PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **717/2021**

NICHOLAS MAGRO (KI 539263M)
JESABEL MAGRO (KI 207670M)
U JUSTIN MAGRO (KI 146891M)

vs

FRANCO ZAMMIT (KI 203057M)
U THERESE ZAMMIT (KI 353102L)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, għaxra (10) ta' Jannar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija deċiżjoni dwar il-kap tal-ispejjeż wara illi l-partijiet waslu għal ftehim dwar il-mertu tal-kawża.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti **Nicholas Magro et** ippremettew:

   a. *Illi b'konvenju datat nhar it-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) redatt minn Nutar Dr Mario Bugeja LL.D u ffirmat bejn il-kontendenti, hawn anness u mmarkat bħala Dok A, u għas-segwenti ratifika u tiġdida, hawn annessa u mmarkata bħala Dok B, il-partijiet intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lir-rikorrenti, li minn naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jakkwistaw u jixtru, l-garaxxijiet 24PA u 24PB li jinsabu fit-tielet sular, Binja San Ġużepp Ħaddiem, aċċessibbli minn rampa u drive in għal Triq Indri Psaila, Qormi, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha;*

   b. *Illi dan l-imsemmi konvenju kien debitament reġistrat skond il-Liġi mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni;*

   c. *Illi l-konvenju bejn il-kontendenti kellu validita' massima sa tlett (3) snin mill-assenjazzjoni taċ-ċavetta u dan stante l-fatt li l-iskrittura ta' ratifika u tiġdid redatta minn Nutar Dr Mario Bugeja LL.D tindika ben ċar is-segwenti:*

      "Il-komparenti qed jirratifikaw u jġeddu l-konvenju ffirmat bejniethom fi 12/12/2019 u jiddikjaraw li l-prezz ta' €30,000 qabel illum, €120,000 maċ-ċavetta u cioe sa 2 xhur mil-lum u l-bilanċ ta' €150,000 jitħallas €50,000 fis-sena bl-interessi ta' 2% a skaletta dekorribbli mal-assenjar taċ-ċavetta. L-ewwel pagament ta' €50,000 isir fi żmien sena li tiġi assenjata ċ-ċavetta.

      Fl-istess waqt il-partijiet qed iġeddu l-konvenju ffirmat bejniethom sa 3 snin mill-assenjazzjoni taċ-ċavetta."

   d. *Illi stante dan il-fatt tali konvenju għadu in vigore;*

e. *Illi minkejja li debitament interpellati mill-atturi, fost l-oħrajn permezz tal-ittra uffiċjali datata 13 ta' Mejju 2021, hawn annessa u mmarkata bħala Dok C, li ġiet notifikata fit-18 ta' Mejju 2021, is-soċjeta' konvenuta baqgħet inadempjenti;*

f. *Illi stante l-fatt li l-konvenju in kwistjoni għadu in vigore, l-atturi għandhom dritt li jeżiġu l-eżekuzzjoni tad-drittijiet tagħhom a bażi tal-wegħda tal-bejgħ da parti tal-konvenuti skond l-imsemmi skritturi hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B;*

g. *Illi l-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jaddevjenu għall-aċċettar tal-pagament tas-somma ta' €120,000 u l-konsegwenti mogħdija taċ-ċavetta u pussess tal-proprjeta' lir-rikorrenti u konsegwentement l-atturi batew u għadhom qed ibatu danni kbar u dan stante illi temporanjament huma kellhom proprjeta' alternattiva u jagħmlu arranġamenti alternattivi għan-negozju minnhom ġestit;*

h. *Illi qabel l-intavolar tal-preżenti rikors ġuramentat ġie ppreżentat mandat ta' inibizzjoni, hawn anness u mmarkat bħala Dok D, sabiex il-partijiet konvenuti jiġu inibiti milli jbiegħu, jittrasferixxu, jew b'xi mod ieħor ineħħu l-garaxxijiet 24PA u 24PB li jinsabu fit-tielet sular, Binja San Ġużepp Ħaddiem, aċċessibbli minn rampa u drive in għal Triq Indri Psaila, Qormi, liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha;*

i. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

j. *Illi l-atturi jafu b'dawn il-fatti personalment;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiffissa żmien qasir u perentorju sabiex l-intimati jaddevjenu għall-aċċettar tal-pagament tas-somma ta' €120,000 u l-konsegwenti mogħdija taċ-ċavetta u ċessjoni tal-pussess tal-garaxxijiet in kwistjoni favur l-atturi;*

ii. *Tiddikjara illi minn dik id-data taċ-ċessjoni tal-pussess jibda jiddekorri t-terminu għall-attwazzjoni tal-parti rimanenti tal-imsemmi konvenju;*

iii. *Tinnomina lin-Nutar Dr Mario Bugeja LLD sabiex taħt il-ministeru tiegħu jiġi ppublikat l-att tat-trasferiment relattiv tal-fondi 'de quo' hawn fuq imsemmija u dan dejjem in linea mal-istipulazzjonijiet indikati fiż-żewġ skritturi Dok A u Dok B;*

iv. *Tiddikjara li in konsegwenza tal-aġir tal-intimati r-rikorrenti sofrew danni, tillikwida tali danni u tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata;*

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 13 ta' Mejju 2021, u tal-mandat ta' inibizzjoni datat 13 ta' Mejju 2021 fl-istess ismijiet ta' dan ir-rikors ġuramentat;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħdax (11) t'Awwissu 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lir-rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar it-Tlieta, ħamsa (5) t'Ottubru 2021;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2021, il-konvenuti **Franco Zammit et** eċċepew illi:

   It-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess, u dan għar-raġunijiet segwenti:

   a. *Fl-ewwel lok, il-konvenju de quo ma jistax jiġi enforzat; dan għaliex l-iskrittura tat-12 ta' Diċembru 2019, li kellha validita' ta' sitt (6) xhur minn dakinhar, ma ġietx imġedda entro t-terminu ta' validita' tal-istess.*

L-iskrittura tas-6 ta' Ottubru 2020 imbagħad, 'l hekk imsejħa tiġdida, ma hija tiġdida xejn imma semmai konvenju ġdid li ma jikkonformax mal-ħtiġijiet tal-Liġi, u b'hekk null u bla effett;

b. *Fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġ iġib il-prova illi l-konvenju li ta lok għal dawn il-proċeduri, flimkien ma' kull skrittura msejsa fuq l-istess, ingħata avviż tagħhom lill-Kummissarju tat-Taxxi fit-termini tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta;*

c. *Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni odjerna hija mingħajr siwi; dan għaliex ma ssejjaħx lill-intimati sabiex iwettqu l-wegħda ta' bejgħ u xiri fit-termini tal-art. 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

d. *Fir-raba' lok, mingħajr preġudizzju għall-premess, u riferibbilment għar-raba' talba tar-rikorrenti, kwalunkwe responsabbilita' addebitata lill-esponenti qed tiġi respinta, u dan għar-raġunijiet li sejrin jirriżultaw fil-kawża, kwalunkwe danni li setgħu b'xi mod sofrew ir-rikorrenti, jekk jirriżultaw, f'kull każ, ma jaħtux għalihom l-esponenti;*

e. *Fil-ħames lok, it-talbiet rikorrenti jibqgħu infondati fil-fatt u fid-dritt;*

B'riżerva ta' kull eċċezzjoni oħra li l-esponenti jista' jiġi permess iressaq skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, inklużi dawk relattivi għar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bir-riferenza numru 721/2021 AF degretat fl-1 ta' Lulju 2021, u b'riżerva ta' kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-intimati datata tnejn u għoxrin (22) ta' Settembru 2021;

8. Rat illi, waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Mejju 2024, il-konvenuti ddikjaraw illi huma kienu lesti sabiex jintervjenu għall-ewwel tliet talbiet kif postulati fir-rikors ġuramentat, u dan stante ftehim li ntlaħaq bejn il-partijiet. Fid-dawl ta' din id-dikjarazzjoni, ir-rikorrenti rtiraw ir-raba' talba mressqa fir-rikors ġuramentat. Madanakollu, il-partijiet qablu illi kienu qed iżommu fermi dwar il-kap tal-ispejjeż, liema kap kellu jiġi deċiż minn din il-Qorti;

9. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Neville Busuttil**, prodott mill-intimati waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2024[1], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok NB1** a fol 60 *et seq* tal-proċess;

10. Semgħet it-trattazzjoni tal-konvenuti dwar il-kap tal-ispejjeż waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) t'Ottubru 2024;

11. Rat illi, minkejja illi ġew mogħtija terminu ta' xahar sabiex fiha jippreżentaw nota ta' sottomissjonijiet finali dwar il-kap tal-ispejjeż, ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu dan fit-terminu lilhom konċess;

12. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

13. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

14. Din hija kawża intavolata fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi:

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 57 *et seq* tal-proċess

__1357__. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien

15. L-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jagħmilha ċara illi l-proċedura illi għandha tiġi segwita sabiex konvenju jinżamm in vigore tikkonsisti f'żewġ passi:

    a. tiġi ppreżentata ittra uffiċjali qabel jiskadi l-konvenju illi permezz tagħha l-aċċettant isejjaħ lil min wiegħed sabiex jersaq għall-kuntratt finali; __u__

    b. fi żmien tletin jum minn meta dak li wiegħed jiġi hekk interpellat, l-aċċettant għandu jintavola rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda, cioe jiġi pubblikat il-kuntratt finali;

16. Din il-Qorti tirrileva illi l-konvenju datat tnax (12) ta' Diċembru 2019[2] jistipula b'mod ċar illi *"6. Il-kuntratt finali jiġi ppubblikat min-Nutar Doctor Mario*

[2] **Dok A**a fol 5 *et seq* tal-proċess

Bugeja sa 6 xhur mill-lum." Din il-Qorti ma tara illi hemm l-ebda ombra ta' dubbju illi l-konvenju kellu għalhekk jiskadi fit-tnax (12) ta' Ġunju 2020. Huwa minnu illi bl-Avviż Legali 75 tal-2020 fi żmien il-pandemija tal-COVID-19, l-effett ta' konvenji illi kienu għadhom validi nhar is-sittax (16) ta' Marzu 2020 ġew sospiżi, u l-validita' tagħhom estiża b'għoxrin (20) jum minn meta l-istess Avviż Legali ġie revokat; iżda madanakollu, din il-Qorti tikkalkula illi l-konvenju kellu għalhekk, bis-sospensjoni u l-estensjoni t'għoxrin (20) jum oħra, validita' sad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2020, b'dana għalhekk illi sas-sitta (6) t'Ottubru 2020 kien laħaq skada;

17. Huwa minnu illi r-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi jixhed illi l-iskrittura tas-sitta (6) t'Ottubru 2020 ġiet reġistrata fuq is-sistema tad-Dipartiment *online* bħala estensjoni, u mhux bħala konvenju ġdid, iżda din il-Qorti tinnota illi fuq ir-reġistrazzjoni tal-ewwel konvenju ta' Diċembru 2019, id-data ta' skadenza tal-konvenju ġiet skorrettement indikata bħala 05/06/2027[3], u mhux kif miftiehem bejn il-partijiet fuq il-konvenju, b'dana għalhekk illi s-sistema ma kinitx sejra, b'mod awtomatiku, tirrifjuta r-reġistrazzjoni t'estensjoni;

18. Din il-Qorti ma tistax għalhekk tqis illi l-konvenju tat-tnax (12) ta' Diċembru 2019 kien għadu validu meta ġiet iffirmata l-iskrittura tas-sitta (6) t'Ottubru 2020, irrispettivament mill-fatt illi l-iskirttura tas-sitta (6) t'Ottubru 2020 ġiet aċċettata mid-Dipartiment tat-Taxxa bħala estensjoni tal-konvenju oriġinali;

19. Inoltre, din il-Qorti rat ukoll illi l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata mir-rikorrenti nhar it-tlettax (13) ta' Mejju 2021[4] u debitament notifikata lill-intimati nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2021, filwaqt illi l-kawża odjerna ġiet ippreżentata nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021, b'dana għalhekk illi mhux talli l-ittra uffiċjali ma ġietx ippreżentata qabel skada l-konvenju, iżda talli l-kawża ġiet ippreżentata meta t-terminu ta' tletin (30) jum mid-data tal-

[3] A fol 60 tal-proċess
[4] **Dok C** a fol 8 tal-proċess

interpellazzjoni b'ittra uffiċjali kontemplat mill-Artikolu 1357(2) kien skada wkoll;

20. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi l-proċedura adoperata mir-rikorrenti kienet waħda monka, b'dana illi ma setgħet qatt tirnexxi;

21. Konsegwentement, din l-Qorti tqis illi l-ispejjeż tal-kawża odjerna għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti.

Decide

22. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel tliet talbiet rikorrenti stante illi ġew sorvolati fil-mori tal-proċeduri odjerni bi ftehim bejn il-partijiet;

   ii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba rikorrenti stante illi ġiet irtirata mir-rikorrenti;

   iii. **<u>Tiddeċiedi dwar il-kap tal-ispejjeż billi tiddikjara illi l-ispejjeż ġudizzjarji, kemm ta' din il-kawża, kif ukoll tal-mandat t'inibizzjoni bir-rikors numru 721/2021 AF għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti</u>**.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur