



**QORTI ĊIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR IMHALLEF  
DR FRANCESCO DEPASQUALE  
LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar It-Tlieta  
Ħamsa u għoxrin (25) ta' April 2023**

**Rikors Numru 1161/2016 FDP**

Fl-ismijiet

**George (ID 7171150M) u Yvonne (ID 437255M) konjuġi Zammit**

**Vs**

**Acorn Properties Limited  
(C 37361)**

**Il-Qorti:-**

1. Rat ir-rikors datat 23 ta' Diċembru 2016, li permezz tiegħu r-rikorreni talbu s-segwenti:
  1. *Illi b'konvenju datat erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011), debitament reġistrat mal-Kummissjoni tat-Taxxi Interni (Konvenju numru PS201100361), kopja ta' liema konvenju qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok A, is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-esponenti semi detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221B) fi Triq in-Nixxiegha, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju u dan versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000), bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju.*
  2. *Illi dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi u skond id-data ta' għeluq tal-istess konvenju, hekk kif indikat fid-dokument anness mahruġa mill-Inland Revenue Department datat l-ewwel ta' Settembru tas-sena elfejn u sittax (01.09.2016) u mmarkat bħal Dok B, il-konvenju*

*skada u l-kuntratt finali ta' xiri u bejgħ kellu jsir fit-tletin ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (30.11.2016).*

- 3. Illi nonostanti l-fatt li s-soċjeta' intimata giet debitament interpellata permezz ta' ittra uffiċjali pprezentata nhar l-erbatax ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (14-11-2016) kopja ta' liema qed tiġi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'C', sabiex is-soċjeta' konvenuta taddivjeni u tiffirma l-att finali ta' xiri u bejgħ tal-proprjeta' fuq indikata fit-terminu tal-konvenju fuq indikat, hija baqgħet inadempjenti.*

*Tgħid is-soċjeta' intimata Acorn Properties Limited (C 37361) għaliex m'għandhiex dina l-Onorabli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta neċessarja u opportuna:*

- 1. Tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju tal-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011) tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tas-semi detached villa bin-numru u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221 B) fi Triq in-Nixxieġha, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju, mill-istess soċjeta' intimata lill-atturi ai termini tal-obligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju u versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000) u l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabli Qorti joghgobha tiffissa;*

- 2. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jipubblika l-kuntratti relattiv ta' xiri u bejgħ, u taħtar kuraturi deputati għar-rappreżentanza ta' l-eventwali kontumaċi.*

*Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata erbatax ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (14.11.2016) kontra s-soċjeta' konvenuta li hi minn issa ngunta in subizzjoni.*

- 2. Rat illi, b'digriet tat-18 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti ġew awtorizzati jipprezentaw talbiet addizzjonali illi kienu jitolbu s-segwent:*

- 3. Tordna u tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex, in esekuzzjoni tal-konvenju tal-erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011) u sabiex tonora l-garanzija tal-paċifiku pussess minnha mogħtija lill-atturi fuq l-istess, tagħmel dak kollu meħtieġ u neċessarju sabiex tneħħi u tirrimuovi kwalsiasi ipoteka u/jew garanzija kif ukoll kwalsiasi mandat u/jew impediment ta' trasferiment. li hija soġgetta għalihom is-semi-detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin, ittra "B" (221B) fi Triq in-Nixxieġha, Santa Marija Estate, Mellieħa, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabli Qorti.*

- 4. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-atturi diġa' ħallsu lis-soċjeta' intimata s-somma ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465.000) rappreżentanti l-prezz dovut mill-atturi lis-soċjeta' intimata għat-trasferiment tas-semi-*

*detached villa bin-numru mitejn u wieħed u għoxrin. ittra "B" (22IB) fi Triq in-Nixxieġha, Santa Marija Estate, Mellieħa'*

3. Rat illi fit-30 ta' Diċembru 2016, il-kawża giet appuntata għas-smiegħ għad-9 ta' Frar 2017.
4. Rat illi fl-24 ta' Ottubru 2017, is-soċjeta' intimata giet notifikata permezz ta' affissjoni ġewwa il-Kunsill ta' Santa Venera u l-Għassa tal-Pulizija ta' Santa Venera (fol 28).
5. Rat illi fid-9 ta' Frar 2018 saret il-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern (fol 36).
6. Rat illi fit-23 ta' Frar 2018, saret il-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali l-Orizzont (fol 41).
7. Rat illi fl-24 ta' April 2018, is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited giet dikjarata kontumaċi.

### **Provi**

8. Rat id-dokumenti eżebiti mar-rikors promotur, ossija:
  - a. Konvenju datat 14 ta' Jannar 2011 magħmul permezz ta' skrittura privata (fol 5).
  - b. Ittra Uffiċjali datata 14 ta' Novembru 2016 (fol 10).
9. Rat ix-xhieda ta' **Antoinette Polidano**, bħala rappreżentanta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2018.
10. Rat il-varji registrazzjonijiet illi saru mal-Kummissarju tat-Taxxi tal-konvenju, u dawn fis-segwenti dati:
  - a. Konvenju datat 14/1/2011 li jiskadi sat-30/7/2011 u registrat fl-24/1/11 flimkien ma' pagament ta' €4,650 (fol 51 – 57).
  - b. Estensjoni tal-Konvenju li sar fis-26/8/2011 sat-28/2/2012 (fol 58 – 60).
  - c. Estensjoni tal-Konvenju li sar fl-14/1/2013 sat-30/12/2013 (fol 61 – 63).
  - d. Estensjoni tal-Konvenju li sar fl-4/6/14 sat-30/12/2014 (fol 64 – 66).
  - e. Estensjoni tal-Konvenju li sar fit-22/6/15 sat-30/9/15 (fol 67 – 69).
  - f. Estensjoni tal-Konvenju li sar fit-30/8/16 sat-30/11/2016 (fol 70 – 72).
11. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Charmaine Portelli**, mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2018 (fol 81) u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata.
12. Rat l-affidavit ta' **George Zammit**, ippreżentat fl-1 ta' Novembru 2018 (fol 91).
13. Rat illi fil-15 ta' Ottubru 2019, dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti.
14. Rat l-affidavit tan-**Nutar Jeanelle Cassar** ippreżentat fl-4 ta' Frar 2020 (fol 98), flimkien ma' Ipoteki Legli u Privileġġi minnha ppreżentati (fol 100 – 109).
15. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-Registratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili fit-12 ta' Ottubru 2020, fosthom varji Mandati ta' Sekwestri u Inibizzjonijiet (fol 119 – 396).

16. Rat illi fil-5 ta' Novembru 2020, ir-rikorreni talbu differiment fit-tul biex jirregolaw ruhhom.
17. Rat ir-rikors ipprezentat fis-26 ta' Frar 2021, fejn ir-rikorreni talbu li jiżdiedu talbiet oħra, liema rikors gie notifikat lis-soċjeta' rikorreni fil-Gazzetta tal-Gvern tal-10 ta' Mejju 2022 (fol 406A), bl-affissjoni fid-29 ta' Ottubru 2021 (fol 407), u fil-gazzetta lokali Orizzont fit-13 ta' Settembru 2022 (fol 417).
18. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2022, wara illi l-Qorti rat li riposta ma daħlitx, ipproċediet biex tilqa' t-talbiet addizzjonali.
19. Rat illi fit-18 ta' Ottubru 2022, ir-rikorreni ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi w għalhekk il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.
20. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2022, il-kawża giet differita għas-sottomissjonijiet tal-kontumaċi għat-18 ta' Jannar 2023.
21. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2023, is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited ma pprezentat ebda sottomissjonijiet finali.
22. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2023, ir-rikorreni pprezentaw is-sottomissjonijiet rikorreni bil-miktub.
23. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

### **Ikkunsidrat**

24. Jirrizulta illi fl-affidavit tiegħu, George Zammit stqarr is-segwenti:

*Jiena flimkien ma' marti Yvonne Zammit konna ffirmajna konvenju ma' Acorn Properties Limited għax-xiri u l-akkwist tal-villa bin-numru 221, Triq in-Nixxiegha, Santa Marija Estate, Mellieħa.*

*Jiena ma' Joe Farrugia, direttur ta' Acorn Properties Limited, kelli wkoll negozji oħrajn u għad hemm kwistjonijiet pendenti miegħu.*

*Il-prezz tal-villa huwa mħallas kollu tant illi Joe Farrugia ta' Acorn Properties Limited tani l-pussess battal ta' din il-villa, jiena għamilt bosta xogħolijiet fiha u anke mlejtha bl-għamara u fil-fatt jiena u marti ilna ngħixu fiha għal dawn l-aħħar tliet snin.*

*Il-konvenju kien gie ffirmit quddiem in-Nutar Charmaine Portelli, gie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi għax jiena għaddejtilha wkoll l-20% tal-boll proviżorju u kif diġa' għidt il-prezz huwa kollu mħallas imma Joe Farrugia qatt ma resaq biex niffirmaw u jiġi pubblikat il-kuntratt u għalhekk jiena ma kelli ebda għażla oħra għajr li nkellem avukat. L-avukat (dak iż-żmien Dr. Alfred Abela LL.D.) kien għamel ittra ufficjali pero xorta waħda Joe Farrugia ma kienx resaq għall-kuntratt u għalhekk kelli ssir din il-kawża.*

*Jiena nżid ngħid illi din il-villa ilha r-residenza tiegħi u ta' marti għal dawn l-aħħar tliet snin u jiena qed nagħmel din il-kawża halli jkollu kolli sewwa*

*u kif suppost u jsir il-kuntratt halli din il-villa ddur fuq isimna u cioe ' f'ismi u marti.*

25. Jirrizulta, skond ix-xhieda tan- Nutar Charmaine Portelli kif ukoll Antoinette Polidano, bħala rappreżentanta tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, illi fl-14 ta' Jannar 2011 sar il-konvenju meritu tal-kawża odjerna, dana ġie debitament reġistrat mal-Awtoritajiet kompetenti w ġie regolarment imġedded sakemm skada fit-30 ta' Novembru 2016.
26. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2016, ġiet ippreżentata l-Ittra Uffiċjali sabiex is-soċjeta' intimata taddivjeni għall-kuntratt.
27. Rat illi l-kawża odjerna saret fit-23 ta' Diċembru 2016.
28. Rat illi is-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited, debitament notifikata, qatt ma deheret beix tikkontesta dak mitlub u għalhekk il-Qorti ma għandha ebda raġuni sabiex tiddubita l-verżjoni tal-fatti kif esposti minn George Zammit bil-ġurament tiegħu.
29. Rat illi għalhekk it-talbiet rikorrenti jimmeritaw illi jintlaqgħu.

## **Konkluzjoni**

### **Il-Qorti,**

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda,

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

**Tilqa'** t-talba kif dedotti u, konsegwentement:

**Tikkundanna** lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited sabiex in eseguzzjoni tal-konvenju tal-erbatax ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (14.01.2011) tersaq għall pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tas-semi detached villa bin-numru u wiehed u għoxrin, ittra "B" (221 B) fi Triq in-Nixxieġha, Santa Marija Estate, Mellieħa, hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju, mill-istess soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited lill-atturi ai termini tal-obligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju u versu l-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€465,000) u l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi żmien qasir u perentorju li dina l-Onorabbli Qorti jogħgobha tiffssa;

Taħtar lin-Nutar Pubbliku Dr Robert John Muscat sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' xiri u bejgħ, kif ukoll kwalsiasi att ieħor anċillari u meħtieġ, sa żmien sitt xhur millum.

Taħtar lill Dr Julia Micallef Stafrace bħala kuratur deputat sabiex tidher fl-eventwali kontumaċi tas-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited.

Tordna u tikkundanna lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited sabiex, in eseguzzjoni tal-konvenju tal-erbatax (14) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħdax (2011) u sabiex tonora l-garanzija tal-paċifiku pussess minnha mogħtija lill-atturi fuq l-istess, tagħmel dak kollu meħtieġ u neċessarju sabiex tneħhi u tirmiwovi kwalsiasi ipoteka u/jew garanzija kif ukoll kwalsiasi mandat u/jew impediment ta' trasferiment. li hija soġġetta għalihom is-semi-detached villa bin-

numru mitejn u wiehed u ghoxrin, ittra “B” (22IB) fi Triq in- Nixxiegha, Santa Marija Estate, Mellieha, u dan sa mhux aktar minn erbgħa (4) xhur mid-data tas-sentenza.

Tiddikjara li l-atturi diġa’ ħallsu lis-soċjeta konvenuta Acorn Properties Limited s-somma ta’ erba mija u ħamsa u sittin elf Ewro (€465,000) rappreżentanti l-prezz dovut mill-atturi lis-soċjeta’ konvenuta Acorn Properties Limited għat-trasferiment tas-semi-detached villa bin-numru mitejn u wiehed u ghoxrin. ittra “B” (22IB) fi Triq in-Nixxiegha, Santa Marija Estate, Mellieha, u għalhekk ebda ħlas ulterjuri ma huwa dovut lis-soċjeta' intimata għall-bejgh ta’ l-istess propjeta.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata erbatax ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (14.11.2016) kontra s-soċjeta' konvenuta Acorn Properties Limited.

**Spejjeż** tal-proċeduri odjerni, inkluż dawk tan-Nutar Pubbliku w tal-Kuraturi u kwalsiasi att ieħor li lkoll għandhom jiġħallsu inizjalment mir-rikorrenti sabiex dak hawn fuq deċiż jiġi attwat, ikunu kollha a kariku ta’ l-intimat.

**Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)**  
**Imħallef**

**Rita Sciberras**  
**Deputat Reġistratur**