QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024

Numru 3

Rikors Numru 753/18TA

Nikola Granatirovic (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0129230 (A))

vs

David Bartolo (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 571182 (M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Nikola Granatirovic (l-Attur) tas-17 ta' Lulju 2018 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. "Illi nhar is-17 ta' Settembru, 2014, l-esponenti u l-konvenut iffirmaw skrittura privata quddiem in-Nutar Andrea Micallef, li rrediġa l-istess skrittura, permezz ta' liema skrittura il-konvenut wiegħed lill-esponenti illi huwa ser jiffirma konvenju miegħu rigward il-proprjetà hemmhekk imsemmija u senjatament *The apartment internally numbered five (5), in finished state situated on the second floor (2) and forms part of the block officially numbered thirty three (33) and referred to as 'Feline'*, kif aħjar deskritt fl-istess skrittura, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "<u>Dokument NG1</u>";

2. Illi skond il-wegħda li jsir konvenju hawn fuq imsemmija, l-esponenti kien ġjà joqgħod fil-proprjetà immobbli relattiva u huwa kellu jibqa' joqgħod hemmhekk u inoltre tali wegħda li jsir konvenju saret għal żmien ta' sitt (6) snin, allura hija valida sa nhar is-17 ta' Settembru, 2020 u fost affarijiet oħra il-kontendenti ftehmu ulterjorment illi fis-sitt (6) sena huma jidhru sabiex isir konvenju bejniethom;

3. Illi nhar it-18 ta' Jannar, 2018 l-esponenti u l-konvenut iffirmaw konvenju quddiem in-Nutar Andrea Micallef, li wkoll irrediġa dan il-konvenju, permezz ta' liema konvenju il-konvenut wiegħed lill-esponenti illi huwa ser jittrasferilu b'titolu ta' bejgħ il-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija. Kopja ta' dan il-konvenju qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument NG2";

4. Illi minn dakinhar illi ġiet iffirmata l-wegħda li jsir konvenju bejn l-esponenti u l-konvenut, l-esponenti ħallas lill-imsemmi konvenut l-ammont ta' disgħa u tletin elf u mitejn Euro (€39,200) akkont tal-prezz miftiehem għall-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija;

5. Illi għal raġunijiet mhux imputabbli lill-esponenti, il-konvenju ta' nhar it-18 ta' Jannar, 2018 ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skond il-liġi;

6. Illi aktar kmieni dan ix-xahar l-esponenti ġie avviċinat minn mart il-konvenut li infurmatu li ladarba l-konvenju ma ġiex reġistrat ma kienx validu u illi l-esponenti ma kellu l-ebda jedd għall-proprjetà hawn fuq imsemmija u li kellu jivvaka mill-istess;

7. Illi anke jekk il-konvenju ta' nhar it-18 ta' Jannar, 2018 huwa null u bla effett billi ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skond il-liġi, il-konvenut xorta waħda għadu obbligat illi jidher fuq konvenju ma' l-esponenti u dana in forza tal-wegħda li jsir konvenju iffirmata bejn l-esponenti u l-konvenut nhar is-17 ta' Settembru, 2014 billi din hija valida sa nhar is-17 ta' Settembru, 2020;

8. Illi b'ittra legali ta' nhar id-9 ta' Lulju, 2018 l-esponenti, fost affarijiet oħra, informa b'dan kollu lill-konvenut. Kopja ta' din l-ittra legali qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument NG3";

9. Illi wara li intbagħtet l-ittra legali hawn fuq imsemmija, l-esponenti irċieva ittra legali datata nhar is-7 ta' Lulju, 2018, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument NG4", permezz ta' liema huwa ġie infurmat li qiegħed jokkupa l-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija mingħajr l-ebda titolu, li għalhekk għandu jivvaka l-istess u intalab ukoll iħallas kumpens fl-ammont ta' elf u tlett mitt Euro (€1,300) fix-xahar b'effett minn Settembru 2014 għall-okkupazzjoni ta' l-istess proprjetà;

10. Illi wara li l-konvenut irċieva l-ittra legali mibgħuta lilu f'isem l-esponenti, l-esponenti ġie infurmat illi l-konvenut beħsiebu jsostni illi anke l-wegħda li jsir konvenju ta' nhar is-17 ta' Settembru, 2014 hija waħda nulla u bla effett u inoltre ġie infurmat ukoll illi mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jirriżulta illi dan ta' l-aħħar huwa marbut b'*right of first refusal* għaf-favur tal-ġenituri tiegħu u li għalhekk f'kull każ ma huwiex ser ikun f'pożizzjoni illi jittrasferixxi l-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija;

11. Illi jekk kemm-il darba dina l-Onorabbli Qorti ssib illi l-wegħda li jsir konvenju ta' nhar is-17 ta' Settembru, 2014 hija waħda nulla u bla effett jew illi xorta waħda l-konvenut ma huwiex ser ikun f'pożizzjoni illi jittrasferixxi l-proprjetà immobbli hawn fuq imsemmija il-konvenut mhux biss huwa obbligat illi jirrifondi l-flus kollha illi huwa irċieva akkont tal-prezz miftiehem mingħand l-esponenti iżda huwa wkoll responsabbli għad-danni minnu ikkaġunati lill-esponenti;

12. Illi għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

13. Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment;

Għaldaqstant, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jgħid il-konvenut għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-esponenti illi qiegħed hawn jitlob illi dina l-Onorabbli Qorti jgħoġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi bis-saħħa ta' l-iskrittura privata ta' nhar is-17 ta' Settembru, 2014, il-konvenut huwa obbligat illi jiffirma konvenju ma' l-esponenti rigward il-proprjetà immobbli imsemmija f'dik il-wegħda li jsir konvenju u senjatament *The apartment internally numbered five (5), in finished state situated on the second floor (2) and forms part of the block officially numbered thirty three (33) and referred to as 'Feline'* kif aħjar deskritt fl-istess skrittura u dana versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kollha kontenuti fl-istess wegħda li jsir konvenju, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument NG1";

2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi żmien qasir u perentorju iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, jersaq u jidher fuq konvenju għal bejgħ tal-proprjetà hawn fuq deskritta versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kontenuti fil-wegħda li jsir konvenju iffirmata minnu ma' l-esponenti nhar is-17 ta' Settembru, 2014 quddiem in-Nutar Andrea Micallef; tistabbilixxi l-ammont illi l-esponenti ħallas lill-konvenut akkont tal-prezz u tordna illi fuq l-imsemmi konvenju jitniżżel li tali ammont ġie imħallas mill-esponenti lill-konvenut akkont tal-prezz; tinnomina nutar sabiex jirrediġi u jirreġistra l-konvenju relattiv; tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-imsemmi konvenju u tiffissa jum, ħin u lok għall-iffirmar ta' l-istess konvenju;

3. F'każ illi dina l-Onorabbli Qorti ma tilqax l-ewwel żewġ talbiet jew, f'każ illi tilqagħhom iżda jirriżulta illi xorta waħda l-konvenut ma jistax ibiegħ u jittrasferixxxi l-proprjetà immobbli mertu tal-wegħda li jsir konvenju ta' nhar is-17 ta' Settembru, 2014, tistabbilixxi l-ammont illi l-esponenti ħallas lill-konvenut akkont tal-prezz u tordna u tikkundanna lill-konvenut irodd lura u jirrifondi lill-esponenti tali ammont flimkien ma' l-imgħaxijiet legali; tiddikjara illi l-konvenut huwa responsabbli għad-danni ikkaġunati lill-esponenti, tillikwida l-istess danni u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-esponenti id-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjeż inklużi ta' kwalunkwe mandat illi jiġi ippreżentat fil-mori ta' dawn il-proċeduri u bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenut illi huwa minn issa stess inġunt in subizzjoni. B'riżerva illi l-esponenti jipproċedi ulterjorment bi kwalsijasi azzjoni oħra spettanti lilu skond il-liġi."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' David Bartolo (il-konvenut) tal-31 ta' Awwissu 2018 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa is-segwenti:

"1. Illi l-ewwel żewġ talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu għaliex fil-liġi Maltija ma jeżistix il-kunċett ta' wegħda jew ta' ftehim preliminari biex wieħed jidħol f'konvenju. L-attur ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti biex iġġiegħel lill-konvenut jidħol f'wegħda biex tiġi mwettqa wegħda oħra li tkun saret qabel. Li jista' jitlob l-attur huwa li tiġi mwettqa l-wegħda oriġinali li tkun saret u mhux li dik il-wegħda tiġi segwita b'wegħda oħra;

2. Illi f'kull każ il-kitba privata tas-17 ta' Settembru 2014 mhijiex wegħda biex isir konvenju, kif qiegħed jisħaq l-attur fir-rikors maħluf tiegħu. Dik il-kitba privata hija konvenju minnha nfisha u dan għaliex il-kontenut tal-imsemmija kitba privata fiha l-elementi kollha tal-wegħda tal-bejgħ u tax-xiri msemmija fl-artikli 157 u 1360 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi bla ħsara għall-premess l-attur ma jistax jitlob lil din l-Onorabbli Qorti biex tiġi mwettqa l-wegħda msemmija fil-kitba privata tas-17 ta' Settembru 2014 u dan għaliex dik il-kitba ma tiswiex skont l-artiklu 3(6) tal-kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta minħabba li ma ngħata l-ebda avviż tagħha lill-Kummissarju tat-Taxxi kif trid il-liġi;

4. Illi lil hinn minn dan, l-attur xorta waħda ma jistax jagħti effett għall-kitba privata tas-17 ta' Settembru 2014 u dan għaliex qabel ma fetaħ din il-kawża huwa ma sejjaħx lill-konvenut b'att ġudizzjarju biex jonora l-wegħda tiegħu, kif imsemmi fl-artikolu 1357 (12) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi b'żieda ma' dak li għadu kemm ingħad l-ewwel żewġ talbiet attriċi ma jistgħux jiġu aċċettati wkoll anke għaliex il-wegħda tas-17 ta'

Settembru 2014 ma baqgħetx fis-seħħ minħabba li din ġiet mibdula u maqtula bil-wegħda l-ġdida li saret bejn l-istess partijiet fit-18 ta' Jannar 2018;

6. Illi t-tielet talba tal-attur ukoll mhijiex mistħoqqha. Qabel xejn l-attur ma jistax jitlob li jieħu lura l-€5000 li huwa ħallas bħala depożitu fuq il-konvenju tas-17 ta' Settembru 2014 u dan għaliex dak id-depożitu intilef favur il-venditur, peress li, l-istess konvenju jistabilixxi, li dan jintilef favur il-venditur jekk il-bejgħ ma jsirx tort tal-kumpratur;

7. Illi hekk ukoll l-attur ma jistax jitlob li jieħu lura l-flejjes li huwa ħallas kull xahar skont il-konvenju tas-17 ta' Settembru 2015 għaliex dan l-ammont tħallas minnu minħabba li l-konvenut ħalla lill-attur jokkupa l-appartament mertu ta' din il-kawża minkejja li ma sarx il-bejgħ. Mhemmx dubju li l-attur ma jistax jippretendi li jieħu lura dawn il-flejjes li ħallas għaliex inkella dan ikun ifisser li huwa jkun ġie li għammar f'dan l-appartament għal dawn is-snin kollha b'xejn u b'hekk l-attur ikun ġie li stagħna b'mod mhux xieraq bi ħsara għall-konvenut;

8. Illi fl-aħħarnett dejjem b'riferenza għat-tielet talba, l-attur lanqas ma jista' jitlob ħlas għad-danni għaliex bħala stat ta' fatt huwa ma ġarrab l-ebda danni bħala riżultat ta' din il-ġrajja. Dan peress ukoll li huwa l-istess esponenti li sofra danni fl-għamara u effetti mobiljari ġewwa l-appartament u fuq l-istess proprjeta u għad hemm ukoll kontijiet pendenti ta' dawl u ilma, sija bħala konsum u kiri ta' meters;

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-attur li qiegħed jiġi inġunt minn issa għas-subizzjoni."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Qrat u semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors ta' din il-Kawża.

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

Punti ta' fatti

1. Fis-17 ta' Settembru 2014 il-partijiet iffirmaw skrittura quddiem in-Nutar Andrea Micallef li qed isejħulha wegħda ta' wegħda, fi kliemhom "*promise of convenio*" (ara a' fol 6) u dan senjatament għall-immobbli

deskritt bħala "*The apartment internally numbered five (5), in finished state situated on the second floor (2) and forms part of the block officially numbered thirty three (33) and referred to as 'Feline' ".*

2. Fil-mument li saret din l-iskrittura, l-Attur kien diġa' jirresjedi f'dan il-fond apparentament b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €550 fix-xahar. L-iskrittura fuq imsemmija kellha validita' sa sitt snin, b'dan li fis-sitt sena kellhom jersqu għall-konvenju tal-bejgħ tal-propjeta' inkwistjoni bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-ewwel skrittura.

3. Għalhekk fit-18 ta' Jannar 2018 iffirmaw konvenju quddiem l-istess Nutar fejn il-konvenut wiegħed li jbiegħu jitrasferixxi lill-Attur li aċċetta l-fond in kwistjoni bl-istess kundizzjonijiet elenkati fl-iskrittura tas-17 ta' Settembru 2014 (a' fol 10). L-attur għid li skont dak il-ftehim huwa laħaq ħallas disgħa u tletin elf u mitejn ewro (€39,200) akkont tal-prezz.

4. Kif anke jirrisulta mill-provi, l-aħħar konvenju ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi. L-Attur għid li b'konsegwenza t'hekk l-Attur ġie avviċinat minn mart il-konvenut li infurmatu li ġaladarba ma ġiex hekk reġistrat il-konvenju tilef kull saħħa fil-liġi u kwindi kellu jivvaka l-fond. Il-konvenut saħansitra bagħat ittra legali lill-Attur f'dan is-sens bi tweġiba għall-ittra legali tal-istess Attur (ara a' fol 14 u 15).

5. L-Attur qed isostni li l-ewwel skrittura għadha valida u għalhekk għadu fil-ħin li jinforza. Għid ukoll li anke jekk din l-iskrittura ma għadhiex

fis-seħħ huwa intitolat li jirċievi kull depositu li ħallas akkont u kull danni li sofra.

6. Għalhekk saret din il-Kawża.

Punti ta' liġi

7. Il-Qorti tara, li din il-Kawża hija ippostulata fuq żewġ artikoli tal-liġi. L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 992 tal-istess Kodiċi. Dawn iż-żewġ artikoli, fid-dawl tal-fatti specie tal-Kawża odjerna, jikkumplimentaw lil xulxin, inkwantu li l-artikolu 1357 jobbliga lill-konvenut li jkun jikkonsenja dak li wiegħed u l-artikolu 992 jorbot lill-partijiet għall-kuntratt, u konvenju huwa kuntratt, li jonoraw l-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħhom. Dak li qiegħed għid l-Attur f'din il-Kawża, hu li l-konvenut huwa kuntrattwalment inadempjenti mal-wegħdiet li għamel fl-iskrittura tas-17 ta' Settembru 2014.

Punti ta' Liġi

8. Qabel kull ħaġa, dak li għandu jkun deċiż f'din il-Kawża huwa jekk l-iskrittura tas-17 ta' Settembru 2014 tammontax għall-konvenju jew att li kellu jkun reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi trid il-liġi taħt piena li tirrendi kull konvenju mingħajr ebda effett fil-liġi.

9. 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.*"

10. 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".*

11. U 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)*".

12. Il-Qorti eżaminat b'reqqa l-iskrittura tal-14 ta' Settembru 2014. Il-partijiet għoġobhom isejhulha "promise of convenio" iżda l-konsegwenzi tagħha ma jiddependux minn kif il-partijiet jogħġobhom isejħulha izda

minn dak li tassew hi fis-sustanza tagħha. Di fatti artikolu 3 tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi hekk:

(1) *"Għandha tinġabar mill-Kummissarju f'isem il-Gvern,it-taxxa speċifikata f'dan l-Att skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att.*

(2) *It-taxxa li għandha titħallas taħt dan l-Att għandha tkun applikata skont ix-xorta intrinsika u l-effetti tat-transazzjoni li tkun tirreferi għaliha ukoll meta t-titolu apparenti jew il-forma ma jkunux jikkorrispondu għal dik ix-xorta jew effett.*

(3) *Meta transazzjoni li tnaqqas jew tasal biex tnaqqas l-ammont ta' taxxa li għandha titħallas taħt dan l-Att tkun waħda artifiċjali jew fittizja jew inkella ma tkunx fil-fatt ingħatat seħħ, il-Kummissarju jista' ma jagħtix każ ta' dik it-transazzjoni u jistabbilixxi t-taxxa skont is-subartikolu (2)".* (Emfażi tal-Qorti).

13. Di pju', il-Qorti tfakkar ukoll, li fil-kamp tal-Liġi fiskali jesistu prinċipji li din il-Qorti ma tistax tiskarta u fost dawn insibu s-segwenti:

(a) li l-liġi fiskali hija minnha nnifisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu preżunt li saret fl-interess pubbliku (Ara **Sentenza fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo -vs- Anthony Cuschieri et noe deċiża fit-18 ta' Mejju 1993 [konfermata fl-Appell]**) u

(b) il-liġi fiskali hija konsiderata bħala liġi ta' ordni pubbliku u per konsegwenza għandha tingħata interpretazzjoni stretta. (**Sentenza tat-28**

ta' Settembru 2023, Prim Awla (Sede Kostituzzjonali), fl-ismijiet Claude Grima et -vs- Emmanuel Ellul).

14. Huwa għalhekk importanti għal din il-Qorti li teżamina sewwa n-natura tal-iskrittura tal-14 ta' Settembru 2014 fid-dawl tal-importanza ta' dawn il-prinċipji.

15. Jibda biex jingħad li għalkemm dik l-iskrittura tissejjaħ "*promise of convenio*", fiha partijiet li għandhom xebħ intimu ma konvenju veru u propju. Ma hemmx espliċitament imniżżel li din kienet biss wegħda ta' wegħda għax-xiri u akkwista tal-fond u jidher li għandha s-sembjenzi legali ta' konvenju veru u propju. Anzi hemm ċar imniżżel li "*The vendor bind to sell, transfer and conveny unto the purchaser who bind himself to to purchase and acquire"* u minn hemm 'l quddiem jelenkaw il-kundizzjonijiet kollha tal-pattijiet u kundizzjonijiet tal-mod kif kellha tkun esegwita din il-wegħda. Jekk ma tridx dawn il-kundizzjonijiet u pattijiet huma "*mirror reflection*" tal-kundizzjonijiet tal-konvenju tat-18 ta' Jannar 2018.

16. Di fatti l-Qorti issibha stramba ħafna kif il-partijiet qablu li "*The parties instruct Notary Doctor Andrea Micallef not to register the promise of convenio with the relative authorities*" (a' fol 9). Il-mistoqsija tqum waħedha: xi ħtieġa kien hemm għal dikjarazzjoni bħal din jekk skont kif qed jargumenta l-Attur dan ma kienx konvenju. Il-bambin biss jaf x'kellhom moħħhom il-partijiet, għaliex minn naħa waħda l-Attur kien

estraneju għall-aħħar għal-liġijiet u konswetudnijiet tal-Maltin dwar kif jissawwru konvenji, apparti l-barriera tal-lingwa li għandu, u minn naħa l-oħra l-konvenut, anke kif jirrisulta mill-provi, huwa bniedem li jogħxa fil-mod konfużjonarju ta' kif jagħmel l-affarijiet, tant li anke missieru, jasal biex għid li l-anqas lit-tifel tiegħu ma kien qed jemmen ta' kif seħħew l-affarijiet (a' fol 135). Mix-xhieda tal-konvenut anke jirrisulta li huwa persuna erratika u disorjentata għall-aħħar.

17. F'dan l-istadju, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet din il-Qorti f'ċirkostanzi, li għalkemm mhux simili, it-tagħlim tagħha xorta huwa applikabbli għaċ-ċirkostanzi odjerni meta qalet hekk:

"*Jirrizulta li l-iskritturi huma ntimament konnessi ma' xulxin u saru f'kuntest wiehed cioe`, il-ftehim bazi li kien il-konvenju, mibdul b'diversi aggunti u ammendi, imma dejjem fl-isfond tal-konvenju ewlieni ghall-bejgh ta' zewg porzjonijiet ta' art*". (**Sentenza tal-Prim Awla tat-2 ta' Marzu 2018 fl-ismijiet George Seychell -vs- Spring Valley Co. Limited**)

18. Issa anke f'din il-Kawża huwa manifestament ċar li ż-żewġ skritturi huma intimament konnessi mhux biss fil-mod li huma redatti, waħda riflessjoni tal-oħra, iżda anke għaliex jirreferu għall-istess mertu. Kif ukoll it-tieni waħda saret propju minħabba l-ewwel waħda. Il-Qorti tfakkar li kif diġa' rilevat, fi kliem il-liġi d-dokument inkwistjoni jrid ikun meqjus *skont ix-xorta intrinsika u l-effetti tat-transazzjoni li tkun tirreferi għaliha ukoll*

meta t-titolu apparenti jew il-forma ma jkunux jikkorrispondu għal dik ix-xorta jew effett.

19. Għal din il-Qorti huwa ċar li l-ewwel skrittura kellha ukoll tkun reġistrata mal-Kummissarju tal-Taxxi fit-termini tal-artikolu 10(1) tal-L.S 364/06 fuq imsemmi. Li kieku din il-Qorti kellha tasal għall-konklużjoni oħra tkun biss qed tiftaħ bieb wisgħa għal raġġiri jew skartati r-raġunijiet li għalihom l-istess Liġi stabbilit ir-reġistrazzjoni ta' konvenji.

20. Għalhekk, din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li minħabba f'hekk l-iskrittura tas-17 ta' Settembru 2014 hija konvenju u tilfet u minħabba li ma ġietx reġistrata kif trid il-liġi ma għadx għandha vinkolu bejn il-partijiet. Għalhekk artikolu 3 (6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta jispjega l-effetti ta' dan meta jiddisponi hekk:

"*Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà 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 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).

21. Għalhekk meta l-liġi tiddikjara li att ma hux validu dan ifisser li jkun tilef l-effetti kollha bejn il-partijiet daqs li kieku il-konvenju skadilu t-terminu

tiegħu u ħadd mill-partijiet ma jkun aġixxa biex jikkonserva r-rabta tiegħu skont il-liġi. L-effetti għalhekk huma tali li l-partijiet iridu jitreġġgħu ghall-istess posizzjoni li kienu qabel sar il-ftehim.

22. Issa tajjeb li wieħed ifakkar, li dak li jrid il-konvenut bl-eċċezzjonijiet tiegħu huwa li l-ftehim tas-17 ta' Settembru 2014 ma jingħatax għarfien għaliex ma hux validu. Pero' anke l-Attur jaħseb għal kontinġenza bħal din fit-tielet talba tiegħu fejn qed jitlob b'mod sussidjarju li f'każ li l-bejgħ ma jistax isir, l-Attur jirċievi lura kull somom li ħallas akkont tal-prezz, u di pju d-danni li sofra.

23. F'dan l-istadju, il-Qorti ma tistax ma tidħolx fil-kwistjoni ta' min huwa responsabbli għas-sitwazzjoni li sab ruħu fiha l-Attur. Il-Qorti tirrileva li hija regola kardinali tal-Istituzzjoni tal-Kuntratt li l-kuntratti għandhom ikunu esegwiti bil-bwona fede. Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili jesiġi li *"Il-kuntratti <u>għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi</u>, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi"* (Emfażi tal-Qorti). Jekk parti għall-kuntratt tkun in mala fede tkun qegħdha timmina l-esistenza tal-kuntratt innifsu (Ara **Sentenza fl-ismijiet S.M.W. Cortis -vs- Lewis Press Limited Qorti tal-Appell**). F'dan il-kuntest issir referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Dr. Hose' Herrera nomine vs Tancred Tabone et nomine tat-22 ta' Jannar 1992 tal-Qorti Kummerċ** fejn il-Qorti irribadiet il-prinċipju "*Qui per alium facit ipse fecisse videtur".*

Dik il-Qorti spjegat li skont l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fidi u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda dak li l-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha bl-ekwita` bl-użu jew bil-liġi. (Ara ukoll **Sentenza fl-ismijiet Joseph Falzon -vs- Calcedonio Cuschieri XXIX.i.1408**).

24. Issa l-Qorti eżaminat sewwa l-provi u mad-daqqa t'għajn jidher li kien l-Attur stess li ġab is-sitwazzjoni b'idejh meta baqa' ma marx għand in-nutar biex iħallas it-taxxa provisorja ta' 1%. In-nutar għid, għall-Attur, li wara li ġie ffirmat l-aħħar konvenju, "*Spjegajnilu ovvjament il-procedura kollha u ovvjament fl-ahhar li konna spjegajnilu wkoll dak iz-zmien, kont dhalt fid-dettal il-fatt li kellu jhallas il-1% ovvjament fuq ir-registrazzjoni. Ikompli ghid "Nista nikkonferma jien, tista' jikkonferma s-segretarja. Cempilnilu diversi drabi , Ahna kemm jista' jkun lill-klijent kemm jista' jkun ovvjament ninfurmawh fuq dawn l-affarijiet "* (a' fol 42). Kont ċempiltlu ma nafx kemm-il darba. Ċemplitlu ukoll is-segretarja (a' fol 42 tergo).

25. Iżda n-Nutar ikompli jixhed li meta staqsih għalfejn ma ġabx il-flus "*ghax konna nirregistrawh dan*" l-Attur qallu, għaliex kien ftiehem ma David li qallu ma hemmx għalfejn iġġib il-flus. L-Attur għid li qal hekk għaliex skont Bartolo l-konvenju kellu jkun ikkoreġut (a' fol 82). Fil-fatt jirrisulta li l-Attur informa lill-konvenut hekk: *"They call from notary now to bring them money 1400e"*. Il-konvenut għal darba darbtejn qallu *"Don't give him money right now".* (a' fol 101 u tergo). Din l-sms hija datata 6 ta'

Frar 2018. Iġifieri kien għad fadal erbgħat jiem biex il-konvenju jiġi reġistrat. L-Attur għażel li jistrieħ fuq il-kovenut għaliex kif qal kemm-il darba kellu fiduċja sħiħa fil-konvenut.

26. Il-Qorti temmen li l-Attur fada lill-konvenut b'għajnejh magħluqa u li l-konvenut tassew beda jgħidlu biex ma jmurx iħallas. Dan jirrisulta minn sms mibgħut mill-konvenut lill-Attur jindika dan (a' fol 101, 102). Konfrontat b'din l-sms, il-konvenut deher ċar għall-aħħar konfuż u beda joħroġ b'kull xorta ta' spjegazzjoni, fost oħrajn li f'dak l-sms kien qiegħed jirreferi għalih innifsu.

27. In eżami mistoqsi x'kien il-ftehim ma' Nico (l-Attur) iwieġeb, mingħajr ma kien soleċitat u għalkemm jieqaf nofs triq, hekk: "*Li jekk ma jasalx fil-21 gurnata tal-kuntratt tal-konvenju, sorry ghax jien kultant*" (ara a' fol 111 tergo). Jerġa' jsemmi l-21 ġurnata u li l-ftehim "*waqa' kollox*" (a' fol 113 tergo u a' fol 115). Il-mara tal-konvenut ukoll tgħid li kien skadielu l-konvenju u ma setgħax isir il-kuntratt. Dan qalitu mingħajr ma kienet issolleċitata tgħid hekk (a' fol 191 tergo). Fix-xhieda tiegħu l-konvenut deher ċar li qiegħed jilagħbha tal-iblah biex ma jħallasx dwana (ara a' fol 114 tergo).

28. Missier il-konvenut ukoll mar għand in-Nutar jistaqsi dwar is-sitwazzjoni u ukoll jagħmel emfażi fuq il-fatt li l-konvenju kien waqa'. Dettal ta' importanza huwa dak li jixhed l-Attur in eżami meta għid li kellem l-ewwel darba lill-missier il-konvenut f'Jannar tal-2018 (a' fol 209

tergo). Issa il-konvenju kien ġie iffirmat fit-18 ta' Jannar 2018. Kien minn dik il-ġurnata li bdew jiddekorru l-21 ġurnata għar-reġistrazzjoni tal-konvenju li kienu jagħlqu fl-10 ta' Frar 2018. L-sms fuq imsemmi huwa datat 6 ta' Frar 2018.

29. Il-Qorti hija moralment konvinta, li dak li ġara kien fis-sens, li l-konvenut daħaq bl-Attur. Kien jaf li jekk ma jħallasx it-taxxa l-konvenju kien jitlef il-validita' tiegħu. Għalkemm in-nutar għid li spjega lill-Attur, il-Qorti temmen ukoll, li dan ma kienx qiegħed jifhem x'setgħu kienu l-konsegwenzi. Mill-insistenza tal-Attur biex il-konvenut ma jmurx iħallas u kif ukoll bil-mod kif il-familjari tiegħu, kemm martu u kemm missieru, tant jinsistu li l-konvenju waqa', jidher ċar, li riedu li dan il-konvenju jaqa'. Kienu pronti li fil-25 ta' Settembru 2018, l-konvenut biegħ u trasferixxa lill-ħuh il-fond mertu tal-kawża (ara a' fol 157 tergo).

30. Huwa importanti li jingħad li dan it-trasferiment sar meta l-konvenut kien diġa' ġie notifikat bl-atti ta' din il-Kawża fis-27 ta Awwissu 2018 (a' fol 24 tergo). Presenta l-eċċezzjonijiet tiegħu fil-31 ta' Awwissu 2018 (a' fol 10). U fl-4 ta' Diċembru 2018 "*Dr. Melvyn Mifsud jiddikjara illi l-post mertu tal-kawza illum huwa mibjugh lill-terzi. Dr. William Cuschieri jiddikjara li minn ricerki li ghamel mill-ahhar seduta lil hawn jirrisulta li dan huwa minnu…*" (a' fol 38).

31. Li ma għidx il-verbal hu, li t-terz huwa fil-fatt ħu l-konvenut. Dan kollu sar bil-parteċipazzjoni tal-familjari tal-konvenut għaliex kif xehed

missier il-konvenut, riedu li din il-blokka ta' appartamenti tibqa' fil-familja u presumibilment għaliex il-konvenut għamel negozju ħażin (ara kuntratt a' fol 161 u ara ukoll xhieda ta' missier il-konvenut a' fol 137 u tergo). Għalhekk il-konvenut, x'aktarx ippressat minn missieru, induċa lill-Attur fl-iżball li ma jmurx iħallas lin-nutar it-taxxa ta' reġistrazzjoni.

32. Il-Qorti, kif diġa' osservat ir-responsabbilita' tal-fatt li l-konvenju ma kienx reġistrat hija tal-konvenut li induċa lill-Attur ma jmurx għand in-Nutar iħallas it-taxxa proviżorja skont il-ligi biex għalhekk il-konvenju tilef il-validita' tiegħu. Il-konvenut mexa *in mala fede*. F'dan il-kuntest huwa sintomatiku dak li sostniet il-Qorti fis-**Sentenza fl-ismijiet Edward Enriquez et -vs- Avukat Dr. Anthony Farrugia senior et nomine tat-12 ta' Ottubru 1995**:-

"*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorett li juri 'mala fides' ma ghandhiex thalli lil min jahti ghal dan l-agir jiehu vantagg mill-'mala fides' tieghu. Il-ligi taghna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju giuridiku ma ghandhu immunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit*'".

33. F'dan l-istadju l-Qorti trid tippuntwalizza, li kwantu għal ħu l-konvenut, Alan Bartolo, mill-provi f'din il-Kawża ma jirrisultalhiex li huwa kien jaf bil-problema li kellu ħuh mal-Attur. Dan qiegħed ikun iddikjarat stante li jidher li saret xi kawża biex jitwaqqa' dan il-kuntratt. Jekk qatt hija l-Qorti li qed titratta dik il-Kawża li trid tara dan il-punt.

34. Dan kollu jfisser, li l-Qorti ser tkun qed tilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut. Imma jfisser ukoll li ser tkun qed tilqa' ukoll it-tielet talba Attriċi. Issa kif jirrisulta mill-konvenju tat-18 ta' Jannar 2018, sa dak in-nhar l-Attur kien laħaq ħallas €31,500 u kellu jibqa' jħallas €800 fix-xahar sakemm isir il-kuntratt u liema ammonti kellhom jinqatgħu mill-ammont finali (a' fol 12). Jiġi ċċarat li imkien ma hemm kera imsemmija għalhekk dawn huma ammont li huma parti mill-prezz.

35. Oltre' dawn l-ammonti, l-Attur mit-18 ta Jannar 2018 'l quddiem ħallas dawn l-ammonti €1000 fl-1 ta' Frar 2018 (a' fol 96); €1000 fl-1 ta' Marzu 2018 (a' fol 97); €800 fl-1 ta' Mejju 2016 (a' fol 97); €800 fl-1 ta' Ġunju 2018 (a' fol 97); €800 fl-1 ta' Settembru 2018 (a fol 97). Dawn iġibu l-ammont ta' €4400. Dan ifisser li l-Attur ħallas l-ammont totali ta' €35,900.

36. Pero' apparti dawn l-ammonti l-Attur jinsisti li hu ħallas tlett pagamenti oħra. Fl-affidavit tiegħu għid hekk:

"*As regards the last three payments, the defendant David Bartolo did not come in person to collect the money but his wife Mary Rose Bartolo came to collect the same. Mary Rose Bartolo informed me that the defendant David Bartolo had an accident and broke his leg and I had to wait for his recovery for him to sign.*" Din il-versjoni tal-Attur hija ukoll konfermata minn sms li bagħat il-konvenut lill-Attur fejn qallu hekk "*Goodmorning Nic*

can she came my wife at 11 ...Wen I came ok I to sine tge(the) book" (a' fol 99).

37. Din il-parti tax-xhieda tal-Attur f'ebda ħin ma ġiet kontradetta mill-konvenut u lanqas mix-xhieda minnu imressqa partikularment martu Mary Rose Bartolo. Dan il-messaġġ, apparti li jikkonferma dak li għid l-Attur, jindika ukoll, l-ingliż imfarrak li kienu jikkomunikaw bih ma' xulxin il-partijiet. Dan ċertament ma għen xejn fil-kjarezza ta' kull ftehim li għamlu. Għalhekk mal-ammont fuq imsemmi, din il-Qorti ser tkun qed iżżid ammont ieħor ta' elfejn u erbgħa mija (€2,400), li jirrapresenta tlett pagamenti ta' tmien mitt ewro (€800) kull wieħed skond dak li ftehmu. Jiġifieri, skont din il-Qorti l-ammont sħiħ li ħallas l-Attur huwa dak ta' tmienja u tletin elf u sebgħa mitt ewro (€38,700).

38. Stante li din il-Qorti stabbilit li l-konvenut kien in mala fede, il-Qorti ser tkun qed tagħti imgħaxijiet fuq din is-somma mid-data tal-presentata ta' din il-Kawża, iġifieri mis-17 ta' Lulju 2018. Ma hemm ebda dubbju li l-konvenut għadu fil-pussess ta' din is-somma sal-lum. Ma għaddiex biex jiddepositaha taħt l-Awtorita' tal-Qorti biex tkun żbankata minn min ikun intitolat għaliha skont il-liġi.

39. F'dan ir-rigward Artikolu 541 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Il-pussessur ta' mala fidi hu obbligat irodd il-frottijiet kollha li jkun ħa, jew li bil-għaqal ta' missier tajjeb ta' familja seta' jieħu minn dak in-nhar li jkun okkupa l-ħaġa bla jedd*".

40. Issa ma hemm ebda dubbju li l-imgħaxijiet huma frott ċivili u bħala *puncto temporis* minn meta għandu jiddekorri dan l-imgħax dan huwa mid-data tal-presentata tar-rikors ġuramentat.

41. Għalkemm fl-aħħar affidavit tiegħu, il-konvenut prova jpenġi lilu nnifsu bħala l-vittma, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-veru vittma kien l-Attur. Issa kif ingħad, l-Attur apparti l-imgħaxijiet qiegħed jitlob id-danni. Pero' minn naħa l-oħra, dan naqas li jipprova d-danni li sofra. Il-Qorti tfakkar li *'ei incumbit probatio qui dicit non ei qui negat'.*

42. Il-Qorti ma tistax, kif qed jippretendi l-Attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li tasal għal somma likwidata hi għaliex huwa ovvju li l-prezz fis-suq għola. Il-Qorti ma timxix fuq l-ovvju fejn jidħlu danni iżda fuq il-prova konkreta. L-anqas ma tista' f'dan il-każ tirrikorri għall-prinċipji ta' ġustizzja ekwittativa għaliex ma jesistux l-estremi legali biex isir eżerċizzju ta' din ix-xorta.

43. Il-Qorti ma hiex *valuation offiċer* jew *estate agent*. Kien jispetta lill-istess Attur li jitlob il-ħatra ta' perit biex jasal għal dak li jrid hu (Ara a' fol 311 nota ta' sottomissjonijiet para 9.5). Seta' talinqas presenta xi forma ta' valutazzjoni ta' persuni fil-qasam, bħal ma finalment għamel il-konvenut fil-kas ta' ħlas ta' kera (ara a' fol 254). Għalhekk sa fejn tirrigwarda t-talba tad-danni din ser tkun miċħuda.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Tiċħad l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi.

Tilqa' it-tielet talba Attriċi u tikkundanna lill-konvenut irodd u jħallas lura lill-Attur is-somma ta' tmienja u tletin elf u sebgħa mitt ewro (€38,700), bl-imgħaxijiet legali mis-17 ta' Lulju 2018 u cioe' minn meta ġiet intavolata l-Kawża sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawża kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) għall-Attur u ($^{2}/_{3}$) l-oħra mill-konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur