MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 106/2007

CHIANTI STORM LIMITED (C – 23401)

vs

VALLEY PROPERTIES LIMITED (C – 19429)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-30 ta’ Jannar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-kundizzjonijiet li kienu saru f’att ta’ konvenju magħmul bejnha u l-kumpannija mħarrka fit-23 ta’ Diċembru, 2003, għax-xiri-u-bejgħ ta’ biċċa art li tinsab fil-Mensija, limiti ta’ San Ġwann, ma jistgħux aktar iseħħu; (b) ssib li l-kumpannija mħarrka tilfet kull jedd li tadotta metodi oħrajn għat-trasferiment lilha tal-imsemmija

art; (ċ) issib li, minħabba dak li seħħ, l-imsemmi konvenju ma baqax jgħodd aktar; (d) tqiegħed lill-partijiet fil-qagħda li kienu qabel daħlu għall-imsemmi konvenju; u (e) tagħti kull direttiva oħra li jidhrilha xierqa. Talbet ukoll l-ispejjeż u l-imgħax u irriżervat il-jedd ta' kull azzjoni lilha mogħtija fil-liġi;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Frar, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-kumpannija mħarrka u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka fit-22 ta' Frar, 2007, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalet li l-azzjoni attriċi saret qabel waqtha, u dan għaliex l-awtorita' kompetenti għadha qiegħda tistħarreġ it-talba għall-ħruġ tal-permessi relativi għall-iżvilupp u għalhekk ma jistax jingħad li l-kundizzjoni li taħtha sar l-att tal-konvenju waqgħet; ukoll li l-azzjoni attriċi ma tiswiex minħabba li hemm nuqqas ta' rabta bejn il-kawżali tar-Rikors Maħluf u t-talbiet fih. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li meta s-siwi ta' konvenju jintrabat ma' kundizzjoni magħmula favur ix-xerrej, ma jistax il-bejjiegħ jinqeda unilateralment mill-imsemmija kundizzjoni biex jattakka s-siwi tal-istess konvenju. Żiedet tgħid li l-attriċi tibni l-azzjoni tagħha fuq tifsira ħażina ta' waħda mill-kundizzjonijiet. Minbarra dan, meta konvenju jkun magħmul taħt kundizzjonijiet, l-istess m'għandhomx jitqiesu li naqsu ħlief jekk ikun ċert li l-kundizzjonijiet ma jistgħux iseħħu aktar, sa liema waqt il-konvenju jitqies li jkun għadu jiswa, b'ħarsien tal-prinċipju li ftehim magħmul skond il-liġi għandu s-saħħa ta' liġi bejn dawk li daħlu għalih. Kull stħarriġ li jsir dwar is-siwi tal-konvenju għandu jsir b'riferenza għall-waqt li fih il-partijiet resqu biex jiffirmawh. Hija tiċħad li b'xi mod naqset minn xi rabta li daħlet għaliha fl-imsemmi konvenju u tiċħad li l-kumpannija attriċi qatt talbitha tagħmel tajjeb għal xi kumpens minħabba ħlas ta' taxxa żejda;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2007, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju

biex tisma’ l-provi tal-partijiet waqt l-istadju ta’ proċedura ta’ smigħ qabel il-proċess (*pre-trial*);

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-2 ta’ Settembru, 2009[1];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fit-30 ta’ Settembru, 2009[2], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta’ Frar, 2013, li bih u wara talba magħmula mill-kumpannija mħarrka b’rikors tagħha tat-28 ta’ Novembru, 2012, ħalliet il-kawża għal lum għall-għoti tas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni minn parti li dehret fuq konvenju biex tikseb dikjarazzjoni li l-istess konvenju m’għadux fis-seħħ minħabba li xi kundizzjonijiet li l-konvenju sar taħthom ma jistgħux iseħħu. Il-kumpannija attriċi (minn issa ’l quddiem imsejħa “CSL”) kienet daħlet fuq konvenju mal-kumpannija mħarrka (minn issa ’l quddiem imsejħa “VPL”) li bih din kellha tikseb mingħand CSL biċċa art għall-iżvilupp. CSL tgħid li wħud mill-kundizzjonijiet li ddaħħlu fil-konvenju ma jistgħux aktar jintlaħqu minħabba bidliet li seħħew matul iż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ wara l-iffirmar tiegħu – hija ssemmi bdil fil-Pjan ta’ Żvilupp Lokali u fil-liġijiet fiskali. Trid għalhekk li din il-Qorti ssib li l-konvenju tilef is-saħħa tiegħu u li l-partijiet jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel ma ffirmawh;

[1] Paġġ. 188 – 196 tal-proċess
[2] Paġġ. 197 sa 203 tal-proċess

Illi għal din l-azzjoni, VPL laqgħet billi, b'mod preliminari, qalet li l-azzjoni attriċi saret qabel waqtha, u dan għaliex l-awtorita' kompetenti għadha qiegħda tistħarreġ it-talba għall-ħruġ tal-permessi relativi għall-iżvilupp u għalhekk ma jistax jingħad li l-kundizzjoni li taħtha sar l-att tal-konvenju waqgħet; ukoll li l-azzjoni attriċi ma tiswiex minħabba li hemm nuqqas ta' rabta bejn il-kawżali tar-Rikors Maħluf u t-talbiet fih. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li meta s-siwi ta' konvenju jintrabat ma' kundizzjoni magħmula favur ix-xerrej, ma jistax il-bejjiegħ jinqeda unilateralment mill-imsemmija kundizzjoni biex jattakka s-siwi tal-istess konvenju. Żiedet tgħid li CSL tibni l-azzjoni tagħha fuq tifsira ħażina ta' waħda mill-kundizzjonijiet. Minbarra dan, meta konvenju jkun magħmul taħt kundizzjonijiet, l-istess m'għandhomx jitqiesu li naqsu ħlief jekk ikun ċert li l-kundizzjonijiet ma jistgħux iseħħu aktar, sa liema waqt il-konvenju jitqies li jkun għadu jiswa, u dan b'ħarsien tal-prinċipju li ftehim magħmul skond il-liġi għandu s-saħħa ta' liġi bejn dawk li daħlu għalih. Kull stħarriġ li jsir dwar is-siwi tal-konvenju għandu jsir b'riferenza għall-waqt li fih il-partijiet resqu biex jiffirmawh. Hija tiċħad li b'xi mod naqset minn xi rabta li daħlet għaliha fl-imsemmi konvenju u tiċħad li CSL qatt talbitha tagħmel tajjeb għal xi kumpens minħabba ħlas ta' taxxa żejda;

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti tal-każ li jirriżultaw mill-atti tal-kawża joħroġ li fit-23 ta' Diċembru, 2003[3], sar att ta' konvenju li bis-saħħa tiegħu CSL intrabtet li tbiegħ u tittrasferixxi lil VPL biċċa art magħrufa bħala "*Tal-Lanzun*" fil-Mensija, limiti ta' San Ġwann (qabel limiti ta' Birkirkara) b'faċċata fuq Triq is-Santwarju, tal-kejl ta' elf disa' mija u sitta u ħamsin punt erbgħa metri kwadri (1,956.4 m^2), kif suġġetta għar-rata tagħha ta' Lm 226.26[4] sub-ċens kull sena u għal dejjem, u dan għall-prezz ta' miljun u mitt elf lira Maltin (Lm 1,100,000)[5], li minnhom dak inhar VPL ħallset akkont tal-prezz is-somma ta' mitt elf lira Maltin permezz ta' *cheque* li kien iġib id-data tas-27 ta' Jannar, 2004, liema *cheque* kellu jinżamm għal żmien ta' sitt (6)

[3] Dok "CS1", f'paġġ. 6 – 18 tal-proċess
[4] Li jġibu €527.04 fi flus tal-lum
[5] Li jġibu €2,562,310.70 fi flus tal-lum

ġimgħat min-nutar pubbliku li quddiemu sar l-imsemmi att ta' konvenju;

Illi l-imsemmi konvenju kien magħmul taħt il-kundizzjoni, fost oħrajn, li (a) sa għeluq l-imsemmija sitt ġimgħat, ikunu nħarġu l-permessi sħaħ għall-iżvilupp u VPL tkun kisbet self mingħand bank għax-xiri tal-art[6]; (b) li CSL setgħet, f'kull żmien matul ħajjet il-konvenju, issib mod aktar vantaġġuz li bih tassenja l-art lil VPL, sakemm dan ma jkunx ta' piż akbar lil VPL u bil-kunsens tal-istess VPL li ma kellhiex iżżommu bla raġuni tajba[7]; (ċ) li VPL setgħet, f'kull żmien matul ħajjet il-konvenju, issib mod aktar vantaġġuz li bih tikseb l-art mingħand CSL, sakemm dan ma jkunx ta' piż akbar għal CSL u bil-kunsens tal-istess CSL li ma kellhiex iżżommu bla raġuni tajba[8]; u (d) jekk matul ħajjet il-konvenju jkun hemm bdil fil-liġi jew fil-prattika tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni li jolqot il-qligħ taxxabbli ta' CSL dwar il-prezz li bih hija kienet kisbet l-art kollha, din ikollha l-jedd li awtomatikament toħroġ mill-ftehim, wara li tikkonsulta ma' VPL, jekk kemm-il darba VPL ma tagħżilx (fi żmien sittin jum) li terfa' hi l-piż fiskali żejjed li tkun ġarrbet CSL[9]. Il-konvenju kellu jagħlaq fi żmien sitt (6) xhur minn dak inhar li jinħarġu l-permessi relativi għall-iżvilupp tal-art[10];

Illi mid-dokumenti mehmuża mal-att tal-konvenju, kien maħsub li fuq l-art mertu tal-ftehim jinbena kumpless ta' postijiet ta' abitazzjoni u *garages* taħt il-livell tat-triq u bi tliet (3) sulari 'l fuq minn wiċċ it-triq li l-art tmiss magħha (Triq is-Santwarju) u *penthouses* fuq l-ogħla sular[11]. CSL kienet ressqet talba mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar f'April tal-2000 għal żvilupp ("*outline development permit*")[12] tal-imsemmija art[13];

---

[6] Klawsola 1(a)
[7] Klawsola 4(i)
[8] Klawsola 4(ii)
[9] Klawsola 5
[10] Klawsola 3
[11] Dokti "IR2" sa "IR7", f'paġ. 64 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Ivor Robinich 17.1.2008, f'paġ. 70 tal-proċess
[13] Dok f'paġġ. 50 – 1 tal-proċess

Illi f'Ottubru tal-2005, CSL ressqet talba oħra għal żvilupp ("*full development permit*") differenti minn dik li kienet oriġinarjament ressqet f'April tal-2000[14];

Illi f'Lulju tal-2006, il-M.E.P.A. ħarġet Pjan Lokali għal Żvilupp li laqat l-inħawi fejn tinsab l-art mertu tal-konvenju. Dan laqat l-għoli u l-għamla ta' bini li l-proġett propost minn CSL sata' jinbena bih. Laqat ukoll il-proġett kif maħsub meta CSL kienet ressqet l-ewwel talba tagħha fl-2000[15];

Illi CSL bagħtet ittra uffiċjali lil VPL fl-20 ta' Ottubru, 2006, biex titlobha tersaq għat-tħassir tal-imsemmi konvenju minħabba li wħud mill-kundizzjonijiet li taħtu dak l-att kien sar ma jistgħux jitwettqu aktar[16];

Illi f'Jannar tal-2007, CSL fetħet din il-kawża. Fi Frar, VPL ressqet talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex iżomm lil CSL milli b'xi mod tiddisponi minn, jew tbiegħ, l-art lil ħaddieħor. It-talba ntlaqgħet bis-saħħa ta' degriet mogħti fid-9 ta' Marzu, 2007[17];

Illi fit-23 ta' April, 2007[18], il-M.E.P.A. bagħtet tgħarraf lil CSL li ma laqgħetx it-talba li din kienet għamlet fl-2000 għall-iżvilupp tal-art. F'Ġunju tal-2007 VPL fetħet kawża[19] kontra CSL biex titlob lill-Qorti tordna li CSL ma teħlisx mill-art sakemm tinqata' din il-kawża ;

Illi f'Ottubru tal-2008, CSL bagħtet ittra uffiċjali lil VPL biex tinterpellaha tgħid jekk kemm-il darba kenitx lesta tagħmel tajjeb għall-piż żejjed fiskali li hija (CSL) kellha tbati minħabba bdil fil-liġi u li tibgħatilha tweġiba fi żmien sittin (60) jum kif miftiehem fil-ħames klawsola tal-konvenju[20]. VPL weġbitha fl-affermattiv b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru, 2008[21]. Minbarra dan, fl-10 ta' Diċembru, 2008, VPL ressqet ittra uffiċjali kontra CSL biex

[14] Xhieda tal-A.I.Ċ. Edgar Caruana Montalto 17.4.2008, f'paġ. 100 – 1 tal-proċess
[15] Xhieda tal-A.I.Ċ. Edgar Caruana Montalto 14.10.2008, f'paġġ. 150 – 1 tal-proċess
[16] Dok "CS2", f'paġ. 19 tal-proċess
[17] Rik. Nru. 225/07JRM
[18] Dok "IR1", f'paġ. 49 tal-proċess
[19] Rik. Nru. 639/07JZM
[20] Dok "JGA", f'paġ. 185 tal-proċess
[21] Dok "JGB", f'paġ. 186 tal-proċess

tinterpellaha tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ skond il-konvenju, u dan minkejja li sa dak inhar ma kinux għadhom ħarġu l-permessi għall-iżvilupp tal-art mertu tal-każ[22];

Illi l-Qorti tifhem li l-azzjoni attriċi hija waħda fejn CSL trid tinħeles mir-rabta tal-konvenju li daħlet fih. Ir-raġuni miġjuba 'l quddiem minn CSL għal dan il-ħsieb tagħha hi li xi kundizzjonijiet ewlenin u essenzjali li taħthom sar il-konvenju ma jistgħu qatt jidħlu fis-seħħ. Il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li trid tagħmel biex issib tarf ta' din it-talba jduru man-natura tal-imsemmija kundizzjonijiet u jekk huwiex minnu li dawn ma kenux sejrin iseħħu;

Illi, min-naħa tagħha, VPL tilqa' għal din l-azzjoni b'żewġ argumenti: l-ewwel wieħed hu li ma kienx minnu li l-kundizzjonijiet ma kenux waqgħu (tant hu hekk li l-ewwel eċċezzjoni tagħha hi li l-azzjoni tressqet qabel il-waqt għaliex, sa ma nfetħet il-kawża, ma kienx għad hemm deċiżjoni aħħarija min-naħa tal-awtorita' kompetenti dwar it-talba għall-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp); it-tieni waħda hi li, f'kull każ, VPL kienet lesta tidħol għax-xiri tal-art ukoll jekk l-imsemmija kundizzjonijiet ma jitwettqux, għaliex dawn kienu kundizzjonijiet favur tagħha u b'hekk setgħet tirrinunzja għalihom;

Illi l-kundizzjonijiet fil-konvenju li CSL tgħid li ma jistgħux aktar iseħħu huma (i) dik dwar l-iżvilupp li jista' jsir, (ii) dik dwar il-ħruġ tal-permessi relativi għal dak l-iżvilupp u (iii) dik dwar l-effetti tal-bdil fil-liġi fuq l-ammont ta' taxxa li hija kien se' jkollha tħallas għall-prezz li kienet ħallset meta kisbet l-art;

Illi l-Qorti hija tal-fehma li, fis-sewwa, l-ewwel żewġ kundizzjonijiet jistgħu jitqiesu bħala kundizzjonijiet sospensivi, filwaqt li t-tielet waħda hija kundizzjoni riżoluttiva;

[22] Dok "JGC", f'paġ. 187 tal-proċess

Illi l-liġi tfisser bħala sospensiva dik il-kundizzjoni li tagħmel l-eżistenza ta’ obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura, b’mod li l-obbligazzjoni ma teżistix qabel ma l-ġrajja sseħħ[23]. Min-naħa l-oħra, tkun riżoluttiva dik il-kundizzjoni li, meta tiġri, tħoll l-obbligazzjoni u terġa’ tqiegħed il-ħaġa fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet saret qatt[24];

Illi għal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni sospensiva, jingħad li “*durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non e` ancora nato, ma vi e` la possibilita` che esso nasca*”[25]. Minbarra dan, kienet obbligazzjoni taħt kondizzjoni mista minħabba li kienet tiddependi mir-rieda ta’ VPL u ta’ terz barrani għan-negozju li seħħ (jiġifieri l-M.E.P.A. dwar il-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp, skond talba li riedet issir minn CSL). Dwar din il-kundizzjoni tajjeb jingħad li l-konvenju ma tax żmien sakemm kellha tiġi fis-seħħ (kemm hu hekk, il-klawsola kienet tgħid li l-konvenju jtul sa żmien sitt xhur minn mindu jinħarġu l-permessi sħaħ għall-iżvilupp). Ladarba hu hekk, dan iġib l-effett li l-kundizzjoni ma titqiesx li ma seħħitx ħlief meta hu żgur li l-ġrajja mhix sejra tiġri[26]. Minbarra dan, jidher li ż-żewġ kundizzjonijiet sospensivi kienu magħmula l-aktar fl-interess ta’ VPL. Dan ifisser li s-setgħa li tirrinunzja għalihom kienet biss ta’ VPL u mhux ukoll ta’ CSL. Kien għalhekk li f’dan il-każ CSL kellha titlob id-dikjarazzjoni tal-Qorti li tgħid li dawk il-kundizzjonijiet żgur m’humiex ser jiġru;

Illi, min-naħa l-oħra, għal dak li jirrigwarda l-kundizzjoni riżoluttiva, meta sseħħ (u tkun dikjarata li seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva) l-ħall tal-obbligazzjoni jmur lura għaż-żmien meta jkun sar il-ftehim, u jolqot ukoll lit-terzi[27]. Il-liġi trid ukoll li fejn kundizzjoni riżoluttiva tkun tgħodd għall-każ fejn waħda mill-partijiet tonqos milli twettaq xi rabta tagħha mal-parti l-oħra, il-parti li lejha ma tkunx twettqet l-obbligazzjoni għandha l-għażla li titlob il-ħall tal-kuntratt jew li titlob l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni jekk din

[23] Art. 1063 tal-Kap 16
[24] Art. 1066(1) tal-Kap 16
[25] A Torrente _Manuale di Diritto Privato_ (9ª Ediz. (1975), § 135-bis p 236 *et. seq*
[26] Art. 1057(2) tal-Kap 16
[27] P.A. **23.5.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon noe vs Micallef noe et*** (Kollez. Vol: **XXXVII.ii.714**)

tkun għadha possibbli[28]. Hemm fehmiet li jgħidu li jistgħu jintalbu ż-żewġ rimedji, jiġifieri l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni u l-ħall tal-kuntratt, waħda wara l-oħra wkoll[29];

Illi biex jista' jingħad li tkun tassew seħħet il-kondizzjoni riżoluttiva, jeħtieġ dikjarazzjoni ġudizzjarja f'dan is-sens, sakemm il-liġi ma tgħidx espressament xort'oħra. Id-differenza waħdanija bejn il-patt kommissorju espress u dak mifhum (art. 1068 tal-Kodiċi Ċivili) hija dwar jekk il-Qorti tistax tagħti żmien lill-parti li tikser l-obbligazzjoni li twettaq l-obbligazzjoni li tkun naqset twettaq. Iżda r-rikors għall-Qorti huwa meħtieġ dejjem, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor;

Illi rigward iż-żewġ kundizzjonijiet sospensivi taħt eżami, l-Qorti ssib li huwa minnu, kif tgħid VPL, li saż-żmien li nfetħet il-kawża l-proċess għall-ħruġ tal-permessi kif maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju kien għadu pendenti. Kemm hu hekk, iċ-ċaħda tal-permess tal-*outline development plan* ingħatat biss f'April tal-2004 (jiġifieri mal-erba' xhur wara li nfetħet din il-kawża). Mill-atti joħroġ ukoll li sal-2008, l-perit imqabbad minn CSL kien għaddej f'korrispondenza biex it-talba sottomessa għall-iżvilupp b'xi mod tintlaqa'[30]. Iżda huwa fatt ukoll li hekk kif f'Lulju tal-2006 nħareġ il-Pjan Lokali tal-Iżvilupp għall-inħawi fejn kienet tinsab l-art, deher ċar li dak l-iżvilupp li l-partijiet kellhom imħażżeż fuq il-konvenju ma setax jitwettaq għaliex, għall-anqas fuq biċċa sewwa mill-art, l-aktar li sata' jittella' kien bini ta' żewġ sulari;

Illi huwa minnu li VPL bagħtet tgħid lil CSL b'att ġudizzjarju li kienet lesta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minkejja li l-permessi ma kenux għadhom ħarġu. Iżda dan ma jfissirx li l-kundizzjoni kienet sejra sseħħ, imma biss li VPL kienet riedet tersaq għall-kuntratt daqslikieku dik il-kundizzjoni ma kenitx saret mill-bidu;

---

[28] Art. 1069(1) tal-Kap 16
[29] App. Ċiv. **19.1.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna vs Camilleri noe*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.55**)
[30] Xhieda tal-A.I.Ċ. E. Caruana Montalto 18.5.2009, f'paġġ. 180 – 1 tal-proċess

Illi l-għan tal-ewwel talba attriċi huwa li ssib jekk huwiex minnu jew le li l-kundizzjonijiet rilevanti ma kinux se' jseħħu żgur. Minn dak li ħareġ mill-provi dwar il-kundizzjonijiet sospensivi, jidher li fil-qagħda preżenti, dak li kien miftiehem ma kienx sejjer jintlaħaq żgur;

Illi dwar il-kundizzjoni riżolutiva, forsi l-kliem jieħu xejra oħra. Fl-ewwel lok, il-Qorti ssib li kienet ftit anomala l-imġiba ta' CSL li, f'Ottubru tal-2008 (jiġifieri madwar sena w nofs **wara** li fetħet din il-kawża, fejn qiegħda tippretendi li l-konvenju kien waqa' u tilef kull effett), bagħtet ittra uffiċjali lil VPL biex tinterpellaha tiddikjara fi żmien sittin jum jekk kenitx lesta tagħmel tajjeb għad-differenza fit-taxxa dovuta. Għal dak l-att ġudizzjarju, VPL wieġbet minnufih b'att ġudizzjarju ieħor li kien jgħid li hija kienet lesta li terfa' dak il-piż. Minbarra dan, VPL għaddiet biex fetħet kawża biex titlob lil CSL tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ tal-art[31];

Illi dan ifisser li, f'ċirkostanzi bħal dawn, ma jistax jingħad li l-imsemmija kundizzjoni riżoluttiva ġiet fis-seħħ, għaliex il-klawsola 5 tal-konvenju kienet tgħid li l-konvenju kien awtomatikament rexiss jekk kemm-il darba biss VPL kienet tonqos li taċċetta li terfa' l-piż tat-taxxa żejda li CSL kienet batiet. Għalhekk, fuq is-saħħa ta' dawn il-fatti, l-Qorti ma ssibx li CSL għandha raġun tgħid li l-konvenju waqa' f'dak li jirrigwarda l-imsemmija klawsola numru ħamsa (5) tal-konvenju;

Illi, madankollu u minkejja dak kollu li ssemma hawn fuq, inħalqet ċirkostanza li l-Qorti saret taf biha biss f'Diċembru tal-2012 u li ma tistax ma taffettwax l-eżitu tal-kwestjoni kollha. Jidher li fl-14 ta' Diċembru tal-2011[32], il-partijiet resqu fuq att nutarili pubbliku ta' transazzjoni li tolqot il-kwestjonijiet tagħhom f'kull kawża li kellhom pendenti dwar din l-art quddiem dawn il-Qrati. Fost l-oħrajn, il-partijiet qablu li jtemmu u jirrexxindu l-konvenju mertu tal-każ, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma;

[31] Rik. Nru. 70/09MCH ċeduta fit-3.12.2012
[32] Ara paġġ. 219 sa 227 tal-proċess

Illi SCL intrabtet li ċċedi din il-kawża. Madankollu, għal raġunijiet li ma ġewx sewwa mfissra, dan ma sarx. L-avukat difensur tagħha, minkejja r-rikjam tal-Qorti u tal-avukat ta' VPL, saħqet li tingħata s-sentenza. Iżda ladarba nġibdet l-attenzjoni tal-Qorti għall-imsemmi att pubbliku, u minkejja li l-partijiet ma talbuhiex biex tagħti sentenza li timplimenta l-ftehim tat-transazzjoni, hija sejra tqis dak li l-partijiet ftiehmu u tapplikah safejn għadu meħtieġ li jsir hekk;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis ukoll li l-kuntratt kien wieħed ta' transazzjoni, imħares bl-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk bħala tali jrid ikun marbut mal-kwestjoni li wasslet lill-partijiet jersqu għalih. Dan jingħad għaliex l-oġġett ta' transazzjoni hu l-litigazzjoni jew kwestjoni dibattuta – kemm f'kawża attwali u kif ukoll jekk f'kawża imminenti[33] – li l-partijiet iridu jeliminaw billi jagħmlu konċessjonijiet reċiproċi permezz tas-sagrifiċċju tal-pretensjonijiet opposti[34]. B'dan li l-istess ftehim ta' transazzjoni jrid ikun tabilfors jolqot l-oġġett li dwaru l-partijiet kellhom nuqqas ta' qbil, u għalhekk dak il-ftehim ma jkun transazzjoni xejn jekk kemm-il darba l-partijiet idaħħlu fih aspetti li dwarhom ma kien hemm l-ebda kwestjoni bejniethom[35]. Mela, fil-fehma tal-Qorti, l-ftehim maħluq bil-kuntratt bejn il-partijiet f'din il-kawża jrid jitqies fil-qafas tal-kwestjoni li kien hemm, u dan għaliex huma nfushom ippremettew li r-raġuni li għaliha resqu għalih kien il-ħsieb li jittransiġu l-pendenzi maħluqa bil-proċeduri ġudizzjarji kollha li kien hemm bejniethom. Hekk ukoll jista' jingħad li fejn waħda mill-partijiet sempliċement iċċedi l-armi u taċċetta li toqgħod biss għall-pretensjonijiet tal-parti l-oħra, dik ma tkunx transazzjoni iżda rinunzja għall-jedd[36]. Fil-każ tal-lum, ma jidher li l-ebda waħda mill-kontraenti ma ħadet atteġġament ta' rinunzja;

Illi dan ifisser li bl-imsemmi kuntratt, il-mertu tal-kawża tal-lum jinsab eżawrit, għalkemm f'sens li huwa favur it-teżi ta' CSL għaliex l-għan mistenni f'din il-kawża ntlaħaq fil-

---

[33] P.A. **28.6.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Chircop vs Drago*** (Kollez. Vol: **XLVI.ii.668**)
[34] App. Inf. **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Unpaused Company Ltd vs Horos Ltd***
[35] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Patiniott et vs Ċini et*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.665**)
[36] Ara Maġ. (Għ) AE **24.11.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna Enterprise (Gozo) Ltd vs Michael Ċini et*** (appellata)

kuntratt ta' transazzjoni. Fl-imsemmi kuntratt, il-partijiet iddikjaraw ukoll li huma ma kellhom l-ebda pretensjoni oħra kontra xulxin safejn tolqot l-art mertu tal-każ. Kien hemm ukoll ftehim dwar l-ispejjeż tal-kawżi u minn min kellhom jitħallsu;

Illi l-Qorti tqis ukoll li VPL żammet mar-rabta tagħha fl-imsemmi kuntratt u ċediet il-kawża miftuħa minnha kontra CSL sewwasew biex tordna lil CSL tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv dwar l-art mertu tal-konvenju. Għalhekk, lanqas jista' jingħad li VPL għadha b'xi mod tqis li l-konvenju għadu aktar fis-seħħ jew li l-kundizzjonijiet partikolari tal-konvenju msemmija minn CSL għadhom jistgħu, b'xi mod, iseħħu;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiddikjara li l-mertu tat-talbiet attriċi huwa eżawrit bis-saħħa tal-kuntratt pubbliku tal-14 ta' Diċembru, elfejn u ħdax (2011) fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, u dan billi l-partijiet ftiehmu li jtemmu u jirexxindu l-effetti kollha tal-att ta' konvenju magħmul bejniethom fit-23 ta' Diċembru, 2003, dwar l-art magħrufa "*Tal-Lanzun*", fil-Mensija, limiti ta' San Ġwann; u

Tordna li, skond kif maqbul mill-partijiet fuq l-imsemmi kuntratt pubbliku, kull parti tħallas l-**ispejjeż tagħha fil-kawża**.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------