- *nuqqas ta’ prova li konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi*

FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 25 ta’ Novembru 2021.

Rikors Nru. 395/2019 GM

Franmar Limited [C41545]

vs

Rev. Father Joseph Bartolo, detentur karta tal-identità numru 535244(M) f’ismu propja u kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza taż-żewġ ħutu Suor Lorenza Bartolo, detentriċi karta tal-identità numru 732631(M) u Maria Carmela Farrugia, Passport Awstraljan nru. PA 2765267; u kif ukoll George Bartolo, detentur karta tal-identità numru 314030(M) li miet fl-20 ta’ Ġunju 2019 u b’digriet tad-29 t’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 [1]~~Carmelina Bartolo~~ Maria Carmela Farugia.

Il-Qorti,

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

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

> 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*;
>
> 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;
>
> Il-konvenju surreferit qatt ma ġie mġedded tul il-perjodu ta' validita' tiegħu, bil-konsegwenza ilIi 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).
>
> 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;
>
> Minkeija 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;

Id-dewmien u saħansitra t-trapass taż-żmien li wassal biex jiskadi l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet HU UNIKAMENT TORT TAL-INTIMATI;
Konsegwentement ma resqux għall-iffirmar tal-kuntratt finali;

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-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*;

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

iii. Tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw Iill-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), tiddikiara ilIi soċjeta` 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 isir 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 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 l-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 :-

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

Rat l-atti tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet miktuba tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

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.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

Spejjeż a kariku tal-attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA