PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 18 ta' Marzu, 2022

Rikors Maħluf Nru: 82/2020/CFS

RENATO ATTARD

VS.

URSULA BARBARA GLENK

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar min bejn il-partijiet għandu jħallas l-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' din il-kawża, wara li l-mertu tat-tilwima ta' bejniethom ġie ddikjarat bħala eżawrit mill-avukata tal-attur fil-verbal tal-15 ta' Ottubru, 2021;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-**27 ta' Jannar, 2020**, l-attur fisser li b'konvenju magħmul fil-25 ta' Lulju, 2019, il-konvenuta Ursula Barbara Glenk intrabtet li tbiegħlu dar f'Birkirkara bil-prezz ta' €230,000. L-attur ikompli jgħid li billi l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' ma sarx u l-konvenju kien jiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2019, huwa bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuta fis-27 ta' Diċembru, 2019 sabiex hija tersaq għall-kuntratt;

3. L-attur iżid li minkejja li huwa bagħtilha din l-ittra uffiċjali, il-kuntratt xorta baqa' ma sarx u billi fil-fehma tiegħu l-konvenuta ma kellhiex raġunijiet tajba għaliex ma tiffirmax il-kuntratt, huwa ressaq din il-kawża u talab lil din il-qorti sabiex:

«i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata hija obbligata ai termini tal-Liġi u kif ukoll ai termini tal-kundizzjoni tal-konvenju datat 25 ta' Lulju 2019 illi tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment li permezz tiegħu l-intimata obbligat ruħha li tbiegħ u tittraferixxi a favur l-esponenti l-proprjetà indikata fil-konvenju ossia d-dar bin-numru uffiċjali 47 ġewwa Triq il-Wied, Birkirkara, liema dar għandha entratura oħra bin-numru uffiċjali 1, fi Triq Azzopardi, Birkirkara, inkluż l-arja sovrastanti, in parte sottostanti propjetà ta' terzi u fil-bqija inkluż is-sottoswol, kif suġġetta għal servitù ta' tieqa, u fil-bqija libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, kif aħjar indikata fil-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju, u dan versu l-prezz u l-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fl-imsemmi konvenju;

ii. Tordna u tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq u taddivjeni għall-atti finali ta' bejgħ u trasferiment permezz ta' liema hija għandha tbiegħ u titrasferixxi favur l-esponenti l-proprjetà indikata fil-konvenju imsemmi ossia d-dar bin-numru uffiċjali 47 ġewwa Triq il-Wied, Birkirkara, liema dar għandha entratura oħra bin-numru uffiċjali 1, fi Triq Azzopardi, Birkirkara, inkluż l-arja sovrastanti, in parte sottostanti propjetà ta' terzi u fil-bqija inkluż is-sottoswol, kif suġġetta għal servitù ta' tieqa, u fil-bqija libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, kif aħjar indikata fil-pjanta annessa mal-imsemmi konvenju, u dan versu l-prezz u l-kondizzjonijiet l-oħra stipulati fl-imsemmi konvenju;

iii. Tiddikjara, tordna, u tikkundanna lill-intimata, jekk ikun meħtieġ, sabiex tersaq għal pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;

iv. Tiffissa lok, jum u ħin għal pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment u jekk ikun meħtieġ għal pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;

v. Tinnomina u tiddelega lin-Nutar Timothy Ellis jew nutar pubbliku

ieħor alternattiv li l-istess Qorti jogħġobha tinnomina, sabiex jippublika l-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u /jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

vi. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ fuq kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u /jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi pubblikat u insiwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment, fil-jum, ħin u post li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti;

vii. Sussidjarjament, f'każ li jirriżulta li l-att finali ta' bejgħ u trasferiment ma jkunx jista' jiġi pubblikat ai termini tal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju datat 25 ta' Lulju 2019, tiddikjara lill-istess intimata responsabbli għad-danni;

viii. Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

ix. Tikkundanna u tordna lill-intimata tħallas lill-esponenti d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali bin-numru 5087/2019, kontra l-intimata li hija minn issa inġunta in subizzjoni, u b'riżerva għal kull azzjoni oħra li tikkompeti lill-esponenti skont il-Liġi.»

4. Il-konvenuta Ursula Barbara Glenk ġiet notifikata bir-rikors maħluf fil-15 ta' Mejju, 2020 (ara paġna 45 tal-atti) u ma ppreżentat l-ebda risposta maħlufa;

5. Waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2021 (ara paġna 65 tal-atti), l-avukata tal-attur għarrfet lill-qorti li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ sar u li għalhekk it-tilwima ta' bejniethom, ħlief għall-kwistjoni tal-ispejjeż ġudizzjarji, kienet magħluqa;

6. Fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2022 (ara paġna 67 tal-atti) ingħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi u l-konvenuta ngħatat żmien sat-28 ta' Frar, 2022 biex jekk trid hija tressaq nota ta' sottomissjonijiet skont l-**artikolu 158(10) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta'**

Malta dwar il-kwistjoni ta’ min għandu jħallas l-ispejjeż ġudizzjarji. Din in-nota ta’ sottomissjonijiet iżda ma saritx;

7. Fl-14 ta’ Marzu, 2022, il-qorti semgħet is-sottomissjonijiet bil-fomm tal-avukata tal-attur u dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum;

Fatti

8. B’konvenju tal-25 ta’ Lulju, 2019 (ara paġni 9 sa 11 tal-atti), Kai Robert Jochimsen bħala prokuratur tal-konvenuta Ursula Barbara Glenk intrabat li jbiegħ lill-attur Renato Attard, id-dar bin-numru 47, fi Triq il-Wied, Birkirkara. Skont it-termini tal-konvenju, il-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mill-31 ta’ Diċembru, 2019;

9. B’ittra uffiċjali tas-27 ta’ Diċembru, 2019 (ara paġna 17 tal-atti), l-attur bagħat ittra uffiċjali skont l-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta** sabiex Ursula Barbara Glenk tersaq għall-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ;

10. Fis-27 ta’ Jannar, 2020, Renato Attard fetaħ din il-kawża kontra Ursula Barbara Glenk biex iġiegħlha tiffirma l-kuntratt jew tħallas danni jekk il-kuntratt ma jkunx jista’ jsir;

11. In-Nutar Timothy Ellis tenna fl-affidavit tiegħu (ara paġna 77 tal-atti) li kien hemm diffikultajiet sabiex isir il-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ minħabba li: (i) kien hemm bżonn ta’ bdil fiċ-ċedola li permezz tagħha kien ġie mifdi l-ħlas tal-*canone* taċ-ċens li kien hemm impost fuq id-dar, peress li din iċ-ċedola kienet saret ħażin; (ii) kellu jiġġedded iċ-ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni ta’ Beatrice Wagner, li tiġi l-predeċessura fit-titolu tal-konvenuta minħabba li dan iċ-ċertifikat kien laħaq skada; u (iii) kien hemm bżonn li ssir ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ din Beatrice Wagner sabiex jiġi reġistrat it-trasferiment tad-dar minn Beatrice Wagner għal fuq

il-konvenuta;

12. Il-kwistjoni tal-fidi taċ-ċens ġiet solvuta, wara li l-konvenuta ppreżentat ċedola ta' depożitu ġdida fit-18 ta' Jannar, 2021 (ara paġni 78 sa 82 tal-atti);

13. Dwar iċ-ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni ta' Beatrice Wagner, in-Nutar Ellis jgħid fl-affidavit tiegħu (ara paġna 77 tal-atti), li huwa rċieva verżjoni mġedda ta' dan iċ-ċertifikat fit-18 ta' Frar, 2021;

14. L-istess Nutar jgħid ukoll li d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Beatrice Wagner u l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejn l-attur u l-konvenuta ġew ippubblikati minnu fl-istess jum tal-24 ta' Settembru, 2021;

Konsiderazzjonijiet

15. Din il-kawża nfetħet mill-attur sabiex il-konvenuta tiġi mġiegħla tersaq għall-kuntratt ta' trasferiment tad-dar imsemmija fil-konvenju tal-25 ta' Lulju, 2019;

16. Skont l-affidavit tan-Nutar Timothy Ellis, dan il-kuntratt ta' trasferiment sar fl-24 ta' Settembru, 2021, jiġifieri sena u tmien xhur wara li nfetħet din il-kawża. Huwa minnu li kopja ta' dan il-kuntratt ma ġiex ippreżentat fl-atti ta' din il-kawża imma din il-qorti m'għandhiex raġuni għalfejn ma temminx lin-Nutar Ellis li dan il-kuntratt sar tassew. Fuq kollox, din il-qorti tifhem li kieku l-kuntratt ma sarx, l-avukata Josette Grech ma kinitx sejra tgħid fis-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2021, li l-mertu tat-tilwima bejn il-partijiet huwa magħluq bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt u li fadal biss pendenti bejniethom il-kwistjoni tal-ispejjeż ta' din il-kawża;

17. Għalhekk ladarba l-kuntratt bejn il-partijiet sar, din il-qorti m'għandhiex għalfejn tiddeċiedi l-ewwel sitt talbiet tal-attur biex il-konvenuta tiġi kkundannata tersaq għall-kuntratt ta' trasferiment u biex isiru l-arranġamenti meħtieġa biex dan il-

kuntratt jiġi ppubblikat. Hekk ukoll, il-qorti lanqas m'għandha għalfejn tiddeċiedi l-aħħar tliet talbiet tal-attur sabiex il-qorti tillikwida u tikkundanna lill-konvenuta tħallas danni jekk kemm-il darba l-kuntratt ta' trasferiment ma jkunx jista' jsir – la kif ingħad il-kuntratt illum sar;

18. Kien ikun aħjar mill-aspett ta' proċedura, li kieku l-attur ressaq nota formali li biha ċeda dawn id-disa' talbiet tiegħu u żamm sħiħ biss il-kwistjoni tal-kap tal-ispejjeż. Madankollu ladarba l-konvenuta hija kontumaċi u l-avukata Josette Grech ivverbalizzat waqt is-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2021 li l-mertu jinsab eżawrit bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment u baqa' biss x'jiġi deċiż il-kap tal-ispejjeż, din il-qorti m'għandhiex għalfejn tesprimi ruħha dwar id-disa' talbiet tal-attur kif imressqa fir-rikors maħluf u għalhekk huwa aktar xieraq li hija tastjeni milli tiddeċidihom (ara ***Edgar Borg et v. Alexia Eminyan*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017);

19. Li jifdal mela huwa biss li din il-qorti taqtagħha min għandu jerfa' l-ispejjeż ta' din il-kawża;

20. Ir-regola ġenerali tal-liġi fl-**artikolu 223(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** hi li l-parti telliefa f'kawża għandha terfa' l-ispejjeż tagħha. Madankollu, fejn il-kawża ma tkunx intemmet b'sentenza fil-mertu, jkun meħtieġ li l-qorti tqis iċ-ċirkostanzi tal-każ u dan billi terġa' tara l-provi u x-xhieda li tkun inġabet matul il-każ (ara ***In-Nutar Dottor Nicholas Vella et v. Mario Abdilla*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Marzu, 2010);

21. Wara li qieset l-atti kollha tal-kawża u wara li qieset ukoll li l-kontumaċja tal-konvenuta f'din il-kawża ma ssarrafx b'daqshekk bħala ammissjoni (ara *inter alia* ***Gernod Schmid v. Cornelia Astrid Schmid*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Ottubru, 2019), din il-qorti waslet għall-fehma li huwa xieraq li l-ispejjeż ġudizzjarji għandha terfagħhom il-konvenuta waħidha;

22. Ibda biex, il-fatt waħdu li hija aċċettat li tidħol fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ wara li ġiet ippreżentata din il-kawża, juri biċ-ċar li hija kienet qiegħda tagħraf li l-attur kellu raġun fl-ewwel sitt talbiet tar-rikors maħluf tiegħu li jitlob li jsir il-kuntratt ta' trasferiment. Minbarra dan, mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-kuntratt ma sarx qabel, minħabba xi nuqqasijiet li kienu ġejjin min-naħa tal-attur. Anzi mill-affidavit tan-Nutar Timothy Ellis jirriżulta li l-kuntratt ma setax isir qabel minħabba li l-konvenuta u l-prokuratur tagħha damu biex solvew il-problemi marbuta mal-fidi taċ-ċens tal-post li kellu jinbiegħ, maċ-ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni u mad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-predeċessura fit-titolu tal-konvenuta. Kien jaqa' fuq il-konvenuta u mhux fuq l-attur li ssolvi dawn it-tliet problemi, tant li malli hija solviethom, il-kuntratt tat-trasferiment sar dakinhar stess;

23. B'żieda ma' dan, jirriżulta mill-korrispondenza mehmuża mal-affidavit tal-attur (ara paġni 70 sa 76 tal-atti), li l-attur dam jiġri wara l-konvenuta u l-prokuratur tagħha sabiex hija ssolvi l-problemi ħalli jkun jista' jsir il-kuntratt. Ma jistax jingħad għalhekk li l-attur baqa' passiv;

24. Il-qorti tifhem ukoll li l-attur kellu jibda l-proċedura quddiem il-qorti ħalli jżomm ħaj il-konvenju skont l-**artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** minħabba li l-konvenuta ma ġeddidtx il-validità tal-konvenju. Li kieku l-konvenju ġie mġedded, din il-kawża ma kienx ikun hemm ħtieġa għaliha u tul iż-żmien tat-tiġdid tal-konvenju, hija setgħet issolvi l-problemi marbuta mal-fidi taċ-ċens, maċ-ċertifikat Ewropew tas-Suċċessjoni u mad-dikjarazzjoni *causa mortis*. Tassew, billi t-tiġdid tal-konvenju ma sarx, il-qorti ma tistax tlum lill-attur talli fetaħ din il-kawża biex tiġi onorata l-wegħda magħmula mill-konvenuta fil-kitba tal-konvenju;

25. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk ladarba din il-kawża nfetħet tort biss tal-konvenuta, jinħass xieraq li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dina l-kawża u mal-ittra uffiċjali li ġiet qabilha, jitħallsu kollha minnha;

26. Il-qorti ttemm din is-sentenza billi tgħid li ladarba l-mertu tat-tilwima ġie ddikjarat

bħala magħluq mill-avukata tal-attur, allura huwa f'waqtu li t-taxxa tal-ispejjeż ġudizzjarji involuti tinħadem bħala kawża daqslikieku din ġiet ċeduta (ara ***Marika Ciancio v. Gasan Enterprises Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Ottubru, 2001);

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda **tastjeni** milli tqis id-disa' talbiet tal-attur, kif miġjuba fir-rikors maħluf tiegħu, ladarba waqt il-mixi tal-kawża sar il-kuntratt mal-konvenuta li l-attur kien qiegħed jitlob lil din il-qorti biex jiġi ppubblikat;

Fl-aħħar nett, il-qorti **tordna** li l-ispejjeż tal-kawża, magħdud magħhom dawk marbuta mal-ittra uffiċjali 5087/2019, għandhom jitħallsu kollha hemm huma mill-konvenuta Ursula Barbara Glenk, b'dana iżda li t-taxxa tal-ispejjeż għandha tinħadem fuq il-kejl ta' kawża li ġiet ċeduta.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur