QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgħa
Ħamsa u Għoxrin (25) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 1000/2022 FDP

Philip Cilia (KI 531250M)

Vincenza sive Censina Brincat (KI 349547M)

Catherine Cilia (KI 185463M)

Victor Cilia (KI 218955M)

Lino Cilia (KI 39459M)

U

Mary Rose Vella (KI 750548M)

vs

V. & C. Developments Ltd (C 26541)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 27 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

   1. *Illi permezz ta' konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'A') ir-rikorrenti flimkien u solidalment bejniethom ipprometew, intrabtu u obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta' kummerċjali Develeco Malta Limited (C90603) il-porzjon diviża t'art tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat elef, seba' mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (4,752 m.k.) b'faċċata fuq u aċċessibbli minn Triq*

Michael Debono (ġja' Triq ġdida bla isem li tagħti għal ġo Triq Ħal-Mula) fil-lokalita' msejħa "Ta' Ħal Mula" jew "Tal-Wardia", f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, inkluż is-sotterran u l-arja tal-istess porzjon diviża t'art, immarkata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-imsemmi konvenju, kif aħjar deskritta fl-imsemmi konvenju, u dan versu l-prezz bonarjament pattwit ta' tliet miljuni u seba' mitt elf Ewro (€3,700,000) u skond it-termini u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju, inkluż ħlas akkont tal-prezz fis-somma ta' tliet mija u sebgħin elf Ewro (€370,000).

2. *Illi l-imsemmi konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skond il-liġi.*

3. *Illi permezz ta' skrittura datata 5 ta' Frar, 2020 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'B'), l-imsemmi konvenju ġie emendat billi l-prezz ġie mibdul għal erba' miljuni u seba' mitt elf Ewro (€4,700,000) u l-istess konvenju ġie estiż sal-15 ta' Diċembru, 2021.*

4. *Illi permezz ta' skrittura datata 3 ta' Ġunju, 2020 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'Ċ') l-imsemmi konvenju ġie assenjat a favur tas-soċjeta' intimata V. & C. Developments (C26541).*

5. *Illi permezz ta' skrittura datata 21 ta' Diċembru, 2021 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'D'), l-imsemmi konvenju ġie estiż bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata sal-15 ta' Lulju, 2022 filwaqt illi:*

   (a) *ġie rikonoxxut li fil-15 ta' Diċembru, 2021 is-soċjeta' intimata kienet għaddiet ħlas ulterjuri akkont tal-prezz fis-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000), sabiex b'hekk sa dak il-mument ir-rikorrenti kienu rċevew akkont tal-prezz ta' erba' miljuni u seba' mitt elf Ewro (€4,700,000) is-somma ta' ħames mija u sebgħin elf Ewro (€570,000);*

   (b) *is-soċjeta' intimata obbligat ruħha li tgħaddi ħlas ulterjuri akkont tal-prezz fis-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000) sa mhux iżjed tard mit-28 ta' Frar, 2022 u ħlas ulterjuri ieħor akkont tal-prezz fis-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000) sa mhux iżjed tard mill-31 ta' Marzu, 2022, b'dan li jekk xi wieħed minn dawn il-pagamenti ma jsirx il-ftehim ikun null u bla effett u kull ħlas li jkun ġie effettwat sa dak il-mument jintilef a favur tar-rikorrenti bħala danni pre-likwidati; u*

   (c) *in vista tal-fatt illi l-perjodu ta' validita' tal-konvenju qed jiġi mġedded, is-soċjeta' intimata obbligat ruħha li tirrimborża lir-rikorrenti s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) rappreżentanti l-penali li se jinkorru għall-pubblikazzjoni tardiva tad-dikjarazzjoni*

causa mortis, liema somma kellha titħallas mal-pubblikazzjoni tal-att finali.

6. *Illi s-soċjeta' intimata għaddiet lir-rikorrenti ħlas ulterjuri akkont tal-prezz fis-somma ta' mitejn elf Ewro (€200,000) fil-15 ta' Marzu, 2022 (kopja ta' cheque hawn anness bħala 'E'), liema ħlas kellu jiġi effettwat sat-28 ta' Frar, 2022 u r-rikorrenti aċċettaw dan il-ħlas lilhom mgħoddi u l-imsemmi cheque ġie debitament imsarraf, sabiex b'hekk, sa dak il-mument, ir-rikorrenti rċevew ħlasijiet akkont tal-prezz ammontanti in total għal seba' mija u sebgħin elf Ewro (€770,000).*

7. *Illi permezz ta' skrittura datata 30 ta' Mejju, 2022 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'F') iffirmata bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata, il-konvenju in kwistjoni u ċioe' l-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskrittura tal-21 ta' Diċembru, 2021 ġie ulterjorment estiż, u għalhekk miżmum fis-seħħ għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, sad-29 ta' Lulju, 2022;*

8. *Illi permezz ta' skrittura datata 26 ta' Lulju, 2022 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'G') iffirmata bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata, il-konvenju in kwistjoni u ċioe' l-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskritturi tal-21 ta' Diċembru, 2021 u tat-30 ta' Mejju, 2022 ġie ulterjorment estiż, u għalhekk miżmum fis-seħħ għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, sat-30 ta' Settembru, 2022;*

9. *Illi meta beda joqrob iż-żmien tal-egħluq ta' din l-estensjoni ulterjuri u da parti tas-soċjeta' intimata ma kien hemm ebda moviment li jindika li din kienet se tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-porzjon diviża t'art in kwistjoni u l-ħlas tal-bilanċ tal-prezz, ir-rikorrenti bagħtu ittra legali datata 22 ta' Settembru, 2022 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'H') lis-soċjeta' intimata, liema ittra ntbagħtet kemm bil-posta regolari u kif ukoll permezz ta' email (ara Dok. 'I' hawn anness), li permezz tagħha għarrfu lis-soċjeta' intimata illi l-att finali kellu jiġi pubblikat sa mhux iżjed tard mit-30 ta' Settembru, 2022 u talbuha biex tikkommunika l-pożizzjoni tagħha man-Nutar Dottor Andre' Farrugia filwaqt li avżawha li jekk ma tersaqx se tkun qed tieħu l-passi kollha skond il-liġi biex tikkawtela d-drittijiet tagħha.*

10. *Illi in vista tal-fatt illi ma kien hemm ebda tweġiba għall-imsemmija ittra, ir-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali datata 29 ta' Settembru, 2022 li ġġib in-numru 4083/2022 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'J') a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 li permezz tagħha huma interpellaw lis-*

soċjeta' intimata sabiex tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tagħha tal-porzjon diviża t'art mertu tal-imsemmi konvenju b'effett immedjat u sa mhux iżjed tard mid-data tal-iskadenza tal-imsemmi konvenju u ċioe' t-30 ta' Settembru, 2022 u l-ħlas tal-bilanċ tal-prezz u tas-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).

11. *Illi pero s-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti għajr illi reġgħet talbet estensjoni tal-konvenju, liema talba ma ġietx aċċettata kif dedotta, u sussegwentement bagħtet ittra uffiċjali li permezz tagħha qalet li ma kinitx obbligata tersaq għall-att finali peress illi bin-nuqqas ta' ħlas stipulat fl-iskrittura tal-21 ta' Diċembru, 2021 l-konvenju huwa null, u dan minkejja illi sussegwentement l-istess soċjeta' intimata għal darba darbtejn iffirmat skritturi (dawk tat-30 ta' Mejju, 2022 u tas-26 ta' Lulju, 2022) biex reġgħet estendiet l-istess konvenju taħt l-istess kundizzjonijiet, il-konvenju li issa qed tgħid illi huwa null fi sforz biex tipprova tiżvinkola mill-obbligi kuntrattwali minnha assunti u fuqha inkombenti.*

12. *Illi għalhekk ir-rikorrenti ma kellhom ebda triq oħra għajr illi jipproċedu bil-ftuħ ta' din il-kawża.*

13. *Illi l-konvenju in kwistjoni mhuwiex soġġett għall-ebda kundizzjoni illi b'riżultat tagħha s-soċjeta intimata tista' tinvoka li għandha raġuni valida biex ma tersaqx għall-pubblikzzjoni tal-att finali u x-xiri u l-akkwist da parti tagħha tal-porzjon diviża t'art mertu tal-imsemmi konvenju.*

Tgħid għalhekk is-soċjeta intimata għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi s-soċjeta' intimata għandha u hija obbligata, a tenur tal-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskritturi tal-21 ta' Diċembru, 2021 u tat-30 ta' Mejju, 2022 u 26 ta' Lulju, 2022, li tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tagħha tal-porzjon diviża t'art tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat elef seba' mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (4,752 m.k.) b'faċċata fuq u aċċessibbli minn Triq Michael Debono (ġja' Triq ġdida bla isem li tagħti għal ġo Triq Ħal-Mula) fil-lokalita' msejħa "Ta' Ħal Mula" jew "Tal-Wardia", f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, inkluż is-sotterrann u l-arja tal-istess porzjon diviża t'art, immarkata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 (kif sussegwentement assenjat lis-socjeta' intimata u estiz) u l-ħlas tal-bilanc tal-prezz fis-somma ta' tliet miljuni disa' mija u tletin elf Ewro

(€3,930,000) u tas-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) dovuta kif stipulat fi klawsola 4 tal-iskrittura ta' estensjoni datata 21 ta' Diċembru, 2021;

(ii) *tordna lis-soċjeta' intimata sabiex, a tenur tal-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskritturi tal-21 ta' Diċembru, 2021 u tat-30 ta' Mejju, 2022 u 26 ta' Lulju, 2022, tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tagħha tal-porzjon diviża t'art tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat elef, seba' mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (4,752 m.k.) b'faċċata fuq u aċċessibbli minn Triq Michael Debono (ġja' Triq ġdida bla isem li tagħti għal ġo Triq Ħal-Mula) fil-lokalita' msejħa "Ta' Ħal Mula" jew "Tal-Wardia", f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, inkluż is-sotterrann u l-arja tal-istess porzjon diviża t'art, immarkata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 (kif sussegwentement assenjat lis-soċjeta' intimata u estiż) u sabiex tħallas lir-rikorrenti flimkien u solidalment is-somma ta' tliet miljuni, disa' mija u tletin elf Ewro (€3,930,000) rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz minnha dovut lill-istess rikorrenti u s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) minnha dovuta lir-rikorrenti kif stipulat fi klawsola 4 tal-iskrittura ta' estensjoni datata 21 ta' Diċembru, 2021;*

(iii) *Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv għall-bejgħ u trasferiment tal-porzjon diviża t'art f'Ħaż-Żebbuġ fuq deskritta a tenur tal-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskritturi tal-21 ta' Diċembru, 2021 u tat-30 ta' Mejju, 2022 u 26 ta' Lulju, 2022 , u tiffissa d-data, lok u ħin għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt;*

(iv) *Taħtar u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjeta' intimata fl-eventwalita' ta' kontumaċja;*

(v) *Sussidjarjament, u f'każ biss illi l-att finali ma jkunx jista' jsir minħabba raġunijiet imputabbli lis-soċjeta' intimata u f'każ illi din tonqos milli tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tliet miljuni, disa' mija u tletin elf Ewro (€3,930,000) rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz u s-somma ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) minnha dovuta lir-rikorrenti kif stipulat fi klawsola 4 tal-iskrittura ta' estensjoni datata 21 ta' Diċembru, 2021, jogħġobha:*

(a) prevja kwalsijasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi l-att finali ma jistax isir u li għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għall-ħlas tad-danni;

(b) f'dak il-każ, tiddikjara u tordna illi r-rikorrenti għandhom id-dritt li jżommu s-somma ta' seba' mija u sebgħin elf Ewro (€770,000) lilhom imħallsa sal-lum bħala danni pre-likwidati kif stipulat fil-konvenju de quo agitur;

(c) tiddikjara illi b'riżultat tal-aġir tas-soċjeta' intimata u l-inadempjenzi da parti tagħha, ir-rikorrenti sofrew danni oħra oltre d-danni pre-likwidati stipulati fil-konvenju de quo agitur;

(d) tillikwida dawn id-danni okkorrendo bl-opera ta' perit/i nominandi; u

(e) tikkundanna lis-soċjeta' intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti d-danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta' intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni.

2. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2022, is-soċjeta' intimata laqgħet għat-talba rikorrenti billi ressqet is-segwenti difiżi:

   1. *Illi prelimarjament din il-kawża għandha titwaqqaf ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta sakemm l-atturi jkunu ikkonformaw ruħhom mal-obbligi tagħhom ai termini tal-istess Kap. 364 u jkunu ressqu prova skond il-liġi ta' tali konformità.*

   2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-konvenju li fuqu l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom tilef l-effetti tiegħu u għalhekk mhux eżegwibbli. Illi f'dan ir-rigward jiġi rilevat li:*

      2.1. Ai termini tal-estensjoni datata 5 ta' Frar 2020, il-konvenju de quo ġie imġedded sal-15 ta' Diċembru 2021.

      2.2. Għalhekk, meta saret l-iskrittura tal-21 ta' Diċembru 2021 il-konvenju diġà kien skada u ma ġiex ravvivat.

      2.3. In oltre, ai termini tal-iskrittura datata 21 ta' Diċembru 2021, is-soċjetà esponenti obbligat ruħha li tħallas żewġ pagament ulterjuri akkont tal-prezz fl-ammont ta' €200,000 kull wieħed sat-28 ta' Frar 2022 u sal-31 ta' Marzu 2022, rispettivament.

      2.4. Illi n-nuqqas ta' ħlas ta' kwalsijasi wieħed miż-żewġ pagamenti hemmhekk previsti kellu jwassal għall-konsegwenza li, "this

agreement shall be null and void and consequently the said preliminary agreement would lapse on the date on which the unpaid payment was due. In such event it would be deemed that the Purchaser failed to acquire the property for a reason not valid in accordance with the preliminary agreement and any sum paid till then on account of the price shall be forfeited in favour of the Vendor by way of pre-liquidated damages, agreed for the purposes of Article 1138 of the Civil Code of Malta, which are not subject to abatement and without the need of the filing of any formal request or judicial act."

2.5. Illi dak previst fl-imsemmija klawsola seħħ meta ma ġiex effettwat il-pagament ta' €200,000 fil-31 ta' Marzu 2022.

2.6. Illi l-iskritturi sussegwenti rispettivament datati 30 ta' Mejju 2022 u 26 ta' Lulju 2022 saru bħala sempliċi estensjonijiet iżda ma irravvivawx il-ftehim li sa dak il-ħin kien null u mingħajr effett (null and void) u konsegwentement l-istess skritturi kienu ineffikaċi.

3. *Illi konsegwentement għall-premess fit-tieni eċċezzjoni, anki t-talba alternattiva għall-ħlas tad-danni pre-likwidati hija infondata fil-fatt u fid-dritt.*

4. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku sempliċement ex gratia argomenti kellna nikkunsidraw ex hypotesi li l-konvenju de quo kien għadu validu, l-atturi jeħtiġilhom jipprovaw li huma għandhom titolu validu fil-liġi fuq il-proprjetà mertu tal-istess konvenju u li l-kondizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju ġew sodisfatti.*

5. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku sempliċement ex gratia argomenti kellna nikkunsidraw ex hypotesi li l-konvenju kien għadu validu, l-atturi għadhom sa llum ma ippubblikawx id-dikjarazzjoni causa mortis relattiva għall-proprjetà mertu tal-konvenju de quo. Għalhekk,* ***fil-ġurnata tal-iskadenza*** *tal-istess konvenju, l-atturi ma kienux f'qagħda li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali, u dan a tenur tal-Artikolu 65(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Jikkonsegwi għalhekk li l-atturi ma jistgħux jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju jew id-danni pre-likwidati in osservanza tal-prinċipju inadimplenti non est adimplendum.*

6. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku sempliċement ex gratia argomenti kellna nikkunsidraw ex hypotesi li l-konvenju kien għadu validu, l-atturi obbligaw ruħhom li jittrasferixxu l-fond mertu tal-konvenju de quo bħala "free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from any rights whether real or personali n favour of any person or other property, with free and vacant possession, free from any requisition or expropriation orders," u dan mingħajr l-ebda kwalifika. L-atturi naqsu milli jifdu l-piż piju ta' €4.66*

*għaċ-ċelebrazzjoni ta' quddies gravanti l-art mertu tal-preċitat konvenju, impost in virtù ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 15 ta' Lulju 1948. Għalhekk, **fil-ġurnata tal-iskadenza** tal-preċitat konvenju, l-atturi ma kienux f'qagħda li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali. Jikkonsegwi li l-atturi ma jistgħux jitolbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju jew id-danni pre-likwidati in osservanza tal-prinċipju inadimplenti non est adimplendum.*

7. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, anki kieku sempliċement ex gratia argomenti kellna nikkunsidraw ex hypotesi li l-konvenju kien għadu validu, id-danni pre-likwidati pretiżi mill-atturi huma eċċessivi u għandhom jiġu ridotti.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi jiġi eċċepit bir-rispett li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 13 ta' Ottubru 2022 a karigu tal-atturi.

Illi s-soċjetà esponenti qed tipprevalixxi ruħha mill-azzjoni attriċi u qed tressaq kontestwalment talbiet rikonvenzjonali, ai termini tal-Artikolu 396 et seq. tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-konfront tal-atturi rikonvenzjonati.

3. Rat illi, flimkien mar-risposta, s-soċjeta' intimata ressqet talba rikonvenzjonali, fejn talbet is-segenti:

   1. *Illi permezz ta' konvenju datat 23 ta' Mejju 2019 (Dok. 'A' anness mar-Rikors Ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati), l-atturi rikonvenzjonati flimkien u solidalment bejniethom ippromettew, intrabtu u obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu lis-soċjetà kummerċjali Develeco Malta Limited (C-90603) porzjoni diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' madwar 4,752 m.k., hekk kif aħjar deskritta fl-istess konvenju, bil-prezz ta' €3,700,000 u skond it-termini u kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, inkluż ħlas akkont tal-prezz fl-ammont ta' €370,000.*

   2. *Illi permezz ta' skrittura ulterjuri datata 5 ta' Frar 2020 (Dok. 'B' anness mar-Rikors Ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati), l-imsemmi konvenju ġie emendat billi l-prezz ġie awmentat għal €4,700,000 u l-istess konvenju ġie estiż sal-15 ta' Diċembru 2021.*

   3. *Illi permezz ta' skrittura datata 3 ta' Ġunju 2020 (Dok. 'C' anness mar-Rikors Ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati) l-imsemmi konvenju ġie assenjat minn Develeco Malta Limited a favur tas-soċjetà esponenti.*

   4. *Illi fil-15 ta' Diċembru 2021, is-soċjetà esponenti ħallset pagament ulterjuri fl-ammont ta' €200,000 akkont tal-prezz pattuwit ai termini tal-preċitat konvenju.*

5. *Illi permezz ta' skrittura ulterjuri datata 21 ta' Diċembru 2021 (Dok. 'D' anness mar-Rikors Ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati) ġie rikonoxxut li l-pagamenti totali akkont tal-prezz li kienu saru sa dak iż-żmien kienu jammontaw għal €570,000, u is-soċjetà esponenti obbligat ruħha li tħallas żewġ pagament ulterjuri akkont tal-prezz fl-ammont ta' €200,000 kull wieħed sat-28 ta' Frar 2022 u sal-31 ta' Marzu 2022, rispettivament. Ai termini tal-istess skrittura it-terminu ta' validità tal-konvenju ġie estiż sal-15 ta' Lulju 2022.*

6. *Illi meta saret l-imsemmija skrittura privata datata 21 ta' Diċembru 2021, il-konvenju kien diġà laħaq skada fil-15 ta' Diċembru 2021.*

7. *Illi l-iskrittura datata 21 ta' Diċembru 2021 ma kellhiex l-effett li tirravviva l-preċitat konvenju.*

8. *Illi in oltre, fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, ai termini tal-preċitata skrittura datata 21 ta' Diċembru 2021, in-nuqqas ta' ħlas ta' kwalsijasi wieħed miż-żewġ pagamenti hemmhekk previsti kellu jwassal għall-konsegwenza li, "this agreement shall be null and void and consequently the said preliminary agreement would lapse on the date on which the unpaid payment was due. In such event it would be deemed that the Purchaser failed to acquire the property for a reason not valid in accordance with the preliminary agreement and any sum paid till then on account of the price shall be forfeited in favour of the Vendor by way of pre-liquidated damages, agreed for the purposes of Article 1138 of the Civil Code of Malta, which are not subject to abatement and without the need of the filing of any formal request or judicial act."*

9. *Illi dak previst fl-imsemmija klawsola seħħ meta ma ġiex effettwat il-pagament ta' €200,000 fil-31 ta' Marzu 2022.*

10. *Illi b'hekk, fi kwalsijasi każ, seħħet in-nullità tal-konvenju hekk kif prevista fil-preċitata klawsola anki għaliex l-atturi rikonvenzjonati ma ħadu l-ebda pass ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex iżommu fis-seħħ l-effetti tal-istess konvenju.*

11. *Illi għalkemm il-partijiet iffirmaw żewġ skritturi ulterjuri rispettivament datati 30 ta' Mejju 2022 u 26 ta' Lulju 2022 (Rispettivament Dok. 'F' u Dok. 'G' annessi mar-Rikors Ġuramentat tal-atturi rikonvenzjonati), dawn l-iskritturi saru bħala sempliċi estensjonijiet iżda ma kellhomx l-effett li jirravvivaw il-ftehim li laħaq kien skada u konsegwentement l-istess skritturi kienu ineffikaċi.*

12. *Illi dak li hu null ma jista' jkollu l-ebda effett.*

13. *Illi in oltre, l-atturi rikonvenzjonati naqsu milli jottemperaw ruħhom mal-obbligi tagħhom ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta sal-ġurnata li skada l-konvenju de quo billi naqsu milli jippubblikaw dikjarazzjoni causa mortis relattiva għall-proprjetà mertu tal-istess konvenju.*

14. *Illi effettivament l-atturi rikonvenzjonati għadhom ma ippubblikawx tali dikjarazzjoni causa mortis sal-ġurnata tal-llum.*

15. *Illi ai termini tal-Artikolu 65(2) tal-Kap. 364, dan in-nuqqas jikkostitwixxi preklużjoni għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' bejgħ li allura ma seta' qatt jiġi pubblikat sal-ġurnata tal-iskadenza tiegħu u dan b'nuqqas tal-atturi rikonvenzjonati.*

16. *Illi in oltre, l-atturi rikonvenzjonati obbligaw ruħhom li jittrasferixxu l-fond mertu tal-konvenju de quo bħala "free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, free from any burdens, servitudes, hypothecs and privileges and free from any rights whether real or personali n favour of any person or other property, with free and vacant possession, free from any requisition or expropriation orders," u dan mingħajr l-ebda kwalifika.*

17. *Illi l-atturi rikonvenzjonati naqsu milli jifdu l-piż piju ta' €4.66 għaċ-ċelebrazzjoni ta' quddies gravanti l-art mertu tal-preċitat konvenju, liema piż piju ġie impost in virtù ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 15 ta' Lulju 1948. Għalhekk,* **fil-ġurnata tal-iskadenza** *tal-preċitat konvenju, l-atturi rikonvenzjonati ma kinux f'qagħda li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali u dan minħabba nuqqas addebitabbli lilhom.*

18. *Illi għalhekk l-atturi rikonvenzjonati ma kienux f'pożizzjoni li jersqu għall-att finali in eżekuzzjoni tal-konvenju de quo entro t-terminu ta' validità tiegħu u l-istess konvenju, hekk kif sussegwentement emendat u estiż, tilef l-effetti tiegħu.*

19. *Illi għalhekk, għar-raġunijiet kollha premessi, l-atturi rikonvenzjonati huma obbligati in solidum li jirrifondu lis-soċjetà esponenti il-ħlasijiet kollha magħmula akkont tal-prezz tal-bejgħ, flimkien ammontanti għal €770,000.*

20. *Illi għalkemm debitament interpellati permezz ta' ittra uffiċjali datata 13 ta' Ottubru 2022, l-atturi rikonvenzjonati baqgħu inadempjenti u ma ħallsux.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi is-soċjetà esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Tiddikjara li l-konvenju datat 23 ta' Mejju 2019, hekk kif sussegwentement emendat u estiż, skada u huwa mingħajr effett u konsegwentement l-atturi rikonvenzjonati huma obbligati in solidum li jirrifondu lis-soċjetà esponenti il-ħlasijiet kollha magħmula akkont tal-prezz tal-bejgħ, flimkien ammontanti għal €770,000.*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex iħallsu lis-soċjetà esponenti il-preċitata somma ta' €770,000.*

Bl-ispejjeż inklużi dawk relattivi għall-ittra uffiċjali datata 13 ta' Ottubru 2022 u bl-imgħax legali b'effett mit-13 ta' Ottubru 2022 sal-effettiv pagament fil-konfront tal-atturi rikonvenzjonati in solidum.

4. Rat illi fil-21 ta' Diċembru 2022, ir-rikorrenti rrispondew għat-talba rikonvenzjonali, fejn laqgħu billi qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi t-talbiet rikonvenzjonanti proposti mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti huma għal kollox infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

    2. *Illi dak imtenni mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti fis-seba' paragrafu tar-Rikonvenzjoni minnha intavolata m'għandux mis-sewwa għaliex il-konvenju de quo agitur effettivament ġie ravvivat bl-iskrittura datata 12 ta' Diċembru, 2021 u bir-reġistrazzjoni tal-istess mal-Kummissarju tat-Taxxi kif trid il-liġi, tant illi l-istess konvenju kien ġie ulterjorment estiż (naturalment bil-kunsens sħiħ u inkondizzjonat tas-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti) għal darba darbtejn permezz tal-iskritturi datati 30 ta' Mejju, 2022 u 2 ta Lulju, 2022. liema skritturi wkoll ġew debitament reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi, u għalhekk ma tistax issa s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti tippretendi illi l-konvenju in kwistjoni skada fil-15 ta' Diċembru, 2021.*

    3. *Illi fir-rigward ta' dak imtenni fil-paragrafu numri 13 sa 51 tar-Rikonvenzjoni. Il-fatt illi l-atturi rikonvenzjonati għadhom ma ppubblikawx l-att ta' trasferiment causa mortis relattiv għall-proprjeta' mertu tal-konvenju bl-ebda mod ma jikkostitwixxi ostakolu għall-pubblikazzjoni tal-att finali, u dan kif is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti taf ben tajjeb anke fid-dawl tal-fatt illi propju din il-kwistjoni hija indirizzata u regolata mill-istess skritturi ta' estensjoni, u l-ftehim illi hemm bejn il-partijiet - u din, wara kollox, hija prattika li [bosta każijiet tiġi segwita - huwa illi l-att finali ta' bejgħ u trasferiment u l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis jiġu pubblikati fl-istess ġurnata u l-atturi rikonvenzjonati kienu se jużaw parti mir-rikavat tal-bejgħ sabiex bih huma jħallsu t-taxxa minnhom dovuta a tenur tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Kieku s-soċjeta' konvenuta rikonvenjonanti resqet għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment minflok ma talbet għall-estensjoni ulterjuri sabiex tilħaq jew tittenta tilħaq tottjeni t-tip ta' permess illi għandha f'moħħha għall-porzjon diviża t'art in kwistjoni, fl-istess ġurnata kienu jiġu pubblikati kemm l-att ta' dikjarazzjoni causa mortis u kif ukoll l- att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-art in kwistjoni mingħajr ebda problemi ta' xejn.*

    4. *Illi wkoll, fir-rigward ta' dak imtenni mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti fil-paragrafi 16 sa 18 tar-Rikonvenzjoni, il-kwistjoni tal-piż piju ta' €4.66 mhi xejn għajr skuża illi qed titqanqal minnha għall-ewwel darba f'dan l-istadju sabiex is-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti tintenta tiżvinkola ruħha mill-obbligi kuntrattwali minnha assunti li tixtri u takkwista l-porzjon diviża art mingħand l-atturi rikonvenzjonati bil-prezz hekk kif pattwit u mingħajr ebda kundizzjonijiet relattivi għall-permessi tal-bini u dan minħabba illi s-*

soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti ma kienx għadu rnexxielha tottjeni t-tip ta' permess illi xtaqet għall-iżvilpp tal-art in kwistjoni.

5. *Illi r-raġunijiet kollha illi s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti qed tipprova tiggranfa magħhom sabiex tittenta tiżloq milli tonora dak pattwit bejn il-partijiet bil-konvenju de quo agitur u ċioe illi tixtri l-porzjon diviża t'art in kwistjoni u tħallas il-bilanċ tal-prezz minnha dovut m'huma xejn għajr skużi mqanżħa f'tentattivi biex tipprova tgħatti x-xemx bl-għarbiel. L-atturi rikonvenzjonati itennu illi dak mitlub mis-soċjeta konvenuta rikonvenzjonanti huwa inkompatibbli ma' dak minnhom mitlub permezz tar-Rikors Ġuramentat promotur u gjaldarba t-talbiet tar-rikorrenti rikonvenzjonanti kif dedotti fir-Rikors Ġuramentat promotur jimmeritaw li jiġu milqugħa, dan għar-raġunijiet li diġa ġew imfissra fir-Rikors Ġuramentat promotur u kif se jiġi ulterjorment imfisser u ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, isegwi illi għalhekk it-talbiet rikonvenzjonanti magħmula mis-soċjeta' konvenuta rikonvenżjonanti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-drit u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

Provi

5. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur:

- Dok. 'A' - Konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019
- Dok. 'B' - Skrittura datata 5 ta' Frar, 2020
- Dok. 'C' - Skrittura datata 3 ta' Ġunju, 2020
- Dok. 'D' - Skrittura datata 21 ta' Diċembru, 2021
- Dok. 'E' – Kopja ta' *cheque*
- Dok. 'F' - Skrittura datata 30 ta' Mejju, 2022
- Dok. 'G' - Skrittura datata 26 ta' Lulju, 2022
- Dok. 'H' - Ittra legali datata 22 ta' Settembru, 2022
- Dok. 'I' – *Email* bl-ittra legali
- Dok. 'J' - Ittra uffiċjali datata 29 ta' Settembru, 2022 li ġġib in-numru 4083/2022

6. Rat illi fl-20 ta' Ġunju 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw is-segwenti provi dokumentarji:

a. Affidavit ta' Philip Cilia (fol 68)

b. Affidavit ta' Mathieu Cilia flimkien ma' dokumentazzjoni (fol 71)

c. Affidavit tan-Nutar Andre Farrugia (fol 125)

d. Dokumentazzjoni dwar is-soċjeta' V&C Developments Limtied (fol 127)

e. Dokumentazzjoni dwar Develeco Malta Limited (fol 167)

7. Semgħet ix-xhieda ta' Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2023 (fol 168) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata. (fol 182 sa 216)

8. Semgħet ix-xhieda ta' Caroline Mifsud, rappreżentanta tal-Kummissarju tat-Taxxi, mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2023 (fol 217) u rat id-dokumentazzjoni minnha ppreżentata. (fol 226)

9. Rat l-affidavit addizzjonali tal-Nutar Andre Farrugia, ippreżentat fis-17 ta' Ottubru 2023 (fol 233) flimkien mad-dokumentazzjoni addizzjonali. (fol 235)

10. Rat l-Aċċettazzjoni tal-Wirt illi sar fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia fit-13 ta' Novembru 2023 u ppreżentat fl-14 ta' Novembru 2023. (fol 262)

11. Semgħet ix-xhieda addizzjonali ta' Ian Galea, rappreżentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, mogħtija fl-20 ta' Ġunju 2023 (fol 271) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata. (fol 276)

12. Semgħet ix-xhieda ta' Vincent Borg, rappreżentant tas-soċjeta' intimata, prodott mir-rikorrenti u mogħtija fis-7 ta' Marzu 2024. (fol 250)

13. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2024, il-konsulent legali tas-soċjeta' intimata insista illi tiġi kkunsidrata u deċiża l-ewwel eċċezzjoni minnha imressqa, liema talba ma ġietx opposta mill-konsulent legali tar-rikorrenti.

14. Rat illi fis-7 ta' Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħha.

15. Rat is-sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata dwar l-ewwel eċċezzjoni tagħha ippreżentati fil-21 ta' Mejju 2024.

16. Rat illi fil-21 ta' Mejju 2024 il-kawża ġiet differita għas-sentenza preliminari għal-lum b'dan illi r-rikorrenti kellhom xahrejn sabiex jippreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom.

17. Rat illi r-rikorrenti ppreżentaw is-sottomissjonijiet tagħhom fil-25 ta' Ġunju 2024.

Fatti

18. Jirriżulta illi permezz ta' konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 ir-rikorrenti daħlu f'konvenju mas-soċjeta' Develeco Malta Limited (C90603) sabiex ibiegħu il-porzjon diviża t'art tal-kejl superfiċjali ta' madwar erbat elef, seba' mija u tnejn u ħamsin metri kwadri (4,752 m.k.) b'faċċata fuq u aċċessibbli minn Triq Michael Debono (ġja' Triq ġdida bla isem li tagħti għal ġo Triq Ħal-Mula) fil-lokalita' msejħa "Ta' Ħal Mula" jew "Tal-Wardia", f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, inkluż is-sotterran u l-arja tal-istess porzjon diviża t'art, versu l-prezz bonarjament pattwit ta' tliet miljuni u seba' mitt elf Ewro

(€3,700,000). Rat illi fil-21 ta' Mejju 2024, is-soċjeta' rikorrenti ppreżentat is-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub.

19. Jirriżulta illi permezz ta' skrittura datata 3 ta' Ġunju, 2020 l-imsemmi konvenju ġie assenjat a favur tas-soċjeta' intimata V. & C. Developments (C26541).

20. Jirriżulta illi permezz ta' skrittura datata 26 ta' Lulju, 2022 (kopja hawn annessa bħala Dok. 'G') iffirmata bejn ir-rikorrenti u s-soċjeta' intimata, il-konvenju in kwistjoni u ċioe' l-konvenju datat 23 ta' Mejju, 2019 kif emendat u estiż bl-iskrittura tal-5 ta' Frar, 2020 u assenjat lis-soċjeta' intimata bi skrittura tat-3 ta' Ġunju, 2020 u ulterjorment estiż bl-iskritturi tal-21 ta' Diċembru, 2021 u tat-30 ta' Mejju, 2022 ġie ulterjorment estiż, u għalhekk miżmum fis-seħħ għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi, sat-30 ta' Settembru, 2022;

21. Jirriżulta illi r-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali datata 29 ta' Settembru, 2022 li ġġib in-numru 4083/2022 a tenur tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 li permezz tagħha huma interpellaw lis-soċjeta' intimata sabiex tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment a favur tagħha tal-porzjon diviża t'art mertu tal-imsemmija kawża.

22. Jirriżulta illi fis-27 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrenti intavola il-proċeduri odjerni.

Eċċezzjoni Preliminari

23. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata, fir-risposta tagħha, qajjmet eċċezzjoni preliminari illi tgħid is-segwenti:

> *Illi prelimarjament din il-kawża għandha titwaqqaf ai termini tal-Artikolu 63 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta sakemm l-atturi jkunu ikkonformaw ruħhom mal-obbligi tagħhom ai termini tal-istess Kap. 364 u jkunu ressqu prova skond il-liġi ta' tali konformità.*

24. Jirriżulta illi fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2024, is-soċjeta' intimata insistiet illi tiġi deċiża tali eċċezzjoni, għal liema talba r-rikorrenti ma oġġezzjonawx, u għalhekk il-Qorti qiegħda tikkunsidra tali eċċezzjoni.

25. Jirriżulta illi biex tiġi kkunsidrata tali eċċezzjoni, għandha ssir referenza għall-Artikolu 63 tal-Kap 364, ossija l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, liema artikolu jipprovdi s-segwenti:

> *63.(1) Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skont xi dispożizzjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien preskritt għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda jew tmexxi proċedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi proprjetà li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjetà li għaliha jirreferu l-proċedimenti jew it-talba.*

(2) In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret jista' jiġi eċċepit mill-partijiet f'kull stadju tal-proċedimenti legali, u f'kull każ għandu jitqajjem mill-qorti ex officio. Il-proċedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli għalih jew minn xi persuna oħra interessata.

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, il-qorti għandha tagħti kull direttiva meħtieġa sabiex il-proprjetà li tkun l-oġġett tal-proċedimenti legali ma ġġarrab ebda preġudizzju.

(4) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv.

26. Jirriżulta illi l-Artikolu 33 ta' l-istess Kap 364 jipprovdi illi:

    Ikun id-dmir ta' kull min tiġi lilu trasferita proprjetà immobli causa mortis (hawnhekk iżjed 'il quddiem f'dan l-artikolu imsejjaħ "min jirċievi causa mortis") li jagħmel dikjarazzjoni ta' dak it-trasferiment permezz ta' att pubbliku fi żmien dak il-perijodu li jista' jiġi stabbilit.

27. Jirriżulta illi l-kawża odjerna tirrigwarda trasferiment ta' propjeta', kif fuq aħjar deskritt, liema propjeta' r-rikorrenti lkoll flimkien wirtu mingħand Clotilde Camilleri, illi mietet fit-13 ta' Jannar 2016.

28. Jirriżulta illi, fil-mori tal-proċeduri odjerni, ossija fit-13 ta' Novembru 2023, quddiem in-Nutar Andre Farrugia, ir-rikorrenti aċċettaw il-wirt tal-mejta Clotilde Camilleri permezz ta' att pubbliku u ddikjaraw is-segwenti: (fol 264)

    Għaldaqstant permezz ta' dan l-att dikjaratorju l-Eredi qegħdin jaċċettaw il-wirt tal-imsemmija Clotilde Camilleri li jinkludi fost oħrajn il-Propjeta' (hawn fuq deskritta) u b'hekk 1-Eredi jiddikjaraw u jaċċettaw illi l-Proprjeta' ġiet lilhom trasmessa causa mortis u li għalhekk huma l-propjetarji tal-Propjeta' u għandhom ir-responsabbilita' assoluta tal-Propjeta'.

    Għal kull buon fini l-Eredi qegħdin jiddikjaraw illi t-taxxa tas-suċċessjoni dovuta fuq din il-Propjeta' ser tiġi mħallsa fil-futur u għaldaqstant din id-dikjarazzjoni mhix dikjarazzjoni għall-finijiet fiskali. (Sottolinjar ta' dina l-Qorti)

29. Jirriżulta ammess, minn tali dokument, illi l-propjeta' meritu tal-kawża odjerna kienet għadha ma ġietx soġġetta għall-Causa Mortis, kif jikkontempla l-Artikolu 33 tal-Kap 364.

30. Jirriżulta wkoll illi l-perjodu ta' għaxar snin stabbilit fl-Artikolu 63 (4) tal-Kap 364, għadu ma għaddiex, stante illi l-istess Clotilde Caruana mietet fit-13 ta' Jannar 2016.

31. Jirriżulta illi l-Artikolu 63 (1) tal-Kap 364 jipprovdi illi ebda proċeduri rigwardanti propjeta' illi tkun ġiet trasferita 'causa mortis' ma' tista' titmexxa 'l quddiem jekk ma

jintweriex illi tkun saret id-Dikjarazzjoni Causa Mortis kif trid il-Liġi, ossija l-Artikolu 33 et seq fuq imsemmija.

32. Jirriżulta illi l-Artikolu 63 (2) tal-Kap 364 jipprovdi illi f'każ li jirriżulta li tali Dikjarazzjoni ma tkunx saret, il-proċeduri għandhom jitwaqqfu u jitkomplew biss wara illi s-sitwazzjoni tiġi rimedjata.

33. Jirriżulta illi, in difiża għal dak allegat mis-soċjeta' intimata, r-rikorrenti jagħmlu referenza għad-deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet 'Claude Grima et vs Emanuel Ellul et (Rik Kost Nru 723/2021 RGM - deċiża preliminarjament fit-28 ta' Settembru 2023.

34. Din il-Qorti tirrileva illi, filwaqt illi taqbel mal-ħsieb u raġunar ta' dik il-Qorti, tosserva illi tali argumentazzjoni tapplika fejn jirrigwardaw leżjonijet ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem, stante illi dawk id-drittijiet jmorru 'l hinn minn kull dritt ta' ġbir ta' taxxa illi l-Gvern jista' jkollu.

35. Fil-każ odjern, madanakollu, il-fattispeċje tal-każ huma differenti, stante illi l-każ odjern jirrigwarda trasferiment ta' propjeta', liema propjeta' r-rikorrenti jikkontendi illi hija tagħhom iżda li tagħha għadhom ma ħallsux dak stabbilit fil-Kap 364.

36. Jirriżulta, għalhekk, illi l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata timmerita illi tintlaqa' u għalhekk din il-Qorti trid tipprovdi għas-sospensjoni tal-proċeduri odjerni filwaqt illi tipprovdi żmien lir-rikorrenti sabiex jirregolaw ruħhom.

KONKLUŻJONI

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti;

Wara illi rat li fis-7 ta' Marzu 2024, ġie maqbul illi dina l-Qorti kellha tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi tali eċċezzjoni billi:

Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' intimata, u għalhekk:

Tiddikjara illi l-kawża għandha titwaqqaf, ai termini tal-Artikolu 63 (2) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, sakemm l-atturi jkunu ikkonformaw ruħhom mal-obbligi tagħhom ai termini tal-istess Kap. 364 u jkunu ressqu prova skond il-liġi ta' tali konformità.

Għal dan il-għan, il-Qorti ser tikkonċedi **<u>sitt xhur żmien</u>** sabiex jikkonformaw ruħhom mal-Kap 364 u tiddifferixxi l-kawza għal data wara tali trapass ta' żmien, b'dan illi f'każ illi tali azzjoni ta' konformita' mal-Liġi ma tkunx seħħet, il-Qorti tgħaddi biex tikkanċella l-kawża minn fuq il-listi tagħha.

Dwar spejjeż, il-Qorti tiddeċiedi mad-deċiżjoni finali.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur