



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION  
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 4 ta' Ġunju, 2024.**

**Numru 1**

**Rikors numru 35/17/3 FDP**

**Mario Mallia u martu Natalie Mallia, Joseph Mallia u martu Mary Mallia f'isimha proprja u in rappreżentanza tas-soċjetà Conmal Limited (C-7893) għal kull interess li jista' jkollhom**

**v.**

**Anna Grima u Victoria Galea, Paul Calleja u Brenda Calleja Smith bħala intervenuti fil-kawża in statu et terminis permezz ta' digriet tal-25 ta' Lulju, 2019**

**Il-Qorti:**

1. Din hija kawża miftuħa mill-promessi-xerrejja għal infurzar ta' konvenju.
2. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża kienu dawn:

(1) Permezz ta' konvenju datat 28 ta' Mejju 2008 bejn Anna Grima u Victoria Galea bħala promessi-bejjiegħa u, min-naħa l-oħra, Mario Mallia u martu Natalie Mallia u l-ġenituri tiegħu Joseph u Mary Mallia, li kien ukoll il-kuntrattur tal-proġett, bħala promessi-xerrejja, il-partijiet ftehm u li kellha tiġi trasferita porzjon diviża tal-art li, dak iż-żmien, kienet okkupata mill-fond numru 13, Marfa Road, Mellieħa, mil-livell tat-triq sal-għoli ta' ħdax-il filata. Ftehm u wkoll illi kemm-il darba jinħarġu l-permessi meħtieġa, il-kumpraturi jċedu r-remissa li kien hemm fl-arja li kellha tiġi akkwistata minnhom biex minflokha ssir rampa għall-garaxxijiet; u minflok jieħdu terz mir-rampa u terz mill-art jew arja tal-*basement garages*. Jekk jinħareġ permess għall-*penthouse* fir-raba' sular, din tinbena mix-xerrejja u r-rikavat minn bejgħ tagħha jinqasam terz għax-xerrejja u żewġ terzi għall-bejjiegħa. F'dan il-każ ix-xerrejja jkollhom ukoll terz indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk biex ikollhom aċċess għall-*penthouse*.

(2) Il-konvenju ġie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u tħallset it-taxxa proviżorja ta' €698.81 abbażi ta' valur €69,881.20 għall-arja li kienet qiegħdha tinbiegħ.

(3) Il-konvenju kien validu sat-28 ta' Mejju 2009 iżda ġgedded diversi drabi.

(4) Bi skrittura tas-6 ta' Lulju 2008<sup>1</sup>, il-partijiet žiedu kundizzjoni li fil-*flats* u l-*penthouse* ma jkunux jistgħu jinżammu annimali li jagħmlu l-istorbju u jdejqu lill-ġirien.

(5) Joseph Mallia u martu ċedew il-jeddijiet tagħhom fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali lis-soċjetà Conmal Limited, rappreżentata minn Mary Mallia permezz ta' skrittura datata 17 ta' Diċembru 2010.<sup>2</sup>

(6) Bi skrittura tas-26 ta' Ottubru 2012<sup>3</sup>, il-konvenuti promessi-bejjegħa, wegħdu lill-atturi t-trasferiment ta' żewġ *car spaces* fil-livell tal-*basement*, wieħed u tnejn, tar-rampa u *drive-in*, kif ukoll, terza parti indiviża tal-arja, li kellha isservi bħala aċċess għall-fondi li riedu jinbnew u, li se tkun eżistenti fuq ir-raba' sular.

(7) Fit-18 ta' Marzu 2016, Conmal Limited ċediet il-jeddijiet tagħha, fuq l-istess konvenju u skritturi addizzjonali lil Mario Mallia.<sup>4</sup>

(8) Fuq l-art oriġinarjament prospettata għall-bejgħ fil-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008, inbena blokk konsistenti f'garaxx bil-*car spaces* fil-livell

---

<sup>1</sup> Fol. 8.

<sup>2</sup> Fol. 15.

<sup>3</sup> Fol. 9.

<sup>4</sup> Fol. 16.

ta' *basement*, *maisonette* fil-livell terran elevat, appartament fil-livell terran elevat, żewġ appartamenti fl-ewwel sular, żewġ appartamenti fit-tieni sular, u *penthouse* fit-tielet sular.

(9) Il-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008 gie estiż għal 17-il darba, bl-aħħar estenzjoni ssir fit-8 ta' Novembru 2016 u li kellu jiskadi fis-16 ta' Diċembru 2016:<sup>5</sup>

(10) Il-kuntratt finali ta' bejgħ baqa' ma sarx.

(11) Sadanittant, il-konvenuti daħlu f'konvenju ieħor mal-intervenuti fil-kawża Paul Calleja u Brenda Calleja Smith fis-26 ta' Ottubru 2012 għall-bejgħ tal-*penthouse* u partijiet komuni.<sup>6</sup> (fol 18).

(12) L-atturi bagħtu lill-konvenuti żewġ ittri uffiċjali, l-ewwel ittra uffiċjali datata 9 ta' Awwissu 2016 (fol 21) u t-tieni ittra uffiċjali tas-26 ta' Ottubru 2016 (fol 22), sabiex jinterpellawhom jersqu għall-kuntratt finali, liema ittri wasslu kull darba għall-estenzjoni tal-konvenju originali.

(13) L-aħħar estensjoni tal-konvenju kienet tagħlaq fis-16 ta' Diċembru

---

<sup>5</sup> Fol. 144.

<sup>6</sup> Fol. 18.

2016<sup>7</sup>, u għalhekk l-atturi bagħtu ittra uffiċjali oħra, datata 12 ta' Diċembru 2016<sup>8</sup> sabiex jinterpellaw lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali.

(14) Fit-12 ta' Jannar 2017 infetħet din il-kawża.

3. B'sentenza tat-28 ta' Settembru 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

4. Għal dak li jiswa għal dan l-appell, din il-Qorti qiegħdha tirriproduċi dawn is-siltiet mill-parti razzjonali tas-sentenza tal-Ewwel Qorti:

“59. L-argument ta' l-intimati, f'dan il-każ huwa, prinċipalment, li l-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008, huwa null għax ma ġewx estiżi fit-terminu miftiehem bejn il-partijiet, skont l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili filwaqt illi nsistew li l-konvenju mertu ta' dan il-każ, huwa ineżegwibbli għax m'għandux oġġett validu, stante li l-arja soġġetta għall-konvenju illum inbniet u għalhekk waqfet teżisti u minflok illum hemm blokk bini. L-intimati issottomettew ukoll, li kien hemm raġuni valida għax ma resqux għall-kuntratt finali.

60. Min-naħa l-oħra, fis-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li wara l-konvenju tat-28 ta' Mejju 2009, bi skrittura ulterjuri, li saret bejn il-partijiet tas-26 ta' Ottubru 2012, il-vendituri kienu wegħdu żewġ car spaces f' basement level, u terza parti indiviża tar-rampa, u drive in, u terza parti indiviża tal-arja fejn hija destinata li tinbena il-penthouse Dok MM3 fol 9. Ir-rikorrenti jirreferu wkoll għall-iskrittura addizzjonali oħra tal-1 ta' April 2016, biex jiġi ċċarat li l-bini eżistenti, u x'kellhom jieħdu bi tpaċija għax-xogħol li jagħmlu l-atturi. L-istess rikorrenti imbagħad jirreferu wkoll għal Dok MM eżebit mar-rikors promotur fol 18, fejn jirreferu li f' dak l-abbozz ta' konvenju tal- 25 ta' Awwissu 2016, l-ammont tal-prezz miftiehem kien € 198,000. Madankollu, in vista ta' dawn is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, din il-Qorti ma tistax ma tosservax, li dan il-konvenju sar bejn l-intimati Anna Grima u Victoria Galea u l-interventi fil-kawża Paul Calleja u Brenda Calleja Smith, b'hekk din il-Qorti tqis li dan il-konvenju mhuwiex

---

<sup>7</sup> Fol. 144.

<sup>8</sup> Fol. 26.

relevanti għall-istħarriġ li jrid isir skont il-premessi u t-talbiet kif dedotti, proprju għaliex dan il-konvenju jikkonċerna terzi l-intervenuti fil-każ, u mhux il-partijiet prinċipali fil-kawża.

-omissis-

### **Validita' tal-estenzjonijiet**

62. Jirriżulta, mill-atti pprezentati quddiem dina l-Qorti, kemm mill-partijiet, kif ukoll mix-xhieda ta' Caroline Mifsud li xehdet fil- 25 ta' Novembru 2020, in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li l-konvenju oriġinali tat-28 ta' Mejju 2008 gie soġġett għall-estenzjoni għal sbatax-il darba, u dana kif ġej:

- a. Fit 30 ta' April 2009 sat 28 ta' Mejju 2010 (fol 286)
- b. FI-20 ta' Mejju 2010 sat-30 ta' Novembru 2010 (fol 292)
- c. Fid-29 ta' Ottubru 2010 sat-30 ta' April 2012 (fol 295)
- d. FI-20 ta' April 2012 sat-30 ta' Lulju 2012 (fol 298)
- e. FI-10 ta' Lulju 2012 sat-30 ta' Ottubru 2012 (fol 301)
- f. Fis-26 ta' Ottubru 2012 sal-15 ta' Jannar 2013 (fol 304)
- g. FI-11 ta' Jannar 2013 sal-15 ta' Lulju 2013 (fol 308)
- h. **FI-20 ta' Awwissu 2013** sal-15 ta' Ottubru 2013 (fol 311)
- i. FI-10 ta' Ottubru 2013 sal-15 ta' April 2014 (fol 314)
- j. **Fit-30 ta' April 2014** sat-30 ta' Ottubru 2014 (fol 317)
- k. **Fit 3 ta' Diċembru 2013** sat-30 ta' April 2015 (fol 320)
- l. **Fis-7 ta' Mejju 2015** sat-30 ta' Ottubru 2015 (fol 322)
- m. Fis-26 ta' Ottubru 2015 sat-30 ta' April 2016 (fol 326)
- n. **Fil 5 ta' Mejju 2016** sat-28 ta' Awwissu 2016 (fol 329)
- o. Fil-31 ta' Awwissu 2016 sas-26 ta' Settembru 2016 (fol 335)
- p. Fid-19 ta' Settembru 2016 sat-30 ta' Ottubru 2016 (fol 332)
- q. **Fit-8 ta' Novembru 2016** sas-16 ta' Diċembru 2016 (fol 144)

63. Jirriżulta, minn tali dokumentazzjoni, illi kien hemm sitt okkażjonijiet, indikati minn dina l-Qorti bis-sottolinjar aktar 'il fuq, fejn il-konvenju kien ġie estiż minkejja illi kien jidher ċar illi kien ġia skada skont il-Liġi.

64. Jirriżulta illi l-ewwel ittra uffiċjali li ntbagħtet mir-rikorrenti kienet datata 9 ta' Awwissu 2016, (fol 21). Sussegwentement jirriżulta li ntbagħtet ittra uffiċjali oħra tas- 26 ta' Ottubru 2016 (fol 22), u l-aħħar ittra uffiċjali tat-12 ta' Diċembru 2016, hija dik eżebita (fol 24). Jiġi osservat, li dawn l-ittri uffiċjali kollha ntbagħtu a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili.

65. Jirriżulta wkoll, mix-xhieda tan-Nutar Tonio Spiteri kif ukoll l-assistent tiegħu, Louis Camilleri, illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien qiegħed jirrifjuta illi jaċċetta li jsir il-kuntratt finali kif qegħdin jitlobu r-rikorrenti fil-proċeduri odjerni, ossija b'dikjarazzjoni totali tal-propjeta' mibdula, peress illi l-propjeta' dikjarata oriġinalment ma kinetx dik illi attwalment kienet ser tinbiegħ. Dana jidher ċar f'korrispondenza

skambjata f'April u Mejju 2016 (fol 152 sa 156).”

5. Hawnhekk il-Qorti irriproduciet it-test tal-Art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili,

iċċitat xi ġurisprudenza u ssuktat tgħid li:

“72. Għalhekk, biex konvenju ma jiskadix u jinżamm fis-señħ hemm bżonn żewġ rekwiżiti, li jridu jsiru, u jekk ma jsirux, il-konvenju jiskadi. Għaldaqstant, jekk il-formalitajiet rikjesti f’dan l-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma jiġux osservati, l-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu, u l-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*, ta’ qabel il-konvenju.

73. Jiġi puntwalizzat, li l-effett tal-ittra uffiċjali huwa biss sabiex jestendi l-konvenju għal perjodu ta’ xahar. Iżda qabel ma jiskadi dan it-terminu kif imġedded bl-ittra uffiċjali, trid tiġi ppreżentata l-kawża. (Ara wkoll **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Ċivili deċiż fit-22 ta’ Frar 1990; **Rockap Development Ltd. vs Premier Leasing & Investments Co. Ltd.** deċiża mill-Prim’ Awla Qorti Ċivili fit-18 ta’ Novembru 2016; **Carmel Chircop et vs John Vella et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru 2001).

74. Biex konvenju jinżamm fis-señħ hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittieħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta’ obligazzjoni u, meta konvenju jiskadi, il-partijiet iridu jirrivertu għall-istat anteedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depożitu li jkun irċieva.

-omissis-

77. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jidher evidentement li l-imsemmi konvenju kien ilu li skada ferm qabel ma ġew interpellati jersqu għall-kuntratt l-intimati bit-tlett ittri uffiċjali tad-**9 ta’ Awwissu 2016, tas-26 ta’ Ottubru 2016 u tat-12 ta’ Diċembru 2016** (fol 24). Dana qiegħed jingħad peress illi, meta estensjoni issir **wara** l-iskadenza tal-estensjoni preċedenti u mhux fit-terminu stipulat, il-konvenju in kwistjoni jkun skada.

78. Jingħad ukoll illi anke qabel l-añħar estensjoni illi saret, ossija dik tat-8 ta’ Novembru 2016, u li sussegwentement wasslet għall-presentata tal-Ittra Uffiċjali tas-16 ta’ Diċembru 2016 u l-kawża odjerna fit-12 ta’ Jannar 2017, il-konvenju kien skadut, u dana peress illi kif jidher fl-iskrittura ppreżentata mir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, l-estensjoni illi kienet saret fid-19 ta’ Settembru 2016 kienet skadiet fit-**30 ta’ Ottubru 2016**.

79. Għalhekk, jidher ċar illi, minkejja l-interpellazzjoni tal-ittra uffiċjali tat-12 ta’ Diċembru 2016, il-konvenju ma setax jiġi segwit bl-att final peress li l-konvenju nniffsu kien ġia ilu li skada.

-omissis-

### **Validità tal-ftehim innifsu**

81. Il-Qorti tqis ukoll illi għandha tagħmel osservazzjoni oħra f'dan l-istadju.

82. Il-ftehim tat-28 ta' Mejju 2008, oriġinalment miftiehem bejn il-partijiet, kien sabiex lir-rikorrenti tinbiegħilhom porzjon ta' arja fi propjeta' illi kienet ser tiġi mibnija mill- istess rikorrenti.

83. Jirriżulta, madanakollu, illi tali ftehim inbidel totalment, u minflok, bi ftehim datat 1 ta' April 2016, li minnu nnifsu ma kien qiegħed iġedded ebda effetti tal-konvenju oriġinali tat-28 ta' Mejju 2008, kien qed jiġi dikjarat li *"minflok l-art imsemmija ser tkun żewġ garage spaces numri ħamsa u sitta, l-appartament li jinsab fil-livel terran elevat u l-maisonette li jinsab fil-livel terran elevat għal spejjeż tax-xogħol ta' kostruzzjoni li ġia għamlu fuq l-art imsemmija fil-konvenju"*.

84. Jirriżulta illi fl-estenzjoni tal-konvenju illi saret fil-5 ta' Mejju 2016, li minnha nnifisha kienet ġia tardiva peress illi l-estenzjoni ta' qabel kienet skadiet fit-30 ta' April 2016, ebda referenza ma qatt issir għal tali ftehim separat illi sar fl-1 ta' April 2016 u li, abbażi tiegħu, ir-rikorrenti issa qegħdin jittentaw jġieghlu lill-intimati jersqu għal kuntratt finali.

85. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi n-natura tal-ftehim oriġinali ta' bejn il-partijiet, ossija dak tat-28 ta' Mejju 2008, u li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti setgħu jittentaw jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom kieku ħadu ħsieb illi jgedduh fil-ħin, huwa totalment differenti minn dak li issa l-istess rikorrenti qed jadixxu lill-dina l-Qorti biex tiegħu provvedimenti kontra l-intimati.

86. Kien għalhekk illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu kull raġun illi jirrifjuta li jaċċetta tibdil fid-deskrizzjoni tal-propjeta' illi kienet ser tinbiegħ, peress illi kien ċar li dak miftiehem oriġinalment u dak li finalment kienu qed jippruvaw jiftehmu dwaru kien totalment differenti.

87. F'dan ir-rigward, sinjifikanti ħafna huma x-xhieda li diġà saret referenza għalihom, u jinsabu ċitati, aktar 'il fuq, fosthom ix-xhieda ta' Louis Camilleri u l-ittra minnu eżebita fol 156 tal-proċess, kif ukoll ix-xhieda tan-Nutar Tonio Spiteri, li kkonferma fix-xhieda tiegħu b'mod esplicitu, li t-talba tiegħu lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni sabiex tinbidel id-deskrizzjoni totali tal-propjeta' fuq l-imsemmi konvenju ma gietx milqugħa. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi fattwali, it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jitqiesu ġustifikati.

88. Għalhekk, din il-Qorti tqis li, anke kieku, għall-grazzja tal-argument, ġew segwiti, ir- rekwiżiti kollha a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008, ma seta' qatt jiġi fis-seħħ,



għaliex il-kuntratt finali ma kienx ser jirrifletti dak li oriġinalment kien miftiehem, u tali tbdil kien possibbilment iwassal għal ħlas ta' taxxa ferm anqas minn dak dovuta, liema fatt ċertament wassal għall-oġġezzjoni da parti tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif sewwa rifless fid-dokumenti li saret referenza għalihom f'dan il-każ, b'mod partikolari, fol 338 u 339 tal-proċess.”

6. L-atturi ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk appellaw minnha b'dawn l-aggravji:

### **L-ewwel aggravju.**

7. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li għalkemm l-Ewwel Qorti astjeniet milli tieġu konjizzjoni tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Galea u Grima, anke għaliex giet sorvolata biż-żieda tal-kelma “tikkundannahom”, xorta laqgħet it-tieni eċċezzjoni tagħhom (li l-azzjoni hija merament dikjaratorja), li hija marbuta mal-ewwel eċċezzjoni.

Dan l-aggravju huwa wieħed tajjeb u qiegħed jiġi milqugħ.

### **It-tieni aggravju.**

8. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-Ewwel Qorti rragunat li “minkejja l-interpellazzjoni tal-ittra uffiċjali tat-12 ta' Diċembru 2016, il-konvenju ma setax jiġi esegwit bl-att finali peress li l-konvenju nnifsu kien ġa ilu li skada”. Dan peress li għalkemm il-partijiet iffirmaw estensjonijiet għall-konvenju li ġew registrati mal-awtoritajiet kompetenti, uħud minn

dawn l-estensjonijiet saru wara d-data tal-iskadenza tal-konvenju. Skont l-appellanti, dan ir-raġunament hu oġġezzjonabbli billi:

(i) Ma kienx hemm eċċezzjoni speċifika f'dan is-sens. L-eċċezzjoni li trid tingieb prova tal-validità tal-konvenju hija differenti mid-difiża li l-konvenju m'għadux effikaċi.

(ii) Il-partijiet jistgħu iġeddu l-konvenju ukoll wara li jiskadi għax il-ftehim ta' bejniethom għandu s-saħħa ta' liġi.

9. Din il-Qorti ssib li l-ewwel parti ta' dan l-aggravju mhija xejn ħlief sofiżma. Jekk il-konvenju għadux effikaċi huwa purament eżerċizzju dwar jekk jiswiex jew le.

10. It-tieni parti tal-aggravju jimmerita iktar kunsiderazzjoni. Din il-Qorti tibda biex tosserva li ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li l-partijiet f'konvenju ma jistgħux iġedduh wara l-iskadenza tiegħu. Tassew li mal-iskadenza tat-terminu mogħti biex jiġi ppubblikat il-kuntratt definittiv ta' bejgħ, il-konvenju jinħall u l-partijiet imorru lura għall-*istatus quo ante*. Imma m'hemmx limitu għas-setgħa sovrana tal-partijiet dwar kif jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom, sakemm il-ftehim ma jkunx ipprojbit mil-liġi. M'hemm l-ebda projbizzjoni li żżommhom milli jirxutaw il-konvenju. Fuqu, għandhom saħansitra s-setgħa straordinarja ta' ħajja u mewt.

11. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenju spicċa mhux għaliex ma baqgħax jiġġedded, imma għaliex sar invalidu minħabba ksur tal-liġi fiskali, kif sejra tispjega iktar 'il quddiem.

12. Il-Qorti qiegħdha tiċhad l-ewwel parti u tilqa' it-tieni parti ta' dan l-aggravju.

**It-tielet aggravju.**

13. L-Ewwel Qorti rraġunat li l-konvenju tat-28 ta' Mejju 2008 ma seta' qatt jiġi fis-sehħ, għaliex il-kuntratt finali ma kienx sejjer jirrifletti dak miftiehem oriġinarjament. L-appellanti jsostnu li:

(i) Dak il-konvenju m'għandux jittiehed f'izolament iżda flimkien mal-iskritturi addizzjonali.

(ii) Mil-lat fiskali, kull ma jrid Art. 3(6) tal-Kap. 364 hu li jingħata avviż tal-konvenju flimkien ma' ħlas tat-taxxa ta' 20% tal-ammont li għandu jitħallas mal-att finali. Dan kollu sar. M'hemm l-ebda impediment legali biex titħallas taxxa aġġustata skont il-prezz reali tal-bini fil-mument li jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ.

14. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li f'dan il-każ il-konvenju oriġinali spicċa għaliex kien hemm bdil tal-oġġett tal-konvenju. L-oġġett kien l-arja mil-livell terran sal-għoli ta' tnax-il filata jew l-ambjenti deskritti fl-istess konvenju kemm-il darba jinħarġu l-permessi meħtieġa.

15. B'danakollu, lanqas taqbel mal-appellanti li r-rekwiżiti tal-liġi fiskali ġew sodisfatti.

16. Skont Art. 3(6) tal-Kap 364:

“Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ 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 jstgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha tiġħallas skont l-artikoli 32 u 40.”

17. U skont Reg. 10(2) tal-L.S. 364.06 kif jaqra llum:

“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.”

18. Għall-fini tal-liġi fiskali, sar depożitu bħala persentaġġ tal-prezz tal-arja biss. Il-vot tal-Art. 3(6) tal-Kap 364 sa fejn jirrigwarda l-proprjetà l-oħra alternattiva ma ġiex sodisfatt. Imbagħad, meta bl-estensjonijiet sussegwenti, l-arja ġiet imneħħija bħala oġġett tal-konvenju, u kien fadal

il-proprjetà alternattiva biss, l-ebda depożitu qatt ma sar, jew almenu ġie offrut, fir-rigward ta' din il-proprjetà, la fiż-żmien stabbilit mil-liġi u lanqas wara. Żmien li kellu jgħaddi mid-data tal-konvenju jew, fl-aħjar ipotesi għall-atturi, mid-data tal-estenzjoni li saret bl-iskrittura tas-26 ta' Ottubru 2012.

19. Dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

### **Ir-raba' aggravju.**

20. Ir-raba' aggravju tal-appellanti huwa li jekk il-bejgħ tassew ma jistax isir, il-konvenuti Grima u Galea għandhom jiġu kkundannati għall-ħlas tad-danni skont Art. 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili. L-appellanti jammettu li ma saritx talba f'dan is-sens iżda jsihqu li ma kienx hemm bżonn li ssir.

21. Ir-raba' aggravju jikkonsisti f'talba għad-danni li qatt ma saret u għalhekk din il-Qorti mhix sejra tiegħu konjizzjoni tiegħu. Dan appartni d-danni skont l-Art. 1357(1) li fuqu jistrieħu l-appellanti japplika biss fejn il-konvenju ma jithalliex jiskadi.<sup>9</sup>

22. Dan l-aggravju m'għandu l-ebda siwi.

---

<sup>9</sup> Ara sentenza ta' din il-Qorti Salvatore Schembri v. Alfred Cachia 26.10.2022.

**Decide**

23. Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċċad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, ħlief li tbiddilha fejn ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u minflok tastjeni milli tieħu konjizzjoni tagħha.

24. Spejjeż taż-żewġ istanzi a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Robert G. Mangion  
Imħallef

Grazio Mercieca  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
da