QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 5 ta' Ottubru, 2023.

Numru 13

Rikors numru 765/19/2 GM

Cutajar Joseph Mary u martu Cutajar Miriam neè Falzon

v.

S.C & Company Limited (C6050)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija S.C. & Company Limited kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Diċembru, 2022, fejn hija ġiet ordnata sabiex tersaq mal-atturi miżżewġin Cutajar, għall-kuntratt finali ta' trasferiment ta' artijiet fl-Imsida skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998, kif dan

ġie mġedded matul is-snin.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-7 ta' Awwissu, 2019, l-atturi Joseph Mary u Miriam miżżewġin Cutajar fissru li b'konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998 huma kienu ftehmu mal-kumpanija konvenuta sabiex din tbiegħilhom żewġ plottijiet bin-numri 27 u 28, b'kejl ta' 167.69 m.k. u 216.64 m.k., u li jagħmlu parti mill-art ta' Sqaq it-Torri, fis-Swatar, fil-limiti tal-Imsida. Il-bejgħ kellu jsir għall-prezz ta' Lm11,400 (illum daqs €26,554.86), li minnu s-somma ta' Lm2,200 jew €5,124.98 tħallset bħala depożitu mal-att tal-konvenju.

3. L-atturi Cutajar jgħidu li dan il-konvenju ġie mġedded fit-2 ta' Novembru, 2000, fl-24 ta' Jannar, 2006, fil-21 ta' Frar, 2006, fil-11 ta' Awwissu, 2009, fid-29 ta' Ottubru, 2009 u fil-31 ta' Lulju, 2014 u kull tiġdid ġie notifikat lid-Dipartiment tat-Taxxi.

4. Iżidu li l-konvenju kien validu sal-31 ta' Lulju, 2019 u billi l-kuntratt baqa' ma sarx, fis-26 ta' Ġunju, 2019 huma kienu bagħtu ittra uffiċjali lill-kumpanija konvenuta sabiex din tersaq għall-kuntratt għal nhar id-29 ta' Lulju, 2019. Dakinhar tal-appuntament deher Marjohn Cutajar, wieħed mid-diretturi tal-kumpanija konvenuta, iżda ma deherx Salvatore Cutajar,

li jiġi d-direttur l-ieħor tal-kumpanija konvenuta u minħabba f'hekk il-kuntratt ma setax isir.

5. Billi l-atturi għad għandhom interess li jixtru dawn il-biċċtejn art huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex din tersaq għall-att finali ta' trasferiment tal-artijiet konsistenti f'żewġ plots enumerati sebgħa u għoxrin u tmienja u għoxrin (27, 28) mill-art ta' Sqaq it-Torri, Swatar Limiti tal-Imsida, tal-kejl il-plot 27 ta' 167.69 metri kwadri, u l-plot 28 ta' 216.65 metri kwadri skont l-irjieħ li jissemmew fuq l-istess konvenju u kif delinjati fuq pjanta annessa mal-istess, bil-prezz ta' ħdax-il elf u erba' mija Liri Maltin (Lm11,400) illum sitta u għoxrin elf ħames mija erbgħa u ħamsin ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€26,554.86) illi minnu ġa tħallset bħala depożitu s-somma ta' elfejn u mitejn Liri Maltin illum ħamest elef mija u erbgħa u għoxrin ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€5,124.68), u skont il-kundizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju, fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat mill-Qorti;*
>
> *2. Tiffissa l-jum, ħin u lok ta' meta u fejn għandu jiġi ppubblikat l-att finali tat-trasferiment quddiem in-Nutar Anne Marie Tonna, jew fil-każ li din in-nutar tkun impeduta milli tespleta dan l-inkariku, quddiem nutar ieħor nominat mill-Qorti għall-istess skop;*
>
> *3. Tinnomina kuraturi tal-eventwali kontumaċi sabiex fin-nuqqas li xi wieħed u iktar mid-diretturi ma jersaqx għall-att u ċjoè finali fil-jum, ħin u lok appuntati, l-istess kuraturi jkollhom is-setgħat kollha tad-drittijiet tas-soċjetà konvenuta sabiex ikunu jistgħu jirrappreżentaw fuq l-istess att finali.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta li tibqa' minn issa stess inġunta għas-subizzjoni.»*

6. S.C. & Company Limited daħlet risposta maħlufa fl-14 ta' Novembru, 2019 u wieġbet hekk:

> *«1. L-improponibilità, inammissibilità, irritwalità u l-konsegwenti nullità tat-talbiet odjerni u dana billi l-konvenju datat tlettax (13) ta' Jannar tas-sena 1998 li fuqu ġiet imsejsa din il-kawża m'għandu ebda effett u validità skont il-liġi stante illi: (i) l-istess konvenju la ġie debitament imġedded kif titlob il-liġi; (ii) la ġie debitament reġistrat kif titlob il-liġi; (iii)*

u la jidher li tħallas il-boll provviżorju fuqu kif rikjest.

2. Illi trid titressaq prova li min deher għan-nom tal-kumpanija fuq il-konvenju tat-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena 1998, u kull eventwali tiġdid kienx vestit bir-rappreżentanza tal-kumpanija jew altrimenti kienx legalment awtorizzat kif titlob il-liġi.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-konvenju li fuqu qed tiġi bbażata din il-kawża u l-eventwali tiġdid saru b'qerq u b'ingann, u konsegwentement il-konvenju tat-tlettax (13) ta' Jannar tas-sena 1998 u kull tiġdid relattiv, la huma validi skont il-liġi u lanqas ma huma vinkolanti fuq is-soċjetà esponenti, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-atturi peress illi l-atturi ma jistgħux jinforzaw id-drittijiet tagħhom kif naxxenti mill-konvenju tat-13 ta' Jannar tas-sena 1998 stante illi dan il-konvenju skada u għalhekk ma kienx iżjed vinkolanti bejn il-partijiet, di fatti, mill-estensjoni tal-21 ta' Frar 2006 l-imsemmi konvenju kien diġà skadut u ma saret l-ebda ratifika tiegħu.

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, jeżistu raġunijiet validi skont il-liġi sabiex is-soċjetà intimata ma taddivjenix għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' bejgħ tal-art imsemmija fir-rikors ġuramentat promotorju, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet attriċi kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.»

7. B'sentenza tat-12 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża hekk:

«1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

2. Tilqa' l-ewwel talba billi tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tersaq għall-att finali ta' trasferiment tal-artijiet konsistenti f'żewġ plotts enumerati 27 u 28 mill-art ta' Sqaq it-Torri, Swatar Limiti tal-Imsida, tal-kejl il-plot 27 ta' 167.69 metri kwadri, u l-plot 28 ta' 216.65 metri kwadri skont l-irjieħ li jissemmew fuq l-istess konvenju u kif delinjati fuq pjanta annessa mal-istess, bil-prezz ta' Lm11,400 illum €26,554.86 li minnu diġà tħallset bħala depożitu s-somma ta' €5,124.68, u skont il-kondizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju, fi żmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza.

3. Tilqa' t-tieni talba billi tiffissa l-jum ħin u lok ta' meta u fejn għandu jiġi pubblikat l-att finali tat-trasferiment quddiem in-Nutar Anne Marie Tonna, u dan a diskrezzjoni tal-istess Nutar entro t-terminu ta' erba' xhur ġa stabbilit wara li tavża lill-partijiet. Il-Qorti tirriżerva li fil-każ li din in-nutar tkun xi impeduta jew tirrifjuta milli tespleta dan l-inkariku, taħtar nutar ieħor għall-istess skop.

4. Tilqa' t-tielet talba billi tinnomina lill-Avukat Martha Mifsud bħala kuratriċi tal-eventwali kontumaċja ta' xi wieħed u iktar mid-diretturi tas-soċjetà konvenuta milli jidher u jidhru għall-att finali fil-jum ħin u lok appuntati.

Spejjeż a kariku tas-soċjeta` konvenuta.»

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet hekk huma dawn:

«Il-konvenju de quo sar fit-13 ta' Jannar, 1998 u kien validu għal 3 snin ċjoè sat-13 ta' Jannar 2001[1].

Permezz ta' skrittura tat-2 ta' Novembru 2000 il-konvenju ġġedded għal ħames snin mid-data tal-iskrittura ċjoè sat-2 ta' Novembru 2005.

Skrittura tal-24 ta' Jannar, 2006 testendi l-validità tal-konvenju sat-3 ta' Novembru 2010[2]. Fih dikjarazzjoni li l-konvenju kien ġie rreġistrat mal-awtoritajiet fiskali fit-18 ta' Ġunju 2004.

Bi skrittura tal-21 ta' Frar, 2006 saret riferenza għall-konvenju u l-iskrittura tat-2 ta' Novembru 2000 u ġiet estiża l-validità tal-konvenju għal 5 snin b'effett mit-3 ta' Novembru, 2005 u ċjoè sat-3 ta' Novembru, 2010[3]. Fih dikjarazzjoni li l-konvenju kien ġie rreġistrat mal-awtoritajiet fiskali fit-18 ta' Ġunju 2004. Ġiet esibita notifika ta' konvenju fir-rigward[4].

Skrittura tad-29 ta' Ottubru, 2009 iġġedded il-konvenju sal-11 t'Awwissu 2014[5]. Inħarġet notifika ta' konvenju datata 29.10.2009[6].

Skrittura tal-31 ta' Lulju, 2014 testendi l-konvenju għal 5 snin ċjoè sal-31 ta' Lulju, 2019. Inħarġet notifika ta' konvenju datata 29.08.2014[7].

[1] *Dok B1 a Fol 10.*
[2] *Dok B3 a Fol 13.*
[3] *Dok B2 a Fol 11.*
[4] *Dok B4 a fol 15.*
[5] *Dok B5 a fol 16.*
[6] *Dok B6 a fol 18.*
[7] *Dok B8 a fol 22.*

Fis-26 ta' Ġunju 2019, l-attur ippreżenta ittra uffiċjali biex il-kumpanija tersaq għall-kuntratt[8]*. Fis-7 ta' Awwissu, 2019 fetaħ din il-kawża.*

L-iskrittura tal-24 ta' Jannar 2006 saret meta l-konvenju, kif estiż sat-2 ta' Novembru 2005, kien diġà skada. Li jfisser li ma' dik l-iskadenza l-partijiet marru lura għall-pożizzjoni tagħhom ta' qabel ma sar il-konvenju. Il-kweżit imqanqal fl-ewwel eċċezzjoni u dibattut f'din il-kawża hu jekk il-partijiet jistgħux iġeddu konvenju li jkun skada, u bħal speċi "jissanaw" l-iskadenza tiegħu. Jew jekk l-estensjoni tistax titqies bħala, effettivament, konvenju ġdid.

Il-konvenuta tiċċita sentenza ta' din il-Qorti (diversament ippreseduta) li min-naħa tagħha straħet fuq sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell mogħtija riċentement fis-sena 2020[9]*.*

F'dik il-kawża, kien sar konvenju li permezz tiegħu s-soċjetà tad-duttrina (M.U.S.E.U.M.) wiegħdet li tbiegħ xi proprjetà. Il-konvenju skada, imbagħad saret skrittura oħra simili. Qamet kwistjoni dwar jekk il-persuna li dehret f'isem il-M.U.S.E.U.M. kellhiex awtorizzazzjoni biex tidher fuq it-tieni skrittura. L-attur saħaq li l-persuna kkonċernata kienet dehret fuq l-ewwel konvenju debitament awtorizzata; it-tieni skrittura kienet estensjoni tal-ewwel konvenju u għalhekk il-persuna kienet awtorizzata tidher fuqha wkoll. Kien f'dan il-kuntest li l-Qorti qalet li t-tieni skrittura kienet konvenju ġdid u mhux estensjoni tal-ewwel konvenju, billi dan kien skada u ma jistax ikun hemm estensjoni ta' xi ħaġa li ma baqgħetx fis-seħħ. Il-kwistjoni f'dik il-kawża għalhekk kienet differenti mill-kwistjoni li għandha quddiemha din il-Qorti llum. F'dik il-kawża, il-kwistjoni kienet jekk it-tieni konvenju kienx estensjoni tal-ewwel konvenju nkella konvenju ġdid. F'din il-kawża, il-kwistjoni hi jekk jistax isir tiġdid ta' konvenju wara li jkun skada.

Mil-lat purament ta' ġustizzja, il-Qorti ma tistax ma tikkondividix il-fehma espressa mill-attur li mhux sewwa li wieħed jiftiehem li jġedded konvenju għadd ta' drabi fuq medda twila ta' snin, imbagħad jistrieħ fuq teknikalità li okkorriet snin twal ilu biex jeħles mill-obbligazzjoni tiegħu li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ, u li jkun daħal għaliha huwa stess volontarjament. B'danakollu, il-Qorti m'għandhiex mano libera għal kollox li twettaq dak li jidhrilha li huwa ġust,
għaliex trid timxi fil-parametri li tagħtiha l-liġi.

*Il-kuntratti magħmulin skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom (***Art. 992(1) Kod Ċiv***), u li għandhom jiġu esegwiti in bona fidi (***Art. 993 ibid.***). B'din ir-reċitazzjoni solenni, il-leġislatur jesprimi mhux sempliċiment id-domma tal-volontà, imma iktar minn hekk l-idea tas-***sinjorija tar-rieda individwali***, li l-ordinament irid jagħraf u jħares b'mod sħiħ. L-ordinament ġuridiku jagħti lill-awtonomija negozjali rwol ta' supremazija fost il-fonti tar-regolament kuntrattwali. L-*

[8] *Dok C a fol 23.*
[9] ***Christian Satariano v Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa)*** 23.11.2020 Qorti tal-Appell.

idea tal-kuntratt bħala turija tar-rieda tal-partijiet kienet taqbel mat-tibdil kulturali u ekonomiku profond attivat bil-miġja tal-industrija u l-kapitaliżmu modern bejn l-aħħar tas-seklu tmintax u l-bidu tas-seklu dsatax, li kellha ġġib 'il quddiem soċjetà ġdida liberali u borgeża. Libertà tal-kuntratt kienet tfisser libertà tas-suq tax-xogħol u libertà taċ-ċirkolazzjoni tal-ġid, li welldu r-rivoluzzjoni industrijali. L-awtonomija privata, apparti li tagħti s-setgħa ta' deċiżjonijiet fl-isfera ġuridika personali u patrimonjali, hija wkoll dritt tal-libertà u għalhekk dritt fundamentali tal-persuna.

Għalkemm il-liġi tekwipara l-kuntratt ma' liġi, dan ma jfissirx li n-normi negozjali u dawk pubbliċi jappartjenu lill-istess ġeneru, u li l-kuntratt huwa wieħed mill-fonti tad-dritt oġġettiv. Il-kuntratt iwettaq l-awtonomija privata, li hija individwali u konkreta, għax teffettwa biss persuni u rapporti determinati;
il-liġi twettaq il-prinċipju tal-awtorità pubblika, li hi ġenerali u astratta. Fonti tal-kuntratt hija l-awtonomija privata, bħala setgħa tad-dritt komuni li permezz tagħha persuni jew grupp ta' persuni jiddeċiedu x'għandhom ikunu r-rapporti ta' bejniethom. Min-naħa l-oħra, fonti tan-norma ġuridika huwa poter pubbliku, li jgawdi supremazija fuq id-dritt privat. In-norma ġuridika hija kostituttiva tal-ordinament ġuridiku ġenerali. Għall-kuntratt tapplika d-dixxiplina tal-interpretazzjoni tal-kuntratti; għal-liġi statutorja tapplika d-dixxiplina tal-interpretazzjoni tal-liġi.

Il-formulazzjoni leġislattiva li l-kuntratt għandu s-saħħa ta' liġi għandha, fost l-oħrajn, dawn il-konsegwenzi:

(1) Il-partijiet jiddeterminaw il-kontenut tal-kuntratt. Saħansitra jistgħu jistipulaw b'mod differenti minn dak li tgħid il-liġi, sakemm jirrispettaw l-ordni pubbliku. F'dan il-limitu, dak li l-partijiet jakkordaw flimkien huwa kollu possibbli. Restrizzjonijiet għandu jkun hemm mill-inqas. L-interessi privati liberament dibattuti jaqblu mal-ġid komuni. L-ebda inġustizzja ma tista' tinħoloq mill-kuntratt sakemm l-obbligazzjonijiet ikunu ġew maħluqin b'mod ħieles. Dment li ma jiksrux l-ordni pubbliku, il-partijiet jistgħu saħansitra jiskartaw il-liġi nnifisha u jirregolaw huma stess il-konsegwenzi tal-atti tagħhom. Jiġifieri jbiddlu r-regolamentazzjoni legali b'dak li jkun hemm fil-kuntratt.

(2) Bħala prinċipju, l-ebda parti f'kuntratt ma tista' tmur lura minn dak li ntrabtet bih. Kull parti hija ħielsa li tħares l-interessi tagħha, imma mbagħad hi stess tiġi sottoposta għall-konsegwenzi: cornu bos capitur, voce ligatur homo.

(3) Kull parti f'kuntratt hija soġġetta għall-effetti ġuridiċi tal-kuntratt, maħluqin mit-trasformazzjoni tas-sitwazzjoni soġġettiva tal-partijiet li jagħmlu l-kuntratt. Għalhekk "il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-

xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi" (Art. 993 ibid.). Bona fidi tfisser lejaltà u onestà[10]*.*

(4) Il-volontà impliċita tgħodd daqs dik espliċita; is-solennitajiet huma l-eċċezzjoni.

(5) L-effetti tal-kuntratt huma dawk li riedu l-partijiet. F'każ ta' litiġju fuq it-tifsira tagħhom, xogħol l-imħallef hu li jinterpreta, li jikxef, l-intenzjoni tal-partijiet, u mhux li jimponi r-rieda tiegħu. Is-setgħa pubblika trid tirrispetta l-akkordju privat, daqslikieku kien liġi.

Applikati l-prinċipji suesposti għall-qagħda ta' tiġdid tal-konvenju wara l-iskadenza tiegħu, il-Qorti ma tistax issib raġuni l-għala dan ma jistax isir. M'hemm l-ebda dubju li dak hu li riedu l-partijiet. M'hemm l-ebda projbizzjoni fil-liġi biex dan jista' jseħħ. Anke li kieku hemm, il-volontà tal-partijiet kif immanifestata fl-iskrittura ta' tiġdid hija suprema u tegħleb projbizzjoni bħal din, billi mhix projbizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-partijiet riedu li l-konvenju jibqa' fis-seħħ. Il-Qorti hija obbligata tikkonferma din l-intenzjoni komuni. Ebda interpretazzjoni legali m'għandha ġġib fix-xejn din l-intenzjoni. Jekk l-effetti tal-konvenju spiċċaw mad-data tal-iskadenza tiegħu, m'hemm xejn li jżomm milli jerġgħu jiġu ravvivati bil-kunsens tal-istess partijiet. Ebda distinzjoni bejn estensjoni tat-terminu tal-konvenju u riattivazzjoni tiegħu m'għandha ssir mill-Qorti. Li jgħodd hu r-rieda ċara u invekwivoka tal-partijiet li jonoraw il-wegħda ta' bejgħ u ta' xiri. Rieda li għandha tiġi mwettqa bl-onestà u bil-lejaltà u mhux imminata wara snin twal ta' tiġdid regolari tal-konvenju.

Dan apparti li fid-dritt ċivili sostantiv huwa permess li, bil-kunsens tal-partijiet kollha involuti, terminu jiġġedded kemm qabel kif ukoll wara l-iskadenza tiegħu. Hekk id-Digesto Italiano jgħid ċar u tond:

> *«Il termine può esser prorogato <u>tanto prima che dopo il suo espiro</u>*[11]*: in qualunque tempo la proroga avvenga, se non trovasi altrimenti disposto, il nuovo termine si inizia a partire dall'espiro del termine precedente*[12]*.»*

Id-Digesto jagħmel riferenza għall-Art. 190 tal-Kodiċi Ċivili Ġermaniż (tal-1900) li jaqra hekk:

> *«Extension of period. If a period of time is extended, the new period is calculated from the expiry of the previous period*[13]*.»*

Regola li timplika neċessarjament li l-perjodu jista' jiġġedded wara li

---

[10] Ara ***Planiol et Ripert, Traité Pratique de Droit Civil Francais (1952) Tome VI para 379 quater***, paġna 508: *On entend par là que sa conduite doit être jugé non pas seulement sous l'angle de la prudence et de l'habilité, mais aussi sous l'angle de l'honnête.*

[11] Is-sottolinejar huwa ta' din il-Qorti.

[12] ***Il Digesto Italiano, Vol XVI (1905-1910), Obbligazioni – Il Diritto Civile*** Para 119, paġna 724 it-tieni kolonna.

[13] Traduzzjoni pprovduta minn Langenscheidt Translation Service.

> *jkun skada.*
>
> *Jirriżulta li kemm il-konvenju kif ukoll kull estensjoni tiegħu ġew irreġistrati mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.*
>
> *It-tieni eċċezzjoni tixħet il-piż tal-prova fuq l-atturi. B'danakollu, kull kuntratt huwa preżunt validu, u min għal xi raġuni jattakkah, irid iġib il-prova hu. F'dan il-każ, is-soċjetà konvenuta qiegħda tattakka l-validità tar-rappreżentanza legali ta' direttur tagħha stess. Il-konvenuta ma ressqet l-ebda prova f'dan ir-rigward.*
>
> *It-tielet eċċezzjoni, fis-sens li l-kunsens tas-soċjetà konvenuta ġie miksub b'qerq, trid issir permezz ta' kontro-talba inkella b'azzjoni ad hoc u mhux permezz ta' eċċezzjoni.»*

9. S.C. & Company Limited appellat biex titħassar din is-sentenza b'rikors imressaq fis-16 ta' Jannar, 2023 u talbet sabiex it-talbiet tal-atturi Cutajar jiġu miċħuda, bi spejjeż kontrihom. It-tliet aggravji ta' S.C. & Company Limited jistgħu jinġabru hekk: (i) li t-tiġdid tal-konvenju li sar fil-21 ta' Ġunju, 2006 ma jiswiex minħabba li sa dakinhar il-konvenju kien laħaq diġà skada; (ii) li t-tiġdid tal-21 ta Ġunju, 2006 ma sarx skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** għaliex la ntbagħtet ittra uffiċjali u lanqas ma saret kawża fi żmien tletin jum wara li kien skada l-konvenju fit-3 ta' Novembru, 2005; u (iii) li l-konvenju oriġinali tat-13 ta' Jannar, 1998 u kull tiġdid li sarlu, ma jiswewx għaliex dan kollu sar b'qerq.

10. L-atturi miżżewġin Cutajar wieġbu fit-23 ta' Jannar, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

11. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li

tisma' sottomissjonijiet verbali u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. It-tilwima li hemm bejn il-partijiet hija dwar konvenju li sar fit-13 ta' Jannar, 1998, li permezz tiegħu l-kumpanija S.C. & Company Limited intrabtet li tbiegħ liż-żewġ appellati biċċtejn art fl-inħawi tas-Swatar bil-prezz totali ta' Lm11,400, li llum jiswew daqs €26,554.86 (ara paġni 6 sa 7 tal-atti tal-kawża). Għall-kumpanija appellanti kien iffirma Salvatore Cutajar (li llum qed jidher għall-kumpanija appellanti f'dan l-appell). Dan il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ għal żmien tliet snin (jiġifieri sat-12 ta' Jannar, 2001), bil-kundizzjoni li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ kellu jiġi ffirmat fi żmien sitt xhur jekk safrattant jilħqu joħorġu l-permessi għall-bini.

13. Bis-saħħa ta' kitba tat-2 ta' Novembru, 2000, dan il-konvenju ġie mġedded bejn il-partijiet għal ħames snin oħra (ara paġna 10 tal-atti tal-kawża). Din id-darba għall-kumpanija appellanti ffirma John Mary Cutajar magħruf bħala Marjohn Cutajar.

14. Fl-1 ta' Jannar 2004, daħal fis-seħħ l-**Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** dwar ir-reġistrazzjoni mandatorja

ta’ konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi. Skont ir-**regola 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06]**, konvenji li jkunu saru qabel il-31 ta’ Diċembru, 2003 kellhom jiġu notifikati lill-Kummissarju tat-Taxxi sal-31 ta’ Ottubru, 2004.

15. F’dan il-każ, il-konvenju tat-13 ta’ Jannar, 1998, kif imġedded fit-2 ta’ Novembru, 2000, ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi fit-18 ta’ Ġunju, 2004 (ara paġni 8 u 9 tal-atti tal-kawża).

16. Il-konvenju skada fit-3 ta’ Novembru, 2005 iżda b’kitba tal-24 ta’ Jannar, 2006, S.C. & Company Limited u l-atturi Cutajar ftehmu li jestendu l-validità tal-konvenju għal ħames snin oħra, b’effett mit-3 ta’ Novembru, 2005 (ara paġni 13 sa 14 tal-atti tal-kawża). Min-naħa tal-kumpanija appellanti, din il-kitba ġiet iffirmata minn Leonarda Cutajar, li skont din il-kitba ġiet indikata bħala legalment separata minn Salvatore Cutajar.

17. L-istess kitba tal-24 ta’ Jannar, 2006 ġiet imtennija f’kitba oħra tal-21 ta’ Frar, 2006 (ara paġni 11 sa 12 tal-atti tal-kawża). Anke fuq din il-kitba dehret Leonarda Cutajar għall-kumpanija appellanti.

18. Dan it-tiġdid tal-konvenju ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi fl-1 ta’ Marzu, 2006 (ara paġna 15 tal-atti tal-kawża) u hemm ġie ddikjarat

li l-konvenju kien validu sat-3 ta' Novembru, 2010.

19. Fil-11 ta' Awwissu, 2009 l-istess partijiet kitbu b'idejhom fuq il-kitba tal-21 ta' Frar, 2006, li l-konvenju qiegħed jiġi mtawwal b'ħames snin taħt l-istess kundizzjonijiet (ara paġna 12 tal-atti tal-kawża).

20. B'kitba oħra tad-29 ta' Ottubru, 2009, il-konvenju reġa' ġie mġedded sal-11 ta' Awwissu, 2014 (ara paġni 16 u 17 tal-atti tal-kawża). Għall-kumpanija appellanti reġgħet iffirmat Leonarda Cutajar. Dan it-tiġdid ġie notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi dakinhar stess fid-29 ta' Ottubru, 2009 (ara paġna 18 tal-atti tal-kawża).

21. Fil-31 ta' Lulju, 2014 saret kitba oħra fejn il-konvenju reġa' ġie mtawwal b'ħames snin oħra sal-31 ta' Lulju, 2019 (ara paġna 21 tal-atti tal-kawża). F'din l-aħħar kitba ffirmaw għall-kumpanija appellanti Salvatore Cutajar u Marjohn Cutajar. In-notifika tat-tiġdid tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi saret fid-29 ta' Awwissu, 2014 (ara paġna 22 tal-atti tal-kawża).

22. Qabel għalaq iż-żmien tal-konvenju fil-31 ta' Lulju, 2019, l-atturi Cutajar bagħtu ittra uffiċjali lill-kumpanija appellanti fis-26 ta' Ġunju, 2019 biex din tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ (ara paġna 23 tal-atti tal-kawża).

23. Billi l-kuntratt ma sarx, fis-7 ta' Awwissu, 2019 infetħet din il-kawża.

24. Fl-isfond ta' dawn il-fatti, il-Qorti tista' tissokta biex tistħarreġ l-aggravji mressqa minn S.C. & Company Limited.

25. Illi l-**ewwel aggravju** ta' S.C. & Company Limited jidħol fuq il-kwistjoni dwar jekk jistax isir tiġdid ta' konvenju wara li dan ikun ġa laħaq skada. S.C. & Company Limited targumenta li l-konvenju oriġinali tat-13 ta' Jannar, 1998 ma baqax jiswa għaliex dan ma ġiex imġedded sat-2 ta' Novembru, 2004 (id-data tal-iskadenza tal-konvenju skont il-kitba privata tat-2 ta' Novembru, 2000). Tisħaq għalhekk li l-kitbiet kollha ta' tiġdid li saru wara t-3 ta' Novembru, 2004 ma jgħoddux ladarba meta dawn saru, l-effetti tal-konvenju kienu ġa spiċċaw.

26. L-Ewwel Qorti qalet fis-sentenza appellata li m'hemm xejn fil-liġi li żżomm lill-partijiet milli jekk iridu jerġgħu jġeddu l-effetti ta' konvenju li jkun spiċċa. Anzi żżid tgħid li jekk it-tiġdid tal-konvenju jsir bil-kunsens tan-naħat kollha, allura r-rieda tal-partijiet għandha tiġi mħarsa.

27. Il-kumpanija appellanti ma taqbilx ma' din il-fehma u tinsisti fl-ewwel aggravju tagħha li minkejja r-rieda tal-partijiet, ma jistax isir tiġdid ta' konvenju li jkun spiċċa. Dan għaliex wieħed ma jistax jestendi

konvenju li ma jkunx għadu jeżisti. Biex issaħħaħ din il-pożizzjoni tagħha hija tirreferi għal ***Christian Satariano v. Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa)*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 u għal ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Marzu, 2022. F'dawn iż-żewġ sentenzi ngħata x'jifhem li ma jistax ikun hemm estensjoni ta' xi ħaġa li ma baqgħetx fis-seħħ u li għalhekk f'ċirkostanzi bħal dawn hemm bżonn li jsir konvenju ġdid fjamant u mhux riferenza għall-konvenju li kien mejjet.

28. L-appellati miżżewġin Cutajar min-naħa l-oħra jwieġbu li s-sentenza appellata hija waħda tajba għaliex isostnu li ma hemm xejn kontra l-liġi u / jew kontra l-ordni pubbliku li konvenju li jkun skada jiġi mtawwal bi qbil bejn il-partijiet.

29. Il-Qorti jkollha tistqarr li l-problema li għandha quddiemha mhijiex waħda b'soluzzjoni faċli. Dan hu hekk għaliex il-liġi tagħna ma tgħid xejn dwar jekk partijiet jistgħux bi qbil, itawlu l-effetti ta' konvenju, wara li ż-żmien tal-validità tiegħu jkun għalaq.

30. Biex tkompli tgħaqqad, f'dawn l-aħħar għoxrin sena l-ftit sentenzi tal-Qorti tal-Appell li messew ma' problema ta' din ix-xorti, waslu għall-konklużjonijiet opposti. Kemm hu hekk, insibu sentenzi tal-Qorti tal-Appell li taw x'jifhmu li ma jistax ikollok estensjoni jew tiġdid ta' konvenju li jkun

skada għaliex ladarba l-konvenju jkun spiċċa dan ma jistax jingħatalu lura l-ħajja (ara ***Christian Satariano v. Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa)*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 u ***J.D.G. Properties Limited v. Joseph Portelli et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009) u għandek sentenzi oħra tal-Qorti tal-Appell fejn fihom ingħad il-kontra, ċjoè, li huwa possibbli li l-partijiet jaqblu bejniethom illi jġeddu jew jerġgħu jagħtu effett għall-konvenju li jkun skada (ara ***Carmelo sive Charles Byers et v. Paul Caruana et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015 u ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).

31. Wara li din il-Qorti xtarret sew dawn iż-żewġ fehmiet kunfliġġenti, tħossha li għandha xxaqleb aktar lejn dik ix-xejra ġurisprudenzjali li tgħid li partijiet f'konvenju huma ħielsa li jekk iridu jerġgħu jagħtu l-ħajja lil konvenju li jkun skada. Kif tajjeb ingħad fis-sentenza ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** ġa fuq imsemmija, bħalma l-partijiet jistgħu jagħmlu konvenju ġdid flok dak li skada, ma hemm xejn li jżommhom biex, minflok, jirreferu għall-konvenju li jkun ġa miktub u jagħtuh lura l-ħajja.

32. Tassew hija iebsa u sproporzjonata wisq, dik il-linja ta' ħsieb li tgħid li konvenju skadut ma jistax jiġi attivat mill-ġdid lanqas bil-kunsens tal-partijiet kollha. Wara kollox, din il-Qorti ma tarax li hemm raġuni fejjieda

għalfejn ir-rieda tal-partijiet, li jestendu l-effetti ta' konvenju wara li jkun skada, għandha tiġi mwarrba għar-raġuni formali biss, li dawn minflok għamlu konvenju ġdid bl-istess kundizzjonijiet bħall-konvenju oriġinali, għamlu kitba fejn semmew il-konvenju skadut u ddikjaraw li huma kienu qegħdin jaqblu li jerġgħu jagħmluh validu mill-ġdid. Fiż-żewġ xenarji r-riżultat jibqa' l-istess, *viz*. dak li l-partijiet estendew il-wegħda tagħhom li jidħlu f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ minkejja li kien għadda t-terminu tal-wegħda oriġinali.

33. Għalhekk sakemm jirriżulta li jkun hemm il-kunsens tal-partijiet, wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-konvenju, il-partijiet jistgħu jagħżlu li jagħmlu konvenju ġdid bl-istess kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali jew inkella jistgħu jagħżlu minflok illi jiffirmaw kitba privata, fejn jaqblu li jġeddu u jtawlu l-effetti ta' konvenju preċedenti li jkun għalaq u b'hekk jerġgħu jagħtuh lura l-ħajja.

34. Huwa veru dak li tgħid il-kumpanija appellanti li meta l-konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998 skada fit-3 ta' Novembru, 2005 il-partijiet marru lura għall-qagħda li kienu fiha daqslikieku l-konvenju ma sar qatt. Madankollu dan l-*istatus quo* reġa' nbidel, meta bil-kitbiet privati li saru fl-24 ta' Jannar, 2006 u fil-21 ta' Frar, 2006, il-wegħda tat-13 ta' Jannar, 1998 reġgħet ġiet attivata wara l-iskadenza tagħha.

35. Din il-fehma li qiegħda tasal għaliha l-Qorti, tinsab imseddqa wkoll mill-fatt li anke għad-dipartimenti tal-Gvern jidher li ma hemm xejn ħażin jew kontra l-ordni pubbliku li partijiet jaqblu bejniethom permezz ta' kitba privata, illi jestendu l-effetti ta' konvenju li jkun ġa skada. Fil-fatt f'dan il-każ jirriżulta li l-Kummissarju tat-Taxxi aċċetta fl-1 ta' Marzu, 2006 illi jirreġistra l-estensjoni tal-konvenju oriġinali tat-13 ta' Jannar, 1998, li saret bil-kitba privata tal-21 ta' Frar, 2006.

36. Għaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx mal-aggravju tal-kumpanija appellanti li l-konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998 tilef l-effetti tiegħu minħabba li l-estensjoni tiegħu saret wara li kien skada ż-żmien tal-konvenju. Dan għaliex il-konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998 reġa' ngħata l-ħajja bis-saħħa tal-kitbiet privati illi saru fl-24 ta' Jannar, 2006 u fil-21 ta' Frar, 2006.

37. Il-kumpanija appellanti iżda tkompli tgħid fl-ewwel aggravju tagħha li dawn l-estensjonijiet ma jiswewx għaliex dawn ġew imposti fuq rappreżentant ġdid tal-kumpanija, li ma kienx iffirma dawn l-estensjonijiet.

38. Dan l-argument iżda mhuwiex wieħed tajjeb.

39. Il-konvenju oriġinali u l-estensjonijiet li saru matul is-snin ma ġewx konklużi ma' Salvatore Cutajar jew ma' xi ħadd ieħor b'mod personali.

Mod ieħor dawn il-kitbiet ġew konklużi ma’ S.C. & Company Limited. Jgħodd għalhekk l-**Artikolu 4(4) tal-Att dwar il-Kumpaniji** li jgħid li l-personalità ġuridika ta' kumpanija hija distinta mill-personalità tal-membri li jiffurmaw parti minnha (ara ***Loreto Abela v. Bertie Carter et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta’ Jannar, 2010).

40. F’kull każ, kif tajjeb irrilevaw l-appellati Cutajar fir-risposta tal-appell tagħhom, Salvatore Cutajar iffirma l-aħħar estensjoni tal-konvenju li saret fil-31 ta’ Lulju, 2014. Bla ħsara għalissa għall-aggravju l-ieħor, li sejjer jiġi mistħarreġ aktar ‘il quddiem, dwar jekk din il-firma ġietx miksuba b’qerq, il-kumpanija appellanti ma tistax tilmenta għall-fatt li l-estensjonijiet tal-2006 ma sarux minn Salvatore Cutajar iżda minn rappreżentant differenti tagħha, ġaladarba Salvatore Cutajar iffirma l-aħħar kitba privata tal-31 ta’ Lulju, 2014, fejn fiha huwa stess irrefera għall-konvenju oriġinali, kif imtawwal bil-kitbiet privati tat-2 ta’ Novembru, 2000, tal-24 ta’ Jannar, 2006, tal-21 ta’ Frar, 2006, tal-11 ta’ Awwissu, 2007 u tad-29 ta’ Ottubru, 2009.

41. L-ewwel aggravju tal-kumpanija appellanti għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

42. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>**. Fih il-kumpanija appellanti targumenta li l-estensjoni li saret fil-21 ta’ Frar, 2006 ma tiswiex għaliex

qabel l-għeluq tal-konvenju fit-2 ta' Novembru, 2005, la ntbagħtet ittra uffiċjali u lanqas ma saret kawża biex tiġi enforzata l-wegħda skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

43. L-appellati Cutajar wieġbu għal dan l-aggravju b'argumenti li m'għandhom x'jaqsmu xejn ma' dan is-suġġett u għalhekk dawn mhumiex ħa jitqiesu.

44. Il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, f'każ li l-kuntratt ma jsirx qabel id-data tal-għeluq tal-konvenju, parti f'konvenju għandha l-jedd li titlob lill-parti l-oħra sabiex tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew illi tħallasha tad-danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista' jsir. Rilevanti iżda li dan l-istess artikolu tal-liġi jgħid ukoll li effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju, kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

45. Jinżel b'hekk skont dan l-artikolu tal-liġi, li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-eżekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att

ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju.

46. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa l-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018).

47. Naturalment il-ħtieġa tal-preżentata tal-ittra uffiċjali u tal-kawża biex jibqa' ħaj u jiġi enforzat il-konvenju jgħoddu biss fiċ-ċirkostanzi fejn il-parti li tkun intrabtet bil-wegħda ma tkunx trid tonora aktar dik il-wegħda. Jekk il-partijiet jaqblu u jagħtu l-kunsens tagħhom li jġeddu dik il-wegħda għal żmien itwal, allura ma tibqax aktar il-ħtieġa li tiġi ppreżentata l-ittra uffiċjali u l-kawża.

48. Kif ingħad waqt li kien qiegħed jiġi mistħarreġ l-ewwel aggravju, huwa possibbli li l-partijiet jaqblu bejniethom illi jagħtu lura l-ħajja lill-konvenju li jkun ġa skada. Hekk ġara f'dan il-każ permezz tal-kitba privata

tal-21 ta’ Frar, 2006, fejn il-partijiet qablu li jerġgħu jattivaw il-konvenju tat-13 ta’ Jannar, 1998 li kien skada fit-3 ta’ Novembru, 2005.

49. Ladarba l-konvenju reġa’ ngħata l-ħajja mill-ġdid bil-kunsens tal-partijiet, allura s-siwi tal-konvenju ma ġiex ippreġudikat minħabba li qabel l-estensjoni tal-21 ta’ Frar, 2006 ma saritx il-proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**.

50. Anke dan it-tieni aggravju għalhekk qiegħed jiġi mwarrab.

51. Jifdal biss li jiġi indirizzat it-**tielet aggravju**. Il-kumpanija appellanti tistħaq fih li hija kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt finali minħabba li l-estensjonijiet tal-konvenju saru b’ingann peress li ġew iffirmati minn rappreżentanti differenti tagħha. Iżżid li l-atturi appellati ma ġabux prova li min iffirma dawn l-estensjonijiet kellu l-awtorizzazzjoni biex jorbot lill-kumpanija appellanti. Barra minn hekk, hija tgħid li Salvatore Cutajar iffirma l-aħħar estensjoni tal-31 ta’ Lulju, 2014 għax ġie mwebbel li jekk jiffirma l-estensjoni, huwa flimkien ma’ Leonarda Cutajar, kienu ħa jingħataw il-ħlas mill-bejgħ tal-barriera u ta’ tnax-il plott fl-Imsida.

52. L-appellati Cutajar jibdew billi jirrispondu għal dan l-aggravju billi jgħidu li kwistjoni ta’ nullità ta’ obbligazzjoni minħabba qerq ma tistax titqajjem b’eċċezzjoni iżda trid titqanqal bilfors permezz ta’ azzjoni għal

rasha jew b'kontro-talba. L-Ewwel Qorti ħaddnet ukoll din il-fehma fis-sentenza tagħha.

53. Din il-Qorti iżda ma taqbilx ma' din il-pożizzjoni għaliex hija l-liġi stess li tgħid fl-**Artikolu 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili**, li l-eċċezzjoni ta' nullità ta' ftehim tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni (ara f'dan is-sens ***Jeffrey Farrugia et v. Salvina Xuereb pro et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020 li inċidentalment kienet kawża fejn il-konvenuti qajmu eċċezzjoni li l-konvenju ġie ffirmat minħabba qerq).

54. Bit-tħaddim ta' dan l-artikolu tal-liġi, persuna mħarrka f'kawża mibdija kontriha biex tintalab l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni tista', b'eċċezzjoni, tqanqal il-kwistjoni tan-nuqqas ta' siwi ta' dik l-istess obbligazzjoni jekk kemm-il darba dik il-persuna setgħet tissokta b'azzjoni ta' rexxissjoni.

55. Illi skont l-**Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili**, ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni. Fost il-ħtiġijiet essenzjali ta' kull obbligazzjoni msemmija fl-**Artikolu 966 tal-Kodiċi Ċivili**, hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu. Kunsens ma

jiswiex skont l-**Artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili,** jekk dan ikun meħud b'għemil doluż.

56. Fil-każ tal-lum, il-kumpanija appellanti qiegħda tallega li l-kunsens tagħha fuq l-estensjonijiet tal-konvenju ttieħdu b'qerq. Għalhekk ladarba l-kumpanija appellanti kienet parti ta' dawn l-estensjonijiet, hija tista' taġixxi għar-rexxissjoni tagħhom, u għalhekk skont l-**Artikolu 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili** hija tista' tqajjem l-eċċezzjoni tan-nullità tal-estensjonijiet tal-konvenju sabiex hija ma tiġix imġiegħla tonorahom.

57. Din il-preġudizzjali tal-appellati Cutajar għalhekk qiegħda tiġi miċħuda.

58. Il-Qorti sejra tqis issa jekk hux minnu dak li tgħid il-kumpanija appellanti li l-kunsens tagħha biex saru l-estensjonijiet tal-konvenju tteħidx b'qerq.

59. Huwa magħruf li l-qerq mhuwiex preżunt iżda għandu jiġi ppruvat (ara l-**Artikolu 981(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Fil-liġi tagħna l-prova tal-qerq trid issir mill-parti li tallegah (ara ***Reverendu Saċerdot Don Francesco Żammit v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-31 ta' Marzu, 1967). Minbarra dan, hija trid turi wkoll li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew l-intenzjoni li tqarraq b'tali mod illi

tkun nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim (ara ***Caruana Galizia, Notes on Civil Law – Obligations***, paġna 272 u s-sentenza ***Ian Busuttil et v. Carmen Taliana*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru, 2002).

60. Biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li l-għemil diżonest u l-iskemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt ikunu mod, meta fil-fatt dawk l-elementi jew uħud minnhom ikunu mod ieħor (ara ***P.L. Joseph Zammit noe v. Joseph Fenech*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu, 2004).

61. Fuq kollox, dak il-qerq irid ikun ta' tali gravità u serjetà, li kieku ma jkunx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim (ara ***Rita Camilleri et v. Marco Gaffarena et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2017). Jekk imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebaħ bih bid-dehen ordinarju tagħha (ara ***Paul Tanti pro et noe et v. Sammy Mifsud et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru, 2009 u ***Monique Troisi et v. Kristino Abela et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020).

62. Fil-każ tagħna, il-kumpanija appellanti qiegħda targumenta li l-

kunsens tagħha biex saru l-estensjonijiet tal-konvenju nkiseb b’qerq minħabba li dawn l-estensjonijiet saru minn rappreżentanti differenti tagħha. Tgħid ukoll li kien jaqa’ fuq l-appellati Cutajar li jippruvaw li min iffirma dawn l-estensjonijiet seta’ jidher għal S.C. Company Limited.

63. Fil-fehma tal-Qorti dawn l-argumenti huma tabilħaqq fiergħa.

64. Ibda biex, l-oneru tal-prova li l-estensjonijiet ma sarux kif suppost, kien jaqa’ fuq spallejn il-kumpanija appellanti u mhux fuq l-appellati Cutajar, ladarba kienet il-kumpanija appellanti li kienet qiegħda tallega li twettaq qerq. Bħalma ngħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Gourmet Co Ltd et v. Mariano Vella***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta’ Novembru, 2001, l-iskritturi li joħolqu obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jgawdu mill-preżunjoni illi dawn huma validi u li fedelment jirriflettu l-volontà kuntrattwali tagħhom. Min, bħall-kumpanija appellanti, jallega l-kontra u jadduċi sewwasew il-vizzju tal-kunsens kuntrattwali msejjes fuq xi wieħed mill-elementi li l-liġi stess tindika bħala raġuni valida biex jiġi vizzjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni jew fid-difiża tiegħu, jipproduċi provi univoċi, konklussivi, kredibbli u attendibbli biex isostni l-pretensjonijiet tiegħu.

65. F’dan il-każ qalet sew l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata li l-kumpanija appellanti ma ressqet l-ebda prova biex tattakka s-siwi tar-

rappreżentanza legali tad-diretturi li ffirmaw l-estensjonijiet tal-konvenji. Għalhekk hija ma tistax tneħħi l-obbligu tal-prova li kien mixħut fuqha billi tipprova titfgħu fuq l-appellati Cutajar.

66. Imma anke kieku stess, din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-kumpanija appellanti tista' qatt tqajjem in-nullità tal-estensjonijiet tal-konvenju fuq il-bażi tal-qerq minħabba l-persuni li dehru għaliha f'dawn l-estensjonijiet. In-nuqqas ta' setgħa tar-rappreżentanza ta' kumpanija m'għandux jintuża fil-konfront ta' terzi persuni kontraenti bħala raġuni biex il-kumpanija tfarfar mir-rabtiet kuntrattwali tagħha fuq dik it-teknikalità (ara l-**Artikolu 137(5) tal-Att dwar il-Kumpaniji** u s-sentenza fl-ismijiet ***Edwin Zammit et v. Group 9 Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-16 ta' Frar, 2004).

67. Fuq kollox, biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li l-qerq ikun ġie mħaddem mill-parti tal-oħra. F'dan il-każ, din il-Qorti ma tistax tifhem kif il-kumpanija appellanti tista' tattribwixxi qerq fuq l-appellati Cutajar minħabba li fuq dawn l-estensjonijiet dehru persuni li ma kellhomx ir-rappreżentanza legali li jorbtuha f'obbligazzjonijiet. Kien imiss lill-kumpanija appellanti u mhux lill-appellati Cutajar li tikkontrolla u tivverifika min kien qiegħed jidher għaliha f'dawn l-estensjonijiet.

68. Il-kumpanija appellanti iżda mhux talli ma ħaditx passi xierqa biex

tipprova treġġa' lura dawn l-estensjonijiet, iżda talli saħanistra baqgħet tiffirma estensjonijiet ġodda tal-konvenju.

69. L-aħħar estensjoni tal-31 ta' Lulju, 2014 ġiet iffirmata minn Salvatore Cutajar, li kien il-persuna li ffirma l-konvenju oriġinali tat-13 ta' Jannar, 1998 u li jidher li qiegħed jirrappreżenta lill-kumpanija appellanti f'din il-kawża.

70. Rilevanti, li f'din l-aħħar estensjoni tal-31 ta' Lulju, 2014, Salvatore Cutajar f'isem il-kumpanija appellanti rrefera għall-estensjonijiet kollha li kienu saru fit-2 ta' Novembru, 2000, fl-24 ta' Jannar, 2006, fil-21 ta' Frar, 2006, fil-11 ta' Awwissu, 2007 u fid-29 ta' Ottubru, 2009 u ddeċieda li jerġa' jġedded il-konvenju.

71. Ifisser għalhekk li bl-iffirmar ta' din l-aħħar estensjoni, Salvatore Cutajar, f'isem il-kumpanija appellanti rratifika kull nuqqas li seta' kien hemm fir-rappreżentazzjoni legali tal-kumpanija fl-estensjonijiet preċedenti. Kif ingħad fis-sentenza ***Charles Grech & Co. Limited v. Karl Vella Petroni et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2013, jekk kumpanija tirratifika u tagħmel tagħha dak kollu li apparentament sar f'isimha – għalkemm mhux strettament skont ir-regoli tal-kumpanija – dak l-aġir jitqies validament magħmul f'isem l-istess kumpanija.

72. Il-kumpanija appellanti però tgħid fl-appell tagħha, li Salvatore Cutajar iffirma l-estensjoni tal-31 ta' Lulju, 2014 għaliex ġie mwebbel li jitħallas mill-bejgħ ta' barriera u ta' tnax-il plott fl-Imsida.

73. Din il-Qorti iżda ma temmnux għaliex fl-ewwel lok dan il-fatt ma ġiex ippruvat waqt il-kawża tant li l-atturi appellati ċaħdu li kien hemm dan it-tip ta' arranġament. Fit-tieni lok, din il-Qorti tqis illi jekk verament intlaħaq arranġament bħal dan, kollox kien ħa jitniżżel bil-miktub bħalma saret bil-miktub l-estensjoni tal-31 ta' Lulju, 2014 u mhux kollox jibqa' fl-arja.

74. Jiġi b'hekk li anke dan l-aħħar aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' S.C. & Company Limited u s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata, bil-kwalifika biss li skont l-**Artikolu 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili**, il-kumpanija appellanti setgħet tressaq eċċezzjoni tan-nullità tal-estensjonijiet tal-konvenju.

L-erba' xhur imposti mill-Ewwel Qorti biex isir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ fit-termini tal-konvenju tat-13 ta' Jannar, 1998 għandhom jitilqu mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha kemm huma minn S.C. & Company Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm