PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 256/2021 MS

Darrell Micallef

Vs.

Awtorità tad-Djar

Illum, 12 t'April, 2024

Kawża Numru: 6

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fit-23 ta' Marzu, 2021 li bih, wara li ġie premess hekk:

> Illi l-esponenti ilu jghix fid-dar 92, Shalom, Sister str, Paola ghal dawn l-ahhar erbgha snin skorruti flimkien mal-lum mejjet Francis Micallef li jigi z-ziju dirett tieghu.
>
> Illi Francis Micallef (id 823950M) dahal f'konvenju fl-14 ta' Awissu 2019 (Dokument RG1) mal-intimati sabiex jkun

jistgħa jixtri l-post imsemmi u cioè 92, "Shalom" Sister str, Paola fuq l-istess l-imsemmija rċeviet depożitu ta' tlett elef disa mija u sitta u tmenin ewro u ħamsin ċentezmu (€ 3,986.50c) (Dokument RG2) liema konvenju għadu pendenti u la ġie revokat anzi l-imsemmi kien inkariga lin-Nutar Pubbliku Bartolomeo Micallef li kien qiegħed jistenna sabiex jiġi stabbilit jum għall-kuntratt finali.

Illi l-imsemmi Francis Micallef (id 823950M) sfortunatament ġie nieqes nhar it-12 ta' Ottubru 2020 u skont r-riċerki testamentarji (Dokument RG3, RG4, RG5 u RG6) jirriżulta li l-aħħar testament li ħalla kien dak fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Lulju 2020 u ma ħalliex ebda testament sigriet jew testament pubbliku ieħor.

Illi ai termini tal-istess skont l-artikolu tnejn l-werriet uniku tiegħu huwa ir-rikorrenti u li għalhekk għandu ukoll d-dritt li jidħol fil-pożizzjoni legali u jkompli fix-xiri tal-post imsemmi ai termini tal-istess konvenju.

Illi b'ittra legali datata 1 ta' Frar 2021 (Dokument RG7) r-rikorrenti nforma l-intimati b'dan kollu u talab li jiġi debitament rikonoxxut sabiex jsir l-kuntratt.

Illi inoltre l-esponenti talab (Dokument RG8) ukoll fil-frattemp li jsir u jiġi finalizzat l-kuntratt pubbliku ta' xiri li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin tal-istess.

Illi l-esponenti sab avviż (RG9) imwaħħal mal-proprjeta fejn jgħix u kiteb mill-ġdid b' ittra datata 15 ta' Frar 2021 (RG10) lill-intimati sabiex jitlob li jiġi rikonoxxut u jsir il-kuntratt però għaż-żewġ ittri huwa baqa ma rċieva ebda tweġiba.

Illi għalhekk fil-15 ta' Marzu 2021 (RG11) huwa ressaq ittra uffiċjali jinterpella lill-imsemmija Awtorita intimata tersaq u tiffirma l-kuntratt ai termini tal-istess konvenju.

Illi l-esponenti għal dan irċieva ittra bil-posta datata 12 ta' Marzu 2021 (RG12) li waslet għandu fl-20 ta' Marzu 2020 fiha huwa ġie infurmat li ma ġiex rikonoxxut bħala inkwilin u li ġie ordnat jiżgombra mill-imsemmi post.

Illi l-esponenti għandu interess li jiġi konkluż l-konvenju imsemmi bħala l-leġittimu successor ta' Francis Micallef u għalhekk qiegħed jitlob li l-kuntratt finali jiġi konkluż

l-attur ipproċeda billi talab lil dina l-qorti:

1.Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju iffirmat bejn l-aventi kawza tar-rikorenti u l-intimati fl-14 ta' Awissu 2019 ghall-bejgh tal-post 92, "Shalom" Sister str, Paola ghadu validu skont il-ligi.

2.Konsegentement tikkundanna sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definit in esekuzzjoni tal-konvenju datat 14 ta' Awissu 2019 li permezz tieghu ghandu jigi trasferit l-post 92, "Shalom" Sister str, Paola kif hemm deskritt versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati u dana fil-jum , hin u lok li tistabilixxi dina l-Qorti previa n-nomina ta Nutar biex jircievi l-att opportuni u kuratur biex jirrapresenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att notarili.

Bl-ispejjes u l-intimati ngunti ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-Awtorità konvenuta fit-30 t'April, 2021[1], li biha ġiet eċċepit hekk:

1. Illi it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi huwa evidenti li il-konvenju mertu tal-kawza odjerna u data 14 ta' Awwissu 2019 ma ghadux validu stante li il-validita' tieghu kienet biss ghal sitt xhur. Jigi ghalhekk li il-konvenju skada fl-14 ta' Frar 2020. Ghalhekk it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

3. Illi din hija kawza bazata fuq il-konvenju u hija intiza biex il-konvenuti jersqu ghall-att finali ta' bejgh ai termini tal-Art 1537 tal-Kodici Civili. Issa biex azzjoni bhal din tirnexxi l-ittra ufficjali li trid il-ligi trid issir qabel ma jaghlaq il-konvenju. Mela l-ittra ufficjali kellha issir qabel l-14 ta' Frar 2020. Fil-kaz in ezami l-ittra ufficjali saret fil-15 ta' Marzu 2021. Ghalhekk ukoll it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

4. Illi intant il-konvenju huwa personali ghall-inkwilin li kien qed jabita fil-fond meta sar l-istess konvenju – u cioe' ghal Francis Micallef u dan kif jirrizulta mill-iskema (Annessa bhala Dok BB1 – Kondizzjoni 3) . U dan anke ghaliex skont l-iskema il-prezz huwa sussidjat u is-sussidju huwa bazat fuq l-introjtu tal-inkwilin. Aktar ma jkun baxx l-introjtu akbar ikun is-sussidju.Ghalhekk ukoll l-attur ma

[1] A folio 23.

jistax jidhol fiz-zarbun ta' Francis Micallef li kien ghamel il-konvenju. Ukoll jirrizulta li l-attur mhux konformi mal-kondizzjonijiet tal-iskema u ghalhekk ukoll il-konvenuti jistghu ma jipprocedux bl-ghemil tall-Kuntratt (ara Skema klasola 8(b)). Fil-fatt wahda mill-kondzzjnijiet hi li ix-xerrej irid ikun il-kerrej rikonoxxut (ara Klawolsa 1 tal-iskema). U l-atttur mhuwiex kerrej rikonoxxut.

5. Illi fil-fatt il-kondizzjonijiet tal-iskema Sir Sid Darek (pubblikata fil-Gazzetta tall-Gvern tal-21 ta' Frar 2014) jiffurmaw parti integrali mill-konvenju – ghal kull buon fini dawn il-kondizzjonijiet qedin jigu annessi u markati Dok BB1;

6. Illi il-konvenju innifsu ukoll jghid li id-drittijiet naxxenti mill-konvenju ma jistghux jigu trasferiti; u dan huwa ukoll ghax il-konvenju u is-sussidju li jinghata fuqu huma soggetti ghall-kondizzjoni li ix-xerrej ikun qed jokkupa il-fond bhala inkwilin u ukoll il-prezz huwa sussidjat – bis-sussidju kif gia inghad mahdum fuq l-introjtu tal-istess inkwilin.

7. Illi kieku ix-xerrej ma kienx ser ikun Francis Micallef il-prezz kien ikun €76,166.00 u mhux €39,615.00.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici kollha ghandhom jigu michuda.

Bl-ispejjez kontra l-attur ingunt ghas-subizzjoni

3. Rat id-dikriet mogħti minnha, kif diversament presjeduta, fit-13 ta' Mejju, 2021[2], li bih ġie ordnat li l-ewwel tiġi trattata u deċiża l-eċċezzjoni numerata tnejn «…*fejn ġie eċċepit illi l-konvenju tal-14 ta' Awwissu 2019, m'għadux inkolanti*»;

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura waqt l-istadju tas-smigħ tal-provi, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti;

6. Semgħet it-trattazzjoni magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

[2] A folio 34.

7. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza;

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' konvenju li l-awtur tal-attur għamel mal-Awtorità konvenuta bis-saħħa ta' skrittura privata datata 14 t'Awwissu 2019[3].

9. Illi kif diġà ġie aċċennat, fl-ewwel udjenza li fiha nstemgħet din il-kawża, dina l-qorti, kif kienet diversament presjeduta, ordnat li qabel xejn kellha tiġi trattata u deċiża l-eċċezzjoni li fir-risposta ġuramentata tal-konvenuta kienet numerata tnejn. Għalkemm l-atti mbagħad juru li l-partijiet ressqu l-provi tagħhom lil'hinn minn dak li kien rilevanti għal dik l-eċċezzjoni, u anki ittrattaw il-meritu sħiħ tal-kawża permezz tas-sottomissjonijiet magħmula minnhom, din il-qorti xorta waħda tqis li għandha tipproċedi kif indikat fil-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Mejju 2021, la darba d-dikriet hemmhekk mogħti ma jidhirx li ġie varjat jew riformat b'mod ċar u espress. Dan billi huwa risaput li fejn tingħata sentenza dwar il-mertu sħiħ meta t-trattazzjoni kienet preċedentement limitata għal xi talba jew eċċezzjoni partikolari, l-konsegwenza tkun li dik is-sentenza tkun nulla (ara, per eżempju, ***Peter Montebello vs. L-Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/1/2011; ***Michael Farrugia vs. L-Awtorità tal-Ippjanar et***, Appell Inferjuri, 30/4/2018).

10. Il-fatti li jirriżultaw pertinenti għall-eċċezzjoni li se tiġi deċiża b'dina s-sentenza huma brevement dawk li se jiġu riepilogati permezz tal-paragrafi li ġejjin.

11. Francis Micallef daħal f'konvenju mal-Awtorità konvenuta permezz ta' skrittura tal-14 t'Awwissu 2019, li biha huwa intrabat li jixtri mingħandha l-fond bin-numru tnejn u disgħin (92), qabel tmienja u sittin (68), magħruf bl-isem "Shalom" fi Triq is-Sorijiet f'Raħal Ġdid. Fost il-kondizzjonijiet miftehma permezz ta' din l-iskrittura, kien hemm li l-konvenju kien validu għaż-żmien ta' sitt xhur. Francis Micallef sussegwentement miet fit-12 ta' Ottubru 2020, u s-suċċessjoni tiegħu[4] kienet regolata minn testment pubbliku li ġie konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef fit-30 ta' Lulju

[3] Kopja eżebita a folio 5.
[4] Ara r-riċerki testamentarji li jinsabu eżebiti a folio 9 u 10.

2020[5], u li bih innomina bħala uniku werriet tiegħu u padrun assolut tal-ġid tiegħu preżenti u futur lill-attur.

12. L-attur jgħid li kemm hu u kemm zijuh Francis Micallef kienu jgħixu fil-fond li kien jifforma l-oġġett tal-konvenju fuq imsemmi, u dan b'titolu ta' lokazzjoni mingħand l-Awtorità konvenuta[6]. Madanakollu, talba tal-attur lill-Awtorità konvenuta sabiex tagħrfu bħala l-inkwilin il-ġdid wara l-mewt ta' zijuh ġiet miċħuda[7], u tant ieħor ġew miċħuda t-talbiet tal-attur lill-Awtorità konvenuta sabiex din twettaq l-att finali ta' trasferiment skont il-konvenju preċitat miegħu.

13. L-attur xehed li huwa kien ingħata assikurazzjonijiet verbali minn Leonard Zerafa, li deher għall-Awtorità konvenuta fuq il-konvenju in kwistjoni, li l-kuntratt xorta kien isir avolja l-konvenju jkun skada. Assikurazzjoni però li, dejjem skont l-attur, kienet mogħtija meta Francis Micallef kien għadu ħaj[8].

14. L-attur kien inkariga lin-Nutar Bartolomeo Micallef sabiex jassistih fuq il-kirja tal-fond in kwistjoni kif ukoll fuq il-possibilità li jsir il-kuntratt finali, u n-Nutar Micallef, għalkemm ikkomunika mal-Awtorità konvenut, ġie biss infurmat li l-Awtorità kienet qed taħdem fuq il-*file* ta' Francis Micallef[9].

15. Ma jirriżultax li saret estensjoni jew proroga bil-kitba tal-konvenju in kwistjoni[10]. Madanakollu d-depożitu mħallas minn Francis Micallef għadu fil-pussess tal-Awtorità konvenuta[11].

16. L-attur ressaq ittra uffiċċjali bin-numru 1016/2021 fis-16 ta' Marzu 2021[12] kontra l-Awtorità konvenuta, li biha nterpellaha taddivjeni għall-att finali skont il-konvenju ffirmat minn Francis Micallef. Sussegwentement, huwa ppreżenta din il-kawża ftit jiem wara.

---

[5] Kopja eżebita a folio 8.
[6] Ara wkoll l-affidavit ta' Dr Bryony Balzia Bartolo, a folio 85.
[7] Ara folio 14 u 17.
[8] Ara x-xiehda tal-attur, a folio 77 kif ukoll a tergo tal-istess folio.
[9] Ara x-xiehda tan-Nutar Bartolomeo Micallef a folio 63.
[10] Ara l-affidavit ta' Dr Bryony Balzia Bartolo, a folio 86.
[11] Ara x-xiehda in kontro-eżami ta' Dr Bryony Balzia Bartolo, a folio 122.
[12] Kopja eżebita a folio 39.

Ikkunsidrat:

17. Illi hekk riassunti l-fatti kif jemerġu mill-provi li huma rilevanti għall-kwistjoni dwar jekk il-konvenju tal-14 t'Awwissu 2019 kienx għadu validu meta saret l-ittra uffiċċjali tas-16 ta' Marzu 2021, jirriżulta minnufih lill-qorti li t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta hija valida u għalhekk jistħoqqilha li tiġi milqugħa.

18. *In subjecta materia*, hija ta' nteress id-deċiżjoni ***Carmel Chircop et vs. John Vella et*** (Appell Superjuri, 5/10/2001), fejn saru s-segwenti riflessjonijiet:

> Qabel l-emenda li saret għal dan l-artikolu bl-Att XXVII tal-1976 kien hemm inċertezza dwar x'kienet il-posizzjoni f'dan ir-rigward u l-ġurisprudenza kienet tiddistingwi bejn il-każijiet fejn il-kontraenti ma jkunux stabbilew terminu effettiv tal-konvenju u fejn allura kien applikabbli t-terminu statutorju u dawk il-każijiet fejn il-kontraenti ikunu invece stabbilew bonarjament it-terminu effettiv tal-konvenju. Fejn it-terminu kien stipulat, kif hu fil-każ taħt eżami, kien ritenut illi kien biżżejjed li tiġi preżentata ċitazzjoni biex tiġi evitata d-dekadenza sakemm din tiġi hekk preżentata fi żmien raġjonevoli. Billi ż-żmien stipulat kien jiddekorri favur min wiegħed "era per tanto necessario che fosse trascorso tutto il periodo stipulato per che il citato potesse ritenersi come inadempiente con'azione guidiziaria……… Il fatto che l'istanza venne avanzata …….. pochi giorni dopo la scadenza del trimestre stipulato ……… non puo' dar luogo all'inamissiblita' dell'azione opposta dal citato. L'azione come si e' rilevato non poteva espedirsi entro il termine e che venne promossa senza alcun inutile indugio." (Vol XXV.i.773)
>
> L-emenda tal-1976 kienet intiża proprju biex tneħħi dan id-dubju ta' interpretazzjoni mhux biss dwar it-tifsira ta' x'kellu jkun iż-żmien raġjonevoli għall-preżentata taċ-ċitazzjoni bl-imposizzjoni ta' terminu perentorju ta' tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju imma wkoll biex tiġi eliminata d-distinzjoni bejn l-effetti ġjuridiċi fil-każ fejn il-konvenju ikollu terminu stipulat u fil-każ fejn dan ikun preżunt fil-liġi. Sakemm saret dik l-emenda kienet il-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati illi ż-żmien preżunt stabbilit statutorjament kien konsidrat bħala terminu preskrittiv u allura seta' jiġi interrot jew sospiż, filwaqt illi dak bonarjament konvenut kien konsidrat bħala wieħed ta' dekadenza li allura jimporta telfien tal-jeddijiet appena

> jiskadi (Ara fost oħrajn Vol. XXIX.ii.831, Vol. VIII.816, Vol. XXV.i.773. Vol. XXVI.ii.452, Vol. XXVIII.i.8, Vol. XXXIII.i.90, Vol. XXXVI.ii.578 u oħrajn fosthom żewġ sentenzi tal-Prim'Awla "Vassallo vs Camilleri" deċiża fit-23 ta' Marzu, 1966 u "Busuttil vs Pullicino" deċiża fis-27 ta' Gunju, 1968).
>
> Bħala effett ta' l-emenda ċitata id-distinzjoni bejn tip ta' konvenju u ieħor ġiet imneħħija kif ġiet eliminata wkoll l-inċertezza dwar l-effetti ġjuridiċi taż-żewġ tipi ta' konvenji u safejn setgħu jibqgħu effettivi u kif setgħu jiġu mogħtija effett. Fil-verita', il-leġislatur assigura fiż-żewġ każijiet bi kjarezza sa liema żmien seta' jibqa' effettiv konvenju kemm jekk dan kellu żmien stipulat u kemm jekk ma kellux. Regoli li japplikaw identikament għal żewġ tipi ta' konvenju. B'dan il-mod ġiet evitata l-possibilita' li l-obbligazzjoni tkun waħda perpetwa billi mpona terminu perentorju dekorribbli b'marġini ben definiti li ma setgħax jiġi mġedded jew imtawwal. In effetti kemm jekk il-konvenju jkollu terminu miftiehem bonarjament kemm jekk ma jkollux, il-parti li riedet li żżomm il-konvenju fis-seħħ u tagħtih effett, kienet obbligata li qabel jiskadi t-terminu jkun li jkun, b'att ġudizzjarju preżentat qabel ma jgħaddi dak it-terminu issejjaħ lill-parti l-oħra biex tersaq għall-kuntratt u dan kellu bil-fors jiġi segwit entro tletin jum minn mindu jagħlaq iż-żmien, jkun liema jkun, bl-att taċ-ċitazzjoni.

19. Illi għalhekk min ikun irid li titwettaq wegħda ta' bejgħ fil-konfront tiegħu irid jieħu ħsieb li josserva skrupolożament it-termini preskritti fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u l-konsegwenza fin-nuqqas li dawk it-termini jiġu hekk osservati tkun id-dekadenza mill-effetti vinkolanti ta' dik il-wegħda ta' bejgħ (ara f'dan is-sens ***Loreto Abela vs. Tereża Spiteri***, Appell Superjuri, 30/10/1989[13]; ***Alexandra Jenkins vs. Emanuel Bianco et***, Prim'Awla, 30/5/2001).

20. Illi fil-każ odjern, il-konvenju tal-14 t'Awwissu 2019 kien bl-aktar mod ċar jistipula li ż-żmien ta' validità tiegħu kien ta' sitt xhur, li skadew fl-14 ta' Frar 2020, meta Francis Micallef kien għadu ħaj. Biex Micallef għalhekk iżomm veljanti l-effetti tal-wegħda ta' bejgħ magħmula favur tiegħu permezz ta' dan il-konvenju, huwa kellu jaġixxi skont l-artikolu 1357 <u>qabel</u> l-imsemmija skadenza, jew inkella jieħu ħsieb li jikseb estensjoni b'mod validu taż-żmien ta' validità tal-istess konvenju.

[13] Kollezz. Vol.LXXIII.ii.403.

21. Illi l-attur, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, jargumenta li l-konvenju ġie mġedded b'mod taċitu minħabba l-fatt li l-Awtorità konvenuta żammet għandha l-flus imħallsa minn Francis Micallef bħala depożitu akkont tal-prezz. Jargumenta wkoll li l-assikurazzjonijiet verbali mogħtija minn rappreżentant tal-Awtorità konvenuta jiswew ukoll biex iżommi fis-sħiħ l-effetti vinkolanti tal-konvenju.

22. Illi l-qorti ma taqbilx ma' dawn l-argumenti tal-attur.

23. Illi sabiex konvenju jkun validu huwa meħtieġ, b'effett ta' norma espressa tal-liġi artikolata permezz tal-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili, li jsir bil-kitba. Huwa biss loġiku għalhekk li proroga ta' konvenzjoni li *ad validatem* għandha ssir bil-kitba għandha wkoll u tant'ieħor issir bil-kitba. Fid-deċiżjoni ***Peter Agius et vs. John Mary Caruana et*** (Appell Superjuri, 5/10/2001) sar eżami *in funditus* dwar kif tista' u għandha ssir estensjoni ta' konvenju:

> (b) Dan ifisser illi l-kunsens ta' parti ma kienx validu u ma kienx ireġi mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra. Dan għaliex parti li tiffirma l-ftehim ta' estenzjoni ta' ftehim bilaterali kienet minn banda waħda libera illi tirriċedi minn dak il-ftehim sakemm ma jkunx hemm il-kunsens tal-parti l-oħra u mill-banda l-oħra l-kunsens tal-parti li tiffirma l-iskrittura kien u kellu jitqies li jkun soġġett għall-kondizzjoni illi l-kontro-parti wkoll testerna l-aċċettazzjoni tagħha permezz tal-firma. Una volta t-tiġdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miż-żewġ partijiet flimkien, il-volonta' tagħhom ma tiġix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmat minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jiġi fis-seħħ u jkollu eżistenza legali.
>
> (c) Illi l-kunsens għat-tiġdid tal-konvenju kellu jiġi espress skond il-liġi bil-forma meħtieġa <u>qabel</u> ma jkun skada t-terminu tal-konvenju originali fl-4 ta' Settembru 1996. Fatt dan illi *ex admissis* ma avverax ruħu.
>
> *omissis*
>
> (f) Ċertament il-konvenju oriġinali tal-4 ta' Gunju 1996 kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-kompraturi. Il-ftehim li bih kien maħsub li jiġi estiż dak il-konvenju kellu allura wkoll jkun tal-istess xorta u ċioe' akkordju bilaterali li wkoll jorbot liż-

żewġ kontraenti. Bħala konsegwenza tan-nuqqas tal-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma tagħhom fuq il-ftehim tal-estenzjoni tal-konvenju inħolqot sitwazzjoni fejn l-vendituri kienu intrabtu li jġeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtux li hekk jagħmlu.

L-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha rriferiet għat-taghlim ta' Gorgi fis-sens li fil-każ ta' skritturi privati ma kienitx meħtieġa l-kontemporanjeta' tal-firma imma li l-att ma jkunx meqjus bħala konkjuż u jorbot sakemm l-aħħar kontraent ma jkunx iffirmah. Fil-każ tal-estenzjoni għall-konvenju taħt l-eżami, tali konkors tal-volonta' tal-kontraenti kif manifestat bil-firma tagħhom kellu jseħħ qabel ma skada t-terminu tal-konvenju oriġinali. Fin-nuqqas ta' dan, kull ċirkostanza li sseħħ wara u kull passi ġjudizzjarji li setgħu ittieħdu mill-atturi kompraturi biex jagħtu effett lill-konvenju oriġinali kienu għal kollox irrelevanti u ma setgħu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw għall-invalidita' u n-nullita' tal-ftehim tal-estenzjoni tal-istess konvenju. F'din is-sitwazzjoni din il-Qorti ma tarax kif tista' jkollha rilevanza wkoll is-sottomissjoni tal-appellanti illi f'kull każ l-estenzjoni tat-terminu tal-konvenju ffirmata mill-vendituri biss kienet timporta li dawn kienu unilateralment estendew il-wegħda li jbiegħu.

L-enfażi imbagħad tal-appellant illi l-mankanza formali tal-firem ma kellhiex tinfiċja l-volonta' tal-appellanti illi jersqu għall-kuntratt definittiv fiż-żmien tal-konvenju estiż billi din kienet tirriżulta aliunde, ma kienitx sostenibbli fil-ligi. "L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli huma eżatti mil-liġi mhux "ad probationem tantum" imma "ad solemnitatem" u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita' assoluta tan-negozju ġiuridiku b'mod li l-obbligazzjoni ma tistax tiġi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista' tintalab l-ebda eżekuzzjoni" (Volum XXXIX.i.16). Din il-konsiderazzjoni tapplika wkoll għall-ftehim li bih konvenju jkun ġie estiż. Dan proprju għaliex it-terminu tal-konvenju hu tal-essenza tiegħu u ma setax allura ma jkunx jirriżulta minn skrittura illi tiddikjara t-terminu tiegħu, li altrimenti kellu jitqies skond il-ftehim li jkun skada, kien ġie mġedded bil-kunsens taż-żewġ kontraenti.

24. Minn din id-deċiżjoni, jista' jiġi rilevat illi sabiex estensjoni ta' konvenju bir-rieda taż-żewġ partijiet tkun valida, din trid issir permezz (i) tal-manifestazzjoni tal-kunsens taż-żewġ partijiet, li trid tkun magħmula (ii) bil-kitba u (iii) perfezzjonata qabel l-iskadenza tal-konvenju.

25. La darba għalhekk il-konvenju tal-14 t'Awwissu 2019 ma ġiex estiż bil-kitba kif imiss, u la darba wkoll Francis Micallef (li kien għadu ħaj fiż-żmien rilevanti) ma pproċediex kif ried l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili qabel ma skada ż-żmien ta' sitt xhur miftiehem fil-konvenju, il-konsegwenza inevitabbli hi li l-istess konvenju tilef l-effetti tiegħu u ma jistax jiġi aktar enforzat.

26. Il-fatt li l-Awtorità konvenuta żammet id-depożitu mħallas akkont tal-prezz għandha ma jbiddel xejn minn din il-konklużjoni. Jekk xejn, dak il-fatt ifisser biss li Francis Micallef, u llum l-attur bħala werriet tiegħu, għandu kreditu fl-ammont ta' dak id-depożitu kontra l-Awtorità konvenuta, iżda xejn aktar minn hekk.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni numerata tnejn (2) tal-Awtorità konvenuta u konsegwentement tirriġetta t-talbiet kollha tal-attur, bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur