QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF). ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 28 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 43/2021 BS

Eucharist Agius flimkien ma' uliedu
Aaron Agius u William Agius

-vs-

L-Avukat Dottor Joseph Grech li b'digriet tal-15 ta' Marzu 2022 ġie nominat bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Terence Thomas Christopher O'Mara

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi Eucharist Agius, Aaron Agius u William Agius illi ppremettew:

(1) Illi bi skrittura privata tat-tmintax (18) ta' Frar elfejn u wieħed u għoxrin (2021) l-intimat Terence Thomas O'mara – dakinhar irrappreżentat minn Aaron Agius bħala mandatarju tiegħu - obbliga ruħu li jbiegħ lill-esponenti Eucharit Agius u martu Rita Agius, il-proprjetà li hemm ġiet deskritta bħala "the apartment, forming part of the development without official number, but known as Casal Caccia Block B, internally marked as Flat number four (4), overlying

and underlying third party property, with the rights and subject to the servitudes arising from its position within the development" u dan bi prezz ta' mija u tletin elf euro (€130,000) li minnhom diġà tħallsu lill-istess Terence O'mara s-somma ta' elfejn euro (€2,000);

(2) Illi dak il-konvenju kien ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza PS202102371 u kien validu sal-għoxrin (20) ta' Mejju 2021;

(3) Illi l-esponenti immedjatament inkarigaw lin-Nutar Kristen Dimech sabiex japplika mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni għad-debita awtorizzazzjoni sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt peress li l-venditur huwa persuna li ma hijiex ċittadin ta' Malta u ma tirrisjedix f'Malta;

(4) Illi n-Nutar Dimech ġie infurmat minn dak il-Kummissarju li peress li l-venditur għandu karta tal-identità maħruġa Malta kien neċessarju li huwa jimla l-formola tat-taxxa fuq id-dħul għaż-żmien li matulu huwa kien fil-pussess ta' dik il-karta tal-identità qabel ma tinħareġ l-awtorizzazzjoni;

(5) Illi ġara però li meta n-Nutar Dimech ikkomunikak din ir-rikjesta lill-venditur, dan reġa bdielu u rrifjuta li jimla din il-formola bil-konsegwenza li l-awtorizzazzjoni ma nħarġitx u l-kuntratt ma setax isir minkejja li l-esponenti Eucharist Agius u martu kellhom l-flus diġà pronti sabiex ikunu jistgħu jħallsu l-prezz pattwit;

(6) Illi għaldaqstant, fit-18 ta' Mejju 2021, l-esponenti Eucharist Agius u martu bagħtu ittra uffiċjali lill-venditur fit-termini tal-artikolu 1357 biex jinterpellawk sabiex jwettaq dak neċessarju sabiex tkun tista' tinħareġ l-awtorizzazzjoni, ikun jista' jsir il-kuntratt u jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

(7) Illi sfortunatament Rita Agius mietet fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju u għalkemm għadhom ma sarux id-debiti riċerki dwar it-testmenti tagħha, l-eredi tagħha huma l-esponenti Eucharist Agius u uliedu Aaron Agius u William Agius jew xi ħadd fosthom;

(8) Illi intant, l-intimat bagħat ittra uffiċjali fejn beda jallega li l-konvenju ffirmat bejnu u l-konjuġi Agius ma kienx vinkolanti għaliex il-kunsens tiegħu ma kienx liberu u ġie ottenut illegalment;

(9) Illi din l-allegazzjoni hija waħda infondata fid-dritt u fil-fatt għaliex kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, Terence O'mara ta l-kunsens tiegħu għall-bejgħ tal-appartament bi xjelta libera tiegħu u wara li ġie spjegat lilu fid-dettall il-proċess kollu li kien ser iwassal għall-bejgħ;

(10) Illi l-esponenti jridu li jeżegwixxu d-drittijiet naxxenti favur tagħhom mill-imsemmi konvenju;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi inti obbligat li tittrasferixxi l-proprjetà konsistenti minn "the apartment, forming part of the development without official number, but known as Casal Caccia Block B, internally marked as Flat number four (4), overlying and underlying third party property, with the rights and subject to the servitudes arising from its position within the development" lill-atturi bil-prezz ta' mija u tletin elf euro (€130,000) u bil-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju tat-18 ta' Frar 2021;

2. Tordnalek sabiex tikkonforma ruħek mal-obbligi fiskali tiegħek sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment, inkluż billi timla l-formola tat-taxxa tiegħek għas-snin u kif mitlub mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

3. Taħtar kuratur deputat sabiex, jekk inti tonqos milli timla tali formoli, dan iwettaq dak kollu neċessarju bħala preparamenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż billi jimla u jippreżenta dawk il-formoli abbażi tal-informazzjoni disponibbli salv u impreġudikat id-dritt u obbligu tiegħek li tikkoreġi dawn il-formoli u tipprovdi l-informazzjoni oħra li inti jista' jkollok li mhix disponibbli lill-atturi;

4. Tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment liema kuntratt għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Kristen Dimech f'jum ħin u lok li jiġu stabbili ti għal dan l-għan, u bl-intervent ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri uffiċjali fuq imsemmija tat-18 ta' Mejju 2021 u tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat, u bl-inġunzjoni għas subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-assenti Terence Thomas Christopher O'Mara illi eċċepixxa:

1. ILLI huwa ġiet nominat bħala kuratur permezz ta' digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-15 ta' Marzu, 2022 bħala kuratur deputat jirrap[p]reżenta lill-assenti Terence Thomas Christopher O'Mara;

2. ILLI, l-esponenti ma huwiex edott mill-fatti stante illi huwa ma għandux kuntratt ma' l-istess [sic] persuni;

3. ILLI għaldaqstant l-esponeti qiegħed minn issa jirriserva li jressaq dawk l-eċċezzjonijiet kollha kif ukoll dawk il-provi kollha li jistgħu jirriżultaw neċessarji matul il-kawża skond [sic] il-liġi.

Rat id-dokumenti kollha annessi mar-rikors ġuramentat.[1]

Rat l-affidavits ta' l-atturi, ta' Dr Carmelo Galea u n-Nutar Kristen Dimech.[2]

Rat li waqt is-seduta ta l-1 ta' Marzu, 2023 l-partijiet iddikjaraw li l-kawża tista' tiġi differita għas-sentenza għal lum.

Ikkunsidrat

L-atturi fil-kawża tal-lum jgħidu illi Eucharist Agius u martu Rita ftiemhu ma Terence Thomas O'Mara, l-konvenut permezz ta' skrittura privata tat-18 ta' Frar, 2021, li jixtru appartament għal prezz ta' € 130,000 u li minn dawn diġa tħallsu € 2000 lill-konvenut.

Jghidu wkoll li l-konvenju ġie reġistrat mall-Kummissarju tat-Taxxa. Jkomplu li meta ġew biex jiksbu l-awtorizazzjoni tal-Kummissarju sabiex jipproċedu għal kuntratt finali, dan għarrafhom li billi l-konvenut kellu

[1] A fol 5 sa fol 26 tal-process
[2] A fol 37 sa fol 49 tal-process

karta ta' l-identita Maltija kien jenħtieġ li jissotometti l-formola tat-taxxa fuq id-dħul relattiva għal perjodu li dan kellu l-karta ta' l-identita.

Jinsistu li meta n-nutar inkarigat minnhom Dr Kristen Dimech ikkommunika mall-konveut u għarrfu b'dan kollu l-konvenut iddeċieda li ma jimliex il-formola tat-taxxa u għalhekk il-kuntratt finali tal-bejgħ ma setax jsir.

Jgħidu wkoll li l-kumpraturi kienu bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenut u dan ai termini ta l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 Liġijiet ta' Malta. Għal din l-ittra l-konvenut wieġeb illi l-konvenju ma kienx validu billi l-kunsens tiegħu kien vizzjat.

Billi l-atturi jridu illi l-bejgh tal-propjeta jsir huma ipproċedew bil-kawża tal-lum.

Il-kuratur deputat Dr Joseph Grech intavola risposta ġuramentat u jgħid illi huwa ma għandux kuntatt mall-konvenut u rriserva li jressaq l-eċċezzjonijiet kollha u l-provi li jistgħu jirriżultaw meħtieġa waqt il-perkors tal-kawża.

Ikkunsidrat.

Minn qari ta' l-atti jirriżulta li l-provi mressqa mill-atturi u l-verżjonijiet tal-fatti mogħtija minnha bl-ebda mod ma ġew kontradetti mill-konvenut jew bi provi mressqa mill-kuratur deputat. Anzi l-kuratur Deputat iddikjara fis-seduta ta' l-1 ta' Marzu, 2023 illi huwa kien ikkommunika mall-konvenut iżda dan ma taħ l-ebda risposta.

Fid-dawl ta' dan kollu l-Qorti tqis illi t-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu milqugħa u dan billi ma tressqet l-ebda xrara ta' prova kuntraraja għal dak li nghad da parti ta' l-atturi.

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u għal motivi ġia espressi l-Qorti taqta' u tiddeċidi din il-kawża billi tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u :-

i) Tiddikjara li l-konvenut huwa obbligat li jittrasferixxi l-proprjetà konsistenti minn "the apartment, forming part of the development

without official number, but known as Casal Caccia Block B, internally marked as Flat number four (4), overlying and underlying third party property, with the rights and subject to the servitudes arising from its position within the development" lill-atturi bil-prezz ta' mija u tletin elf euro (€ 130,000) u bil-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju tat-18 ta' Frar 2021;

ii) Tordna lill-konvenut jikkonforma ruħu mal-obbligi fiskali tiegħu sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment, inkluż billi timtela l-formola tat-taxxa tiegħu għas-snin u kif mitlub mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u għalhekk taħtar lil Dr Joseph Grech bħala kuratur deputat sabiex, fl-eventwalita li l-konvenut jonqos milli jagħmel dak ordnat lilu, l-Kuratur Deputat għandu jagħmel dak kollu neċessarju bħala preparamenti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż billi japplika sabiex il-konvenut jigi reġistrat bħala *tax payer* f'Malta kif ukoll billi jimla u jippreżenta dawk il-formoli kollha meħtieġa abbażi tal-informazzjoni disponibbli;

iii) Tordna lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment liema kuntratt għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Kristen Dimech, nhar is-16 ta Mejju, 2023, fi 15:00 ġewwa l-edifiċju tal-Qorti, Victoria, Għawdex, bl-intervent tal-kuratur deputat Dr Joseph Grech sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur