IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

Ġudikatur
AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE

Seduta tat-Tnejn, 3 ta' Ottubru 2022

Talba numru 56/2021SFJ

KEVIN AXIAQ (336271M) U MARIA CARMELA SIVE MARICA AXIAQ (326772M)
VS.
AVON THEUMA (2001761P)

It-Tribunal:

Ra l-Avviż tat-Talba ppreżentat fis-17 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu l-atturi talbu li l-konvenuta tkun ikkundannata tħallashom is-somma ta' elfejn u tmien mija u għaxar Ewro u erbgħin ċenteżmu (€2,810.40) għar-raġunijiet hemm imfissra;

Ra li l-konvenuta ġiet innotifikata nhar is-17 ta' Marzu 2021;

Ra r-Risposta tal-konvenuta (fol. 14) li permezz tagħha opponiet it-talbiet tal-atturi;

Sema' l-provi, ra d-dokumentazzjoni kollha ppreżentata, u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għad-19 ta' Settembru 2022.

<u>Provi ppreżentati</u>

It-Tribunal qara sewwa l-affidavits tal-atturi u ħa nota tal-kontenut tagħhom.

Nhar it-8 ta' Frar 2022 xehdet in-Nutar Dr Roberta Borg. Hija qalet li l-partijiet dehru quddiemha fit-3 ta' Diċembru 2019 biex jagħmlu konvenju. **Aktar tard matul il-kawża (jiġifieri fl-udjenza tal-24 ta' Marzu 2022), hija ppreżentat konvenju datat 23 ta' Diċembru 2019 u fil-fatt, huwa <u>dak</u> il-konvenju li ġie**

debitament irreġistrat. Fuq il-konvenju, Avon Theuma dehret bħala l-venditriċi filwaqt li l-atturi dehru bħala l-kompraturi. Il-konvenju ġie debitament irreġistrat (fol. 27). Imbagħad, in-nutar bdiet ir-riċerki relattivi. Hija kompliet tgħid li fl-20 ta' Ġunju 2019, kien sar att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Peter Carbonaro li permezz tiegħu Avon Theuma akkwistat mingħand missierha Anthony Grech garaxx fi Triq San Pawl (ġià Sqaq San Pawl fi Triq il-Wied) f'Birkirkara bin-numri "17" u "17A" (fol. 32).

In-nutar kompliet tixhed li billi donazzjoni ma kinitx titolu oneruż, ir-riċerki kellhom imorru aktar lura sabiex tiġi stabbilita l-provenjenza. Irriżulta li l-att li bih Anthony Grech (missier il-konvenuta) akkwista l-garaxx ma nstabx. L-uniku att notarili relevanti kien att li permezz tiegħu Anthony Grech deher fuq att notarili iżda in rappreżentanza ta' oħtu, Jane Farrugia. Fil-fatt, kienet Jane Farrugia (jiġifieri z-zija tal-konvenuta) li akkwistat il-garaxx. In-nutar qalet li dan id-difett fit-titolu kien ifisser li fl-aħħar mill-aħħar, Avon Grech ma setgħetx tbiegħ il-garaxx għax fil-verità, qatt ma kien tagħha.

Nhar l-1 ta' Marzu 2022 xehed in-Nutar Dr Peter Carbonaro. B'referenza għall-att ta' donazzjoni tal-20 ta' Ġunju 2019 fl-atti tiegħu, huwa qal li fir-rigward tal-garaxx fi Triq San Pawl (ġià Sqaq San Pawl fi Triq il-Wied) f'Birkirkara bin-numri "17" u "17A", ma kien għamel ebda riċerki u ma kienx jaf il-provenjenza tagħha. Huwa qal li lanqas għamel verifiki tad-deskrizzjonijiet u n-numerazzjoni tal-fond.

In kontro-eżami, Dr Carbonaro qal li f'każ ta' donazzjoni, nutar ma kienx obbligat jagħmel riċerki.

Il-konvenuta ppreżentat affidavit li permezz tiegħu kkonfermat li hija kienet dehret fuq l-att ta' donazzjoni datat 20 ta' Ġunju 2019. Hija qalet li missierha, Anthony Grech, kien dejjem jgħidilha li l-proprjetà relattiva kienet tagħha, u li dan kien jikkonfermahulha zijuha, Charlie Grech. Hija qalet li fil-fatt, meta zijuha Charlie Grech laqqagħha mal-atturi, qal li hi kienet sidt il-fond. Hija qalet ukoll li għalkemm għall-ewwel ma riditx tbiegħ il-fond, zijuha pperswadieha sabiex tbiegħu lill-atturi u għalhekk ġie ffirmat il-konvenju fit-23 ta' Diċembru 2019. Hija kkonfermat li kienet irċeviet elfejn u mitejn Ewro (€2,200) *in linea* ta' depożitu. Il-konvenuta qalet, iżda, li nhar l-10 ta' Frar 2020, żewġha Anthony Theuma bagħat messaġġ lill-attur Kevin Axiaq u qallu sabiex jinsa kollox. Hija qalet li nonostante dan, għalkemm Kevin Axiaq kien infurmat li kien ser jitħassar kollox, "*xorta kompla jmexxi mal-perit u man-nutar.*" Hija qalet ukoll li safejn kienet tiftakar hi, il-konvenju kien validu sal-31 ta' Mejju 2022 u f'dak iż-żmien, Kevin Axiaq u martu qatt ma talbuha tiffirma rexxissjoni tal-konvenju. Għalhekk, għaliha l-konvenju kien għadu validu u kien qiegħed jiġġedded awtomatikament skont il-miżuri *in vigore* fir-rigward tal-pandemija.

Nhar it-23 ta' Marzu 2022 xehdet Josette Galdes, li taħdem fl-Uffiċċju tal-Kummissarju għat-Taxxi u hija responsabbli mit-taxxi fuq il-proprjetà. Hija kkonfermat l-eżistenza tal-konvenju bejn il-kontendenti u qalet li l-konvenju kien datat 23 ta' Diċembru 2019 u li kien irreġistrat mad-Dipartiment fit-8 ta' Jannar 2020. Hija qalet li r-reġistrazzjoni tal-konvenju kellha n-numru ta' referenza 2020/155 u spjegat li nutar kellu wieħed u għoxrin ġurnata (*running days*) sabiex jirreġistra konvenju. F'każ li nutar jipprova jirreġistra konvenju elettronikament wara li jiskadi dak it-terminu, is-sistema kompjuterizzata ma taċċettahx.

In kontro-eżami, Galdes qalet li s-sistema aċċettat il-konvenju relattiv.

Nhar l-24 ta' Marzu 2022 xehdet in-Nutar Dr Roberta Borg. Matul id-depożizzjoni tagħha qam argument dwar jekk il-konvenju sarx fit-3 ta' Diċembru 2019 jew fit-23 ta' Diċembru 2019.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Din il-kawża qajmet diversi punti li jridu jiġu diskussi u riżolti. L-ewwel punt huwa ta' natura prattika u huwa dwar id-data tal-konvenju bejn il-partijiet. Jirriżulta lit-Tribunal li l-konvenju huwa datat 23 ta' Diċembru 2019.

Għalkemm hemm kopja ta' konvenju datat 3 ta' Diċembru 2019, huwa ferm plawsibbli li nhar it-3 ta' Diċembru 2019 il-partijiet iltaqgħu fl-uffiċċju tan-Nutar Dr Roberta Borg u sar abbozz ta' konvenju. In-Nutar Borg xehdet li dakinhar, Anthony Theuma, ir-raġel tal-konvenuta, beda jhedded lill-kompraturi (l-atturi f'din il-kawża) li kien ser jitlaq 'il barra, u dan għax ried id-depożitu f'idejh. It-Tribunal jaqbel perfettament ma' dak li qalet in-Nutar Borg, jiġifieri li "*il-konvenju, il-ftehim stess, kien vulnerabbli ħafna.*"

Ma kien ikun jagħmel la sens legali u lanqas sens loġiku li konvenju jkun iffirmat u meħud bħala ħaġa magħluqa meta r-raġel tal-venditriċi prospettiva beda jaġixxi kif iddeskriviet in-nutar. Wieħed ma jridx jinsa, f'dan il-każ, u bl-akbar rispett lejn il-konvenuta, li hemm ħjiel li l-konvenuta hija persuna li aktarx tista' tkun persważa mill-ilħna l-aktar voċiferi. Il-konvenuta stess xehdet, wara kollox, li għall-ewwel, hija ma riditx tbiegħ il-garaxx iżda zijuha pperswadieha. Issa, quddiem in-Nutar Borg, ir-raġel tal-konvenuta, Anthony Theuma, donnu beda jaġixxi b'mod li ma kienx konduċiv għal ftehim milħuq fis-serenità. Wieħed lanqas ma jrid jinsa li l-Artikolu 25(5) tal-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Notarili jgħid:

> "*Lin-nutar waħdu jmiss li jara x'inhi l-volontà tal-komparenti u li jistaqsi, wara li jkun qralhom u fissrilhom l-att, jekk dan hux skont il-volontà tagħhom.*"

Huwa ċar li jekk in-Nutar Borg ma ħassithiex ċerta mill-volontà tal-komparenti skont id-dispożizzjoni tal-liġi hawn ċitata, ma kinitx sejra tieħu l-att tat-3 ta' Diċembru 2019 bħala l-konvenju definittiv. Barra minn hekk, jekk il-partijiet reġgħu dehru quddiem in-Nutar Borg biex jagħmlu konvenju fit-23 ta' Diċembru 2019, dak huwa sinjal ċar li kien dak tal-aħħar li kellu jorbot, u mhux l-ewwel wieħed. Altrimenti ma jkun jagħmel ebda sens li jsir konvenju bejn l-istess komparenti dwar l-istess proprjetà immobbli għoxrin jum wara li jkun sar konvenju identiku!

Għalhekk, il-konvenju huwa dak tat-23 ta' Diċembru 2019.

It-tieni punt jinċidi direttment fuq il-mertu tal-każ u huwa dwar jekk l-atturi għandhomx jieħdu lura l-ammonti minnhom mitluba.

Jirriżulta li l-klawsola 2(ċ) tal-konvenju (fol. 156) tgħid li l-att finali huwa soġġett "*Illi t-titolu jkun validu u skont il-liġi.*"

Sabiex jiġi evitat kull dubju, anki jekk għall-grazzja tal-argument kellu jkun il-konvenju tat-3 ta' Diċembru 2019 (fol. 25) li jitqies validu, anki dak il-konvenju kellu klawsola identika.

Fl-affidavit tagħha (fol. 145), il-konvenuta qalet biss li hija emmnet li l-fond relattiv kien ta' missierha u għalhekk kellu kull jedd jagħtihulha b'titolu ta' donazzjoni. Iżda bid-dovut rispett, li wieħed jemmen xi ħaġa ma jfissirx neċessarjament li dik il-ħaġa hija veritiera. In-Nutar Borg spjegat b'mod ċar immens li meta hija bdiet tagħmel ir-riċerki sabiex ikun jista' jsir l-att finali, bdiet issib ċerti problemi fis-sens li ma setgħetx issib l-att li permezz tiegħu Anthony Grech (missier il-konvenuta) akkwista l-fond relattiv. Eventwalment, hija kkonstatat li fil-fatt, kienet Jane Farrugia (oħt Anthony Grech u għalhekk iz-zija tal-konvenuta) li kienet akkwistat il-fond u Anthony Grech deher fuq l-att relattiv sempliċiment in rappreżentanza ta' oħtu.

Jirriżulta għalhekk li ladarba l-venditriċi ma kellhiex titolu validu, l-att finali ma seta' qatt isir u allura l-atturi għandhom jieħdu lura d-depożitu ta' elfejn u mitejn Ewro (€2,200) li ħallsu.

Il-konvenuta tgħid, fl-affidavit tagħha, li l-attur Kevin Axiaq messu ma baqax għaddej wara li ġie nfurmat minn żewġha li ma kien ser isir xejn. It-Tribunal, iżda, ma jistax jaċċetta dik il-pożizzjoni. Ir-raġel tal-konvenuta ma kienx parti fin-negozju prospettat. Ma kellu ebda sehem dirett jew indirett fil-fond relattiv u

ma kellu ebda konnessjoni miegħu. *In breve*, huwa ma kellu ebda awtorità jiddeċiedi jekk in-negozju prospettat kellux ikompli jew kellux jieqaf. *Se mai*, ħaġa bħal dik setgħet tagħmilha biss il-konvenuta.

It-Tribunal huwa tal-ferma konvinzjoni li Anthony Grech (missier il-konvenuta) messu kien jaf li l-fond ma kienx tiegħu u messu kien jaf, għalhekk, li ma setax jittrasferih. Bl-istess mod, il-konvenuta messha nsistiet li qabel issir id-donazzjoni, isiru r-riċerki. Ir-riċerki mhumiex spejjeż żejda, iżda sempliċi mezz sabiex wieħed jaċċerta ruħu li l-immobbli mogħtija lilu b'donazzjoni m'għandhomx difetti fit-titolu u jaċċerta ruħu li kemm jista' jkun, ma jkunx hemm problemi f'każ li d-donat jiddeċiedi li fil-futur jittrasferixxi l-fond lil xi persuna oħra taħt titolu kwalsiasi. Kieku ttieħdu dawn il-prekawzjonijiet, l-atturi aktarx ma kinux iqabbdu perit u aktarx li ma kinux javviċinaw nutar. Għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-konvenuta għandha tħallas lill-atturi l-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Ewro (€266.00) li jirriżulta mid-dokument KA3 (fol. 22), u l-ammont ta' tlett mija u erbgħa u erbgħin Ewro u erbgħin ċenteżmu (€344.40) li jirriżulta mid-dokument a fol. 25.

Għall-istess raġunijiet, it-Tribunal huwa wkoll tal-fehma li l-konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż kollha konnessi mal-ittra uffiċjali 1784/2020 (u dan wara li ġiet ippreżentata prova tal-eżistenza tal-istess ittra uffiċjali).

<u>Deċide</u>

Għaldaqstant, wara li sema' l-provi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta;

ii. Jilqa' t-talbiet tal-atturi u jiddikjara lill-konvenuta debitriċi tal-atturi fl-ammont ta' elfejn u tmien mija u għaxar Ewro u erbgħin ċenteżmu (€2,810.40), bl-imgħax kif mitlub (liema mgħax għandu jiġi kkalkulat b'rata mhux ogħla mir-rata massima li tippermetti l-liġi, dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali 1784/2020 sad-data tal-pagament effettiv); u

iii. Jikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ammont hawn fuq indikat lill-atturi flimkien mal-ispejjeż kollha konnessi mal-ittra uffiċjali 1784/2020.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta.

Avv. Juliana Scerri Ferrante
B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.
Ġudikatur