher ċar illi, minkejja l-interpellazzjoni tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Diċembru 2016, il-konvenju ma setax jiġi segwit bl-att final peress li l-konvenju nniffsu kien ġia ilu li skada.

80. Konsegwentement, it-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimati ibiegħu u jittrasferixxu l-blokk bini numru 13 fi Sqaq Stiefnu fi Triq il-Marfa, Mellieħa, ma tistax tintlaqa'.

Validita tal-ftehim inniffsu

81. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel osservazzjoni oħra f'dan l-istadju.

82. Il-ftehim tat-28 ta' Mejju 2008, oriġinalment miftiehem bejn il-partijiet, kien sabiex lir-rikorrenti tinbiegħilhom porzjon ta' arja fi propjeta' illi kienet ser tiġi mibnija mill-istess rikorrenti.

83. Jirriżulta, madanakollu, illi tali ftehim inbidel totalment, u minflok, bi ftehim datat 1 ta' April 2016, li minnu nnifsu ma kien qiegħed iġedded ebda effetti tal-konvenju oriġinali tat-28 ta' Mejju 2008, kien qed jiġi dikjarat li "*minflok l-art imsemmija ser tkun żewġ garage spaces numri ħamsa u sitta, l-appartament li jinsab fil-livel terran elevat u l-maisonette li jinsab fil-livel terran elevant għal spejjeż tax-xogħol ta' kostruzzjoni li gia għamlu fuq l-art imsemmija fil-konvenju*".

84. Jirriżulta illi fl-estenzjoni tal-konvenju illi saret fil-5 ta' Mejju 2016, li minnha nnifisha kienet gia tardiva peress illi l-estenzjoni ta' qabel kienet skadiet fit-30 ta' April 2016, ebda referenza ma qatt issir għal tali ftehim separat illi sar fl-1 ta' April 2016 u li, abbażi tiegħu, ir-rikorrenti issa qegħdin jittentaw jġiegħlu lill-intimati jersqu għal kuntratt finali.

85. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi n-natura tal-ftehim oriġinali ta' bejn il-partijiet, ossija dak tat-28 ta' Mejju 2008, u li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti setgħu jittentaw jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom kieku ħadu ħsieb illi jġedduh fil-ħin, huwa totalment differenti minn dak li issa l-istess rikorrenti qed jadixxu lill-dina l-Qorti biex tieħu provvedimenti kontra l-intimati.

86. Kien għalhekk illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu kull raġun illi jirrifjuta li jaċċetta tibdil fid-deskrizzjoni tal-propjeta' illi kienet ser tinbiegħ, peress illi kien ċar li dak miftiehem oriġinalment u dak li finalment kienu qed jippruvaw jiftehmu dwaru kien totalment differenti.

87. F'dan ir-rigward, sinjifikanti ħafna huma x-xhieda li diġà saret referenza għalihom, u jinsabu ċitati, aktar 'il fuq, fosthom ix-xhieda ta' Louis Camilleri u l-ittra minnu eżebita fol 156 tal-proċess, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar Tonio Spiteri, li kkonferma fix-xhieda tiegħu b'mod espliċitu, li t-talba tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex tinbidel id-deskrizzjoni totali tal-propjetà fuq l-imsemmi konvenju ma ġietx milqugħa. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu ġustifikati.

88. Għalhekk, din il-Qorti tqis li, anke kieku, għall-grazzja tal-argument, ġew segwiti, ir-rekwiżiti kollha a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008, ma seta' qatt jiġi fis-seħħ, għaliex il-kuntratt finali ma kienx ser jirrifletti dak li oriġinalment kien miftiehem, u tali tibdil kien possibbilment iwassal għal ħlas ta' taxxa ferm anqas minn dak dovuta, liema fatt ċertament wassal għall-oġġezzjoni da parti tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif sewwa rifless fid-dokumenti li saret referenza għalihom f'dan il-każ, b'mod partikolari, fol 338 u 339 tal-proċess.

89. Fid-dawl tas-suespost, ser tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti kif dedotti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Anna Grima u Victoria Galea stante illi ġiet sorvolata bin-nota tal-20 ta' Frar 2017.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati Anna Grima u Victoria Galea, u għalhekk:

Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti għall-motivi spjegati.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur