MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 26/2006

Coleiro Brothers Limited (C466)

vs

Mark Gaffarena u GMP Century Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni tas-socjeta` attrici datata 10 ta' Jannar 2006 fejn esponiet: -

Illi b'konvenju tas-16 ta' Dicembru 2004, (fotokopja annessa u markata bhala Dok A) il-konvenuti ppromettew u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand l-attrici li ppromettiet u obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi sehemha, ossija t-terz indiviz, mill-fondi 108, 109 Triq l-Arcisqof, Valletta, u 124 u 125 Triq id-Dejqa, Valletta rekwizizzjonati mill-Gvern, bil-kondizzjoni li dak li

ghandhom jiehdu sallum l-atturi huwa taghhom u mid-data tal-konvenju 'l quddiem tal-konvenuti, bil-pussess vakanti, liberi u franki minn drittijiet ta' terzi, liberi minn kull djun, ipoteki, kontijiet pendenti bil-prezz komplessiv ta' Lm30,000 (tletin elf lira Maltin).

Illi *nonostante* li gew interpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv permezz tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 2005, huma baqghu inadempjenti u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:-

1. Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi iffissat minn din il-Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv abbazi tal-konvenju fuq riferit u esibit.

2. Jigi nominat Nutar, possibilment in-Nutar Dr. Anne Fenech Adami LL D li rredigiet il-konvenju, biex jippubblika l-att relattiv (3) jigu nominati kuraturi ghall-eventwali kontumaci (4) tiffissa l-post, gurnata u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici u bl-imghax fuq il-prezz sal-gurnata tal-effettiv pagament kalkolabbli mis-16 ta' Dicembru 2005 u bl-ispejjes komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 2005, kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Mark Gaffarena et datata 27 ta’ Jannar 2006 (fol 11) fejn esponew illi:

1. Illi primarjament, il-konvenut Mark Gaffarena ma hux il-legittimu kontraditur tal-attur *stante* illi huwa qatt ma dahal f’xi negozju mas-socjeta` attrici fil-fakolta` personali tieghu ghal liema raguni ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra s-socjeta` attrici.

2. Sekondarjament in-nullita` tal-iskrittura tas-16 ta' Dicembru 2004 *stante* li ma gewx sodisfatti l-formalitajiet u rekwiziti *ad valeditatem* rikjesti mil-ligi fil-kaz ta' konvenju.

3. U minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kuntratt finali ma seta' qatt javvera ruhu *stante* illi r-ricerki ma kienux a sodisfazzjon tal-konvenuti u dan *in linea* ma' dak li tipprovdi l-klawsola sebgha (7) tal-istess konvenju.

4. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, s-socjeta` attrici ma tat l-ebda hjiel lill-konvenuti li t-trasferiment kien ser ikun liberu minn drittijiet ta' terzi, kif premess fir-raba' (4) klawsola *stante* li r-rekwizzjoni kienet ghadha vigenti sad-data tal-iskadenza tat-terminu koncess permezz tal-konvenju ndikat ghal liema raguni l-konvenuti kellhom kull dritt ma jaddevjenux ghal publikazzjoni tal-kuntratt definittiv.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-24 ta' April 2007 wara li l-istess Qorti rat li l-proceduri ta' qabel is-smigh inghalqu.

Rat il-verbal tas-seduta tal-24 ta' April 2007 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta (fol 24) fejn Dr. Joseph Schembri talab li t-trattazzjoni tal-gheluq issir peremzz ta' nota ta' sottomissjonijiet. Il-Qorti rat l-Art 175 Kap 12, laqghet it-talba, u tat lill-atturi zmien sal-10 ta' Lulju 2007 biex iressqu n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom bil-*visto* tal-avukat tal-konvenuti li jkollhom zmien sat-2 ta' Ottubru 2007 biex iressqu nota ta' sottomissjonijiet bi twegiba bil-*visto* tal-avukati tal-atturi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fin-nuqqas ta' xkiel ghall-31 ta' Ottubru 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mark Gafferana datata l-1 ta' Ottubru 2007 (fol 71).

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta nkluz dak tas-seduta tas-17 ta'

Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta’ Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta’ Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn il-kawza giet differita ghall-Hamis 16 ta’ Mejju 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza fejn is-socjeta` attrici, *Coleiro Brothers Limited (C466)* qed tippremetti li permezz ta’ konvenju tas-16 ta' Dicembru 2004, il-konvenut Mark Gaffarena u s-socjeta` konvenuta *GMP Century Limited* obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw it-terz (1/3) indiviz mill-fondi 108,109 Triq l-Arcisqof, Valletta u 124 u 125 Triq id-Dejqa, Valletta, rekwizizzjonati mill-Gvern, bil-kondizzjoni li dak li ghandhom jiehdu sallum l-atturi, huwa taghhom, u mid-data tal-konvenju 'l quddiem, tal-konvenuti, bil-pussess vakanti, liberi u franki minn drittijiet ta' terzi, liberi minn kull djun, ipoteki u kontijiet pendenti, bil-prezz komplessiv ta' Lm30,000.

Il-konvenuti issollevaw diversi eccezzjonijiet. Mark Gaffarena, eccepixxa li mhuwiex il-legittimu kontradittur *stante* li qatt ma dahal f'negozju mas-socjeta` attrici fil-fakolta' personali tieghu, kif ukoll, u sussidjarjament, issollevaw in-nullita` tal-iskrittura. Eccipew ukoll li r-ricerki ma kienux a soddisfazzjon tal-konvenuti skont kif jiddisponi l-istess konvenju fl-artikolu 7 u, *inoltre*, ir-rekwizizzjoni kienet ghadha vigenti sad-data tal-iskadenza tat-terminu koncess fil-konvenju.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. L-kontendenti ffirmaw konvenju redatt minn Nutar Dottor Ann Fenech Adami fis-16 ta' Dicembru 2004, li bih, is-socjeta` attrici, *Coleiro*

Bros. Limited, ippromettiet li tbiegh lill-konvenuti, li ppromettew li jixtru, is-sehem taghha, ossia terz (1/3) indiviz, mill-fondi 108, 109, Triq l-Arcisqof il-Belt, u 124 u 125 fi Triq id-Dejqa, il-Belt, rekwizizjonati mill-Gvern, bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm imfissra[1]. Ix-xerrejja prospettivi sussegwentement irrifjutaw li jersqu ghall-att finali ta' bejgh minnkejja interpellazzjoni b'ittra ufficjali tal-14 ta' Dicembru 2005, primarjament peress li r-rekwizizzjoni kienet ghadha vigenti sad-data tal-iskadenza tal-konvenju.

Il-Provi

Xehed **Anthony Coleiro**, direttur tas-socjeta` attrici, permezz ta' affidavit[2], fejn qal li Joseph Coleiro, direttur iehor ta' *Coleiro Brothers Limited,* hajjar lil Mark Gaffarena biex jixtri proprjeta' adjacenti ghall-fond li kien gja beghlu u mill-ewwel infurmawh li din kienet soggetta ghall-ordni ta' rekwizzizzjoni mill-Gvern. Wara li tkellmu u fthemu, il-konvenut Mark Gaffarena gab lin-Nutar tieghu, gie redatt il-konvenju, u wara li gie spjegat min-Nutar, iffirmawh. Hu jghid li Mark Gaffarena deher ukoll fil-kapacita` personali tieghu, u in sostenn ta' dan jirreferi ghall-kliem tal-konvenju fejn jghid li "*iktar 'il quddiem, imsejha flimkien bhala l-kompratur*". Dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u thallas id-depozitu ta' 1% mill-kumpratur, cioe` Lm300[3]. Huwa jghid li ma kien hemm ebda ftehim li kellu jitnehha r-rekwizizzjoni.

Din ix-xhieda giet ikkonfermata mid-Direttur l-iehor, Joseph Coleiro fl-affidavit konciz tieghu.[4]

In-Nutar Dottor Ann Fenech Adami, prodotta mill-kumpanija attrici, fix-xhieda taghha[5] ikkonfermat li

[1] Esebit a fol.5 tal-process.
[2] Esebit a fol.16 sa 17 tal-process
[3] Dokument esebit a fol.18 tal-process u a fol 51 immarkata **DOK AFA.**
[4] Esebit a fol.19 tal-process.
[5] Xhieda a fol. 52 *et.seq.* tal-process.

rredigiet hi l-konvenju *a fol* 5 u 6 tal-process u li kienet qratu u spjegatu lill-partijiet.

Hi xehdet li Mark Gaffarena kien qed jidher ghan-nom tas-socjeta` GMP Century Ltd. "*Dak il-konvenju ma kontx ippreparata ghalih. Fil-fatt anke jekk tinduna jiena ghamilt photocopy minn fuq iehor ghax dak in-nhar kienet saret transfer ta' art Birzebbuga. Ma kontx ippreparata li ser naghmel it-tieni konvenju. Hu, Mark Gaffarena, qed jidher ghan-nom ta' GMP Century Ltd."* Hi kienet spjegat dan id-diskors lill-vendituri u kienet saqsiet lil Mark Gaffarena quddiemhom fuq liema kumpanija qed jidher peress li jidher generalment fuq kumpanija differenti. Hi spjegat li uzat *draft*, ghalhekk kien hemm il-kelma "flimkien" - "*Ghalxejn qieghda hemmhekk."* Hi esebiet l-ircevuta tat-taxxa relattiva li nharget fuq isem *GMP Century Ltd.*[6]

Il-konvenut **Mark Gaffarena,** xehed[7] u esebixxa rcevuta mmarkata **DOK MG**[8]**,** mahruga mill-Inland Revenue Department, favur GMP Century Limited, ghall-ammont ta ' Lm300, import ta' taxxa mhallsa fuq il-konvenju redatt minn Nutar Ann Fenech Adami (Ircevuta Numru 124161), mertu ta' din il-kawza. Hu xehed li nnegozja f'isem il-kumpanija *GMP Century Ltd.* Ma ftakarx kif inqara l-konvenju dik in-nhar, imma dejjem xtara f'isem kumpanija. Hu ma setax jispjega ghaliex hemm imnizzel il-kelma "*flimkien"* ghaliex dejjem xtara fuq il-kumpanija. "*Ghal tal-apposta ghamiltha minnhabba fiha."* U rega' insista li z-zewg proprjetajiet kellhom jinxtraw f'isem il-kumpanija minnkejja li hemm il-kelma "*flimkien"* imnizzla fil-konvenju.

Skont il-konvenut, meta n-Nutar ghamlet ir-ricerki, hu ma kienx kuntent bihom ghaliex il-post qieghed f'idejn il-Gvern - "*issekwestrat il-post, allura ma nista' nixtrih jiena qatt."*

Riferibbilment ghall-klawsola "*bil-kundizzjoni li ghandhom jiehdu sa llum il-vendituri huwa tal-vendituri u millum il-quddiem huwa tal-kumpraturi"* ma ftakarx jekk inqratx "*imma huma dejjem qaluli li stajt nixtrih jien."* Hu fehem li

---

[6] **DOK AFA** a fol. 51 tal-process.
[7] Xhieda a fol. 57 *et.seq.* tal-process.
[8] Esebit a fol. 56 tal-process.

seta' jirranga mal-Gvern mhux jibqa' ikaxkar ghomru. Mistoqsi jekk ippruvax jirranga mal-Gvern, wiegeb "*ma tistax tirranga mal-Gvern. Mela dan jista' jbieghulek il-Gvern?*" u li "*fil-fatt ghalquh bil-bricks.*" Hu qal li meta pprova jitkellem biex jitnehha r-rekwizizzjoni qatt ma tawh risposta. Skont ix-xhud, baghtuh minn persuna ghall-iehor izda ma kienx jaf ma' min tkellem u lanqas f'liema Dipartiment.

Hu xehed li kien qal lill-vendituri li ma setax jifdi l-fond mill-Gvern. Jekk jifduh huma kien lest li jixtrih. Bil-kelma "*jifdu*" jifhem li l-post jigi fuqu, ossija li titnehha r-rekwizizzjoni, altrimenti ma kien ha jixtri xejn. Kien jaf li kien hemm rekwizizzjoni meta ffirma l-konvenju imma "*huma dejjem qaluli li nista' nifdih....suppost kellhom jirrangaw huma. Huma kellhom jiehdu somma minn hemm..*"

Ma kienx jaf jispjega ghaliex il-kondizzjoni li titnehha r-rekwizizzjoni ma tnizzlitx fil-konvenju. Lanqas ftakar, in ri-ezami, jekk inqratlux il-parti tal-konvenju li tghid "li l-proprjeta' tigi trasferita bil-pussess vakanti bhala libera minn drittijiet ta' terzi, libera minn djun, ipoteki u kontijiet precedenti inkluz cnus."

Eccezzjonijiet Sollevati

Legittimu Kontradittur

Il-Qorti qabel xejn ser tittratta l-ewwel eccezzjoni ssollevata minn Mark Gaffarena fis-sens li mhuwiex il-legittimu kontradittur. Dwar dan il-punt, kemm hu, kif ukoll in-Nutar Ann Fenech Adami, li rredigiet il-konvenju, jghidu li hu deher fuq il-konvenju biss in rapprezentanza tas-socjeta` GMP Century Ltd. u mhux fil-kapacita` personali tieghu. Kontra dan, is-socjeta` attrici tghid li l-konvenju stess jirreferi ghalih u ghall-kumpanija li" *flimkien*" (sottolinear tal-Qorti) qed jissejhu "*il-kompratur.*"

Il-Qorti tibda biex tghid li l-konvenju, kif redatt, mhu xejn felici. In-Nutar stess spjegat li kellha *draft* bl-ismijiet tal-partijiet izda ma kenitx taf fuq liema kumpanija kien ser

jidher Mark Gaffarena. Fil-fatt, wara l-konnotati ta' Mark Gaffarena, hemm biss *sing*, "-" u l-isem tal-kumpanija konvenuta miktub bl-iskritt (*handwritten)*. Ma hemm ebda kwalifika li Mark Gaffarena kien qed jidher ukoll fil-kwalita' personali tieghu. In-Nutar xehdet b'mod car u inekwivoku li Mark Gaffarena kien qed jidher fuq dak il-konvenju ghan-nom tal-kumpanija konvenuta, u kien wegibha f'dan is-sens wara li saqsietu quddiem il-vendituri f'liema kapacita` kien ser jixtri. Hi spjegat li l-kliem "*imsejhin flimkien bhala l-kumpratur"* li huma dattilografati "*kienu hemm ghal xejn."*

Dan ukoll hu kkorroborat mill-ircevuti li nhargu mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni a fol 51 u 56 rispettivament tal-process, li huma ndirizzati lis-socjeta` venditrici u lis-socjeta` GMP Century Limited biss.

Il-Qorti ghalhekk ser tilqa' din l-eccezzjoni. Hija soddisfatta li, fid-dawl tal-provi prodotti, in-negozju sar mas-socjeta` GMP Century Limited u li Mark Gaffarena deher fuq il-konvenju ghan-nom ta' din is-socjeta` u mhux fil-kwalita' personali tieghu.

Nullita' tal-iskrittura

Fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu, din l-eccezzjoni giet ristretta ghall-kontenzjoni li *stante* li t-taxxa fuq il-konvenju thallset ghan-nom tal-GMP Century Limited, u mhux ukoll ghan-nom ta' Mark Gaffarena, kif jidher mir-ricevuta mahruga mid-Dipartiment, il-konvenju huwa null <u>fil-konfront ta' Mark Gaffarena.</u>

Il-Qorti gja ikkonsidrat li ma kien hemm ebda ftehim bejn is-socjeta` attrici u Mark Gaffarena personalment, u ghalhekk din l-eccezzjoni hija sorvolata u tastjeni milli tiehu konjizzjoni taghha.

Ricerki u Ordni ta' Rekwizizzjoni Vigenti.

Is-socjeta` konvenuta tghid li kellha kull dritt li ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali peress li r-ricerki ma kienux a soddisfazzjon taghha u, *inoltre*, l-ordni ta'

rekwizizzjoni kienet ghadha vigenti sad-data tal-iskadenza tat-terminu koncess fil-konvenju.

Is-socjeta` attrici, da parti taghha, tistrieh fuq il-klawsola tal-konvenju stess fejn ippromettiet u obbligat ruhha li tittrasferixxi sehem indiviz mill-beni *in vendita, "rekwizzjonati lill-Gvern; bil-kondizzjoni li ghandhom jiehdu sallum il-venditur huwa tal-venditur u millum 'il quddiem huwa tal-kompratur*."

Is-socjeta` konvenuta, min-naha l-ohra, tistrieh fuq il-kondizzjonijiet tal-bejgh imfissra fil-klawsola 4 tal-konvenju, li jghid "*Li l-proprjeta` tigi trasferita bil-pussess vakanti, bhala libera minn drittijiet ta' terzi, libera minn kull djun/ipoteki/kontijiet pendenti nkluz cnus;*" u fil-klawsola 7 tal-konvenju li jghid "*Li r-ricerki jkunu soddisfacenti.*"

Ikkonsidrat li l-principji li jirregolaw l-interpretazzjoni ta' kuntratti, u ftehim redatti bl-iskritt, huma pacifici fil-gurisprudenza taghna.

Illi fis-sentenza **"John Spiteri et vs Popeye Investments Limited"** (A.C. – 3 ta' Novembru 2006) inghad li kif *"ravvizat fis-sentenza fl-ismijiet* ***Elena Micallef vs E. Ciantar*** *(Vol.X.345) deciza fit-3 ta' Jannar 1884 "quando sorgono difficolta' sulla intelligenza delle condizione di un contratto e sulle conseguenze, la legge fornisce alcune norme indicattive e dimonstrative e criteri diretti come mezzi d'interpretazione, senza vincolare la liberta; del giudicante, tenuta a prendere in calcolo le circostanze speciali in ciascun caso".*

Fis-sentenza **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) gie ribadit li *"ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16**, fejn meta l-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skont l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha"* **(Ara wkoll "Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" -** A.C. 30 ta' Marzu 1997).

Illi dan huwa wkoll konformi mal-principju *'contra scriptum non est argumentum',* li jibqa' japplika sakemm ma tingiebx prova li tali skrittura hija nieqsa minn xi element kostituttiv taghha **- "Joseph Grech Sant *nomine* vs Avukat Dr. Riccardo Farrugia *et nomine*" -** A.C. 28 ta' Frar 1997; **"Emmanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati" -**P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002.

L-Artikolu 1003 tal-Kap.16, jghid hekk: *"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif jkun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partjiet".*

L-**artikolu 1008,** imbaghad, jghid li l-klawsoli kollha tal-kuntratt jitfissru l-wahda bl-ohra, billi kull klawsola jinghata is-sens illi jidher mill-att kollu, **(vide "P.L. John Privitera *nomine vs* P.L. Ivo Galea *et" -*** P.A. (C.S.) 11 ta' Mejju 1988**).**

Illi fil-kawza fl-ismijiet ***"*Charles Zammit Endrich vs Direttur tax-Xoghlijiet et"** (P.A.-30 ta' Mejju 1973) gie osservat illi: -

"Provi orali mbaghad ma humiex ammissibbli kontra l-miktub hlief biex jigu delucidati xi punti oskuri fih jew f'kaz ta' impunjazzjoni tieghu, jew meta jigu offerti biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-partijiet fejn l-espressjonijiet miktuba jkunu gew espressi b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli mill-att."

Fid-dawl tal-kazistika, jistghu jigu ribaditi certi principji regolanti materji ta' kuntratti –

i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992 (1) Kodici Civili; **Carmelo Bajada noe vs Fr. S. Cachia et noe** (A.K. deciz 16 ta' Lulju 1973);

ii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car

m’hemmx lok ghal interpretazzjoni **(Vol.XXXIV.i.p27).** L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti nnifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali”;

iii) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx mal-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi *“din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-kwalsola li jkun jista’ biss jigi nterpretat b’mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma’ dak li kellhom f’mohhhom il-partijiet kollha u mhux ma’ dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f’rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien* **(“J. Bartolo et vs A. Petroni** deciza 7 ta’ Ottubru 1997”)”;

iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta’ interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghal kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa mportanti “*hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta’ kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot* "(**J. Zammit vs Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta’ Frar 1997).

Ikkonsidrat li fil-kaz in ezami, hemm konflitt apparenti bejn il-test iccitat mis-socjeta` attrici, li tiddeskrivi l-fond in vendita bhala "rekwizzizzjonat lill-Gvern", u l-klawzola 4 tal-konvenju. Rinfaccjata b'tali konflitt, din il-Qorti ghandha d-dmir li tirrisolvi l-konflitt fl-isfond tal-pattijiet kollha mehudin flimkien ghaliex il-presunzjoni hi li l-partijiet riedu jfissru dak li hu redatt bl-iskritt.

F'dan il-kuntest, ma hemmx dubju li l-bejgh huwa soggett ghall-kondizzjoni li l-proprjeta' tigi trasferita bil-pussess vakanti. Ghalhekk it-tezi tal-venditur ma jiswix ghaliex l-ezistenza ta' ordni ta' rekwizizzjoni jikser din il-kondizzjoni bl-iktar mod lampanti. Jekk din l-ordni ma titnehhiex, hu ovvju li l-fondi ma jistghux jinbieghu "*bil-pussess vakanti* " skont kif gie pattwit. Din hija obbligazzjoni li tinkombi fuq

il-venditur fis-sens li l-kumpratur jista' jistrieh fuqha biex, wara li jaghmel l-accertamenti tieghu fil-perjodu ta' effikacja tal-konvenju, jiggustifika r-rifjut tieghu biex jaddivjeni ghall-kuntratt finali. Din il-klawsola (klawsola 4) mhix sottoposta ghall-ezistenza tal-ordni ta' rekwizizzjoni, fis-sens li ma taghmel ebda rizerva jew "*saving"* ghall-fatt li l-proprjeta` hija rekwizizzjonata, u ghalhekk ghandha tittiehed fis-sens car u inekwivoku tad-dicitura taghha minghajr tali rizerva, kontrarjament ghal dak li qed jippretendi l-venditur.

Lanqas jista' jippretendi, il-venditur, li l-kumpratur assuma xi obbligu li jnehhi l-ordni hu, jew li dan ikun a riskju tieghu, ghaliex dawn il-kondizzjonijiet mhumiex ta' uzanza komuni u, in kwantu li jimportaw obbligazzjoni oneruza iktar mis-soltu fuq il-kumpratur, ghandhom jigu mfissra b'mod car u inekwivoku, li ma jirrizultax li sar f'dan il-kaz.

Il-Qorti ghalhekk issib fil-klawsola 4 gustifikazzjoni li tezonera lill-kumpratur milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh. Kif gie ribadit fis-sentenza fl-ismijiet "**Jeoffrey Austin Pleasant *et* vs Carmelo *sive* Lino Caruana"** (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) "*hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu l-partijiet."*

Hu kif gie rienut mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Adam Galea *et vs* Tarcisio Calleja *proprio et nomine"*** (25 ta' Mejju 2001 – Citaz. Numru 2779/96/GV)

"*Il-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, ikun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja. Il-kompratur ma ghandu ebda obbligu li qabel jiffirma l-konvenju jaccerta ruhu jekk il-fond huwiex kopert mill-permessi tal-bini. In-natura tal-konvenju fiha innfisha timplika zmien ta' accertament sabiex jigi verifikat li dak li kien qed jigi garantit lilu mill-venditur ikun rejalment ser jigi moghti lilu fuq il-kuntratt ta' akkwist, b'dan li meta wiehed ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, il-parti l-ohra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa anke jekk il-motiv ikun tnehha wara li jiskadi z-zmien tal-*

konvenju, ghaliex kompratur ghandu l-jedd li jesigi mhux biss garanzija tajba imma wkoll trasferiment ta' titolu tajjeb ta' proprjeta' fil-mument tal-kuntratt ta' akkwist. "

Kif qal Mark Gaffarena fix-xhieda tieghu, ma kien ikun hemm ebda skop ghaliex jixtrihom il-fondi jekk ma titnehhiex ir-rekwizzjoni minn fuqhom.

Isegwi wkoll li r-ricerki ma setghux isostnu l-kondizzjoni mfissra fil-klawsola 4 tal-konvenju gjaldarba il-fondi in vendita ma gewx *de-requisitioned* u b'hekk il-kumpratur seta' jinvoka ukoll l-klawsola 7 tal-konvenju.

Illi fl-isfond ta' dawn ir-rizultanzi processwali t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenuti jirrizultaw gustifikati.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni u tillibera lil Mark Gaffarena mill-osservanza tal-gudizzju, **tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni**, tilqa'** l-eccezzjonijiet l-ohra u **tichad it-talbiet attrici.**

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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