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, 14 ta' Marzu, 2024.

Numru 7

Rikors numru 515/2018/1 LM

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-28 ta' Ottubru, 2019, fejn din laqgħet it-talba tal-attur biex il-konvenju dwar il-bejgħ tal-garaxx, li jinsab fil-livell ta' *semi-basement* tal-kumpless internament immarkat bin-numru 7, fi Triq Tumas Galea, f'Birkirkara, jibqa' fis-seħħ sakemm titwettaq il-kundizzjoni sospensiva marbuta mal-

bejgħ tal-mezzanin li jagħmel parti minn Blokk C fl-istess triq, u dan il-konvenju tal-garaxx jagħlaq biss meta dik il-kundizzjoni ma tibqax aktar fis-seħħ.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-24 ta' Mejju, 2018, 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. Spjega wkoll li fl-istess jum iż-żewġ partijiet iffirmaw konvenju ieħor biex l-attur jixtri mingħand il-konvenut il-garaxx fil-livell ta' *semi-basement* tal-kumpless immarkat bin-numru 7 fl-istess triq u li dan l-aħħar konvenju dwar ix-xiri-u-bejgħ tal-garaxx huwa suġġett għall-kundizzjoni li huwa jixtri l-mezzanin, hawn fuq imsemmi.

3. L-attur issokta jgħid li għalkemm il-konvenju dwar il-bejgħ tal-mezzanin iġġedded kemm-il darba u minkejja li huwa sejjaħ lill-konvenut diversi drabi, dan tal-aħħar, mingħajr ebda raġuni tajba skont il-liġi, naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin. Għalhekk huwa kellu jiftaħ il-kawża bin-numru 101/2017 AF, bl-istess ismijiet, fejn fost l-oħrajn, huwa talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tordna lill-konvenut biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt dwar il-

mezzanin. Din il-kawża kienet għadha qiegħda tinstema' mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili meta l-attur ressaq ir-rikors maħluf tiegħu biex iniedi din il-kawża. L-attur tenna wkoll, li b'ittra uffiċjali bin-numru 1382/2018, huwa sejjaħ lill-konvenut biex fid-dawl tal-kundizzjoni sospensiva, hawn fuq imsemmija, huwa jersaq għat-tiġdid tal-konvenju dwar ix-xiri-u-bejgħ tal-garaxx.

4. Peress il-konvenut irrifjuta li jagħmel dan, l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-konvenju datat 9 ta' Ġunju, 2015 jibqa' in vigore sakemm isseħħ il-kundizzjoni sospensiva u ċjoè dik marbuta mal-bejgħ tal-maisonette fuq imsemmi u ċjoè bla numru u bla isem fi blokk bl-ittra 'C', fil-Kumpless, Triq Tumas Galea, Birkirkara, u jiskadi una volta dik il-kondizzjoni ma tibqax aktar fis-seħħ.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru 1382/2018 datata 23 t'April, 2018 li minn issa huwa mħarrek għas-subizzjoni.»*

5. Il-konvenut John Cassar ressaq risposta maħlufa fit-8 ta' Ġunju, 2018 u fiha qal hekk:

> *«1. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu;*
>
> *2. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-attur qiegħed jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti żżid kundizzjoni fil-konvenju ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 2015, liema kundizzjoni ma ġietx pattwita mill-kontendenti fl-istess konvenju;*
>
> *3. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-konvenju illi fuqu l-attur isejjes it-talba odjerna huwa validu sa nhar id-9 ta' Ġunju, 2018, u mhux oltre, il-partijiet ma kkontemplaw l-ebda estensjoni ta' tali terminu taħt l-ebda ċirkostanza u*

kwindi l-għeluq ta' dak iż-żmien mingħajr ma l-attur jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ in segwitu għal tali konvenju jew, f'każ ta' nuqqas da parti tal-esponenti illi jersaq, in-nuqqas tal-attur li jniedi l-proċeduri kkontemplati fl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jfisser illi l-istess konvenju jaqa' u jitlef kull effett tiegħu u l-partijiet jirrivertu għall-istatus quo ante;

4. Illi l-esponenti jwieġeb għat-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi f'kull każ l-attur ma għamilx dak ikkontemplat mill-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dana kif ser jirriżulta aħjar matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu, peress illi, kif jaf l-attur stess, il-konvenju ta' nhar id-9 ta' Ġunju 2015 ma jibqax in vigore sakemm isseħħ il-kundizzjoni minnu msemmija. Kien l-attur stess illi permezz ta' ittra uffiċjali ta' nhar it-23 ta' April, 2018 bin-numru 1382/2018 interpella lill-esponenti sabiex «tersaq għall-iffirmar tal-estensjoni tal-konvenju hawn fuq riferit» u għalhekk l-esponenti jgħid illi tali interpellazzjoni turi illi huwa paċifiku illi kemm-il darba jgħaddi t-terminu kkontemplat fil-konvenju (jiġifieri nhar id-9 ta' Ġunju, 2018) u ma ssirx estensjoni tal-istess konvenju, tali konvenju ma jibqax fis-seħħ;

6. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-kundizzjoni illi fuqha l-attur qiegħed isejjes it-talba tiegħu mhijiex waħda sospensiva iżda kundizzjoni riżoluttiva li speċifikament tgħid illi fin-nuqqas li l-attur jakkwista l-maisonette il-konvenju mertu ta' dina l-kawża jiġi awtomatikament null;

7. Illi l-esponenti jwieġeb it-talba tal-attur billi jgħid illi tali talba hija għalkollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-kundizzjoni illi fuqha l-attur qiegħed isejjes it-talba tiegħu bl-ebda mod ma tissospendi jew ittawwal it-terminu espressament ikkontemplat fil-konvenju ta' nhar id-9 ta' Ġunju 2015 mertu ta' din il-kawża;

8. Illi l-esponenti jżid illi huwa evidenti illi l-attur qiegħed jipprova jabbuża minn dawn il-proċeduri ġudizzjarji meta, fost affarijiet oħra, qiegħed jitlob xi ħaġa li mhuwiex intitolat għaliha la bit-termini tal-konvenju u lanqas bit-termini tal-liġi;

9. Salv risposta ulterjuri jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talba tal-attur bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru:1790/2018, kontra l-attur illi huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni.

B'riżerva għal kwalunkwe azzjoni oħra illi l-esponenti jista' jġib kontra l-attur.»

6. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut;

2. Tilqa' t-talbiet tal-attur u tiddikjara li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, għandu jibqa' in vigore sakemm isseħħ il-kundizzjoni sospensiva u ċjoè dik marbuta mal-bejgħ tal-maisonette bla numru u bla isem fi blokk bl-ittra 'C', fil-kumpless, Triq Tumas Galea, Birkirkara, u jiskadi ladarba dik il-kundizzjoni ma tibqax aktar fis-seħħ.

Kopja ta' din id-deċiżjoni għandha tiġi komunikata lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenut.»

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

*«**<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>***

Bejn il-partijiet ġew iffirmati żewġ konvenji b'mod separat fid-9 ta' Ġunju, 2015, u permezz tagħhom il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attur, li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jakkwista u jixtri l-maisonette mingħajr l-arja tiegħu, bil-btieħi interni u fuq wara tal-fond, fi stat semi-finished, fl-elevated ground floor level, sovrappost u sottopost għal beni oħra tal-konvenut, formanti parti minn korp ta' bini u ċjoè l-blokk bl-ittra 'C' li l-konvenut kien qiegħed jiżviluppa f'sit fi Triq Tumas Galea, Birkirkara, kif ukoll il-lock-up garaxx fil-livell semi-basement f'kumpless ta' garaxxijiet fl-istess triq, ukoll formanti parti mill-istess żvilupp. L-attur jippremetti li l-konvenju maqbul bejn il-partijiet għax-xiri tal-garaxx kien suġġett għall-akkwist minnu tal-maisonette, b'dan li f'każ li għal xi raġuni l-kuntratt għax-xiri tal-maisonette ma jsirx u ma jakkwistax il-maisonette, hu ma jkunx obbligat jersaq għall-kuntratt finali rigward ix-xiri tal-garaxx. L-attur qal li minkejja li l-konvenju għall-akkwist tal-maisonette kien suġġett għal diversi estensjonijiet li l-partijiet qablu dwarhom, il-konvenut għal xi raġuni baqa' ma deherx għall-pubblikazzjoni tal-att finali għax-xiri tal-maisonette, u dan meta ma kellu ebda raġuni valida fil-liġi għal dan. Kien għalhekk li l-attur nieda proċeduri legali b'mod separat kontra l-konvenut, liema proċeduri

kellhom eżitu finali, u l-Qorti kif diversament preseduta fis-sentenza tagħha ddeċidiet li l-partijiet għandhom jaddivjenu għall-iffirmar tal-kuntratt li permezz tiegħu għandu jsir il-bejgħ tal-maisonette inkwistjoni mill-konvenut lill-attur. Waqt li l-proċeduri legali l-oħra bejn il-partijiet kienu għadhom għaddejjin, u waqt li l-konvenju rigward it-trasferiment tal-garaxx iffirmat u maqbul bejn il-partijiet kien għadu viġenti, l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut, li permezz tagħha talbu jersaq għall-iffirmar ta' estensjoni tal-konvenju għall-akkwist tal-garaxx, u dan wara li l-attur ħa l-pożizzjoni li l-konvenju għall-akkwist tal-garaxx kien suġġett għal kundizzjoni sospensiva li kienet għadha ma avveratx ruħha. Fil-fatt l-attur istitwixxa l-proċeduri odjerni wara li l-konvenut irrisponda għall-imsemmija ittra uffiċjali billi qal li hu kien dispost jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għat-trasferiment tal-garaxx sad-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, id-data li fiha kellu jiskadi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u għalhekk il-konvenut wera li ma kienx dispost jersaq għall-iffirmar ta' estensjoni għall-konvenju oriġinarjament iffirmat bejn il-partijiet. It-talba tal-attur f'dawn il-proċeduri hija sabiex jiġi ddikjarat li l-konvenju tad-9 ta' Ġunju, 2015 fir-rigward tal-bejgħ tal-garaxx, jibqa' in vigore sakemm isseħħ il-kundizzjoni sospensiva, jiġifieri dik marbuta mal-bejgħ tal-maisonette bla numru u bla isem, fi blokka bl-ittra 'C', formanti parti minn kumpless fi Triq Tumas Galea, Birkirkara, u li dan il-konvenju jiskadi f'każ li din il-kondizzjoni ma tibqax aktar fis-seħħ jew ma tavverax ruħha.

Min-naħa tiegħu l-konvenut wieġeb li t-talba tal-attur hija infondata fil-fatt u fid-dritt u l-konvenju li fuqu l-attur qiegħed jibbaża t-talbiet tiegħu baqa' validu biss sad-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, u mhux oltre dik id-data, minħabba li l-partijiet ma kkontemplaw l-ebda estensjoni għal dak il-konvenju. Il-konvenut argumenta li l-iskadenza taż-żmien ta' validità tal-konvenju, meqjusa flimkien mal-fatt li l-attur naqas li jersaq għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ tal-garaxx, kif ukoll il-fatt li l-attur naqas milli jipproċedi ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ifissru li l-konvenju li l-attur qiegħed isejjes it-talba tiegħu fuqu, tilef l-effetti tiegħu. Il-konvenut żied jeċċepixxi illi l-fatt li l-attur bagħat ittra uffiċjali fejn interpellah jersaq għall-estensjoni tal-konvenju rigward ix-xiri tal-garaxx, juri li l-attur kien tal-fehma li l-konvenju inkwistjoni jitlef il-validità tiegħu f'każ li l-partijiet ma jaqblux dwar estensjoni għal wara d-9 ta' Ġunju, 2018. Il-konvenut eċċepixxa li l-kundizzjoni li qiegħed isejjes fuqha l-azzjoni tiegħu l-attur mhix waħda sospensiva, iżda waħda riżoluttiva, u tali kundizzjoni ma tistax tintuża biex b'xi mod tissospendi jew ittawwal it-terminu espressament ikkontemplat fl-imsemmi konvenju.

…

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

L-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenju ffirmat u maqbul bejn il-partijiet li kien sar fid-9 ta' Ġunju, 2015, rigward l-akkwist tal-garaxx mertu tal-kawża, għandu jibqa' validu sakemm isseħħ dik li l-

attur jirreferi għaliha bħala kundizzjoni sospensiva kkontemplata fl-istess konvenju, jiġifieri dik marbuta mal-akkwist mill-attur tal-maisonette fl-istess kumpless. Mill-provi li ġew ippreżentati, jirriżulta li l-partijiet f'din il-kawża kienu ffirmaw żewġ konvenji separati fid-9 ta' Ġunju, 2015, wieħed fir-rigward tal-akkwist ta' maisonette f'kumpless bini li ġie żviluppat mill-konvenut fi Triq Tumas Galea, Birkirkara, liema konvenju oriġinarjament kien validu sad-data tad-9 ta' Marzu 2016, iżda li sussegwentement ġie estiż għadd ta' drabi, u l-ieħor fir-rigward tal-bejgħ ta' garaxx fl-istess kumpless ta' bini, liema konvenju kellu perjodu ta' validità ta' tliet snin, b'dan li kellu jiskadi fid-9 ta' Ġunju 2018. Il-konvenju rigward il-bejgħ u trasferiment tal-garaxx kien jinkludi klawsola li tistipula li l-obbligu tal-attur bħala kumpratur prospettiv tal-garaxx, kien li jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali għax-xiri tal-garaxx, suġġett għall-akkwist minnu tal-maisonette fl-istess kumpless, u f'każ li l-kumpratur prospettiv ma jseħħlux jakkwista l-maisonette li dwaru ġie ffirmat konvenju separat bejn il-partijiet, il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet rigward l-akkwist tal-garaxx jiġi null awtomatikament.

Mill-provi jirriżulta li l-konvenju għat-trasferiment tal-maisonette kien suġġett għal għadd ta' estensjonijiet, għalkemm finalment il-partijiet qablu li kellhom jidhru għall-pubblikazzjoni tal-att finali għall-bejgħ tal-maisonette quddiem in-Nutar Ian Castaldi Paris. Jirriżulta wkoll li jumejn biss qabel kellu jiġi ppubblikat l-att finali ta' bejgħ, l-attur ġie infurmat min-nutar li kellu jippubblika l-kuntratt, li l-appuntament li l-partijiet kellhom mal-bank fejn kellu jsir il-kuntratt, kien tħassar. Kien dan li wassal lill-attur jiftaħ proċeduri legali kontra l-konvenut, permezz ta' kawża fl-istess ismijiet (rikors numru 101/2017AF), li permezz tagħha talab inter alia li l-Qorti tordna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-maisonette. Dik il-kawża ġiet deċiża waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri, fejn il-Qorti ordnat lill-konvenut jersaq għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ tal-maisonette, imma meta nbdew il-proċeduri odjerni, l-attur ma kellu ebda indikazzjoni dwar jekk hu kienx ser iseħħlu jakkwista l-maisonette inkwistjoni jew le peress li dik il-kawża kienet għadha ma ġietx deċiża. Il-Qorti semgħet lill-attur jixhed li huwa ma kellux il-ħsieb jakkwista l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri jekk ma jakkwistax ukoll il-maisonette fl-istess kumpless ta' bini, għalkemm qal ukoll li huwa għandu l-għażla li jekk irid, jakkwista l-maisonette mingħajr ma jakkwista wkoll il-garaxx, u dan skont it-termini tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet.

Min-naħa tiegħu l-konvenut eċċepixxa li l-konvenju rigward l-akkwist tal-garaxx mhux suġġett għall-ebda kundizzjoni sospensiva, u ladarba skada t-terminu tal-validità tal-konvenju, dan tilef il-validità tiegħu, u għalhekk il-partijiet għandhom jirrivertu għall-istatus quo ante. Il-konvenut sostna li ladarba l-attur ħass il-ħtieġa li jinterpellah permezz ta' ittra uffiċjali sabiex jersaq għall-iffirmar ta' estensjoni tal-konvenju dwar l-akkwist tal-garaxx, l-attur ukoll huwa tal-fehma li l-konvenju inkwistjoni safa null u mingħajr effett wara d-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, għaliex kieku ma kienx jitlob lill-konvenut jersaq għall-iffirmar ta' estensjoni għal dak il-konvenju. Fil-fatt jirriżulta li l-konvenut wieġeb li

hu kien għadu interessat jersaq għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ tal-garaxx sad-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, bil-ħsieb li jekk il-kuntratt finali ta' bejgħ ma jiġix iffirmat sa dik id-data, il-konvenju maqbul bejn il-partijiet jaqa' awtomatikament.

Il-konvenut fid-depożizzjoni tiegħu qal li huwa ma kellu l-ebda ħsieb jestendi l-konvenju li oriġinarjament kien validu għal tliet snin, minħabba li huwa kellu l-ħsieb li l-flus li kien ser idaħħal mill-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni jinvestihom xi mkien ieħor, u għalhekk ma kellu l-ebda ħsieb li jestendi l-validità tal-konvenju. L-eċċezzjoni ewlenija mogħtija mill-konvenut hija li l-konvenju ma kien suġġett għall-ebda kondizzjoni sospensiva, iżda għal kundizzjoni riżoluttiva, u ladarba l-attur naqas milli jersaq għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ sad-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, il-konvenju rigwardanti l-bejgħ tal-garaxx tilef l-effett tiegħu, u għalhekk il-partijiet kellhom jirrivertu għall-istatus quo ante.

Min-naħa tiegħu l-attur jikkontendi li l-ftehim bejn il-partijiet kien li minkejja li l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-garaxx kellu jiskadi fid-9 ta' Ġunju, 2018, dan l-akkwist kien marbut mal-kundizzjoni li jsir il-kuntratt għall-akkwist tal-maisonette, liema akkwist kien għadu ma sarx sad-9 ta' Ġunju 2018. Huwa għalhekk li l-attur ressaq din l-azzjoni li permezz tagħha qiegħed jitlob lill-Qorti tiddikjara li l-konvenju rigward il-bejgħ tal-garaxx għandu jibqa' fis-seħħ sakemm tavvera ruħha l-kundizzjoni marbuta mal-bejgħ tal-maisonette.

Il-Qorti tqis li kienet ir-rieda tal-partijiet f'din il-kawża li minkejja li qablu li jiffirmaw żewġ konvenji separati għall-akkwist tal-maisonette u tal-garaxx inkwistjoni, l-akkwist tal-garaxx mill-attur jintrabat mal-akkwist minnu tal-maisonette fl-istess kumpless. Il-konvenut ma jistax jgħid li ma kienx jaf b'din il-kundizzjoni, u jirriżulta bl-aktar mod ċar li hu qabel u ffirma l-konvenju li kien jinkludi fih din il-klawsola. L-iskop għalfejn iddaħħlet din il-klawsola ġie spjegat mill-attur, li qal li l-garaxx inkwistjoni jkun jiswa għalih f'każ biss li jkollu wkoll proprjetà oħra fl-istess kumpless bini, ċjoè l-maisonette li dwaru hemm konvenju separat, u hu ma xtaqx jakkwista l-garaxx jekk ma jakkwistax wkoll l-maisonette. L-attur spjega li f'każ li kien ser ikun kostrett jakkwista l-garaxx mingħajr ċertezza li kien ser jirnexxielu jakkwista wkoll il-maisonette, huwa ma kien ser ikollu l-ebda użu għall-istess garaxx, u l-unika ħaġa li jkun jista' jagħmel bih tkun li jerġa' jbiegħu, xi ħaġa li ma xtaqx li jagħmel. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet ***Thomas u Carmen konjugi Farrell vs. Joseph u Carmen konjugi Mercieca***[25]*, fejn intqal:*

> *«Illi l-obbligazzjoni li l-imħarrkin-bejjiegħa kellhom mal-atturi-xerrejja kienet waħda kondizzjonali fis-sens tal-Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk, qabel ma dik il-ġrajja sseħħ, dik il-kundizzjoni ma teżistix*[26]*. Kemm hu hekk jingħad li, 'durante la pendenza della condizione sospensiva il diritto che deriva dal negozio non è ancora nato, ma vi è*

[25] *P.A., 28.04.2011.*
[26] *L-artikolu 1063(2) tal-Kap. 16.*

> *la possibilità che esso nasca.'*[27]»

> *Il-kontenzjoni ewlenija bejn il-partijiet hija dwar jekk il-konvenju rigward l-akkwist tal-garaxx, liema konvenju kellu terminu ta' validità ta' tliet snin li skadew fid-9 ta' Ġunju, 2018, kienx suġġett għal kundizzjoni sospensiva ai termini tal-artikolu 1063(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili*[28]*, kif qiegħed jargumenta l-attur, jew jekk l-imsemmi konvenju kienx suġġett għal kondizzjoni riżoluttiva, ai termini tal-artikolu 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili*[29]*, kif qiegħed jippretendi l-konvenut.*

> *Il-Qorti tqis li apparti t-terminu ta' tliet snin maqbul bejn il-partijiet fil-konvenju ffirmat fid-9 ta' Ġunju, 2015 rigward it-trasferiment tal-garaxx, dan il-konvenju kien suġġett ukoll għall-kundizzjoni sospensiva li l-attur jakkwista wkoll il-maisonette fl-istess kumpless ta' bini, sabiex ikun obbligat jersaq għall-akkwist tal-garaxx fl-istess kumpless. L-obbligazzjoni maqbula bejn il-partijiet ma tistax isseħħ qabel tavvera ruħha l-ġrajja l-oħra li l-partijiet ma kinux żguri meta kienet ser isseħħ, l-akkwist tal-maisonette mill-attur, u għalhekk huwa ċar li l-obbligazzjoni ewlenija miftiehma bejn il-partijiet ma setgħetx tiġi estinta qabel jiġi stabbilit jekk il-ġrajja li għaliha dan il-ftehim kien kondizzjonat, dik li l-attur jakkwista l-maisonette, kinitx ser isseħħ jew le. Il-konvenju maqbul bejn il-partijiet jagħmilha ċara, u mill-provi jirriżultalha b'mod ċar li l-attur ma kellu ebda ħsieb jakkwista l-garaxx inkwistjoni jekk qabel huwa ma jkunx akkwista l-maisonette fl-istess kumpless ta' bini. Ma jistax għalhekk il-konvenut jippretendi li l-obbligazzjoni ewlenija, jiġifieri, il-konvenju bejn il-partijiet, ġiet estinta minħabba li l-attur ma resaqx għall-iffirmar tal-att finali relattiv qabel id-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, għaliex sa dakinhar il-ġrajja li għaliha kien suġġett il-konvenju bejn il-partijiet, kienet għadha ma seħħitx. Ikun biss dakinhar li jiġi ffirmat il-kuntratt għat-trasferiment tal-maisonette favur l-attur, li jkun jista' jintqal li l-kondizzjoni avverat ruħha, u għalhekk il-Qorti qiegħda tqis li l-konvenju li kellu jiskadi fid-9 ta' Ġunju, 2018, għandu jibqa' validu sakemm jiġi ffirmat il-kuntratt tat-trasferiment tal-maisonette bejn il-partijiet, u għalhekk dan il-konvenju jibqa' validu sakemm dik il-ġrajja tiġri, ai termini tal-artikolu 1052 tal-Kodiċi Ċivili*[30]*.»*

8. Il-konvenut John Cassar appella minn din is-sentenza fil-15 ta' Novembru, 2019, u talab it-tħassir tagħha, bl-ispejjeż kontra l-attur. Fl-

---

[27] ***A. Torrente 'Manuale di Diritto Privato' (9 Ediz. (1975))****, §135-bis p. 236 et seq.*

[28] *«**1063**(1) Il-kondizzjoni sospensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura. (2) L-obbligazzjoni taħt kondizzjoni sospensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.»*

[29] *«**1066**(1) Il-kondizzjoni riżoluttiva hija dik illi, meta sseħħ, tħoll l-obbligazzjoni, u terġa' tqiegħed il-ħwejjeġ fl-istess stat bħal kieku l-obbligazzjoni ma kienet ġiet qatt magħmula.»*

[30] *«**1052**: L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun magħmula li tiddependi minn ġrajja mhux żgura u li għad trid tiġri sew billi l-obbligazzjoni tinżamm sospiża sakemm il-ġrajja tiġri, kemm billi tiġi maħlula kemm-il darba l-ġrajja tiġri jew ma tiġrix.»*

appell tiegħu huwa ressaq seba' aggravji fejn saħaq li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata għaliex:

i. ma qisitx illi l-konvenju dwar il-garaxx kien validu għal perjodu ta' żmien determinat u li ma jiġġeddidx, jiġifieri sad-9 ta' Ġunju, 2018;
ii. naqset li tqis li l-klawsola relattiva dwar ix-xiri tal-mezzanin ma setgħetx ikollha ħajja itwal mill-jum tad-9 ta' Ġunju, 2018;
iii. ma kellhiex tasal għall-konklużjoni li l-klawsola relattiva dwar ix-xiri tal-mezzanin kienet waħda sospensiva;
iv. ma qisitx li l-attur, minn jeddu, naqas li jersaq għall-att finali tax-xiri-u-bejgħ tal-garaxx sad-9 ta' Ġunju, 2018 u kif ukoll naqas li jsegwi l-proċedura misjuba fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**, biex b'hekk il-partijiet reġgħu lura għall-istat li kienu fih qabel iffirmaw il-konvenju;
v. naqset għalkollox milli tqis li s-siwi tal-konvenju huwa marbut mal-validità fiskali tiegħu;
vi. ma messhiex ordnat notifika tas-sentenza appellata lill-Kummissarju tat-Taxxi, kemm għaliex ma hemm ebda dispożizzjoni tal-liġi li tagħtiha s-setgħa li tagħmel dan, u kif ukoll għaliex dan ma kienx parti, imsejjaħ jew intervenut f'din il-kawża; u
vii. ma kellhiex tiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa minnu fit-tweġiba maħlufa tiegħu;

9. L-attur Joseph Fenech wieġeb għal dan l-appell fis-6 ta' Diċembru,

2019 u hemmhekk huwa ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud.

10. Inżamm smigħ fl-1 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Il-mertu ta' dan l-appell li tressaq mill-konvenut John Cassar idur mal-interpretazzjoni u mat-tħaddim ta' żewġ klawsoli li hemm imniżżla fil-wegħda ta' xiri-u-bejgħ tal-garaxx li jinsab fil-livell ta' *semi-basement* tal-kumpless internament immarkat bin-numru 7 fi Triq Tumas Galea, f'Birkirkara, li ġiet iffirmata bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015. Dawn iż-żewġ klawsoli jaqraw hekk:

> *«Dan il-konvenju jibqa' validu sad-disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018).*
>
> *L-obbligu tal-kompratur li jersaq għall-kuntratt finali huwa suġġett li jixtri maisonette fl-istess kumpless mill-venditur. F'każ li l-kompratur ma jkunx akkwista l-maisonette, dan il-konvenju jiġi awtomatikament null.»*

12. Il-konvenut appellant jisħaq li bil-maqlub ta' dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, il-wegħda ta' bejgħ tal-garaxx, hawn fuq imsemmi, ma kinitx soġġetta għal kundizzjoni sospensiva iżda kienet minflok soġġetta għal kundizzjoni riżoluttiva li l-istess wegħda ma tibqax fis-seħħ jekk kemm-il darba l-attur ma jixtrix il-mezzanin li kien wiegħed lill-konvenut li jixtri, sad-9 ta' Ġunju, 2018. Itenni jgħid li l-wegħda ta' bejgħ tal-garaxx ma setax

ikollha effett wara l-jum tad-9 ta' Ġunju, 2018, ġaladarba l-attur ma resaqx għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-garaxx u naqas ukoll milli jsegwi l-proċedura misjuba fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Isostni wkoll, li s-siwi tal-wegħda ta' bejgħ kien marbut mal-validità fiskali tiegħu, jiġifieri sad-9 ta' Ġunju, 2018 u li l-wegħda ma setax ikollha ħajja itwal minn dik id-data.

13. Din il-Qorti tqis li l-kundizzjoni riżoluttiva hija dik li meta tiġri, tħoll l-obbligazzjoni u terġa' tqiegħed il-ħaġa fl-istess stat bħallikieku l-obbligazzjoni ma kienet saret qatt (ara l-**Artikolu 1066(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Min-naħa l-oħra, il-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 (ara l-**Artikolu 1063 tal-Kodiċi Ċivili**).

14. Kemm hu hekk, skont **Torrente** (ara ***Manuale di Diritto Privato***, id-disa' edizzjoni f'paġna 236), sakemm il-kundizzjoni sospensiva tkun fis-seħħ, il-jedd imnissel mill-obbligazzjoni jkun għadu ma twelidx iżda jkun għad hemm iċ-ċans li dan jidħol fis-seħħ (ara wkoll ***Chianti Storm Ltd v. Valley Properties Ltd*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Marzu, 2013 u ***E. Grech Cristal Bath Limited v. VG Shutter & Concrete Works Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

15. Fil-każ tagħna l-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni huwa soġġett għall-kundizzjoni li l-attur l-ewwel jixtri l-mezzanin fl-istess kumpless fejn jinsab il-garaxx, liema mezzanin huwa ntrabat li jixtri mingħand il-konvenut b'konvenju ieħor magħmul fid-9 ta' Ġunju, 2015. Mingħajr dubju ta' xejn, din il-kundizzjoni hija waħda sospensiva għaliex: (i) tirrigwarda xi ħaġa futura; (ii) hija marbuta ma' ġrajja inċerta, li tista' tiġri jew ma tiġrix; (iii) hija marbuta ma' xi ħaġa li tista' ssir skont il-liġi; u (iv) ma teqridx in-natura tal-obbligazzjoni miftehma (ara ***Giuseppe Aquilina v. Giuseppe Formosa et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju, 1959).

16. Huwa prinċipju magħruf li kull kundizzjoni fi ftehim għandha tiġi eżegwita bil-manjiera li l-partijiet x'aktarx riedu u fehmu li għandha titħaddem (ara l-**Artikolu 1057 tal-Kodiċi Ċivili**). Mill-mod ta' kif ġew abbozzati l-klawsoli hawn fuq imsemmija u minn qari tax-xhieda mogħtija mill-partijiet, huwa ferm ċar li l-obbligazzjoni li daħlu fiha l-partijiet kienet waħda kondizzjonali, fis-sens li l-kuntratt definittiv dwar il-bejgħ tal-garaxx ma kellux jiġi ppubblikat qabel ma jsir il-kuntratt finali tal-bejgħ tal-mezzanin. Dan sewwasew għaliex ma kienx jagħmel sens għall-attur li jixtri garaxx mingħajr ma jkun xtara mezzanin fl-istess kumpless.

17. Il-bejgħ tal-mezzanin kienet ġrajja mhux żgura li kienet għadha trid tiġri u għalhekk, bil-kontra ta' dak li jisħaq il-konvenut fl-appell tiegħu,

m'għandux ikun hemm dubju li wara d-9 ta' Ġunju, 2018, l-obbligazzjoni li jsir ix-xiri-u-bejgħ tal-garaxx kellha tinżamm sospiża sakemm isseħħ din il-ġrajja. Għalkemm fuq il-wegħda ta' bejgħ tal-garaxx, tniżżlet id-data tad-9 ta' Ġunju, 2018, bħala l-jum li fih l-effett tal-wegħda tal-bejgħ kellu jispiċċa, il-kundizzjoni sospensiva dwar il-bejgħ tal-mezzanin ma kellha ebda terminu u kienet tiddependi minn xi att pożittiv tal-partijiet biex din il-ġrajja tiġri.

18. F'dan is-sens, il-kundizzjoni dwar il-bejgħ tal-mezzanin hija wkoll waħda potestattiva għaliex din il-ġrajja, li fuqha jiddependi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx, hija waħda li l-partijiet setgħu jġiegħlu jew ma jħallux li tiġri (ara l-**Artikolu 1053(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Tassew, il-kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx kien jiddependi għalkollox mir-rieda taż-żewġ partijiet li qabelxejn jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-imsemmi mezzanin.

19. Issa f'dan il-każ, minkejja li saru diversi tiġdidiet tal-wegħda tal-bejgħ tal-mezzanin u minkejja wkoll li l-attur sejjaħ lill-konvenut b'ittra uffiċjali aktar minn darba biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-bejgħ tal-mezzanin, il-konvenut baqa' ma resaqx biex jiffirma dan l-att u għalhekk il-bejgħ tal-mezzanin baqa' ma seħħx.

20. Kif rajna aktar 'il fuq, il-kundizzjoni sospensiva dwar il-bejgħ tal-

mezzanin ma kellha ebda terminu biex isseħħ u għalhekk ma tistax titqies li seħħet ħlief meta jkun żgur li dik il-ġrajja ma tkunx ġrat (ara l-**Artikolu 1058(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Dan jagħti x'jifhem li din il-kundizzjoni kellha terminu indefinit li kien jiddependi għalkollox mir-rieda tal-konvenut li jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-mezzanin. Madankollu, dan ma jfissirx li l-attur ma kellux f'idejh l-għodda legali meħtieġa biex huwa jġiegħel li dik il-kundizzjoni fil-fatt isseħħ.

21. Tassew, l-**Artikolu 1062 tal-Kodiċi Ċivili** jagħti rimedju lill-kreditur ta' obbligazzjoni soġġetta għal kundizzjoni sospensiva – f'dan il-każ lill-attur – li jagħmel l-atti kollha meħtieġa biex iżomm sħaħ il-jeddijiet tiegħu (ara ***Nadine Dempster v. Anthony Galea*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ġunju, 1952). Dan ifisser li f'sitwazzjoni bħal dik, l-attur kellu l-obbligu li jieħu l-azzjoni meħtieġa kontra l-konvenut sabiex dan tal-aħħar jingħata terminu mill-Qorti biex jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin, u b'hekk it-terminu indefinit tal-kundizzjoni jiġi determinat darba għal dejjem (ara ***Topside Ltd v. Francis Chetcuti et noe*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru, 2009).

22. Huwa sewwasew dan li għamel l-attur, meta fit-2 ta' Frar, 2017 huwa fetaħ il-kawża bin-numru 101/2017 AF, kontra l-konvenut u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, biex fost affarijiet oħra, tordna lill-konvenut jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin. Dik il-kawża nqatgħet

definittivament minn din il-Qorti tal-Appell b'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar, 2024, fejn instab li l-konvenut ma kellu ebda raġuni tajba biex jirrifjuta li jersaq għall-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin u kien qiegħed itawwal biex jinki lill-attur. Kemm hu hekk, f'dik is-sentenza din il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li r-raġunijiet mogħtija mill-konvenut biex huwa ma jiġix imġiegħel jersaq għall-att finali hawn fuq imsemmi kienu fiergħa u vessatorji u ordnat li l-att finali ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin għandu jiġi ppubblikat fi żmien tliet xhur mid-data ta' dik is-sentenza.

23. Is-sejbiet li għamlet din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-18 ta' Jannar, 2024 juru biċ-ċar li fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet li kellu mal-attur, il-konvenut ma ġabx ruħu bit-tjieba, sedqa u rieda tajba mistennija minn ġenitur tajjeb tal-familja, kif hemm imfisser fl-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**. Dan preċiżment għaliex iċ-ċaħda tiegħu li jersaq għall-firma tal-kuntratt ta' bejgħ tal-mezzanin kienet waħda bla fejda (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Raphael Attard Flores et v. Kinematics Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-20 ta' April, 2006).

24. Tabilħaqq, bl-imġiba tiegħu, imsawra b'elementi ta' rieda ħażina, il-konvenut kien qiegħed joħloq xkiel biex dak li huwa stess wiegħed lill-attur, ma jkunx jista' jitwettaq. Din ir-rieda ħażina, fil-fehma tal-Qorti, hija r-raġuni ewlenija li wasslet għas-sospensjoni tal-obbligazzjoni mirfugħa mill-partijiet li jsir ix-xiri-u-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni. Kien l-aġir tal-

konvenut stess li wassal biex il-kundizzjoni dwar il-bejgħ tal-mezzanin baqgħet ma twettqitx u allura kien huwa stess li ħoloq ċirkostanza fejn il-wegħda tal-bejgħ dwar il-garaxx kienet għadha ma għalqitx fid-9 ta' Ġunju, 2018.

25. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li ħadd ma għandu jitħalla jieħu vantaġġ mill-ħażen tiegħu stess, u għalhekk f'dan il-każ, is-siwi tal-wegħda ta' bejgħ għandu jitqies li kien sospiż sakemm baqgħet tippersisti r-rieda ħażina tal-konvenut. Interpretazzjoni mod ieħor tas-sitwazzjoni tmur kontra l-ħaqq u hija kuntrarja għall-prinċipji ġenerali tad-dritt li għandhom jitħaddmu biex tingħata interpretazzjoni ġusta tad-dispożizzjonijiet tal-liġi (ara ***William Bezzina et v. Joseph Buhagiar*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru, 2000).

26. Meqjus dan kollu, huwa ta' xejn li l-konvenut jisħaq li l-wegħda ta' bejgħ dwar il-garaxx għalqet fid-9 ta' Ġunju, 2018, minħabba li l-attur ma mexiex mal-proċedura mfissra fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Fl-ewwel lok, il-kundizzjoni dwar il-bejgħ tal-mezzanin ma ngħatat ebda terminu ta' żmien fil-wegħda ta' bejgħ u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm xi żmien miftiehem bejn il-partijiet biex titwettaq il-kundizzjoni sospensiva. Fit-tieni lok, ladarba l-effetti tal-obbligazzjoni mnissla mill-wegħda ta' bejgħ huma sospiżi, il-kuntratt ta' bejgħ tal-garaxx ma setax isir, u b'hekk l-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili** ma japplikax. Dan

sewwasew għaliex skont dan l-artikolu tal-liġi, jekk ma jkunx ġie miftiehem terminu ta' żmien, il-wegħda ta' bejgħ titqies li tilfet l-effetti tagħha meta jgħaddu tliet xhur minn meta l-bejgħ ikun jista' jsir. Fid-9 ta' Ġunju, 2018, il-bejgħ ma setax isir għaliex il-kundizzjoni dwar il-bejgħ tal-mezzanin kienet għadha ma seħħitx, u għalhekk dakinhar iż-żmien ta' tliet xhur kien għadu ma bediex jgħaddi (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Olive Gardens Investments Limited v. Avukat Mark Busuttil nomine et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2014).

27. Tassew, iż-żmien ta' tliet xhur hawn fuq imsemmi jibda għaddej biss minn dakinhar li jsir il-bejgħ tal-mezzanin skont l-ordni mogħtija minn din il-Qorti fit-18 ta' Jannar, 2024 għaliex huwa biss minn dakinhar li l-kundizzjoni sospensiva misjuba fil-konvenju dwar il-bejgħ tal-garaxx, titqies li tkun seħħet.

28. Għall-istess raġuni mhuwiex siewi l-konvenut meta jgħid li s-siwi tal-wegħda tal-bejgħ huwa marbut mal-validità fiskali tiegħu. Huwa minnu li l-**Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** jipprovdi li wegħda ta' bejgħ ta' kull proprjetà immobbli jew drittijiet reali fuqha, ma tkunx valida jekk ma jingħatax avviż tagħha lill-Kummissarju tat-Taxxi fiż-żmien, b'dak il-mod u bid-dettalji meħtieġa, flimkien ma' ħlas dwar it-taxxa provviżorja.

29. Madankollu, huwa magħruf li mhuwiex ix-xogħol tal-Kummissarju tat-Taxxi li joqgħod jixtarr is-siwi tal-atti ppreżentati quddiemu. Jista' jkun li l-Kummissarju tat-Taxxi ddokumenta għall-użu tiegħu, id-data tad-9 ta' Ġunju, 2018 bħala l-ġurnata li fiha kellha titlef l-effetti tagħha l-wegħda tal-bejgħ tal-garaxx. Minkejja dan, it-teżi tal-konvenut li l-wegħda ta' bejgħ għalqet dakinhar hija mingħajr bażi għaliex kif rajna, dik id-data ma tirriflettix dak li ftehmu l-partijiet fuq il-wegħda tal-bejgħ, b'mod partikolari l-kundizzjoni sospensiva li kien għad hemm fis-seħħ. Fuq kollox, fl-aħħar mill-aħħar dak li jgħodd mhuwiex ir-reġistrazzjoni magħmula mill-Kummissarju tat-Taxxi iżda sewwasew il-kontenut tal-wegħda ta' bejgħ (ara ***Olive Gardens Investments Ltd v. Marcus Development Company Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Frar, 2022).

30. Hekk ukoll, bil-kontra ta' dak li jsostni l-konvenut, l-Ewwel Qorti m'għamlet xejn ħażin billi ordnat in-notifika tas-sentenza tagħha lill-Kummissarju tat-Taxxi. Huwa evidenti li l-intenzjoni tal-Ewwel Qorti kienet proprju li tavża lill-Kummissarju tat-Taxxi li l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ dwar il-garaxx inkwistjoni m'għalqitx fid-9 ta' Ġunju, 2018 iżda kienet għadha fis-seħħ. Wara kollox, m'hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-Qorti milli tagħmel komunika bħal din.

31. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-aggravji tal-konvenut John Cassar qegħdin jiġu miċħuda lkoll kemm huma.

32. Il-Qorti tagħlaq billi tgħid li f'dan il-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sanzjoni kif misjuba f'**paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Dan qiegħed jingħad mhux biss minħabba n-natura fiergħa u bla bażi legali tad-difiża li l-konvenut appellant qal li għandu biex jikkontesta t-talbiet tal-attur, iżda anke għaliex huwa ċar li l-għan wara dan l-appell kien biss li huwa jkompli jinki lill-attur u jipposponi kemm jista' jkun il-ġurnata li fiha dan tal-aħħar jixtri l-garaxx mingħandu. Sewwasew, il-konvenut ma messux baqa' jinsisti dwar dan l-appell tiegħu meta din il-Qorti stess, b'sentenza mogħtija fit-18 ta' Jannar, 2024, iddikjarat bħala fiergħa u vessatorji, ir-raġunijiet mogħtija minnu sabiex huwa ma jiġix mġiegħel jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin, li fuqu jiddependi l-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni.

33. Għalhekk meta wieħed iqis dan kollu, u kif ukoll li dan l-appell ħela l-ħin ta' din il-Qorti, li kellha toqgħod tokkupa ruħha minnu minflok taħdem fuq kawżi oħra, huwa xieraq li dan jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' John Cassar u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dana li l-Qorti qiegħda tiċċara li l-effett tal-konvenju dwar il-garaxx li jinsab fil-livell

ta' *semi-basement* tal-kumpless internament immarkat bin-numru 7 fi Triq Tumas Galea, f'Birkirkara, li ġie ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, għandu jispiċċa meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-mezzanin bla isem u bla numru uffiċjali, li jagħmel parti minn Blokk C, fi Triq Tumas Galea f'Birkirkara, u dan kemm-il darba l-attur Joseph Fenech ma jsegwix il-proċedura misjuba fl-**Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

L-ispejjeż marbuta ma' din il-kawża, kemm dawk tal-Ewwel Qorti u kif ukoll dawk tal-appell għandhom jitħallsu kollha minn John Cassar u billi l-Qorti jidhrilha li dan l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, John Cassar qiegħed jiġi wkoll ikkundannat li jħallas spejjeż addizzjonali ta' €1,000 lir-Reġistratur tal-Qorti skont il-**paragrafu 10 ta' Tariffa A** mehmuża mal-**Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss