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, 18 ta' Jannar, 2024.

Numru 7

Rikors numru 101/2017/1 AF

Joseph Fenech

v.

John Cassar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut John Cassar kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 ta' April, 2019, fejn din: (i) laqgħet it-talbiet tal-attur biex il-konvenut jiġi mġiegħel jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin, bla numru uffiċjali, li jagħmel parti minn Blokk C, fi Triq Tumas Galea f'Birkirkara, skont il-konvenju ffirmat mill-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, kif

aktar tard imtawwal; (ii) laqgħet it-talbiet tiegħu biex il-konvenut iħallsu l-ammont ta' €1,852.50; (iii) ċaħdet it-talbiet tiegħu biex il-konvenut iħallsu għad-danni li huwa qal li ġarrab; u (iv) ordnat li tliet kwarti tal-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenut filwaqt li kwart għandu jitħallas mill-attur.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-2 ta' Frar, 2017, l-attur Joseph Fenech fisser li fid-9 ta' Ġunju, 2015, huwa ffirma konvenju biex jixtri mingħand John Cassar il-mezzanin bla isem u bla numru uffiċjali, li jagħmel parti minn Blokk C, fi Triq Tumas Galea f'Birkirkara. Dan il-konvenju kellu jagħlaq fid-9 ta' Marzu, 2016 iżda ġie mtawwal diversi drabi, sat-23 ta' Novembru, 2016. Minħabba li l-konvenut naqas li jersaq għall-kuntratt finali sa din l-aħħar data, fid-9 ta' Novembru, 2016 l-attur bagħatlu ittra uffiċjali fejn talbu biex jersaq għall-att finali.

3. L-attur issokta jispjega li wara li bagħat din l-ittra uffiċjali, il-konvenut aċċetta li jersaq għall-att finali iżda talab estensjoni biex jagħmel dan. B'hekk fil-5 ta' Diċembru, 2016, il-partijiet tawlu s-siwi tal-konvenju sal-15 ta' Jannar, 2017. Madankollu, għal darb'oħra l-konvenut naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali sal-jum t'hawn fuq u b'hekk fit-13 ta' Jannar, 2017 l-attur bagħatlu ittra uffiċjali oħra fejn

sejjaħlu biex jersaq għall-att finali. Minkejja dan, il-konvenut baqa' ma tax kas din is-sejħa.

4. L-attur żied jgħid li huwa kien ħallas lill-konvenut id-depożitu ta' €15,000 mill-prezz totali ta' €150,000 għall-imsemmi mezzanin u kellu jiġbor lura s-somma ta' €1,852.50 mingħand il-konvenut fuq l-att finali.

5. Minħabba li l-konvenut baqa' ma resaqx biex iwettaq dak li huwa kien obbliga ruħu li jagħmel, l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-intimat ma kellu l-ebda raġuni valida fil-liġi sabiex ma jidhirx u jaddivjenix għall-pubblikazzjoni tal-att finali għar-rigward tal-proprjetà u ċjoè l-maisonette mingħajr numru uffiċjali iżda formanti parti minn Blokk C, Triq Tumas Galea, Birkirkara, skont il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet fid-disgħa (9) ta' Ġunju elfejn u ħmistax (2015) kif estiż.*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimat sabiex jidher u jiffirma l-att finali tal-bejgħ tal-fond inkwistjoni skont il-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha debitament miftehma u aċċettati mill-partijiet permezz tal-konvenju datat disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) u l-estensjonijiet fuq indikati.*
>
> *3. Tiddikjara illi l-ammont ta' elf tmien mija tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu tal-Ewro (€1,852.50ċ) huwa dovut mill-intimat a favur ir-rikorrenti.*
>
> *4. Tordna lill-intimat iħallas l-istess ammont u/jew somma oħra stabbilita minn din l-Onorabbli Qorti mal-att finali.*
>
> *5. Taħtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris jew Nutar ieħor sabiex jippubblika l-istess att finali.*
>
> *6. Tiffissa l-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' trasferiment tal-proprjetajiet immobiljari.*
>
> *7. Tinnomina lil kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lil kull min ikun assenti għall-pubblikazzjoni tal-att finali, liema kuraturi deputati però għandhom jiġu ordnati li ma jiffirmawx tali att finali jekk ma jitħallasx il-*

prezz, ossia l-bilanċ rimanenti, bonarjament pattwit bejn il-partijiet.

8. Tiddikjara lill-intimat responsabbli għad-danni li sofra u għad jista' jsofri l-attur.

9. Tillikwida d-danni kkaġunati mill-intimat lill-attur.

10. Tikkundanna lill-intimat jħallas lill-attur d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż, kollha kontra l-intimat, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 3682/2016 datata 9 ta' Novembru 2016 u 113/2017 datata 13 ta' Jannar 2017 li minn issa huwa mħarrek għas-subizzjoni.»

6. Il-konvenut John Cassar ressaq risposta maħlufa fit-22 ta' Frar, 2017 u fiha qal hekk:

«1. Illi l-azzjoni attriċi hija monka u irritwali stante illi ġiet ppreżentata b'mod intempestiv in vista tal-fatt li, a tenur tal-iskrittura ta' estensjoni datata 5 ta' Diċembru 2016 il-partijiet kienu obbligaw ruħhom li jersqu u jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali sa mhux iktar tard minn ħamest ijiem minn meta l-kompratur (u ċjoè l-attur odjern) jipproduċi kopja tal-compliance certificate relattiv għall-maisonette mertu tal-konvenju inkwistjoni, xi ħaġa illi l-kumpratur qatt ma għamel u kwindi huwa interpella u sussegwentement iċċita lill-esponent f'din il-kawża intempestivament.

2. Konsegwentement l-azzjoni attrici ma tista' qatt tirnexxi u t- talbiet tar-rikorrent kif dedotti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrent Joseph Fenech.

3. Għal kull buon fini r-rispondent jiddikjara li hekk kif ir-rikorrent jitlob ir-rifużjoni tas-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) minnu mħallsa akkont tal-prezz l-esponent huwa dispost li jroddlu lura tali somma minnufih kontestwalment mat-tħassir tal-konvenju de quo agitur li abbażi tiegħu r-rikorrent aġixxa intempestivament b'din il-kawża.

4. Salv eċċezzjonijiet oħra li din l-Onorabbli Qorti tista' tippermetti skont il-liġi.»

7. B'sentenza mogħtija fit-2 ta' April, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimat ma kellu l-ebda raġuni

valida fil-liġi sabiex ma jidhirx u ma jaddivjenix għall-pubblikazzjoni tal-att finali għar-rigward tal-proprjetà u ċjoè l-maisonette mingħajr numru uffiċjali iżda formanti parti minn Blokk C, Triq Tumas Galea, Birkirkara, skont il-konvenju debitament iffirmat mill-partijiet fid-disgħa (9) ta' Ġunju elfejn u ħmistax (2015) kif estiż.

2. Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimat sabiex jidher u jiffirma l-att finali tal-bejgħ tal-fond inkwistjoni skont il-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha debitament miftehma u aċċettati mill-partijiet permezz tal-konvenju datat disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (2015) u l-estensjonijiet fuq indikati.

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-ammont ta' elf tmien mija tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu tal-Ewro (€1,852.50c) huwa dovut mill-intimat a favur ir-rikorrenti.

4. Tilqa' r-raba' talba u tordna lill-intimat iħallas l-ammont ta' elf tmien mija tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu tal-Ewro (€1,852.50c) lir-rikorrenti.

5. Tilqa' l-ħames talba u s-sitt talba u taħtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex jippubblika l-istess att finali nhar it-3 ta' Ġunju 2019 fil-11:00 ta' filgħodu.

6. Tilqa' s-seba' talba u taħtar lil Dr. Josette Grech biex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att finali, u

Tiċħad ir-rimanenti talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal tliet kwarti minn John Cassar u kwart minn Joseph Fenech.»

8. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

«Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti Joseph Fenech qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-intimat John Cassar jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjetà maisonette, mingħajr l-arja tiegħu, inkluża l-internal yard u l-back yard bla arja tagħha sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-maisonette, b'entratura separata għalih, fi stat ta' semi-finished bla numru u bla isem fi blokka bl-ittra C, fil-Kumpless, b'entratura li tagħti għal Triq Tumas Galea, Birkirkara. Ir-rikorrenti jitlob ukoll li l-intimat jiġi ordnat iħallas is-somma ta' €1,852.50c li huwa kien ħallas għall-madum. Da parti tiegħu, l-intimat jirrispondi illi r-rikorrent aġixxa intempestivament stante illi r-rikorrent kien obbliga ruħu, fl-estensjoni tal-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2016, li jipproduċi kopja tal-compliance certificate qabel ma l-partijiet jersqu għall-kuntratt finali xi ħaġa li huwa qatt ma għamel.

Jirriżulta mill-atti illi fid-9 ta' Ġunju 2015, il-partijiet iffirmaw konvenju, redatt min-Nutar Ian Castaldi Paris. F'dak il-konvenju, l-intimat kien obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-imsemmija proprjetà, taħt il-kundizzjonijiet hemm stipulati. Ir-rikorrent kien ħallas lill-intimat depożitu akkont tal-prezz fis-somma ta' €15,000. Il-konvenju kien suġġett għall-għotja ta' bank loan, li sussegwentement kienet ġiet awtorizzata mill-Bank. Sakemm kellu jiġi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ, l-intimat kien obbliga ruħu illi jlesti xi xogħlijiet fil-fond. Il-konvenju ġie estiż erba' darbiet, kemm fuq talbiet tar-rikorrenti kif ukoll tal-intimat, stante illi x-xogħlijiet ma kinux lesti. Fid-9 ta' Novembru 2016, ir-rikorrenti bagħat ittra uffiċjali lill-intimat. L-intimat bagħat e-mail lir-rikorrenti fejn tah tliet għażliet ta' xi xtaq jagħmel ir-rikorrent, u ċjoè jew isir il-kuntratt mingħajr compliance certificate, jew issir estensjoni oħra sakemm jinħareġ dan il-compliance certificate, jew li jiġi rexiss il-konvenju. Sussegwentement, ġiet iffirmata estensjoni oħra (il-ħames waħda) tal-konvenju, fejn ir-rikorrenti obbliga ruħu li japplika għall-compliance certificate huwa. Wara din l-aħħar estensjoni tal-konvenju, ir-rikorrenti bagħat it-tieni ittra uffiċjali lill-intimat.

F'din l-aħħar estensjoni tal-konvenju datata 5 ta' Diċembru 2016, il-partijiet kienu ftehmu hekk:-

> *«il-venditur qiegħed jobbliga ruħu li jersaq għall-att finali sa mhux aktar tard minn ħamest (5) ijiem minn meta l-kompratur jipproduċi kopja tal-compliance certificate.»*

Ir-rikorrenti applika għall-compliance certificate u dan inħareġ fid-9 ta' Diċembru 2016. Da parti tiegħu, l-intimat jgħid li r-rikorrent la għadda dan il-compliance certificate lilu u lanqas għaddieh lin-Nutar. B'hekk huwa ma kienx konoxxenti illi r-rikorrent wettaq il-kundizzjoni hawn fuq imsemmija u stabbilita fl-estensjoni tal-konvenju.

Jirriżulta mill-atti illi fuq talba tar-rikorrenti, sar appuntament mal-bank sabiex isir l-att finali ta' bejgħ għall-11 ta' Jannar 2017, iżda dan l-appuntament kien ġie kkanċellat mill-intimat.

In-Nutar xehed:

> *«Il-venditur, jekk niftakar tajjeb, kien qalli li ma riedx jersaq sakemm ikunu lesti l-oħrajn.»*

B'hekk, kif intqal ir-rikorrenti bagħat it-tieni ittra uffiċjali u fetaħ din il-kawża, stante illi l-kuntratt baqa' ma sarx u l-partijiet lanqas ma kienu ftehmu fuq aktar estensjonijiet.

Fit-trattazzjoni orali, ir-rikorrenti jiċċara illi t-talbiet tiegħu kienu qed isiru abbażi tal-Art. 1357 tal-Kap 16.

…

*Issir riferenza għal sentenza ta' din il-Qorti, kif presjeduta, tat-2 ta' Ottubru, 2018 Rikors Ċuramentat Nru: 565/2016 fl-ismijiet T**homas Jacobsen u Marie Louise Vella v. Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino** fejn ġie ritenut hekk:-*

*«In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ fl-ismijiet **Bertu Bonnici v. Pawlu Cilia et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993 ġie ritenut illi:*

*«…fil-każ ta' wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri, il-liġi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegħ li jittrasferixxi l-ħaġa lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jiġi ddeterminat (**Art. 1357 Kodiċi Ċivili**), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-ħaġa u jħallas il-prezz (**Art. 1360 Kodiċi Ċivili**). Malli l-promessa sija tal-bejjiegħ kemm dik tax-xerrej, tiġi aċċettata mill-parti li favur tagħha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun għamilha, b'mod li dak li jwiegħed ("promisor") ikun obbligat jeżegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-aċċettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wegħdet tiġi ordnata teżegwixxi in natura l-obbligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni. Fi kliem ieħor, malli l-promessa tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiż-żmien miftiehem jew determinabbli skont il-liġi, il-ħaġa lix-xerrej u jirċievi l-prezz; u jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed, li jħallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tiġi aċċettata mill-bejjiegħ, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess żmien, iħallas il-prezz u jirċievi l-ħaġa oġġett tal-bejgħ. Illi fil-ġeneralità tal-każi dawn iż-żewġ promessi unilaterali, u relattivi aċċettazzjonijiet, jiġu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali.»*

Jirriżulta li r-rikorrent obbliga ruħu li jikseb il-compliance certificate huwa fil-ħames estensjoni tal-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2016. Dan il-compliance certificate fil-fatt inħareġ fid-9 ta' Diċembru 2016 però l-intimat jgħid li r-rikorrent ma informahx dwar dan, u kien għalhekk illi huwa ma resaqx għall-iffirmar tal-att finali.

*F'dan ir-rigward, u speċifikament dwar din il-kundizzjoni inserita fil-ħames estensjoni tal-konvenju, din il-Qorti terġa' tirreferi għas-sentenza suċitata ta' din il-Qorti, kif ippreseduta (Rikors Ġuramentat Nru: 565/2016 **Thomas Jacobsen u Marie Louise Vella v. Carmel Baldacchino u Martha Baldacchino**), fejn kien ġie ritenut hekk:-*

*«Mingħajr l-ebda dubju, il-klawsola de quo ġiet inserita fil-kuntratt fl-interess tal-atturi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, issir referenza għas-sentenza **Paul Scicluna v. L-Eċċellenza tiegħu Mons. Nikol Cauchi et** tal-31 ta' Mejju 2004, fejn il-Qorti tal-Appell spjegat:*

«Din il-Qorti jidhrilha li għalkemm ċertament kemm il-prezz u kemm l-estensjoni ta' l-art li għandha tinbiegħ huma elementi essenzjali tal-konvenju u li l-partijiet huma fl-obbligu li jersqu għall-kuntratt skont kif konvenut bejniethom, il-pożizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik assunta mill-venditur. Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda min-naħa l-oħra, f'każ li x-xerrej xorta waħda jaċċetta tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq għall-att finali. Kif di fatti

*tajjeb ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet **Kaptan Serafin Xuereb – vs – Carmela Muscat** (Qorti tal-Appell, 11 ta' Marzu 1957): "... fil-konvenzjonijiet de innuendo contractu japplikaw ruħhom il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti; u għalkemm huwa minnu li skont dawn il-prinċipji l-adempiment tal-istess konvenzjonijiet għandu jkun preċiżament konformi għall-obbligazzjoni, u f'każ ta' difformità l-kreditur għandu dritt li jirrifjuta l-adempiment tagħhom (ara Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fl-14 ta' April 1956 in re **John Micallef v. Giulia, mart Walter Briffa**, konfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 1956, u ġurisprudenza hemm ċitata) eppure jitnissel di loġika konsegwenza li, jekk il-kreditur ma jridx juża minn dak id-dritt, l-istess huwa padrun jaġixxi diversament, għaliex lilu biss ikun jinteressa li jagħmel hekk, in kwantu l-fakultà tar-rifjut li jadempixxi jew le hija mħollija f'idejh, skont il-prinċipji ġenerali tal-kuntratti." Aktar 'il quddiem imbagħad l-istess deċiżjoni kompliet ukoll telabora hekk: "Kieku din il-pretensjoni ġiet miġjuba 'l quddiem mill-attur fis-sens li huwa ma jistax jiġi kostrett jixtri u jakkwista porzjon iżgħar minn dak lilu promessa, kienet tista' tiftiehem u tiġi favorevolment kunsidrata; iżda li l-appellanti jistgħu qatt jirritjenu u jħossu ruħhom ġustifikati li ma jersqux għall-att tal-bejgħ minħabba mankanza dovuta unikament għall-ħtija tagħhom hija ħaġa inkonċepibbli u legalment inammissibbli (**Vol XXXIII-I- 326**). Ġie wkoll affermat minn din il-Qorti, fit-23 ta' April, 1934, in re: "**Pirotta v. Camoin**" li min ikun obbliga ruħu li jixtri jista' jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, u min ikun obbliga ruħu li jbiegħ ma jistax ma jersaqx għall-eżekuzzjoni ta' dik il-promessa minħabba l-assenza ta' dak il-patt. Mill-premess tinżel il-konsegwenza loġika li l-appellanti, li ppromettew u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur l-għalqa kollha, filwaqt li huma kellhom u għandhom il-proprjetà indiviża ta' kwint biss minnha, ma jistgħux jirrifjutaw li jersqu għall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk l-attur jinsisti għal dak il-bejgħ.»»*

Fuq l-istess punt, din il-Qorti tirreferi wkoll għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tat-30 ta' Jannar 2018 Rik. Ġur. Nru. 87/2017 fl-ismijiet ***Joanna Vella kontra André Cassar****, fejn ġie ritenut hekk (fol. 22):*

*«Il-Qorti hemm irrilevat illi jekk kemm-il darba l-wegħda ta' xiri u bejgħ tkun soġġetta għal xi kundizzjonijiet jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta` self, u dik il-kundizzjoni jew dak is-self ma jkunux inkisbu saż-żmien meta l-konvenju jista' jkun eżegwit, nuqqas bħal dak jikkostitwixxi raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; iżda minn naħa l-oħra, ix-xerrej għandu dejjem l-għażla li kundizzjoni bħal dik li tkun favurih jirrinunzja għaliha u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni. Fil-każ odjern, ir-rikorrenti uriet biċ-ċar kemm bil-fatt li għamlet din il-kawża, kif ukoll bl-interpellazzjonijiet uffiċjali li ppreċedew il-kawża, illi hija kellha kull intenzjoni li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali, irrispettivament jekk ikunux ħarġu l-permessi opportuni nkella le. Kienet disposta tagħmel il-kuntratt ta' bejgħ u tirrinunzja għall-kundizzjoni dwar permessi li kienet favur tagħha. Għalhekk ma hemm l-ebda ostakolu jew impediment ieħor biex jiġi ppubblikat l-att finali skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju. Il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' April, 2014 fil-kawża **Anthony Joseph Cutajar et vs Future Dwellings Company Limited** .... Il-Qorti qalet hekk:- "In linea ta' prinċipju huwa ritenut li sabiex raġuni biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta` bejgħ titqies tajba, din ma tistax tkun waħda kapriċċuża. Huwa ritenut ukoll illi l-garanzija għall-paċifiku pussess testendi wkoll għall-kwistjonijiet ta' permessi għall-bini. … Fil-każ in eżami, ma hemm ebda dubju li l-*

kundizzjoni dwar permessi kienet essenzjalment favur ix-xerrejja rikorrenti odjerni li bħala tali, għalhekk kellhom dejjem xelta li jċedu d-dritt tagħhom in relazzjoni mal-istess kundizzjoni. L-istess jista' jingħad għat-tibdil fil-faċċata tal-pjan terren … Fil-fuq ċitata ***Pisani v. Borg*** *il-Qorti enfassizat illi:*

> *«Il-venditur … ma jistax jipprova jieħu vantaġġ mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx seħħet fejn ma tkunx saret fl-interess tiegħu. Intqal ukoll illi meta n-nuqqas ikun tal-bejjiegħ, li jwassal biex il-bejgħ kif imwiegħed ma jkunx jista' jsir, l-istess bejjiegħ ma jistax jikseb il-jedd li jinħall mill-obbligazzjonijiet tiegħu fil-każ li x-xerrej jagħżel li xorta waħda jixtri. (ara Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:* ***Spiridione Bartolo et v. Joseph Muscat et*** *deċiża fit-30 ta' Ottubru 2014 [mhux appellata]; Qorti tal-Appell:* ***Pirotta v. Camoin****: 23 ta' April 1934; Qorti tal-Appell:* ***John Micallef v. Giulia Briffa****: 25 ta' Marzu 1956; u Qorti tal-Appell:* ***Perit Anthony Stivala et v. Gerald de Trafford****: 25 ta' Frar 2000).»*

Fil-każ odjern, l-attriċi wriet kjarament bil-fatt stess li ppreżentat il-kawża tal-lum u bl-interpellazzjonijiet uffiċjali preċedenti għal din il-kawża illi hija kellha kull intenzjoni li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali, irrispettivament jekk kinux inħarġu l-permessi opportuni jew le. Hija kienet disposta li tagħmel il-kuntratt ta' bejgħ filwaqt li tirrinunzja għal tali kundizzjoni dwar permessi li kienet favur tagħha.»

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, din il-Qorti tqis illi l-intimat Cassar ma għandu l-ebda jedd li ma jersaqx għall-att finali. Il-klawsola inserita fil-ħames estensjoni tal-konvenju (u ċjoè li r-rikorrenti jakkwista l-compliance certificate) kienet klawsola illi ġiet inserita fil-konvenju fl-interess biss tar-rikorrenti. Kif intqal fis-suċitata ġurisprudenza, ir-rikorrenti, qua xerrej, kellu kull dritt illi jirrinunzja għal dik il-kundizzjoni, filwaqt illi l-intimat, qua venditur, ma setax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali, stante li din kienet kundizzjoni inserita biss fl-interess tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti kien interpella lill-intimat, wara l-estensjoni, sabiex jersaq għall-att finali, u b'hekk huwa kien qiegħed juri lill-intimat li huwa ried jersaq għall-att finali. L-intimat, li obbliga ruħu li jbiegħ, ma jistax issa ma jersaqx għall-eżekuzzjoni ta' dik il-promessa tiegħu.

Tenut kont ta' dan kollu, għandhom jiġu miċħuda r-risposti tal-intimat u jingħad illi ma hemm l-ebda ostakolu jew impediment sabiex jigi ppubblikat l-att. Għalhekk għandhom jiġu milqugħa l-ewwel u t-tieni talba. Din il-Qorti sejra tilqa' wkoll il-ħames, is-sitt u s-seba' talba, u taħtar lin-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris sabiex jippubblika l-att finali, entro xahar mis-sentenza tal-lum.

Dwar it-tielet u r-raba' talba, li hija talba għal elf, tmien mija tnejn u ħamsin Ewro u ħamsin ċenteżmu li r-rikorrent ħallas għall-madum, xehed ir-rikorrenti bl-affidavit, fol. 33 para 14.

Ir-rikorrenti ppreżenta wkoll dokumenti fir-rigward. Stante illi din l-ispiża tirriżulta għalhekk ippruvata, għandhom jintlaqgħu wkoll it-tielet u r-raba' talba, li, wara kollox, mhumiex kontestati mill-intimat.

Finalment it-tmien, id-disa' u l-għaxar talbiet ma jistgħux jintlaqgħu u dan

*għaliex l-**artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi testwalment illi:*

> *«(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.» (sottolinear ta' din il-Qorti)*

*Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'sentenza tal-11 ta' Lulju, 2007 Appell Ċivili Numru. 696/1990/4 **Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v. Giuseppe Arcidiacono et**, irreteniet hekk:-*

> *«L-aċċettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wegħdet tiġi ordnata teżegwixxi n-natura l-obligazzjoni tagħha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li tħallas id-danni. Fi kliem ieħor, malli l-promessa tal-bejjiegħ tiġi aċċettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiż-żmien miftiehem jew determinabbli skont il-liġi, il-ħaġa lix-xerrej u jirċievi l-prezz; u jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir iżjed, li jħallas id-danni.» (sottolinear ta" din il-Qorti)*

Kif intqal aktar 'il fuq, din il-Qorti qiegħda tordna li jiġi ppubblikat l-att finali, u għaldaqstant, mhux lok li tilllikwida danni ukoll, għaliex tal-ewwel jeskludi l-possibbiltà tat-tieni.»

9. Il-konvenut John Cassar appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fis-16 ta' April, 2019, bl-aggravji jkunu dawn: (i) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkunsidrat li l-kundizzjoni miżjuda fl-aħħar tiġdid tal-konvenju, li seħħ fil-5 ta' Diċembru, 2016, kienet ġiet miftehma fl-interess tal-attur għaliex din il-klawsola kienet fil-fatt iddaħħlet fil-konvenju fl-interess tal-konvenut; (ii) li l-Ewwel Qorti naqset li tapplika l-prinċipju li *inademplendi non est ademplendum*; (iii) li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li huwa debitur tal-attur f'xi ammont ta' flus; u (iv) li l-ispejjeż tal-kawża għandu jeħilhom kollha l-attur.

10. L-attur Joseph Fenech wieġeb għal dan l-appell fit-12 ta' Mejju, 2023 u hemmhekk huwa ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn l-appell għandu jiġi

miċħud. Fit-tweġiba tiegħu, l-attur sostna wkoll li l-konvenut għandu jeħel spejjeż doppji għall-appell li ressaq, minħabba li l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju.

11. Inżamm smigħ fid-19 ta' Ottubru, 2023, li matulu l-avukati tal-partijiet trattaw l-appell. Waqt it-trattazzjoni, l-avukat tal-konvenut, Dr Keith Borg, fisser li waħda mid-diversi tiġdidiet tal-konvenju li ffirmaw bejniethom il-partijiet kienet saret wara li l-konvenju, kif estiż, kien laħaq skada. Għalhekk, huwa ssottometta li bit-tħaddim tal-prinċipji stabbiliti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet ***Mojca Zammit Briffa v. Ivan Vella et***, li ngħatat fl-14 ta' Marzu, 2022 (u aktar tard ġiet imtennija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022), il-konvenut John Cassar kellu raġuni oħra biex ma jersaqx għall-firma tal-att finali ta' xiri-u-bejgħ skont kif qiegħed jitlob l-attur b'din il-kawża. Fl-istess seduta, il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Din il-Qorti sejra titlaq billi tistħarreġ is-siwi tas-sottomissjoni magħmula mill-avukat tal-konvenut waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, dwar jekk il-konvenut għandux raġuni tajba biex ma jiffirmax l-att finali biex ibiegħ il-mezzanin inkwistjoni lill-attur. Huwa jgħid li waħda mit-tiġdidiet tal-konvenju kienet ġiet iffirmata mill-partijiet xi jiem wara li dan

laħaq skada u billi fil-fehma tiegħu mhuwiex possibbli li jsir tiġdid ta' konvenju li jkun laħaq spiċċa jew li ma jkunx għadu jeżisti, l-attur seta' biss iressaq din il-kawża b'suċċess li kieku f'dawk iċ-ċirkostanzi sar konvenju ieħor ġdid fjamant u mhux iġġedded il-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015, kif fil-fatt sar. Minħabba f'hekk, huwa jisħaq li hekk kif il-konvenju skada, il-partijiet inħallu mill-wegħdiet mogħtija minnhom fuq il-konvenju u ma setgħux iġġeddu l-wegħdiet hemm magħmula. Għalhekk, fil-fehma tiegħu, huwa ma jistax jiġi mġiegħel jersaq għall-att finali biex ibiegħ il-mezzanin inkwistjoni lill-attur.

13. Minn qari tal-atti jirriżulta li l-konvenju li sar bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, li kien validu sad-9 ta' Marzu, 2016, iġġedded kemm-il darba: (i) fis-7 ta' Marzu, 2016 iġġedded sal-20 ta' April, 2016; (ii) fil-15 ta' April, 2016 iġġedded sal-10 ta' Mejju, 2016; (iii) fid-9 ta' Mejju, 2016 iġġedded sal-24 ta' Mejju, 2016; filwaqt li (iv) fit-23 ta' Mejju, 2016 iġġedded sat-23 ta' Novembru, 2016.

14. Fid-9 ta' Novembru, 2016 l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut fejn talbu biex jersaq fuq l-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-imsemmi mezzanin. Wara li ntbagħtet din l-ittra uffiċjali, il-kuntratt finali baqa' ma ġiex iffirmat. Madankollu, fil-5 ta' Diċembru, 2016 il-partijiet reġgħu ġeddew il-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015, din id-darba sal-15 ta' Jannar, 2017. Għal darb'oħra, il-konvenut xorta waħda ma resaqx għall-att finali u b'hekk l-

attur bagħat ittra uffiċjali oħra lill-konvenut u reġa' talbu biex jersaq għall-firma tal-kuntratt finali dwar ix-xiri-u-bejgħ ta' dan il-mezzanin; iżda dan baqa' ma sarx u b'hekk fit-2 ta' Frar, 2017, l-attur fetaħ din il-kawża.

15. Issa ħarsa lejn id-dati hawn fuq imsemmija turik li t-tiġdid tal-konvenju dwar ix-xiri-u-bejgħ tal-mezzanin inkwistjoni dejjem seħħ qabel id-data tal-iskadenza tiegħu, ħlief f'każ wieħed, meta l-partjiet ġeddew il-konvenju fil-5 ta' Diċembru, 2016. Huwa minnu li dakinhar, it-tiġdid tal-konvenju sar tnax-il ġurnata wara d-data tal-għeluq tiegħu tat-23 ta' Novembru, 2016. Madankollu, wieħed jeħtieġlu jżomm quddiem għajnejh li fid-9 ta' Novembru, 2016, u b'hekk madwar ġimagħtejn qabel ma ġiet fi tmiemha l-wegħda ta' bejgħ skont it-tiġdid li kien sar fit-23 ta' Mejju, 2016, l-attur kien bagħat lill-konvenut ittra uffiċjali fejn talbu sabiex jersaq għall-firma tal-att finali. B'din is-sejħa ġudizzjarja, il-ħajja tal-konvenju msemmi ġiet imtawla bi tletin jum skont l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**, sad-9 ta' Diċembru, 2016 (ara ***Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005). Kif rajna, il-partijiet ġeddew il-konvenju fil-5 ta' Diċembru, 2016 u b'hekk erbat ijiem qabel dan tilef l-effetti tiegħu, fid-9 ta' Diċembru, 2016.

16. Jiġi b'hekk, li s-sottomissjoni magħmula f'isem il-konvenut waqt it-trattazzjoni tal-appell mhijiex waħda siewja. F'kull każ, anke li kieku stess mill-atti irriżulta li t-tiġdid tal-konvenju tassew sar wara li dan kien laħaq

għalaq, dan ma jfissirx li konvenju ma setax jiġi mtawwal bi qbil bejn il-partijiet, anke wara l-għeluq tiegħu. Għandu jingħad li l-ġurisprudenza msemmija mill-avukat tal-konvenut waqt it-trattazzjoni tal-appell illum tinsab imwarrba u megħluba b'dak stabbilit fis-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Mary Cutajar et v. S.C & Company Limited***, li ngħatat minn din il-Qorti fil-5 ta' Ottubru, 2023.

17. Tabilħaqq, f'din is-sentenza din il-Qorti rraġunat li sakemm jirriżulta li jkun hemm il-kunsens tal-partijiet, wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-konvenju, il-partijiet għandhom żewġ għażliet: (i) huma jistgħu jagħżlu li jagħmlu konvenju ġdid bl-istess kundizzjonijiet tal-konvenju oriġinali; jew minflok (ii) jistgħu jagħżlu li 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.

18. Għalhekk, ir-raġuni mqajma mill-avukat tal-konvenut waqt it-trattazzjoni tal-appell biex dan tal-aħħar ma jersaqx fuq l-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin inkwistjoni qiegħda tiġi mwarrba.

19. Magħluqa din il-kwistjoni, din il-Qorti tista' tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-konvenut kif imfissra fir-rikors tal-appell tiegħu.

20. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tiegħu l-konvenut jisħaq li bil-kontra ta' dak li

sabet l-Ewwel Qorti, il-klawsola ġdida li obbligat lill-attur biex jipproduċi kopja tal-*compliance certificate* qabel isir il-kuntratt finali, iddaħħlet bħala parti mill-kundizzjonijiet tal-bejgħ dakinhar tal-aħħar tiġdid tal-konvenju, jiġifieri fil-5 ta' Diċembru, 2016, fl-interess tiegħu u mhux f'dak tal-attur. Hu jgħid li kemm hu hekk, din il-kundizzjoni ġiet miżjuda fil-konvenju minħabba li l-attur kien jivvinta ħafna skużi biex jirbaħ iż-żmien u jtawwal biex jersaq għall-att finali u kif ukoll minħabba li l-attur kien qiegħed jagħmillu l-bsaten fir-roti billi jirrappurtah lid-diversi awtoritajiet li huma involuti fl-iżvilupp tal-mezzanin.

21. Il-konvenut ifisser li normalment, l-obbligu u l-piż li jikseb il-*compliance certificate* jkun fuq il-bejjiegħ jew l-iżviluppatur għaliex huwa dan li jrid jiggarantixxi li l-proprjetà hija mibnija skont il-permessi ta' żvilupp maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti. Itenni li f'dan il-każ, din il-kundizzjoni ġiet imċaqalqa u mitfugħa fuq l-attur appellat sabiex il-konvenut ikollu ħjiel ċar dwar jekk l-attur kienx beħsiebu jixtri l-proprjetà jew inkella kienx beħsiebu joqgħod jaqla' l-kwistjonijiet u jtawwal. Huwa jisħaq li l-konvenju kellu jiġġedded kemm-il darba, mhux għaliex kien hemm xi ħaġa nieqsa fix-xogħlijiet, iżda għaliex l-attur naqas f'dak li kellu jagħmel.

22. Il-konvenut iżid jgħid li l-kisba u produzzjoni ta' *compliance certificate* kien l-obbligu tal-attur fil-konfront tiegħu u b'hekk l-Ewwel Qorti

għamlet ħażin li ħelsitu minn dan l-obbligu billi kkunsidrat li din kienet kundizzjoni favur l-attur li huwa seta' jirrinunzja għaliha. Isostni wkoll li l-attur żamm mistur għalih il-fatt li huwa kien kiseb il-*compliance certificate* u naqas li jgħarraf lilu jew lin-Nutar Ian Castaldi Paris b'dan. Jgħid li b'hekk l-attur ma mexiex b'rieda tajba.

23. Imbagħad fit-**tieni aggravju** tiegħu, il-konvenut jissokta jtenni li l-attur naqas fl-obbligu tiegħu li jgħaddilu l-*compliance certificate*. Jisħaq li ġaladarba dan kien il-każ, l-Ewwel Qorti messha ħaddmet il-prinċipju ta' *inademplendi non est ademplendum* u ħelsitu mid-dmir li jersaq għall-att finali biex ibiegħ il-mezzanin inkwistjoni lill-attur.

24. Peress li dawn iż-żewġ aggravji tal-konvenut għandhom l-istess għan, jiġifieri li huwa ma jiġix mġiegħel jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin inkwistjoni, din il-Qorti serja tqishom flimkien.

25. Jibda billi jingħad illi biex wieħed ikollu raġuni tajba biex ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju, wieħed irid juri li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kappriċjuża. Minn dan jinżel, illi meta parti 'l waħda tiġi msejħa ġudizzjarjament mill-parti 'l oħra biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u b'hekk tonora l-wegħda li tkun għamlet, din ma tistax tirrifjuta li tersaq jekk mhux għal raġuni tabilħaqq ġusta (ara ***Emanuel Bezzina et v. Edward Psaila*** deċiża mill-Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta' Ottubru, 2006).

26. Kif ingħad fis-sentenza mhux appellata, ***John Vella et v. Emanuel Micallef et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' April, 2022, parti tkun siewja li ma tersaqx għall-kuntratt, jekk ir-raġuni miġjuba minnha tkun waħda li ġġib ħsara kbira lil dik il-parti (ara ***Brinx Ltd v. Francis Said et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-23 ta' Novembru, 2005 u ***George Farrugia et v. Paċifika Masini et*** deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Kompetenza Superjuri) fis-7 ta' Jannar, 2008), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari (ara ***Nello Micallef v. Carmelo Axiaq et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa.

27. Fil-każ tagħna, il-konvenut appellat, fl-ebda waqt ma pprova jagħti ħjiel ta' x'inhi l-ħsara li huwa kien sejjer iġarrab li kieku huwa kellu jersaq għall-att finali ta' bejgħ mingħajr ma jkollu f'idejh il-*compliance certificate* dwar il-mezzanin inkwistjoni. Kemm hu hekk, matul is-smigħ tal-kawża l-konvenut ma ressaqx difiża li huwa sejjer iġarrab xi ħsara jekk jiġi ppubblikat l-att finali ta' xiri-u-bejgħ. Huwa jgħid biss li l-kundizzjoni li l-attur jikseb u jipproduċi l-imsemmi *compliance certificate* ddaħħlet fil-konvenju fl-interess tiegħu u mhux dak tal-attur u li l-attur naqas fil-konfront tiegħu meta dan m'għarrfux li kien kiseb il-*compliance certificate*.

28. Għalhekk, dak li huwa kruċjali għall-istħarriġ ta' dawn iż-żewġ aggravji huwa li jiġi determinat jekk din il-kundizzjoni ddaħlitx fil-konvenju li sar bejn il-partijiet fl-interess tal-konvenut, hekk kif huwa qiegħed jisħaq fir-rikors tal-appell tiegħu, jew inkella jekk din iddaħlitx fl-interess tal-attur, hekk kif sabet l-Ewwel Qorti. Din id-determinazzjoni hija deċiżiva għall-għanijiet ta' dan l-appell għaliex parti f'kuntratt ma tistax, biex tinħall minn obbligazzjoni kuntrattwali, tinqeda bil-fatt li ma seħħewx kundizzjonijiet li kienu mdaħħla fil-kuntratt biss fl-interess tal-parti l-oħra, jekk kemm-il darba l-parti l-oħra tkun trid li xorta tagħti effett għall-ftehim, ukoll mingħajr il-benefiċċju tas-seħħ tal-kundizzjonijiet li jkunu ddaħħlu fil-kuntratt favur tagħha.

29. Wara kollox, din hija interpretazzjoni tal-ftehim tal-partijiet u toħroġ mill-**Artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili**. Tassew, il-partijiet ma jistgħux jitqiesu li kellhom f'moħħhom li kundizzjoni mniżżla fil-kuntratt fl-interess ta' parti tintuża kontra dik il-parti stess. Li kieku kellha ssir interpretazzjoni mod ieħor, wieħed ikun qiegħed ixejjen il-ħtieġa li l-partijiet jidħlu għal kuntratti b'rieda tajba, kif hemm imfisser fl-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Perit Anthony Stivala et v. Gerald De Trafford*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2000, ***Paul Scicluna v. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi*, Isqof ta' Għawdex et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2004, ***Paul Pisani pro et noe v. Maurice Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fis-27 ta' Ottubru, 2009,

Chain Services Limited v. Leo Micallef et maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017 u ***E M P Properties Ltd v. Jason Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023).

30. Huwa minnu li l-partijiet huma marbuta li jersqu għall-kuntratt skont kif miftiehem bejniethom fuq il-konvenju. Madankollu, il-pożizzjoni tax-xerrej jew kreditur hija kemmxejn differenti minn dik li jkun tgħabba biha l-bejjiegħ. Dan għaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu billi jsiru aktar onerużi, ix-xerrej prospettiv għandu dejjem id-dritt li ma jersaqx għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Iżda min-naħa l-oħra, f'każ li x-xerrej xorta waħda jaċċetta tali kundizzjonijiet u b'hekk jirrinunzja għal xi patt li jkun favur tiegħu, il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali minħabba l-assenza ta' dak il-patt (ara ***Pirotta v. Camoin*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' April, 1934, ***John Micallef v. Giulia Briffa*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 1956 u ***Paul Scicluna v. L-Eċċellenza Tiegħu Mons. Nikol Cauchi*, Isqof ta' Għawdex et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2004).

31. Eżempji ta' sitwazzjonijiet li fihom il-bejjiegħ ma jistax jirrifjuta milli jersaq għall-att finali meta x-xerrej ikun irrinunzja għal xi kundizzjoni li tkun ġiet mifthema favur tiegħu, u b'hekk ikun irid jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ xorta waħda mingħajr ma tkun twettqet dik il-kundizzjoni, huma dawn: (i) meta l-konvenju jkun dwar il-bejgħ ta' post bl-arja fuqu u

għalkemm jirriżulta li l-arja ma tkunx tal-bejjiegħ, ix-xerrej jesprimi r-rieda li xorta waħda jixtri l-post mingħajr arja u bl-istess prezz indikat fil-konvenju (ara ***Olanda Theuma Whitelaw v. Antonia Tonna*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2022); (ii) meta l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-ħruġ ta' permess ta' bini jew għall-għoti ta' faċilità bankarja ta' self iżda dawn ma jinkisbux (ara ***Chain Services Limited v. Leo Micallef et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017); (iii) meta l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tkun suġġetta għall-kisba ta' permess ta' bini ta' ċertu kobor u ammont ta' sulari min-naħa tax-xerrej iżda dan jispiċċa jikseb permess għal żvilupp ta' binja ferm iżgħar minn hekk; (iv) meta l-bejjiegħ jintrabat li jbiegħ proprjetà sħiħa iżda mbagħad jirriżulta li huwa jkollu biss sehem mhux maqsum minnha u x-xerrej ikun irid jixtri dak is-sehem bl-istess prezz li jkun ġie miftiehem għall-bejgħ tal-proprjetà sħiħa (ara ***Kaptan Serafin Xuereb v. Carmela Muscat*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Marzu, 1957); (v) meta ikun ġie mwiegħed li l-proprjetà sejra tinbiegħ mingħajr difetti strutturali iżda din ikollha xi ħsarat strutturali fis-saqaf (ara ***E M P Properties Ltd v. Jason Grech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023); u (vi) meta l-bejjiegħ ikun wiegħed li jbiegħ art battala iżda mbagħad jirriżulta li din tkun okkupata minn gabillott (ara ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007).

32. Fil-każ tagħna, il-klawsola tal-konvenju li tinsab taħt eżami taqra

hekk:

> *«Permezz ta' din l-iskrittura, il-partijiet qegħdin iġedduh **sal-ħmistax (15) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017)** b'dana li l-venditur qiegħed jobbliga ruħu li jersaq għall-att finali sa mhux aktar tard minn ħamest (5) ijiem minn meta l-kompratur jipproduċi kopja tal-compliance certificate fuq il-maisonette hawn in vendita. Jiġi dikjarat iżda li l-klawsola ta' ħamest ijiem notifika ma tistax tiġi applikata qabel it-tnejn (2) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017).»*

33. L-argument tal-konvenut li din il-kundizzjoni ddaħlet fil-konvenju fl-interess tiegħu u mhux dak tal-attur huwa wieħed li ma jinftehimx, jekk mhux saħansitra wkoll fieragħ u kappriċċuż. Il-kisba ta' *compliance certificate* tinteressa lix-xerrej u mhux lill-bejjiegħ għaliex huwa sewwasew ix-xerrej li għandu interess li l-proprjetà li jkun sejjer jixtri tkun mibnija skont il-permessi ta' żvilupp maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Fuq kollox, f'dan il-każ kien il-konvenut bħala l-bejjiegħ, li fuq il-konvenju ggarantixxa li l-mezzanin kien sejjer jinbiegħ skont il-permessi ta' żvilupp u l-kundizzjonijiet li hemm fihom u kif ukoll skont il-pjanti approvati. Għalhekk, m'għandux ikun hemm dubju li din il-kundizzjoni tniżżlet fil-konvenju favur l-attur u bl-intenzjoni ċara li wara li kienu diġà saru diversi estensjonijiet tal-konvenju, il-konvenut jieqaf jitnikker u jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ fi żmien qasir wara li jinkiseb il-*compliance certificate*. Jinżel b'hekk, li bħala x-xerrej tal-mezzanin, l-attur kellu l-jedd li jirrinunzja għal din il-kundizzjoni u jitlob lill-konvenut biex jersaq għall-bejgħ tiegħu anke mingħajr ma jkollu f'idejh il-*compliance certificate*.

34. Din ir-raġuni li nġabet 'il quddiem mill-konvenut sabiex huwa ma

jersaqx għall-kuntratt finali ma hija xejn għajr skuża fiergħa min-naħa tiegħu. Il-konvenju kellu jiġi mġedded diversi drabi u l-att finali baqa' ma sarx mhux għax l-attur ried itawwal jew għax dan qagħad jagħmel il-bsaten fir-roti iżda sewwasew għaliex ix-xogħlijiet li kellhom isiru mill-konvenut fuq il-mezzanin inkwistjoni kienu għadhom ma tlestewx. Dan ġie kkonfermat kemm min-Nutar Ian Castaldi Paris u kif ukoll minn Maria Vella, uffiċjal tal-bank HSBC, minn fejn l-attur kellu jikseb self biex jixtri l-mezzanin. Wara kollox, mill-atti jirriżulta li l-attur kien applika għall-imsemmi ċertifikat fis-7 ta' Diċembru, 2016 u kisbu jumejn wara, fid-9 ta' Diċembru, 2016. Għalhekk, żgur ma jistax jingħad li l-attur naqas f'xi obbligu li kien intrefa' minnu.

35. Huwa evidenti wkoll li l-konvenut ma kellu ebda raġuni tajba biex jirrifjuta li jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ u kien qiegħed itawwal biex jinki lill-attur. Kemm hu hekk, skont in-Nutar Castaldi Paris, il-konvenut kien stqarr miegħu li huwa ma riedx jersaq għall-kuntratt u kien jippreferi jidħol il-Qorti. Terġa' u tgħid, fil-11 ta' Jannar, 2017, il-partijiet kellhom appuntament man-Nutar Castaldi Paris u mal-bank sabiex jiġi ppubblikat l-att finali iżda għal raġunijiet mhux magħrufa l-konvenut ħassar l-appuntament. Dakinhar il-*compliance certificate* kien inħareġ u għalhekk il-konvenut ma kellux aktar skużi biex ma jersaqx għall-kuntratt. Jista' jkun li dakinhar il-konvenut kien għadu mhux mgħarraf li l-*compliance certificate* kien inkiseb. Madankollu, kif rajna, il-kisba tiegħu ma kinitx

mandatorja biex isir il-kuntratt għaliex l-attur seta' jirrinunzja għall-kundizzjoni dwar il-ħruġ tiegħu meta ried. Wara kollox, li kieku l-konvenut attenda għall-appuntament li kellhom il-partijiet dakinhar tal-11 ta' Jannar, 2017, huwa kien sejjer ikun jaf li l-attur kellu l-*compliance certificate* f'idejh.

36. Għalhekk, fid-dawl ta' dan kollu, l-ewwel żewġ aggravji tal-konvenut qegħdin jiġu miċħuda.

37. Imiss issa li jiġi mistħarreġ it-**tielet aggravju** tal-konvenut. Fih huwa jisħaq li huwa ma kellux jiġi kkundannat iħallas lill-attur l-ammont ta' €1,852.50 għaliex: (i) fl-ewwel lok, ma kien sar ebda ftehim ieħor biex jinbidel dak li kien ġie miftiehem fuq il-konvenju; (ii) fit-tieni lok, id-dokumenti mressqa fl-atti mill-attur bilkemm jinftehmu u mhumiex ikkonfermati bil-ġurament minn min ħariġhom; u (iii) fit-tielet lok, l-ammont ta' metri kwadri li fuqu l-attur ħadem dan l-ammont ma jirriżultax mill-provi. Iżid jgħid li l-attur ma setax jitlob dan l-ammont ta' flus mingħandu fl-istess kawża fejn huwa qiegħed jitlob biex jiġi ppubblikat il-kuntratt finali dwar il-bejgħ u x-xiri tal-mezzanin inkwistjoni iżda seta' jagħmel dan biss f'kawża separata wara li jsir il-kuntratt.

38. Minn qari tal-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015 jirriżulta li l-partijiet

kienu ftehmu li t-twaħħil tal-madum tal-mezzanin kellu jsir mill-konvenut, filwaqt li l-ispiża ta' €13 għal kull metru kwadru ta' madum kellha wkoll titħallas minnu. Minkejja li l-prezz tal-bejgħ kien jinkludi l-madum tal-art, skont l-attur, ġara li l-madum spiċċa biex xtrah u ħallas għalih huwa stess – verżjoni li qatt ma ġiet imwaqqa' jew imxejna mill-konvenut, la fis-sura ta' eċċezzjoni fit-tweġiba maħlufa tiegħu u lanqas fl-istadju tal-ġbir tal-provi. Kif qal tajjeb il-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu, il-partijiet ma għamlu ebda ftehim ieħor biex ibiddlu dak li kienu ftehmu fuq il-konvenju u għalhekk l-obbligu li jħallas u jieħu ħsieb it-twaħħil tal-madum tal-art tal-mezzanin kien u baqa' fuqu. Jagħmel sens għalhekk dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, jiġifieri li l-attur jiġbor lura l-flejjes li huwa nefaq biex iwettaq obbligu li kien intrefa' mill-konvenut.

39. Bil-kontra ta' dak li argumenta l-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu, fl-atti hemm prova ċara ta' kemm huwa l-kobor tal-mezzanin. Kemm hu hekk, il-korrispondenza elettronika li tinsab f'paġna 43 tal-atti tal-kawża turi biċ-ċar li skont kejl tal-Perit Chris Cachia, il-mezzanin għandu kobor ta' 142.5 metru kwadru mingħajr il-kmamar tal-banju. Issa kif hemm imfisser fl-affidavit tal-attur, is-somma ta' €1,852.50, li huwa qiegħed jitlob il-ħlas tagħha mingħand il-konvenut, hija maħduma fuq il-prezz ta' €13 għal kull metru kwadru, kif hemm miftiehem fil-konvenju, fuq kobor ta' 142.5 metru kwadru.

40. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont ta' ħlas li qiegħed jitlob l-attur mingħand il-konvenut huwa wieħed ġustifikat. Mill-fatturi u mill-irċevuti fiskali li jinsabu f'paġni 167 sa 174 tal-atti tal-kawża huwa evidenti li l-attur għamel spiża li hija akbar minn dan l-ammont biex xtara l-madum tal-art tal-mezzanin inkwistjoni. Bil-maqlub ta' dak li jgħid il-konvenut, dawn il-fatturi u rċevuti fiskali huma prova ċara li l-attur tassew nefaq aktar mill-ammont li qiegħed jitlob biex xtara l-madum tal-art. Lanqas kien hemm ħtieġa li l-imsemmija rċevuti jiġu kkonfermati bil-ġurament minn min ħariġhom, kif qiegħed jisħaq il-konvenut. Wara kollox, bil-liġi, irċevuta hija konferma bil-miktub li min iffirmaha jkun irċieva ħlas għad-dejn jew xi obbligazzjoni oħra li jkun hemm miegħu (ara ***Avv. Dr Louis Galea v. Philip Agius et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Novembru, 1950).

41. Hekk ukoll, lanqas kien jagħmel sens għall-attur li joqgħod jistenna li tinqata' din il-kawża u mbagħad jiftaħ kawża oħra biex jikseb lura dan l-ammont ta' flus mingħand il-konvenut. Wara kollox, m'hemm xejn inkompatibbli jew kuntrarju bejn it-talbiet tal-attur biex jitħallas dawn il-flus mingħand il-konvenut u bejn it-talbiet tiegħu biex il-konvenut jiġi mġiegħel jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin inkwistjoni. Li kieku l-attur mexa b'dak il-mod, dan kien isarraf biss f'ħela ta' żmien għalih, f'titjir ta' flus u f'użu ħażin tal-ħin prezzjuż tal-qrati tagħna. Għalhekk, l-attur għamel sew li għaqqad it-talbiet tiegħu f'kawża waħda.

42. B'hekk, dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

43. Fir-**<u>raba' u l-aħħar aggravju</u>** tiegħu, il-konvenut isostni li kien l-attur waħdu li kellu jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ġudizzjarji kollha tal-kawża, u dan għall-istess raġunijiet li huwa għamel fl-aggravji l-oħra tiegħu.

44. Kif rajna aktar 'il fuq, huwa ċar li l-ilmenti mressqa mill-konvenut sabiex huwa jattakka u jwaqqa' s-sentenza tal-Ewwel Qorti ma huma fejjieda xejn u għalhekk m'hemmx lok li l-kap tal-ispejjeż, kif deċiż mill-Ewwel Qorti, jiġi mibdul. Fuq kollox, meta l-Ewwel Qorti ordnat li l-konvenut għandu jħallas tliet kwarti tal-ispejjeż tal-kawża, filwaqt li l-attur għandu jħallas kwart, hija mxiet skont il-kejl tar-rebħ u tat-telf tal-partijiet fil-kawża għaliex għalkemm il-konvenut ħareġ tellief dwar il-maġġor parti tat-talbiet imressqa mill-attur, mill-banda l-oħra l-attur ħareġ tellief fit-talbiet tiegħu sabiex huwa jitħallas mill-konvenut għad-danni li huwa qal li ġarrab. Għalhekk, l-Ewwel Qorti kienet siewja fil-mod ta' kif hija ordnat li għandhom jinqasmu l-ispejjeż tal-kawża bejn il-partijiet. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

45. B'żieda ma' dan, din il-Qorti tħoss li l-konvenut ressaq dan l-appell

fil-vojt u bla bżonn għaliex huwa evidenti li huwa ma kellux raġun fl-aggravji tiegħu. Dan l-appell tressaq biss b'inkejja u biex il-konvenut jirbaħ iż-żmien, bit-tama li l-attur jaqta' qalbu li xi darba jixtri mingħandu l-mezzanin inkwistjoni. Minħabba f'hekk, din il-Qorti qiegħda taqbel mal-attur appellat li huwa xieraq li l-konvenut appellant iħallas l-ispejjeż għal darbtejn skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, peress li l-appell tiegħu kien tabilħaqq wieħed fieragħ u vessatorju.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' John Cassar u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dana biss li l-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin, bla isem u bla numru uffiċjali, li jagħmel parti minn Blokk C, fi Triq Tumas Galea, f'Birkirkara għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Ian Castaldi Paris fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' April, 2019 għandhom jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza, filwaqt li dawk marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut John Cassar, b'dana li huwa għandu jħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għal

darbtejn minħabba li nstab li dawn il-proċeduri huma tabilħaqq fiergħa u vessatorji.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss