MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tad-9 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 640/2006

Darren u Sharon konjugi Cuschieri (K.I. Numri

511679(M) u 513079 (M) rispettivament) kif ukoll

Joseph Psaila (K.I. Numru 908144 (M))

-v-

Jane Muscat u Dr. Mark M, Busuttil u

P.L. Doreen Aquilina li d'digriet tal-21 t'Awwissu, 2006

appuntati sabiex jiraprezentaw lill-assenti Mary Misset Ward u Josephine Constance Fairchild u b'digriet tad-29 ta' Settembru, 2006 il-

Qorti ordnat l-estromessjoni tal-Kuraturi Deputati mill-kawza stante li b'nota tal-11 t'Awwissu 2006 Jane Muscat assumiet l-atti biex tirraprezenta lill-istess assenti fil-kawza

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentat ta' Darren u Sharon konjugi Cushieri kif ukoll Joseph Psaila tal-14 ta'Lulju 2006, li jaqra s-segwenti:

1. *"Il-kontendenti ffirmaw konvenju datat 19 ta' Dicembru 2005 redatt min-Nutar Dr. C. Vella Zarb (Dok. A), fejn l-intimata Jane Muscat, f'isimha proprja u f'isem hutha Mary Misset Ward u Josephine Constance Fairchild, it-tnejn residenti r-Renju Unit, debitament awtorizzata bi prokura fl-atti tal-istess Nutar tal-11 ta' Dicembru, obbligat ruhha li tbiegh, iccedi u titrasferixxi lill-esponenti f'ishma ugwali u ndivizi, l-fond li jgib in-numru 39/40, Triq il-Grigal, Senglea.*

2. *Bhala depozitu fuq dan il-konvenju l-esponenti hallsu lill-intimata s-somma ta' LM 1,000 mal-konvenju stess.*

3. *L-intimata, minkejja li giet interpellata ripetutament sabiex tersaq ghall-att finali ta' trasferiment anke permezz ta' ittra gudizzjarja (datata 24 ta' Mejju 2006) a tenur ta' l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, naqset milli taghmel dan.*

4. *L-intimata ghalhekk ma resqitx ghall-kuntratt ai termini tal-konvenju surriferit.*

5. *L-esponenti jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.*

Tghid ghalhekk l-istess konvenuta intimata ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:-

1. *Tiddikjara illi l-konvenuta ntimata ma resqitx ghall-kuntratt ai termini tal-konvenju surriferit.*

2. *Tordna lill-konvenuta ntimata sabiex tersaq ghall-kuntratt finali fil-jum, u fil-hin li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.*

3. *Tahtar Nutar Pubbliku biex jippublika l-att relattiv.*

Bl-ispejjez, kontra l-konvenuta ntimata, li tinsab minn issa ngunta ghas-subizzjoni, inkluzi dawk ta' l-ittra gudizzjarja datata 24 ta' Mejju 2006."

Rat li r-rikors promotorju, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat in-nota ta' Jane Muscat tal-11 t'Awwissu 2006;

Rat ir-risposta guramentata tal-kuraturi deputati l-Avv. Mark M. Busuttil u PL Doreen Aquilina tas-27 ta'Settembru 2006:

1. *"Illi huma m'humiex edotti mill-fatti tal-kaz u qed jirrizervaw d-dritt li jipprezentaw*

risposta motivata f'stadju ulterjuri.

Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat ir-risposta guramentata ta' Jane Muscat pro et noe tat-2 ta'Marzu 2007:

1. *"Illi l-imsemmi konvenju u cioe' dak tad-19 ta' Dicembru 2005 redatt minn-Nutar Dr. C. Vella Zarb m'ghandu ebda validita' w effett fil-ligi u kwindi t-talbiet rikorrenti huma legalment u guridikament insostenibbli;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit hawn fuq, it-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti, ossia eccezzjonijiet, ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti."

Rat in-nomina din l-Qorti kif diversament presedutata' l-14 ta' Marzu 2007, fejn nnominat lill-Avukat, illum Magistrat, Dr Francesco Depasquale bhala Perit Legali (a fol.32);

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tal-atturi tas-6 ta'Mejju 2009 (a fol. 50);

Rat in-nota ta’sottomissjonijiet responsiva ta’ Jane Muscat tal-31 ta’Lulju 2009 (a. fol 55);

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta tal- 24 ta’ Jannar 2012, fejn irrevokat l-inkarigu tal-Avukat, illum Magistrat, Dr Francesco Depasquale, bhala Perit Legali, u innominat lil-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg;

Rat illi relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg giet prezentata fis-17 ta’Mejju 2013 u mahlufa fis-7 ta’Novembru 2013;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi migbura jirrizulta illi n-Nutar Charles Vella Zarb ikkonferma il-konvenju Dok. A, a fol.4 datat 19 ta` Dicembru 2005, liema konvenju gie registrat skond regolament

ghaxra (10) tar-Regoli 1993 dwar it-Taxxa fuq dokumenti u trasferimenti, u gie mhallas it-taxxa dovut. Ikkonferma illi l-intimata Jane Muscat, kellha il-prokura moghtija minn hutha li jghixu fl-esteru, sabiex taghmel dan it-trasferiment. In-Nutar Vella Zarb xhed illi fil-konvenju kien hemm tigdida awtomatika, u li minhabba illi ko-proprjetarji kienu jghixu barra minn Malta in-Nutar kien jirrikjedi l-awtorizzazzjoni tal-*Commissioner Inland Revenue* u biex isir dan, in-Nutar kien jehtieg l-*income tax number* tal-persuni rilevanti. Minhabba li Jane Muscat ma kienitx taf l-*income tax number* ta' hutha kienet saret l-estenzjoni awtomatika bi tlett (3) xhur ohra vide xhieda a fol. 139.

In kontro ezami n-Nutar Vella Zarb ikkonferma l-hlas ta' registrazzjoni, u ikkonferma ukoll illi ma kienx irregistra t-tieni perjodu ta' tlett (3) xhur. In-Nutar xhed illi kien baqa' jsus wara Jane Muscat sabiex tikseb l-*income tax numbers* ta' hutha fil-UK. In-Nutar Vella Zarb xhed illi kienu cemplulu n-neputijiet ta' Jane Muscat mill-esteru u qalulu li Jane Muscat kienet bieghet bl-irhis, u staqsewh kienx possibbli li johorgu mill-konvenju. In-Nutar xhed illi kien wegiebhom fin-negattiv 'l ghaliex Jane Muscat kienet giet awtorizzata skond il-ligi, sabiex tidher fuq il-konvenju.

Giet ezebita Dok. DC1, kopja legali ta` ittra ufficjali datata 24 ta` Mejju 2006 maghmula mill-atturi lill-konvenuta.

Mix-xhieda ta' Ivan Portelli, rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ipprezenta kopja tal-konvenju bejn Jane Muscat et u Darren Cuschieri et ezebiet bhala Dok. IP 1. Ikkonferma id-data tal-konvenju cioe' 19 ta` Dicembru 2005 registrat fl-4 ta` Jannar 2006 kif jidher fit-timbru li hemm fit-tieni (2) pagna, minn Nutar Vella Zarb u jgib in-numru 73/06.

Portelli xhed illi mill-formola, jidher illi l-kuntratt kien validu ghal tliet (3) xhur, liema formula ssir minn Nutar filwaqt illi d-Dipartiment jimlew il-parti ta` wara fejn hija ndikata bhala "ghall-uzu ufficjali".

Huwa stqarr illi l-kontenut tal-konvenju jitqies bhala parti mill-applikazzjoni u jitqies bhala haga wahda ma` l-applikazzjoni.

In kontro-ezami: Portelli xhed li bhala *Enforcement Manager* mac-CIR ma kienx il-persuna inkarigata li jircievi dawn l-applikazzjonijiet.

Wara l-prezentazzjoni tal-formula u l-konvenju, dawna jigu ivettjati mid-Dipartiment u tintbghat ittra indikata bhala *promise of sale notification*. Muri Dok IP2 Portelli ikkonferma l-ittra mahruga mid-Dipartiment datata s-7 ta` Jannar 2006.

Din l-ittra tghid illi l-validita` tal-konvenju in kwestjoni kien sad-19 ta` Marzu 2006.

Portelli ikkonferma li kull darba li jkun hemm estensjoni ta` konvenju, jrid isir applikazzjoni ohra u tohrog ittra f'data ohra f'kaz li jiggedded il-konvenju.

Portelli xhed illi mir-*records* jirrizulta illi l-ittra *promise of sale notification* kienet twettqet minn Neville Busuttil.

Portelli xhed is-segwenti :

> ***"Dwar applikazzjonijiet ohra li saru wara 19/3/2006 'l hawn nghid illi ma kien hemm ebda applikazzjoni ohra maghna. Nghid illi maghna ma hemmx il-htiega illi jsiru applikazzjonijiet ohra u dana sakemm fuq l-ewwel applikazzjoni ma tintalabx refund. Fil-kaz odjern refund ma ntalbietx."*** – vide xhieda a fol 202.

Anke f'kaz ta' *expired application* id-Dipartiment jibqa' ***"nonorawha"*** peress illi ***"l-interess taghna huwa biss biex jingabar il-boll"***.

Portelli xhed li f'kaz ta` konvenju ma` barranin ma jidhirx illi d-Dipartiment jirrikjedi informazzjoni ulterjuri minn dak li generalment mitlub. F`kaz ta` barranin li qed ibieghu ma hemm bzonn ta` ebda dokumentazzjoni u permessi ohra.

Portelli xhed illi d-Dipartiment jircievi il-flejjes a bazi ta` l-Artikolu 3 (6) tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta` Malta, u sakemm ma jintalabx refuzzjoni, l-flus jibqghu depozitati u jghajtu lix-xerreja cioe' l-atturi fil-kaz in ezami.

Portelli xhed illi ghar-rigward ta' konvenju jew aplikazzjoni skaduta, l-prassi tad-Dipartiment kienet li jinsisti li jkun hemm qbil bejn il-partijiet u li generalment dan isir billi z-zewg partijiet jigu bil-kuntratt finali ffirmat u f'dak il-kaz d-Dipartiment iqis s-sitwazzjoni bhala wahda ssanata.

F'kaz li jigi prezentat *cancellation agreement* tal-konvenju, x-xerrej ikun jista' jitlob ghar-refuzjoni tal-flus.

F’kaz fejn jidher illi l-konvenju skada d-Dipartiment ma jinsistix ghal *cancellation agreement* u x-xerrej jista jitlob ghar-refuzjoni.

Portelli ikkonferma illi Dok.IP2 kienet l-unika ittra illi harget mid-Dipartiment in konnessjoni ma` dan il-konvenju, u ebda refuzjoni ma ntalbet.

> ***“Ahna ma narawx jekk kuntartt jiggeddidx jew le. Kull ma naraw huwa li jithallas il-boll dovut.” -*** vide xhieda a fol. 203

Neville Busuttil, xhed li jahdem fil-*Capital Transfer Duty Department* fi hdan id-Dipartiment tat-Taxxi Interni.

Muri Dok IP2 ikkonferma illi d-Dipartiment nnizzel dak li jindikalu n-Nutar fil-formula DDT3 li hija gja esebita fl-atti bhala Dok IP1.

> ***“Nghid illi ahna naraw il-konvenju biex nivverifikaw illi d-dati tal-konvenju u l-ismijiet tal-partjiet jaqblu, u dwar dati nghid illi naghmlu dan minhabba fil 21 gurnata li hemm fil-Ligi. Niccekkjaw illi l-prezz jaqbel ma dak indikat fil DDT3.”***- vide xhieda a fol. 206.

Busuttil xhed illi d-Dipartiment ma jinterpretax t-termini tal-validita’, ***“Ahna jimpurtana biss li jithallas it-taxxa dovuta u daqshekk.”***- vide xhieda fol. 206, vide ukoll fol. 27.

Busuttil ezebixxa Dok NB1 kopja vera tar-ricevuta originali bid-data originali.

Huwa stqarr illi d-Dipartiment idahhal l-informazzjoni indikata fil-DDT3, formula li tkun mimlija minn Nutar u wara li tigi pprocessata tintbghat l-ittra tan-notifika lill partijiet kollha kkoncernati, u ikkonferma Dok IP2.

In kontro-ezami Busutil xhed illi d-Dipartiment jezaminaw biss l-ismijiet, data tal-konvenju u hlasijiet.

> "***Dwar termini ahna noqghodu fuq l-applikazzjoni ghax dina suppost tirrefletti dak li jkun inkluz fil-konvenju. Di fatti tkun mimlija u ffirmata min-Nutar stess. Jigi lest biha ghax il-formula hija accessibbli ghalihom... ...Ahna, bhala Dipartiment, id-data tal-validita' ma hijiex relevanti ghax l-importanti hija li tingabar it-taxxa u daqshekk."*** - vide xhieda a fol 207.

Joseph Psaila fl-affidavit tieghu a fol. 22 et. seq. xhed illi huwa kien jaf lil Jane Muscat ghaliex jahdem bhala *handyman/ plumber* u kien hadem xi xoghol fil-*flat* taghha il-Balluta. Huwa stqarr illi kienet cemplitlu sabiex tbiddel is-serratura tal-fond 39/40 Triq il-Grigal Senglea, u meta marru jaghmlu dan terza persuna kienet offitielha ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) biex tixrti il-fond. Ftit jiem wara Psaila iddikjara li regghet cemplitilu Jane Muscat biex juri d-dar tal-Isla lil certu Mizzi li kien joqghod 176 Two Gates Streets l-Isla, li xtaq jixtri zewgt ikmamar minn din id-dar sabiex jaqqadhom ma tieghu. Psaila xhed illi huwa kien ta parir biex ma taccetax dan in-negozju 'l ghaliex id-dar kienet zghira wisq biex tinqasam.

Psaila xhed illi sussegwentement huwa u Darren Cushieri offra tnax il-elf lira Maltin (Lm12,000) ghad-dar u accettat, qaltlu li ha tinforma lil hutha b'dan il-bejgh u li diga' kellha prokura biex tbiegh ghan-nom taghhom. Wara li informat lil hutha il-partijiet kienu iffirmaw il-konvenju ghand in-Nutar ta' Jane Muscat cioe' Nutar Charles Vella Zarb fis-19 ta' Dicembru 2005. Sussegwentement Muscat kienet infurmatu illi n-neputijiet taghha ***"li kellhom sehem mid-dar tal-Isla"*** kienu oggezzjonaw ghal bejgh 'l ghaliex xtaqu li jirrangawha u jkollhom proprjeta' biex jghixu fiha meta jkunu f'Malta. Psaila informa lil Cushieri b'dana kollu u regghu marru ikellmuha, izda hija ma rieditx taf.

In kontro-ezami ikkonferma li kien ilu jafha madwar sittax (16)-il sena jew ftit aktar.

Psaila xhed illi l-propjeta' kienet fi stat ta' abbandun, tant illi Muscat inhasdet meta rat l-istat delapitat tieghu. Psaila xhed illi kienet giet oht l-mejjet inkwilin u qaltilha ***"taf kemm ilna hbieb .... jekk joghgbok cedihulna***" u offriet ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) ghal post.

Ikkonferma illi xi tlett (3) ijiem wara, cemplitlu l-intimata u qaltlu li s-sagristan kien interessat jara l-post u talbitu jurihulu ***"... ghax hatritni bhala sensar izda ma ftehmniex fuq rata. Tatni c-cwievet u mort urejtulu."*** – vide xhieda a fol. 213.

Psaila xhed illi Jane Muscat kienet talbet il-prezz sbatax –il elf liri Maltin (Lm17,000) liema offerta ma gietx accettata.

Psaila xhed illi Darren Cuschieri, l-attur l-iehor, kien jahdem mieghu u sar interressat fil-post ghax kien jghix mal-mara ghand ommu u missieru, u offrew tnax –il ef liri Maltin

(Lm12,000), liema offerta giet accetta wara gimgha minn Jane Muscat wara li kellmet lill-ohtha fl-Ingilterra.

Eventwalment marru ghand in-Nutar Vella Zarb, u Psaila informa lil Muscat li Cuschieri u hu kienu ser jixtru l-post flimkien, u ma sabitx oggezzjoni.

> ***"Nghid illi ghand in-Nutar jiena imbghad ridt li, sabiex nidher, ikolli nofs il-post f'ismi ukoll. Quddiem in-Nutar giet mistoqsija minn Nutar stess jekk stajniex nibdew bix-xoghlijilet u hija qablet."***- vide xhieda a fol. 214

Psaila xhed illi mill-elf liri Maltin (Lm1,000) *deposit*, ***"hames mija (Lm500) hrigthom jiena u hames mija (Lm500) harighom Cuschieri."***Ibid fol. 214.

Psaila ikkonferma Dok DC1 ittra ufficjali fil-Qorti.

Mill-affidavit ta' Darren Cuschieri Dok. DC a fol. 20 jirrizulta illi Cuschieri kien avvicinat minn Psaila sabiex jixtri l-fond 39/40 Triq il-Grigal Senglea ghal prezz ta' tnax il-elf lira Maltin (Lm12,000) liema prezz kien gholi wisq ghalih u ghalhekk iddecieda illi jdahhal lil Joseph Psaila sabiex jixtru id-dar bi shab. Kien mar jara d-dar u sussegwentement marru jkellmu lil Jane Muscat fid-dar taghha il-Balluta u din kienet accettat l-offerta taghhom wara li kellmet lil hutha. Il-konvenju kien iffirmat fis-19 ta' Dicembru quddiem in-Nutar Vella Zarb. Wara xi tlett (3) gimghat in-neputijiet ta' Jane Muscat haduha kontra taghha ghaliex xtaqu jirrangaw id-dar biex ikollhom fejn joqghodu meta jigu jzuru l-Malta. Darren Cuschieri u Joseph Psaila kienu marru regghu ikellmu lil Jane Muscat izda din ma riditx taf.

Mill affidavit ta' Jane Muscat jirrizulta illi d-dar inkwistjoni 39/40 Triq il-Girgal Senglea kienet proprjeta' ta' Jane Muscat, t'ohta Jess Fairchild u tal-eredi t'ohta Mary Bisset Ward. Din id-dar kienet giet mikrija minn missierha lil familja Briffa fis-sena 1980 u giet retornata lilha wara l-mewt ta' Francis Briffa f'Novembru tas-sena 2005. Ghalhekk kien jehtieg illi tinbidel is-serratura. Hija talbet lil *handyman* taghha Joseph Psaila, sabiex jesegwixxi dan ix-xoghol u meta marru fuq il-post, rat illi l-fond kien fi stat disastruz. Waqt illi kienet hemm oht Francis Briffa kienet ofritielha ghaxart elef lira Maltin (Lm 10,000) ghad-dar. Muscat xhedet illi Psaila kien qalilha illi kieku kien izghar kien jixtri d-dar ghalih innifsu , u li kellu il-kuntatti u possibilita' illi jsib xerrej prospettiv. Muscat ghaldaqstant ikkonsenjatlu wahda mic-cwievet tas-serratura l-gdida.

Dak il-lejl stess Psaila cempillha u nformha illi kellu klijent b'offerta ta' tnax –il elf liri Maltin (Lm12,000). L-ghada kienu reghu marru jaraw id-dar u sabet illi x-xerrej prospettiv kien Darren Cuschieri iben l-proprjetarju tal-hanut taz-zebgha fil-Balluta. Cuschieri kien qallha li kien mizzewweg u l-mara tieghu kienet incita u kienu qed jghixu mal-kunjati, u li Psaila kien lest li jsellifhom tlett elef liri Maltin (Lm3,000) sabiex jirrangaw id-dar. Cuschieri mar b'cekk f'idejh. Muscat xhedet illi m'accettatx l-offerta 'l ghaliex kien hemm terza persuna interessata. Hija baghtet lil Psaila biex juri il-post lil din it-terza persuna u Psaila informha lil Muscat illi l-offerta kienet baxxa wisq u ghalhekk ma kienitx vale la pena. Psaila informaha illi Cushieri kien regga tenna l-offerta tieghu u ta pariri lil Muscat li tilqa' l-offerta. Hija xhedet illi kienet ilha taf lil Psaila ghal 'l fuq minnn ghoxrin (20) sena u kella fiducja shiha fih, di piu' mart Cushieri kienet incinta u, kien hemm xi disgwit mal-kunjati, ma min kienu joghqodu u ghalhekk kellhom bzonn ta' fond residenzjali. Ghaldaqstant ikkonsentiet ghall-bejgh.

Sa dan l-istadju, Muscat emnet illi kienet sejra tbiegh lil Cushieri waqt li Psaila kien ser jghinu sabiex jirranga d-dar. Hija xhedet illi meta wasslet ghal konvenju skopriet illi Psaila ma kienx qed jagixxi bhala agent taghha (minkejja li kienet offrietlu tnejn fil-mija (2%) senserija), izda kien ser jixtri hamsin fil-mija (50%) tad-dar. Hija xhedet illi gurnata qabel id-data tal-iffirmar tal-konvenju kien cempillha Psaila li beda jissikka sabiex taghtih data

ghal-konvenju, u li kien diga' ghamel arrangamenti sabiex jiffirma il-konvenju l-ghada fis-19 ta' Dicembru. Kien biss waqt il-konvenju illi Muscat indunat illi Psaila kien xtara nofs il-proprjeta' ghalih innifsu u biex jinnegozjaha waqt illi hija kienet taht l-impressjoni li kienet ser tbiegh lil koppja fil-bzonn. Kien f'dan is-sens illi hija kienet hassitha mqarqa. Muscat xhedet illi nqala' intopp 'l ghaliex hija qatt ma kienet iddiskutiet il-bejgh ta' din il-proprjeta' mat-tfal t'ohtha id-defunta Mary Bisset Ward. Hija xhedet illi hija kellha sebgha u tmenin (87) sena u ma kellhiex l-energija tikkumbatti man-negozjati tal-proprejta' u qaghdet fuq il-parir ta' Psaila li kien ikkonvinciha illi ma kienitx sejra iggib prezz ahjar (a fol 221), tispicca tghid ***"I was tricked and deceived"***apparti dan hija tghid illil-konvenju ma kienx enforzabbli 'l ghaliex l-atturi ma kienux pprezentaw ittra ufficjali fit-termini rikjesti mill-ligi u cioe' li l-konvenju kien validu sas-19 ta' Marzu 2006 u kien biss fl-24 ta' Marzu 2006, (Dok. JM3 a fol. 224), illi l-atturi baghtu ittra normali sabiex tidher fuq l-att finali. Anki kieku stess il-konvenju kien mgedded awtomatikament it-tigdied ma kienx registrat mal-*Commissioner of Inland Revenue* skond il-ligi.

In kontro-ezami Darren Cuschieri, stqar illi meta hu u Psaila marru jaraw d-dar in kwistjoni Jane Muscat ma kienitx prezenti.

Kienet Jane Muscat, li ddecidiet il-prezz, u ma sarx kliem dwar kif ser isir il-hlas.

Cuschieri xhed illi ma kienx jaf min ghamel l-appuntament ghand in-Nutar.

Fuq il-konvenju dehru Darren Cushieri u martu, Jane Muscat, Joe Psaila u n-Nutar Vella Zarb.

Cushieri xhed illi meta ra l-istat tad-dar qata' qalbu 'l ghaliex ma kienx ser jifdallu flus sabiex jirranga l-istess post. Kien ghalhekk illi iddecieda illi jixtri il-post bi shab ma Psaila. **Ma dehrlux illi kellu jinforma b'dana kollu lil Muscat.**

> ***"Ftehim bil-miktub bejni u bejn Joe ma jezistix peres li kien offrili li ser jissellifli l-flus, ghaliex il-konvenju kienet il-karta ta' bejnietna. Il-konvenju jghid dak li ftehemna ghax huwa nofs bin-nofs bejnietna."***- vide xhieda a fol. 226.

Cushieri xhed illi llum ghandu propjeta' fejn jghix ghax tahulu missieru u bnieha huwa stess. Stqar illi kellu bzonn il-fond tal-Isla biex jghix fih.

Muri Dok DC1 ittra ufficjali datata 24 ta' Mejju 2006, Cuschieri xhed li ma kienx jaf jekk intbghatux ittri ohra qabel.

Muri Dok JM3, ikkonferma illi Dr Pullicino kien baghat ittra qabel.

In ri ezami Cuschieri xhed illi huwa accetta illi jixtri id-dar bi shab ma Psaila 'l ghaliex ma riedtx li jissellef il-flus.

Cuschieri xhed :

> ***"In-nutar dakinhar tal-konvenju qralna l-iskrittura kollha u s-sinjorina ma wriet ebda hsieb li ma kienetx qed taqbel. Nghid illi attwalment hi kienet qed titkellem man-nutar dwar xi konvenji ohra li kellha hi u li ghamilhomlha n-Nutar. Hi ma ghamlet ebda reazzjoni negattiva.***

> ***Naf illi c-cheque tad-deposit ta' Lm1,000 esebit Dok JM1 reggha ntbghat lura lilna b'ittra datat 27 ta' April 2006 u dawn il-flus regghu intbghatu lura."*** vide xhieda a fol. 227.

Fl-affidavit taghha Josephine Fairchild, a fol. 231 xhedet illi hija ma kienitx tat il-kunsens taghha lil ohtha Jane Muscat sabiex tbiegh id-dar 39/40 Triq il-Grigal Senglea. Filfatt meta kienet informatha bl-offerti ta' ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) u tnax il-elf liri Maltin (Lm12,000) hija kienet rat l-offerti baxxi u qalet lil ohtha Muscat sabiex tiehu a *second opinion*. Sussegwentement saret taf illi Jane Muscat kienet iffirmat konvenju, infurmat lil binha Martin Fairchild, li flimkien mal-kugina tieghu Sandra Barlow, nizzlu Malta biex jirrisolvu is-sitwazzjoni. Gew infurmati illi l-proprjeta' restawrata kienet tiswa disghin elf liri Maltin (Lm90,000) u fl-istat li kienet, tiswa sittin elf liri Maltin (Lm60,000). Ghaldaqstant Fairchild ikkonkludiet li ohtha Jane Muscat kient giet imqarqa.

Sandra Barlow neputija ta' Jane Muscat xhedet a fol. 233 et seq illi kienet in-neputija ta' Jane Muscat u li d-dar in kwistjoni kienet proprjeta' tal-familja taghha, liema dar kienet giet vakata wara li l-inkwilin kien miet.

Meta Jane Muscat akkwistat ic-cwievet tad-dar informatha illi kienet sejra tbiddel is-serratura bl-ghajnuna tal-*handyman* taghha Joe Psaila li qalilha li kien ser isir bejgh ta' din id-dar li kienet fi stat dilapitat ghall-ahhar. Dan gara bejn Novembru u Dicembru tas-sena 2005.

Barlow xhedet illi meta zijitha Muscat infurmatha illi Psaila kien sab xerrej qaltilha sabiex ma tghaggilx u hija qaltilha illi kienet ser tistenna. Sussegwentement Muscat infurmatha illi Psaila kien ipperswadiha sabiex tbiegh id-dar lil certu Cuschieri ghaliex hasset ghal

mara ta’ Cuschieri li kienet tqila. Barlow xhedet illi kienet nizla’ Malta izda Muscat informatha illi kien tard wisq ‘l ghaliex Psaila kien hadha ghand in-Nutar u hija kienet iffirmat il-karti.

Barlow xhedet illi meta wasslu Malta hadu Perit li jaghmel stima tad-dar fl-istat li kienet f’ammont ta’ sittin elf liri Maltin (Lm60,000)., u marru ghand l-Avukat taghhom.

In kontro-ezami Barlow xhedet illi hija kienet qed tigi informatha minn Muscat permezz tat-*telephone*.

Hija qalet illi kienet bint il-mejta Mary Bisset, (oht Jane Muscat), u li Michael Bissett u Miriam Mewmann, kienu hutha. Hija xhedet illi z-zija taghha Josephine Constance Fairchild kienet ghadha hajja.

Barlow xhedet illi Mary Bisset kienet tat *power of attorney* lil ohtha Jane snin ilu, sabiex tagixxi ghan-nom taghha. Barlow ezebiet Dok SB, a fol 241 u 242, stima tal-proprjeta’ inkwistjoni konvertita ta’ disghin elf liri Maltin (Lm90,000) u fl-istat li kienet ta’ hamsa u sittin elf liri Maltin (Lm65,000). Illi wara dan huma marru ghand l-Avukat taghhom u offrew ir-refuzjoni tad-depozitu t’elf lira Maltin (Lm1,000) lill-atturi.

Sharon Cuschieri xhedet permezz tal-affidavit taghha a fol. 192, fis-sens illi ragel taghha informaha li kien sejjer jixtri dar fl-Isla bi shab ma Joseph Psaila, bil-prezz miftiehem. Hija attendiet u iffirmat il-konvenju quddiem in-Nutar Charles Vella Zarb. Sussegwentement ir-ragel taghha informaha li sid id-dar kienet biddlet fehmtha u li kienu ser ikolhom jifthu kawza biex jixtru id-dar. In kontro-ezami, a fol. 234, Sharon Cuschieri xhedet illi minkejja illi kienet ***“involuta fit-trattativi tax-xiri”*** – (a fol. 235) , Cuschieri tirraporta dak biss illi kien qalilha zewgha u Joseph Psaila. Hija xhedet illi dak

inhar tal-konvenju hija kienet taf illi ser tixtri id-dar ma zewgha u Psaila ***"ma nafx jekk dan gie spjegat lil Muscat jew le."*** - (a fol. 235). Sharon Cuschieri xhedet illi Muscat qatt ma staqsiet dwar il-prezenza ta' Joseph Psaila meta gew biex jiffirmaw il-konvenju. Ikkonfermat illi ma kienx veru illi xi hadd informa lil Muscat li Psaila kien prezenti fuq il-konvenju 'l ghaliex kien ser jislef il-flus lil Darren Cuschieri. Id-depozitu thallas permezz ta' *cheque* iffirmat minn Sharon Cuschieri fl-ammont shih ta' elf lira Maltija (Lm1,000).

Cuschieri ikkonfermat illi dak iz-zmien hija kienet tqila.

In kontro ezami Jane Muscat, xhedet illi l-figura ta' sbatax –il elf liri Maltin (Lm17,000) offerta minn Mizzi qatt ma giet imtarrfa lilha. Ikkonfermat illi kienet taf lin-Nutar Vella Zarb 'l ghaliex kienet ghamlet zewg (2) kuntratti ta' bejgh quddiemu. Ikkonfermat ukoll illi l-ftehim bejna u bejn Joseph Psaila kien wiehed ta' senserija, b'*commission* ta' tnejn fil-mija (2%), Kien biss fi triqthom ghand in-Nutar meta Joseph Psaila informha illi kien ser jattendi ghal-konvenju minhabba s-self li kien ser jaghmel lil Cuschieri.

Hija xhedet illi tbati min-nuqqas ta' smiegh u ghaldaqstant ma fhemitx il-kuntest preciz illi fih deher Joseph Psaila fil-konvenju. **Hija qatt ma kienet giet informatha illi kien hemm persuna ohra illi riedet tixtri il-proprjeta ghal somma aktar gholja minn dik ta' tnax –il elf Liri Maltin (Lm12,000).**

Il-Qorti wara li ezaminat u analizzat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Gabrielle Buttigieg, taghraf illi ghandha takkolji l-maggiorparti tar-rezultanzi minnha raggunti kif ser jigi spjegat .

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba da parti tal-atturi sabiex l-konvenuta f'isimha u f'isem hutha taddevjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-fond li jgib in-numru 39/40, Triq il-Grigal, Senglea, u dan in vista tal-konvenju li sar bejniethom fid-19 ta' Dicembru 2005, li bih il-konvenuta kienet obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi l-imsemmi fond lill-atturi, filwaqt li l-atturi obbligaw ruhhom li jixtru l-istess.

Illi l-konvenuti da parti taghhom ecepew illi l-imsemmi konvenju, m'ghandu ebda validita' u effett fil-ligi u kwindi it-talbiet kienu legalment u guridikament insostenibbli.

Illi skond l-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta :

> ***"(1) Il-wieghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-Artikoli ta' qabel, ma jitqiesx bejgh; izda jekk tigi accetta, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.***
>
> ***(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghalhekk jew jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed b'att gudizzjarju prezentat qabel ma jghaddi iz-zmien applikabbli kif intqal qabel sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm–il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigiex ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."***

Illi jirrizulta li l-konvenju de quo sar fid-19 ta' Dicembru 2005 u **l-konvenju kien validu ghal tlett (3) xhur**, liema perjodu **kellu jiggedded awtomatikament bi tliet (3) xhur ohra** *"**f'kaz li ma jkunx ghadu jista' jsir il-kuntratt**"* vide fol. 4.

Ittra bonarja giet mibghuta fil-24 ta' Marzu 2006 – vide Dok. JM3 a fol. 224.

L-ittra ufficjali intavolata fil-24 ta' Mejju 2006 ezebita bhala Dok. DC1, a fol. 182 interpellat lill-intimata sabiex taddevvjeni fuq il-kuntratt finali.

Ir-rikors odjern gie intavolat fl-14 ta'Lulju 2006.

Fl-affidavit tieghu l-attur Darren Cuschieri, xehed illi meta hu u Joseph Psaila indunaw illi tlett (3) gimghat wara l-iffirmar tal-konvenju Jane Muscat ma rieditx tersaq fuq l-att finali minhabba, skond huma, l-oggezzjonijiet tan-neputijiet taghha, Cuschieri sostna illi hadu ***"l-passi legali mehtiega"*** .

Dawn il-passi, inbdew permezz ta' ittra legali (Dok.JM3) datata 24 ta' Marzu 2006, mibghuta mill-atturi lill-konvenuta Jane Muscat, permezz ta' liema nterpellaw lill-imsemmija Muscat sabiex tirregistra lill-hutha, liema ahwa hija kienet irraprezentat fil-konvenju in kwistjoni, mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-Avviz Legali 5 tal-2005, liema Avviz Legali jirrekjedi li hija, bhala l-venditrici, kellha tforni lill-Kummissarju bin-numru tal-*Income Tax* taghhom fir-Renju Unit.

Nelfrattemp l-konvenuta Jane Muscat fis-27 ta' April 2006 kienet baghtet ittra legali responsiva (Dok.JM1) lill-atturi, fejn gie ddikjarat illi l-imsemmi konvenju ma kellu ebda

effett fil-ligi, u li hija ma kienitx ser tersaq ghall-iffirmar ta’ l-istess. Fl-istess ittra responsiva, **intbaghat lura cekk fl-ammont ta’ elf Liri Maltin (Lm1,000) in rapprezentanza ta’ l-ammont li kien thallas lill-imsemmija Muscat fuq il-konvenju, mertu ta’ din il-kawza.**

Illi sussegwentement, l-atturi kienu baghtu ittra ufficjali, datata 24 ta’ Mejju 2006 (Dok.DC1) lill-konvenuta Muscat, fejn interpellawha sabiex tersaq ghall-kuntratt definittiv fi zmien utili, u sabiex tottjeni u tforni n-numri relattivi ta’ l-*income tax* ta’ hutha residenti l-Ingilterra sabiex il-kuntratt definittiv ikun jista’ jsir validament.

Illi l-konvenuti baqghu jirrifjutaw jersqu ghall-kuntratt finali, a bazi ta’ l-argument taghhom illi l-konvenju mertu ta’ din il-kawza ma kellu ebda validita’ u effett fil-ligi, stante li kien skada wara l-ewwel tliet (3) xhur mill-iffirmar ta’ l-istess, ‘l ghaliex ma kienet giet irregistrata ebda estensjoni tal-konvenju mad-dipartimenti kkoncernati. Il-konvenuti sostnew, illi il-konvenju li kien gie ffirmat fid-19 ta’ Dicembru 2005, kellu validita’ ghal tliet (3) xhur, wara liema, l-estensjoni kellha tkun wahda awtomatika ghal tliet (3) xhur, b’dana li l-estenzjoni xorta wahda kellha tigi registrata ma’ l-awtorita’ kompetenti. Apparti minn hekk, l-ewwel ittra ufficjali ghall-interpellazzjoni tal-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt finali, hekk rikjest mill-Ligi skond l-**Artikolu 1357(2)** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, intbaghtet fl-24 ta’ Mejju 2006 (Dok.DC1), u cioe’ wara li kien skada l-ewwel terminu ta’ tliet (3) xhur, u cioe’ wara d-19 ta’ Marzu 2006.

Minn naha l-ohra, l-atturi rritenew illi dan ir-ragunament kien insostenibbli u ma kellu l-ebda bazi legali, ‘l ghaliex il-konvenju iffirmat u ddatat 19 ta’ Dicembru 2005, kien jipprovdi testwalment is-segwenti : ***“Dan il-konvenju validu ghal tlett xhur mil-lum liema perjodu jiggedded awtomatikament bi tlett xhur ohra f’kaz li ma jkunx ghadu jista jsir il-kuntratt.”***

Illi fir-rigward tat-terminu ta’ validita’ tal-konvenju in kwistjoni, in-Nutar Charles Vella Zarb, a fol. 139, xehed illi:

> ***“Dan il-konvenju kien validu ghal tliet xhur awtomatikament imgedded ghal tliet xhur ohra. Huma riedu jaghmlu l-kuntratt kemm jista’ jkun malajr imma peress illi kien hemm procedura gdida illi Mrs. Muscat ma kinietx taf biha bhal Legal Notice 5 jien ghidtilha li tliet xhur kienu qosra allura saret it-tigdida awtomatika kif imsemmija hemmhekk. Il-Legal Notice imsemmija hija l-Legal Notice ta` l-income tax act meta jkun barrani tkun trid n-notifka lill-Inland Revenue biex imbaghad taghtik il-permess. Meta xi hadd li jbiegh ma joqghodx Malta jew n-nutar jahseb li jkun ser isiefer allura irid jingieb l-awtorizzazzjoni tac-CIR u dana n-nutar irid jaghti l-income tax number tal–persuni u CIR ghandu xahrejn biex jirrispondi. Ghalhekk ghidtilhom biex jaghmlu t-tigdida. Jane Muscat lanqas l-income tax number ma kellha ta’ huta ghalhekk saret l-estenzjoni awtomatika ta 3 xhur.”***

In kontro-ezami, l-istess xhud kompla jistqar:

> ***“Dwar ir- registrazzjoni tal-konvenju l-partijiet jircevuha u jiena jkolli l-ircevuta. Nikkonferma illi thalset ir-registrazzjoni u tawhieli dak il-hin... Nghid illi l-konvenju gie rregistrat darba u wara li ghaddew it-tliet xhur meta gie jsehh it-tieni perjodu tat -tliet xhur, jiena ma rregistrajt xejn. Nghid illi mort nirregistra l-konvenju.”***

Illi ghalhekk jirrizulta car daqs il-kristall illi, n-Nutar Charles Vella Zarb kien irregistra l-konvenju **darba biss**, u wara l-iskadenza tal-ewwel tliet (3) xhur, huwa **ma regax irregistra l-estensjoni tal-konvenju**.

Il-Qorti taghraf illi jkun ghaqli illi taghmel referenza ghall-**Avviz Legali 7 ta' l-2004**, Att Dwar it-Taxxi Fuq Dokumenti U Trasferimenti (Kap.364), Regoli li jemedaw ir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, **paragrafu 3(6)**, li jgib fis-sehh Regolament 10 tar-Regoli tal-1993 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, jistipola illi:

> ***"Estensjoni tal-perjodu ta' validita' ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' propjeta' immobbli jew ta' dritt reali fuqu ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju fi zmien sebat ijiem mid-data taghha bl-istess mod skond ma hemm provdut fil-paragrafu (2)."***

Illi tali **paragrafu 3(6)**, hawn fuq ikkwotat, ma jaghmel l-ebda distinzjoni bejn estensjoni u ohra, pero' jaghmel referenza biss ghall-*"estensjoni tal-perjodu ta' validita' ta' konvenju"*. Illi ghalhekk, dan il-fatt iqajjem id-domanda rigwardanti l-perjodu ta' validita' tal-konvenju mertu ta' din il-kawza. Huwa veru illi l-konvenju kien jistipola li huwa *"validu ghal tlett xhur mil-lum liema perjodu jiggedded awtomatikament bi tlett xhur ohra f'kaz li ma jkunx ghadu jista' jsir il-kuntratt"*, pero' **paragrafu 3(6)** ma jaghmel l-ebda referenza ghal ftehim ta' dan it-tip, u ghalhekk, jirrizulta mill-istess illi kwalunkwe estensjoni ta' konvenju ghandha tkun notifikata lill-Kummissarju, liema notifika ma tidhirx illi saret fil-kawza in kwistjoni.

Illi l-fatt illi tali notifika hija wahda rikjesta bil-ligi u li attwalment ma saritx fil-kaz odjern johrog car mill-provi prodotti:-

Ivan Portelli a fol 141 u 142 xehed is-segwenti:

> *"Jiena rapprezentant tal-kummissarju tat-taxxi nterni. Jiena gejt mitlub nipprezenta kopja tal-promise of sale bejn Jane Muscat et u Darren Cuschieri et. Qed nipprezenta kopja li hadt mill-files taghna stess u qed nimmarkah bhala IP1. Id-data tal-konvenju hija 19 ta` Dicembru 2005 u nghid illi dina ircevejniha fl-4 ta` Jannar 2006 kif jidher fit-timbru li hemm fit-tieni pagna. Kien gie pprezentat min-nutar Vella Zarb u jgib in-numru 73/06. Dwar it-terminu tal-validita` nghid illi ma johrogx minn dana d-dokument u izda jkun hemm dokumenti ohra illi juru tali dettall. Anzi issa li qed nerga' nara d-dokument u muri t-tieni garzella ta` qabel ta` l-ahhar nghid illi hemm perjodu indikat ta` tliet xhur "3M". Din il-formula timtela min-nutar filwaqt illi ahna nimlew il-parti ta` wara fejn hija ndikata bhala "ghall-uzu ufficjali". Nghid illi l-kuntratt jiddahhal wara u ghalhekk ma niccekjawx id-dettalji li hemm fil-formola. F'kaz li jirrizulta li hemm zball bejn dak li hemm fil-formula u l-konvenju ahna nibaghtu ghan-nutar biex jaghmel korrezzjoni fuq il-formola. L-istess japplika jekk il-formola ma tkunx kompluta u l-entry tad-data ma tkunx kompletata. Meta konvenju jkollu aktar minn skadenza wahda nzommu mat-terminu u d-data ta` l-estenzjoni u dana minkejja dak li jkun hemm indikat fil-formola. Naturalment nghid illi jrid jerga` jaghmel applikazzjoni ohra ta` l-istess. Dwar l-estenzjoni tal-konvenju kif lili moqri mill-istess konvenju nghid illi il-kopja tal-konvenju kienet annessa ma` l-applikazzjoni moghdija lic-CIR gja mmarkat bhala dok IP1 u nghid illi l-kontenut tal-konvenju jitqies bhala parti mill-applikazzjoni u jitqies bhala haga wahda ma` l-applikazzjoni."*

Illi ghalhekk, irrizulta ampjament car mid-dokument Dok.IP1 illi ***"iz-zmien ta' validita' tal-imsemmi konvenju",*** hekk kif imnizzel fl-istess formola, **kien gie ndikat bhala tliet xhur ("3M").** Din l-indikazzjoni kienet twetqet minn Nutar Charles Vella Zarb stess, hekk skond ix-xhieda ta' Ivan Portelli, a fol. 143 et seq:

> "***Nghid illi d-data 19/3/06 dina tkun harget mill-konvenju wara li nivvetjawa u hadd ma jaghtina tali dettalji. Nghid izda f'dan il-kaz dok IP1 jidher illi kien in-nutar ukoll li indika tali perjodu ta` validita".***

Dan ukoll huwa rifless fix-xhieda ta' Neville Busuttil, a fol 146 et seq, :

> ***"Qed nara Dok IP2 u qed nigi mistoqsi dwar xi nnizlu fin-notifika jekk konvenju ghandu validita' ta' zmien imma jiggedded awtomatikament f'certi kazijiet u nghid illi ahna nnizzlu dak li jindikalna n-Nutar fil-formula DDT3 li hija gja esebita fl-atti bhala Dok IP1."***

In kontro-ezami Ivan Portelli, a fol. 199, rega' emfasizza l-fatt illi l-validita' tal-konvenju in kwistjoni kienet sad-19 ta' Marzu 2006, u cioe' ta' tliet (3) xhur, meta ghamel referenza ghad-dokument Dok.IP2 u xehed hekk:

> **"Qe*d nigi muri dokument li qed jigi ezebit minn Dr. Noel Bartolo bhala Dok IP2 u nikkonferma illi dina hija ittra mahruga mid-***

> ***dipartiment u hija l-ittra fuq imsemmija. Nikkonferma wkoll illi hija relatata mal-kaz in kwistjoni. Di fatt l-ittra harget tliet ijiem wara li gie pprezentat jigifieri fis-7 ta` Jannar 2006. Din l-ittra tghid illi l-validita` tal-konvenju in kwestjoni kien sad-19 ta` Marzu 2006."***

Punt illi hareg car daqs il-kristall, sia mill-**Avviz Legali 7 ta' l-2004,** sia mir-rapprezentant tal-Kumissarju tat-Taxxi Interni, kien illi kwalunke estensjoni ta' konvenju ghandu jigi registrat permezz ta' applikazzjoni gdida: *"…Naturalment nghid illi jrid jerga` jaghmel applikazzjoni ohra ta` l-istess…"* ; "***Nikkonferma li kull darba li hemm estensjoni ta` kuntratt dana jrid isir applikazzjoni ohra u tohrog ittra f'data ohra u dana jekk jiggedded il-konvenju.****"*- vide Ibid fol. 199

Illi huwa fatt inkontestat, illi wara li kien gie rregistrat il-konvenju in kwistjoni min-Nutar Charles Vella Zarb, ma regghet saret ebda applikazzjoni gdida ghal estensjoni ta' l-istess. Dan gie konfermat mhux biss mill-istess Nutar Vella Zarb, imma jirrizulta ukoll mix-xhieda ta' Ivan Portelli ghal-Kummissarju tat-Taxxi Interni:

> ***"Dwar applikazzjonijiet ohra li saru wara 19/3/2006 'l hawn nghid illi ma kien hemm ebda applikazzjoni ohra maghna." … "Nerga` nikkonferma illi l-ittra gja ezebita bhala dok IP2 hija l-unika ittra illi harget mid-dipartiment in konnessjoni ma` dan il-konvenju. Nghid illi refund ma ntalbietx sa issa f'dan il-kaz. Nghid illi ghalina l-perjodu operattiv tal-konvenju odjern huwa dak indikat fl-ittra dok IP2 jigifieri 19/3/06 u ghalhekk jekk dan il-perjodu ma jaslux irid 'cancellation agreement'. Wara tali***

perjodu ma hemmx bzonn ta` tali agreement biex jittiehdu lura l-flus."

Minkejja d-dettami tal-**Avviz Legali 7 ta' l-2004**, l-atturi sostnew illi gialadarba l-estensjoni kienet miftehma bejn il-partijiet fil-konvenju originali u kif ukoll gialadarba din l-estensjoni kellha tiehu effett "awtomatiku", u cioe' minghajr il-htiega ta' l-intervent iehor tal-partijiet, ir-Regolament 10 subinciz (6) ma japplikax ghall-kaz odjern, u ghalhekk l-avviz li sar lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni min-Nutar fl-4 ta' Jannar 2006 kien wiehed sufficjenti fil-ligi.

Il-Qorti ma tistax tikkondividi ma dan l-argument, u dana 'l ghaliex il-kliem tal-konvenju kien car, jitkellem fuq validita' ta' tlett (3) xhur u tigdied awtomatiku ghat-tlett (3) xhur sussegwenti f'kaz illi ma jkunx ghadu jista' jsir il-kuntratt. Isegwi ergo illi t-tieni perjodu ta' tlett (3) xhur kienet intiza **bhala estensjoni**. Certament ma jfissirx illi l-perjodu originali tal-konvenju kien ghal- sitt (6) xhur. Kieku din kienet il-fehma tal-partijiet, hekk kien jitnizzel.

Dan huwa sostnut mill-agir tan-Nutar illi nizzel u ndika z-zmien ta' validita' tal-konvenju in kwistjoni bhala dak ta' tliet (3) xhur u mhux ta' sitt (6) xhur (Dok.IP1). Il-validita' tal-perjodu originali tal-konvenju mertu tar-rikors, gie kkoroborat ukoll mill-ittra mahruga mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni datata 7 ta' Jannar 2006 u ffirmat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, fejn hemm indikat: ***"The promise of sale is valid up to 19/03/2006".***

Illi jidher car mill-provi illi l-ftehim li sar bejn il-partijiet permezz tal-konvenju in kwistjoni jikkorrobora l-fatt illi l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jsir konvenju ghal perjodu originali qasir u cioe' ta' tliet (3) xhur, u li tali perjodu kellu jigi estiz fl-eventwalita' ta' cirkostanzi

li jsehhu. Dan it-terminu qasir, kien mixtieq mill-atturi ghaliex riedu jipperswadu lill-intimata fuq l-urgenza tal-htiega tal-fond in kwistjoni, minhabba illi Sharon Cuschieri kienet tqila u li allegatament kien hemm disgwit mal-kunjati taghha kien qed jaghmel il-kovivenza maghhom pjuttost difficli. Illi mill-provi jirrizulta ukoll illi kien biss in-Nutar illi tahom il-parir ghall-estenzjoni awtomatika minhabba illi l-bejjiegha kienu jghixu fl-esteru. Illi di piu din il-Qorti tifhem ukoll illi t-terminu originali kien intenzjonat li jkun qasir kemm jista' jkun anki sabiex Jane Muscat ikollha anqas opportunita' sabiex tiskopri illi Joseph Psaila, li suppost kien qieghed jagixxi ta' sensar taghha, infatti kellu offerta ta' sbatax-il elf Liri Maltin ghal post in kwistjoni, liema offerta ma dehrlux illi jkun ghaqli illi jikkomunikaha lil Jane Muscat, mara ta' sebgha u tmenin (87) sena . Din l-urgenza hija ukoll riflessa fil-mod li Joseph Psaila ra kif ghamel biex minkejja x-xewqat ta' Muscat (illi tiffirma l-konvenju wara l-ahhar tas-sena), Psaila ikkonferma fit-18 ta' Dicembru illi kellu appuntament man-Nutar Vella Zarb ghas-19 ta' Dicembru, u l-atturi marru fizikament biex jiehdu lil Muscat ghand in-Nutar, f'dik il-gurnata.

Ghalhekk, il-Qorti tqis illi ma hemm ebda dubju li t-tieni perjodu kien jikkonsisti f' estensjoni tal-perjodu originali tal-konvenju meritu tal-kaz. Il-Qorti taghraf ukoll illi ma kien hemm xejn li jzomm lil partijiet milli jiddikjaraw illi l-perjodu originali kien ta' sitt (6) xhur, kieku din verament kienet l-intenzjoni tal-partijiet.

Gialadarba, il-perjodu originali tal-konvenju kien dak ta' tlett (3) xhur, kull estensjoni sussegwenti kien jehtieg l-osservanza tal-**paragrafu 3(6) tal-Avviz Legali 7 ta' l-2004**, u cioe' n-necessita' *ad validitatem* tar-registrazzjoni ta' estensjoni ta' konvenju.

Illi gialadarba l-estensjoni tal-konvenju tas-19 ta' Dicembru 2005 ma giex registrat kif fuq spjegat, l-ittra ufficcjali kellha tigi prezentata qabel l-iskadenza tal-perjodu originali u cioe' qabel is-19 ta' Marzu 2006, waqt illi l-kawza odjerna kellha tigi intavolata qabel it-30 t'April 2006, mentri l-provi juru illi saret ittra bonarja biss fl-24 ta' Marzu 2006, l-

ewwel ittra ufficjali giet intavolata mill-atturi fl-24 ta' Mejju 2006, mentri l-kawza odjerna giet intavolata fl-14 ta' Lulju 2006.

Kif intqal fis-sentenza **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited** (hawn fuq ikkwotata):

> ***"Konvenju ma jibqax fis-sehh biss ghax tintbaghat l-ittra ufficjali prevista fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili."*** **Din is-sentenza kompliet tghid illi** ***"Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta' obligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva."***

Vide ukoll **Christine Cassar Torreggiani vs l-Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre bhala mandatarju specjali ta' ibnu Mark Gauci Maistre** (deciza mill-Qorti Civili Prim'Awla fid-**29 ta' Ottubru 2004** – Cit Nru 406/2001/1 – per **Onor Imh Dr. Geoffrey Valenzia**.

Ghaldaqstant ma gewx osservati r-rekwiziti tal-Artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16.

Ghal dawn il-mottivi il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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