Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 786/2022 DC

MGM Properties Limited (C84557)

vs

David Muscat

Illum, 18 ta' Settembru, 2023

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta' Awwissu 2022 mis-soċjeta MGM Properties Limited permezz ta' liema ppremettiet is-segwenti:-

1. *Illi s-soċjetà' attriċi kienet iffirmat konvenju mal-konvenut datat 10 ta' Ġunju 2021 fejn il-konvenut obbliga ruħu illi jbiegħ il-proprjeta' airspace fuq il-blokka uffiċjalment innumerata bin-numru tmintax (18), bl-isem "Porchester", fi Triq l-Għollieq, Mosta libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha;*

2. *Illi l-konvenut ġie interpellat b'ittra uffiċjali biex jersaq għall-att finali ta' trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni iżda inutilment;*

3. *Illi l-esponent jaf b'dawn il-fatti personalment.*

U wara li hekk ippremettiet talbet lil Qorti:-

1. *Tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-att finali ta' trasferiment wara konvenju datat 10 ta' Ġunju 2021 fejn il-konvenut obbliga ruħu illi jbiegħ il-proprjeta' airspace fuq il-blokka uffiċjalment innumerata bin-numru tmintax (18), bl-isem "Porchester", fi Triq l-Għollieq, Mosta libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha;*

2. *Tiffissa ġurnata u ħin meta għandu jsir il-kuntratt in kwistjoni;*

3. *Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att relattiv u kuraturi għall-kontumaċja fin-nuqqas ta' attendenza tal-konvenuti jew min minnhom fuq l-istess kuntratt finali.*

Bl-ispejjez inkluż dawk ta' l-ittri uffiċjali numru 3145/22 u l-konvenut inġunt in subizzjoni.

Rat id-digriet mogħti fit-13 ta' Jannar 2023 mill-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta[1].

Rat li l-konvenut debitament notifikat bir-rikors ġuramentat ma preżentax risposta ġuramentata u għalhekk gie dikjarat kontumaċi[2].

Semgħet il-provi tas-soċjeta attriċi.

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza li l-kontumaċja mhiex ammissjoni, anzi u bil-kuntrarju, il-kontumaċja għandha titqies li hija kontestazzjoni. Dan il-prinċipju ġie ribadiet fis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2004 fil-kawża fl-ismijiet *Helen sive Nellie Miceli vs Carmelo sive Charles Pisani* minn din il-Qorti kif diversament preseduta:

> *... kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-*

[1] A fol 33.
[2] Ref verbal a fol 49.

> *parti attriċi: għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni, u l-bdil li sar fil-liġi proċedurali fl-artikolu 158 bl-Att XXIV tal-1995 jidher li jtenni din il-fehma.*

Illi dan ifisser li s-soċjeta attriċi xorta trid tissodisfa l-oneru impost fuqha u tipprova t-talbiet tagħha fil-grad rikjest mill-Liġi.

Ikkunsidrat

Illi in sostenn tat-talbiet attriċi xehed Charles Bianco[3], direttur tas-soċjeta attriċi. Huwa spjega li tramite aġent kien ra il-propjeta in eżami, ossia l-arja fuq propjeta ġia mibnija, u għamel konvenju mal-konvenut biex jixtri din l-arja. Ix-xhud jgħid li meta waslu biex isir il-kuntratt in-nutar beda jipprova jikkomunika mal-konvenut diversi drabi imma ma sarx kuntatt; intbaghtet ukoll ittra uffiċjali biex l-konvenut jersaq għall-publikazzjoni tal-kuntratt. Ix-xhud spjega li meta kienu qed isiru ir-riċerki saru jafu li kien hemm xi ipoteki fuq il-propjeta pero din ma kenitx problema għas-soċjeta attriċi għaliex huma kienu disposti li jħallsu l-krediti koperti b'l-ipoteki mill-prezz ta'l-arja li kienu ser jixtru; huma anke għamlu proposta f'dan is-sens lill-konvenut. Ix-xhud kompla jispjega li s-soċjeta attriċi "*xtrat*" bil-patt li tibni l-arja u kienet diġa daħlet f'konvenji ma' terzi; fi kliemu: "*aħna konna diġa' għamilna l-ftehim, jiġifieri għandi l-konvenji qegħdin hawn tan-nies, u reġistrati kollha*".

Illi minbarra x-xhieda ta' Charles Bianco is-soċjeta attriċi prezentat:

- Kopja mhux awtentitkata tal-konvenju[4]; minn dan id-dokument jirriżulta li l-ftehiem sar quddiem in-Nutar Michael Laferla f'l-10 ta' Ġunju 2021 bejn il-konvenut u s-soċjeta attriċi rappreżentata mix-xhud Charles Bianco. Il-konvenju kien validu sad-29 ta' Lulju 2022.
- Kopja legali ta' ittra uffiċjali datata 26 ta' Lulju 2022[5] permezz ta' liema s-soċjeta attriċi interpellat lill-konvenut sabiex jaddivjeni għall-publikazzjoni

[3] Depozizzjoni a fol 51.
[4] Dok A a fol 4.
[5] Dok ITT a fol 57. Jiġi rilevat li mar-rikors promotur ġiet preżentata kopja informali ta' din l-ittra uffiċjali (Dok B a fol 7). Id-data f'din il-kopja informali hija żbaljata (20 ta' Lulju 2022) għaliex kif ingħad mill-kopja legali jirriżulta li l-ittra giet preżentata fis-26 ta' Lulju 2022.

tal-kuntrat bi twettieq tal-konvenju. Mir-riferti jirriżulta ukoll li l-konvenut ma ġiex notifikat b'din l-ittra uffiċjali.[6]

Ikkunsidrat

Illi biex l-azzjoni tentata mis-soċjeta attriċi tirnexxi u l-konvenju ffirmat f'l-10 ta' Gunju 2022 jitwettaq permezz tal-publikazzjoni ta' att ta' bejgħ huwa essenzjali li jintwera li dan il-konvenju huwa wieħed validu skond dak li jirrikjedu l-liġijiet relevanti.

Illi l-validita ta' konvenju hija regolata primarjament mill-Kodiċi Ċivili pero tiddependi ukoll fuq ir-reġistrazzjoni tiegħu mal-Kummissarju tat-Taxxi. L-artikolu 3(6) tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta[7] jipprovdi li:

> *Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha,* ***ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti.*** *Dan l-avviż għandu ħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas tat-taxxa li jkollha titħallas....*[8]

Illi mbagħad ir-regolament 10 ta' l-Avviż Legali 98 tas-sena 1993[9] jipprovdi li:

> *(1) Il-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fuq wegħda ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandu jagħti l-avviż imsemmi fl-artikolu 3(6) tal-Att, ...*
> *(2) L-avviż għandu jsir ... ... fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment u l-pagament relattiv tat-taxxa provviżorjagħandu jsir fi żmien għaxart (10) ijiem mid-data meta tingħata l-approvazzjoni mill-Uffiċċju tal-Kummissarju jew wieħed u għoxrin (21) jum mid-data*

[6] Għandu jiġi rilevat li mill-atti jidher li n-nota tas-soċjeta attriċi permezz ta' liema preżentat il-kopja legali ta'l-ittra uffiċjali baqgħet ma ġietx notifikata lill-konvenut. Dan il-fatt mhux ostakolu għall-prolazzjoni tas-sentenza anke tenut kont tal-kontumaċja tal-konvenut.
[7] L-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti.
[8] Is-sottolinear huwa tal-Qorti.
[9] Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (LS 364.06).

meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta'trasferiment, skont liema data sseħħ l-aħħar

Illi minn dawn id-dispożizzjonijiet huwa ċar li r-reġistrazzjoni tal-konvenju hija neċessarja *ad validatem* b'mod li mingħajr r-reġistrazzjoni tiegħu l-konvenju ma jibqagħlu l-ebda effett legali, prinċipju li ġie affermat mill-Qrati tagħna tul is-snin. Fis-sentenza mgħotija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawża f'l-ismijiet *Bartholomeo Bonett et vs George Borg et* f'l-1 ta' Lulju 2020 intqal li:

Darba li l-kundizzjoni tar-reġistrazzjoni hija waħda assolutament meħtieġa ad validitatem, l-ebda ftehim dwar trasferiment ta' immobbli mingħajr dan l-avviż debitament reġistrat fiż-żmien mogħti fil-liġi ma jista' jibqagħlu effett legali (ara f'dan is-sens is-sentenza Mary Jane Sciberras v. Franco Sciberras et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014);

Din il-qorti kif impoġġija, diġà tenniet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Mojca Żammit Briffa v. Ivan Vella et, deċiża fl-14 ta' Marzu, 2022, li jekk ma jingħata l-ebda avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi bil-mod u fiż-żmien li tgħid il-liġi, il-konvenju jitqies bħala mhux validu u għalhekk null.

Illi fis-sentenza mgħotija f'din l-istess kawża mill-Qorti ta' l-Appell[10] ukoll intqal li

*... ... **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.*

... ...

[10] Mgħotija fil-25 ta' Jannar 2023 u li kkonfermat is-sentenza mgħotija mill-Prim' Awla.

> ***... 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.***[11]

Ikkunsidrat

Illi mill-atti proċesswali ma jirriżultax jekk il-konvenju, li t-twettieq tiegħu qed jintalab permezz tal-proċeduri odjerni, ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi għaliex ma nġiebet l-ebda prova fir-rigward. Ix-xhud Bianco jagħmel aċċenn għal reġistrazzjoni biss b'referenza għall-konvenji li saru ma' terzi għall-bejgħ tal-propjeta li kellha tiġi żviluppata. M'hemm l-ebda aċċenn għar-reġistrazzjoni tal-konvenju in eżami, wisq anqas inġiebet xi prova dwar l-istess.

Illi f'dawn iċ-ċirkostanzi u fin-nuqqas ta' prova ta' reġistrazzjoni tiegħu, il-Qorti ma tistax tqies il-konvenju bħala wieħed validu u konsegwentement it-twettieq tiegħu ma jistax jiġi ordnat.

Għal dawn il-motivi t-talbiet tas-soċjeta attriċi qed jiġu miċħuda b'l-ispejjez kontra tagħha.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR

[11] Is-sottolinear huwa ta' din il-Qorti.