Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 7 ta' Marzu 2017

Rikors Guramentat Numru:- 78/2015JVC

Jun Huang

Vs

Louis u Mary-Anne konjugi Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur li ppremetta:-

1. Illi, permezz ta' konvenju datat 22 ta' Gunju 2015, kif sussegwentement estiz, kopja annessa u mmarkata "Dok. A", redatt quddiem in-Nutar Dottor Enzo Refalo, u debitament registrat, ir-rikorrent kien dahal f'konvenju ma' l-intimati, fejn huma kienu obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrent li accetta, il-proprjeta', ossia l-flat internament immarkat numru wiehed (1), fil-pjan terran, formanti parti minn blokk ta' flats maghruf bhala "Tritons Court", minghajr numru, fi Triq ir-Rabat Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex, liema blokk inbena fuq art li rrizultat mid-demolizzjoni ta' fondi li kienu jgibu n-numri sbatax(17), tmintax (18) u drabi ohra dsatax (19) minghajr l-arja tieghu, kif ahjar deskritta fil-konvenju originali;

2. Illi, fit-terminu utili tal-konvenju, liema konvenju kien estiz fis-16 ta' Settembru 2015 u kien jiskadi fit-23 ta' Settembru 2015, l-esponent interpella lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment tal-propjeta' permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Settembru 2015, kopja annessa u mmarkata 'Dok. B', u ghalhekk ir-rikorrent ghandu interess li jesegwixxi l-konvenju kontra l-intimati u jixtri u jakkwista din il-propjeta';

3. Illi din il-kawza qieghda ghalhekk issir fit-termini previsti ghall-ittri ufficjali u ta' esekuzzjoni tal-konvenju;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara, tiddeciedi u tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgh tal-propjeta', ossia l-flat internament immarkat numru wiehed (1), fil-pjan terran, formanti parti minn blokk ta' flats maghruf bhala "Tritons Court", minghajr numru, fi Triq ir-Rabat Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex, liema blokk inbena fuq art li rrizultat mid-demolizzjoni ta' fondi li kienu jgibu n-numri sbatax (17), tmintax (18) u drabi ohra dsatax (19) minghajr l-arja tieghu, kif ahjar deskritta fil-konvenju originali;

2. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-Att;

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimati, eventwali kontumaci fuq l-Att;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-22 ta' Settembru 2015 u bl-imghax relattiv sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Louis Farrugia u Maryanne Farrugia li eccepew:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-konvenju mertu tal-kawza ma huwiex wiehed vigenti stante illi meta saret l-estensjoni tieghu kien diga skadut u kwindi haga nulla ghax skaduta ma tistax tigi estiza.

3. Illi bla pregudizzju trid issir l-prova tar-registrazzjoni tal-konvenju u l-estensjoni mad-dipartiment tat-taxxi interni.

4. Illi bla pregudizzju ghal premess dan il-konvenju huwa null ghaliex jirrispekkja causa illecita u huwa biss kopertura.

5. Illi din ir-risposta qed tigi kkonfermata bil-gurament minn Louis Farrugia li ghandu konoxxenza propja tal-fatti in kawza u in eccezzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ix-xhieda, dokumenti u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-13 ta' Jannar, 2017 il-partijiet kollha ddikjaraw li ma kienx fadlilhom provi xi jressqu u l-kawza thalliet ghad-decizjoni ghal-lum;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob lil din il-Qorti sabiex il-konvenuti jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta' lilu, liema bejgh huma ntrabtu li jaghmlu permezz tal-konvenju datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju, elfejn u hmistax (2015) validu sad-data tal-wiehed u tletin (31) ta' Awissu, elfejn u hmistax (2015) (ara konvenju a fol. 4 et seq). Fuq dan il-konvenju l-partijiet ddikjaraw li l-vendituri gia kienu rcevew is-somma kollha dovuta fuq l-immobbli u cioe' s-somma ta' mitt elf Euro (€100,000) minghand l-attur. Jidher mill-atti li l-partijiet ma waslux ghall-pubblikazzjoni sal-ewwel skadenza tal-konvenju izda jirrizulta li fis-sittax (16) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015) il-partijiet regghu waslu ghal ftehim billi qablu li jirriatifikaw u jikonfermaw il-validita tal-konvenju u jestenduh sat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015) (ara fol. 6). Ix-xhud Nutar Dr. Enzo Refalo kkonferma fl-affidavit tieghu li z-zewg skritturi msemmija saru quddiemu u hu kien xhud tal-firma tal-partijiet (ara l-affidavit tieghu a fol. 31 tal-process. Jirrizulta li gurnata qabel l-iskadenza tat-tieni terminu miftiehem bejn il-partijiet, l-attur prezenta ittra ufficcjali kontra l-konvenuti sabiex jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment (ara ittra ufficcjali a fol. 7 tal-process). Nonostante tali interpellazzjoni jirrizulta li l-konvenuti naqsu milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tant li fit-22 ta' Ottubru, 2015 (cioe' ezatt entro t-terminu mpost mil-ligi) l-attur prezenta l-kawza odjerna kontra l-konvenuti sabiex jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Da parti tieghu l-attur xehed fl-atti a fol. 25 et seq tal-process u spjega fi kliemu c-cirkustanzi li wasslu ghall-konvenju bejn il-partijiet u cioe' li l-attur kien sellef is-somma ekwivalenti ta' mitt elf Euro (€100,000) lill-konvenuti u li sabiex jikkawtela tali ammont sar il-konvenju fuq il-proprjeta' immobbli in kwistjoni tant illi fil-konvenju tinsab kundizzjoni bin-numru 6 li kienet taghti l-fakulta' lill-konvenuti li jekk jirritornaw il-flus kollha lill-attur fit-terminu tal-konvenju flimkien mal-imghaxijiet allura l-konvenju kellu jigi kkancellat mill-attur. Ma tressqet l-ebda prova fl-atti li tali hlas lill-attur sar. L-attur jammetti fix-xhieda tieghu li kien hemm certu jiem fejn it-terminu tal-ewwel konvenju skada izda jghid li huwa ta cans lill-konvenuti sabiex jottemperaw ruhhom mal-obbligu taghhom li jew ihallsu jew jaghmlu t-trasferiment tal-proprjeta'. Jirrizulta izda li l-konvenuti ma waslux tant li fis-sittax (16) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015) il-konvenju li t-terminu tieghu kien skada ftit jiem qabel gie kkonfermat u kkonvalidat kemm mill-attur kif ukoll mill-konvenuti b'dana li gie estiz sad-data tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015). Dan ma gie bl-ebda mod kontestat mill-konvenuti. L-attur baqa ma thallasx wisq anqas giet trasferita lilu l-proprjeta' w'ghalhekk saret il-kawza odjerna.

Illi da parti taghhom l-konvenuti ma ressqu l-ebda provi fl-atti ghajr li ressqu r-risposta guramentata taghhom b'numru ta' eccezzjonijiet (fol. 20).

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija dik generali fuq l-infondatezza tat-talbiet filwaqt li l-hames wahda mhijiex eccezzjoni izda biss dikjarazzzjoni tal-gurament tal-konvenut;

Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'Illi l-konvenju mertu tal-kawza ma huwiex wiehed vigenti stante illi meta saret l-estensjoni tieghu kien diga skadut u kwindi haga nulla ghax skaduta ma tistax tigi estiza.'

Illi mill-atti jirrizulta li l-ewwel konvenju datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju, elfejn u hmistax (2015) kien debitament registrat (ara fol. 34 tal-process) u l-validita' tieghu skont klawzola numru sitta (6) kienet sal-wiehed u tletin (31) ta' Awissu, elfejn u hmistax (2015). Jirrizulta ghalhekk li wara dik id-data verament il-konvenju kien skada ghalkemm tul il-pendneza tieghu bl-ebda mod ma jista' jinghad li kien null. Jirrizulta

izda mill-atti (u dan mhux kontestat mill-konvenuti) li l-istess konvenuti permezz ta' skrittura datata sittax (16) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015), li ghaliha kien prezenti bhala xhud tal-firma n-Nutar Dr. Enzo Refalo, ghazlu li jirratifikaw u jikkonfermaw il-konvenju tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Gunju, elfejn u hmistax (2015) u li jestendu l-validita' tal-istess sad-data tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Settembru, elfejn u hmistax (2015). Din it-tieni skrittura giet ukoll debitament registrata minn Nutar Refalo (ara fol. 36 tal-process).

Illi din il-Qorti tifhem illi kieku l-ewwel konvenju ma giex ratifikat allura l-konvenuti kien ikollhom ragun meta jsostnu li l-konvenju ma kienx wiehed validu. Izda in vista tar-ratifika valida u mhux kontestata mill-istess konvenuti li saret b'mod volontarju w'sahansitra registrata validament mal-awtoritajiet koncernati, din il-Qorti ma tqisx li l-konvenuti rnexxielhom b'xi mod jikkonvincuha li legalment tali skrittura (fol. 6) mihiex wahda valida f'ghajnejn il-ligi. Ghaldaqsant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti li taqra:

'Illi bla pregudizzju trid issir l-prova tar-registrazzjoni tal-konvenju u l-estensjoni mad-dipartiment tat-taxxi interni.'

Dwar din l-eccezzjoni l-Qorti ma ghandhiex wisq xi zzid ghajr li terga taghmel referenza ghar-registrazzjonijiet esebiti a fol. 34 u 36 tal-process kif konfermati minn Nutar Dr. Enzo Refalo w'ghaldaqstant tghaddi sabiex tichad ukoll it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti.

Illi r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti taqra kif isegwi:

'Illi bla pregudizzju ghal premess dan il-konvenju huwa null ghaliex jirrispekkja causa illecita u huwa biss kopertura.'

Illi din il-Qorti tqis li fl-atti ma tressqet l-ebda prova, lanqas minima ta' xi kawza illecita. Li wiehed jiftiehem li jghaddi proprjeta' immobbli lill-kreditur flok flus kontanti bhala hlas tad-dejn dovut lilu ma fih xejn legalment hazin u certament ma jirrendix il-konvenju in kwistjoni null kif isostnu l-konvenuti. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi wkoll sabiex tichad ir-raba' eccezzjoni tal-konvenut.

Dwar il-bqija tal-mertu l-konvenuti ma ressqu l-ebda provi filwaqt li l-Qorti tqis li l-attur ressaq provi sufficjenti fil-ligi sabiex jikkonvincuha sal-grad rikjest mil-ligi li t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti taqta w'tiddeciedi din il-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici kif isegwi:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgh tal-propjeta', ossia l-flat internament immarkat numru wiehed (1), fil-pjan terran, formanti parti minn blokk ta' flats maghruf bhala "Tritons Court", minghajr numru, fi Triq ir-Rabat Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex, liema blokk inbena fuq art li rrizultat mid-demolizzjoni ta' fondi li kienu jgibu n-numri sbatax (17), tmintax (18) u drabi ohra dsatax (19) minghajr l-arja tieghu, kif ahjar deskritta fil-konvenju originali;

2. Tinnomina lin-Nutar Dr. Enzo Refalo sabiex fi zmien massimu ta' xahar mid-data ta' din id-decizjoni jiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni minnu ta' l-Att Notarili;

3. Tinnomina lil Dr. Renata Formosa bhala kuratur deputat sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-Att.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba kontra l-konvenuti nkluz ukoll l-ispejjez u drittijiet tal-kuratur deputat Dr. Renata Formosa, filwaqt li l-ispejjez kollha relatati mal-pubblikazzjoni tal-att jithallsu mill-partijiet skont il-ligi.

(ft.) Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Dorianne Cordina
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur