QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 29

Rikors numru 942/20/1 MH

Jamie Schembri

v.

Lara Investments Limited (C-24441)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Jamie Schembri minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar l-24 ta' April, 2023, li biha ċaħdet it-talbiet tiegħu sabiex jiġu onorati żewġ konvenji billi jiġi ppubblikat kuntratt għat-trasferiment ta' biċċa art, żewġ postijiet kummerċjali u appartament.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-19 ta' Ottubru, 2020, l-attur Jamie Schembri fisser li fil-31 ta' Awwissu, 2020 huwa daħal f'żewġ konvenji mal-kumpanija konvenuta sabiex din tbiegħlu biċċa art fl-Imġarr, żewġ postijiet kummerċjali f'San Pawl il-Baħar u appartament fin-Naxxar. Huwa jgħid li dawn iż-żewġ konvenji kienu ġew reġistrati kif imiss mal-Kummissarju tat-Taxxi.

3. L-attur ikompli jgħid li għalkemm huwa kien lest biex jidħol għall-atti finali, il-kumpanija konvenuta però ma kinitx u dan minkejja li huwa kien bagħtilha żewġ ittri uffiċjali sabiex tersaq għall-kuntratt. Minħabba f'hekk, huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-konvenji bejn il-partiijiet in atti Nutar Maria Spiteri datati l-wieħed u tletin (31) ta' Awwissu tas-sena elfejn u għoxrin (2020) fit-termini, u bil-pattijiet, kundizzjonijiet u garanziji tal-konvenji fuq premess;*
>
> *2. Tinnomina Nutar Pubbliku biex jippublika l-att opportun u kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fuq dak l-att u tiffissa data, lok u ħin għal tali pubblikazzjoni;*
>
> *U sussidjarjament jekk dak mitlub fl-ewwel u t-tieni talba mhuwiex possibli:*
>
> *3. Tiddikjara lill-intimata responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;*
>
> *4. Tillikwida anke okkorendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti;*
>
> *5. Tikkundana lill-intimata tħallas d-danni hekk likwidati lir-rikorrenti;*

6. Tikkundana lill-intimata tħallas l-ispejjeż tal-preżenti kawża.

Bl-ispejjeż, inklużi iżda mhux biss dawk, tal-ittra uffiċjali numru 2959/2020, tal-ittra uffiċjali numru 2960/2020 u bl-imgħaxijiet kontra l-intimata u li rappreżentanti tagħha huma minn issa inġunti in subizzjoni.»

4. Fis-seduta tas-7 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddikjarat lill-kumpanija konvenuta bħala kontumaċi għaliex ma daħlitx risposta maħlufa.

5. B'sentenza mogħtija fil-21 ta' April, 2023, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-attur, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

*«Illi in vista tal-komtumaċja tas-soċjetà konvenuta huwa relevanti illi fl-ewwel lok jiġi sottolineat dak li ngħad fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Vivienne Charmaine Mizzi v. Carmel Mizzi**" (A.C. (JSP) (CA) (JDC) 21 ta' Lulju 2001) u ċjoè:-*

> *«Indubbjament l-istitut ta' kontumaċja bl-ebda mod ma huwa relatat mal-mertu tal-kawża jew mal-implikazzjonijiet personali, soċjali jew xort'oħra tiegħu. Hu istitut intiż biss bħala fren biex irażżan l-atteġġament ta' kontumelja u disprezz da parti ta' min kien ċitat biex jersaq quddiem il-Qorti u jagħżel li jinjora tali ordni bla ma jkollu ġustifikazzjoni xierqa. Ma kienx ġust allura li ssir distinzjoni jew preferenza fejn il-liġi ma tagħmilhiex u ma tippermettihiex".*
>
> *Din il-Qorti tiddistingwi wkoll bejn l-istat kontumaċali li kellu jkun uniformement l-istess għal kull min, bl-atteġġament negattiv tiegħu, juri kontumelja u disprezz lejn il-Qorti, indipendentement mix-xorta tal-mertu tal-kawża, u l-mod kif il-ġudikant jipproċedi fit-trattazzjoni tal-kawża, benchè fil-kontumaċja tal-parti, biex jassigura smigħ xieraq u ġust li lanqas jagħmel ħsara lill-kontendenti........".*
>
> *"Konsidrat imbagħad li hu ormai paċifiku illi l-kontumaċja ma tissarrafx f'ammissjoni tal-konvenut, imma pjuttost f'kontestazzjoni tat-talbiet attriċi, hu ċar ukoll li l-Qorti kellha l-atitudini wiesgħa fil-kondotta tal-proċeduri quddiemha.....»*

Stabbilit dan isegwi illi l-attur huwa nonostante n-nuqqas ta' parteċipazzjoni tal-konvenuta obbligat bil-liġi li jipprova t-talba jew talbiet tiegħu sal-grad impost fuqu bil-liġi.

In suċċint l-attur ressaq żewġ xhieda barra li ddepona hu bil-ġurament.

Hu jispjega bil-ġurament tiegħu illi l-konvenju kien marbut mal-fatt li Lara Invsetments kellha tagħtih xi flus. Żied li s-somma kienet għada dovuta. Żied li Jeffrey Attard kemm-il darba obbliga ruħu li se jaffettwa l-ħlas tad-dovut u qatt ma jasal. Żied ukoll li hu l-interess li kellu kien li jiġbor flusu.

Da parti tas-soċjetà konvenuta kontumaċja, b'ammissjoni ta' rappreżentant tagħha Jeffrey Attard, li senjatament iddepona illi verament il-kreditu kien dovut lil attur, anke li hu kien prova diversi drabi javviċina lil kreditur attur u jħallas bin-nifs, jgħid li kien offrielu ħlas ta' mitt elf ewro, però l-attur ried bilfors pagament wieħed tad-dovut f'daqqa. Żied, lil konvenji parti mill-Kostituzzjoni ta' debitu riedhom il-kreditur bħala garanzija addizzjonali għal-ħlas, mentri għalih, għal konvenut noe kienu żejda għax id-dejn kien ġa ben garantit bl-ipoteki hemm imniżżla fil-kostituzzjoni tad-debitu. Għalih ir-rifjut tal-kreditur li jaċċetta l-pagament b'rati offruti minnu kien intiż biex l-attur jakkwista il-proprjetà suġġetta tal-konvenji bi prezz irriżorju hemm indikat in vista li l-prezz vera tal-proprjetà msemmija kien jiżboq bil-kbir dak hemm pattwit.

L-attur tella' wkoll tixhed lin-Nutar Maria Spiteri. Senjatament spjegat li qatt ma ppubblikat ebda kuntratti segwenti dan il-konvenju formanti parti mill-kostituzzjoni tad-debitu. Xehdet lill-parijiet kienu damu jiddeċiedu fuq il-proprjetà li kellha sservi ta' garanziji għal kreditu, dik li kellha tiġi ipotekata. Xehdet li ma kellha ebda xjenza ta' xi istanzi li setgħu jwaqqfu l-bejgħ. In-Nutara però la ġiet mistoqsija, u lanqas iddeponiet minn jeddha, fuq ir-reġistrazzjoni tal-konvenju tat-Kummissarju tat-Taxxi ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

Illi l-att li fuqu tistrieħ din il-vertenza ġġib d-data ta' 31 ta' Awwissu, 2020. Skont dak pattwit il-konvenji hemm maqbula kienu jiskadu fl-20 ta' Settembru, 2020. Il-Kawża ġiet istitwita fis-19 ta' Ottubru, 2020. Fl-istess kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu/konvenji hemm ben stipulat li n-Nutara pubblikanti l-istess kienet awtorizzata li tirreġistra l-istess konvenji mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tiffirma f'isem il-kontraenti il-formoli meħtieġa.

F'dan ir-rigward il-Qorti se tagħmel referenza għal prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti.

....

Huwa ċar mill-ġurisprudenza ċitata li r-reġistrazzzjoni ta' konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi, konvenju li jitratta pubblikazzjoni tal-kuntratt wara l-1 ta' Novembru, 2004, hija sine qua non għal validità tal-istess. Jirriżulta illi n-Nutar xehdet li kienet awtorizzata (ancorché xorta obbligata) li

tirreġistra kull konvenju ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Però n-Nutar la xehdet u lanqas intalbet tixhed fir-rigward ta' din ir-reġistrazzjoni. Huwa ovvja rilevanti li dawn il-konvenji kellhom skadenza fis-sena 2020.

Għalhekk fin-nuqqas ta' din il-prova tqis li ebda konvenju ma jista' jitqies bħala wieħed validu, huwa bla siwi allura mhux enforzabbli.

Punt ieħor li l-Qorti tħoss bis-saħħa li ma tistax tinjora, huwa wieħed li ssollevat is-soċjetà konvenuta kontumaċja tramite x-xhieda ta' Jeffrey Attard. Jgħid l-istess Attard li nonostante li fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu d-dejn dovut lil attur kien garantit bid-debitu ipoteki fuq il-proprjetatijiet indikati, l-istess proprjetajiet, fl-istess ftehim ġew soġġetti għal konvenji bil-prezz irriżorju tas-somma dovuta. Jgħid dan għax fil-verità ħarsa lejn il-proprjetajiet mertu tal-konvenji, wieħed malajr jinduna, kif xehed l-istess Jeffrey Attard, li fir-realtà l-prezzijiet reali tal-proprjetà marbuta fis-sena 2020 jiżboq ferm u bil-kbir is-somma dovuta lill-attur, anke jekk tqis l-imgħaxijiet dovuti mis-sena 2020 kif stipulat fil-kostituzzjoni ta' debitu. Għalhekk jistona li l-attur minflok fittex li jinforza l-garanziji lilu mogħtija biex b'hekk il-proprjetà mibjugħa tersaq aktar viċin lejn il-prezz reali tagħha fuq is-suq miftuħ, qed ifittex li jenforza żewġ konvenji li jagħtuh akkwist ta' proprjetajiet għal valur ferm inqas minn dak reali tagħhom.

Tfakkar illi l-obbligazzjoni marbuta bir-regola tal-pacta sunt servanda hija bbażata wkoll fuq il-bona fede tal-partijiet; kull obbligazzjoni miftehma trid tkun interpretata bil-bona fede ta' kull parteċipant. Indubbjament il-Qorti tagħmel referenza għal dak li ntqal fid-deċiżjoni tal-Appell Ċivili fl-ismijiet ***Alfonso Zammit v. Antonia P. Abela*** *(2/12/1912. Ara wkoll* ***Joseph Toledo et. V. John Zammit et****. Appell Kummerċ, 20 ta' Ġunju, 1960).*

> *«Attosocché per regola generale, quando, in un contratto di promessa di vendita, o di acquisto di fondo, vi e limitazione di tempo, spirato tale tempo, il promittente resta di pieno diritto liberato dalla sua obbligazzione, se nel decorso del termine, non è stato messo in mora per eseguirla, ma bisogno in ogni caso, esaminare i termini della convenzione per vedere quale sia stata l'intenzione delle parti...» (enfasi tal-Qorti għax fi kwalunkwe każ kull obbligazzjoni trid tkun interpretata skont il-ħsieb u ftehim tal-kontreanti).*

6. L-attur Jamie Schembri appella minn din is-sentenza b'rikors tad-19 ta' Mejju, 2023 u talab lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata fuq ir-raġuni li l-kumpanija konvenuta qatt ma qajmet il-kwistjoni dwar in-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-konvenju. Iżda biex ineħħi kull dubju

li dawn il-konvenji ġew reġistrati, l-attur mar-rikors tal-appell tiegħu ppreżenta żewġ dokumenti maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi biex isostni li dawn il-konvenji kienu ġew reġistrati.

7. Il-kumpanija konvenuta wieġbet għal dan l-appell fl-1 ta' Marzu 2024 fejn qalet li s-sentenza għandha titħalla kif inhi.

8. B'digriet mogħti fit-2 ta' Mejju, 2024, din il-Qorti appuntat dan l-appell għas-smigħ skont l-**Artikolu 207(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

9. Inżamm smigħ fit-3 ta' Ottubru, 2024, u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

10. Qabelxejn din il-Qorti tosserva li l-attur appellant qabad u hemeż dokumenti ġodda mar-rikors tal-appell tiegħu bla ma talab li jkun awtorizzat illi jippreżentahom. Skont l-**Artikolu 145 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, ma jistgħu jinġiebu l-ebda dokumenti ġodda flimkien mar-rikors tal-appell ħlief bl-awtorizzazzjoni tal-qorti. Għalhekk ladarba l-attur appellant ma talabx il-permess minn din il-Qorti sabiex jitħalla jippreżenta dawn id-dokumenti ġodda kif titlob il-liġi,

din il-Qorti m'għandhiex triq oħra ħlief li tordna t-tneħħija tagħhom mill-atti tal-appell (ara f'dan is-sens ukoll ***Rural Properties Limited v. Jessica Carabott*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Ottubru, 2023).

11. Dwar il-mertu tal-appell innifsu, din il-Qorti tqis li l-attur appellant għandu raġun sa fejn dan qed jilmenta mill-fatt li l-Ewwel Qorti qabdet u warrbet it-talbiet tiegħu minħabba nuqqas ta' prova ta' reġistrazzjoni tal-konvenji li fuqhom sejjes it-talbiet tiegħu.

12. Huwa veru dak imtenni mill-Ewwel Qorti li f'dan il-każ il-kontumaċja tal-kumpanija konvenuta ma kellhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tagħha għal dak li kien qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontriha mill-attur (ara ***George Busuttil et v. Anthony Vassallo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2020) u li allura l-kontumaċja ma kinitx teħles lill-attur milli jissodisfa r-rekwiżit tal-liġi li jressaq provi sal-grad almenu ta' probabbiltà u li jressaq l-aħjar prova biex iseddaq dak li qed jallega fil-premessi u fit-talbiet tiegħu (ara ***FIMBank p.l.c. v. Almeco Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

13. B'daqshekk però dan ma jfissirx li għaliex il-kumpanija konvenuta tkun waqgħet f'kontumaċja, allura l-Qorti għandha l-jedd li *ex officio* tqajjem kwalunkwe eċċezzjoni li l-kumpanija konvenuta setgħet tqajjem li

kieku kkontestat il-kawża (ara ***Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq v. Brian Mizzi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 1996). Dan hu hekk, minħabba li l-Qorti ma tistax tqajjem eċċezzjonijiet *ex officio* sakemm dawn ma jkunux kwistjonijiet ta' proċedura jew ta' ordni pubbliku (ara ***Joseph Attard v. Silvio Debono nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019).

14. Jgħodd f'dan is-sens l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li jaqra hekk:

> *«Mingħajr ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, fil-każijiet fejn il-liġi tippermetti lill-qorti li ex officio tagħti eċċezzjoni mingħajr ma tagħti dik l-eċċezzjoni qabel ma l-kawża titħalla għas-sentenza, mingħajr ma tippermetti lill-partijiet li jieħdu konjizzjoni ta' dik l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza, u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi jew jagħmlu sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni, il-qorti m'għandhiex tagħti dik l-eċċezzjoni fis-sentenza tagħha iżda għandha tagħti dik l-eċċezzjoni fil-qorti bil-miftuħ jew permezz ta' digriet in camera u l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u jagħmlu sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza dwar l-eċċezzjoni mogħtija mill-qorti.»*

15. Ġara issa fil-każ tal-lum, li mingħajr ma kien hemm eċċezzjoni f'dan is-sens min-naħa tal-kumpanija konvenuta għaliex din kienet kontumaċi, l-Ewwel Qorti ddikjarat li t-talbiet tal-attur sabiex jiġu onorati ż-żewġ konvenji tal-31 ta' Awwissu, 2020 ma setgħux jintlaqgħu minħabba li ma ntweriex li kien ingħata avviż dwarhom lill-Kummissarju tat-Taxxi skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 346.06)**.

16. Interessanti li fis-sentenzi ***Mary Zammit et v. Rosemary Gonzi*** tal-31 ta' Ottubru, 2007 u ***Joseph Scicluna et v. Maurice Darmanin et*** tat-30 ta' Novembru, 2007, il-Qorti tal-Appell tenniet li l-appellanti ma setgħux fl-appell tagħhom iqajmu n-nullità tal-konvenju minħabba li ma ngħatax l-avviż skont ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti**, ladarba huma ma kinux qajmu din il-kwistjoni permezz ta' eċċezzjoni formali quddiem l-Ewwel Qorti u tali kwistjoni ma ġietx deċiża fis-sentenza appellata.

17. Dan l-aħħar ukoll fis-sentenza ***Paul Sammut et v. L-Avukat Dr Simon Micallef Stafrace et nomine*** deċiża minn din il-Qorti fid-9 ta' Mejju, 2024, ingħad li għall-għanijiet tal-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi ma tistax titqies li hija waħda li l-Ewwel Qorti setgħet tqajjimha *ex officio* fis-sentenza tagħha, bla ma tippermetti lill-partijiet jieħdu għarfien tagħha, qabel ma tingħata s-sentenza u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u/jew jagħmlu sottomissjonijiet dwarha.

18. Jiġi b'hekk, li l-Ewwel Qorti ma setgħetx minn jeddha taqbad u tqajjem din l-eċċezzjoni dwar ir-**Regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti** fis-sentenza finali, bla ma tagħti l-opportunità lill-attur sabiex iressaq il-provi u s-sottomissjonijiet tiegħu

dwarha.

19. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti ma tiswiex għaliex hija milquta minn difett li jolqot b'mod ħażin il-jedd ta' smigħ xieraq tal-attur appellant.

20. B'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet kif miġjuba fir-rikors maħluf tal-attur sejrin jintlaqgħu. Ifisser biss li l-atti sejrin jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex din timxi ma' dak li jgħid l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

21. Fl-aħħar nett dwar l-ispejjeż ta' din il-proċedura, il-Qorti tara li huwa xieraq li timxi fuq il-prinċipju ta' *error iudicis error partis*. Ladarba dan l-appell ġie xprunat minħabba l-mod ħażin kif imxiet l-Ewwel Qorti, huwa xieraq li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tilqa'** l-appell u b'hekk qiegħda tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex tisma' u tiddeċidihom mill-ġdid, wara li timxi ma' dak li

jgħid l-**Artikolu 732A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Kull parti għandha terfa' l-ispejjeż tagħha marbuta ma' dan l-appell.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
da