QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 28

Rikors numru 395/19/1 GM

Franmar Limited (C 41545)

v.

Rev. Father Joseph Bartolo, f'ismu 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 saret trasfużjoni tal-ġudizzju 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 [1]~~Carmelina Bartolo~~ Maria Carmela Farrugia

1. L-attriċi appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-25 ta' Novembru 2021 li biha ċaħdet it-talbiet tagħha għall-kundanna tal-konvenuti sabiex ikunu mġiegħla jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ta' erba' appartamenti fil-bini numru 16, Victoria Flats, Dobbie

[1] Korrezzjoni awtorizzata bis-sentenza datata 18 ta' Ġunju, 2024.

Street, Paceville skont konvenju tat-30 ta' Marzu 2016. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħhom il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

2. Fil-qosor il-fatti huma dawn:

i. Fit-30 ta' Marzu 2016 il-partijiet iffirmaw il-konvenju. Fil-konvenju jingħad li n-Nutar Dr Andrea Micallef awtorizza jagħmel dak li hemm bżonn sabiex il-konvenju jiġi reġistrat. Il-konvenju kien validu għal tliet snin.

ii. Fil-25 ta' Mejju 2016 mietet waħda mill-vendituri.

iii. Fl-24 ta' Jannar 2019 mietet venditriċi oħra.

iv. Fil-21 ta' Marzu 2019 l-attriċi ppreżentat ittra uffiċjali li biha sejħet lill-bejjiegħa sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

v. Fit-22 ta' April 2019 l-attriċi ppreżentat il-kawża.

vi. In-Nutar Andrea Micallef bagħat ittra datata 29 ta' April 2019 lill-Kummissarju tat-Taxxi b'referenza għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ dwar sehem indiviż tal-erba' appartamenti oġġett tal-konvenju. Milli fehmet il-Qorti kien qiegħed ifittex l-awtorizzazzjoni tad-Dipartiment sabiex ikun jista' jinbiegħ sehem indiviż mill-appartamenti. Dik l-ittra

intbagħtet min-Nutar Micallef għaliex waħda mill-bejjiegħa kienet mietet.

vii. B'ittra tat-3 ta' Mejju 2019 il-Kummissarju tat-Taxxi għarraf lin-nutar li ma kienx hemm oġġezzjoni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt dwar bejgħ ta' sehem indiviż tal-appartamenti fil-blokk numru 16, Triq Dobbie, Paceville.

3. Fir-rikors maħluf preżentat fit-22 ta' April 2019 l-attriċi talbet lill-Qorti sabiex:

"1.Tordna lill-intimati jersqu għall-att finali ta' bejgħ u xiri, u dan sabiex is-soċjeta` 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-komunjani 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;

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

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

4.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), tiddikiara illi soċjeta` attriċi soffriet danni li għalihom huma unikament responsabbli l-istess intimati;

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

6.Tikkundanna lill-intimati jħallsu lill-attriċi dawk id-danni hekk likwidati".

4. It-tielet eċċezzjoni li taw il-konvenuti Fr Joseph Bartolo u George Bartolo taqra:

> *"Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit s-soċjeta rikorrenti għandha iġġib prova illi l-konvenju mertu tal-kawża odjern ġie debitament rreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni"*.

5. Ir-raġunament tal-ewwel Qorti kien dan:

> *"Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qiegħdha titlob lill-konvenuti jonoraw il- wegħda tagħhom ta' bejgħ ta' proprjeta` immobbli magħmula f'konvenju u jersqu għall-kuntratt definittiv. Il-partijiet iwaħħlu f'xulxin bħala l-kawża li minħabba fiha ma ġiex ippubblikat il-kuntratt. U hemm verżjonijiet dijametrikament opposti. Din il-Qorti iżda m'hemmx għalfejn tqis dawn il- verżjonijiet għaliex qabel xejn l-attriċi kellha l-piż li tipprova li l-konvenju hu wieħed validu. Il-konvenuti, fir-risposta maħlufa tagħhom, għamlu eċċezzjoni f'dan is-sens u għalhekk il-Qorti trid tieħu konjizzjoni tagħha. L-attriċi ma ressqet l-ebda prova li l-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. L- ewwel ressqet fotokopja tal-konvenju mhux awtentikata mbagħad ipproduċiet l-oriġinal tiegħu. In-nutar li rrediġa l-konvenju, għalkemm prodott bħala xhud, ma kkonfermax li rreġistra l-konvenju skont il-liġi. Skont Artiklu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta:*
>
> > *"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli... ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti..."*
>
> *U skont Regolament 10(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06:*
>
> > *"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..."*
>
> *Fin-nuqqas ta' prova dwar ir-reġistrazzjoni, il-Qorti m'għandhiex prova li l-konvenju kien wieħed validu.*
>
> *Għalhekk il-Qorti sejra tieqaf hawn".*

6. Fl-appell li ppreżentat fis-17 ta' Diċembru 2021 l-attriċi argumentat li fil-każ in eżami l-konvenuti ma kienx irnexxilhom jagħtu prova li l-

konvenju ma kienx ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. Il-konvenuti Bartolo argumentaw li l-oneru tal-prova kien fuq l-attriċi u mhux fuqhom.

7. L-oneru tal-prova tar-reġistrazzjoni tal-konvenju kien fuq l-attriċi u mhux il-konvenuti. Din il-kwistjoni wasslet għall-appell proprju minħabba nuqqas ta' attenzjoni min-naħa tal-attriċi, li minkejja t-tielet eċċezzjoni m'għamlet xejn biex tressaq l-aħjar prova li effettivament in-Nutar Micallef kien ħa ħsieb jirreġistra l-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi fit-terminu kontemplat mil-liġi.

8. Għalkemm in-nutar li kellu jippubblika l-att kien xehed u spjega dwar id-diffikulta` li ltaqa' magħha meta ġie għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ma kienx mistoqsi jekk fit-terminu li tikkontempla l-liġi wara li l-partijiet iffirmaw il-konvenju, kienx irreġistra l-konvenju kif hemm bżonn li jsir skont l-Att dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364). Il-prova tar-reġistrazzjoni ta' konvenju ma ssirx b'inferenza, kif issostni l-attriċi fir-rikors tal-appell, iżda billi titressaq l-aħjar prova. Għalhekk m'humiex provi suffiċjenti dak li rreferiet għalihom l-attriċi li:

i. N-nutar xehed li sad-data meta kellu jiġi pubblikat il-kuntratt ma setax isir għaliex il-vendituri ma nfurmawhomx li waħda mill-vendituri kienet mietet u tnejn oħra minnhom li ma kinux residenti Malta. Għamlet ukoll referenza għal dik il-parti tad-

deposizzjoni tan-nutar fejn ikkonferma li kien hemm data għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

ii. L-konvenut Mons. Bartolo xehed li tkellem man-Nutar Gerald Zammit Maempel li qallu li kien għad fadal permess x'jinħareġ qabel isir il-kuntratt;

iii. Christopher Grech għall-attriċi xehed li kienu ftehmu data għall-pubblikazzjoni u l-vendituri kienu kkanċellaw l-appuntament. Spjega wkoll li l-vendituri riedu li n-nutar ta' fiduċja tal-vendituri, ried li n-Nutar Andrea Micallef isarraf iċ-ċekkijiet li kien ingħata.

9. Il-fatti li ssemmew mill-attriċi m'humiex biżżejjed biex jikkonvinċu lill-Qorti li hemm prova suffiċjenti li x'aktarx kien ingħata avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-terminu li trid il-liġi. Inoltre, kuntrarjament għal dak li ssostni l-attriċi lanqas ma teżisti presunzjoni li ngħata dak l-avviż.

10. Kien fir-rikors tal-appell li l-attriċi ppreżentat kopja ta' riċevuta maħruġa mill-uffiċċju tal-Kummissarju tat-Taxxi u ittra mingħandu datata 16 ta' Diċembru 2021, sabiex tagħmel il-prova li suppost saret quddiem l-ewwel Qorti. Il-konvenuti Bartolo opponew għal dawk id-dokumenti u

għamlu referenza għall-Art. 145 tal-Kap. 12 li jipprovdi, *"Ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors, mar-risposta jew mar-replika, ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti"*. Imbagħad l-Art. 150 isemmi l-każijiet meta din il-Qorti tista' tippermetti li jinġiebu dokumenti ġodda.

11. Kien b'digriet tas-16 ta' Mejju 2022 li din il-Qorti ddeċidiet:

> *"Id-dokumenti li ppreżentat l-attriċi huma kopja ta' riċevuta datata 13 ta' April 2016 ta' ħlas ta' taxxa proviżorja li sar lill-Kummissarju tat-Taxxi b'referenza għall-konvenju (reġistrazzjoni numru C41545) u ittra mibgħuta minnu bid-data tas-16 ta' Diċembru 2021 lis-soċjeta attriċi li fiha hemm konferma li ingħata avviż dwar il-konvenju li sar fit-30 ta' Marzu 2016 bejn Farrugia Maria Carmela et u Franmar Limited dwar il-bejgħ ta' appartament fil-blokk numru 16, Victoria Flats, Triq Dobbie, Paceville.*
>
> *Peress li l-qorti hi sodisfatta mill-ħtieġa u l-utilita li jkollha dawk id-dokumenti quddiemha, tawtorizza li jkunu prova f'din il-kawża.*
>
> *Din l-ordni qed tingħata peress li l-qorti tqis li ma kien hemm xejn x'iżomm lill-qorti tal-ewwel grad milli qabel tagħti s-sentenza, tordna lill-attriċi sabiex tippreżenta prova li ingħata avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi, u liema avviż għandu jingħata fit-terminu kontemplat mil-liġi. Dan meta tikkunsidra li paragrafu 3 tat-tweġiba maħluf kien fis-sens li l-attriċi għandha tagħti prova li l-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.*
>
> *B'dan li fl-istess ħin tappunta l-appell għas-smigħ għas-seduta tas-6 ta' Ġunju 2022 fid-9.30 a.m, u tordna li għal dik is-seduta l-attriċi tħarrek bħala xhud lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex jagħti t-tagħrif dwar l-avviż ta' reġistrazzjoni tal-konvenju meritu tal-kawża"*.

12. Fis-seduta tas-6 ta' Ġunju 2022 xehdet ir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi li kkonfermat li l-konvenju meritu tal-kawża kien ġie reġistrat mad-Dipartiment u tħallset it-taxxa proviżorja fit-terminu kontemplat mil-liġi. F'dan il-kuntest ippreżentat id-dokumenti li

ppreżentat n-nutar, ċioe` l-avviż li sar il-konvenju u l-kopja tal-konvenju li wassal għal din il-kawża (Dok. JG1 u JG2). Minn dawk id-dokumenti jirriżulta li l-avviż ingħata fit-terminu kontemplat mil-liġi u tħallset taxxa proviżorja ta' €2,800.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-attriċi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tħassar is-sentenza appellata tal-25 ta' Novembru 2021. Għaldaqstant ma tqisx iktar dak li jingħad fit-tielet paragrafu tat-tweġiba maħlufa tal-konvenut peress li hemm provi ċari li l-konvenju kien ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-attriċi stante li kien in-nuqqas tagħha li tressaq prova sodisfaċenti quddiem l-ewwel Qorti li wassal għas-sentenza appellata u l-appell.

L-atti għandhom jintbagħtu lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi dwar il-meritu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr