QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' April, 2024

Numru

Rikors Numru 670/22TA

Red Limited (C 39806)

vs

Jonathan Mifsud (K.I. 472382M) u Ruth Pace (K.I. 329393M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Red Ltd (is-Soċjeta' Attriċi) tat-28 ta' Lulju 2022 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. "Illi nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) il-partijiet iffirmaw konvenju, li jinsab hawn anness u mmarkat bħala 'Dok R1', li permezz tiegħu l-attriċi wiegħdet u ntrabtet li tbiegħ lill-konvenuti li da parti tagħhom aċċettaw, wiegħdu u obbligaw ruħom li jixtru u jakkwistaw mingħand l-attriċi l-appartament (*penthouse*) fi stat ta' ġebel u saqaf, internament immarkat bin-numru sitta (6) fi blokka ta' sitt (6) appartamenti bin-numru mitejn sebgħa u sittin (267) bl-isem 'Arches' fi Triq l-Orsolini, il-Pieta', liema appartament huwa liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, inkluż ukoll wieħed minn

tmienja u erbgħin (1/48) sehem indiviż tal-partijiet komuni, li jikkonsistu fil-bieb tal-entratura, l-entratura, it-taraġ, l-indana tat-taraġ, *fittings* tal-elettriku u l-partijiet l-oħra komuni li jintużaw għall-partijiet komuni, inkluż l-arja bil-pussess u *tale quale*, kif aħjar deskritt fl-istess konvenju;

2. Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat minn Nutar Dottor Charlene Mizzi mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-liġi u jġib in-numru ta' reġistrazzjoni ittri "P", "S", tnejn, żero, tnejn, wieħed, żero, wieħed, erbgħa, sebgħa, wieħed (PS202101471) u t-taxxa provviżorja relattiva ġiet imħallsa mill-konvenuti;

3. Illi l-kovenju bejn il-partijiet kien validu sa nhar is-sbatax (17) ta' Ġunju tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021);

4. Illi l-partijiet iffirmaw għadd ta' estensjonijiet ta' dan il-konvenju fejn l-aħħar estensjoni kienet dik datata l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ġunju tas-senna elfejn tnejn u għoxrin (2022) fejn liema konvenju ġie estiż sal-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022), li tinsab hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok R2';

5. Illi minkejja li l-konvenuti ġew debitament interpellati, anke permezz tal-ittra uffiċjali ppreżentata nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) bin-numru elfejn seba' mija erbgħa u sebgħin tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2774/2022) sabiex il-konvenuti jiddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratt finali relattiv u sabiex tiġi trasferita l-propjeta' in kwistjoni a favur il-konvenuti bil-prezz u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha skont il-kovenju ffirmat mill-istess partijiet, il-kovenuti baqgħu inadempjenti u ma resqux għall-publikazzjoni ta' dan l-att;

6. Illi Hansel (Hansel-Karl) Attard għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjeta Red Limited jiddikjara li jaf b'dawn il-fatti personalment;

7. Illi għalhekk kellha tiġi istitwita din il-proċedura sabiex il-konvenuti jkunu kkundannati jiddivjenu għall-publikazzjoni tal-kuntratt finali relattiv.

Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti għar-raġunijiet premessi għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u mogħtija l-provvedimenti opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti naqsu milli jersqu għall-publikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju bejn il-partijiet datat is-sbatax (17) ta' Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) kif sussegwentement estiż għall-bejgħ u x-xiri tal-propjeta' sitwata fi Triq l-Orsolini, il-Pieta' kif hawn fuq aħjar deskritta, bil-prezz u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati skont 'Dok R1'

hawn anness, mingħajr raġuni tajba u valida fil-Liġi jew skont il-konvenju;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-publikazzjoni tal-att finali għall-bejgħ u x-xiri tal-propjeta’ sitwata fi Triq l-Orsolini, il-Pieta’ kif hawn fuq aħjar deskritta, bil-prezz u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju bejn il-partijiet datat is-sbatax (17) ta’ Diċembru tas-sena elfejn u għoxrin (2020) kif sussegwentement estiż u li jinsab hawn anness u mmarkat ‘Dok R1’, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tinnomina lin-Nutar Charlene Mizzi jew Nutar ieħor/oħra sabiex t/jippubblika l-att relattiv tal-bejgħ u x-xiri hawn fuq imsemmi f’jum, ħin u lok kif stabbilit perentorjament minn din il-Qorti u tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-konvenuti f’każ ta’ kontumaċja tagħhom fuq l-att pubbliku;

Salv kull dritt ieħor spettanti lill-attriċi, inkluż għad-danni minnha sofferti fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali datata t-tmienja u għoxrin (28) ta’ Ġunju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (2022) kontra l-konvenuti li huma nġunti minn issa għas-subizzjoni.”

Rat li l-konvenut Jonathan Mifsud notifikat kif trid il-liġi baqa’ ma għamilx risposta.

Rat li Ruth Pace notifikata kif trid il-liġi wkoll ma għamlitx risposta.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda imressqa fil-perkors tas-smiegħ.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta’ fatti

1. Permezz ta’ konvenju tas-17 ta’ Diċembru 2020, is-Soċjeta’ Attriċi ppromettiet li tbiegħ lill-konvenuti l-appartament ossia penthouse fi stat ta’ ġebel u saqaf internament markat bin-numru 6 fi blokka ta’ sitt appartamenti

bin-numru 267 bl-isem "Arches" fi Triq l-Orsolini Pieta' u kif aħjar deskritt fl-imsemmi konvenju (a' fol 5).

2. Dan il-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u għandu numru PS202101471 u anke tħallset it-taxxa proviżorja kif trid il-liġi. Dan il-konvenju oriġinarjament kien jiskadi fis-17 ta' Ġunju 2021. Pero' kien hemm diversi estensjonijiet biex l-aħħar data ta' għeluq tkun l-1 ta' Lulju 2022 (a' fol 9).

3. Is-Soċjeta' Attriċi interpellat lill-konvenuti permezz ta' ittra uffiċjali tat-28 ta' Ġunju 2022 sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' trasferiment iżda dawn baqgħu inadempjenti.

4. Għalhekk saret din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

5. L-azzjoni attriċi hija kjarament ippostulata ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili li fost oħrajn jipprovdi hekk:

"*1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħal ma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda,jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-

aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien".

6. Skont dan l-artikolu tal-liġi li biex wegħda ta' xiri jew bejgħ tibqa' ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista' titlob jew l-esekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta' danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet:

a. li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

b. li ssir kawża permezz ta' rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;

7. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b'hekk parti la tkun tista' titlob li jsir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista' titlob li tiġi mħallsa għad-danni.

8. L-għeluq tal-konvenju, bla ma jsir il-kuntratt jew bla ma ssir il-proċedura tal-att ġudizzjarju u tar-rikors maħluf, iġġib bħala konsegwenza li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara Sentenza fl-ismijiet **Martin Frederick Searle et -vs- Jonathan Wayne Marks et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018**). Ifisser dan ukoll, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li

setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara **Sentenza fl-ismijiet David Abela et -vs- Michael Debono et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u Christine Cassar Torreggiani -vs- Dr. Godfrey Gauci Maistre deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007**).

9. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawwla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara **Sentenza fl-ismijiet Maria Bianchi et -vs- J.M.A. Developments Ltd et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2005**). Intqal ukoll mill-**Qorti tal-Appell fis-sentenza Noel Mangion Camilleri -vs- Reuben Farrugia et deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001**, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss "att ġudizzjarju", bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żżommx il-possibilita` ta' preżentata ta' att ta' ċitazzjoni (illum rikors maħluf), minflok ittra uffiċjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra uffiċjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju.

Konsiderazzjonijiet

10. Jibda biex jingħad li għalkemm il-konvenuti huma kontumaċi dan ma jfissirx li qegħdin jammettu t-talbiet Attriċi. Fil-fatt ġie ritenut li *"ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dana ma jfissirx illi huwa abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domandi. Il-gudikant*

ghandu jezamina jekk it-talba hiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenuti." (**Vol XXIX pIII p35**).

11. Anzi li din il-Qorti tkompli żżid, li l-kontumaċja tal-konvenut tgħabbi fuq spallett il-Ġudikant bl-obbligu itqal li jeżamina sewwa l-atti biex l-Attur ma jieħux xi vantaġġ indebitu mill-fatt li l-konvenut la jista' jressaq xhieda u l-anqas jesebixxi dokumenti.

12. Għalhekk il-Qorti eżaminat il-provi li għandha quddiemha u jirrisulta li l-ittra uffiċjali inkwistjoni ġiet presentata fit-28 ta' Ġunju 2022 meta il-konvenju kien jagħlaq fl-1 ta' Lulju 2022 (ara a' fol 38 u 56B). Il-kawża ġiet presentata fit-28 ta' Lulju 2022 iġifieri entro 30 jum minn meta kellu jagħlaq il-konvenju.

13. Din il-Qorti pero' rriskontrat ostakolu għaliex meta eżaminat ir-reġistrazzjoni tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi kif irid l-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-liġijiet ta' Malta, ma irrisultalhiex li ġiet reġistrata l-aħħar estensjoni.

14. Artikolu 10(1) tal-L.S 364/06 jistabilixxi hekk:

"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, u għandu għal dan il-għan iqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti l-imsemmi avviż, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika."

15. Subartikolu 2 ikompli jispjega li *"L-avviż għandu jsir permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, 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 provviżorja għandu jsir fi żmien għaxart (10) ijiem mid-data meta tingħata l-approvazzjoni mill-Uffiċċju tal-Kummissarju jew wieħed u għoxrin (21) jum mid-data meta ssir il-wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment, skont liema data sseħħ l-aħħar".*

16. Fid-dawl tal-fatt li fil-każ odjern kien hemm diversi estensjonijiet, dan l-Avviż Legali jaħseb għalihom ukoll u jiddisponi hekk f'sub artikolu 5:

"Estensjoni <u>tal-perjodu ta' validità ta' wegħda</u> ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha <u>għandha wkoll tiġi notifikata</u> lill-Kummissarju mill-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi fi żmien wieħed u għoxrin (21) jum wara d-data tal-estensjoni permezz ta' sottomissjoni elettronika mill-web portal stabbilit għal dan il-għan mill-Kummissarju, u l-persuna li qed titrasferixxi jew il-persuna li qed tirċievi għandha tqabbad nutar pubbliku jew avukat sabiex jagħti avviż tal-imsemmija estensjoni, b'dan illi l-imsemmi nutar jew avukat għandu jingħata l-informazzjoni kollha meħtieġa għan-notifika". (Emfażi tal-Qorti)

17. Issa artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi b'mod ċar li: *"Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, <u>ma jkunx validu</u> jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak*

il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40". (Emfażi tal-Qorti)

18. F'dan ir-rigward dawn il-Qrati jgħallmu li *"Gialadarba, il-perjodu originali tal-konvenju kien dak ta' tlett (3) xhur, kull estensjoni sussegwenti kien jehtieg l-osservanza tal-paragrafu 3(6) tal-Avviz Legali 7 ta' l-2004, u cioe' n-necessita' ad validitatem tar-registrazzjoni ta' estensjoni ta' konvenju.*" (Ara **Sentenza tad-9 ta' April, 2014 fl-ismijiet Darren u Sharon konjuġi Cuschieri -vs- Jane Muscat et Prim Awla**).

19. Artikolu 6 tal-Avviż legali 7 tal-2004 ukoll *jirrekjedi li "Estensjoni tal-perjodu ta' validita' ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien sebat ijiem mid-data taghha bl-istess mod skond ma hemm provdut fil-pargrafu (2)".*

20. Il-Qorti eżaminat b'reqqa d-dokument ta' reġistrazzjoni tal-estensjonijiet li saru (a' fol 58). Dawn id-dokumenti ġew esebiti minn Etienne Barbara u anke huma awtentikati minn Caroline Mifsud Assistant Director Property Tax. Huwa ċar, li l-aħħar estensjoni reġistrata kienet dik li twassal sal-15 ta' Ġunju 2022. Di fatti ġew esebiti minnn dan ix-xhud żewġ estensjonijiet biss. Dik tal-14 ta' Ġunju 2022 li estendiet sal-1 ta' Luju 2022 ma jidhirx li ġiet reġistrata. Di fatti mill-applikazzjoni jidher ċar fejn hemm imniżżel hekk: "*POS valid until 15/06/2022"* (a' fol 58).

21. Dan ifisser, li fid-dawl ta' dak li tiddisponi l-liġi taħt piena ta' nullita' (ad validitatem) il-konvenju mertu ta' din il-Kawża ma baqax validu u tilef kull effett fil-liġi in virtu' tal-artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ma hux possibbli li t-talbiet Attriċi jintlaqgħu.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi **tiċħad it-talbiet** kollha Attriċi.

Spejjes għas-Soċjeta' Attriċi.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur