MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2019

Rikors Maħluf Numru 515/2018LM

Joseph Fenech (K.I. Numru 417879M)

vs.

John Cassar (K.I. Numru 238661M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-24 ta' Mejju, 2018 mill-attur **Joseph Fenech** (K.I. 417879M) (minn issa 'l quddiem "l-attur"), u maħluf minnu stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi fid-disgħa (9) ta' Ġunju, tas-sena elfejn u ħmistax (2015), il-kontendenti f'din il-kawża iffirmaw konvenju fejn il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti li obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-maisonette, mingħajr l-arja tiegħu, inkluża l-internal yard u l-back yard bla arja tagħha sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-maisonette, b'entratura separata għalih, fi stat ta' semi finished bla numru u*

bla isem fi blokk bl-ittra 'C' fil-kumpless, liema maisonette jinsab fil-livell ta' elevated ground floor level fuq in-naħa tax-xellug meta tħares lejn il-faċċata tal-Blokka C mit-triq, sovrappost u sottopost għal beni tal-venditur b'entratura li tagħti għal Triq Tumas Galea, Birkirkara (Dok. A);

2. *Illi dakinhar stess u ċioe fid-disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u ħmistax (2015), l-istess partijiet iffirmaw konvenju fejn il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lir-rikorrenti li obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-lock-up garaxx f'semi basement level tal-kumpless internament immarkat bin-numru sebgħa (7) li jesa żewġ karozzi, liema garaxx jifforma parti minn kumpless ta' sebgħa garaxxijiet. Dan il-garaxx jinsab faċċata tar-rampa hekk kif tidħol mir-rampa komuni li tagħti għal fuq Triq Tumas Galea Birkirkara u jinkludi d-dritt in perpetwu u trasferibbli biss mal-istess Garaxx ta' aċċess bil-vettura u bir-riġel minn fuq ir-rampa kollha u dik il-parti tad-drive in li hi neċessarja sabiex ix-Xerrej bħala sid tal-Garaxx, ikollu aċċess bil-vettura u bir-riġel għall-Garaxx tiegħu minn Triq Tumas Galea, Birkirkara (Dok. B);*

3. *Illi l-konvenju tal-aħħar u ċioe għax-xiri tal-garaxx huwa suġġett għall-akkwist tal-maisonette u dan skont l-istess termini tal-konvenju;*

4. *Illi minkejja diversi estensjonijiet u interpellazzjonijiet għall-akkwist tal-maisonette, l-intimat baqa' ma deherx għall-pubblikazzjoni tal-att finali mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi;*

5. *Illi għaldaqstant u in vista tal-inadempjenza tal-konvenut, ir-rikorrenti intavola kawża fl-istess ismijiet "**Joseph Fenech vs John Cassar**" bir-rikors ġuramentat numru 101/2017 fejn talab fost l-oħrajn lill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tordna lill-konvenut jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;*

6. *Illi l-kawża għadha pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili;*

7. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 1382/2018, ir-rikorrenti interpella lill-konvenut sabiex jiffirma estensjoni stante l-kondizzjoni sospensiva kif ingħad aktar 'l fuq (Dok. Ċ);*

8. *Illi minkejja din l-interpellazzjoni l-intimat naqas milli jidher għal estensjoni tal-konvenju ġialadarba għadha ma avveratx ruħha l-kondizzjoni msemmija fil-konvenju u ċioe l-akkwist tal-maisonette;*

9. *Illi għalhekk, ir-rikorrenti kellu bilfors jipproċedi b'din il-kawża.*

TALBIET:

Jgħid għalhekk l-intimat għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull ordni u dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni jew meħtieġa fiċ-ċirkostanzi:

1. *Tiddikjara illi l-konvenju datat 9 ta' Ġunju, 2015 jibqa' in vigore sakemm isseħħ il-kondizzjoni sospensiva u ċioe dik marbuta mal-bejgħ tal-maisonette fuq imsemmi u ċioe 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 imħarrek għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **John Cassar** (K.I. 238661M), (minn issa 'l quddiem "il-konvenut"), li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Ġunju, 2018, u maħlufa minnu stess, li biha eċċepixxa:

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 għal kollox 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 kondizzjoni fil-konvenju ta' nhar id-9 ta' Ġunju, 2015, liema kondizzjoni ma ġietx pattwita mill-kontendenti fl-istess konvenju;*
3. *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 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 tfisser 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 għal kollox 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 għal kollox 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-kondizzjoni 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 għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-kondizzjoni illi fuqha l-attur qiegħed isejjes it-talba tiegħu ma hijiex waħda sospensiva iżda kondizzjoni 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 għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu peress illi l-kondizzjoni 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 ma huwiex 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'riserva għal kwalunkwe azzjoni oħra illi l-esponenti jista' jġib kontra l-attur.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' April, 2019 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Bejn il-partijiet ġew iffirmati żewġ konvenji b'mod separat fid-9 ta' Ġunju, 2015, u permezz tagħhom il-konvenut obbliga ruħu li jbigħ 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 ċjoé 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 kondizzjoni 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-kondizzjoni 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-kondizzjoni li qiegħed isejjes fuqha l-azzjoni tiegħu l-attur mhix waħda sospensiva, iżda waħda riżoluttiva, u tali kondizzjoni ma tistax tintuża biex b'xi mod tissospendi jew ittawwal it-terminu espressament ikkontemplat fl-imsemmi konvenju.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur, l-attur ippreżenta kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, fejn il-konvenut bħala venditur prospettiv obbliga ruħu li jbigħ, jassenja u jittrasferixxi lill-attur, bħala kumpratur prospettiv, li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-*maisonette* mingħajr l-arja tiegħu, bil-bitħa interna u bil-*back yard* sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-*maisonette*, b'entratura separata għalih, fi stat *semi-finished,* bla numru u bla isem, fi blokk bl-ittra 'C' fil-kumpless, liema *maisonette* jinsab fl-*elevated ground floor level* fuq in-naħa tax-xellug meta tħares lejn il-faċċata ta' Blokk 'C' mit-triq, sovrappost u sottopost għal beni

tal-venditur.[1] Il-klawsoli rilevanti li jistabbilixxu l-kondizzjonijiet li huwa suġġett għalihom dan il-konvenju, jaqraw:

- "L-obbligu tax-xerrej li jersaq għal kuntratt finali huwa suġġett li jingħata *bank loan* biex jixtri l-imsemmija proprjetà. Din il-klawsola hija valida għal sitt ġimgħat mil-lum. F'każ li l-*bank loan* ma tiġix approvata, il-venditur jobbliga ruħu li jirritorna d-depożitu lill-kumpratur.

- Dan il-konvenju jibqa' validu sad-disgħa (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016)."

L-attur ippreżenta wkoll kopja ta' konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet fl-istess ġurnata tad-9 ta' Ġunju, 2015, fejn il-konvenut bħala venditur prospettiv, obbliga ruħu li jbigħ, jassenja u jittrasferixxi lill-attur bħala kumpratur prospettiv, li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista, il-*lock-up* garaxx fil-livell *semi-basement* tal-kumpless internament immarkat numru sebgħa (7) li jesa żewġ karozzi, liema garaxx jifforma parti minn kumpless ta' seba' garaxxijiet.[2] Il-garaxx inkwistjoni ġie identifikat bħala dak faċċata tar-rampa hekk kif tidħol mir-rampa komuni li tagħti għal fuq Triq Tumas Galea, Birkirkara, u jinkludi d-dritt in perpetwu u trasferibbli biss mal-istess garaxx ta' aċċess bil-vettura u bir-riġel minn fuq ir-rampa kollha u dik il-parti tad-*drive-in* li hija neċessarja sabiex ix-xerrej ikollu aċċess bil-vettura u bir-riġel għall-garaxx tiegħu minn Triq Tumas Galea, Birkirkara. Il-klawsoli relattivi li jistabbilixxu l-kondizzjonijiet li hu suġġett għalihom dan il-konvenju, jaqraw kif ġej:

- "Dan il-konvenju jibqa' validu sad-disgħa (9) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018);

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.

- L-obbligu tal-kumpratur li jersaq għal kuntratt finali huwa suġġett li jixtri *maisonette* fl-istess kumpless mill-venditur. F'każ li l-kumpratur ma jkunx akkwista l-*maisonette,* dan il-konvenju jiġi awtomatikament null."

L-attur ippreżenta wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' April, 2018[3], li permezz tagħha l-attur interpella lill-konvenut jersaq għall-iffirmar tal-estensjoni tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, fir-rigward tax-xiri tal-garaxx inkwistjoni, u dan fid-dawl tal-fatt li bejn il-partijiet hemm kawża oħra fl-ismijiet **Joseph Fenech *vs.* John Cassar** (101/2017) rigward il-bejgħ tal-*maisonette* li għadha pendenti.

Waqt l-udjenza tal-10 ta' Diċembru, 2018 xehed in-**Nutar Dr Ian Castaldi Paris**, li kien in-Nutar li quddiemu ġew iffirmati l-imsemmija konvenji tad-9 ta' Ġunju, 2015[4], li kkonferma li l-konvenju fir-rigward tax-xiri tal-garaxx kien jiskadi fid-9 ta' Ġunju, 2018. Ix-xhud qal li minkejja li fil-konvenju fir-rigward tax-xiri tal-garaxx ma ġiet ikkontemplata l-ebda estensjoni ta' żmien, madanakollu dan il-konvenju kien suġġett li jsir il-kuntratt tax-xiri tal-*maisonette.* Ix-xhud qal ukoll li qabel id-9 ta' Ġunju, 2018, huwa kien irċieva *email* mingħand l-attur li kien talbu jkellem lill-konvenut sabiex il-konvenju rigward l-akkwist tal-garaxx jiġi estiż, u żied jgħid li hu kien idderieġa lill-attur ikellem avukat minħabba li kien jaf li bejn il-partijiet hemm kawża pendenti.

Waqt l-istess udjenza xehed **Emanuel Sciriha**, Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali[5], li qal li mir-riċerka li għamel fir-Reġistru tal-Qorti, irriżultalu li ġew ippreżentati żewġ rikorsi maħlufa bejn il-partijiet, kif ukoll ġew ippreżentati żewġ mandati ta' inibizzjoni li ġew deċiżi t-tnejn, u tliet ittri uffiċjali, li lkoll ġew

[3] *A fol.* 20 tal-proċess.
[4] *A fol.* 39 tal-proċess.
[5] *A fol.* 47 tal-proċess.

esebiti minnu. Ix-xhud esebixxa kopja ta' ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru, 2016, mibgħuta mill-attur lill-konvenut a tenur tal-artikolu 889 tal-Kapitolu 12 u tal-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn sar riferiment għall-fatt li l-konvenju għax-xiri tal-*maisonette* inkwistjoni ġie mġedded erba' darbiet, u wara l-aħħar estensjoni, il-konvenju kellu jiskadi fit-23 ta' Novembru, 2016, u għalhekk l-attur interpella lill-konvenut jagħmel dak li kien obbliga ruħu li jagħmel fl-imsemmi konvenju.[6] Ix-xhud ippreżenta wkoll kopji tal-estensjonijiet għall-konvenju li kien sar fir-rigward tax-xiri tal-*maisonette*.[7]

Fl-istess udjenza xehed ukoll **Neville Busuttil**, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi[8], li qal ġew irreġistrati żewġ konvenji bejn il-partijiet, wieħed fir-rigward tal-*maisonette* bla numru u bla isem fi blokk bl-ittra C fil-kumpless li għandu entratura li tagħti għal Triq Tumas Galea, Birkirkara, li ġie ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, u l-konvenju l-ieħor iffirmat ukoll fl-istess data, fir-rigward tal-garaxx internament immarkat numru sebgħa (7), b'entratura fi Triq Tumas Galea, Birkirkara, u kkonferma li ż-żewġ konvenji ġew irreġistrati u li tħallset ukoll it-taxxa tal-boll relattiva.[9]

Permezz ta' nota tad-9 ta' Frar, 2019, l-attur ippreżenta vera kopja tal-atti tal-kawża fl-ismijiet **Joseph Fenech *vs.* John Cassar**[10], bin-numru ta' referenza 101/2017AF, minn fejn jirriżulta li fi proċeduri separati bejn l-istess partijiet, l-attur talab *inter alia* lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma kellu ebda raġuni valida fil-liġi sabiex ma jidhirx u ma jaddivjenix għall-pubblikazzjoni tal-att finali rigward ix-xiri tal-*maisonette*, skont il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet

---

[6] *A fol.* 49 tal-proċess.
[7] A fol. 92 *et seq.* tal-proċess.
[8] A fol. 104 tal-proċess.
[9] Dokumenti uffiċjali fir-rigward tar-reġistrazzjoni tal-konvenji relattivi, bl-estensjonijiet rilevanti, *a fol.* 106 *et seq.* tal-proċess.
[10] *A fol.* 146 *et seq.* tal-proċess.

fid-9 ta' Ġunju, 2015, kif sussegwentement estiż, u sabiex tikkundanna lill-intimat jidher u jiffirma l-att finali ta' bejgħ tal-*maisonette* inkwistjoni skont il-prezz u l-kondizzjonijiet kollha debitament miftiehma u aċċettati mill-partijiet permezz tal-konvenju relattiv.

Permezz ta' nota tal-4 ta' Frar, 2019, l-attur ippreżenta kopja ta' korrispondenza li għaddiet bejnu u n-Nutar Ian Castaldi Paris fir-rigward tal-estensjoni għall-konvenju tal-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri.[11] Ġie esebit ukoll *affidavit* tal-attur **Joseph Fenech**[12], li xehed li hu kien iffirma konvenju ma' John Cassar fid-9 ta' Ġunju, 2015, rigward il-bejgħ tal-*maisonette* mingħajr l-arja tiegħu, inkluża l-*internal yard* u l-*back yard* bla arja tagħha sal-livell tal-konkos tas-saqaf tal-*maisonette*, b'entratura separata għaliha, fi stat *semi finished* bla numru u bla isem fi blokk bl-ittra 'C', b'entratura li tagħti fuq Triq Tumas Galea, Birkirkara, versu l-prezz pattwit bejn il-partijiet ta' mija u ħamsin elf Euro (€150,000). L-attur spjega wkoll li dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette*, il-partijiet iffirmaw konvenju ieħor għall-bejgħ tal-garaxx *lock-up* f'*semi-basement level* tal-kumpless internament immarkat bin-numru sebgħa (7), li jesa żewġ karozzi, formanti parti minn kumpless ta' seba' garaxxijiet, b'aċċess minn Triq Tumas Galea, Birkirkara. L-attur qal li l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-garaxx kien suġġett għall-akkwist minnu tal-*maisonette* fl-istess kumpless. Qal ukoll li l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* ġie estiż diversi drabi, u dan minħabba li l-konvenut kien naqas li jlesti x-xogħlijiet. Qal li l-ewwel darba li kien ser jiskadi l-konvenju, il-konvenut kien talbu jestendih għaliex ix-xogħol ma kienx għadu tlesta, u hu min-naħa tiegħu kien aċċetta, iżda

[11] *A fol.* 392 tal-proċess.
[12] *A fol.* 393 tal-proċess.

sussegwentement kien hemm għadd ta' estensjonijiet oħra. L-attur qal li fid-9 ta' Novembru, 2016 hu kien bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut fejn interpellah jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt, u sussegwentement għal din l-ittra uffiċjali, il-partijiet iffirmaw estensjoni tal-validità tal-konvenju sal-15 ta' Jannar, 2017. L-attur żied jgħid li n-Nutar Ian Castaldi Paris kien iffissa appuntament ma' HSBC Bank (Malta) plc għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-*maisonette*, liema appuntament kien għall-11 ta' Jannar, 2017. Iżda fid-9 ta' Jannar, 2017 huwa kien irċieva telefonata mingħand in-Nutar Castaldi Paris li kien infurmah li l-appuntament inkwistjoni kien ġie kkanċellat. L-attur qal li minħabba f'hekk fit-13 ta' Jannar, 2017 huwa kien bagħat ittra uffiċjali oħra, u sussegwentement fetaħ kawża fl-ismijiet **Joseph Fenech *vs.* John Cassar**, bin-numru ta' referenza 113/2017AF. L-attur żied jispjega li peress li fil-konvenju rigward l-akkwist tal-garaxx hemm kondizzjoni li l-akkwist tal-garaxx huwa suġġett għall-akkwist tal-*maisonette* fl-istess kumpless, huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut fejn interpellah biex jersaq għall-iffirmar tal-estensjoni tal-konvenju, u dan minħabba li l-kondizzjoni dwar l-akkwist tal-*maisonette* ma kinitx avverat ruħha. L-attur qal li minkejja dan, ir-risposta tal-konvenut kienet li huwa kien dispost jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għall-akkwist tal-garaxx, u dan minkejja li l-att finali għall-akkwist tal-*maisonette* għadu ma sarx. L-attur qal li l-akkwist tal-garaxx jista' jsir biss wara li hu jkun akkwista l-*maisonette*, u dan il-kuntratt għadu ma sarx għax il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt finali tat-trasferiment tal-*maisonette*. L-attur qal li mhux minnu li l-konvenju mertu ta' din il-kawża skada u l-kondizzjoni li torbot l-akkwist tal-garaxx mal-akkwist tal-*maisonette* m'għandha l-ebda effett, u dan għaliex sakemm infetħet din il-kawża kien għadu għaddej it-terminu oriġinali tal-validità tal-konvenju, u l-kuntratt għall-akkwist tal-*maisonette* kien għadu ma

ġiex iffirmat bejn il-partijiet. Qal li għalhekk il-kondizzjoni hija waħda sospensiva u mhux riżoluttiva kif qiegħed jippretendi l-konvenut. L-attur qal ukoll li saż-żmien li fih infetħet din il-kawża, ma kienx għad hemm eżitu finali għall-kawża rigward l-akkwist tal-*maisonette*. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, l-attur ippreżenta għadd ta' dokumenti, konsistenti f'kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015, fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette*[13]; kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fid-9 ta' Ġunju, 2015 rigward l-akkwist tal-garaxx[14]; kopja tal-estensjoni tal-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* iffirmata fis-7 ta' Marzu, 2016, li permezz tagħha l-istess konvenju ġie estiż sal-20 ta' April, 2016[15]; kopja tal-estensjoni ffirmata bejn il-partijiet fil-15 ta' April, 2016, li permezz tagħha l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* ġie estiż sal-10 ta' Mejju, 2016[16]; kopja tal-estensjoni ffirmata bejn il-partijiet fid-9 ta' Mejju, 2016, li permezz tagħha l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* ġie estiż sal-24 ta' Mejju, 2016[17]; kopja tal-estensjoni tat-23 ta' Mejju, 2016, li permezz tagħha l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* ġie estiż sat-23 ta' Novembru, 2016[18]; kopja tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Novembru, 2016 li permezz tagħha l-attur interpella lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ rigward il-*maisonette*[19]; kopja ta' estensjoni ffirmata bejn il-partijiet fil-5 ta' Diċembru, 2016, li permezz tagħha l-partijiet qablu li l-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-*maisonette* kellu jiġi estiż sal-15 ta' Jannar, 2017, u fejn il-venditur prospettiv obbliga ruħu li jersaq għall-att finali ta' bejgħ sa mhux aktar tard

[13] *A fol.* 395 tal-proċess.
[14] *A fol.* 404 tal-proċess.
[15] *A fol.* 407 tal-proċess.
[16] *A fol.* 409 tal-proċess.
[17] *A fol.* 411 tal-proċess.
[18] *A fol.* 413 tal-proċess.
[19] *A fol.* 415 tal-proċess.

minn ħamest ijiem minn meta l-kompratur jipproduċi kopja tal-*compliance certificate* fuq il-*maisonette* inkwistjoni.[20]

Fl-udjenza tat-22 ta' Frar, 2019 sar il-kontroeżami ta' **Joseph Fenech**[21], li qal li kienu ġew iffirmati żewġ konvenji separati bejn il-partijiet għax biex jakkwista l-*maisonette*, kellu jieħu self bankarju, filwaqt li ma kellu bżonn l-ebda self sabiex jakkwista l-garaxx. L-attur ikkonferma li d-data tal-iskadenza tal-konvenju fir-rigward tal-akkwist tal-garaxx kienet id-9 ta' Ġunju, 2018. Ix-xhud qal ukoll li l-partijiet ma ftiehmu bejniethom dwar ebda estensjoni għal dak il-konvenju minħabba li huma spiċċaw ma jitkellmux bejniethom. Madanakollu l-attur ikkonferma li huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-konvenut fejn interpellah jagħmel estensjoni tal-konvenju tal-akkwist tal-garaxx u dan minħabba fil-kawża li kien hemm bejn il-partijiet. L-attur qal li huwa ma jixtieqx jakkwista l-garaxx jekk miegħu ma jakkwistax ukoll il-*maisonette*, u kienet din ir-raġuni għalfejn huwa kien interpella lill-konvenut biex jersaq għall-estensjoni tal-konvenju dwar l-akkwist tal-garaxx. Qal li huwa xtaq jestendi l-konvenju għall-akkwist tal-garaxx sakemm ikun hemm eżitu finali għall-kawża pendenti bejn il-partijiet dwar l-akkwist tal-*maisonette*. L-attur qal li t-tweġiba tal-konvenut għat-talba tiegħu kienet li dan kien lest jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx, sakemm tali kuntratt jiġi ffirmat sad-9 ta' Ġunju, 2018. L-attur qal li hu ma xtaqx li jakkwista l-garaxx jekk ma jkollux ċertezza li miegħu ser jakkwista l-*maisonette* ukoll. L-attur spjega t-talba tiegħu f'din il-kawża b'dan il-mod:

> "Qed nitlob li jsir il-kuntratt wara li jiġi estiż u wara li tinqata' l-kawża tal-*maisonette* jekk dejjem tinqata' favurija."

[20] *A fol.* 416 tal-proċess.
[21] *A fol.* 420 tal-proċess.

L-attur qal ukoll li hu qatt ma kellu l-intenzjoni li jixtri l-garaxx mingħajr il-*maisonette*, imma huwa għad għandu l-għażla li jixtri l-*maisonette* mingħajr il-garaxx.

Il-konvenut John Cassar fl-*affidavit* tiegħu[22] qal li hu għandu fabbrika tal-*aluminium* u jagħmel ukoll xogħol ta' żvilupp tal-proprjetà. Qal li fis-snin kollha li ilu bin-negozju, qatt ma kellu inkwiet dwar xi biċċa xogħol, u l-kawżi li fetaħ l-attur kontrih huma l-uniċi proċeduri li huwa qatt kellu fil-Qorti. Qal li fost il-proprjetajiet żviluppati minnu fl-aħħar snin, hemm tliet blokok fi Triq Tumas Galea, Ta' Paris, Birkirkara, liema żvilupp kien jikkonsisti fi tlieta u għoxrin (23) appartament. Qal li huwa kien ġie kkuntattjat mill-attur li wera interess li jakkwista proprjetà mingħandu meta l-proġett kien għadu fuq il-pjanta u l-iżvilupp tal-art kien għadu ma nbediex, u kienu ltaqgħu sabiex juri l-pjanti lill-attur. Żied jgħid li l-attur mill-ewwel wera interess fl-akkwist ta' *maisonette* u garaxx, u għalhekk hu u l-attur kienu marru għand in-Nutar Ian Castaldi Paris sabiex jagħmlu konvenju għall-akkwist tal-imsemmi *maisonette* u garaxx. Il-konvenut qal li l-partijiet għamlu żewġ konvenji separati, wieħed għax-xiri tal-*maisonette*, u l-ieħor għax-xiri tal-garaxx inkwistjoni, u l-konvenju għax-xiri tal-garaxx kien validu sad-9 ta' Ġunju, 2018 sabiex l-attur jilħaq ifaddal il-flus biex ikun f'pożizzjoni li jakkwista l-garaxx ukoll. L-attur qal li huwa kien qabel li jsir konvenju fit-tul, bit-terminu tal-validità tiegħu ma jkunx ta' aktar minn tliet snin. Il-konvenut żied jgħid li meta qorob iż-żmien biex jiskadi l-konvenju għax-xiri tal-garaxx, huwa kien irċieva ittra uffiċjali mingħand l-attur, li permezz tagħha ġie mitlub jersaq għall-iffirmar ta' estensjoni tal-konvenju fir-rigward tal-garaxx. Il-konvenut qal li r-risposta tiegħu għal din it-talba kienet li l-

[22] *A fol.* 430 tal-proċess.

kondizzjoni li għamel riferiment għaliha l-attur ma kinitx tissospendi ż-żmien tal-konvenju, u l-attur seta' jirrinunzja għal tali klawsola jekk ried. Fir-risposta tiegħu l-konvenut qal ukoll li huwa kien dispost jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali għall-bejgħ tal-garaxx sa mhux aktar tard mid-data tal-iskadenza tal-konvenju, jiġifieri sa mhux aktar tard mid-9 ta' Ġunju, 2018, u fin-nuqqas ta' dan, il-konvenju jitlef il-validità tiegħu. Il-konvenut kompla jgħid li hu qatt ma rċieva xi risposta ulterjuri mingħand l-attur għal din it-tweġiba tiegħu, u minflok kien irċieva mandat ta' inibizzjoni sabiex ma jbigħx il-garaxx, u r-rikors ġuramentat li permezz tiegħu nbdiet din il-kawża. Qal ukoll li ż-żewġ konvenji tal-*maisonette* u tal-garaxx saru b'mod separat, u fil-konvenju dwar ix-xiri tal-garaxx ma ġiex kkontemplat li dan jista' jiġi estiż wara d-data tad-9 ta' Ġunju, 2018. Il-konvenut qal ukoll li l-kuntratt għax-xiri tal-*maisonette* ma sarx għax l-attur kien qiegħed jivvinta l-iskużi biex ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà, u mill-provi li nstemgħu fil-kawża l-oħra li għadha pendenti bejn il-partijiet, irriżulta li l-attur ma kellux kollox sew mal-bank li kien ser jisilfu l-flus għax-xiri tal-*maisonette*. Il-konvenut ikkonkluda x-xhieda tiegħu billi qal li hu kien informa lill-attur li kien dispost jersaq għall-att finali tal-bejgħ tal-garaxx sa mhux aktar tard mid-9 ta' Ġunju, 2018, iżda dwar din il-proposta la kien irċieva risposta u lanqas appuntament mingħand in-nutar. Il-konvenut qal li l-uniku skop tal-attur huwa li jestendi ż-żmien tal-validità tal-konvenju fir-rigward tax-xiri tal-garaxx, liema konvenju llum huwa skadut.

Waqt l-udjenza tal-15 ta' April, 2019 ġie verbalizzat mill-avukati difensuri tal-partijiet li l-kawża fl-ismijiet **Joseph Fenech *vs.* John Cassar** (101/2017AF)

kienet ġiet deċiża billi t-talbiet tal-attur ġew milqugħin u l-konvenut ġie ordnat jersaq għall-iffirmar tal-att ta' bejgħ tal-*maisonette*.[23]

Waqt l-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-konvenut **John Cassar**[24], li qal li l-partijiet kienu dehru fuq żewġ konvenji separati, wieħed għall-akkwist tal-*maisonette* u l-ieħor għall-akkwist tal-garaxx. Il-konvenut qal li l-konvenji saru separatament minħabba li l-attur ma kellux biżżejjed flus biex iħallas depożitu fuq waħda mill-proprjetajiet, u kien in-nutar li ddeċieda li kellhom isiru żewġ konvenji separatament. Il-konvenut qal li minkejja li huwa kien ikkonċeda terminu ta' tliet snin sabiex l-attur iħallas parti mid-depożitu dovut, dan baqa' qatt ma tah xejn. Il-konvenut qal li ladarba l-konvenju għall-akkwist tal-garaxx skada, dan bl-ebda mod ma jista' jiġġedded jew jiġi estiż. Il-konvenut ikkonferma wkoll li l-attur kellu jagħmel pagamenti fuq il-garaxx f'każ li jkun qiegħed jagħmel użu minnu tul iż-żmien tal-validità tal-konvenju, imma l-attur qatt ma għamel użu mill-imsemmi garaxx. Il-konvenut qal ukoll li l-interess tiegħu kien li l-attur jersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx minħabba li hu kellu bżonn il-flus li kien ser idaħħal minn dan il-bejgħ sabiex ikun jista' jinvestihom xi mkien ieħor. Il-konvenut qal ukoll li l-mandat ta' inibizzjoni fejn l-attur talab lill-Qorti żżomm lill-konvenut milli jbigħ il-garaxx inkwistjoni kien ġie milqugħ. B'riferiment għal dak li qal fix-xhieda tiegħu li l-attur ma kellux flus sabiex jersaq għall-att finali għax-xiri tal-garaxx, il-konvenut qal li huwa kien ġie infurmat b'dan min-nutar li kellu jippubblika l-att finali ta' bejgħ. Il-konvenut żied jgħid li meta l-partijiet resqu għall-iffirmar tal-konvenji inkwistjoni, l-attur kien qallu li huwa ma kellux flus biex jixtri l-garaxx, u kien għalhekk li l-attur kien infurmah li ma kienx fi ħsiebu jestendi t-terminu tal-

[23] Kopja tal-verbal *a fol.* 433 tal-proċess.
[24] *A fol.* 435 tal-proċess.

konvenju wara l-iskadenza tat-tliet snin peress li ma kellux ċertezza li l-bejgħ kien ser isir.

Konsiderazzjonijiet legali

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 kondizzjoni 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 perijodu 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 kondizzjoni sospensiva, u ladarba skada t-terminu tal-validità tal-konvenju, dan tilef il-validità tiegħu, u għalhekk il-partijiet għandhom jirrivertu għall-i*status 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 kondizzjoni 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-i*status 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-kondizzjoni 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-kondizzjoni 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-kondizzjoni, 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 il-*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' jbigħu, 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-kondizzjoni 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 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 kondizzjoni 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,

---

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

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-kondizzjoni 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-

[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."

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]

__Decide__

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

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-kondizzjoni sospensiva u ċioé 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-kondizzjoni ma tibqax aktar fis-seħħ.**

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

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-konvenut.

Moqrija.

[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."