MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2011

Citazzjoni Numru. 87/2009

Emanuel Rapa għan-nom ta'
Alfred Rapa u Mary Rose Rapa.

vs

Joseph Spiteri,
Maria Genesia magħrufa bħala
Marnese Spiteri.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' l-attur nomine li permezz tiegħu, wara li ppremetta illi:

1. Illi permezz ta' konvenju magħmul fit-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgħa (2007) (Dok A), il-konvenuti obbliaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lill-attur nomine żewġ appartamenti mingħajr l-arja tagħhom, internament immarkati bin-numri tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23), liema appartamenti qegħdin fuq it-

third level cioe’ t-tieni sular li jiġi taħt il-penthouse, formanti parti minn block bini magħruf bħala ‘Olive Gardens’ fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex bis-sehem tagħhom tal-partijiet komuni u bid-drittijiet u pertinenzi tagħhom kollha, bil-prezz ta’ mija u sittax-il elf u erba’ mija u tmienja u sitti Euro u sitta u sittin ċenteżmu ta’ Euro (€ 116,468,66), ekwivalenti għal ħamsin elf lira Maltija (LM50,000),

2. Illi l-attur nimine ġia’ ħallas is-somma ta’ tlieta u disgħin elf u mija u erbgħa u sebgħin u erbgħa u disghin ċenteżmu tga’ Euro (€ 93,174.94) ekwivalenti għal erbgħin elf lira maltija (Lm 40,000) akkont tal-prezz fuq l-istess konvenju.

3. Illi dan il-konvenju kellu validita’ sat-tnejn (2) ta’ Mejju tas-sena elfejn u sebgħa (2007) iżda ġie validament estiż permezz ta’ skrittura tas-sbatax (17) ta’ Marzu tas-sena elfejn u disgħa (2009) (Dok B) u skrittura oħra tal-erbgħa u għoxrin (24) ta’ April tas-sena elfejn u disgħa (2009)(Dok C). Illi għalhekk il-validita’ ta’ dan il-konvenju, ġiet estiża sal-wieħed u tletin (31) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u disgħa (2009).

4. Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni bħala ‘promise of sale number PS 200701777’ (Dok D).

5. Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati anke uffiċjalment permezz tal-ittra uffiċjali bin-numru 725/2009 tas-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Ottubru tas-sena elfejn u disgħa (2009) (Dok E), biex jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgħ, baqgħu inadempjenti mingħajr raġuni valida fil-liġi.

6. Illi l-attur nomine jrid li l-konvenuti jiġu kkundannati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv.

7. Illi l-attur nomine ġie mogħti awtorizazzjoni mill-atturi konjuġi Rapa biex jipproċedi b’din il-kawża u dan bis-saħħa ta’ prokura ġenerali a favur tiegħu (Dok F).

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

a. Tiddikjara illi sal-lum, il-konvenuti baqgħu ma addivjenux għall-kuntratt finali ta’ bejgħ;

b. Tordna lill-konvenuti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili li bih ibiegħu u jittrasferixxu lill-attur nomine ż-żewġ appartamenti mingħajr l-arja tagħhom, internament immarkati bin-numri tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23) li jifformaw parti minn block bini magħruf bħala ‘Olive Gardens’ fi Triq Sruġ, Xagħra, Għawdex, in esekuzzjoni tal-konvenju tat-tnejn (2) ta’ Marzu tas-sena elfejn u sebgħa (2007), kif sussegwentement estiż, f’data, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti.

c. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt finali kif ukoll jiġu nominati kuraturi beix jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fl-istess kuntratt.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta’ l-ittra uffiċjali bin-numru 725/2009 ippreżentata fis-sebgħa u għoxrin (27) ta’ Ottubru elfejn u disgħa (2009) u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni .

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenuti li, minkejja li ġew debitament notifikati b'dan ir-Rikors Ġuramentat għażlu li jibqgħu kontumaċi.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Novembru 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti, l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur nomine qed jitlob li l-konvenuti jiġi ordnati jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ tal-beni mmobbli ndikati fir-Rikors ġuramentat tiegħu, kif kienu ntrabtu li jagħmlu permezz ta' konvenju milħuq bejniethom, u dana peress li l-konvenuti, minkejja li ġew

debitament interpellati sabiex jagħmlu dan, naqsu milli jwettqu l-obbligi minnhom assunti bl-istess konvenju.

Il-konvenuti, peress li baqgħu kontumaċi, ma wieġbu xejn għal din it-talba.

Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa li tara jekk ġewx osservati l-kondizzjonijiet imposti mil-liġi biex tkun tista' tenforza l-konvenju in kwistjoni, kif redatt bejn il-konvenuti minn naħa u Alfred u Mary Rose konjuġi Rapa, kif rappreżentati f'dawn l-atti mill-attur nomine, u dan permezz ta' skrittura privata tat-2 ta' Marzu 2007.[1]

Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura ta' wegħda ta' bejgħ taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeħtieġ li tkun:

(a) tirrispekkja l-volonta' tal-kontraenti **riflessa fil-firem tagħhom**; [2]

(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;

(c) tiddentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit;

(d) tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u

(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu ikunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.[3]

Imbagħad fir-rigward tal-proċedura stipulata bl-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, teħtieġ illi tintbagħat ittra uffiċċjali lill-parti li tkun naqset milli tersaq għall-kuntratt miftiehem qabel ma jiskadi ż-żmien stipulat fil-konvenju, u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq iż-

[1] Ara kopja ta' dan il-konvenju esbit bhala Dok. A a fol. 6 - 8 tal-process .
[2] enfasi tal-Qorti .
[3] Appell : Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et : 5.10.1998, u Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. vs Carmelina sive Carmela Azzopardi : 29.10.2004 ; u Prim'Awla : John Azzopardi vs George Zammit noe. : 24.4.2001 .

żmien imsemmi fil-ftehim, jekk min ikun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas. Fil-każ in eżami naraw illi l-atturi, nterpellaw lill-konvenuti permezz ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Ottubru 2009,[4] u dan wara li l-istess konvenju kien ġie mġedded darbtejn, l-ewwel permezz ta' l-iskrittura tas-17 ta' Marzu 2009,[5] u sussegwentement permezz ta' skrittura oħra ta' l-24 ta' April 2009,[6] fejn il-validita' ta' dan il-konvenju ġiet estiża sal-31 ta' Ottubru 2009. Din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fis-26 ta' Novembru 2009, u għalhekk entro t-terminu ta' tletin ġurnata konċess mill-liġi. Għalhekk jidher illi ġew osservati l-kundizzjonijiet stipulati b'dan l-artikolu biex tkun tista' tintalab l-esekuzzjoni ta' konvenju. Madankollu, minkejja li ġiet segwita din il-proċedura, jista' fil-każ in eżami jingħad illi għandna konvenju vinkolanti?

Dan għaliex illum-il ġurnata sabiex konvenju ikun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, tenħtieġ kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħrug taħt il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti jistipula illi:

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

(2) L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-taghrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-

---

[4] ara kopja taghha esebita bhala Dok. E a fol. 12 .

[5] ara kopja esebita bhala Dok. B a fol. 9 .

[6] ara kopja taghha esebita bhala Dok. C a fol. 10 .

Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha."

F'dan ir-rigward l-attur nomine ressaq prova illi l-iskrittura tat-2 ta' Marzu 2007 ġiet debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, kif jirriżulta miċ-ċertifikat relattiv minnu rrilaxxjat fis-27 ta' April 2009[7], flimkien ma' l-iskritturi ta' tiġdid imsemmija, u dan kif ikkonferma Spiro Formosa ta' l-uffiċċju tad-Dipartiment ta' l-Inland Revenue f'Għawdex.[8]

F'tali ċirkostanzi, fejn ġew skrupolożament segwiti l-kundizzjonijiet kollha rikjesti sabiex konvenju dwar wegħda ta' bejgħ ta' proprjeta' mmobbli, jibqa' validu f'għajnejn il-liġi, ma tibqa' ebda raġuni għaliex it-talba ta' l-attur nomine sabiex jiġi ordnat il-bejgħ tal-beni ndikati f'dak il-konvenju bil-kundizzjonijiet hemmhekk stipulati, m'għandhiex tintlaqa'.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi, u:

1. tiddikjara illi sal-lum il-konvenuti baqgħu ma resqux għall-kuntratt finali ta' bejgħ;

2. tordna lill-istess konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili li bih ibiegħu u jittrasferixxu lill-attur nomine ż-żewġ appartamenti mingħajr l-arja tagħhom, internament immarkati bin-numru tnejn u għoxrin (22) u tlieta u għoxrin (23) li jifformaw parti minn blokk bini magħruf bħala "Olive Gardens", fi Triq Srug, Xagħra, Għawdex, in esekuzzjoni tal-konvenju tat-tnejn (2) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgħa (2007), kif sussegwentement estiż, nhar is-Sibt wieħed u għoxrin (21) ta' Jannar elfejn u tnax (2012) fl-uffiċċju tan-nutar Dottor Kristen Dimech, fil-ħdax ta' filgħodu (11.00a.m.); u

---

[7] ara kopja esebita bhala Dok. E a fol. 11 .
[8] ara deposizzjoni tieghu fl-udjenza tal-15 ta' Novembru 2011 .

3. tinnomina lill-istess Nutar Dottor Kristen Dimech sabiex jircievi u jippubblika l-kuntratt finali fid-data, ħin u lok hawn indikati, u lill-avukat Dottor Joshua Grech għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċċjali bin-numru 725/2009 ippreżentata fis-27 ta' Ottubru 2009, kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------