QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 20 ta' Ottubru, 2022

Numru
Rikors Numru 1128/2018 TA

Josianne Ċiantar (Detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 289092M),

Vs

1. Joseph Ċiantar (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 354867M),

2. Antonia magħrufha bħala Tania Caruana (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 163671M),

3. Therese Gatt (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 33170M),

4. Paul Ċiantar (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 461165M) u

aħwa Ċiantar

5. Carmelo magħruf bħala Charles Magro (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 160864M)

6. Peter Paul Magro (detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 6969M),

7. Antonia Farruġia (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 280566M)

aħwa Magro

8. Doris Sammut (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 587948M)

<u>Il-Qorti:</u>

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Josianne Ċiantar (l-Attriċi) tad-9 ta' Novembru 2019 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. “Illi fit-tnax (12) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) ir-rikorrenti daħlet f’konvenju mal-konvenuti, u kif ukoll ma’ Paul Ċiantar (detentur tal-karta tal-identita’ bin-numru 461165M u Doris Sammut (detentriċi tal-karta tal-identita’ bin-numru 587948M) fejn obbligat ruħha li tixtri, filwaqt li l-konvenuti obbligaw ruħhom li jbigħu quddiem in-Nutar Mary Grech Pace in pjena u assoluta propjeta’ l-ishma indiviżi ta’ tliet partijiet minn erbgħa (3/4) tal-porzjoni diviża ta’ art li qiegħda fl-iskema tal-bini liema porzjon diviża tinsab fis-Siġġiewi Malta, kontrada tal-Bir il-Kbir, u hekk ukoll denominata magħrufha ukoll bħala ‘Il-Bewwiela’ jew tal-Barumbara, liema porzjon diviża fiha kejl ta’ ċirca mija u tmienja u ħamsin metri kwadri,(158mk)u tikkonfina mill-lbiċ ma Triq Patri Gużepp Delia, mill-majjistral ma’ beni ta’ Paul Ċiantar, u mill-grigal ma beni tal-aventi kawża ta’ Andrea Magro jew irjieħ verjuri indikati ukoll mal-pjanta annessa mal-konvenju hawn msemmi il-bqija libera u franka minn kull pijs u bid-drittijiet kollha tagħha kif aħjar deskritta fl-imsemmi konvenju hawn anness bħala ‘**Dokument A**’;

2. Illi l-fatt finali kellu jsir nhar it-tnax(12) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u dan ai termini ta’ klawsola disgħa (9) tal-konvenju *de quo*;

3. Illi ir-rikorrenti permezz ta’ ittra legali datata ħdax (11) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (**Dokument B**),interpellat lil intimati sabiex entru t-terminu utili, jersqu u jaddivjenu għall-att pubbliku ossija l-kuntratt finali in eżekuzzjoni tal-konvenju rigwardanti l-imsemmi fond versu, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha kontenuti fil-konvenju u kif ukoll versu l-prezz kif patwit bejn il-partijiet u dan versu l-prezz ta’ disgħin elf ewro(ewro 90,000);

4. Illi Paul Ċiantar (detentur tal-karta tal-identita’ bin-numru 587948M) iffirmaw estensjoni tal-imsemmi konvenju, nhar it-tmienja (8) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018);

5. Illi l-intimati l-oħrajn għalkemm imsejjħa sabiex jersqu ma resqux għall din l-estensjoni u lanqas ma resqu għall pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ kompra vendita’;

6. Illi għaldaqstant kellha ssir din il-kawża ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-kapitolu 16 tal-liġijiet ta’ Malta;

Għaldaqstant jgħidu l-intimati dina l-Onorabbli Qorti m’għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja:

1. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ tal-proprjeta’ mertu tal-konvenju tat-tnax (12) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017) in kwantu l-bejgħ tal-ishma indiviżi ta’ tliet partijiet minn erbgħa (3/4) tal-porzjoni diviża ta’ art li qiegħda fl-iskema tal-bini liema porzjon diviża tinsab fis-Siġġiewi Malta, kontrada tal-Bir il-Kbir, u hekk ukoll denominata magħrufha ukoll bħala ‘Il-Bewwiela’ jew tal-Barumbara, liema porzjon diviża fiha kejl ta’ ċirca mija u tmienja u ħamsin metri kwadri, (158mk) u tikkonfina mill-lbiċ ma Triq Patri Guzepp Delia, mill-majjistral ma’ beni ta’ Paul Ċiantar, u mill-grigal ma’ beni tal-aventi kawża ta’ Andrea Magro jew irjieħ verjuri indikati ukoll mal-pjanta annessa mal-konvenju hawn

msemmi il-bqija libera u franka minn kull pijs u bid-drittijiet kollha tagħha kif aħjar deskritta fl-imsemmi konvenju hawn anness bħala '**Dokument A**';

2. Tinnomina lin-nutar Mary Grech Pace sabiex jippublika l-att finali, f'jum, lok u ħin li tistabbilixxi l-Qorti u jekk ikun il-każ tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att;

Bl-ispejjeż, tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Ottubru 2018 kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni".

Rat ir-risposti ġuramentati ta' Jospeh Ċiantar u oħrajn (il-konvenuti) rispettivament datati 28 ta' Jannar 2019 u 7 ta' Marzu 2019 li permezz tagħhom wieġbu u eċċipew is-segwenti:

Permezz tal-ewwel waħda:

1. "Illi Preliminarjament, l-attriċi għandha tipprova li l-konvenju mertu tal-kawża ġie debitament irreġistrat mad-dipartiment tat-taxxi Interni;

2. Illi mingħajr preġuddizju għas-sueċċepit, it-talbiet tal-attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenuti kellhom u għad għandhom raġuni valida għaliex ma resqux għall-kuntratt finali u dan stante illi l-konvenuti ma kienux u mhumiex f'pożizzjoni li jwettqu dak li pprometew bil-konvenju bid-data tat-12 ta' Ottubru 2017, b'mod partikolari permezz tal-klawsoli numri tnejn (2), tlieta (3) u sebgħa (7) tal-istess konvenju, u dan billi s-sehem tagħhom mill-porzjoni diviża ta' art mertu tal-konvenju milqut minn sentenza li għaddiet f'ġudikat mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-11 ta' Ottubru 2002 fil-kawża fl-ismijiet Rosanna Ċiantar u Doris Sammut f'isimha propju mandatarja speċjali tal-assenti Anthony Magro vs Indri Magro (Ċitazzjoni Nru 683/2000/1), kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok. JC1, u li permezz tagħha fost oħrajn l-Onorabbli Qorti ordnat li l-art mertu tal-konvenju għandha tinbiegħ b'liċitazzjoni bir-rikavat tal-bejgħ għandu jinqasam bejn il-kontendenti li tagħhom l-konvenuti flimkien ma terzi persuni huma l-aventi kawża tagħhom u konsegwentement l-istess konvenuti għadhom marbutin li l-art tinbiegħ b'liċitazzjoni; u

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-ispejjeż kontra l-attriċi li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni".

Permezz tat-tieni waħda:

1. "Li permezz tagħha jiddikjaraw li huma ma għandhom u qatt ma kellhom ebda oġġezzjoni għat-talba attriċi tant li anki estensjoni tal-konvenju ffirmaw u dana kif ser jiġi ppruvat fil-kawża;

2. Illi l-esponenti jirrelevaw li ma hemm l-ebda impediment sabiex isir il-bejgħ u dana tant hu hekk li fil-fatt diġa sar bejgħ minn Filippa sive Josephine Magro

mart Anthony Magro li jiġi ħu Doris Sammut l-esponenti; u dana kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Dan il-bejgħ fil-fatt kien sar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Aquilina tad-disgħa (9) ta' Lulju tas-sena elfejn u ħdax (2011) u huwa konoxxenza tal-konvenuti l-oħra, u qatt ma għamlu xejn sabiex jimpunjaw jew jopponu għall dak il-bejgħ bħalma qiegħdin jagħmlu f'din il-kawża. Kopja tal-kuntratt anness bħala Dokument DS1;

3. Illi l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni".

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Rat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' dawn il-proċeduri.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat li din il-Kawża tħalliet għall-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti:

Fit-12 ta' Ottubru tal-2017 il-partijiet għamlu wegħda bil-miktub, ossia konvenju redat minn Nutar Mary Pace Grech. Bis-saħħa ta' din il-wegħda il-konvenuti wegħdu u promettew li jbiegħu u jitrasferixxu il-propjeta fuq deskritta bil-pattijiet u prezz mifthema fil-konvenju (ara a' fol 7). Fil-mori tal-konvenju inqalgħu xi intoppi tant li anke in-Nutar ħasset li kien ikun aħjar li qabel ma jsir il-kuntratt finali li x-xerrej jottjeni parir legali (a' fol 92).

Minħabba f'hekk kien hemm bżonn li jkun hemm estensjoni tat-terminu tal-konvenju. Tnejn biss mill-konvenuti ressqu għall-estensjoni, Peter Ċiantar u Doris Sammut. Il-bqija tal-konvenuti rrifjutaw għaliex skoprew li kien hemm kawża li ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni l-art mertu tal-kawża. Din kienet il-kawża fl-ismijiet Rosanna Ċiantar et -vs- Indri Magro, tal-Prim'Awla Qorti Ċivili tal-11

ta' Ottubru 2002. Rosanna hija omm il-konvenuti Ċiantar mentri Indri Magro huwa missier il-konvenuti Magro (Ara a' fol 26, 97 u 100).

Minħabba f'hekk l-Attriċi kienet kostretta li tagħmel din il-Kawża biex ma jaqgħux l-effetti tal-konvenju fuq imsemmi.

Punti tal-liġi:

Huwa ċar li l-azzjoni Attriċi hija proposta abbażi tal-artikolu 1357 tal-kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"(*1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda,jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*

(2) 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."

<u>Konsiderazzjonijiet:</u>

Qabel ma din il-Qorti tidħol fil-mertu, hemm qabel xejn punt importanti li jrid ikun deċiż. Punt li fuq id-determinazzjoni tiegħu tiddependi jekk din il-Kawża għandiex tkun deċiża fil-mertu. Dan il-punt tqanqal mill-konvenuti Joseph Ċiantar u oħrajn meta eċċepew li l-Attriċi għandha tipprova li l-konvenju mertu tal-Kawża ġie debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxa.

L-obbligu tar-reġistrazzjoni ta' konvenji mad-Dipartiment tat-Taxxa daħal fir-reġim legali fl-2004 bl-avviż legali 7/2004. A propositu ta' dan l-avviż artikolu 3(4) tal-kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta dwar taxxa fuq dokumenti u trasferimenti jiddisponi hekk:

"*Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, <u>ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju</u> fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti*" (Emfażi ta' din il-Qorti).

Fir-rigward ta' din il-ħtieġa legali hija taħt piena ta' nullita' intqal hekk fis-Sentenza tat-**25 ta' Novembru 2021 fl-ismijiet Franmar Limited -vs- Rev. Father Joseph Bartolo pro et, Prim'Awla per Imħallef Grazio Mercieca** :

"Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qiegħdha titlob lill-konvenuti jonoraw il-wegħda tagħhom ta' bejgħ ta' proprjeta` immobbli magħmula f'konvenju u jersqu għall-kuntratt definittiv. Il-partijiet iwaħħlu f'xulxin bħala l-kawża li minħabba fiha ma ġiex ippubblikat il-kuntratt. U hemm verżjonijiet dijametrikament opposti. Din il-

Qorti iżda m'hemmx għalfejn tqis dawn il-verżjonijiet għaliex qabel xejn l-attriċi kellha l-piż li tipprova li l-konvenju hu wieħed validu.

Il-konvenuti, fir-risposta maħlufa tagħhom, għamlu eċċezzjoni f'dan is-sens u għalhekk il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tagħha. L-attriċi ma ressqet l-ebda prova li l-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. L-ewwel ressqet fotokopja tal-konvenju mhux awtentikata mbagħad ipproduċiet l-oriġinal tiegħu. In-nutar li rrediġa l-konvenju, għalkemm prodott bħala xhud, ma kkonfermax li rreġistra l-konvenju skont il-liġi.

Skont Artiklu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli… ma jkunx validu jekk avviż vii tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti…" U skont Regolament 10(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06:

"L-avviż għandu jsir permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment…" Fin-nuqqas ta' prova dwar ir-reġistrazzjoni, il-Qorti m'għandhiex prova li l-konvenju kien wieħed validu". (Ara ukoll **Sentenza tat-3 ta' Diċembru, 2010 Appell Ċivili fl-ismijiet Alexandra Dalmas u Rita Calleja -vs- Mark Micallef et u dik tad-19 ta' April, 2018 fl-ismijiet Peter Agius et- vs- MCCF Properties Company Limited (C 41387) Prim'Awla per Imħallef Lawrence Mintoff.)**

Il-fatti f'dik il-Kawża huma għal kollox simili għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti. L-Attriċi f'ebda ħin ma indirizzat l-eċċezzjoni imsemmija. Fl-affidavit tagħha, fuq dan il-punt ma tgħid xejn (ara fol 84). In-nutar Mary Grech Pace, prodotta mill-Attriċi ma qalet xejn, l-anqas l-iċken aċċenn. (a' fol 91 sa 92). L-anqas rappresentant tad-Dipartiment tat-taxxi ma tressaq biex jixhed dwar dan il-punt. Assolutament ma hemm xejn il-proċess li jikkumbatti l-eċċezzjoni inkwistjoni li hija ta' indole detrimenti.

Il-Qorti tfakkar li sabiex konvenju jibqa' jorbot u vinkolanti, fid-dawl tal-liġijiet fiskali tal-2004 tlieta huma l-elementi għall-konservazzjoni tal-validita' ta' konvenju:

1. Li ssir l-ittra uffiċjali qabel jagħlaq il-konvenju.
2. Li fi żmien tletin ġurnata mill-għeluq tal-konvenju issir kawża biex dak li jkun jiġi imġiegħel jersaq għall-Att ta' trasferiment.
3. U issa, li l-konvenju irid ikun, taħt piena ta' nullita', reġistrat kif fuq ingħad. Din l-aħħar element huwa meħtieġ minn liġi speċjali.

Għalhekk, mankanti wieħed minn dawn l-elementi, konvenju jitlef kull validita' fil-liġi, b'mod li l-partijiet jerġgħu isibu lilhom infushom, fl-istess posizzjoni li kienu qabel ma sar il-konvenju.

Minħabba f'hekk, din il-Qorti ser issib, li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Joseph Ċiantar u oħrajn timmerita li tkun milqugħa.

Decide:

Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-Kawża billi fil-waqt li qed **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** ta' Joseph Ċiantar u oħrajn (a' fol 20 para 1) qiegħda **tiċħad it-talbiet** Attriċi kollha.

Spejjeż tal-Kawża għandhom ikunu sopportati mill-Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur