QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju 2024

Numru 1

Rikors numru 395/2019/2 GM

Franmar Limited (C41545)

v.

Rev. Father Joseph Bartolo f'ismu proprju u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza taż-żewġ ħutu Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia, u kif ukoll George Bartolo, li miet fl-20 ta' Ġunju 2019;

u b'digriet tad-29 ta' Ottubru 2019 il-ġudizzju għall-interess tiegħu ġie trasfuż f'isem Carmelina Bartolo;

u b'digriet tas-16 ta' Lulju 2020 ġew nominati Dr Graziella Tanti u l-PL Gillian Muscat bħala kuraturi tal-mejtin Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia

PRELIMINARI:

1. Permezz ta’ konvenju li sar fit-30 ta’ Marzu 2016 (u li kellu validità ta’ tliet snin) il-konvenuti intrabtu li jbiegħu lis-soċjetà attriċi erba’ appartamenti li jinsabu fil-blokka bin-numru 16, *Victoria Flats*, Dobbie Street, Paceville, San Ġiljan. Fil-21 ta’ Marzu 2019, cioè disat ijiem qabel ma skada l-konvenju, is-soċjetà attriċi ppreżentat ittra uffiċjali li permezz tagħha interpellat lill-konvenuti sabiex jaddivjenu għall-kuntratt finali, iżda l-kuntratt finali baqa’ ma sarx.

2. Fit-22 ta’ April 2019 is-soċjetà attriċi intavolat din il-kawża quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fejn wara li ppremettiet li l-konvenuti kienu rrifjutaw li jersqu għall-bejgħ, talbitha tordna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali u biex f’każ li l-konvenuti ma jistgħux iwettqu l-obbligazzjonijiet assunti minnhom fil-konvenju jiġu kundannati jħallsuhom danni, u ulterjorment, jiġu kkundannati jħallsuhom danni minħabba dewmien fil-proċess.

3. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta’ Marzu 2023, il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.

4. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk fl-4 ta’ April 2023 interponiet appell quddiem din il-Qorti fejn talbitha tħassar is-sentenza appellata u minflok tilqa’ t-talbiet tagħha; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti.

5. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

“Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta’ Christopher Grech għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà attriċi Franmar Limited (C-41545) li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Is-soċjeta' attriċi daħlet f’konvenju datat it-tletin (30) ta' Marzu, tas-sena elfejn u sittax (2016), mal-intimati, u dan sabiex tixtri u takkwista mingħandkom l-proprjeta' konsistenti fil-flats internament immarkati bin-numri wieħed (1) sitwat fil-groundfloor, tlieta (3) sitwat fil-first floor level, ħamsa (5) u sitta (6) sitwati fis-second floor level, ilkoll formanti parti mill-blokka uffiċjalment immarkata bin-numru sittax (16), Victoria Flats, Dobbie Street Paceville limiti ta' San Ġilajn. Il-flats huma soġġetti għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta' tmien ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€8.26) għal kull flat. Inkluż ma' kull flat huwa l-komunjoni mal-flats l-oħra tal-bieb ta’ barra, entrata, taraġ sa fuq il-bejt, il-bejt u l-arja *ad usque coelum*, tas-sottosuol tal-blokka kollha inkluż il-parapett u tal-parapett ad usque coelum, inkluż l-arja tal-btieħi *ad usque coelum*;

2. Dan l-bejgħ kellu jsir versu l-prezz ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000), u ċioe' sebgħin elf ewro (€70,000) għal kull flat, minn liema prezz l-attriċi diġa' ħallset is-somma bħala depożitu akkont tal-prezz ta' tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000). Dan id-depożitu ġie dikjarat illi jinżamm għand in-Nutar Andrea Micallef sakemm jiġi ffirmat l-att finali;

3. Il-konvenju surreferit qatt ma ġie mġedded tul il-perjodu ta' validita' tiegħu, bil-konsegwenza illi hekk kif ravviżat fl-istess konvenju t-terminu ta' validita' issa skada galadarba t-tliet (3) snin minn mindu ġie ffirmat l-konvenju skadew nhar it-tletin (30) ta' Marzu tas-sena kurrenti, u ċioe' l-elfejn u dsatax (2019).

4. Għalhekk s-soċjeta' attriċi intavolat ittra uffiċjali datata l-wieħed u għoxrin (21) ta’ Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019), fir-Reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti (Ittra Uffiċjali 1079/2019), permezz ta' liema ittra hija interpellat lill-intimati sabiex jaddevjenu għall-kuntratt finali;

5. Minkejja li debitament nterpellati anke permezz tal-ittra uffiċjali surreferita, l-intimati, flimkien u in solidum bejniethom bħala vendituri, dejjem irrifjutaw illi jersqu sabiex jidhru għall-kuntratt finali jew minn tal-inqas jitolbu estensjoni, u dan mingħajr ebda raġuni;

6. Id-dewmien u saħansitra t-trapass taż-żmien li wassal biex jiskadi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet HU UNIKAMENT TORT TAL-INTIMATI;

7. Konsegwentement ma resqux għall-iffirmar tal-kuntratt finali;

8. Għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talab lil din il-Qorti sabiex:

i. Tordna lill-intimati jersqu għall-att finali ta' bejgħ u xiri, u dan sabiex is-soċjetà attriċi tixtri u takkwista mingħandhom l-proprjeta' konsistenti fil-flats internament immarkati bin-numri wieħed (1) sitwat fil-groundfloor, tlieta (3) sitwat fil-first floor level, ħamsa (5) u sitta (6) sitwati fis-second floor level, ilkoll formanti parti mill-blokka uffiċjalment immarkata bin-numru sittax (16), Victoria Flats, Dobbie Street, Paceville limiti ta' San Ġiljan, kif soġġetti għaċ-ċens annwu u perpetwu u mhux rivedibbli ta' tmien ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€8.26) għal kull flat; u nkluż ukoll ma' kull flat il-komunjoni mal-flats l-oħra tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ sa fuq il-bejt, il-bejt u l-arja *ad usque coelum*, tas-sottosuol tal-blokka kollha nkluż il-parapett u tal-parapett ad usque coelum, inkluż l-arja tal-btieħi *ad usque coelum*;

ii. Tinnomina nutar pubbliku biex jirċievi l-att relattiv;

iii. Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-intimati fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja tal-istess intimati jew ta' xi wieħed minnhom;

iv. F'każ li l-istess intimati ma jkunux jistgħu jwettqu l-obbligazzjonijiet kollha assunti minnhom fl-imsemmi konvenju datat it-tletin (30) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), tiddikjara illi soċjetà attriċi soffriet danni li għalihom huma unikament responsabbli l-istess intimati;

v. Tillikwida dawn id-danni hekk sofferti mill-attriċi occorendo bl-opera ta' periti nominandi;

vi. Tikkundanna lill-intimati jħallsu lill-attriċi dawk id-danni hekk likwidati;

vii. Tiddikjara ulterjorment, illi l-intimati huma responsabbli għad-dewmien fil-proċess minħabba li ma kien hemm l-ebda lok jew raġuni għall-istess dewmien, u b’hekk tiddikjara li b'konsegwenza ta' dan l-attriċi soffriet danni;

viii. Tillikwida dawn id-danni hekk soffruti mill-attriċi occorendo bl-opera ta' periti nominandi; u

ix. Tikkundanna lill-intimati jħallsu d-danni hekk likwidati.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Rev. Father Joseph Bartolo detentur tal-karta tal-identità numru 535244M u George Bartolo, detentur karta tal-identita` numru 314030(M) li permezz tagħha eċċepew illi :-

1. Preliminarjament ir-rikors promotur huwa null stante illi ż-żewġ intimati l-oħra Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia kienu ġja mejta meta ġew intavolati dawn il-proċeduri. Is-soċjetà attriċi kienet ġja konsapevoli bil-mewt ta' Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia u dan kif jirriżulta mir-riferti ta' l-ittra uffiċjali (Dok A) ippreżentata mar-rikors promotur;

2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit ir-rikors promotur huwa irritu u null in kwantu diretta kontra l-esponenti Rev. Father Joseph Bartolo in rappreżentanza taż-żewġ ħutu Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia stante illi Suor Lorenza Bartolo mietet fil-25 ta' Mejju 2016 u Maria Carmela Farrugia mietet fl-24 ta' Jannar 2019 u għalhekk skont il-Liġi, kwalsiasi mandat mogħti minnhom lill-esponenti Rev. Father Joseph Bartolo spiċċa bil-mewt tagħhom;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit s-soċjetà attriċi għandha ġġib prova illi l-konvenju mertu tal-kawża odjerna ġie debitament irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

4. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għal dak sueċċepit t-talbiet tas-soċjetà attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dan għar-raġunijiet li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

5. Illi l-att finali tal-bejgħ qatt ma seta' jsir sad-data tal-iskadenza tal-konvenju mertu tal-kawża u anqas fit-terminu tat-tletin ġurnata wara li ġiet ppreżentata l-ittra uffiċjali stante illi l-permessi skont l-Avviż Legali 5/2006 (**<u>recte:</u>** Avviż Legali 5/2005) ma kienux inħarġu mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

6. Illi l-applikazzjoni għall-permess surreferit saret wara li skada l-konvenju u wara li ġiet ppreżentata l-kawża odjerna u ċioe` fid-29 ta' April 2019 kif jirriżulta ampjament mid-dokument anness bħala JB1;

7. Illi inoltre kif jirriżulta mill-istess dokument il-permess li nħareġ mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni nħareġ ħażin stante illi Anthony Farrugia u Yvonne Rollins li huma l-werrieta tad-defunta Maria Carmela Farrugia ma jippossjedux sehem indiviż ta' erba' (4) appartamenti internament mmarkati numru (1), tlieta (3), ħamsa (5) u sitta (6) kollha formanti parti minn blokka bin-numru uffiċjali (16), bl-isem Victoria Flats f' Dobbie Street Paceville, limiti ta' San Ġiljan;

Rat ir-Risposta tal-Kuraturi Deputati Dr Graziella Tanti (1.D. 96886M) u PL Gillian Muscat) li permezz tagħha eċċepew illi :-

1. L-esponenti kuraturi deputati ġew notifikati bid-digriet tan-nomina u bir-Rikors Ġuramentat fl-ismijiet premessi fis-seduta tat-tletin (30) ta' Lulju tas-sena elfejn u għoxrin (2020);

2. Fl-ewwel lok fl-imsemmija seduta l-esponenti saru jafu li x'aktarx l-intimati li ġew maħtura sabiex jirrappreżentaw huma defunti u għaldaqstant jeħtieġ issir korrezzjoni sabiex l-esponenti jirrappreżentaw l-eredita' ġjaċent u mhux l-imsemmija intimati li huma defunti;

3. Minħabba dan premess għandhom jiġu preżentati riċerki testamentari;

4. Mill-bqija f'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatt tal-każ de quo u għalhekk jirriżervaw li jippreżentaw risposta ulterjuri fi stadju ieħor tal-proċeduri, jekk ikun il-każ;

5. Għandu jiġi stabbilit jekk il-prezz illi permezz tiegħu kellu jsir il-bejgħ huwiex prezz ġust u skont il-valur kummerċjali;

6. F'każ illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bejgħ tal-intier tal-proprjeta' konsistenti fi flats internament immarkati bin-numri wieħed (l) sitwat fi groundfloor, tlieta (3) sitwat fil-first floor level, ħamsa (5) u sitta (6) sitwati fis-second floor level, ilkoll formanti parti mill-blokka uffiċjalment immarkata bin-numru sittax (16), Victoria Flats, Dobbie Street, Paceville limiti ta' San Ġiljan huwa l-valur kummerċjali tas-sehem tal-proprjeta' li għandha tiġi depożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif diġa` riservat u kif ukoll b'riserva ta' xhieda meta l-esponenti jkunu edotti bil-fatti jekk ikun il-każ.

Rat is-sentenza tagħha in parte tal-1 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat is-sentenza tagħha tal-25 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha ċaħdet it-talbiet attriċi billi naqset li ġġib prova li kienet irreġistrat il-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi.

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell tas-26 t'Ottubru 2022 li permezz tagħha rrevokat is-sentenza msemmija tal-25 ta' Novembru 2021 billi l-attriċi pproduċietu fl-istadju tal-appell u rrimettiet il-kawża lura quddiem din il-Qorti biex tiddeċiedi dwar il-mertu.

…omissis…

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-attriċi l-flats imsemmijin fir-Rikors Maħluf.

…omissis…

L-attriċi, fir-Rikors Maħluf, issostni li kien unikament tort tal-konvenuti li l-kuntratt ma sarx, billi dejjem irrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali, mingħajr ebda raġuni.

Il-konvenuti jeċċepixxu li l-kuntratt ma setax isir għaliex l-attriċi naqset li tapplika għall-permess imsemmi; u li l-permess inħareġ ħażin għaliex il-werrieta msemmija ma jippossjedux il-kwoti indiviżi kif indikati fil-permess.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-attriċi żżid raġuni oħra: li l-konvenuti naqsu li jinfurmawha minnufih bil-mewt t'uħud mill-bejjiegħa. Raġuni li ma jġibux fir-Rikors Maħluf. Din il-Qorti ma tarax kif tista' taċċetta din ir-raġuni l-ġdida. Hija trid toqgħod strettament fuq il-fattispeċje partikolari miġjuba mill-attriċi bħala bażi għall-allegazzjoni tagħha ta' illeċitu allegatament imwettaq mill-konvenuti. Din il-fattispeċje hi li rrifjutaw, mingħajr ebda raġuni valida, li jersqu għall-kuntratt. Issa għalhekk l-attriċi ma tistax tistrieh fuq fattispeċje differenti, u ċjoe` ħabi mill-konvenuti ta' nformazzjoni rilevanti għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jekk tagħmel hekk, il-Qorti tkun qiegħdha tmur *extra petita*. U għalhekk tista' tieqaf hawn.

B'danakollu, għall-kompletezza, din il-Qorti sejra teżamina jekk hux tassew li l-konvenuti imxew bi traskuraġni inkella bi ksur tal-bona fede kif allegat mill-attriċi.

Christopher Grech, direttur tal-attriċi, l-ewwel xehed bil-mezz tal-affidavit.[1] Qal li kien ċempel lin-Nutar Andrea Micallef - li kien inkarikat jippubblika l-kuntratt in kwistjoni - fuq xi ħaġa oħra u dan infurmah li Rev. Bartolo kien ilmenta miegħu li Grech ma kienx qiegħed jirrispondih. Stqarr li forsi ma kienx jirrispondih għaliex kien ikun imsiefer għall-kura. Rev. Bartolo stqarr man-Nutar li ried ibiegħ lil ħaddieħor għaliex sab prezz ogħla iżda n-Nutar wissieh li ma setax jagħmel hekk. Sadanittant iżda r-Reverendu qabbad lin-Nutar Micallef man-Nutar tal-familja tiegħu, Spiteri Maempel, li spjegalu li kienet mietet waħda mill-bejjiegħa li toqgħod barra minn Malta. Grech u n-Nutar Micallef iċemplu lir-Reverendu iżda dan ma bediex iwieġeb u għalhekk saret l-ittra uffiċjali u l-kawża.

Christopher Grech in kontro-eżami xehed li meta qorob iż-żmien għall-iskadenza tal-konvenju, beda jċempel lil Rev. Bartolo, għamel appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt; ħalla prokura ma' missieru għax kellu bżonn isiefer għal raġunijiet ta' saħħa. Rev. Bartolo dejjem kien jgħidlu li kien sejjer jagħmel il-kuntratt iżda qatt ma resaq. L-ewwel xehed li data fissa għallkuntratt qatt ma kien hemm, għax il-konvenuti qatt ma riedu jiffissawha. Imbagħad qal li n-nutar iffissa data darbtejn iżda l-konvenuti ħassruha kull darba. Il-konvenuti ma kinux infurmawh li kien hemm xi ħadd minnhom li kien miet u li għalhekk riedu joħorġu l-permessi relattivi. Informawħ biss **jumejn qabel.**[2]

In-Nutar Andrea Micallef xehed *viva voce*. Qal li ġie nfurmat bil-mewt ta' "waħda mill-vendituri" "**ftit tal-ġimgħat qabel kellu jsir il-kuntratt finali**".[3] "Aħna letteralment sirna nafu li miet xi ħadd purament għax meta għamilna l-aħħar update, aħna pubblikazzjoni, sirna nafu li miet xi ħadd".[4] In kontro-eżami mbagħad jgħid li ma setax jippubblika l-kuntratt fit-30 ta' Marzu 2019 "**purament għall-fatt li ma ġejniex infurmati min-naħa tal-vendituri illi miet xi ħadd. Għalhekk biss ma sarx qabel**".[5]

Il-konvenuti pproduċew bħala uniku xhud tagħhom lil wieħed minnhom stess; ir-Reverendu **Monsinjur Joseph Bartolo.** Dan xehed bil-mezz tal-affidavit.[6] Stqarr li wara xi sena li ġie ffirmat il-konvenju hu beda jċempel lil Christopher Grech biex jara fejn wasal għax-xiri u dan kien dejjem iwieġbu "tini ftit ċans, ħalli f'idejja". Wara ftit ma baqax jirrispondih la bil-mobajl u lanqas bl-sms. Għamel kważi sentejn bla ebda risposta. Jgħid li fit-18 ta' Marzu 2019, inqas minn 15-il ġurnata qabel għalaq il-konvenju, ċempillu n-Nutar Andrea Micallef u talbu biex jersaq għall-kuntratt. Huwa ċempel lin-Nutar Spiteri Maempel – nutar tal-fiduċja tiegħu – biex jiċċekkja jekk kollox kienx *in order*. Dan għaliex skontu beda jibża' li seta' kien hemm xi ħaġa mhux f'postha billi l-appartament ieħor fl-istess blokk li kellu jixtri, u li poġġa bħala kundizzjoni a xelta tiegħu fil-konvenju sabiex jersaq għall-kuntratt, xtraħ ħaddieħor. In-nutar Spiteri Maempel kellem lin-nutar Micallef. Qal lir-Reverendu li kien hemm xi permess nieqes u għaldaqstant ma setax isir il-kuntratt.

Ir-Reverendu ma ġiex ikkontro-eżaminat.

Jirriżulta lill-Qorti li bħala fatt, il-bejjiegħa ma nfurmawx lix-xerrejja bil-mewt ta' waħda minnhom qabel xi għaxart ijiem qabel l-iskadenza tal-konvenju.

Jirriżulta, kemm mix-xhieda ta' Grech kif ukoll minn dik ta' Mons. Bartolo, li Grech ma kienx qiegħed iwieġeb lil Mons. Bartolo meta dan kien jipprova jikkomunika miegħu kemm bit-telefon kif ukoll bl-sms. Grech xehed li l-Monsinjur kien ilmenta man-Nutar dwar dan, qabel ma l-Mons. xehed dwar dan il-fatt, u, donnu biex jilqa' għal dak li antiċipa li kien sejjer jingħad, stqarr li forsi dan kien dovut minħabba li kien mar barra għall-kura. Skuża li l-Qorti ssib li hija waħda fjakka għall-aħħar għaliex il-mobajls ma jaqbdux biss f'Malta. Il-Mons. stqarr li Grech dam jinjorah għal kważi sentejn. Għalhekk Grech ma kienx qiegħed juri wisq interess biex jersaq għall-kuntratt. Dan jagħti spjegazzjoni plawsibbli l-għala l-Mons. naqas li jinformah bil-mewt ta' waħda mill-bejjiegħa.

Grech jistqarr li l-konvenuti qatt ma nfurmawhom bil-mewt ta' waħda minnhom, u li saru jafu għax skappatlu xi kelma n-nutar Spiteri Maempel. In-Nutar Micallef stqarr li sar jaf mhux mingħand il-konvenuti, imma mir-riċerki li kien għamel; mhux jumejn qabel l-iskadenza tal-kuntratt, imma ġimgħat qabel. Għalhekk, Grech u n-Nutar (it-tnejn xhieda tal-attriċi) jikkontradixxu lil xulxin mhux biss dwar **kif** iżda wkoll dwar **meta** saru jafu.

Mons. Bartolo iddepona b'mod skjett u preċiż fl-affidavit tiegħu. Jgħid li fit-18 ta' Marzu 2019, inqas minn 15-il ġurnata qabel għalaq il-konvenju, ċempillu n-Nutar Andrea Micallef u talbu biex jersaq għall-kuntratt. Il-Mons. ma ġiex ikkontro-eżaminat u dan ifisser, skont ir-regoli probatorji tagħna, li x-xhieda tiegħu ġiet aċċettata mill-attriċi:

…omissis…

Li jirriżulta lill-Qorti hu li n-Nutar inkarigat mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt sar jaf **ġimgħat** qabel ma skada l-konvenju bil-mewt ta' waħda mill-bejjiegħa. Kellu għalhekk jieħu ħsieb li jikseb il-permessi meħtieġa. Mill-konvenju kien jirriżulta li d-*decujus* kienet residenti l-Awstralja u għalhekk kien jaf li aktarx kien sejjer ikollu bżonn xi permessi mingħand il-Kummissarju tat-Taxxi. Huwa minnu li n-Nutar huwa uffiċjal pubbliku, u newtrali bejn il-partijiet, iżda kien magħżul – kif spiss isir – mill-kumpratriċi. Tassew jidher li kien hemm xi riluttanza min-naħa tal-Monsinjur li jsir il-bejgħ. Ma jidhirx iżda li din ir-riluttanza sarrfet f'xi tfixkil biex isir il-kuntratt. Dan ikkonfermah in-Nutar Micallef, li qal li ma jiftakarx li kien hemm xi problemi biex isir il-kuntratt (kuntrarjament għal dak li xehed Grech) u li l-unika problema kienet il-mewt ta' waħda mill-bejjiegħa.

Fid-dawl ta' dawn l-inkonsistenzi fil-provi tal-attriċi, apparti l-konflitt tagħha mal-verżjoni tal-konvenut Mons. Bartolo mhux kontradetta, l-attriċi ma rnexxilhiex tipprova sal-grad rikjest mil-liġi li l-kuntratt ma setax jiġi ppubblikat ħtija tal-konvenuti. Għall-kuntrarju, mix-xhieda tan-Nutar Micallef jirriżulta li kien jaf b'dan l-akkadut **ġimgħat qabel**. In-Nutar ma ta l-ebda raġuni l-għala m'applikax għall-permess appena sar jaf bil-mewt ta' Maria Carmela Farrugia. Fil-fatt, meta applika għalih wara l-iskadenza tal-konvenju, il-permess ħareġ **erbat ijiem wara li applika għalih**. Għalhekk ma jidhirx li l-permess ma kienx joħroġ li kieku applika għalih imqar jiem qabel l-iskadenza tal-konvenju.

Il-Qorti tinnota li hemm ċerta kondotta traskurata da parti tal-attriċi. Grech għamel żmien twil – u sal-aħħar jiem tal-ħajja tal-konvenju - ma jweġibx għat- telefonati u sms tal-Mons. Bartolo. Il-permess tal-Kummissarju, meta nħareġ, inħareġ ħażin; sintendi għax l-applikazzjoni kienet skorretta. Dan peress illi kif il-konvenuti jeċċepixxu fis-seba' paragrafu tar-Risposta Ġuramentata tagħhom, Anthony Farrugia u Yvonne Rollins li huma l-werrieta tad-defunta Maria Carmela Farrugia ma jippossjedux sehem indiviż ta' erba' (4) appartamenti internament mmarkati numru (1), tlieta (3), ħamsa (5) u sitta (6) kollha formanti parti minn blokka bin-numru uffiċjali (16), bl-isem Victoria Flats f' Dobbie Street Paceville, limiti ta' San Ġiljan. Meta mbagħad l-attriċi fetħet din il-kawża, fetħitha f'isem il-bejjiegħa mejtin, għalkemm żgur li kienet taf dwar dan. Waqt is-smigħ tal-kawża l-attriċi naqset li tipproduċi prova li kienet irreġistrat il-konvenju biex imbagħad ipproduċietu quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell. Kienet din it-tip ta' kondotta li aktarx serviet biex il-kuntratt ma setax isir, u mhux xi ħtija tal-konvenuti.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ħames, is-sitt u s-seba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

Spejjeż a kariku tal-attriċi.

Rikors tal-appell tas-soċjetà attriċi (04.04.2023):

6. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li kien tort tagħha li l-kuntratt ta' bejgħ ma sarx. Issostni *invece* li kien il-fatt li l-konvenuti ħbewlha l-mewt ta' Maria Carmela Farrugia (waħda mill-venditriċi) li wassal biex jistultifika l-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Risposta tal-appell tal-konvenuti ir-Rev. Father Joseph Bartolo u Carmelina Bartolo:

7. Il-konvenuti ir-Rev. Father Joseph Bartolo u Carmelina Bartolo wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi appellanti.

Risposta tal-appell tal-kuraturi deputati Dr Graziella Tanti u l-PL Gillian Muscat (08.08.2023):

8. Il-kuraturi deputati tal-mejtin Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Żball fl-okkju:

9. Qabel xejn din il-Qorti tosserva li :

- fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Novembru 2021;
- fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru 2022;
- fis-sentenza tal-Prim'Awla tat-13 ta' Marzu 2023 (mertu ta' dan l-appell); u
- f'diversi atti ġudizzjarji (inkluż ir-rikors tal-appell odjern, u r-risposti relattivi);

hemm żball fl-okkju in kwantu ġie indikat li bid-digriet tas-16 ta' Lulju 2020 il-kuraturi Dr Graziella Tanti u l-PL Gillian Muscat ġew nominati sabiex jirrappreżentaw "*lill-mejtin Suor Lorenza Bartolo u Carmelina Bartolo*" minflok "*lill-mejtin Suor Lorenza Bartolo u Maria Carmela Farrugia.*"

10. **Għalhekk *ai termini* tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta din il-Qorti qiegħda tordna li jsiru l-korrezzjonijiet relattivi fl-okkju tas-sentenzi indikati, u ta' kull att ġudizzjarju fejn jidher tali żball.**

L-appell tas-soċjetà attriċi:

11. Is-soċjetà attriċi appellanti targumenta li kien tort tal-konvenuti u mhux tort tagħha li l-kuntratt ta' bejgħ ma sarx qabel ma skada l-konvenju fit-30 ta' Marzu 2019. Issostni li hija kellha kollox lest sabiex isir il-kuntratt, u tenfasizza li kien biss meta n-Nutar tagħha ġie biex jagħmel l-*updates* tar-riċerki, ġimgħat qabel id-data ta' skadenza tal-konvenju, li rriżulta li Maria Carmela Farrugia (waħda mill-venditriċi, li ma kinitx tirrisjedi fil-gżejjer Maltin) kienet mietet fl-24 ta' Jannar 2019. Tilmenta li kien proprju minħabba li l-konvenuti naqsu milli jgħaddu informazzjoni f' waqtha dwar l-eredi ta' Maria Carmela Farrugia (li wkoll ma jirrisjedux fil-gżejjer Maltin) li n-Nutar ma kellux żmien biżżejjed sabiex japplika għall-permess mal-Kummissarju tat-Taxxi taħt ir-Rule 10. Tenfasizza li *"n-Nutar sar jaf biss bid-dettalji tal-eredi tal-imsemmija Maria Carmela Farrugia biss meta huwa ġie ppreżentat bil-causa mortis…"* It-teżi tagħha fil-fatt hi li l-konvenuti ħbew il-mewt tagħha *b'mala fede*, bl-intenzjoni li jistultifikaw il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, għaliex kellhom offerta aħjar.

12. *In oltre* targumenta li "*semmai anki li kieku dato man non concesso ġiet miċħuda t-talba prinċipali għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt*", l-ewwel Qorti kellha tilqa' t-talbiet sussidjarji għad-danni (mir-raba' sad-disa' talbiet) *stante* li l-att ta' bejgħ finali ma sarx unikament minħabba raġunijiet imputabbli lill-istess konvenuti.

13. Il-kronoloġija ta' fatti li tirriżulta mill-provi hija s-segwenti:

30.03.2016	Sar konvenju li permezz tiegħu il-konvenuti aħwa Bartolo (Rev. Joseph Bartolo, Suor Lorenza Bartolo, Maria Carmela Farrugia, u George Bartolo) obbligaw ruħhom li jbiegħu lis-soċjetà attriċi, u hija obbligat ruħha li tixtri, l-appartamenti bin-numri (1), (3), (5) u (6) formanti parti mill-blokka numru 16, Victoria Flats, Dobbie Street, Paceville għall-prezz globali ta' €280,000.
25.05.2016	Mietet Suor Lorenza Bartolo.
24.01.2019	Mietet Maria Carmela Farrugia li tirrisjedi l-Awstralja.
"*ftit tal-ġimgħat*" qabel it-30.03.2019	Skont in-Nutar tas-soċjetà attriċi, Dr Andrea Micallef, waqt li kien qiegħed jagħmel l-*updates* tar-riċerki, "*ftit tal-ġimgħat"* qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju, irriżultalu li Maria Carmela Farrugia, residenti l-Awstralja, kienet mietet.
21.03.2019	Is-soċjetà attriċi ppreżentat ittra uffiċjali (1079/2019) li biha interpellat lill-vendituri biex jersqu għall-kuntratt.
23.03.2019	Ġiet ippubblikata d-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Maria Carmela Farrugia.
30.03.2019	Skada l-konvenju.
22.04.2019	Ġiet intavolata din il-kawża.
29.04.2019	In-Nutar tas-soċjetà attriċi kiteb ittra lill-Uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi għall-permess sabiex isir il-kuntratt ta' bejgħ minħabba li l-werrieta ta' Maria Carmela Farrugia ma jirrisjedux fil-gżejjer Maltin.
30.04.2019	Tali ittra waslet l-Uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi.
03.05.2019	Il-Kummissarju tat-Taxxi ħareġ il-permess opportun.

14. Ir-*Rule* 10 li tirreferi għaliha s-soċjetà attriċi appellanti huwa l-Artikolu 10 tal-Avviż Legali 5 tal-2005 li jipprovdi hekk:

> *10. (1) Jekk, f'xi każ partikolari, il-Kummissarju jkollu raġuni biex jaħseb li persuna li jkun bi ħsiebha tittrasferixxi proprjetà immobbli tista' tħalli Malta qabel ma titħallas it-taxxa li tista' tkun dovuta fuq dak it-trasferiment jew xi taxxa oħra li tista' tkun dovuta minn dik il-persuna, huwa jista' jitlob lin-nutar imqabbad biex jippubblika l-att ta' dak it-trasferiment biex jagħti l-avviż imsemmi fis-subregola (3).*
>
> *(2) Meta nutar jitqabbad biex jippubblika att ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli u min ikun se jagħmel it-trasferiment ikun persuna li mhix residenti f'Malta jew mhix ċittadin ta' Malta, dak in-nutar għandu jagħti l-avviż imsemmi fis-*

subregola (3) mhux inqas minn xahrejn qabel id-data stabbilita għall-pubblikazzjoni ta' dak l-att.

(3) L-avviż li nutar huwa meħtieġ li jagħti skond is-subregola (1) jew (2) għandu jkun fih id-dettalji tat-trasferiment propost, magħduda d-dettalji li jidentifikaw il-partijiet u l-indirizzi tagħhom, deskrizzjoni tal-proprjetà, id-data tat-trasferiment propost u l-prezz li għalih għandu jsir it-trasferiment propost, u, meta jkun sar ftehim ta' wegħda ta' bejgħ jew trasferiment bil-miktub, għandha tingħata ma' dak l-avviż kopja ċertifikata ta' dak il-ftehim.

(4) Nutar li jkun meħtieġ jagħti avviż skond is-subregola (1) jew (2) ma għandux jippubblika l-att tat-trasferiment relattiv qabel ma jgħaddu xahrejn mid-data li fiha jkun ta l-imsemmi avviż lill-Kummissarju jew qabel id-data murija f'dak l-avviż bħala d-data tat-trasferiment propost, sakemm ma jkunx awtorizzat għaldaqshekk mill-Kummissarju:

Iżda li nutar ma jista' f'ebda każ jippubblika l-kuntratt tat-trasferiment relattiv:

a. *sakemm it-trasferiment ma jsirx bi prezz li ma jaqbiżx il-prezz avżat lill-Kummissarju kif hawn qabel imsemmi; u*

(b) jekk huwa ma josservax il-kundizzjonijiet li jistgħu jiġu imposti mill-Kummissarju meta jagħti l-awtorizzazzjoni bil-miktub qabel il-pubblikazzjoni ta'dak l-att; u

(ċ) jekk il-Kummissarju jirrifjuta li jagħti l-awtorizzazzjoni msemmija u javża lin-nutar b'dak ir-rifjut qabel il-publikazzjoni ta' l-att.

(5) Il-Kummissarju jista' jirrifjuta li jagħti l-awtorizzazzjoni msemmija fis-sub-regola (4) jekk, fiċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 46 ta' l-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa u bla ħsara għall-proċedura li jipprovdi għaliha dak l-artikolu, il-persuna li tkun se tagħmel it-trasferiment ma jkunx għamel dak il-ħlas, u, jew ma jagħtix dak il-prospett, u, jew ma jagħtix dik il-garanzija li jkun talab il-Kummissarju skond dak l-artikolu:

Iżda li l-Kummissarju jista' jagħti dik l-awtorizzazzjoni bil-kundizzjoni li fuq l-att tat-trasferiment in-nutar jiġbor, permezz ta' tnaqqis mill-prezz tat-trasferiment, ammont daqs il-ħlas jew garanzija li jitlob il-Kummissarju skond l-imsemmi artikolu u jibgħat dak it-tnaqqis lill-Kummissarju fi żmien ħmistax-il jum minn dak it-trasferiment."

15. L-awtorizzazzjoni da parti tal-Kummissarju tat-Taxxi fil-fatt inħarġet fit-3 ta' Mejju 2019[7] (Dok IRD1, fol 92), fejn b'referenza għall-applikazzjoni tan-Nutar Andrea Micallef datata 29 ta' April 2019 intqal hekk:

> *"There are no objections to the publication of the deed between "transferor(s) Anthony Farrugia 890156308, Yvonne Rollins 890154807 et" known also as the vendors, (and) transferee(s) Franmar Limited (C41545) known also as the purchaser(s) provided that:*
>
> > a. *the global selling price for the said property does not exceed the sum of two hundred and eighty thousand Euro (€280,000.00) as indicated in your letter dated on 29/04/2019;*
> >
> > b. *the appropriate tax in terms of Article 5A of the Income Tax Act or Article 43 of the Income Tax Management Act is withheld.*
>
> *Please attach this permit to the relative deed of transfer.*
> *…"*

16. Fix-xiehda tiegħu in-<u>Nutar Andrea Micallef</u> spjega li kienu saru jafu bil-mewt ta' Maria Carmela Farrugia *"ftit tal-ġimgħat*" qabel ma skada l-konvenju, proprju meta kienu qiegħdin isiru l-*updates* tar-riċerki, u li kien ingħata kopja tal-*causa mortis* tagħha tat-23 ta' Marzu 2019. Spjega li huwa applika għall-permess mingħand il-Kummissarju tat-Taxxi fir-rigward tal-eredi ta' Maria Carmela Farrugia fid-29 ta' April 2019 għaliex kien proprju f'tali żmien li kien provvist bid-dettalji dwar l-imsemmija eredi. Din il-Qorti ser tiċċita partijiet rilevanti mix-xhieda tiegħu tal-11 ta' Mejju 2021 (enfasi tagħha):

> *"…ftit tal-ġimgħat qabel ma kellu jsir il-kuntratt finali, qabel ma kellu jiġi ppubblikat, hmm ġejna nfurmati li waħda mill-vendituri kienet mietet prattikament. Ovvjament ġejt mogħti l-kopja tal-causa mortis li sa ġie pubblikat qabel m'għalaq, hmm, dan attwalment il-causa mortis saret fil-*

23 jum ta' Marzu tas-sena 2019 minn nutar ieħor, hmm li ***ovvjament peress li l-persuna kienet nieqsa, ovvjament kellna f' dak l-istadju nagħmlu riċerki kif ukoll inġibu Rule 10, il-permess tal-vendituri li kienu mhux preżenti f' Malta. Ovvjament ġiet ippreżentata talba, biex aħna nippreżentawha għandi bżonn dettalji, l-indirizzi u kollox, u bħala dokument ġie attwalment, ġie ppreżentat anke bl-ittra hmm f' April. Fir-realta` l-ittra kienet intbagħtet lil tat-taxxa għax dak iż-żmien meta tawna d-dettalji kien fid-29 jum ta' April tas-sena 2019.*** *Ħareġ hu attwalment bħala dokument it-tielet jum ta' Marzu tas-sena 2019….*

….Aħna litteralment sirna nafu li miet xi ħadd purament għax meta għamilna l-aħħar update, aħna pubblikazzjoni, sirna nafu li xi ħadd miet….

….ma stajniex [nippubblikaw il-kuntratt] *purament għall-fatt li ma ġejniex infurmati min-naħa tal-vendituri li miet xi ħadd. Għalhekk biss ma sarx qabel…*

…ma setax sar għax ma konniex infurmati li kien hemm żewġ vendituri oħra jew mhux residenti f' Malta u li attwalment kelli bżonn ,,,,,, (sic) għalihom, ġejt infurmat ġimgħa qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt…."

17. L-Ewwel Qorti kkummentat li n-Nutar ma spjegax għaliex ma applikax għall-permess "*appena sar jaf bil-mewt ta' Maria Carmela Farrugia*", u li tenut kont tal-fatt li l-permess ħareġ erbat ijiem wara li applika għalih, "*ma jidhirx li l-permess ma kienx joħroġ li kieku applika għalih imqar jiem qabel l-iskadenza tal-konvenju*". Iżda din il-Qorti ma tarax kif dan seta' kien possibbli jekk l-informazzjoni dwar l-eredi waslet għand in-Nutar fl-aħħar ta' April 2019, *ossia* xahar wara d-data tal-iskadenza tal-konvenju. U anke jekk il-kopja tal-*causa mortis* tat-23 ta' Marzu 2019 ingħatatlu qabel id-data ta' skadenza tal-konvenju, u anke kieku kellu jitqies li tali dokument kellu l-informazzjoni kollha li n-Nutar kellu bżonn dwar l-eredi ta' Maria Carmela Farrugia, ma jistax wieħed jassumi li għax il-Kummissarju tat-Taxxi ħa biss erbat ijiem biex ħareġ il-

permess fir-rigward tal-applikazzjoni li saret fid-29 ta' April 2019, kien ser jiġri l-istess kieku l-applikazzjoni saret fl-aħħar ġimgħa ta' Marzu 2019.

18. Din il-Qorti għalhekk ma ssibx li kien hemm xi kondotta traskurata da parti tas-soċjetà attriċi fir-rigward tal-applikazzjoni għall-permess. Invece ssib li naqsu bil-kbir il-vendituri ħajjin, cioè l-Monsinjur Joseph Bartolo u George Bartolo, meta ma nfurmawx lis-soċjetà attriċi jew lin-Nutar tagħha bil-mewt tal-vendituri l-oħra hekk kif ġew neqsin (għalkemm jidher li fil-fatt kien partikolarment in-nuqqas ta' informazzjoni dwar il-mewt ta' Maria Carmela Farrugia li effettivament xekkel il-proċess biex isir il-kuntratt, mhux biss għaliex mietet qrib tad-data ta' skadenza tal-konvenju, iżda wkoll minħabba li ma kinitx tirrisjedi Malta).

19. Bil-konvenju tat-30 ta' Marzu 2016 il-vendituri *in solidum* obbligaw ruħhom li jbiegħu l-erba' appartamenti in kwistjoni lis-soċjetà attriċi. Maria Carmela Farrugia mietet fl-24 ta' Jannar 2019. Il-vendituri ħajjin kienu jafu ben tajjeb li l-konvenju kien ser jiskadi xahrejn u ġimgħa oħra, u għalhekk mal-mewt ta' oħthom tnissel l-obbligu fuqhom li jinfurmaw lis-soċjetà attriċi u/jew lin-Nutar tagħha b'din l-informazzjoni, u dan sabiex in-Nutar da parti tiegħu jkun f'pożizzjoni jagħmel dak kollu li hemm bżonn fir-rigward, u huma da parti tagħhom jkunu f'pożizzjoni li jonoraw l-obbligazzjoni oriġinali tagħhom li jittrasferixxu l-proprjetà mertu tal-konvenju.

20. Fir-risposta tal-appell tagħhom il-konvenuti l-Monsinjur Joseph Bartolo u Carmelina Bartolo (l-armla ta' George Bartolo li miet fil-mori tal-kawża) jargumentaw li ma tistax tiġi ordnata l-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ladarba *"fattwalment dan il-kuntratt ma setax isir sal-iskadenza tal-konvenju".* Veru li l-kuntratt ma setax isir sal-iskadenza tal-konvenju, ladarba l-awtorizzazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi fir-rigward tal-eredi ta' Maria Carmela Farrugia kienet għadha ma ħarġitx, iżda ma jistax jiġi injorat il-fatt li dan kien riżultat ta' nuqqas tagħhom stess. L-obbligazzjoni tagħhom li jbiegħu l-appartamenti kien jinkludi l-obbligu li jinfurmaw lis-soċjetà attriċi u/jew in-Nutar tagħha bil-mewt ta' oħthom Maria Carmela Farrugia, sabiex ma jiġix imxekkel il-proċess biex isir il-kuntratt ta' bejgħ. Dak li qegħdin jippruvaw jagħmlu issa huwa li jieħdu vantaġġ minn dan in-nuqqas tagħhom stess sabiex ma jbigħux il-proprjetà li obbligaw ruħhom li jbiegħu, possibilment għaliex kellhom offerta iktar vantaġġjuża.

21. Il-Monsinjur Joseph Bartolo fl-affidavit tiegħu xehed hekk:

> *"Fit-18 ta' Marzu 2019, inqas minn ħmistax-il ġurnata qabel jagħlaq il-konvenju, ċempilli n-Nutar Andrea Micallef u qalli biex nersqu għall-kuntratt. Jien ċempilt lin-nutar tiegħi, Gerard Spiteri Maempel biex jiċċekkja jekk hux kollox in order, għax issa bdejt nibża'. Wara li kellem lin-Nutar Micallef, in-Nutar Spiteri Maempel qalli li jirriżulta li kien hemm xi permess nieqes u għaldaqstant ma setax isir il-kuntratt.*
> *…*
>
> *Fit-23 ta' April 2019 nirċievi sms mingħand Chris Grech fejn qalli "The notary Andrea Micallef told me that we are going to meet on Friday 23rd April 2019". In-Nutar Spiteri Maempel qalli li wara li kellem lin-Nutar Andrea Micallef irriżulta illi kien għad m'għandux kollox in order biex jista' jsir il-kuntratt skont il-liġi u għalhekk ma jistax isir. Illi kien hemm permess*

> *neċessarju mill-Uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi illi sad-data tal-iskadenza tal-konvenju lanqas kienet saret talba għaliha. Din it-talba saret fid-29 ta' April 2019 u ingħatat fit-3 ta' Mejju 2019 u għalhekk kif kien qalilna n-Nutar Spiteri Maempel, il-kuntratt qatt ma seta' jsir fit-terminu tal-konvenju."*

22. Din ix-xiehda tal-konvenut il-Monsinjur Joseph Bartolo turi kemm il-vendituri ħajjin kienu konsapevoli tal-fatt li l-unika ħaġa li żammet il-kuntratt milli jsir kienet il-kwistjoni tal-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi, (i) ħaġa intrinsikament marbuta mal-mewt ta' Maria Carmela Farrugia, u (ii) mal-fatt li żammewha mistura mis-soċjetà attriċi u/jew in-Nutar tagħha.

23. (Hawnhekk tajjeb jiġi ppreċiżat li għalkemm il-konvenuti l-Monsinjur Joseph Bartolo u George Bartolo kienu eċċipew li l-werrieta ta' Maria Carmela Farrugia ma kellhomx sehem indiviż fil-proprjetà mertu tal-konvenju:

> *"7. Illi inoltre kif jirriżulta mill-istess dokument[8] l-permess ħareġ ħażin, stante li Anthony Farrugia u Yvonne Rollins li huma l-werrieta tad-defunta Maria Carmela Farrugia ma jippossjedux sehem indiviż ta' erba (4) appartamenti internament immarkati numru (1), tlieta (3), ħamsa (5) u sitta (6) kollha formanti parti minn blokka bin-numru uffiċċjali (16) bl-isem Victoria Flats f' Dobbie Street, Paceville, limiti ta' San Ġiljan."*

ma ġabux provi fir-rigward, u fil-fatt kuntrarjament għal dak li jgħidu fis-seba' eċċezzjoni tagħhom, mill-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi ma jirriżultax jekk l-eredi fil-fatt għandhom jew m'għandhomx sehem indiviż mill-appartamenti mertu tal-konvenju. Invece mix-xiehda tan-Nutar tas-soċjetà attriċi joħroġ li l-kuntratt ma setax isir qabel l-iskadenza tal-konvenju proprju għaliex f'dak l-istadju ma kienx għad hemm il-permess

fir-rigward tal-eredi ta' Maria Carmela Farrugia. In-Nutar imkien ma semma' li l-permess inħareġ ħażin jew ma kienx hemm bżonnu).

24. Issa li kieku n-nuqqas li jikkomunikaw il-mewt ta' Maria Carmela Farrugia tempestivament kienet żvista ġenwina da parti tal-vendituri ħajjin, mela allura ma kellhom isibu l-ebda problema li jissuġġerixxu li jestendu l-validità tal-konvenju. Setgħu anke fil-mori tal-kawża, hekk kif ġie ottenut il-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi fit-3 ta' Mejju 2019, iddikjaraw id-disponibbiltà tagħhom li jersqu għall-kuntratt finali. Il-fatt li dan ma sarx ċertament li jimmilita favur it-teżi tas-soċjetà attriċi li ma kien żvista xejn, iżda possibilment manuvra sabiex il-proprjetà tinbiegħ lil ħaddieħor għal somma iktar vantaġġjuża.

25. Għalhekk din il-Qorti taqbel mas-soċjetà attriċi appellanti li l-att ta' bejgħ ma sarx proprju minħabba raġunijiet imputabbli lill-vendituri, *ossia* il-vendituri ħajjin, cioè l-Monsinjur Joseph Bartolo u ħuh George Bartolo.

<u>Il-punt li ssollevat l-Ewwel Qorti dwar il-premessi tar-rikors promutur</u>:

26. Issa l-Ewwel Qorti qajmet il-punt li fir-rikors promutur tagħha li s-soċjetà attriċi bbażat it-talbiet tagħha fuq il-premessa li l-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt, u mhux fuq il-premessa li ma tawhiex

informazzjoni neċessarja għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt (li kien ilment li ħarġet bih fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha).

27. Huwa minnu li l-Qorti hija marbuta li toqgħod fuq il-fattispeċji partikolari li fuqha jkunu bbażati t-talbiet attriċi, madanakollu din il-Qorti tqis li l-premessi tar-rikors huma wisgħin biżżejjed biex jikkomprendu l-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' informazzjoni li wassal biex ma setax isir il-kuntratt sad-data ta' skadenza tal-konvenju, anke jekk din ma tissemmiex speċifikatament. Issir referenza għall-ħames u s-sitt premessi, li jaqraw hekk:

> 5. "Minkejja li debitament (i)nterpellati anke permezz tal-ittra uffiċjali surreferita, l-intimati, flimkien u *in solidum* bejniethom bħala vendituri, dejjem irrifjutaw illi jersqu sabiex jidhru għall-kuntratt finali jew minn tal-inqas jitolbu estensjoni, u dan mingħajr ebda raġuni;
>
> 6. Id-dewmien u saħansitra t-trapass taż-żmien li wassal biex jiskadi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet HU UNIKAMENT TORT TAL-INTIMATI;"

28. Fil-fatt kien <u>unikament tort tal-vendituri ħajjin</u> li l-kuntratt finali ma setax isir qabel l-iskadenza tal-konvenju (minħabba li ma nfurmawx lis-soċjetà attriċi tempestivament bil-mewt ta' Maria Carmela Farrugia). U minkejja li kienu jafu li n-nuqqas li jikkomunikaw il-mewt ta' Maria Carmela Farrugia lis-soċjetà attriċi u/jew lin-Nutar tagħha wassal biex il-kuntratt ma jkunx jista' jsir sad-data ta' skadenza tal-konvenju, <u>lanqas biss indenjaw ruħhom jissuġġerixxu estensjoni</u>.

L-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-Monsinjur Joseph Bartolo u George Bartolo:

29. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti l-Monsinjur Joseph Bartolo u George Bartolo (li ġew sollevati fir-risposta ġuramentata li ġiet ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2019):

- l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet dwar in-nullità tar-rikors promutur diġà ġew miċħuda permezz tas-sentenza tal-1 ta' Diċembru 2020;
- it-tielet eċċezzjoni ġiet sorvolata bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Ottubru 2022;
- ir-raba' eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda ladarba t-talbiet attriċi jirriżultaw fondati;
- il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet huma fondati iżda biss bħala konsegwenza ta' tort imputabbli lill-vendituri ħajjin;
- is-seba' eċċezzjoni (kif fuq spjegat) hija infondata u qiegħda tiġi miċħuda.

L-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati Dr Graziella Tanti u l-PL Gillian Muscat:

30. Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-kuraturi deputati (li ġew ippreżentati fir-risposta ġuramentata li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Awwissu 2020):

- l-ewwel eċċezzjoni fil-fatt mhix eċċezzjoni;

- it-tieni eċċezzjoni ġiet (indirettament) ikkunsidrata fis-sentenza tal-1 ta' Diċembru 2020 fejn l-Ewwel Qorti rriteniet li *"ma tarax għala m'għandux ikun hemm is-sostituzzjoni tal-kuraturi għall-konvenuti mejta"* u għalhekk qiegħda tiġi miċħuda;

- it-tielet eċċezzjoni hija marbuta mat-tieni eċċezzjoni u għalhekk qiegħda tiġi miċħuda wkoll;

- ir-raba' eċċezzjoni fil-fatt mhix eċċezzjoni;

- il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet qegħdin jiġu miċħuda peress li l-prezz tal-proprjetà in kwistjoni għandu jkun dak li ġie miftiehem fil-konvenju bejn il-partijiet.

<u>DECIDE:</u>

31. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tas-soċjetà attriċi limitatament billi qiegħda tiddisponi mit-talbiet tagħha kif ġej:

i. Tilqa' l-ewwel (1) talba tas-soċjetà attriċi u tordna lill-konvenuti l-Monsinjur Joseph Bartolo, lil Carmelina Bartolo (l-armla u eredi ta' George Bartolo li miet fil-mori tal-kawża) kif ukoll lill-kuraturi deputati in rappreżentanza ta' Suor Lorenza

Bartolo u Maria Carmela Farrugia sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ u xiri sabiex is-soċjetà attriċi tixtri mingħandhom il-proprjetà konsistenti fil-*flats* internament immarkati bin-numri wieħed (1) sitwat fil-*groundfloor,* tlieta (3) sitwat fil-*first floor level*, ħamsa (5) u sitta (6) sitwati fis-*second floor level*, ilkoll formanti parti mill-blokka uffiċjalment immarkata bin-numru sittax (16) Victoria Flats, Dobbie Street, Paceville, limiti ta' San Ġiljan, kif soġġetti għaċ-ċens annwu u mhux rivedibbli ta' tmien ewro u sitta u għoxrin ċenteżmu (€8.28) għal kull *flat*; u nkluż ukoll ma' kull *flat* il-komunjoni mal-*flats* l-oħra tal-bieb ta' barra, entrata, taraġ sa fuq il-bejt, il-bejt u l-arja *ad usque coelum*, tas-sottosuol tal-blokka kollha nkluż il-parapett u tal-parapett *ad usque coelum;*

ii. Tilqa' t-tieni (2) talba u tinnomina lin-Nutar Timonthy Ellis sabiex jirċievi l-att relattiv fiż-zmien erba' xhur mid-data ta' din is-sentenza;

iii. Tilqa' t-tielet (3) talba u tinnomina bħala kuratur lil Dr Josette Grech sabiex tirrappreżenta lill-intimati fuq l-att finali fl-eventwali kontumaċja tal-istess intimati jew ta' xi wieħed minnhom;

iv. Tastjeni mir-raba' (4), l-ħames (5), u s-sitt (6) talbiet *stante* li ma jirriżultax li l-bejgħ ma jistax isir u għalhekk m'hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati fir-rigward;

v. Tilqa' l-ewwel parti tas-seba' (7) talba u tiddikjara li l-intimati huma responsabbli għad-dewmien fil-proċess minħabba li ma kien hemm l-ebda lok jew raġuni għall-istess dewmien iżda tiċħad it-tieni parti tas-seba' (7) talba biex jiġi dikjarat li b'konsegwenza ta' dan is-soċjetà attriċi sofriet danni, *stante* li ma tressqet l-ebda prova ta' danni sofferti minnha fir-rigward;

vi. Tiċħad it-tmien (8) u d-disa' (9) talbiet li huma konsegwenzjali għat-tieni parti tas-seba' (7) talba.

u tħassar is-sentenza appellata sa fejn mhux kompatibbli ma' dan.

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu tliet kwarti (¾) mill-konvenuti il-Monsinjur Joseph Bartolo u Carmelina Bartolo, u kwart (¼) mis-soċjetà attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss