# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION**
**ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 10 ta' Diċembru, 2024**

**Numru 6**

**Rikors numru 33/2016/1 BS**

**Carmelo sive Charlie Vella**

**v.**

**L-Awtorità tad-Djar**

Il-Qorti:

1. Din hija kawża għall-infurzar ta' konvenju.

2. L-attur, wara li jippremetti illi:

1) Fil-5 ta' Marzu 2013 Joseph Vella, li jiġi ħu l-attur Carmelo Vella, kien iffirma konvenju mal-Awtorità tad-Djar li permezz tiegħu kien

intrabat li jixtri l-appartament numru 3 fi blokk ta' appartamenti bin-numru 33 fi Pjazza San Gorg, Victoria, Għawdex, kopja ta' liema konvenju tinsab annessa bħala Dokument 'A', u dan għall-prezz ta' €32,000;

2) Sussegwentement kif jirriżulta mill-iskrittura privata datata 25 t'Ottubru 2013 iffirmata bejn Joseph Vella u l-Awtorità tad-Djar. Joseph Vella kien ħallas iktar minn nofs il-prezz dovut u cjoè kien ħallas it-total ta' €16,843;

3) Joseph Vella miet fil-25 ta' Jannar 2015 u rregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-10 t'Awwissu 2014, li permezz tiegħu ħalla b'titolu ta' prelegat favur ħuh l-attur Carmelo Vella "id-dritt ta' inkwilinat ossija kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament internament immarkat bin-numru 1 formanti parti minn korp ta' bini numru 31 drabi oħra magħruf bin-numru 33 fi Pjazza San Ġorġ, Victoria, Għawdex liema appartament huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta u reġistrat fuq il-kotba tal-Lands Section ta' Għawdex bin-numru urban 137;

4) Permezz tal-istess testment tiegħu l-mejjet Joseph Vella nnomina bħala eredi universali tal-beni tiegħu kollha lill-erba' ħutu u cjoè lil

Carmelo Vella, Maria Concetta sive Mary Xuereb, George Vella u Laura Dobbeck Vella fi kwoti ugwali u ndiviżi bejniethom;

5) George Vella miet fit-3 t'April 2014 u l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu għadda fuq ż-żewġ uliedu Michael u Mignion aħwa Vella;

6) Illi l-kuntratt ta' bejgħ bejn il-mejjet Joseph Vella u l-Awtorità tad-Djar baqa' ma seħħx minħabba dewmien min-naħa tal-Awtorità tad-Djar u bl-ebda ħtija da parti tal-mejjet Joseph Vella li min-naħa tiegħu kien ħallas parti sostanzjali mill-prezz miftiehem;

7) Illi fil-fatt kienet l-Awtorità tad-Djar li kellha tibgħat għal Joseph Vella sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt finali, iżda dan baqa' qatt ma sar u Joseph Vella laħaq miet;

8) Illi in vista' tal-prelegat imħolli favur l-attur Carmelo Vella, illum huwa l-attur li għandu kull dritt li jinforza l-konvenju ffirmat fil-5 ta' Marzu 2013 u jersaq għall-kuntratt finali mal-Awtorità tad-Djar;

3. Talab lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) sabiex:

"1. Tordna l-immissjoni fil-pussess tal-prelegat mholli minn Joseph Vella favur huh l-attur Carmelo Vella konsistenti fi kull dritt spettanti lit-testatur fuq l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed formanti parti

minn korp ta' bini numru 31 drabi oħra magħruf bin-numru 33 fi Pjazza San Gorg, Victoria, Għawdex;

2. Tikkonferma illi l-mejjet Joseph Vella kellu konvenju mal-Awtorità tad-Djar għall-akkwist tal-appartament numru 3 formanti parti mill-blokka bin-numru 33, fi Pjazza San Gorg, Victoria, Għawdex u li l-att finali baqa' qatt ma sar fuq talba tal-Awtorità tad-Djar;

3. Tordna li l-Awtorità tad-Djar tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ favur Carmelo Vella bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha necessarji;

4. Fin-nuqqas tiddikjara illi l-kirja mill-Awtorità tad-Djar favur il-mejjet Joseph Vella għandha tgħaddi fuq isem l-attur Carmelo Vella.”

4. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet illi:

“1.1 Mhijiex eredi tal-mejjet Joseph Vella u għalhekk mhux f'posizzjoni legali li timmetti lill-attur fil-pussess ta' xi haga li seta wiret b'legat. Immissjoni fil-pussess trid issir necessarjament mill-eredi - Ara Art 726 tal-Kodici Civili - għalhekk l-ewwel talba ma tistax tiġi milqugħa fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar.

1.2 Il-ġudizzju mhux integru għax b' din il-kawża l-attur qed jippretendi li jiġi immess fil-pussess ta' xi legat allegatament imhollililu minn Joseph Vella - għalhekk l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju għax l-Awtorità mhux eredi.

2.1. Il-fatt li kien hemm konvenju bejn Joseph Vella u l-Awtorità konvenuta u l-fatt li l-kuntratt finali ma sarx mhux kontradetti. Għalhekk l-Awtorità tad-Djar ma għandiex tehel l-ispejjez ta' din it- talba.

3.1. It-tielet talba ukoll ma tistax tintlaqa’ anke għaliex mhijiex sorretta minn ebda bazi legali. Fil-fatt din it-talba tal-attur mhijiex impostata bħala kawża taht l-Art 1357(2) tal-Kodici Civili konnessa mat-talba għall-eżekuzzjoni ta' konvenju u għalhekk ma jistax ikollha success.

3.2. Il-ligi tipprovdi mezz legali wieħed biss sabiex issir eżekuzzjoni ta' kuntratt bazat fuq konvenju - la darba l-attur ma uzax dan il-mezz allura il-kawża hi nulla u ma jistax ikollha success.

3.3. Ma tistax tiġi imggħiela tbiegħ post lil xi hadd mhuwiex applikant u li ma kienx inkwilin.

3.4. Il-konvenju citat mill-attur kien jagħlaq fil-25 ta' April 2014 - u cioe sitt xhur wara l-iskrittura datata 25 ta' Ottubru 2013. Għalhekk la darba iż-żmien tal-validita tal-konvenju u tal-esekuzzjoni tiegħu skadew l-attur ma jistax jagħmel it-talbiet indikati fir-rikors.

3.5. Rigward il-konvenju jiġi indikat li dan hu marbut mal-kondizzjonijiet tal-iskema (Dok A) - issa skont l-istess kondizzjonijiet huma l-kerrejja biss li jistgħu jixtru - u l-attur mhuwiex kerrej - tant li issa qed jitlob rikonoxximent.

3.6. Skont l-istess kondizzjonijiet l-attur la jikkwalifika biex jixtri l-fond de quo u la jista jissoddisfa l-kondizzonijiet tal-iskema għalhekk ukoll it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.

3.7. Id-drittijiet ta' dan il-konvenju mhux trasferibbli anke għaliex hemm element personali ħafna f'dawn it-tipi ta' konvenju. Fil-fatt il-prezz hu marbut u dipendenti fuq iż-żmien li l-kerrej ikun ilu jgħix fil-fond u fuq il-qligħ tal-istess inkwilin. U huwa l-inkwilin rikonoxxut biss li għandu jedd jikri. Dan jirriżulta mill-iskema ta' "Bejgħ ta' Propjeta Residenzjali tal-Gvern".

3.8. Id-depożitu mħallas mid-*decujus* lill-Awtorità tad-Djar ġie offrut lura lill-eredi imma sa issa għadu ma giex accettat.

4.1. Il-Qorti ma għandix is-setgħa tissostitwixxi d- diskrezzjoni tagħha għad-diskrezzjoni tal-Awtorità biex tiddeciedi min għandu jiġi konoxxut bħala inkwilin fil-fond de quo. Dan il-flat hu flat tal-Gvern u amministrat mill-Gvern - hu flat li tbattal. Il- ligijiet tal-kera li jiggarantixxu t-tigdid tal-kirjiet ma jappplikawx għal Gvern li għandu dritt li jalloka l-fond lil min ikun l-aktar meritevoli fil-listi tiegħu - Ara Art 8(2) tal-69 tal-Ligijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola it-Tigdid tal-Kera ta' Bini). Għalhekk anke din ir-raba talba ma tistax tiġi milqugħa.

4.2. Din it-talba ma hijiex sorretta bl-ebda ligi u għalhekk ma tistax tiġi milqugħa.

4.3. It-testment… jindika li d-decujus halla lill- attur "dritt ta' inkwilinat ossija kull dritt spettanti lit-testatur fuq l- appartament...". Issa fl-ewwel lok id-dritt ta' inkwilinat ma jistax jiġi imholli b'legat lil terza persuna li mhijiex inkwilina u mingħajr l- appovazzjoni tas-sid.

4.4. Il-propjetajiet mikrija mill-Awtorità tad-Djar u mill-Gvern ma jistgħux jintirtu u l-Awtorità tista tagħzel li ma tirrikonoxxix lil persuna li tkun qed tabita mal-inkwilin rikonoxxut. Fil-fatt il-ligijiet tal-kera ma jgħoddux għall-Gvern.

4.5 L-attur lanqas biss kien jgħix fil-fond de quo u għalhekk it- talba tiegħu li jingħata il-kirja tal-fond għax l-istess fond kien qabel mikri lil mejjet huh mhijiex sorretta la mill-ligi u la mil-policies tal- Awtorità tad-Djar li hi impenjata biex tagħti il-kirjiet tal-fondi residenzjali tagħha lil min hu meritevoli u fil-bzonn ta' akkomodazzjoni socjali skont il-listi u applikazzjonijiet li jkollha quddiemha."

5. Permezz ta' sentenza tas-27 t'Ottubru 2023, l-imsemmija Qorti

astjeniet milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi ġiet irtirata; laqgħet it-tieni talba billi kkonfermat li bejn l-Awtorità tad-Djar u l-mejjet Joseph Vella kien hemm konvenju għall-akkwist tal-appartament numru 3 fil-korp ta' bini numru 33 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Għawdex u li l-att finali relattivament għall-istess baqa' qatt ma' sar; ċaħdet it-tielet u r-raba' talba u xeħtet l-ispejjeż fuq l-attur.

6. Ir-raġunament tal-Qorti kien dan:

> "… it-tieni u t-tielet talbiet atturi kjarament jinkwadraw f'talba għall-eżekuzzjoni ta' konvenju, il-konvenju precitat iffirmat mill-mejjet hu l-attur, Joseph Vella, u l-Awtorità tad-Djar.
>
> Minn dan id-dokument, li ġie ffirmat nhar il-5 ta' Marzu, 2013, huwa car li minkejja dak kollu li seta' ġara qabel l-iffirmar tiegħu bejn l-Awtorità tad-Djar u l-awturi kemm tal-attur odjern kif ukoll ta' huh firmatarju tal-istess, l-Awtorità tad-Djar, wara li segwiet il-proċeduri nterni tagħha, inkluż skond l-obbligi tagħha versu l-Awtorità tal-Artijiet, intrabet ma' hu l-attur Joseph Vella sabiex tbiegħlu l-appartament numru tlieta formanti parti mil-korp tal-bini bin-numru 33 fi Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Għawdex.
>
> Kull ma' ġara bejn l-Awtorità tad-Djar u l-awturi tal-attur u huh Joseph Vella qabel, ossia missierhom Michael Vella u ommhom Bernarda sive Benna nee' Vella, jirriżulta ampjamant mil-kopja tal-file tal-Awtorità tad-Djar kif ezebit in atti62 kif ukoll, u b'mod spjegat tajjeb, mill-affidavit tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar Mario Magro.
>
> B'dan iżda li tali avvenimenti li seħħew qabel l-iffirmar tal-konvenju bejn l-Awtorità tad-Djar u Joseph Vella huma frankament irrelevanti għal-kunsiderazzjoni ta' din il-Qorti tat-talbiet atturi kkunsidrati f'din il-parti ta' din id-deċiżjoni. Dan għaliex it-talbiet atturi huma msejjsa speċifikatament fuq l-istess konvenju u l-eżekuzzjoni tiegħu billi jippretendu li jiġi rikonoxxut l-istess, li jiġi rikonoxxut li ma' sarx l-att ta' bejgħ finali relattiv għalih, u li jiġi esegwit l-istess billi l-Awtorità tad- Djar tiġi ordnata tersaq għall-att ta' bejgħ finali.
>
> Din il-Qorti hija għalhekk biss ikkonċernata mit-tali konvenju.
>
> -omissis-
>
> Mill-istess konvenju jirriżultaw imbagħad id-diversi kundizzjonijiet oħra

inkluż is-segwenti:

• Il-kundizzjoni numru tenjn (2) li tistipula li l-kuntratt ta' bejgħ finali kellu jsir fi żmien 6 xhur mid-data tal-konvenju, ossia mill-5 ta' Marzu, 2013, allura sal-5 ta' Settembru 2013;

• Il-kundizzjoni numru sebgħa (7) li tistipula li hu l-attur – Joseph Vella – kien qed jobbliga ruħu li jersaq għal-kuntratt finali fi żmien gimgħatejn minn meta l-Awtorità tad-Djar tinformah b'ittra sabiex jersaq. U dan bil-premessa li l-kuntratt finali ma' kienx qed isir dakinhar stess tal-konvenju stante li l-Awtorità kienet qed tistenna risposta mingħand l-Awtorità tal-Artijiet dwar il-bejt tal-binja li fih jinsab l-appartament in mertu, u;

• Il-kundizzjoni numru tmienja (8) li tistipula li hu l-attur – Joseph Vella – obbliga ruħu li jersaq għal kuntratt irrispettivament minn jekk l-Awtorità tkunx f'pożizzjoni li tbiegħ sehem mil-bejt jew le.

Tenut kont ta' dawn il-klawsoli tal-konvenju, l-attur, speċjalment bil-kontro-eżami ta' Mario Magro li seħħ lejn l-aħħar tal-proċeduri odjerni, jagħmel ċerta nsistenza li kien tort tal-Awtorità tad-Djar li l-att ta' bejgħ finali baqa' ma' sarx u dan għaliex l-istess Awtorità naqqset f'li tibgħat għalih permezz ta' ittra skond il-klawsola numru sebgħa (7) tal- konvenju. L-Awtorità tad-Djar, fil-fatt, u tramite l-istess xhud Mario Magro tammetti li għalmeno sakemm kien għadu nvolut l-istess Magro, tali ittra ċertament ma' kienitx intbgħatet.

Din il-Qorti tosserva iżeda li l-fatt li setgħa kien hemm dan l-obbligu assunt mill-Awtorità tad-Djar sabiex tibgħat għall hu l-attur permezz ta' ittra biex dan jersaq għall-att ta' bejgħ finali ma' jinnegax il- kundizjzonijiet l-oħra maqbula bejn il-partijiet kontraenti l-konvenju u msejjsa fl-istess konvenju.

F'dan id-dawl, jingħad li l-kundizzjoni prima ta' kull konvenju hija dik dwar it-terminu ta' validita' tiegħu.

Tant dan huwa minnu li l-ligi nostrana stess, fis-subartikolu 2 tal- Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, Kap. 16, Ligijiet ta' Malta, tipprefigi terminu hi f'każ fejn l-istess ma' jkunx ġie stipulat mill-partijiet kontraenti l-konvenju.

Is-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 fil-fatt jipprovdi kif isegwi:

2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Fil-każ in eżami, huwa car li t-terminu applikabbli għal-konvenju li kien

vigenti bejn hu l-attur – Joseph vella – u l-Awtorità tad-Djar konvenuta kien ta’ 6 xhur hekk kif miftiehem bejn il-partijiet għall-istess fil-klawsola numru 2 tal-konvenju.

B’dan li din il-Qorti m’għandix għalfejn tindaga dwar il-porzjon tas-subartikolu 2 succitat li japplika f’każ fejn ma’ jkunx hemm tali ftehim.

L-istess terminu ġie effettivament aktar tard estiz bi skrittura oħra li saret bejn l-Awtorità tad-Djar konvenuta u hu l-attur – Joseph Vella – nhar il- 25 ta’ Ottubru, 2013,65 allura wara li kien diġa` għalaq it-terminu tal- konvenju originali tal-5 ta’ Marzu, 2013 – li għalaq fil-5 ta’ Settembru 2013 – iżeda bil-barka tal-Awtorità tad-Djar li għal darb’oħra accettat u kkuntrattat terminu ta’ validita’ iehor ta’ 6 xhur din id-darba mid-data tal-iskrittura ta’ estensjoni tal-25 ta’ Ottubru, 2013, li allura għalqet fil-25 ta’ April 2014.

Li tali kienu t-termini ta’ validita’ applikabbli huwa dikjarat mill- Awtorità tad-Djar konvenuta fl-eċċezzjoni tagħha numru 3.4.

L-istess fatt huwa rikonoxxut mill-attur li ma’ jqajjem ebda kontestazzjoni dwar it-terminu ta’ validita’ applikabbli anzi, fid- domandi in kontro-eżami magħmulha lir-rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar Mario Magro jitlob il-qbiel tal-istess xhud mal-fatt li f’Ottubru tas-sena 2013 l-Awtorità għamlet estensjoni.

B’dan li allura din il-Qorti m’għandha eba raġuni ma’ tikkunsidrax dawn bħala t-termini relattivi għal-perijodu ta’ valdita’ tal-konvenju li, tenut kont tad-dati hawn fuq enuncjata, u fid-dawl tas-subartikolu 2 tal- Artikolu 1357 succitat; kien għalhekk jiskadi fil-25 ta’ April, 2014.

Magħdud dan, u d-data tat-terminu ta’ validità tal-konvenju in kwistjoni aċċertata bħala l-25 ta’ April, 2014, jibqa sabiex din il-Qorti tara jekk ir-rekwiziti tal-provizzjonijiet applikabbli għall-eżekuzzjoni ta’ konvenju gewx fil-fatt sodisfatti.

L-istess subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 succitat jiddisponi li l-effett ta’ wegħda ta’ bejgħ, ossia konvenju, jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b’att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b’rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.

Min qari akkurat tal-parti relevanti ta’ dan is-subartikolu huwa għalhekk car li nonostante l-kumplament tal-obbligi assunti minn kwalunkwe’ parti kontraenti l-konvenju; hija l-parti accettanti li għandha issejjah, b’att ġudizzjarju pprezentat qabel jiskadi t-terminu ta’ validita’ tal-istess konvenju, lill parti li għamlet il-wegħda li tbiegħ sabiex tagħmel il-bejgħ.
Mhux biss dan, iżeda l-istess parti accettanti jkollha mbagħad 30 jum minn meta jagħalaq it-terminu tal-konvenju sabiex tressaq kawża b’rikors

ġuramentat fejn titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju.

Din id-dispozizzjoni tal-ligi nostrana giet suggetti għal sensiela twila u konsistenti ta' kazijiet li lkoll haddnu l-ħsieb li f'każ fejn il-parti accettanti ma' issegwix din il-proċedura; il-konvenju jiskadi rrimedjabilment bil-partijiet kontraenti l-istess ikollhom jitpoggew lura fl-istat qua ante tagħhom.

Bizzejjed hawnhekk wieħed jagħmel referenza għal-kunsiderazzjonijiet studjati magħmulha fuq dan il-punt fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar it-3 ta' Settembru, 1993 fl-ismijiet Cassar Joseph vs Farrugia Victor - Vol.LXXVII.II.316 – dik mogħtija mill-Qorti Kummercjali nhar it- 18 ta' Novembru, 1988 fl-ismijiet Ciantar Aldo vs Vella Alfred, - Vol.LXXII.IV.828 – u dik mogħtija mil-Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Ottubru, 1989 fl-ismijiet Abela Loreto vs Spiteri Tereża – Vol.LXXIII.II.403 fejn, testwalment fid-deċiżjoni Abela vs Spiteri iżeda similarment ukoll fl-oħrajn ġie ritenut:

Meta ebda wieħed mill-partijiet f'konvenju ma jieħu l-passi neċessarji biex jimplimenta l-istess, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu, il-partijiet jerġgħu lura għall-i'status quo ante'.

Li dawn il-"passi necessarji" jirreferu għall-ittra ġudizzjarja magħmulha fit-terminu ta' validita' tal-konvenju u għal-kawża b'rikors ġuramentat b'talba għall-eżekuzzjoni tal-istess konvenju magħmulha fi żmien tletin jum mid-data tal-iskadenza tal-istess konvenju wkoll ġie enuncjat b'mod kostanti f'sensiela twila ta' decizjonijiet mogħtija mil-Qrati nostrani. B'dan li iżeda l-kliem "att ġudizzjarju" fis-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 ingħataw interpretazzjoni wisgħa f'dan is-sens fejn allura, anke fejn parti mexxiet bi protest ġudizzjarju jew immedjatament b'kawża ma' gietx eskluza mill-possibilta' li titlob l-eżekuzzjoni ta' konvenju abbazi ta' nuqqas ta' aderizzjoni mal-istess provizjoni tal-Artikolu 1357.

Dwar dan, bizzejjed wieħed jagħmel referenza ampja għal-kunsiderazzjonijiet studjati magħmulha fid-deċiżjoni mogħtija mill- Qorti tal-Appell nhar it-28 ta' Dicembru, 2001 fl-ismijiet Mangion Camilleri Noel vs Farrugia Ruben et – Ċitaz.Nru.1796/98/GCD – fejn il- Qorti tal-Appell iddikjarat kif isegwi:

[...] ikun aktar prudenti li l-mittenti jipproċedi l-ewwel b'ittra uffiċjali imma m'hemm xejn fil-liġi li jekk dan jgħaddi mill-ewwel għall-ħruġ ta' ċitazzjoni – għax att ta' ċitazzjoni huwa att ġudizzjarju 'per eċċellenza' – allura huwa jkun aġixxa skorrettement.

Applikati dawn il-principji kif jemanu mill-ġurisprudenza kostanti tagħna, minn imkien mill-atti u l-provi prodotti ma' jirriżulta li hu l-attur – Joseph Vella, li miegħu kienet ikkuntrattat l-Awtorità tad-Djar konvenuta, kien segwa l-proċedura rikjesta mis-subartikolu 2 tal- Artikolu 1357 tal-Kap. 16, Ligijiet ta' Malta.

Jista jagħti l-każ li dan kien għar-raġuni nsinwata mill-attur tramite l-mistoqsijiet magħmulha mill-avukat difensur tiegħu in kontro-ezmai lir-rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar Mario Magro li huma - allura l-attur jew huh li kien parti kontraenti mall-Awtorità tad-Djar, mhux car minn minnhom – kienu qed jistennew xi korrispondenza da parti tal-Awtorità tad-Djar għaliex strahu fuq il-klawsola numru 7 tal-konvenju.

B'dan iżeda li kif diġa` ntqal, tali klawsola numru 7 ma' tistax titqies li teskludi l-applikazzjoni tar-rimanenti klawsoli tal-konvenju, partikolarment dawk relattivi għat-terminu ta' validita` tiegħu.

Di fatti, kull konvenju jkollu numru ta' obbligazzjonijiet assunti mill- partijiet kontraenti għalih li jistgħu jingħataw terminu sabiex jiġi esegwiti.

B'dan iżda li fl-aħħar mill-aħħar l-istess jibqgħu sospiżi għal tul il-perijodu ta' validita' tal-konvenju. Il-parti li mbagħad tkun stenniet li tiġi esegwita xi obbligazzjoni li tkun għadha ma' ġietx esegwita jkollha ta' bilfors tmexxi skont is-subartikolu 2 tal-Artikolu 1357 sabiex iżżomm il-konvenju ħaj għal 30 jum addizzjonali f'liema mbagħad tista' tagħżel li tmexxi b'kawża għall-eżekuzzjoni b'dan li jekk tonqos milli tagħmel hekk il-konvenju jiskadi rrimedjabilment.

Fil-każ *de quo*, il-konvenju tal-5 ta' Marzu, 2013 kif ġie estiz fil-25 ta' Ottubru, 2013 huwa meqjus li skada rrimedjabilment nhar il-25 ta' April, 2014 stante li ma' nġiebet ebda prova li ħu l-attur – Joseph Vella, li miet fil-25 ta' Jannar, 2015,66 allura wara li kien diġa` għalaq it-terminu ta' validita' tal-konvenju – għamel xi att ġudizzjarju sabiex izomm l-istess fis-seħħ fit-terminu ta' validita' tiegħu *ai termini* tas-subartikolu 2 tal- Artikolu 1357.

Il-fatt *o meno* li tant ġie mbuttat mill-attur dwar jekk l-istess appartament kienx wieħed minn dawk li ngħataw bħala kumpens wara xi esproprju li seħħ mil-Gvern ta' Malta fis-snin 50 sabiex twessegħt Pjazza San Gorg, ir-Rabat, Għawdex, jew kienx wieħed ta' akkomodazzjoni socjali ma' jikkomporta ebda bdil fil-ħsieb ta' din il-Qorti relattivament għall- iskadenza irrimedjabbli tal-konvenju in mertu. Dan stante li gjaladraba l- awturi tal-attur kienu accettaw li jikkuntrattaw konvenji varji, huma akkwiexxew għall-istess – pacta sund servanda.

B'dan li l-istess awturi tal-attur qablu li *se mai* kellhom jakkwistaw l-appartament in mertu b'xiri, kif, del resto, għamlu x-xhieda kollha l- li tressqu jixhdu mill-attur stess senjatament dwar il-punt ta' kif wasslu għall-iffirmar ta' konvenji varji rigward proprjetajiet varji fi Pjazza San Gorg.
Minn imkien mill-atti ma' jirriżulta li l-attur, bhal huh u ommu qablu, dahal f'xi konvenju mall-Awtorità tad-Dajr. Li jirriżulta huwa biss li l-attur qiegħed jittenta jinforza konvenju bejn terzi li, kif osservat, skada irrimedjabilment, u, kif ser jiġi eżaminat hawn aktra l-isfel fil-parti ta' din id-deċiżjoni relattiva għar-raba' talba, mingħajr biss m'huwa rikonoxxut bħala nkwilin tal-appartament in mertu.

Dwar ir-raba' talba attriċi:

Fir-rigward ta' din it-talba attriċi, din il-Qorti hija propensa taqbel mall-eċċezzjonijiet kollha mressqa u l-osservazzjonijiet finali magħmulha mill-Awtorità tad-Djar konvenuta ossia; li hija ma' tistax tibdel id- diskrezzjoni tagħha għal dik tal-imsemmija Awtorità li għandha l- mansjoni tizġura l-allokazzjoni ġusta u meritata ta' postijiet tal-Gvern skond il-ħtieġa u l-qagħda finanzjarja ta' kull applikant.

B'dan li din il-Qorti tosserva biss li minn eżami akkurat tal-file tal- Awtorità tad-Djar numru GS68/7 – ezebit a fol 120 et seq – jirriżulta car li l-attur odjern għadu ċertament sa issa m'huwiex rikonoxxut bħala nkwilin tal-Awtorità tad-Djar fl-appartament in mertu.

Infatti, tali file juri kif l-appartament in mertu għaddha mingħand il- genituri tal-attur f'isem ommu Bernarda sive Benna Vella meta wara mewt ir-ragel tal-istess Benna Vella giet rikonoxxuta hi bħala l-inkwilin fil-kera tiegħu.67 L-appartament għaddha mbagħad mingħand Benna Vella għal għand binha, hu l-attur, Joseph Vella li ġie hu rikonoxxut bħala inkwilin fl-istess appartament in mertu.

Tul dan iz-żmien l-appartament in mertu kien ukoll suggett għal- konvenju kemm ma' Benna Vella u wara mewtha ma' binha Joseph Vella.
Wara dan, kien hemm kommunikazzjonijiet bejn l-attur u l-Awtorità tad-Djar konvenuta li iżeda ma' jirriżultax li wasslu għar-rikonoxximent tiegħu bħala nkwilin.

Tant li, id-dokument ossia rendikont ta' ammonti dovuti f'arretrati ta' kera mahrug mill-Awtorità tad-Djar nhar it-18 ta' Novembru, 201571 fil- fatt juri li l-inkwilin rikonoxxut baqa' il-mejjet Joseph Vella mentri f'korrispondenza li għaddiet qabel dan – fl-24 ta' Awwissu, 2015 u 16 ta' Settembru, 2015 l-Awtorità tad-Djar għarrfet lill-attur li huwa ma' jikkwalifikax għax-xiri tal-appartament in mertu.

B'dan li din il-Qorti tqis li minkejja dan kollu, hija m'hijiex l-entita' li tista' tiehu deċiżjoni dwar rikonoxximent ta' inkwilin iżeda tali deċiżjoni għandha tittiehed mill-Awtorità responsabbli għall-istess kif diġa` ingħad, sugget li tista mbagħad, skond il-ħ, tiġi riveduta mit-tribunal opportun."

7. L-attur appella mis-sentenza, bl-aggravji li l-Ewwel Qorti:

"(1) injorat il-klawsola 7 fil-konvenju tal-5 ta' Marzu 2013 li jaqra hekk:

> L-akkwirent jobbliga ruħu li jersq għall-kuntratt fi żmien ġimgħatejn minn meta l-Awtorità tinfurmah b'ittra biex jersaq għall-kuntratt. Jiġi premess li l-kuntratt mhux qed issir illum stante illi l-Awtorità qed tistenna risposta mid-Dipartiment tal-Artijiet dwar jekk il-parti diviża

> tal-bejt tkunx tista' tiġi mibjugħa mill-Awtorità jew jingħata biss bħala użu.
> Jirriżulta li l-ittra in kwistjoni ma ntbagħtitx.
>
> (2) Joseph Vella kien lest jagħmel il-kuntratt tant li ħallas iktar minn nofs il-prezz."

8. Manifestament mhux minnu li l-Ewwel Qorti injorat il-klawżola 7; mhux talli hekk; talli semmietha espressament u qieset akkuratament is-siwi tagħha fil-kunsiderazzjonijiet tagħha, u qalet li rrispettivament minn jekk l-Awtorità tad-Djar kisritx din il-klawżola jew le, it-terminu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt xorta waħda baqa' wieħed validu:

> "Magħdud dan, u d-data tat-terminu ta' validità tal-konvenju in kwistjoni aċċertata bħala l-25 ta' April, 2014, jibqa sabiex din il-Qorti tara jekk ir-rekwiziti tal-provizzjonijiet applikabbli għall-eżekuzzjoni ta' konvenju gewx fil-fatt sodisfatti."

9. L-Ewwel Qorti kompliet tikkunsidra li l-konvenju, kif imġedded, skada fil-25 t'April 2014; u li billi Joseph Vella ma ppreżenta l-ebda att ġudizzjarju skont l-Art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili sabiex l-Awtorità tad-Djar tersaq għall-bejgħ qabel din l-iskadenza, il-konvenju tilef l-effetti kollha tiegħu.

10. Din il-Qorti taqbel għal kollox ma' dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti li huwa konformi mal-liġi.

11. Issib għalhekk dan l-aggravju bla ebda siwi.

12. Wisq inqas huwa ta' siwi l-aggravju l-ieħor li tħallas iktar minn nofs il-prezz. Din iċ-ċirkostanza m'għandha l-ebda siwi legali għall-fini tal-infurzar tal-konvenju.

***Decide***

13. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravji tal-appellant u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-Ewwel Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell a kariku tal-appellant.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Robert G. Mangion<br>Imħallef | Grazio Mercieca<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
jb