MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 149/2006

Karkanja Limited

vs

Carmel u Rose Mary konjuġi Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi wara li ppremettiet:

1. Illi l-esponenti addivjeniet għal konvenju fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru 2004 (Dok. A) bis-saħħa ta' liema l-intimati odjerni obbligaw ruħhom illi jbiegħulha d-dar numru ħamsa (5) bl-isem 'My Sweet Honduras', Fi Triq l-Għadira, Kerċem, Għawdex bil-mandra kollha annessa magħha li tagħti għal Triq is-Santwarju Puniku, l-intier konfinanti mil-lvant in parti ma Triq Għadira, u in part ma beni ta' Joseph Camilleri, punent in parti ma Triq is-Santwarju Puniku u in parti ma beni ta' Gregory Merceica, nofsinhar in parti mal-istess Gregory Mercieca u in parti ma beni ta' Tony Rapa, u tramuntana in parti ma' l-istess Joseph Camilleri u in parti ma beni ta' Carmel Pace, versu l-prezz ta' sitt mitt elf lira maltija (Lm600,000) li minnhom ġia tħallsu l-ammont ta' erba' mija u sittin elf lira maltija (Lm460,000), fil-waqt illi l-bilanċ kellu jiħallas fuq l-att finali; b'dan illi inoltre l-esponenti obbligat ruħha illi titrasferixxi lill-vendituri żewġ flats fi stat ta' ġebel u saqaf fit-tielet livell il-fuq mil-livell ta' Triq is-Santwarju Puniku, immarkati 8 Block B, u 8 Block C; parti mill-arja sovrastanti l-arja intiża għall-kosturzzjoni ta' flat 7 Block C u Flat 7 Bock E; u garage numru 22 u bil-pattijiet u kondizzjonjiet l-oħra hemm elenkati;

2. Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-riferenza PS200408168 u t-taxxa relattiva dovuta fuq tali reġistrazzjoni tħallset; (Dok. B u C);

3. Illi l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn xahar minn meta l-vendituri jirnexxilhom jottjenu a spejjeż tagħhom id-dirett dominium u sussegwenti assoluta proprjeta' fuq deskritta – ħaġa illi huma rnexxilhom jagħmlu bis-saħħa ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Keith Francis German fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ottubru elfejn u sitta (2006) – (Dok. D);

4. Illi l-esponenti sar jaf b'dan il-kuntratt b'kumbinazzjoni għaliex l-intimati lanqas biss infurmawh bil-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt, turija tal-mala fede illi huma aġixxew biha fil-konfront tal-esponeneti;

5. Illi minkejja illi ġew interpellati anke b'ittra uffiċċjali spedita lilhom fl-24 ta' Novembru sabiex jaddivjenu għall-kuntratt pubbliku relattiv, l-intimati baqgħu inadempjenti;

6. Illi l-esponenti kienet kostretta tipproċedi anke b'mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimatid odjerni sabiex dawn jinżammu milli jbiegħu jew b'mod ieħor jitrasferixxu l-propjeta' in vendita – liema mandat iġib l-ismijiet, Karkanja Limited vs Carmel Grech et;

7. Illi l-intimati qegħdin jallegaw illi l-konvenju fuq imsemmi huwa null u huma ma humiex tenuti illi jersqu għall-pubblikazjoni tal-kuntratt relattiv;

8. Ilil anke jekk għall-grazzja tal-argument biss, dan huwa korrett, f'dik l-eventwalita', l-intimati għandhom jirrifondu lill-esponenti l-ammont ta' Lm460,000 imħallsin minnha akkont tal-prezz pattwit, bl-interessi fuq din is-somma b'effett mid-data tal-konvenju sad-data tal-pagament effetiv.

Talbet lil din il-Qorti:

1. Tikkundannakom sabiex taddivjenu għall- *(sic)* tikkundannakom tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur l-atturi tal-proprjeta' hawn fuq ta' bejgħ favur l-atturi tal-proprjeta' hawn fuq deskritti; bil-kondizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju;
2. Taħtar kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att, liema att għandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku Maria Vella Magro, jew Nutar ieħor illi jiġi sostitwit għaliha, fil-jum, ħin u lok illi jiġi għaldaqstant iffissat minn din il-Qorti;

3. Sussidjarjament, u fil-każ biss illi jiġi deċiż illi l-konvenju mhuwiex vinkolanti fuq l-intimati, dawn jiġu kundannati jirrifondu lill-esponenti l-ammont ta' Lm460,000 imħallsin minnha akkont tal-prezz pattwit, bl-interessi fuq din is-somma b'effett mid-data tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-24 ta' Novembru 2006 u tal-mandat ta' inibizzjoni u dak ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi ġie preżentati kontra l-intimati odjerni, kontra tagħkom, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

Bir-riserva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri, inkluż l-azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti fejn eċċepew:

1. illi l-att ta' konvenju 'de quo agitur' huwa simulat u juri figure li m'humiex veritieri skont ma jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawża. Oltre dan hemm element qawwi ta' frodi adoperat mill-atturi sew fil-konfront tal-konvenuti kif ukoll fil-konfront tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni;

2. Illi wkoll fil-mument tal-konttrattazzjoni l-vizzju tal-konvenut Carmelo Galea kien vizzjat minħabba pressjoni li kienet qegħda ssir fuq skont ma jiġi dettaljatament pruvat;

3. Illi l-konvenuti ma ġewx notifikati in termini bl-ittra uffiċċjali tal-atturi u għalhekk dina ċ-ċitazzjoni hija '***fuori termine***';

4. Illi darba li jiġi dikjarat null il-konvenju l-ammont li għandu jiġi rifus lill-atturi huwa dak ta' mija u sittin elf (Lm160,000) u mhux l-figur msemmija mill-atturi u murija fuq il-konvenjut;

5. Illi għalhekk l-ewwel żewġ talbiet għandhom jiġu riġettati filwaqt li t-tielet talba għandha tiġi milqugħa limitatament għas-somma ta' mija u sittin elf lira maltin (Lm160,000).

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-kawża.

Rat in-Nota tas-soċjeta' attriċi tat-8 ta' Novembru 2013 fejn ċediet il-mertu tal-kawża, u żammet ferm il-kap tal-ispejjeż.[1]

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza fuq il-kap tal-ispejjeż.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi tablet lill-Qorti tordna l-esekuzzjoni ta' konvenju dwar wegħda ta' bejgħ li bis-saħħa tiegħu il-konvenuti ntrabtu li biegħulha il-proprjeta' tagħhom f'ta'Kerċem għall-

[1] A fol.131 tal-process

prezz u taħt il-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura relattiva redatta fit-22 ta' Ottubru 2004.[2] F'każ li jiġi deċiż li dan il-konvenju m'għadux vinkolanti, talbet ir-rifużjoni tas-somma ta' Lm460,000 imħallsa bħala depożitu akkont tal-prezz.

Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt għax sostnew li dan il-konvenju laħaq skada. Allegaw li l-ammont realment imħallas bħala depożitu kien ta' Lm160,000 li huma kienu pronti jirrifondu lis-soċjeta' attriċi. Permezz tan-Nota tagħha hawn fuq imsemmija s-soċjeta' attriċi ċediet il-mertu u żammet ferm il-każ tal-ispejjeż. Din is-sentenza għalhekk tirrigwarda biss il-kap tal-ispejjeż. Naturalment biex tintlaqa' t-talba dwar il-kap tal-ispejjeż, irid jiġi deċiż li is-soċjeta' attriċi kellha raġun tagħmel it-talbiet tagħha fil-mertu.

F'każ li xi waħda mill-partijiet għall-konvenju tkun naqset li tersaq għall-kuntratt relattiv fiż-żmien stipulat, bħal ma għandna fil-każ in eżami, l-artikolu 1357(2) tal-Kap.16 jistipula li sabiex il-konvenju ma jitlifx il-validita' tiegħu jenħtieġ li l-parti l-oħra tibgħat ittra uffiċċjali qabel ma jiskadi l-konvenju u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata minn meta jagħlaq iż-żmien imsemmi fil-ftehim, f'każ li dak li jkun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas.

Minkejja dak li jallegaw il-konvenuti fir-Risposta ġuramentata tagħhom, jirriżulta li dan kollu ġie sewgit mis-soċjeta' attriċi. Skond il-klawsola sitta (6) tal-konvenju "*Il-kuntratt finali (*kellu jsir*) sa mhux aktar tard minn xahar minn meta l-vendituri jirnexxielhom jottjenu a spejjeż tagħhom id-dirett dominium u sussegwenti assoluta proprjeta' fuq deskritta*." Il-konvenuti akkwistaw dan id-dirett dominju permezz ta' kuntratt datat l-24 ta' Ottubru 2006,[3] u allura l-kuntratt ta' bejgħ lil Kalkanja Limited kellu jsir sa mhux iżjed tard mill-25 ta' Novembru 2006. Kif tikkonferma fir-Rikors Ġuramentat tagħha, fl-24 ta' Novembru 2006, is-soċjeta' attriċi bagħtet l-ittra uffiċċjali meħtieġa lill-konvenuti. Dan qatt ma ġie nnegat minnhom.

[2] Ara kopja ta' dan il-konvenju esebita bhala Dok.A mar-Rikors ġuramentat
[3] Ara kopja esebita bhala Dok.D a fol. 15 – 19 tal-process

Imbagħad fit-22 ta' Diċembru 2006 ipproċediet bil-kawża presenti. L-eċċezzjoni tal-konvenuti li l-konvenju laħaq skada mhix allura tenibbli.

Kif rajna, l-konvenuti jsostnu ukoll li dan il-kuntratt kien fih simulazzjoni, fis-sens li d-depożitu realment imħallas lilhom akkont tal-prezz kien ta' Lm160,000 u mhux ta' Lm460,000. Dan allegatament sar a benefiċċju tas-soċjeta' attriċi biex tkun tista' tirreklama iżjed spejjeż meta tiġi biex tħallas it-taxxa fuq qliegħ kapitali mill-bejgħ tal-appartamenti li kien intenzjonat li tibni fuq il-proprjeta' li kienet ser takkwista mingħandhom.[4] Is-soċjeta' attriċi baqgħet ma ressqet ebda provi biex tikkumbatti din l-allegazzjoni serja tal-konvenut. Imma dan tal-aħħar lanqas spjega għaliex ma kienx lest jersaq għall-kuntratt, ġialadarba din il-manuvra ftit li xejn kienet ser tippreġudika l-posizzjoni tiegħu kemm il-darba l-kuntratt isir. Lanqas ma kien hemm xi allegazzjoni da parti tiegħu li l-kunsens tiegħu jew ta' martu kien ivvizzjat minħabba xi vjolenza fiżika jew morali, jew għax ma kenux qed jifhmu x'qed isir. Il-konvenuti kienu għalhekk komparteċipi volontarji u ħatja għal din is-simulazzjoni, jekk verament saret, daqs is-soċjeta' attriċi, u għall-konsegwenzi relattivi kellhom jaħtu allura ndaqs.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi dwar il-kap tal-ispejjeż billi tordna li dawn għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn is-soċjeta' attriċi minn naħa u l-konvenuti minn naħa l-oħra.

< Sentenza Finali >

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

[4] Ara affidavit ta' Carmel Galea esebit bhala Dok.CG a fol. 30 -32