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, 13 ta' Marzu, 2025.

Numru: 12

Rikors numru: 256/2021/1 MS

Darrell Micallef

v.

Awtorità tad-Djar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Darrell Micallef minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' April, 2024, li biha ċaħdet it-talbiet tiegħu sabiex isir kuntratt mal-Awtorità tad-Djar ta' xiri-u-bejgħ ta' ġid immobbli minħabba li sabet li kien laħaq skada l-konvenju ta' bejn il-partijiet.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-23 ta' Marzu 2021, l-attur Darrell Micallef fisser li huwa ilu jgħix fid-dar numru 92, bl-isem ta' '*Shalom'*, fi Triq is-Sorijiet, Raħal Ġdid għal dawn l-aħħar erbgħin sena, flimkien ma' zijuh Francis Micallef, li llum miet.

3. Jgħid li zijuh kien daħal f'konvenju fl-14 ta' Awwissu, 2019 u ħallas anke depożitu ta' €3,986.50 sabiex jixtri din id-dar mingħand l-Awtorità tad-Djar. Ikompli jispjega li zijuh miet fit-12 ta' Ottubru, 2020 u skont l-aħħar testment tiegħu tat-30 ta' Lulju, 2020, huwa kien ħatru bħala l-werriet waħdieni tiegħu.

4. Billi l-attur sostna li huwa daħal fiż-żarbun ta' zijuh, huwa jgħid li kien bagħat żewġ ittri legali lill-Awtorità tad-Djar fl-1 u fil-15 ta' Frar, 2021 u anke ittra uffiċjali fil-15 ta' Marzu, 2021 sabiex dawn jagħrfuh minflok zijuh ħalli b'hekk ikun jista' jsir il-kuntratt tat-trasferiment tad-dar. Jgħid li l-Awtorità tad-Djar iżda weġbitu lura li mhux biss hija ma kinitx qiegħda tagħrfu flok zijuh iżda li kellu saħansitra joħroġ 'il barra mid-dar. Minħabba f'hekk fuq il-premessa li huwa s-suċċessur ta' zijuh Francis Micallef, l-attur fetaħ din il-kawża u talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenju ffirmat bejn l-aventi kawża tar-rikorrenti u l-intimati fl-14 ta' Awwissu 2019 għall-bejgħ tal-post 92, "Shalom" Sister Str, Paola għadu validu skont il-liġi.*

2. Konsegwentement tikkundanna sabiex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definit in eżekuzzjoni tal-konvenju datat 14 ta' Awwissu 2019 li permezz tiegħu għandu jiġi 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, ħin u lok li tistabbilixxi dina l-Qorti prevja n-nomina ta' Nutar biex jirċievi l-att opportun u kuratur biex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att notarili.

Bl-ispejjeż u l-intimati inġunti għas-subizzjoni.»

5. Bi tweġiba mressqa fit-30 ta' April, 2021, l-Awtorità tad-Djar laqgħet għal din il-kawża billi ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi huwa evidenti li il-konvenju mertu tal-kawża odjerna u datat 14 ta' Awwissu 2019 ma għadux validu stante li l-validità tiegħu kienet biss għal sitt xhur. Jiġi għalhekk li il-konvenju skada fl-14 ta' Frar 2020. Għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu.

3. Illi din hija kawża bażata fuq il-konvenju u hija intiża biex il-konvenuti jersqu għall-att finali ta' bejgħ ai termini tal-Art 1537 tal-Kodiċi Ċivili. Issa biex azzjoni bħal din tirnexxi l-ittra uffiċjali li trid il-liġi trid issir qabel ma jagħlaq il-konvenju. Mela l-ittra uffiċjali kellha ssir qabel l-14 ta' Frar 2020. Fil-każ in eżami l-ittra uffiċjali saret fil-15 ta' Marzu 2021. Għalhekk ukoll it-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu.

4. Illi intant il-konvenju huwa personali għall-inkwilin li kien qed jabita fil-fond meta sar l-istess konvenju – u ċjoè għal Francis Micallef u dan kif jirriżulta mill-iskema (Annessa bħala Dok BB1 – Kondizzjoni 3). U dan anke għaliex skont l-iskema l-prezz huwa sussidjat u s-sussidju huwa bażat fuq l-introjtu tal-inkwilin. Aktar ma jkun baxx l-introjtu akbar ikun is-sussidju. Għalhekk ukoll l-attur ma jistax jidħol fiż-żarbun ta' Francis Micallef li kien għamel il-konvenju. Ukoll jirriżulta li l-attur mhux konformi mal-kondizzjonijiet tal-iskema u għalhekk ukoll il-konvenuti jistgħu ma jipproċedux bl-għemil tal-Kuntratt (ara Skema klawsola 8(b)). Fil-fatt waħda mill-kondizzjonijiet hi li x-xerrej irid ikun il-kerrej rikonoxxut (ara Klawsola 1 tal-iskema). U l-attur mhuwiex kerrej rikonoxxut.

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

6. Illi l-konvenju nnifsu wkoll jgħid li id-drittijiet naxxenti mill-konvenju ma jistgħux jiġu trasferiti; u dan huwa wkoll għax il-konvenju u s-sussidju li jingħata fuqu huma soġġetti għall-kondizzjoni li x-xerrej ikun qed jokkupa

l-fond bħala inkwilin u wkoll il-prezz huwa sussidjat – bis-sussidju kif ġa ngħad maħdum fuq l-introjtu tal-istess inkwilin.

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

Għaldaqstant it-talbiet attriċi kollha għandhom jiġu miċħuda.

Bl-ispejjeż kontra l-attur inġunt għas-subizzjoni.»

6. B'digriet mogħti fis-seduta tat-13 ta' Mejju, 2021 (ara paġna 34 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti ordnat li qabel kull ħaġa oħra kellha tiġi mistħarrġa t-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta dwar jekk il-konvenju għadux jorbot lill-partijiet.

7. Aktar tard, b'sentenza mogħtija fit-12 ta' April, 2024, l-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta u b'hekk ċaħdet it-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż kollha kontrih. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kienu dawn:

«Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' konvenju li l-awtur tal-attur għamel mal-Awtorità konvenuta bis-saħħa ta' skrittura privata datata 14 ta' Awwissu 2019.

Illi kif diġà ġie aċċennat, fl-ewwel udjenza li fiha nstemgħet din il-kawża, dina l-qorti, kif kienet diversament preseduta, 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 ttrattaw 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, ladarba d-digriet 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 v. L-Avukat Ġenerali et****, Qorti Kostituzzjonali, 31/1/2011;* ***Michael Farrugia v. L-Awtorità tal-Ippjanar et****, Appell Inferjuri, 30/4/2018).*

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.

Francis Micallef daħal f'konvenju mal-Awtorità konvenuta permezz ta' skrittura tal-14 ta' Awwissu 2019, li biha huwa ntrabat 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 kienet regolata minn testment pubbliku li ġie konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef fit-30 ta' Lulju 2020, u li bih innomina bħala uniku werriet tiegħu u padrun assolut tal-ġid tiegħu preżenti u futur lill-attur.

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. Madanakollu, talba tal-attur lill-Awtorità konvenuta sabiex tagħrfu bħala l-inkwilin il-ġdid wara l-mewt ta' zijuh ġiet miċħuda, 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.

L-attur xehed li huwa kien ingħata assikurazzjonijiet verbali minn Leonard Zerafa, li deher għall-Awtorità konvenuta fuq il-konvenju inkwistjoni, 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.

L-attur kien inkariga lin-Nutar Bartolomeo Micallef sabiex jassistih fuq il-kirja tal-fond inkwistjoni kif ukoll fuq il-possibbiltà 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.

Ma jirriżultax li saret estensjoni jew proroga bil-kitba tal-konvenju inkwistjoni. Madanakollu d-depożitu mħallas minn Francis Micallef għadu fil-pussess tal-Awtorità konvenuta.

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

Ikkunsidrat:

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

jistħoqqilha li tiġi milqugħa.

In subjecta materia, hija ta' interess id-deċiżjoni ***Carmel Chircop et v. John Vella et*** *(Appell Superjuri, 5/10/2001)*

...

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 v. Tereża Spiteri****, Appell Superjuri, 30/10/1989;* ***Alexandra Jenkins v. Emanuel Bianco et****, Prim'Awla, 30/5/2001).*

Illi fil-każ odjern, il-konvenju tal-14 ta' 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 qabel l-imsemmija skadenza, jew inkella jieħu ħsieb li jikseb estensjoni b'mod validu taż-żmien ta' validità tal-istess konvenju.

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 iżommu fis-sħiħ l-effetti vinkolanti tal-konvenju.

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

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 v. John Mary Caruana et*** *(Appell Superjuri, 5/10/2001) sar eżami in funditus dwar kif tista' u għandha ssir estensjoni ta' konvenju:*

...

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.

La darba għalhekk il-konvenju tal-14 ta' Awwissu 2019 ma ġiex estiż bil-kitba kif imiss, u ladarba 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.

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.

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.»

8. L-attur Darrell Micallef ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti u b'rikors tal-appell tad-9 ta' Mejju 2024, talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata, u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità konvenuta u tissokta billi tilqa' t-talbiet tiegħu bl-ispejjeż kollha kontriha.

9. L-ilmenti tal-attur jistgħu jinġabru hekk: (i) li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiddeċiedi biss it-tieni eċċezzjoni ladarba l-partijiet mhux biss ressqu l-provi fuq kollox iżda anke għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom dwarhom; (ii) li l-analiżi tal-fatti mwettaq mill-Ewwel Qorti ma kienx wieħed sħiħ ladarba hija ddeċidiet biss fuq it-tieni eċċezzjoni, tant li l-Ewwel Qorti ma ħaditx kont tas-sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mogħtija fit-23 ta' Settembru, 2021, li biha l-Awtorità tad-Djar ġiet ordnata terġa' tipproċessa t-talba li saret mill-attur sabiex jiġi rikonoxxut bħala kerrej; (iii) li f'dan il-każ il-konvenju ma sarx bejn żewġ ċittadini privati iżda sar bejn ċittadin privat u awtorità pubblika, b'dana li l-

Ewwel Qorti kellha tħaddem kejl differenti; (iv) li l-konvenju kien għadu validu għaliex l-Awtorità konvenuta żammet id-depożitu; u (v) li l-artikoli tal-liġi dwar il-konvenju għandhom jiġu interpretati bħala obbligazzjonijiet magħmula b'rieda tajba u mhux *stricto iuris*;

10. L-Awtorità konvenuta wieġbet għal dan l-appell fl-24 ta' Mejju, 2024 u f'din it-tweġiba hija mhux biss tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud, iżda insistiet li l-attur għandu jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn minħabba li l-aggravji tiegħu huma għalkollox fiergħa u vessatorji

11. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-attur isemmi għadd ta' raġunijiet għalfejn fil-fehma tiegħu s-sentenza appellata għandha tiġi mħassra. Din il-Qorti għalhekk sejra tipprova tqishom wieħed wieħed fl-istess ordni li dan ġew magħmula fir-rikors tal-appell.

13. L-**ewwel ilment** tal-attur huwa ta' sura proċedurali. L-attur jgħid li ma jaqbilx mal-Ewwel Qorti meta fis-sentenza appellata qalet li hija kienet ħa tillimita ruħha biex tiddeċiedi biss it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta minħabba dak li kien ġie mniżżel fil-verbal tat-13 ta' Mejju, 2021. Isostni li l-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2021 ma kienx digriet u li f'kull każ l-Ewwel Qorti ma żammitx miegħu peress li hija semgħet il-provi u s-sottomissjonijiet fuq kollox. B'hekk l-attur jargumenta li ladarba l-Ewwel Qorti semgħet il-provi kollha, mela allura kien mistenni minnha li hija tiddeċiedi fuq il-punti kollha li ġew sollevati waqt il-kawża jew għallinqas li tgħarraf lill-partijiet dwar kif kienet sejra tipproċedi sabiex b'hekk il-partijiet ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom.

14. Il-verbal tat-13 ta' Mejju, 2021 li ġie msemmi mill-Ewwel Qorti jgħid hekk:

> *«Ingħata Digriet*
>
> *Il-Qorti tordna li f'dan l-istadju tiġi trattata u deċiża l-eċċezzjoni enumerata numru 2, fejn ġie eċċepit illi l-konvenju tal-14 ta' Awwissu, 2019, m'għadux (v)inkolanti.*
>
> *Dr Zammit għall-Awtorità tad-Djar jiddikjara li referibbilment għall-eċċezzjoni msemmija, il-provi tal-Awtorità tad-Djar huma provi dokumentarji u għalhekk jistrieħ fuq l-atti, b'riżerva jekk tinqala' l-ħtieġa ta' provi ulterjuri wara li jressaq il-provi tiegħu l-attur dwar l-eċċezzjoni msemmija.*
>
> *Il-Qorti tagħti lill-attur ġimagħtejn żmien mil-lum sabiex b'nota jippreżenta kopja legali tal-ittra uffiċjali msemmija fir-rikors ġuramentat.*
>
> *Il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni tal-eċċezzjoni msemmija għas-7 ta' Lulju, 2021 fil-10.45am.»*

15. Din il-Qorti tabilħaqq ma tistax tifhem kif l-attur qed jgħid li dan il-verbal ma ħoloq l-ebda digriet, meta mhux biss għandek il-verbal innifsu li qiegħed jgħid ċar u tond li l-Ewwel Qorti kienet qiegħda tagħti digriet; iżda meta jirriżulta mill-mod ta' kif inkiteb dan il-verbal li l-Ewwel Qorti kienet qiegħda tagħti ordni ta' għamla interlokutorja dwar kif għandha titmexxa l-kawża billi l-ewwel il-partijiet jindirizzaw it-tieni eċċezzjoni dwar jekk għadx hemm konvenju li għadu jorbothom.

16. Issa anke jekk forsi bil-barka tal-Ewwel Qorti, l-attur spiċċa biex ressaq provi u sottomissjonijiet li jmorru lil hemm minn din it-tieni eċċezzjoni, dan ma jfissirx b'daqshekk li dak id-digriet ġie mwarrab. Digriet jista' jinbidel jew jitħassar b'żewġ modi biss: (i) b'digriet *contrario imperio* mogħti mill-Qorti stess li tkun tat dak id-digriet oriġinali; jew inkella (ii) b'deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell. F'dan il-każ la kien hemm wieħed u lanqas l-ieħor. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet sew li ddeċidiet is-sentenza appellata b'ħarsien mad-digriet tagħha mogħti fis-seduta tat-13 ta' Mejju, 2021. Ukoll, billi l-Ewwel Qorti mxiet ma' digriet preċedenti tagħha, allura hija ma kellhiex għalfejn toqgħod terġa' tgħarraf lill-partijiet jew toqgħod tfakkarhom li għalissa hija kienet ħa tiddeċiedi biss it-tieni eċċezzjoni, kif donnu ppretenda li kellu jsir l-attur.

17. Fuq kollox, din il-Qorti jkollha tistqarr bl-akbar perplessità, li ma tistax tifhem xi preġudizzju seta' ġarrab l-attur minħabba l-fatt li l-Ewwel

Qorti ddikjarat fis-sentenza appellata li hija kienet ħa tillimita ruħha biex tiddeċiedi biss it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta. Għamlitx sew jew le l-Ewwel Qorti meta mxiet fuq il-verbal tat-13 ta' Mejju, 2021 ma jbiddel xejn mill-fatt li l-Ewwel Qorti dehrilha li t-tieni eċċezzjoni kienet tajba biżżejjed biex toqtol l-azzjoni kollha tal-attur. Tassew ladarba l-Ewwel Qorti sabet li t-tieni eċċezzjoni kienet waħda mistħoqqa għaliex meta nfetħet il-kawża ma kienx għad hemm konvenju validu li jorbot lill-partijiet, mela allura hija ma kellhiex għalfejn toqgħod tidħol fuq punti oħra li tqajmu waqt il-kawża għaliex dawn ma kienu ħa jibdlu xejn mill-eżitu tas-sentenza.

18. Naturalment l-attur jista' jgħid li l-Ewwel Qorti ddeċidiet ħażin meta laqgħet din it-tieni eċċezzjoni u dan sejrin narawh aktar 'il quddiem meta nistħarrġu l-ilmenti l-oħra tiegħu mressqa f'dan l-appell; b'danakollu però l-attur ma jistax jgħid li s-sentenza appellata hija nulla għaliex waqfet mal-istħarriġ tat-tieni eċċezzjoni. Jinħass xieraq li l-attur jiġi mfakkar li sentenzi għandhom jiġu annullati biss għal raġunijiet serji u gravi (ara ***Francene Cini v. Domenic Zammit*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Ottubru, 2024). Ir-raġunijiet maħsuba fl-**Artikolu 790 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jwasslu għat-tħassir ta' sentenza jitolbu ċirkostanzi ferm aktar gravi u radikali minn dawk imsemmija mill-attur.

19. Dan l-ewwel ilment tal-attur, li kien jaħbat aħjar li kieku ma tressaq xejn minħabba n-natura fiergħa tiegħu, qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

20. It-**tieni ilment** tal-attur jirkeb fuq l-ewwel wieħed. Huwa jgħid li ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss it-tieni eċċezzjoni allura hija spiċċat biex m'għamlitx analiżi sħiħa tal-fatti kollha li ġew miġjuba quddiemha. Fosthom jgħid li l-Ewwel Qorti ma ħaditx kont tas-sentenza mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fit-23 ta' Settembru, 2021.

21. Fil-fehma tal-Qorti dan l-ilment huwa aktar fieragħ minn dak ta' qablu għaliex id-deċiżjoni ***Darrell Micallef v. Awtorità tad-Djar*** mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma hi ta' ebda fejda għall-każ li għandha quddiemha. Fil-kawża li ġiet deċiża mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (kopja tas-sentenza tinsab f'paġni 43 sa 47 tal-atti ta' din il-kawża), l-attur kien qiegħed jilmenta mill-fatt li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx għarfitu bħala kerrej tad-dar ta' Raħal Ġdid wara l-mewt ta' zijuh Francis Micallef. It-Tribunal iddeċieda biss li d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar li ma għarfitux bħala kerrej hija waħda nulla għaliex din ma kinitx ġiet motivata. Fis-sentenza tiegħu, it-Tribunal ma semma xejn dwar jekk il-konvenju tal-14 ta' Awwissu, 2019 għadux jorbot lill-partijiet jew dwar jekk l-Awtorità tad-Djar hijiex marbuta li tbiegħ id-dar ta' Raħal Ġdid lill-attur.

22. Din il-Qorti għalhekk ma tistax tlum lill-Ewwel Qorti talli skartat din

is-sentenza tat-Tribunal li ma kellha x'taqsam xejn dwar il-validità tal-konvenju jew dwar il-jedd tal-attur li jixtri d-dar ta' Raħal Ġdid.

23. Terġa' u tgħid, l-attur ma ta l-ebda ħjiel fl-appell tiegħu għaliex din is-sentenza tat-Tribunal kellha twassal lill-Ewwel Qorti biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Awtorità konvenuta jew saħansitra twassalha biex tilqa' t-talbiet tiegħu.

24. Anke dan it-tieni ilment għalhekk qiegħed jiġi mwarrab bħala wieħed li sar għalxejn.

25. Ngħaddu għalhekk għat-**<u>tielet ilment</u>**. L-attur jgħid li l-Ewwel Qorti ma qisitx il-fatt li hija prassi tal-Awtorità tad-Djar li din xorta tidħol f'kuntratt għat-trasferiment ta' ġid immobbli, minkejja li l-konvenju jkun skada, ikun ġie dikjarat null jew inkella jkun ġie mħassar. F'dan is-sens huwa jirreferi għax-xhieda tal-Avukata Bryony Balzia Bartolo. Jisħaq li f'dan il-każ il-konvenju ma sarx bejn żewġ ċittadini privati iżda sar ma' awtorità pubblika li għandha responsabbiltà akbar fil-konfront ta' kull ċittadin. Iżid jgħid li l-Ewwel Qorti ma ħaditx qies ukoll tal-fatt li kull meta hu u n-Nutar tiegħu kienu jistaqsu dwar il-konvenju, l-Awtorità konvenuta qatt ma qaltilhom li l-kuntratt ma kienx ħa jsir iżda dejjem tathom x'jifhmu li dan kien ħa jsir. Għalkemm jaċċetta li f'dan il-każ ma saritx estensjoni formali tal-konvenju oriġinali, l-attur jgħid li ma nġabitx prova li l-Awtorità konvenuta kienet

titlob estensjonijiet. Anzi jtenni li l-Awtorità konvenuta kienet tidħol fil-kuntratt anke wara li t-terminu oriġinali tal-konvenju jkun laħaq skada.

26. Din il-Qorti bla wisq kantunieri tgħid li dan l-ilment la huwa mistħoqq fil-fatti u lanqas fil-liġi.

27. Mhuwiex mistħoqq fil-fatti għaliex mhux minnu li l-attur wera li l-Awtorità tad-Djar tħaddan xi prassi kostanti jew li hija mdorrija tagħmel kuntratti ta' xiri-u-bejgħ wara li jkunu skadew il-konvenji. Tassew mill-atti tal-kawża jirriżulta li l-attur mhux biss ma ta l-ebda tagħrif speċifiku ta' mqar kuntratt wieħed fejn l-Awtorità tad-Djar iffirmat kuntratt ma' xi ħadd li kellu l-konvenju tiegħu skadut, iżda wkoll meta l-Avukata Bryony Balzia Bartolo ġiet mistoqsija waqt il-kontroeżami tagħha dwar jekk tafx b'kuntratti li saru mill-Awtorità tad-Djar minkejja li l-konvenju jkun skada, din wieġbet illi ma tafx (ara paġna 125 tal-atti tal-kawża).

28. L-attur isemmi fl-appell tiegħu dak li qalet l-Avukata Bryony Balzia Bartolo fil-paragrafu 14 tal-affidavit tagħha (ara paġna 86 tal-atti tal-kawża); iżda b'kull rispett lejh, din il-Qorti ma tarax kif dak li ntqal f'dan il-paragrafu jista' b'xi mod ikun ta' wens għalih. Kulma qalet l-avukata f'dan il-paragrafu huwa li meta l-kerrej jiġi nieqes u jkun hemm konvenju validu, il-Bord tal-Awtorità tiddeċiedi li ma tkomplix bil-bejgħ u tqis il-konvenju bħala mitmum u b'hekk trodd lura l-flus. Dan iżda bla ħsara għall-werriet

tal-kerrej li jekk irid japplika fuq ismu biex jibbenefika mill-iskema Sir Sid Darek, jekk kemm-il darba huwa jseħħlu jissodisfa l-kriterji għar-rikonoxximent. Verżjoni din, li ġiet imtennija minnha fil-kontroeżami tagħha (ara paġna 121 tal-atti tal-kawża). Ma jinftehimx għalhekk kif l-attur qiegħed jgħid li din il-parti tax-xhieda tal-avukata ssaħħaħ il-pożizzjoni tiegħu li l-Awtorità tad-Djar tħaddan xi prassi li tagħmel kuntratti anke wara li l-konvenji jkunu skaduti jew imħassra. Bil-maqlub, ix-xhieda tagħha twaqqa' l-argument kollu tiegħu.

29. Rilevanti wkoll f'dan ir-rigward, li fuq domanda magħmula mill-Ewwel Qorti lin-Nutar Bartolomeo Micallef dwar jekk huwa jafx b'każijiet fejn il-kuntratt sar xorta waħda minkejja li l-konvenju kien skadut u l-kerrej kien mejjet, dan wieġeb li ma kienx jaf (ara paġna 64 tal-atti tal-kawża).

30. L-attur lanqas ma jista' jgħid li huwa pprova l-fatt li l-Awtorità tad-Djar tagħtu x'jifhem li hija kienet lesta tidħol fil-kuntratt miegħu għaliex safrattant l-Awtorità tad-Djar lanqas biss irrikonoxxietu bħala kerrej, aħseb u ara kemm kienet lesta li tidħol f'kuntratt ta' trasferiment miegħu. Ta' xejn hawnhekk li l-attur jipprova jistrieħ fuq ix-xhieda tan-Nutar Bartolomeo Micallef għaliex mhux biss dan beda jitkellem mal-ħaddiema tal-Awtorità tad-Djar wara li l-konvenju kien ġa laħaq skada, iżda fuq stqarrija tiegħu stess huwa qal li dawn qatt ma tawh x'jifhem li għalihom il-konvenju kienu għadu jorbot bejn il-partijiet (ara paġna 63 tal-atti tal-kawża).

31. Mill-aspett fattwali għalhekk dan l-ilment tal-attur ma huwa tajjeb xejn. Iżda anke mill-aspett legali, l-ilment tal-attur ma fih ebda mertu. Għalkemm f'dan il-każ il-konvenju sar ma' awtorità pubblika, dan ma jfissirx b'daqshekk li allura l-liġi ċivili li tirregola l-konvenji ma tapplikax. Fin-nuqqas ta' dispożizzjoni speċifika tal-liġi li tgħid mod ieħor, l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, jgħodd kemm meta l-konvenju jkun sar bejn żewġ ċittadini privati, kif ukoll meta fil-konvenju jkun hemm involuta xi awtorità pubblika. Mhuwiex siewi l-attur għalhekk meta jipprova jargumenta li għandu jintuża kejl differenti meta l-konvenju jkun sar ma' awtorità pubblika.

32. Illi skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** l-effett ta' wegħda ta' xiri jew ta' bejgħ tispiċċa meta jagħlaq it-terminu tal-konvenju, kemm-il darba wieħed mill-partijiet fil-konvenju ma jsejjaħx lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju u jippreżenta rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa l-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Carmelo sive Charlie Vella v. L-Awtorità tad-Djar*** deċiża mill-Qorti tal-

Appell fl-10 ta' Diċembru, 2024 u ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018).

33. Kull diskussjoni jew korrispondenza li setgħet saret bejn il-partijiet wara li l-konvenju jkun laħaq skada hija irrilevanti għaliex ladarba l-konvenju jitlef il-validità tiegħu, ħadd mill-partijiet ma jkun jista' jiġi mġiegħel jersaq għall-kuntratt, u dan minkejja li wara l-għeluq tal-konvenju tkun saret ittra uffiċjali u saħanistra anke kawża (ara ***Karkanja Developments Limited v. Emanuel Galea*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Mejju, 2024).

34. Naturalment il-partijiet jistgħu jerġgħu jagħtu l-ħajja lill-konvenju billi jiffirmaw kitba privata, fejn jaqblu li jġeddu u jtawlu l-effetti ta' konvenju preċedenti li jkun għalaq biex b'hekk jerġgħu jagħtuh lura l-ħajja (ara ***Mario Mallia et v. Anna Grima et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ġunju, 2024, ***Joseph Fenech v. Joseph Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024 u ***Joseph Mary Cutajar et v. S.C & Company Limited***, li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023). Fil-każ tal-lum iżda ma kienx hemm ftehim bħal dan.

35. Tħares minn fejn tħares għalhekk anke dan it-tielet ilment tal-attur biex titwaqqa' s-sentenza appellata mhuwiex fejjiedi.

36. Dan iġibna għar-**raba' ilment** tal-attur fejn qed jargumenta li l-konvenju għadu ħaj għaliex l-Awtorità konvenuta ma radditlux lura d-depożitu li ġie mħallas fil-konvenju.

37. Anke dan l-ilment tiegħu iżda mhuwiex tajjeb. Kif għedna aktar kmieni, skont l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** l-konvenju jtemm l-effetti tiegħu jekk ħadd mill-partijiet ma jsejjaħ lill-parti l-oħra b'att ġudizzjarju biex jersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ qabel jilħaq jiskadi l-konvenju. F'dan il-każ l-attur ma bagħatx dan l-att ġudizjarju qabel għalaq iż-żmien tal-konvenju. Għalhekk jiġi mtenni li l-wegħda li l-Awtorità tad-Djar kienet għamlet liz-ziju tal-attur biex tbiegħlu d-dar ta' Raħal Ġdid illum spiċċat u tilfet l-effetti tagħha. Kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, il-fatt li l-Awtorità tad-Djar żammet id-depożitu jagħti biss jedd ta' azzjoni lill-attur bħala werriet ta' zijuh biex jiġbru mingħandha ladarba waqa' l-konvenju. Żgur però ż-żamma tad-depożitu min-naħa tal-Awtorità konvenuta ma jagħtihx jedd li jibqa' jinsisti li tiġi mwettqa l-wegħda li saret f'konvenju li m'għadux ħaj.

38. Jifdal biss l-**aħħar ilment**. L-attur isostni li d-dispożizzjonijiet tal-liġi għandhom jiġi interpretati bħala obbligazzjonijiet magħmula b'rieda tajba u mhux *stricto iuris*. Jgħid li l-Awtorità konvenuta stabbiliet fuqha nnifisha obbligazzjoni li f'kull ċirkostanza mhux biss hija waħda naturali skont il-liġi iżda hija wkoll waħda potestattiva u fakultattiva. Jisħaq li l-Awtorità konvenuta qatt ma nħallet mill-obbligu unilaterali li daħlet fih u għalhekk ma hemm xejn li jżommha milli tidħol fil-kuntratt miegħu.

39. Min kif taraha l-Qorti, b'dan l-aggravju l-attur qiegħed jipprova jagħti x-xeħta ta' xi argument legali sofistikat ħafna li meta mbagħad tiġi biex tagħsru ma ssib li fih sugu ta' xejn. Kif jgħid il-qawl Malti: forn li biebu ma jingħalaqx, ħobżu ma jissajjarx.

40. Tassew li l-Awtorità tad-Djar kienet marbuta mal-obbligazzjoni unilaterali tagħha li tbiegħ id-dar ta' Raħal Ġdid iżda dan biss sakemm il-konvenju kien għadu ħaj. Darba li llum il-konvenju m'għadux ħaj għaliex ma ġietx imħarsa l-proċedura msemmija fl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili**, l-Awtorità tad-Djar ma baqgħetx aktar marbuta li tosserva dik l-obbligazzjoni unilaterali.

41. Hekk ukoll, l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex għalfejn toqgħod tgħid lill-attur li l-konvenju m'għadux validu għaliex l-effetti tal-konvenju spiċċaw awtomatikament hekk kif għalaq iż-żmien tal-validità tiegħu. Fuq kollox waqt din il-kawża, jidher li l-Awtorità tad-Djar għamlithielu biżżejjed ċara li hija ma kinitx qiegħda tqis li l-konvenju għadu ħaj għaliex ikkontestatlu din il-kawża. Jiġi b'hekk, li anke dan l-aħħar ilment tal-attur qiegħed jiġi miċħud.

42. Din il-Qorti ttemm din is-sentenza billi tgħid li hija bil-wisq mistħoqqa t-talba tal-Awtorità konvenuta biex l-attur appellant jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż ta' dan l-appell għal darbtejn skont l-**Artikolu**

223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. M'hemmx dubju li l-attur ħareġ minn żniedu kull argument possibbli sabiex jipprova jevita l-inevitabbli. Ir-raġuni iżda ma tridx forza.

43. L-attur kien jaf li l-konvenju ma kienx għadu validu u għalhekk huwa ma kellux għalfejn jappella minn sentenza li kienet legalment u fattwalment siewja. Bix-xieraq allura li l-isforzi fiergħa u vessatorji tiegħu f'dan l-appell jattiraw il-kundanna tal-ħlas tal-ispejjeż tal-appell għal darbtejn.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell imressaq mill-attur Darrell Micallef u tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kollha tal-appell jitħallsu għal darbtejn mill-istess Darrell Micallef peress li l-appell tiegħu huwa fieragħ u vessatorju.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss