



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 2368/1999/1

**Carmelo u Rita konjuġi Schembri**

***Versus***

***Prince Properties Limited***

F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu illi s-soċjetà konvenuta tiġi kundannata tersaq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt biex tbigħilhom proprjetà immobbli kif intrabtet li tagħmel b'konvenju.

Lċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tat-3 ta' Settembru 1998 il-partijiet kienu ftiehem illi l-atturi jixtru l-fond numru tnax (12) f'korp ta' appartamenti bla numru u bla isem<sup>1</sup> fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bil-prezz u bil-pattijiet miftiehma fil-konvenju stess. Billi l-fond kien għadu qiegħed jinbena, il-partijiet ġeddew il-ftehim b'seññ sal-1 t'Ottubru 1999. L-atturi mbagħad b'ittra uffiċjali sejħu lill-konvenuta biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta'

<sup>1</sup>

Milli jidher il-korp illum jismu *Land's End Apartments*.

bejgħ-u-xiri. Minkejja dan, il-konvenuta ma resqitx għall-pubblikazzjoni; billi kien hemm xi xogħlijiet li kienu għadhom ma tlestewx, il-konvenuta riedet illi l-konvenju jerga' jiġġedded u ma riditx li jkun hemm ftehim għall-ħlas ta' penali.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti (1) tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju tersaq għall-pubblikazzjoni għand in-Nutar Pierre Cassar tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond numru tnax (12), *Land's End Apartments*, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, u (2) taħtar kuratur biex jidher f'isem is-soċjetà konvenuta jekk din ma tersaqx għall-pubblikazzjoni. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. L-atturi "iddekadew mid-drittijiet li kellhom skond il-konvenju" għax "ma kinux lesti jaslu għall-att finali fit-terminu pattwit billi riedu li fuq l-att finali tiġi miżjuda kondizzjoni ġdida";
2. L-atturi jridu jagħmlu l-prova li għamlu dak kollu li trid il-liġi fiż-żmien li tagħti l-liġi; u
3. it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriehom.

B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Frar 2002 din il-qorti kienet ċaħdet it-talbiet tal-atturi għax ma ngibitx prova illi l-atturi kienu sejħu lill-konvenuta b'att ġudizzjarju, fiż-żmien meta l-konvenju kien għadu jorbot, biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi appellaw minn din is-sentenza u ipprezentaw kopja tal-ittra uffiċjali li kienet saret fit-30 ta' Settembru 1999 għall-għanijiet tal-art. 1357(2) fuq imsemmi. Il-Qorti tal-Appell, b'sentenza tal-11 t'April 2005, wara li rat kopja tal-ittra uffiċjali, ħassret is-sentenza tal-11 ta' Frar 2002, ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u ordnat illi l-atti jintbagħtu lura lil din il-qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u dwar it-talbiet tal-atturi.

Meta tkompla s-smiġħ quddiem din il-qorti, il-konvenuta, wara li kienet awtorizzata b'dikriet tas-7 ta' Mejju 2008, kompliet ressqet din l-eċċezzjoni ulterjuri:

4. il-konvenju tat-3 ta' Settembru 1998 ma baqax jiswa billi ma ġiex registrat kif irid l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap 364].

Inqisu l-ewwel l-eċċezzjoni ulterjuri billi, jekk din tintlaqa', il-kawża tiegħi hawn. Il-fatti rilevanti huma dawn:

B'kitba tat-3 ta' Settembru 1998 il-partijiet ftiehm u illi l-konvenuta tbigħ lill-atturi l-appartament imsemmi fiċ-ċitazzjoni, flimkien ma' sehem mill-partijiet komuni, bil-prezz u bil-pattijiet imsemmija fl-istess kitba.

Il-konvenju kellu jorbot sa tliet xhur, iżda għedded aktar minn darba sakemm fil-31 ta' Mejju 1999 igħedded għall-aħħar darba sal-1 t'Ottubru 1999. Fit-30 ta' Settembru 1999 l-atturi sejh u lill-konvenuta b'ittra ufficjali sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att u fetħu l-kawża tallum b'ċitazzjoni tad-29 t'Ottubru 1999.

Fl-1 ta' Jannar 2004, waqt li kienet miexja l-kawża, daħlet fis-seħħ emenda għall-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364] li issa jgħid hekk:

**3.** (6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, 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. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' tliet ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-tliet ta' taxxa li jkollha titħallas ... ..

Huwa rilevanti wkoll dak li jingħad fir-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

**10.** (1) Għall-fini ta' l-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:

... ..

(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; ... ..

Iżda ebda avviż ma jkun meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.

... ..

(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta' taxxa relattiva għall-konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha tkun meħmuża mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att ... ..

(8) Kopja awtentika ta' l-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun meħmuża mal-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippubblika l-att rilevanti ... ..

Is-soċjetà konvenuta qiegħda tgħid illi l-konvenju ma jiswiex ladarba ma ngħatax lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni l-avviż imsemmi f'dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi.

L-atturi jgħidu illi dawn id-dispożizzjonijiet ma jgħoddux għall-każ tallum għax bejn l-1 ta' Jannar 2004, meta daħlet fis-seħħ l-emenda, u l-31 t'Ottubru 2004, l-aħħar jum meta setgħet issir ir-registrazzjoni u l-ħlas provviżorju tat-taxxa, kienet għadha ma tħassritx mill-Qorti tal-Appell is-sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Frar 2002 li kienet tgħid illi l-konvenju ma kienx jorbot.

Il-qorti iżda ma taqbilx ma' dan l-argument. Is-sentenza tal-11 ta' Frar 2002 ma kinitx waħda finali u l-atturi ma kinux jaqblu magħha tant li appellaw minnha u wkoll rebħu l-appell. Għalhekk jekk, fil-fehma tagħhom, il-konvenju kien għadu jorbot kien imisshom għamlu dak kollu li trid il-liġi biex jibqa' fis-seħħ.

Iżda l-liġi tassew kienet trid li jingħata avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni?

L-atturi jgħidu illi l-*proviso* għas-subregolament 10(5), miġjub fuq, igħid illi ebda avviż ma jkun meħtieġ "meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004". Fil-każ tallum l-att kellu jiġi pubblikat sal-1 t'Ottubru 1999, u kien biss bi tlija tal-konvenuta li l-pubblikazzjoni ma saritx, u l-konvenuta ma għandhiex titħalla tiegħu vantaġġ min-nuqqas tagħha; għalhekk, ikomplu jgħidu l-atturi, bis-saħħa tal-*proviso* fuq imsemmi l-avviż ma kienx meħtieġ u l-konvenju jibqa' jiswa minkejja n-nuqqas ta' l-avviż.

L-atturi jistrieħu wkoll fuq sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 t'Ottubru 2008 *in re Miriam Frendo et versus Agatha Agius et*:

... .. il-konvenju ... .. sar fl-1966, u l-kuntratt kellu jiġi ppubblikat fi żmien xahar mid-9 ta' Mejju 1995. Issa,

skond l-Artikolu 10(5) tal-Avviż Legali 98 tal-1993 kif emendat, (li jistabilixxi r-regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), meta konvenju jkun sar u l-kuntratt relattiv kellu jiġi pubblikat qabel l-2004, ir-reġistrazzjoni mhix mehtiega. Dan l-artikolu, fil-fatt, jipprovdi hekk:

(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; avviz ta' dawk kollha magħmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, għandu jingħata b'dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4):

Iżda ebda avviz ma jkun meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.

Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma ġiex ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004, minhabba aġir tal-konvenuti li ma ridux jirrikonoxxu l-eżistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' ħsara għall-atturi. Il-konvenju hu wieħed li, fit-termini tiegħu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fl-1995, cioè, qabel l-1 ta' Novembru, 2004, u, għalhekk, ma kienx meħtieġ li jingħata avviz tiegħu fit-termini tal-Kap.364.

Għalkemm mhux mingħajr esitazzjoni, din il-qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell. L-esitazzjoni ta' din il-qorti ġejja mill-fatt illi l-liġi teħles mill-obbligu tal-avviż fil-każ illi "l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004", u mhux ukoll fil-każ meta l-att *kellu* jiġi pubblikat qabel dakinhar. Fil-każ tallum, l-att *kellu* jkun pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004 iżda, minhabba ċirkostanzi, sal-31 t'Ottubru 2004 ma setax jingħad illi l-att għandu jiġi pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004.

Madankollu, il-qorti tifhem illi forsi din hija distinzjoni fina wisq biex twassal għall-konsegwenza drastika tal-invalidità tal-konvenju, u, ukoll *ut res magis valeat quam pereat*, hija tal-fehma illi għandha tistrieħ fuq l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq imsemmija tas-7 t'Ottubru 2008.

Għal din ir-raġuni, l-eċċezzjoni ulterjuri mibnija fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 364 hija miċhuda.

Ngħaddu issa biex inqisu jekk kienx nuqqas tal-atturi jew tal-konvenuta illi l-att ta' bejgħ-u-xiri ma ġiex pubblikat kif kien il-ftehim. L-atturi qegħdin igħidu illi kien nuqqas tal-konvenuta għax din riedet tkompli ggedded il-konvenju, billi x-xogħlijiet li kellha tagħmel kienu għadhim ma tlestewx, flok tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, waqt illi l-konvenuta qiegħda tgħid illi kienu l-atturi li riedu jibdlu l-pattijiet miftiehma fil-konvenju billi jistipulaw kondizzjonijiet godda.

Wara li qieset sew ix-xieħda kemm tal-partijiet interessati kif ukoll tan-Nutar Pierre Cassar li kellu jippubblika l-kuntratt, il-qorti hija tal-fehma illi l-fatti rilevanti seħħew hekk:

Fost il-pattijiet miftiehma fil-konvenju oriġinali hemm dak li jgħid hekk:

Il-*flat* u l-komun sejjer jiġu (*sic*) konsenjati bil-lest inkluż *lift* però minbarra l-kmamar tal-banju u minbarra l-*meters* tad-dawl u ilma.

Kif għa rajna, il-konvenju kellu jorbot sa ħames xhur, iżda iġġedded aktar minn darba, għax ix-xogħlijiet ikunu għadhom ma tlestewx, sakemm fil-31 ta' Mejju 1999 iġġedded għall-aħħar darba sal-1 t'Ottubru 1999.

Meta kien sejjer jagħlaq dan iż-żmien imġedded, ix-xogħlijiet xorta kienu għadhom ma tlestewx. L-atturi riedu illi l-prezz miftiehem tal-bejgħ jitnaqqas b'kemm jiswa x-xogħol li ma tlestiex, iżda l-konvenuta ma aċċettatx u riedet illi tkompli ggedded il-konvenju. L-atturi riedu illi, biex jagħmlu hekk, tiġi stipulata penali li titħallas mill-konvenuta jekk ix-xogħlijiet jibqgħu ma jitlestewx sa għeluq iż-żmien imġedded. Il-konvenuta ma aċċettatx.

Meta raw hekk l-atturi sejħu lill-konvenuta b'ittra uffiċjali tat-30 ta' Settembru 1999 sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att. Il-partijiet reġgħu ftiehm u illi jiltaqqgħu għand in-Nutar Pierre Cassar biex isir il-kuntratt, iżda fl-aħħar mument il-konvenuta ħassret l-appuntament, u l-atturi fetħu l-kawża tallum b'ċitazzjoni tad-29 t'Ottubru 1999.

Din hija, bejn wieħed u ieħor, il-verżjoni li taw l-atturi, u li l-qorti tqisha aktar ta' min joqgħod fuqha minn dik tal-konvenuta. Fil-fatt il-verżjoni tal-konvenuta nbidlet waqt

is-smigh tal-kawża. Fid-dikjarazzjoni maħlufa li għamlet il-konvenuta meta ressqet l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet tal-atturi, fil-paragrafu 4 qalet hekk:

... .. il-fatt hu li l-atturi riedu jagħmlu *penalty clause* fuq il-kuntratt, liema klawnsola qatt ma kienet ġiet miftiehma fil-konvenju. Is-soċjetà konvenuta ma kinitx lesta li tiffirma b'din il-kundizzjoni.

Meta iżda xehed Anthony Gauci, direttur tal-konvenuta, fis-27 t'April 2001<sup>2</sup>, dan qal illi l-kondizzjoni ġdida li riedu l-atturi kienet li jsiru xogħlijiet fuq proprjetà oħra li l-atturi kienu xtraw mingħand terzi. Dan il-bdil fil-verżjoni, għalkemm mhux determinanti għad-deċiżjoni tal-qorti, x'aktarx idgħajjed il-kredibilità tal-konvenuta.

Il-qorti temmen illi l-kwistjoni nqalgħet minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li tlesti x-xogħlijiet li ntrabtet fuq il-konvenju li tagħmel, i.e. minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li twettaq obligazzjoni tagħha. Dan in-nuqqas bidel iċ-ċirkostanzi biżżejjed biex l-atturi jkunu ġustifikati li jfittxu li jħarsu l-interessi tagħhom jew b'nuqqas fil-prezz jew bl-istupulazzjoni ta' penali. Madankollu, fil-kawża tallum l-atturi għażlu li jfittxu t-twettiq tal-ftehim li sar fuq il-konvenju, mingħajr bdil u mingħajr kondizzjonijiet ġodda. Jekk tassew il-konvenuta ma kinitx riedet tersaq għall-pubblikazzjoni minħabba l-pretest li l-atturi riedu kondizzjonijiet ġodda, dan il-pretest intemm għal kollox meta t-talba tal-atturi hija kif tidher fiċ-ċitazzjoni.

Dan ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni tal-qorti illi l-oppożizzjoni tal-konvenuta ma hijiex ġenwina, u maħsuba biss biex taħrab l-obbligazzjonijiet tagħha.

Lanqas ma huwa irrelevantti l-fatt illi l-problema kollu u d-dewmien inholqu minħabba nuqqas tal-konvenuta, u l-ħaqq u s-sewwa ma jridux illi parti titħalla tinqeda b'nuqqas tagħha stess biex tiehu vantaġġ fuq il-parti l-oħra, kif trid li tagħmel il-konvenuta.

Il-qorti għalhekk tiċċad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u sejra tilqa' t-talba tal-atturi.

Il-prezz miftiehem kien ta' erbgħa u erbgħin elf lira (Lm44,000), li minnhom tħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) akkont. Fil-21 t'Ottubru 1998 l-atturi tħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) oħra, iżda f'riċevuta maħruġa dakinhar

---

<sup>2</sup> Fol. 21.

stess jingħad illi b'kollox l-atturi ħallsu ħdax-il elf lira (Lm11,000), li jfisser li kienu ħallsu elf lira (Lm1,000) oħra barra l-ħamest elef lira (Lm5,000) li kienu ħallsu mal-konvenju. Fl-20 ta' Frar 1999 l-atturi komplew ħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) oħra, u fit-30 ta' Lulju 1999 l-atturi reġgħu komplew ħallsu għoxrin elf lira (Lm20,000) oħra akkont. B'kollox għalhekk jidher illi l-atturi ħallsu sitta u tletin elf lira (Lm36,000) akkont tal-prezz, u fadlilhom iħallsu tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u ħamsa u tletin euro (€18,635).

Il-qorti għalhekk tikkundanna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt biex tbigħ lill-atturi l-appartament numru tnax (12), *Land's End Apartments*, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bil-prezz u bil-pattijiet miftiehma fil-konvenju tat-3 ta' Settembru 1998. Il-kuntratt għandu jiġi publikat min-Nutar Pierre Cassar fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, nhar il-Ħamis 17 ta' Settembru 2009, fil-10.00 a.m. Taħtar lill-Avukat Kevin Camilleri Xuereb bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

L-ispejjeż tal-kuratur u l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk li dwarhom għa ngħatat deċiżjoni fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 t'April 2005, għandha tħallashom is-soċjetà konvenuta; l-ispejjeż tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u t-taxxa relativa għandhom jitħallsu skond il-liġi, b'dan illi kull żjeda fit-taxxa li tista' tkun dovuta minħabba żjeda fil-valuri tal-proprjetà bejn l-1 t'Ottubru 1999, meta kellu jiġi publikat il-kuntratt, u l-jum meta effettivament jiġi publikat, għandha tħallasha s-soċjetà konvenuta.

### < Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----