QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

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

Illum, il-Ħamis, 27 ta' April 2023

Rikors Ġuramentat numru: 105/2022 BS

Shaun Luis u Sandra Christine konjuġi Zerafa;
Louis u Josephine sive Joyce Dimech

-vs-

Mary Attard; Maryanne Dimech; Joseph Dimech kemm f'ismu propju kif ukoll bħala mandatarju ta' ħuh Saviour Dimech, Sam Galea u Maria De Brincat; Grace Zerafa; Mario Dimech; Doris Azzopardi kemm f'isimha propju kif ukoll għan-nom tal-The Carmen Dimech Irrevocable Trust; Maria Fenech Clarke; Michelina sive Lina Camilleri; Rosita Buttigieg għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Mary Dimech

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi illi ppremettew:

1. ILLI fis-sebgħa (7) ta' April tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) ir-rikorrenti flimkien mal-intimati ikkondkludew [sic] konvenju ossia wegħda ta' bejgħ u xiri quddiem in-Nutar Enzo Dimech (Kopja annessa u markata bħala **Dokument A**) fejn l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu [sic], jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti li min-naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jaċċettaw, jixtru u jakkwistaw l-arja mil-livell tal-penthouse eżisteni fil-ħames sular (fourth floor level) sa ħdax-il filata għoli tal-korp bini uffiċjalment markat bin-numru tnejn u għoxrin u erbgħa u għoxrin (22, 24) fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex kif wkoll [sic] sehem indiviż magħhom fi proprjetà ta' parti indiviża mill-partijet komuni tal-kaxxa tat-taraġ mill-bieb sal-ogħla bejt eżistenti, liema parti indiviża tiġi kkalkulata skont in-numru ta' units residenzjali li jkunu jiffurmaw parti mill-istess korp minn żmien għal żmien. Il-kuntratt finali kellu jiġi iffirmat [sic] bejn il-partijiet mhux aktar tard mill-ħmisatax (15) ta' Diċembru 2021;

2. ILLI dan il-konvenut ġie debitiament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u ingħata [sic] r-riferenza numru PS 2021 250 19 (Kopja annessa bħala **Dokument B**);

3. ILLI dan il-konvenju reġa' ġie mġedded fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2021 fejn il-partijiet qablu li jestendu t-terminu ta' validità tal-istess konvenju sal-ħmistax (15) ta' A[w]wissu 2022 (Kopja annessa u markata bħala **Dokument C**);

4. ILLI oriġinarjament ir-rikorrenti kienu talbu li jkun hemm estensjoni oħra ta' dan il-konvenju. Filwaqt li l-intimati kollha eskluż Mary mart George Attard qabldu li jesetendu [sic] l-validità tal-konvenju u fil-fatt iffirmaw estensjoni f'dan is-sens, l-intimata Mary mart George Attard la iffirmat [sic] tali estensjoni u lanqas indikat jekk hij riditx li tkompli għaddejja bil-kuntratt finali tat-trasferiment b'mod immedjat;

5. ILLI għalhekk l-unika rimedju li kellhom l-esponenti sabiex iżommu dan il-konvenju ħaj huwa li jipproċedu biex jenforzaw l-istess konvenju u b'hekk jakkwistaw il-proprjetà mertu ta' dan il-konvenju mingħadn l-intimati;

6. ILLI permezz ta' ittra uffiċjali numru 473/2022 datata tnax (12) ta' A[w]wisu 2022 l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tar-rikorrenti, u dan kollu skont it-termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju. Filwaqt li l-intimati kollha minbarra Mary mart George Attard aċċettaw li jersqu għall-kuntratt finali tat-trasferimenti, l-intimata Mary mart George Attard baqgħet inadempjenti;

7. ILLI r-rikorrenti jridu li din il-wegħda ta' bejgħ tiġi attwata billi jsir l-att finali tat-trasferiment skont il-liġi;

Talbu lil Din l-Onorabbli Qorti:

(i) Prevja kwalsiasi dikjarrazzjoni oħra opprotuna, tiddikjara li intom obbligati tersqu għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-arja mil-livell tal-penthouse eżistenti fil-ħames sular (fourth floor level) sa ħdax(11)-il filata għoli tal-korp bini uffiċjalment markat bin-numru tnejn u għoxrin u erbgħa u għoxrin (22, 24) fi Triq Santa Marija, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex kif wkoll [sic] sehem indiviż magħhom fi propjetà ta' parti indiviża mill-partijiet komuni tal-kaxxa tat-taraġ mill-bieb sal-ogħla bejt eżistenti, liema parti indiviża tiġi kkalkulata skont in-numru ta' untis residenzjali li jkunu jiffurmaw parti mill-istess korp minn żmien għal żmien u dan fit-termini u l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-wegħda ta' bejgħ datata sebgħa (7) ta' April 2021 kif estiża fl-għaxra (10) ta' Diċembru 2021;

(ii) Tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment u jekk ikun meħtieġ 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 ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment;

(iii) Tinnomina u tiddelga lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-kuntratt finali ta' bejgħ u trasferiment, u jekk ikun meħtieġ ta' kwalsiasi atti pubbliċi u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti aċċessorji għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment, li jistgħġu jkunu neċessarji sabiex ikun jista' jiġi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment fil-jum, lok u ħin li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa u tistabilixxi;

(iv) Tinnomina kuruaturi deputati sabiex jirrappreżetaw lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt ta' bejgħ u trasferiment relattiv u jekk ikun meħtieġ 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 ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgħ u trasferiment fil-jum, lok u ħin li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa u tistabilixxi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati jew min minnhom kompriżi dawk tal-ittra Uffiċjali bin-numru 473/2022 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni li minn issa għaliha huma inġunti.

Rat kopja tal-konvenju tas-7 ta5' April, 2021[1], u l-estensjoni ta' l-istess konvenju li ġġib id-data 10 ta' Diċembru, 2021.[2]

Rat ir-reġistrazzjoni tal-konvenju.[3]

Rat kopja tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Awwissu, 2022.[4]

Fliet l-atti kollha fl-intier tagħhom.

Rat li fis-seduta tas-17 ta Frar, 2023 l-abbli difensur ta' l-attur iddikjara li qed jirrimettu ruħu għal provi kollha miġbura.

Rat li fl-istess seduta l-kawża ġiet differita għas-sentenza tal-lum.

Ikkunsidrat

Permezz ta' din il-kawża l-atturi jgħidu li fis-7 ta April, 2021 huma daħlu f'wiegħda ta' bejgħ u xiri mall-konvenuti fejn dawn ta' l-aħħar obbligaw irwieħhom illi jbiegħulhom l-arja mall-livell tal-*penthouse* fil-ħames sular fil-korp ta' bini, bin-numri 22 u 24 fi Triq Santa Maria, Marsalforn, kif ukoll sehem indiviż magħhom fi propjeta ta' parti indiviża mill-partijiet komuni tal-kaxxa tat-taraġ mill-bieb sal-ogħla bejt eżistenti. Il-kuntratt

[1] A fol 10 sa fol 16 tal-process
[2] A fol 18 sa fol 19 tal-process
[3] A fol 17 tal-process
[4] A fol 21 sa fol 22 tal-process

finali sussegwenti għal din il-wiegħda kellu jiġi finalizzat fil-15 ta' Diċembru, 2021. Jgħidu li l-konvenju ġie anke debitament reġistrat.

Jgħidu wkoll li saret estensjoni tal-konvenju fl-10 ta' Diċembru, 2021 u t-terminu ta' validita ġie estiż għal 15 ta' Awwissu, 2022. Imbagħad kien hemm talba għal estensjoni oħra u l-konvenuti kollha qablu li jkun hemm din l-estensjoni oħra għajr Mary mart George Attard.

Saret ukoll l-ittra uffiċjali u filwaqt li l-konvenuti kollha aċċettaw illi jersqu għal kuntratt finali Mary mart George Attard baqgħet inadempjenti u kien għalhekk illi l-atturi kienu mġiegħla jipproċedu bil-kawża odjerna.

Il-konvenuti minkejja illi debitament notifikati bir-rikors ġuramentat u l-avviż tas-smigħ, baqgħu ma ppreżentw l-ebda risposta u lanqas deheru għas-seduti tal-Qorti.

Ikkunsidrat.

Kif diga ingħad ħadd mill-konvenuti ma ppreżenta risposta ġuramentata entro t-terminu permess mill-liġi u lanqas dehru l-Qorti sabiex jiġġustifikaw in-nuqqas tagħhom. Tali nuqqas għalhekk jirrendi lill-konvenuti kollha kontumaċi.

Il-Qorti xtarret l-affidavit ta' Louis Dimech u ta' Shaun Zerafa. Tinnota li l-verżjoni tal-fatti kif esposti mill-atturi ma ġiet bl-ebda mod kontradetta mill-konvenuti.

Tinnota li l-atturi nnifishom jgħidu li l-konvenuti kollha kienu qablu li l-konvenju jiġi mġedded ħlief għal Mary mart George Attard li baqgħet ma tat l-ebda risposta lill-atturi u ħalliethom fil-limbu. Dan l-aġir ta' din il-konvenuta ser jittieħed in kunsiderazzjoni meta l-Qorti tiddeċiedi dwar l-ispejjeż tal-kawża.

Fil-kontumaċja tal-konvenuti din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet ta' l-atturi.

Deċide.

Għaldaqstant in vista tal-premess u għal motivi ġia espressi din il-Qorti qed taqta u tiddeċiedi din il-kawza billi :-

i) Tilqa′ l-ewwel talba;

ii) Tilqa′ t-tieni talba u tordna li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta′ bejgħ u kull att ieħor li huwa meħtieġ sabiex jiġi ppubblikat dan il-kuntratt għandu jsir nhar il-15 ta Mejju, 2023, fi 15:00, fl-edifiċju tal-Qorti, Rabat Għawdex;

iii) Tilqa′ t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-kuntratt finali ta′ bejgħ u kull att ieħor meħtieġ sabiex issir il-publikazzjoni kif ordnata;

iv) Tilqa′ ir-raba′ talba u tinnomina lil Dr Jonathan Mintoff bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżeta lill-eventwali kontumaċi fuq il-kuntratt ta′ bejgħ u kull att ieħor meħtieġ sabiex issir il-publikazzjoni kif hawn ordnata.

Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġi sopportati fl-intier tagħhom mill-konvenuta Mary mart George Attard.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur