QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-4 TA' LULJU 2019

Kawza Numru: 8

Rik. Gur. 254/2018 RGM

MB Investments Limited(C-70593) u Noel Agius (K.I. 165970M)

vs.

Dr Noel Cutajar u l-PL Louise Tufigno nominati b'digriet tal-20 ta' April 2018 kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tal-assenti Michelle Isabelle Sullivan (K.I. 59411A)

Il-Qorti:

PRELIMINARI.

Rat ir-**rikors guramentat tas-socjeta` attrici MB Investments Limited u tal-attur Noel Agius** prezentat fis-16 ta' Marzu, 2018, li permezz tieghu ippremettew u talbu is-segwenti:

"1. Illi bis-sahha ta' konvenju datat 6 ta' Mejju 2017 quddiem in-Nutar Dr. Jean Paul Farrugia, l-intimata Michelle Isabelle Sullivan obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti MB Investments Limited u Noel Agius li da parti taghhom obbligaw ruhhom illi jixtru u jakkwistaw flimkien u in solidum l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mit-terminu originali ta' mitejn (200) sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Dicembru 1966, tad-dar bin-numru ufficjali dsatax (19) u bl-isem 'Arcadia', inkluz maghha l-arja relattiva taghha u s-sottoswol, kif ukoll il-garaxx li jinsab interkonness maghha li hu minghajr numru ufficjali, kollox fi Triq il-Hemel, Swieqi, u dan kif jidher ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju hawn anness u mmarkat bhala **Dokument A**, versu l-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju;

2. Illi dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi bin-numru ta' registrazzjoni PS201706015, u anke gie mhallas il-boll relattiv skond il-ligi kif jidher mill-ircevuta li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument B**;

3. Illi ai termini tal-istess konvenju l-komparenti kellhom jersqu ghall-att finali ta' bejgh sat-30 ta' Novembru 2017;

4. Illi permezz ta' kitba privata datata 20 ta' Novembru 2017, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**, il-

komparenti ftehmu illi t-terminu tal-konvenju kellu jiggedded sal-1 ta' Marzu 2018 taht l-istess termini u kundizzjonijiet tal-konvenju originali;

5. Illi l-intimata ma resqitx ghall-att finali kif maqbul fl-imsemmija konvenju u kitba privata u dan minghajr ebda raguni valida u minkejja li giet debitament interpellata sabiex tersaq ghall-iffirmar tal-att finali permezz ta' ittra ufficjali datata l-1 ta' Frar tas-sena 2018, bin-numru ta' referenza 365/2018, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D**, ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi ghaldaqstant kellha ssir il-kawza odjerna;

7. Illi l-intimata Michelle Isabelle Sullivan hija assenti mill-Gzejjer Maltin billi qed tghix l-Awstralja u r-rikorrenti m'ghandhomx mezz kif jiskopru indirizz fiss ta' residenza taghha fejn jistghu jinnotifikawha bil-kawza odjerna. Minhabba f'hekk ir-rikorrenti, kontestwalment ma dan ir-rikors mahluf ser jipprezentaw ukoll rikors li permezz tieghu sejrin jitolbu l-hatra ta' kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-interessi tal-intimata;

8. Illi l-esponenti jafu bil-fatti suesposti personalment.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, salv dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa u opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-intimata naqset milli tidher fuq l-att finali ta' bejgh relattiv ghall-konvenju datat 6 ta' Mejju 2017 minghajr ebda raguni valida fil-Ligi;

2. Tikkundanna lill-intimata titrasferixxi lir-rikorrenti l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mit-terminu originali ta'

mitejn (200) sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Dicembru 1966, tad-dar bin-numru ufficjali dsatax (19) u bl-isem 'Arcadia', inkluz maghha l-arja relattiva taghha u s-sottoswol, kif ukoll il-garaxx li jinsab interkonness maghha li hu minghajr numru ufficjali, kollox fi Triq il-Hemel, Swieqi, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju datat 6 ta' Mejju 2017;

3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, jew kwalunkwe Nutar iehor li jidhrilha xieraq, sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv;

4. Tiffissa jum, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-imsemmi kuntratt;

5. Tahtar kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw lill-intimata fl-eventwali kontumacja taghha fuq l-att ta' trasferiment.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti ghad-danni u jew kumpens mod iehor. L-intimata tinsab min issa ingunta in subizzjoni.

Rat **ir-risposta guramentata tal-Avukat Dr Noel Cutajar u l-Prokuratur Legali Louisa Tufigno** prezentata fit-23 ta' Mejju, 2018 fejn jinghad dan li gej:

1. "Illi l-esponenti li mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk irriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxilhom jikkomunikaw mal-intimata minnhom rapprezentati;

2. Illi l-esponenti jitolbu lir-rikorrenti jipprovdulhom kull informazzjoni li jista' ghandhom dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimati, u dan jekk ghandhom informazzjoni ohra, oltre dik diga pprovvduta fir-rikors.

3. Illi l-esponenti jirriservaw li jipprezentaw lista ta’ xhieda u dokumenti ohra relattivi ghal kaz jekk fi kwalunkwe kaz l-assenti Michelle Isabelle Sullivan taghmel kuntatt maghhom.

4. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat in-nota tal-atturi tat-8 ta' Gunju 2018 li permezz taghha gharfu lill-kuraturi deputati bl-indirizz tal-assenti konvenuta gewwa l-Awstralja.

Rat l-affidavit u d-dokumenti annessi mieghu prezentat mill-atturi fit-18 ta' Dicembru 2018.[1]

Rat l-affidvait ta' Michael Bonello prezentat mill-atturi fid-19 ta' Dicembru 2018.[2]

Rat it-testimonjanza tan-Nutar Jean Paul Farrugia moghtija quddiem l-Assistent Gudizzjarju f'seduta li nzammet fid-9 ta' Jannar 2019.[3]

Rat in-nota tal-kuraturi deputati prezentata fl-24 ta' Jannar 2019 li permezz taghha ezebew kopja tal-korrispondenza taghhom mal-konvenuta.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi prezentata fil-15 ta' Frar 2019.[4]

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kuraturi deputati ghall-assenti prezentata fit-30 ta' Mejju 2019.

Rat illi fl-udjenza tas-7 ta' Mejju 2019 il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

[1] Fol. 71
[2] Fol. 93
[3] Fol. 97
[4] Fol. 133

Rat l-atti.

Ikkunsidrat;

PROVI.

Mill-provi mressqa jirrizulta illi l-partijiet resqu fuq konvenju fis-6 ta' Mejju 2017 quddiem in-Nutar Dr Jean Paul Farrugia li permezz tieghu il-konvenuta Michelle Isabelle Sullivan intrabtet li tbiegh filwaqt li l-atturi intrabtu li jixtru l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mit-terminu originali ta' 200 sena li beda jiddekorri fl-1 ta' Dicembru 1966 tal-fond immobiljari numru 19 bl-isem "Arcadia", inkluz maghha l-arja relativa taghha u sottoswol, kif ukoll il-garaxx li jinsab interkonness maghha li huwa minghajr numru ufficjali kollox fi Triq il-Hemel, Swieqi. Il-prezz pattwit huwa ta' erba' mija u disghin elf ewro (€490,000) Sussegwentement l-atturi ottjenew sanction letter mill-bank peress li kien mehtieg finanzjament bankarju sabiex jithallas il-prezz tax-xiri. In-nutar ha hsieb illi jirregistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi u sar il-hlas relattiv ta' wiehed fil-mija taxxa mill-atturi. Peress li l-fond immobiljari de quo kien id-dar matrimonjali tal-konvenuta u l-konjugi taghha Gabriella Sullivan, in-nutar ha hsieb illi jottjeni l-kunsens ta' Gabriella Sullivan ghal dan il-bejgh[5].

Fix-xhieda tieghu in-Nutar spjega illi kienu wkoll mehtiega tlett kondizzjonijiet u cioe':

1. stante li l-konvenuta hija residenti barra minn Malta kien mehtieg l-awtorizzazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt finali;

[5] Dok. JPF1

2. Stante li l-proprjeta' kienet soggetta ghac-cens temporanju kien mehtieg li tinghata l-prova tar-rikonoxximent u tal-hlas tal-lawdemju; u

3. l-awtorizzazzjoni minn ghand il-Bank HSBC sabiex isir il-kancellament tal-ipoteka li kien hemm registrata favur l-imsemmi bank kontra l-konvenuta rizultat ta' facilita' bankarja moghtija precedentement lill-konvenuta fejn l-immobbli de quo kien qieghed jaghmel tajjeb bhala garanzija.

Qabel siefret il-konvenuta kienet hatret bhala prokuratrici taghha lill-Avukat Dottsa. Geraldine Spiteri li maghha bdew jikkomunikaw kemm ix-xerrejja prospettivi kif ukoll in-Nutar dwar dak li kien ghad jehtieg isir sabiex ikun jista' jigi ppubblikat il-kuntratt ta' comprovendita. Peress li d-data tal-iskadenza kienet qed toqrob minghajr ma kienu ghadhom rizolti it-tlett rekwiziti fuq imsemmija, gie miftiehem li l-konvenju jigi estiz. Dan sehh bi skrittura tal-20 ta' Novembru 2017 fejn ghall-konvenuta deheret il-prokuratrici taghha Dr Geraldine Spiteri. Il-partijiet estendew il-konvenju sal-1 ta' Marzu 2018.[6]

Sussegwentement il-Bank HSBC hareg l-ittra ta' awtorizzazzjoni filwaqt li l-Avukat Spiteri ghaddiet lin-Nutar l-ahhar ricevuta tal-hlas tac-cens.[7] L-awtorizzazzjoni da parti tal-Kummissarju tat-Taxxi kienet aktar problematika peress illi rrizulta li l-konvenuta kienet lura fil-prezentata tat-"*tax returns*" taghha u eventwalment irrizulta li kellha dejn a favur il-fisku fis-somma ta' mija u disgha u hamsin elf, tmien mija u tnejn u hamsin ewro (€159,852).

Ghaldaqstant fl-1 ta' Frar 2018 l-atturi intavolaw ittra ufficjali kontra l-konvenuta fejn interpellawha taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.[8] Sussegwentement Dr Spiteri informat lill-atturi li

[6] Dok C a fol. 10
[7] Dok JPF3 u Dok JPF9.
[8] Fol. 11

kienet qed tirrinunzja l-prokura lilha moghtija mill-konvenuta u talbithom jikkomunikaw direttament maghha. Sar skambju ta' emails bejn l-atturi u l-konvenuta izda kien evidenti li l-konvenuta ma riditx tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Fis-16 ta' Marzu 2018 l-atturi intavolaw il-kawza odjerna. Fil-mori tal-kawza u cioe' fis-6 ta' Lulju 2018 il-Kummissarju tat-Taxxi kiteb lin-Nutar Farrugia fejn informah li kien qed jaghti l-awtorizzazzjoni tieghu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt taht tlett kundizzjonijiet fosthom illi mill-prezz percepit mill-konvenuta in-Nutar kellu jippreleva s-somma fuq imsemmija ta' €159,852 li kellhom jithallsu fil-cash office tad-Dipartiment tat-Taxxi fi zmien hmistax-il jum mid-data tal-kuntratt.

Meta l-atturi intavolaw il-kawza odjerna huma innotifikaw bil-bandu lil Dr Geraldine Spiteri li pero' m'accettatx u kien ghalhekk mehtieg li jitqabbdu kuraturi deputati mill-elenku. Ghalkemm il-kuraturi irnexxielhom jikkomunikaw mal-konvenuta jirrizulta illi l-konvenuta ma kkoperatx mal-kuratur deputat sabiex jitressqu provi ghan-nom taghha. Jirrizulta wkoll illi ghalkemm Dr Geraldien Spiteri kellha tipprepara affidavit sabiex jigi pprezentat mill-kuraturi deputati dan ma sarx fiz-zmien stipulat u ghalhekk il-Qorti kienet kostretta taghlaq l-istadju tal-provi.

Ikkunisdrat;

KONSIDERAZZJONIJIET.

Il-provvediment legali rilevanti ghall-vertenza in dizamina huwa l-**Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi illi:–

"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 dak inhar 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."

Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta' Jannar 1994, "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' weghda ta' bejgh jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Fil-kawza **Beacon vs Spiteri Staines** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998 gie enunzjat illi, "l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tigi osservata - pacta sunt servanda."

Mill-provi mressqa gie altru milli sodisfacentement ippruvat illi l-atturi hadu hsieb li jippreservaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-konvenju l-ewwel bil-prezentata tal-ittra ufficjali fl-1 ta' Frar 2018, xahar qabel l-iskadenza tal-konvenju kif estiz, u sussegwentement bl-intavolar tal-kawza fis-16 ta' Marzu 2018, qabel l-iskadenza ta' tletin jum mill-1 ta' Marzu 2018.

Ghalkemm ma tressqitx eccezzjoni fir-rigward tan-notifika tal-ittra ufficjali il-Qorti osservat illi l-ittra ufficjali tal-1 ta' Frar 2018 ma gietx notifikata lill-konvenuta; izda kif gie ritenut minn din il-Qorti diversament presjeduta: "... huwa pacifiku skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna li dak li huwa essenzjali hija l-presentata tal-ittra ufficjali

mhux in-notifika taghha." (**GX3 HOLDINGS LTD vs AGIUS** - PA/JZM - 30 ta' Gunju 2015 - Citaz. Nru 327/2012).

Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-atturi jitolbu illi l-Qorti tipprovdi dwar dak regolat bir-Regolament nru 14 (4) tar-Regolamenti tas-sena 2018 dwar ir-Rendiment tal-Energija fl-Uzu tal-Bini[9] li jipprovdi illi kull persuna li toffri bini ghall-bejgh ghandha tipprovdi certifikat tar-rendiment fl-uzu tal-energija lix-xerrej prospettiv. Artikollu 14 (5) jipprovdi illi f'kaz li l-venditur jonqos milli joghti tali certfiikat lix-xerrej, ix-xerrej ghandu d-dritt li jnaqqas l-ispejjez li jkunu intefqu ghall-hrug ta' dan ic-certifikat mill-prezz. Ghalkemm fin-nota taghhom il-kuraturi deputati jissottomettu illi l-Qorti m'ghandiex tipprovdi fir-rigward, huwa evidenti mill-qari tal-ligi rilevanti illi tali regolamenti huma ta' ordni pubbliku u huma applikabbli anke fejn il-partijiet ma jkunux stipulaw fir-rigward. Ghalhekk bhalma l-Qorti ser tipprovdi dwar l-ammonti dovuti lill-Bank HSBC sabiex tigi kancellata l-ipoteka specjali kif ukoll fir-rigward tal-ammonti dovuti mill-konvenuta lill-Fisku, hekk ukoll ser tipprovdi dwar l-ispejjez relatavi ghac-certifikat tar-rendiment fl-uzu tal-energija relattiv ghall-proprjeta' de quo.

DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tiddisponi mir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati ghall-konvenuta assenti konformement ma' dawk hawn deciz;

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimata naqset milli tidher fuq l-att finali ta’ bejgh relattiv ghall-konvenju datat 6 ta’ Mejju 2017 minghajr ebda raguni valida fil-Ligi;

[9] Avviz Legali 47 tal-2018 - Att dwar ir-Regolamenti tal-Bini - Kap. 513

2.	Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna lill-intimata titrasferixxi lir-rikorrenti l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mit-terminu originali ta' mitejn (200) sena li bdew jiddekorru mill-1 ta' Dicembru 1966, tad-dar bin-numru ufficjali dsatax (19) u bl-isem 'Arcadia', inkluz maghha l-arja relattiva taghha u s-sottoswol, kif ukoll il-garaxx li jinsab interkonness maghha li hu minghajr numru ufficjali, kollox fi Triq il-Hemel, Swieqi, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju datat 6 ta' Mejju 2017;

3.	Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia sabiex jippubblika l-att ta' trasferiment relattiv;

4.	Tilqa' r-raba talba u tiffissa l-jum tal-Gimgha 26 ta' Lulju 2019 fil-11.00 a.m. fl-edificju tal-Qorti ghall-publikazzjoni tal-imsemmi kuntratt;

5.	Tahtar lil Dr Noel Cutajar kuratur ghall-kontumaci sabiex jirraprezenta lill-intimata fl-eventwali kontumacja taghha fuq l-att ta' trasferiment.

6.	Tordna illi in-Nutar Dr Jean Paul Farrugia jippreleva mill-prezz tal-bejgh l-ammont dovut mill-konvenuta lill-Kummissarju tat-Taxxi u l-ammont dovut mill-konvenuta lill-HSBC Bank Malta plc kif fuq spjegat bil-kondizzjoni illi l-bank imsemmi jaghti l-kunsens tieghu ghall-kancellament tal-iskrizzjoni gravanti l-immobbli de quo. In-Nutar ghandu jottempera ruhu mal-kondizzjonijiet imposti mill-Kummissarju tat-Taxxi.

7.	Tawtorizza lin-Nutar Dr Jean Paul Farrugia jippreleva mill-prezz tal-bejgh il-*capital gains tax* dovuta mill-konvenuta. Ghandu jippreleva wkoll l-ispejjez relativi ghall-hrug tac-certifikat tar-rendiment fl-uzu tal-energija relattiv li m'ghandhomx jeccedu s-somma ta' mitejn ewro

(€200) u jithallsu lill-atturi kontra ricevuta fiskali rilaxxjata mill-inginier li jkun irrilaxxja l-imsemmi certifikat.

8. L-atturi ghandhom preventivament u provvizorjament ihallsu lill-kuratur ghall-kontumaci l-ispejjez u drittijiet inkluz il-VAT relativi ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt bid-dritt ta' rivalsa fuq l-ammont eventwalment depozitat il-Qorti.

9. Tordna li l-ammont bilancjali wara l-prelevamenti fuq ordnati ghandu jigi mghoddi lill-kuratur ghall-kontumaci sabiex fi żmien ħmistax-il jum mid-data tal-kuntratt tal-bejgħ huwa jiddepożita dak l-ammont bilancjali taħt l-awtorità tal-Qorti .

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta b'dan illi d-drittijiet u spejjez tal-kuraturi deputati ghall-assenti ghandhom jithallsu provvizorjament mill-atturi bi dritt ta' rivalsa kontra l-konvenuta.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur