MALTA

**QORTI ĊIVILI**

**PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF**

**LAWRENCE MINTOFF**

**Seduta tal-5 ta' Ottubru, 2015**

Rikors Maħluf Numru: 1175/14LM

**Maria armla ta' Carmel Zammit (ID 809846M), Pierre Zammit (ID 470072M) u Nicolette mart Daniel Zahra (ID 266679M)**

**vs.**

**A.C.K. Limited (C 5205)**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi **Maria Zammit, Pierre Zammit** u **Nicolette Zahra** li ġie ppreżentat fit-23 ta' Diċembru 2014, fejn għar-raġunijiet premessi ġie mitlub is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huma sidien tal-ħanut numru 7, Msida Seafront, Msida u snin ilu kien sar ftehim verbali li dan l-fond jitpartat ma' fond ieħor appartenenti lis-soċjetà intimata. Għalkemm sar tpartit fiżiku, qatt ma ġie konkluż il-kuntratt ta' trasferiment.*

2. *Il-fond 7, Msida Seafront, Msida, llum huwa formanti parti mill-foyer ta' Marina Palace Home appartenenti lis-socjetà intimata.*

3. *Illi wara ħafna negozjati l-partijiet waslu għal ftehim ġdid u ġie iffirmat l-konvenju fid-19 ta' Novembru, 2014 li permezz tiegħu s-soċjetà konvenuta obbligat ruħha li tixtri u takkwista l-ħanut 7, Msida Seafront, Msida mingħand l-esponenti skont l-pattijiet u kondizzjonijiet tal-istess konvenju (Dok A).*

4. *Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat skont il-liġi min-Nutar Margaret Heywood li ġiet inkarigata sabiex tippubblika l-eventwali kuntratt (Dok B).*

5. *Illi l-konvenju kien jistipula li l-kuntratt finali kellu jiġi konkluż sat-30 ta' Novembru, 2014.*

6. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2014 l-esponenti interpellaw lis-soċjetà intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija iżda s-soċjetà intimata baqgħet inadempjenti.*

7. *Illi l-esponenti huma lesti li jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà imsemmija lis-soċjetà konvenuta b'dan li jekk is-soċjetà intimata tonqos, huma jridu li l-propjetà tiġi ripristinata (recte) u ritornata lilhom bil-pussess vakanti fl-istat u kondizzjoni kif kienet qabel.*

8. *Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:*

i. *Tiddikjara li s-soċjetà intimata hi obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv li permezz tiegħu r-rikorrenti jbiegħu u jittrasferixxu l-proprjetà fuq imsemmija lis-soċjetà intimata taħt l-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 u konsegwentement tikkundanna lis-soċjetà intimata biex tersaq għall-kuntratt relattiv konsegwenti għall-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 u tonora (recte) l-istess pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju u għalhekk tinnomina lin-Nutar Margaret Heywood sabiex tippubblika l-att opportun u tiffissa l-jum, ħin u lok speċifiċi għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u*

ii. *Fit-tieni lok, sussidjarjament għal-ewwel talba, f'każ li s-soċjetà intimata tonqos milli tersaq għall-kuntratt fid-data, ħin u lok iffissati fl-ewwel talba u tonqos milli kontestwalment tħallas l-prezz u t-taxxi spejjeż spettanti lir-rikorrenti kif ordnat li jsir in segwitu għall-ewwel talba, tiddikjara li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju fuq imsemmi u li għalhekk is-soċjetà intimata m'għandhiex titolu validu li tibqa' in okkupazzjoni tal-proprjetà numru 7 Msida Seafront, Msida u tordna lis-soċjetà intimata li tiġi żgumbrata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss u li din l-proprjetà tiġi segregata mill-Marina Palace Home u ripristinata fl-istess stat u kondizzjoni kif kienet qabel kompriżi s-servizzi u aperturi, bibien u twieqi għas-spejjeż tas-soċjetà intimata u dan taħt id-direzzjoni ta' perti nominandi.*

*Bl-ispejjes kontra l-intimat kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Novembru, 2014 liema konvenut huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.*

Rat ir-Risposta Ġuramentata tas-soċjetà konvenuta **A.C.K. Limited** (C5205) li ġiet ippreżentata fit-23 ta' Jannar, 2015 u fejn ġie eċċepit dan li ġej:

1. *Is-soċjetà esponenti konvenuta ma rrifjutatx li taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment iżda hija talbet li tingħata ftit żmien aktar sabiex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment u li jiġi spjegat fil-kuntratt ta' trasferiment illi l-prezz tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida li kien ta' daqs eżigwu kien ser ikun ta' ħamsin elf euro (€50,000) u li r-rimanenti ammont ta' mitt elf euro (€100,000) dovut lir-rikorrenti skont ma ġie miftiehem fil-konvenju kien sejjer jitħallas bħala kumpens għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida u illum proprjetà tas-socjetà konvenuta esponenti.*

2. *Is-socjetà esponenti konvenuta hija disposta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment sakemm tingħata żmien raġonevoli biex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment u sakemm l-konsiderazzjoni li sejra titħallas fuq dan il-kuntratt ta' trasferiment fl-ammont ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) tiġi allokata kwantu għal ħamsin elf euro (€50,000) bħala prezz u ħlas għat-trasferiment tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u kwantu għar-rimanenti ammont ta' mitt elf euro (€100,000) bħala kumpens u ħlas għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida u llum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti.*

3. *Għalkemm il-konvenju jagħmel riferenza għall-obbligu li jiġi vvakat l-imsemmi ħanut bħala parti min-negozju maqbul bejn il-partijiet, f'dik il-parti fejn tissemma l-konsiderazzjoni u ħlas ma saritx il-qasma ta' din il-konsiderazzjoni bl-iskop li tirrifletti l-konsiderazzjoni u ħlas għall-bejgħ u xiri tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u l-konsiderazzjoni bħala kumpens u ħlas għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida u llum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti. Konsegwentement kien hemm il-ħtieġa li din il-qasma tiġi kkunsidrata, maqbula u trattata fil-kuntratt ta' trasferiment u għalhekk apparti r-raġuni l-oħra marbuta ma' żmien meħtieġ għal u mitlub mis-soċjetà konvenuta din tal-ħtieġa tal-*

*qasma fil-konsiderazzjoni kienet raġuni li ma ppermettitx lis-soċjetà konvenuta esponenti li tersaq sabiex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment.*

4. *Illi konsegwentement ma hemmx ħtieġa li l-Onorabbli Qorti tiddikjara li s-soċjetà konvenuta esponenti hija obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv u finali peress li s-soċjetà konvenuta esponenti dan lesta tagħmlu suġġett għal dak fuq indikat riferibbilment għall-qsim tal-konsiderazzjoni u l-ħlas u allokar ta' parti mill-valur tal-konsiderazzjoni għall-bejgħ u trasferiment tal-fond bin-numru 7, Msida Seafront, Msida u parti oħra bħala kumpens għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tar-rikorrenti u magħruf bħala Kennedy Seafront f'Msida Seafront, Msida u illum proprjetà tas-soċjetà konvenuta esponenti.*

5. *Illi lanqas ma hemm il-ħtieġa li jiġi dikjarat li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju bejn il-partijiet f'din il-kawża billi s-soċjetà konvenuta esponenti tħossha marbuta bil-konvenju u t-termini tiegħu u lesta li tersaq għall-iffirmar tal-att ta' trasferiment finali u definittiv salv li ssir il-qasma tal-konsiderazzjoni u l-allokar ta' ammonti differenti ta' ħlas kif fuq spjegat.*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda tal-attriċi Maria Zammit u ta' Anthony Sammut in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta A.C.K. Limited.

Semgħet l-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw il-mertu tal-kawża.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Mejju, 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Il-kwistjoni bejn il-partijiet**

Fid-19 ta' Novembru, 2014 il-kontendenti ffirmaw konvenju fejn l-atturi ntrabtu li jbiegħu u s-soċjetà konvenuta ntrabtet li tixtri l-fond numru 7, Msida Seafront, Msida għall-prezz ta' €150,000. Il-kuntratt finali kellu jsir mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru, 2014. L-atturi ggarantew il-paċifiku pussess u t-titolu ta' din il-proprjetà skont il-liġi. Din il-proprjetà kellha tinbiegħ mingħajr ebda garanzija għal difetti moħbija.

Sakemm tinbiegħ din il-proprjetà, l-atturi kellhom id-dritt li jibqgħu fil-pussess tal-ħanut Kennedy Stationery (Numru 9), Msida Seafront, Msida li huwa proprjetà tas-soċjetà konvenuta. L-atturi kellhom jivvakaw il-fond numru 9, Msida Seafront, Msida hekk kif isir il-bejgħ finali tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida.

Filwaqt li l-atturi jikkontendu li l-uniċi kundizzjonijiet li kellhom jirregolaw il-bejgħ finali tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida huma dawk stipulati fil-konvenju datat 19 ta' Novembru, 2014 (a fol. 4 u 5 tal-proċess), is-soċjetà konvenuta qiegħda titlob li tingħata żmien raġjonevoli biex tiffirma l-kuntratt ta' trasferiment u qed titlob ukoll illi l-prezz ta' €150,000 stipulat fl-imsemmi

konvenju jiġi attribwit ċjoè maqsum in kwantu għall-ammont ta’ €50,000 bħala prezz u ħlas għat-trasferiment tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u kwantu għall-ammont rimanenti ta’ €100,000 bħala kumpens u ħlas għall-ivvakar mill-atturi tal-ħanut numru 9, Msida Seafront, Msida li skont is-soċjetà konvenuta kien mikri lill-mejjet Carmel Zammit (ir-raġel tal-attriċi Maria Zammit u missier l-atturi l-oħra Pierre Zammit u Nicolette Zahra).

Snin ilu meta l-imsemmi Carmel Zammit kien għadu ħaj, dan kien ftiehem ma’ Anthony Sammut għas-soċjetà A.C.K. Limited biex hu (Carmel Zammit) jittrasferixxi lil A.C.K. Limited il-fond numru 7, Msida Seafront, Msida ħalli din tiżviluppah bħala foyer parti mill-Marina Palace Home, Msida. Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta kellha titrasferixxi lil Carmel Zammit il-fond numru 9, Msida Seafront, Msida sabiex minn hemmhekk huwa jkun jista’ jiġġestixxi il-Kennedy Stationery minflok in-numru 7, Msida Seafront, Msida minfejn kienet topera qabel.

Għad li kien sar dan it-tpartit taż-żewġ fondi msemmija b’mod fiżiku, it-trasferiment formali tat-titolu ta’ dawn iż-żewġ fondi għal xi raġuni baqa’ ma sarx. Kien biss wara l-mewt ta’ Carmel Zammit illi l-eredi tiegħu skoprew li dan it-tpartit kien baqa’ ma seħħx. Permezz tal-konvenju datat 19 ta’ Novembru, 2014 l-atturi u s-soċjetà konvenuta rrivedew il-ftehim illi din tal-aħħar kellha mal-imsemmi Carmel Zammit, fis-sens li l-atturi urew l-intenzjoni tagħhom li ma kienux iktar interessati fit-tpartit li kien ġie miftiehem preċedentement u n-negozju li issa qablu fuqu il-partijiet kien li l-atturi jbiegħu lis-soċjetà konvenuta il-fond numru 7, Msida Seafront, Msida għall-prezz ta’

€150,000.

**Ikkunsidrat:**

Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fis-27 ta' Novembru, 2014, tlett ijiem qabel skada l-konvenju, l-atturi nterpellaw lis-soċjetà konvenuta sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà fuq imsemmija, iżda s-soċjetà konvenuta baqgħet inadempjenti.

Is-soċjetà konvenuta talbet estensjoni raġjonevoli taż-żmien sabiex tkun f'pożizzjoni tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ u fl-istess ħin talbet li l-prezz tal-bejgħ jiġi attribwit in parti (€50,000) bħala prezz għat-trasferiment tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u in parti (€100,000) bħala kumpens għall-ivvakar tal-ħanut li kien mikri lill-awtur tal-atturi u magħruf bħala Kennedy Stationery f'Msida Seafront, Msida.

Mill-konvenju inkwistjoni ma jirriżultax li s-soċjetà konvenuta kellha xi dritt li ġġedded il-konvenju b'xi żmien raġjonevoli sabiex tkun tista' tersaq għall-kuntratt finali. Lanqas ma jirriżulta mill-imsemmi konvenju li s-soċjetà konvenuta kellha xi dritt talloka parti mill-prezz bħala kumpens għall-ivvakar ta' xi post ieħor mill-atturi.

## Kunsiderazzjonijiet legali

Dak li jkun ġie miftiehem mill-partijiet f'kuntratt ma jistax jiġi mibdul unilateralment minn xi waħda mill-partijiet mingħajr il-kunsens espress tal-parti l-oħra. "Hi disposizzjoni espressa tal-Kodiċi Ċivili fl-Artikolu 992(1), illi l-kuntratt hu liġi għall-partijiet kontraenti. Jinżel minn dan il-karattru enfatiku tal-artikolu tal-liġi illi l-partijiet kienu tenuti jirrispettaw it-termini u l-kundizzjonijiet tal-kuntratt, anke ghaliex *pacta sunt servanda*, u l-kuntratt ma setax jimmodifika ruħu bil-volontà unilaterali ta' xi parti."[1]

Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kuntrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-kuntratt li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda.*[2]

Din il-Qorti tagħmel ukoll riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Island Ferry Three Co Ltd vs. Supreme Travel Ltd et**[3] fejn intqal dan li ġej:

> *"Illi għalhekk f'dan il-każ il-partijiet huma marbuta b'dak li huma iffirmaw fil-konvenju u dan għaliex testimonium scriptum, testimonium non scriptum non ferritur. Għalhekk isegwi li din il-Qorti teżamina l-atti proċesswali sabiex tara dak li irriżultalha speċifikament għal dan il-każ".*

Bħala eċċezzjoni għar-regola *contra testimonium scriptum testimonium non*

[1] **F. Advertising Limited (C27689) vs. Francis u Antonia konjugi Grixti** (PA 25 ta' Frar, 2010).
[2] **Gloria mart Jonathan Beacom et vs. L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines** (CA 5 ta' Ottubru, 1998).
[3] App. Inf. (GC) deċiża fis-7 ta' Marzu, 2014.

*scriptum non fertur,* is-soċjetà konvenuta fil-kawża odjerna ssostni li fejn hemm ambigwità jew oskurità f'kuntratt, il-Qorti għand tikkolma din l-ambigwità billi tistrieħ fuq il-provi testimonjali.[4]

Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rieda tal-kontraenti kif espressa fil-konvenju mertu ta' din il-kawża hija ċarissima u ċertament la hija milquta minn xi ambigwità u wisq inqas minn xi oskurità. Il-partijiet għall-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 evidentement qablu li l-atturi ma kinux aktar interessati li jsir it-tpartit kif kien ġie oriġinarjament miftihem meta kien għadu ħaj Carmelo Zammit u li effettivament skont l-istess konvenju kellu jsir biss il-bejgħ tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida għall-prezz ta' €150,000, xejn iktar u xejn inqas.

Mill-atti tal-kawża bl-ebda mod ma jirriżulta dak li ġie asserit mis-soċjetà konvenuta illi l-fond numru 9, Msida Seafront, Msida kien "mikri lill-awtur tar-rikorrenti" mis-soċjetà konvenuta.  Għal kuntrarju jirriżulta mill-atti illi l-fond numru 9, Msida Seafront, Msida snin ilu kellu jiġi mpartat mal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida bejn is-soċjetà konvenuta u l-awtur tal-atturi, imma dan it-tpartit baqa' ma seħħ qatt.

Permezz tal-konvenju datat 19 ta' Novembru, 2014 il-kontendenti qablu li jsir biss il-bejgħ tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida flok it-tpartit kif kien oriġinarjament miftihem bejn is-soċjetà konvenuta u Carmelo Zammit. Għaldaqstant assolutament mhuwiex il-każ li parti mill-prezz miftihem fuq il-konvenju għandha tiġi attribwita bħala kumpens għall-ivvakar min-naħa tal-

[4] **Joseph Grech vs. Carmelo Said** (QA deċiża fid-19 ta' Ġunju, 1958)

atturi tal-fond numru 9, Msida Seafront, Msida. Dan għaliex apparti li l-konvenju msemmi jitkellem b'mod ċar għalxiex eżattament kellha tiġi attribwita l-konsiderazzjoni ta' €150,000, di più l-atturi ma rrinunzjaw għall-ebda titolu u għalhekk l-ebda kumpens ma kien dovut biex jivvakaw il-fond numru 9, Msida Seafront, Msida.

Din il-Qorti tirrileva wkoll li s-soċjetà konvenuta ma għamlet l-ebda kontro-talba jew talba formali biex il-ftehim milħuq permezz tal-konvenju inkwistjoni jiġi varjat ai termini ta' dak li ġie allegat minn Anthony Sammut fix-xhieda tiegħu dwar l-attribuzzjoni tal-konsiderazzjoni mifthema fil-konvenju, in parti bħala l-prezz tal-bejgħ tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida u in parti bħala kumpens għall-ivvakar tal-fond numru 9, Msida Seafront, Msida mill-atturi.[5]

Il-klawżola 10 tal-konvenju inkwistjoni filwaqt li tistipula li l-fond numru 9, Msida Watefront, Msida għandu jiġi vvakat mal-iffirmar tal-kuntratt finali tal-bejgħ tal-fond numru 7, Msida Seafront, Msida, ma ssemmi l-ebda ċifra ta' €100,000 bħala kumpens għall-ivvakar tal-imsemmi fond mill-atturi. Il-konvenju huwa ċar u l-partijiet huma marbuta b'dak li huma ffirmaw fil-konvenju. Dak li allega Anthony Sammut fix-xhieda tiegħu assolutament mhuwiex verosimili u ma jikkombaċċjax mal-fatti kif ġew ippruvati f'din il-kawża.

Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li t-talbiet tal-atturi huma mistħoqqa u għandhom jiġu milqugħa.

---

[5] A fol. 52-54 tal-proċess.

**<u>Decide</u>**

**Għaldaqstant, għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:**

1. **Tiddikjara li s-soċjetà konvenuta hi obbligata tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku definittiv li permezz tiegħu l-atturi jbiegħu u jittrasferixxu l-proprjetà numru 7, Msida Seafront, Msida lis-soċjetà konvenuta taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tad-19 ta' Novembru 2014;**

2. **Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta biex tersaq għall-kuntratt relattiv konsegwenti għall-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 (a fol. 4 u 5 tal-proċess) u tonora l-istess pattijiet u kundizzjonijiet stipulati f'dan il-konvenju u kontestwalment tħallas il-prezz u t-taxxi u spejjeż spettanti lill-atturi u għalhekk tinnomina lin-Nutar Margaret Heywood sabiex tippubblika l-att opportun fit-3 ta' Novembru, 2015 fil-11.30am fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti;**

3. **Tirriżerva li tipprovdi dwar it-tieni talba tal-atturi fi stadju ulterjuri.**

**Bl-ispejjeż a karigu tas-soċjetà konvenuta.**

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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