QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 942/20 MH

Numru:11

Seduta tal-lum il-Ġimgħa 21 ta' April, 2023

Jamie Schembri

Vs

Lara Investments Limited

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat ta'Jamie Schembri tad-19 ta' Ottubru,2020.**

Jesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu Jamie Schembri jiddikjara u jikkonferma bil-gurament li l-fatti segwenti jafhom personalment:

1. *Illi r-rikorrenti dahal f'zewg konvenji ma' l-intimata nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) in atti Nutar Maria Spiteri [kopja hawn anness u mmarkat bhala Dok. A], fejn l-intimata obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrenti :*

'Il-porzjoni diviza ta' art ta' circa erba' mija u hamsin metri kwadri (450m.k) formanti parti mill-artijiet imsejjha ta' Mrejnu, kontrada tal-Palma, limiti tal-Imgarr, libra u franka, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha taghha …'

'Iz-zewg fondi kummercjali fil-livell tat-Triq, bla numru u bla isem, formanti parti mill-blokk bini bl-isem "Pawlina Apartments", fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, libri u franki bid-drittijiet, giustijietu l-pertinenzi kollha taghhom …'

'L-appartament internament indikat bin-numru sebgha (7) jinsab fil-hames livell tal-bini jekk wiehed jghodd ukoll mal-istess livelli dak il-livel tal-hwienet, fuq in-naha tal-lemin meta thares lejh mit-triq, formanti parti minn blokk bini bin-numru ufficjali hamsa u tletin (35) u jismu Sprettu Buildings, f'Labour Avenue, Naxxar…'

2. *Illi dawn il-konvenji gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi.*

3. *Illi meta r-rikorrenti gie biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ta' bejgh, sab li l-intimata ma kienitx pronta li taghti esekuzzjoni ghal dak li wieghdet u tbiegh, tassenja u tittrasferixxi l-porzjon art u l-fondi in kwistjoni kif pattwit u skond il-kondizzjonijiet pattwiti;*

4. *Illi r-rikorrenti huwa interessat li dawn il-kuntratti jsiru u li l-intimata tigi ikkundannata taghti esekuzzjoni ghall-konvenji fuq premess;*

5. *Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti interpella lill-intimata permezz ta' zewg ittri ufficjali [kopji hawn annessi u mmarkata bhala Dok B u DOK C] sabiex taddivjenu ghall-kuntratti definittivi skond it-termini u garanziji pattwiti*

izda inutilment;

6. *Illi bhala konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti bata u ghadu qed ibati danni;*

***Gh**aldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:*

1. *Tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh tal-propjeta mertu tal-konvenji bejn il-partiijiet in atti Nutar Maria Spiteri datati il-wiehed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premess;*

2. *Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq dak l-att u tiffissa data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;*

U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibli:

3. *Tiddikjara lill-intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;*

4. *Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;*

5. *Tikkundana lill-intimata thallas d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;*

6. *Tikkundana lill-intimata thallas l-ispejjez tal-prezenti kawza.*

Bl-ispejjez, inkluzi izda mhux biss dawk, ta' l-ittra ufficjali numru 2959/2020, ta' l-ittra ufficjali numru 2960/2020 u bl-imghaxijiet kontra l-intimata u li rapprezentanti taghha huma min'issa ngunti in subizzjoni.

Rat lis-soċjeta' konvenuta debitament notifikat baqgħet inadempjenti fir-risposta tagħha, allura kontumaċja u li qatt ma resqet biex tiġustifika l-istess.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet it-trattazzjoni ta' l-attur.

Ikkunsidrat:

Illi in vista tal-komtumaċja tas-soċjeta konvenuta huwa relevanti illi fl-ewwel lok jiġi sottolineat dak li inghad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Vivienne Charmaine Mizzi vs Carmel Mizzi"** (A.C. (JSP) (CA) (JDC) 21 ta' Lulju 2001) u ċioe':-

"Indubbjament l-istitut ta' kontumacja bl-ebda mod ma huwa relatat mal-mertu tal-kawza jew ma' l-implikazzjonijiet personali, socjali jew xort'ohra tieghu. Hu istitut intiz biss bhala fren biex irazzan l-atteggjament ta' kontumelja u disprezz da parti ta' min kien citat biex jersaq quddiem il-Qorti u jaghzel li jinjora tali ordni bla ma jkollu gustifikazzjoni xierqa. Ma kienx gust allura li ssir distinzjoni jew preferenza fejn il-ligi ma taghmilhiex u ma tippermettihiex".

"Din il-Qorti tiddistingwi wkoll bejn l-istat kontumacjali li kellu jkun uniformement l-istess ghal kull min, bl-atteggjament negattiv tieghu, juri kontumelja u disprezz lejn il-Qorti, indipendentement mix-xorta tal-mertu tal-kawza, u l-mod kif il-gudikant jipprocedi fit-trattazzjoni tal-kawza, benche' fil-kontumacja tal-parti, biex jassigura smiegh xieraq u gust li lanqas jaghmel hsara lill-kontendenti........".

"Konsidrat imbaghad li hu ormai pacifiku illi l-kontumacja ma tissarrafx f'ammissjoni tal-konvenut, imma pjuttost f'kontestazzjoni tat-talbiet attrici, hu car ukoll li l-Qorti kellha l-atitudini wiesgha fil-kondotta tal-proceduri quddiemha.....,".

Stabbilit dan isegwi lli l-attur huwa nonostante n-nuqqas ta' patċeipazzjon tal-konvenuta obbligat bil-liġi li jiprova t-talba jew tallbiet tiegħu sal grad impost fuqu bil-liġi.

In suċċint l-attur ressaq żewġ xhieda barra li ddepona hu bil-ġurament.

Hu jispjega bil-ġurament tiegħu llli l-konvenju kien marbut mall-fatt li Lara Invsetments kellha tagħtih xi flus. Żid lis-somma kienet għada dovuta.[1] Żid li Jeffrey Attard kemm il-darba jobbliga ruħu li se jaffettwa l-ħlas tad-dovut u qatt ma jasal. Żid ukoll li hu l-interess li kellu kien li jiġbor flusu.

Da parti tas-soċjeta' konvenuta kontumaċja, b'ammissjoni ta' rappresentant tagħha Jeffrey Attard, li senjatament iddepona illi verament il-kreditu kien dovut lil attur, anke li hu kien prova diversi drabi javviċina lil kreditur attur u jħallas bin-nifs, jgħid li kien offrilu ħlas ta' mitt elf ewro, pero l-attur ridt bilfors pagament wieħed tad-dovut f'daqqa. Żid, lil konvenji parti mill-Kostituzzjoni ta'

[1] Folio 43

debitu ridhom il-kreditur bħala ġaranżija addizzjonali għal-ħlas, menti għalih, għal konvenut noe kienu żejda għax id-dejn kien ġia ben ġġarantit bl-ipoteki hemm imniżżla fil-kostituzzjoni tad-debitu. Għalih ir-rifjut tal-kreditur li jaċċetta il-pagament b'rati offruti minnu kien intiż biex l-attur jakkwista il-propjeta' suġġetta tal-konvenji bi prezz irizorju hemm indikat in vista lil-prezz vera tal-propjeta' msemmija kien jiżboq bil-kbir dak hemm patwit.[2]

L-attur tella' ukoll tixhed lin-Nutar Maria Spiteri[3]. Senjatament spjegat li qatt ma ppublikat ebda kuntratti segwenti dan il-konvenju formanti parti mill-kostituzzjoni tad-debitu. Xehdet lil parijiet kienu damu jiddeċidu fuq il-propjeta' li kellha sservi ta'ġaranżiji għal kreditu, dik li kellha tiġi ipotekata. Xehdet li ma kellha ebda xjenza għala ta' xi istanzi li setgħu jwaqqfu l-bejgħ.

In-Nutara pero la ġiet mistoqsija, u lanqas ideponit minn jedda, fuq ir-registrazzjoni tal-konvenju tat-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

Illi l-att li fuqu tistrieħ din il-vertenza ġġib d-data ta' 31 ta' Awwissu, 2020.[4] Skont dak patwit il-konvenji hemm maqbula kienu jiskadu fl-20 ta' Settembru, 2020. Il-Kawza ġiet istitwita fis-19 ta' Ottubru, 2020. Fl-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta'debitu/konvenji hemm ben stipulat lin-Nutara pubblikanti l-istess kienet awtorizzata li tirreġistra l-istess konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tiffirma f'isem il-kontraenti il-formoli meħtieġa.

[2] Folio 51
[3] Folio 46
[4] Folio 6 Dok A

F'dan ir-rigward il-Qorti se tagħmel referenza għal prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti. Naraw għalhekk li fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti ta' l-Appell qalet hekk fir-rigward u dan fl-ismijiet **Bartholomeo Bonnet et. vs George Borġ et**[5]**:-**

"9 .Illi f'din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni as-sunta mill-konvenuti fuq konvenju data 15 ta' Settembru, 2005, li biha lill-atturi ġew imwegħdin it-trasferiment ta' fond f'San Pawl il-Baħar. Din l-iskrittura ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond lArtikolu 3(6) tal-Kap.364 (l-Att Dwar it-Taxxi fuq Dokumenti u Trasferimenti) u r-regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (leġislazzjoni Sussidjarja 364.06). L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba attriċi peress illi ma saretx tali reġistrazzjoni.

10. L-atturi appellaw mis-sentenza u l-aggravju prinċipali huwa msejjes fuq l-argument li jkun kontra l-bona fede li l-atturi jibqgħu mingħajr ħlas għax-xogħol li wettqu għall-konvenuti.

11..Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, issib li l-atturi m'għandhomx raġun f'dak li qed jissottomettu. L-iskrittura tikkomprendi wegħda ta' trasferiment ukoll jekk fil-kuntest ta' appalt, u darba hemm wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali, dik l-iskrittura kellha tiġi reġistrata u t-taxxa provviżorja mħallsa kif trid il-liġi. Fejn tidħol materja tal-erarju, il-liġi trid tiġi segwita rigorosament u t-taxxa dovuta trid titħallas, anke jekk dak li jkun iqis l-liġi bħala skomda għalih. Hawn non si tratta biss minn kawża lleċita, li tolqot l-interess tal-partijiet, iżda fuq kollox l-interess tal-istat li jrid li kull wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali tiġi reġistrata u t-taxxa dovuta mħallsa.

[5] 1024/15/1 CFS deċiża 25/1/2023

12 .Huma l-atturi li kellhom l-interess prinċipali li jaraw li l-wegħda tiġi reġistrata u ma jistax jingħad li l-konvenuti kienu kompartecipi f'dik il-legalità. Hu veru li l-konvenuti setgħu jirreġistraw l-iskrittura, però, lak-bar interess kien tal-atturi li kienu sejrin jiksbu l-proprjetà. Dan mhux każ fejn il-konvenuti qed jippruvaw jieħdu vantaġġ bit-turpitudini tagħhom stess, għax l-aġir skorrett sar prinċipalment mill-atturi.

13.Meta din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Frar, 2015, qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt li ġie minnha annullat, ma jfissirx li hi ssanzjonat l-istess ftehim. Il-validità o meno tal-ftehim baqa' impreġjudikat, u issa darba li l-atturi qed jitolbu li jiġi enforzat dak il-ftehim, is-siwi tiegħu jrid jiġi mistħarreġ. Darba jirriżulta li dak li trid il-liġi ma sarx, il-konvenju ossija wegħda jitqies mhux validu u għalhekk null u bla effett salv ir-riserva si et quatenus li għamlet l-Ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu qabel id-deċiżjoni."

In tematika intqal dan fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Carmelo Cascun vs Carmelo Scicluna pro et noe[6]:-**

"L-Artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) jipprovdi li :-

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stab-biliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas tattaxxa li jkollha tithallas....".

Avviz li kellu jibda jinghata b'effett mill-1 ta' Jannar 2004. Din kienet mi-zura li ttiehdet biex jigi evitat evazjoni fiskali ta' taxxa.

Fis-seduta tat-13 ta' Jannar 2012 id-difensur tal-attur ikkonferma li l-kon-venju qatt ma gie registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

[6] 9 ta' Lulju, 2012; Ċitaż nru. 41/1988/1

F'kawza simili ghal din li kienu parti fiha l-istess konvenuti , b'sentenza li nghatat minn din il-qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Jannar 2009, giet milqugha eccezzjoni identika ghal dik li qeghda tigi deciza llum . Il-qorti bbazat id-decizjoni taghha fuq il-fatt li ma kienx inghata avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Rilevanti hu r-regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06), introdott permezz tal-Avviz Legali 7 tal-2004. Regolament li japplika wkoll fil-kaz ta' trasferiment ta' dritt reali fuq im-mobbli.

Skond paragrafu 5 tar-regolament 10, "Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferimenti ta' proprjeta im-mobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel, sal31 ta' Ottubru, 2004.".

Is-sentenza tas-27 ta' Jannar 2009 hi bbazata fuq paragrafu 5 tar-rego-lament 10. Izda ma sar l-ebda accenn ghall-proviso li jghid:-

"Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjeta` immobbli jew ta' dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.".

Fil-fehma tal-qorti, ghal finijiet tal-ghoti tal-avviz lill-Kummissarju, li hu rilevanti hu dak li jinghad fil-konvenju fir-rigward tad-data meta ghandu jigi ppubblikat l-att. M'hemmx dubju li skond il-konvenju li ffirmaw il-partijiet fil5 ta' Marzu 1987, l-att ta' trasferiment kellu jsir qabel l-1 ta' Novembru 2004. Fil-fehma tal-qorti l-kliem "....meta l-att ghandu jkun ip-pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004.", ghandhom jigu nterpretati bhala z-zmien li fih kellu jsir l-att finali skond dak li jkun gie dikjarat fil-konvenju. Ghalhekk wiehed ghandu jhares lejn il-konvenju biex jara jekk l-att kellux jigi pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004, u mhux meta eventwalment jigi pubblikat l-att fleventwalita li l-kaz ikollu ezitu favur l-attur. Ghalkemm l-att ikun ghadu ma giex pubblikat minhabba proceduri gudizzjarji li jkunu

ghadhom pendenti, il-fatt li ma jkunx inghata l-avviz m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghal min ikun ghamel il-kawza.

F'dan il-kuntest il-Qorti tal-Appell diga' kellha l-opportunita li tapplika dan il-proviso f'kaz ta' konvenju li kien gie ffirmat fl-1966, fil-kawza Miriam Frendo et vs Agata Agius et deciza fis-7 ta' Ottubru 2008. Il-Qorti osservat:-

"Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma giex ippubblikat qabel 1 ta' Novembru, 2004, minhabba agir tal-konvenuti li ma riedux jirrikonoxxu l-ezistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' hsara ghall-atturi. Il-konvenju hu wiehed li, fittermini tieghu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni talkuntratt relattiv fl-1995, cioe`, qabel l-1 ta' Novembru, Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 5 minn 5 Qrati tal-Gustizzja 2004, u, ghalhekk, ma kienx mehtieg li jinghata avviz tieghu fit-termini tal-Kap.364.".

Huwa ċar mill-ġurisprudenza ċitata lir-registrazzzjoni ta' konvenju mall-Kummissarju tat-Taxxi, konvenju li jitratta pubblikazzjoni tal-kuntratt wara l-1 ta' Novembru, 2004, hija *sine qua non* għal validita' ta' l-istess. Jirriżulta illi n-Nutar xehdet li kienet awtorizzata (anchoche' xorta obbligata) li tirregistra kull konvenju ai termini tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Pero in-Nutar la xehdet u lanqas intalbet tixhed fir-rigward ta' din ir-registrazzjoni. Huwa ovvja relevanti li dawn il-konvenji kellhom skadenza fis-sena 2020.

Għalhekk fin-nuqqas ta' din il-prova tqies li ebda konvenju ma jista' jitqies bħala wieħed validu, huwa bla siwi allura mhux enforzabbli.

Punt ieħor lil Qorti tħoss bis-saħħa li ma tistax tinjora, huwa wieħed li ssolevat is-soċjeta' konvenuta kontumaċja tramite x-xhieda ta' Jeffrey Attard. Igħid l-istess Attard li nonostante li fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu d-dejn dovut lil attur kien garantit bid-debitu ipoteki fuq il-propjetatijiet indikati, l-istess propjetajiet, fl-istess ftehim ġew soġġetti għal konvenji bil-prezz irizorju tas-somma dovuta. Igħid dan għax fil-verita ħarsa lejn il-propjetajiet mertu tal-konvenji, wieħed malajr jinduna, kif xehed l-istess Jeffrey Attard, li fir-realta' l-prezzijiet reali tal-propjeta' marbuta fis-sena 2020 jiżboq ferm u bil kbir is-somma dovuta lil attur, anke jekk tqies l-imgħaxijiet dovuti mis-sena 2020 kif stipulat fil-kostituzzjoni ta' debitu. Għalhekk jistona li l-attur minflokk fittex li jinforza l-garanżiji lilu mogħtija biex b'hekk il-propjeta' mibjugħa tersaq akatr viċin lejn il-prezz reali tagħha fuq is-suq miftuħ, qed ifittex li jenforża żewġ konvenji li jagħtuh akkwist ta' propjetajiet għal valur ferm inqas minn dak reali tagħhom.

Tfakkar illi l-obbligazzjoni marbuta bir-regola tal-*pacta sunt servanda* hija bbażata ukoll fuq il-*bona fede* tal-partijiet; kull obbligazzjoni miftehma trid tkun interpretata bil-*bona fede* ta' kull parteċipant. Indubbjament il-

Qorti tagħmel referenza għal dak li ntqal fid-deċiżjoni ta' l-Appell Ċivili fl-ismijiet **Alfonso Zammit vs Antonia P.Abela**[7] ;

"Attosocche' per regola generale, quando, in un contratto di promessa di vendita, o di acquisto di fondo, vi e limitazione di tempo, spirato tale tempo, il promittente resta di pieno diritto liberato dalla sua obbligazzione, se nel decorso del termine, non e' stato messo in mora per eseguirla, ***ma bisogno in ogni caso, esaminare i termini della convenzione per vedere quale sia stata l-intenzione delle parti..."*** **(enfasi tal-Qorti għax fi kwalunkwe kaz kull obbligazzjoni trid tkun interpretata skont il-ħsieb u ftehim tal-kontreanti).**

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tqies lit-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu u tiċħad bl-istess bl-ispejjeż għal atttur.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Dep. Reg. Rita Falzon

[7] 2/12/1912. Ara ukoll Joseph Toledo et. vs John Zammit et. Appell Kummerċ, 20 ta' Gunju, 1960.