QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 05 ta' Ottubru, 2022

Rikors Guramentat Nru: 1234/2019 AF

Carmelo Mifsud bhala prokuratur specjali ghal bintu l-imsiefra Katia Mifsud

vs

Mario Decelis

u

Dr. Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno li gew mahtura Kuraturi Deputati nominati b'digriet tas-27 ta' Jannar 2020 sabiex jirrapprezentaw:

Lill-eredità gjacenti tal-mejjet Nicholas Decelis

Lil Therese Elaine Bull (Passaport tar-Renju Unit 110558759)

Lil Florian Decelis (Passaport tar-Renju Unit 707689939)

Lil Joseph Moses Frederick Decelis (Passaport tar-Renju Unit 531676647)

Lil Nicolette Mary White (Passaport tar-Renju Unit 417345078)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-attur Carmelo Mifsud f'isem bintu l-imsiefra Katia Mifsud, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Il-kontendenti ffirmaw konvenju datat 11 ta' Awwissu 2016 redatt quddiem in-Nutar Joseph Abela, kif ukoll addendum u diversi estensjonijiet sussegwentement, li permezz taghhom il-konvenuti flimkien ma' terzi obbligaw irwiehhom li jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw versu u favur l-attrici Katia Mifsud, li da parti taghha accettat li tixtri u takkwista minghandhom l-intier tal-fond urban numerat 130, li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), kif deskritt ahjar fl-istess konvenju u dan versu l-prezz ta' hamsin elf Ewro (€50,000), liberu u frank, u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif imsemmija fil-konvenju, l-addendum u d-diversi estensjonijiet, liema kopji taghhom huma hawn annessi u mmarkati bhala Dok. A sa Dok. F.

Ghalkemm jirrizulta illi tali weghda ta' bejgh surreferuta saret ghall-intier tal-proprjetà, l-konvenuti flimkien ma' terzi ddikjaraw li huma jirrapprezentaw 'il fuq minn hamsin fil-mija tal-ishma tal-proprjetà.

Ghalkemm is-sehem ta' kull wiehed u wahda mill-konvenuti ma giex specifikat fl-istess konvenju, skond rapport ta' provenjenza

mhejji min-Nutar Joseph Abela, il-partijiet ghandhom sehem indiviz ta' 3.125% kull wiehed mill-proprjetà fuq imsemmija, u li kopja tieghu qeghda tigi annessa u mmarkata bhala Dok. G.

Il-konvenju fuq imsemmi kif estiz, skada nhar it-30 ta' Novembru 2019.

Dakinhar tal-iskadenza tal-konvenju kif estiz u cioè nhar it-30 ta' Novembru 2019, miet l-intimat Nicholas Decelis li kien qieghed jidher fuq il-konvenju, l-addendum u d-diversi estensjonijiet rispettivi kemm f'ismu proprju u anke ghan-nom tal-bqija tal-konvenuti.

Nonostante li l-konvenuti gew debitament interpellati permezz ta' ittra ufficcjali pprezentata nhar id-29 ta' Novembru 2019, bin-numru tar-referenza 4723/2019, sabiex jaddivjenu u jiffirmaw l-att finali ta' xiri u bejgh tal-proprjetà fuq indikata fit-terminu tal-konvenju fuq indikat, huma baqghu inadempjenti, liema kopja ta' tali ittra ufficcjali hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. H.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tistabilixxi u tikkonferma s-sehem indiviz li ghandhom kull wiehed u wahda mill-konvenuti mill-proprjetà tal-fond urban numerat mija u tletin (130), li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), u cioè s-sehem ta' 3.125% jew kull sehem indiviz iehor verjuri li jigi stabbilit minn dina l-Onorabbli Qorti.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju datat 11 ta' Awwissu 2016 redatt quddiem in-Nutar Joseph Abela, flimkien mal-addendum u kif estiz, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgh tas-sehem indiviz li ghandhom mill-fond urban numerat mija u tletin (130), li jgib l-isem "Saint Paul", fi Triq Gorg Borg Olivier, ir-Rabat (Malta), u jbieghu, jittrasferixxu u jassenjaw l-ishma indivizi rispettivi taghhom li jigu hekk stabbiliti minn dina l-Onorabbli Qorti a favur tal-attrici versu

l-prezz pro rata tal-prezz ghall-intier ta' hamsin elf Ewro (€50,000) li ghandu jigi likwidat minn dina l-Onorabbli Qorti, u dan fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa.

3. Tahtar Nutar Pubbliku biex jircievi u jippubblika l-kuntratt relattiv ta' xiri u bejgh, u tahtar kuraturi deputati gharrapprezentanza tal-eventwali kontumaci.

4. Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra ufficcjali pprezentata nhar id-29 ta' Novembru 2019, bin-numru tar-referenza 4722/2019, u tar-rikors ghall-hatra ta' kuraturi pprezentat kontestwalment mal-istess ittra ufficcjali, kontra l-intimati li huma ngunti minn issa in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa ta' Angelo Grima bħala mandatarju speċjali tal-konvenut Mario Decelis li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-intimat flimkien ma' terzi, inkluz il-konvenuti, obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi sehem mill-fond urban bin-numru 130, St. Paul, fi Triq Gorg Borg Olivier lill-atturi.

Dakinhar tal-iskadenza tal-konvenju, meta kellha tigi ffirmata estensjoni ohra tal-istess, l-intimat Nicholas Decelis, li kellu prokura ghan-nom ta' hutu assenti, miet u ghalhekk din l-estensjoni tal-kovenju ma gietx iffirmata.

Din kienet l-unika raguni li dan l-istess bejgh u trasferiment ma sarx.

L-intimat qieghed jaqbel mal-ewwel talba hekk kif dedotta mill-atturi ghaliex hu dejjem ried jonora l-obbligi tieghu naxxenti mill-konvenju.

L-intimat jaqbel ukoll li jersaq ghall-eventwali kuntratt sabiex ibiegh is-sehem indiviz tieghu fl-istess proprjetà.

L-intimat ma jaqbilx li hu ghandu jbati spejjez relatati mal-kawza odjerna, u dan ghaliex *inter alia* ma kienx fil-kontroll tieghu li l-kuntratt baqa' ma giex ippubblikat.

Ghaldaqstant l-intimat ghandu l-unur li jwiegeb u jhalli ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat ir-risposta maħlufa tal-Avukat Dottor Josette Sultana u l-Prokuratur Legali Luisa Tufigno fil-kwalità tagħhom ta' kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eredità ġjaċenti tal-mejjet Nicholas Decelis u lill-assenti Therese Elaine Bull, Florian Decelis, Joseph Moses Frederick Decelis u Nicolette Mary White, li permezz tagħha eċċepew illi:

F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju ulterjuri tal-proceduri jekk ikun il-kaz.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża l-attur noe qed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ tas-sehem tagħhom mill-proprjetà 130, 'Saint Paul', Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta. Dan wara li l-Qorti tistabbilixxi s-sehem ta' kull wieħed u waħda mill-konvenuti fl-istess proprjetà.

Mill-provi prodotti jirriżulta li nhar il-11 ta' Awwissu 2016 l-attur noe daħal f'konvenju ma' Angelo Grima, Alessandra Spiteri, Victoria Grima, Nicholas Decelis u l-konvenuti f'din il-kawża għall-akkwist tal-proprjetà 130, 'Saint Paul', Triq Ġorġ Borg Olivier, Rabat, Malta għall-prezz ta' €50,000.

Peress illi l-vendituri fuq il-konvenju ma kienux is-sidien kollha tal-proprjetà, iżda jirrapreżentaw 'il fuq minn 50% tal-ishma fil-proprjetà u kien ilhom in komunjoni għall-aktar minn tlett snin, fuq il-konvenju obbligaw ruħhom li mingħajr dewmien jibdew

proċeduri ai termini tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jottjenu l-permess tal-Qorti għall-bejgħ tal-proprjetà fl-intier tagħha.

Il-partijiet fuq il-konvenju qablu wkoll illi f'każ illi l-bejgħ ma jiġix approvat mill-Qorti, l-attur noe ikollu dritt jagħżel illi jew jixtri s-sehem ta' dawk il-vendituri li dehru fuq il-konvenju biss jew illi jirtira mill-ftehim.

Il-konvenju kellu jkun validu sal-10 ta' Frar 2018 iżda jidher li l-proċeduri skont l-artikolu 495A tal-Kap. 16 baqgħu ma sarux u għalhekk il-partijiet estendew il-konvenju diversi drabi.

L-aħħar estensjoni tal-konvenju kellha tiskadi fit-30 ta' Novembru 2019. Il-partijiet kienu lesti li jiffirmaw estensjoni oħra nhar id-19 ta' Novembru 2019. Madanakollu, dakinhar stess miet Nicholas Decelis, wieħed mill-vendituri li kien qiegħed jidher fuq il-konvenju u fuq kull estensjoni sussegwenti f'ismu u kif ukoll f'isem tlieta oħra mill-vendituri u ċioè l-konvenuti assenti f'din il-kawża.

Naturalment l-estensjoni tal-konvenju ma setgħetx issir u allura permezz ta' ittra uffiċjali tad-29 ta' Novembru 2019, l-attur noe interpella lill-konvenuti sabiex jibdew il-proċeduri biex ikunu jistgħu jbiegħu l-intier tal-proprjetà in kwistjoni. Peress illi l-konvenuti baqgħu inadempjenti, fis-27 ta' Diċembru 2019 saret din il-kawża.

L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jaqra hekk:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant*

ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li jekk parti f'konvenju ma ssegwix il-proċedura skont l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16, il-konvenju jispiċċa u dik il-parti ma tistax tinsisti aktar fuq l-esekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenzjali danni f'każ illi l-kuntratt ma jkunx jista' jsir (Brownrigg vs Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Frar 1990).

Hekk ukoll, fil-każ fl-ismijiet Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta nhar it-30 ta' Mejju 2001, saret riferenza għas-segwenti ġurisprudenza:

"Illi skond is-sentenza fl-ismijiet L. Abela vs T. Spiteri App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura ghal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

"F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validità tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316)."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-ittra uffiċjali tal-attur noe tad-29 ta' Novembru 2019 ma saritx skont id-dettami tal-artikolu 1357(2) stante li l-konvenuti ma ġewx interpellati jersqu għall-atti finali ta' bejgħ imma biss sabiex jibdew il-proċeduri skont l-artikolu

495A kif obbligaw ruħhom illi jagħmlu fil-konvenju. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax illi saret xi ittra uffiċjali oħra. Isegwi għalhekk illi l-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu u ma jistax jiġi enforzat permezz ta' din il-kawża kif qed jippretendi l-attur noe.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attur noe bl-ispejjeż kontra tiegħu.

IMHALLEF

DEP/REG