PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR 2023

Kawża Numru: 4

Rik. Ġur. 209/2019 RGM

Simon Camilleri (K.I. 105774M) u
Carmen Camilleri (K.I. 259378M

vs.

Nicholas Calleja (K.I. 221984M)

Il-Qorti

Preliminari

1. Rat li b'rikors maħluf tat-28 ta' Frar 2019 l-atturi fissru li huma sidien ta' *maisonette* bl-entrata indipendenti b'numru 144, Triq Orsolini, Gwardamanġa bl-arja tiegħu. Ippremettew li huma kisbu permess sabiex l-imsemmija proprjetà tiġi żviluppata f'appartament fl-ewwel sular u żewġ

appartamenti oħra fuqha. Sar qbil fil-15 t'Ottubru 2013 bejn il-partijiet li l-arja fuq it-tieni appartament – u ċioe fejn kellu jinbena t-tielet appartament – inkluż l-arja ta' fuq it-tielet apartament tiġi trasferita lill-konvenut. Il-qbil kien li l-konvenut jibni kollox u l-atturi jżommu iż-żewġ appartamenti fl-ewwel u t-tieni sular u l-konvenut jakkwista l-appartament numru 3 u l-*penthouse* bin-numru 4 bħala ħlas tax-xogħol. Sar qbil ukoll illi fil-każ li l-permess għal *penthouse* ma jinħariġx, l-iżvilupp kellu jsir xorta mill-konvenut iżda f'dak il-każ il-konvenut kien jakkwista nofs it-tieni appartament u t-tielet appartament fl-intier tiegħu b'nofs l-arja sovraposta għalih. Il-permess għall-bini ta' *penthouse* inħareġ. Il-kuntratt finali ġie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fis-27 ta' Mejju 2015. Komplew jippremettu li fl-istess ġurnata sar qbil separat bi skrittura privata quddiem l-istess Nutar li permezz tiegħu ftehmu li jekk il-konvenut ibiegħ il-*penthouse* eskluża l-arja, il-kontendenti kellhom jibqgħu sidien fi kwoti ugwali tal-arja tal-imsemmija *penthouse*. Fit-28 ta' Mejju 2015, fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, il-konvenut biegħ il-*penthouse* bil-kundizzjoni li l-arja tal-istess tibqa' proprjeta tiegħu. L-atturi jippremettu li ġaladabra ma sarx il-bejgħ tal-arja ta' fuq il-penthouse, huma proprjetarji tal-arja tal-*penthouse* flimkien mal-konvenut. Jgħidu li huma interpellaw lill-konvenut kemm b'ittra legali kif ukoll ittra uffiċċjali sabiex jersaq għal kuntratt opportun jew ħlas tal-valur tagħha, huwa baqa' in adempjenti u huwa għalhekk li b'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti:

i. Tiddikjara li n-nofs indiviz tal-arja sovrastanti l-*penthouse* bin-numru (4) li tifforma parti minn blokk t'appartamenti bin-numru mija u erbgha u erbghin (144) fi Triq Orsolini, fi Gwardamangia, Tal-Pieta jispetta bi dritt u fi proprjeta assoluta lir-rikorrenti konjugi Camilleri u dana anke in vista tal-ftehim milhuq bejn il-kontendenti;

ii. Tikkundanna lill-Intiamt sabiex jitrasferixxi n-nofs indiviz tal-imsemmija proprjeta u ghal dan il-ghan tiffissa l-lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv;

iii. Tahtar Nutar biex jircievi u jippubblika l-att opportun u tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventali kontumaci,

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Ittra Ufficjali datata 20 ta’ Settembru 2018, zewg ittri legali u l-Mandat t’Inibizzjoni fl-istess ismijiet intavolat kontestwalment ma’ din il-kawza.”

2. Il-konvenut b’risposta maħlufa ippreżentata fil-15 ta’ Mejju 2019 eċċepixxa li t-talbiet attriċi in kwantu li qiegħda tintalab dikjarazzjoni illi jispetta lilhom xi sehem indiviż minn xi arja sovrastanti l-fond mertu tal-kawża hija nfondata u dan stante li ġiet lilu trasferita l-arja mil-livell tas-saqaf tat-tieni sular ‘il fuq b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 2015 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela li l-bejgħ tagħha sar versu l-prezz ta’ ħamsin elf Ewro (€50,000). Eċċepixxa wkoll li “qatt ma kien hemm qbil bejn il-partijiet sabiex tigi ffirmata xi skrittura bejn il-partijiet dakinhar li gie ppubblikat il-kuntratt pubbliku ta’ akkwist.” Ġie eċċepiet ukoll li (a) l-iskrittura li fuqha l-atturi qegħdin jistrieħu hija nieqsa minn kull korrispettiv jew konsiderazzjoni; (b) li l-istess skrittura ma tikkonferixxi ebda dritt favur tagħhom li tintitolahom jipproponu t-talbiet magħmula in forza ta’ din il-kawża; (ċ) l-iskrittura imsemmija ma tammontax għal xi wegħda ta’ bejgħ u għalhekk ma toħloq ebda obbligu legali sabiex huwa jitrasferixxi xi sehem ta’ proprjeta a favur l-atturi; u (d) ma jirriżultax li l-atturi irriżervaw favur tagħhom xi jedd ta’ rkupra sabiex jakkwista lura xi parti mill-proprjeta trasferita in forza tal-kuntrat pubbliku tas-27 ta’ Mejju 2015.

Ikkunsidrat

Il-fatti

3. B'**konvenju tal-15 t'Ottubru 2013** l-atturi Camilleri intrabu li jittrasferixxu u jbiegħu, filwaqt li l-konvenut obbliga ruħu li li jixtri:

> "l-arja mil-livell tas-saqaf tas-second floor level il fuq li fih ser jigu zviluppati zewg appartamenti u l-bejt sovrapost bin-numru tlieta u erbgha, u bil-bejt sovrapost, kif formanti parti mill-binja li ser tinbena fis-sit okkupat bħalissa mill-maisonett numru 144, fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia / Pieta, Malta; bin-nofs indiviz tal-partijiet li ser ikunu intiezi ghal uzu komuni u cioe tal-entratura, entrata, sistema tad-dranagg u tal-ilma tax-xita, kuruturi, xaftijiet, pjanijiet, turgien, lift u lift shaft.
>
> [...]
>
> Jigi ccarat li f'kaz li l-permess tal-MEPA kif taht stipulat ma johrogx, allura x-xerrej jakkwista nofs l-arja tal-appartament numru tnejn (2) (fejn ser jinbena) u l-arja fejn ser jigi zviluppat l-appartament numru tleita (3), u nofs indiviz tal-arja u l-bejt sovrapost l-appartament numru tlieta (3). Il-bejt u l-arja f'dan l-istadju jibqghu tat-tnejn."[1]

4. Il-konvenju inkluda is-segwenti kundizzjonijiet:

> "5. B'dan illi zewg arjiet mill-istess zvillup la darba jigi approvat il-permess tal-MEPA u cioe dak fit-third floor u dak fil-forth floor ser jigu akkwistati mix-Xerrej, li min-naha tieghu ser ihallas tal-istess billi jibni l-istess binja skond il-permess li jigi approvat u jiffinisha kollox hlief ghal meters tad-dawl u ilma, pero inkluz il-komun bil-lift li jkun comissioned.
> 6. Jekk il-permess ma johrogx il-bini isir xorta wahda pero ix-xerrej jakkwista l-arja tal-appartament numru tleita u nofs l-arja tal-appartament numru tnejn. [...]"[2]

[1] Fol 6 tal-proċess.
[2] Fol 5 tal-proċess.

5. Il-konvenju jistipula li l-bejgħ kien ser isir għall-prezz ta' €50,000 li jitħallsu billi x-xerrej jibni u jlesti l-proprjeta li żammew l-atturi Camilleri "u cioe jew l-appartament numru wiehed u tnejn, jew l-appartament numru wiehed u nofs l-appartament numru tnejn (2), u l-partijiet komuni."[3]

6. Il-permess għall-penthouse eventwalment inħareġ.

7. Fis-27 ta' Mejju 2015 quddiem in-Nutar Anthony Abela ġie ppubblikat il-kuntratt ta' trasferiment tal-arja mil-livell tas-saqaf tat-tieni sular 'il fuq li fih kellhom jiġu żviluppati żewġ appartamenti u l-bejt sovrapost bin-numru tlieta u erbgħa, u bil-bejt sovrapost, kif formanti parti mill-binja li kellha tinbena fis-sit li dak iż-żmien kien okkupat mill-*maisonette* bin-numru 144, fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia. Il-kuntratt jaqra hekk:

> "l-arja mil-livell tas-saqaf tas-*second floor level* 'il fuq, li fih se jigu zviluppati zewg (2) appartamenti u l-bejt sovrapost bin-numru (3) u n-numru erbgha (4), u bil-bejt sovrapost, kif formanti parti mill-binja li se tinbena fuq is-sit okkupat bhalissa mill-*maisonette* numru mija u erbgha u erbghin (144), fi Triq l-Orsolini, Gwardamangia, Tal-Pieta, Malta; bin-nofs (1/2) indiviz tal-partijiet li jkunu ntizi ghal uzu komuni u cjoe' tal-entratura, entrata, sistema tad-drenagg u tal-ilma tax-xita, kurituri, xaftijiet, pjanijiet, turgien, *lift* u *lift shaft*."[4]

8. Fl-istess jum tas-27 ta' Mejju 2015, ukoll quddiem in-Nutar Anthony Abela, ġiet iffirmata skrittura bejn il-partijiet fejn fiha ingħad li "*Kemm il-darba ix-Xerrej (Nicholas Calleja) izomm l-arja tal-penthouse, din ghandha terga tigi proprjeta taz-zewg partijiet pero' jista' jbiegħ l-arja tal-penthouse*."[5]

---

[3] Fol 7 tal-proċess.
[4] Fol 8 – 9 tal-proċess.
[5] Fol 16 tal-proċess.

9. Il-ġurnata ta' wara, fit-28 ta' Mejju 2015, ġie ppublikat kuntratt ieħor ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fejn il-konvenut Nicholas Calleja biegħ lil ċertu Catherine Elisabeth Eklund il"*flat internally numbered four (4), being a penthouse, forming part of a block of apartments which is numbered one hundred and forty four (144) in Ursuline Sisters, Street, Gwardamangia, Malta [...] The airspace of the said penthouse is to remain the property of the Vendor* [...]"[6]

10. Wara li l-atturi saru jafu b'dan, interpellaw lill-konvenut sabiex jersaq għall-kuntratt sabiex nofs l-arja tal-penthouse tiġi trasferita lilhom pero' l-konvenut ma aċċettax. Għalhekk intavolaw il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat

Provi

11. Xehed l-**attur** permezz t'affidavit fejn spjega li hu u martu kienu s-sidien tal-*maisonette* 144, Triq Orsolini, Gwardamangia. Jgħid li ġab permess sabiex jiżviluppa din il-maisonette f'appartamenti. Huwa sar jaf lil Nicholas Calleja li kien kuntrattur u jinnegozzja fil-bini u fehmu li l-bini u l-ispejjeż kellu jagħmilhom Calleja inkluż il-*finishes* u li jaqsmu l-proprjeta b'mod ugwali. Jgħid li qabel sar il-konvenju huwa kien qal lil Calleja li l-arja tal-*penthouse* għandha tibqa' tat-tnejn biex kollox jinqasam bin-nofs. Ikompli jgħid "li kieku il-permess tal-penthouse (Unit 4) ma harigx ahna (jien u Nick) konna se niehdu flat kull wiehed, naqsmu il-Flat l-iehor u naqsmu l-arja ta' fuq Flat 3." Jgħid li huwa applika għall-permessi għall-ewwel 3 appartamenti filwaqt li Nicholas applika għal permess għal bini ta' *penthouse*. Jgħid li Nicholas kien

[6] Fol 17 tal-proċess.

qallu, kemm qabel li sar il-konvenju kif ukoll wara, li *penthouse* ma jkunx jista' jbiegħha jekk mhux bl-arja. Kompla jgħid hekk:

> "Dak in-nhar li gejna biex naghmlu il-kuntratt, u cioe fis-27 ta' Mejju 2015, jien ergajt saqsejt lil Nick dwar l-arja u hu rega qalli li bl-arja b'kollox kien se jbiegh. Jien ghidtlu mela biex bhala kompromess naghmlu kundizzjoni li kemm il-darba il-penthouse ma jbighhiex bl-arja din tibqa' taghna t-tnejn u zidna kundizzjoni fuq il-kuntratt f'dan ir-rigward [...]"[7].

L-attur ikompli jgħid li huwa biegħ l-appartamenti tiegħu pero żamm is-sehem tal-komun. Jgħid li kien ra li l-blokka ta' hdejn dik mertu tal-kawża kienet tellgħet sular aktar minn tagħhom u hawn fejn issuspetta li hemm il-possibbilita li jinbena sular ieħor. Kompla jgħid li meta ra hekk huwa ra taħt liema kundizzjonijiet biegħ il-*penthouse* Nicholas u sab li hu kien żamm l-arja. Ikompli jgħid li huwa kien kkuntatja lil Nichoals u kienu ftehmu li jmorru għand in-Nutar iżda dan tal-aħħar baqa' ma deherx. Jgħaddi sabiex jispjega li saru diversi kuntatti bejniethom it-tnejn inkluż li saret offerta minn Nicholas Calleja ta' €12,500 għal nofs il-bejt, pero raw li din is-somma kienet baxxa u rrifjutawha.[8]

In kontro-eżami huwa qal li bejn il-konvenju u l-kuntratt kien sar diskors bejniethom sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet u ċioe saret kundizzjoni ġdida fis-sens illi jekk ix-xerrej ma jbiegħx il-*penthouse* bl-arja tagħha din tibqa tat-tnejn.

---

[7] Fol 31 tal-proċess

[8] L-attriċi wkoll għamlet affidavit li jinsab a fol 54 tal-proċess. Il-Qorti tinnota li fih ma intqal xejn ġdid minn dak li qal ir-raġel tagħha fl-affidavit tiegħu. Kontro-eżami lis-sinjur sar fis-6 t'Ottubru 2022.

Jgħid li din il-kundizzjoni saret quddiem in-nutar pero' n-nutar ma kienx daħħalha bħala parti mill-kuntratt finali iżda kienet saret kitba privata separata. Għall-mistoqsija jekk l-iskrittura saritx dak il-ħin, ix-xhud jgħid li hu kien ippreparaha, mingħajr ma ħa pariri, u ħadha miegħu. Meta ġie mistoqsi għaliex ma marx qabel b'din il-karta għand in-nutar meta dan kien qiegħed jipprepara l-kuntratt, ix-xhud jgħid li huwa ma ġitux f'moħħu li jagħmel hekk.

12. Xehed in-**Nutar Anthony Abela**. Huwa ġie mistoqsi dwar x'kien l-iskop wara l-iskrittura li saret flimkien mal-kuntratt ta' bejgħ u n-Nutar qal hekk "mid-dehra kienu lahqu xi ftehim bejniethom pero tghidlix x'kien ghax hawnhekk hu kien biegh lilu skond il-kuntratt li ghandi miktub hawn, hu kien biegh lilu zewg livelli biex bnew zewg flats u l-arja sovraposta."[9] Meta ġie mistoqsi għalfejn dak li kien hemm fl-iskrittura ma keinx inkluż minflok fil-kuntratt ta' bejgħ, ix-xhud jgħid li hija xi ħaġa li jiftehmu fuqha l-partijiet u huwa ma jafx għalfejn kien sar dak il-ftehim. Ix-xhud jgħid li l-iskrittura li saret ma kinitx konvenju għaliex altrimenti kienet tkun trid tiġi reġistrata fi żmien tlett ġimgħat inkellha tiġi nulla. Jgħid li dik hija skrittura ta' ftehim li sar bejn il-partijiet. Jispjega li ma jistax iqisu bħala konvenju għaliex dik mhux wegħda ta' bejgħ iżda hija skrittura li fiha hemm numru ta' 'jekkijiet'[10] (if's and but's) fejn lanqas biss ġie imniżżel valur fiha. Spjega wkoll illi li kieku l-partijiet imxew sabiex iseħħ dak kontemplat fl-iskrittura privata kien ikollu bżonn:

> " ... pjanta tal-Lang Registry tal-bejt ta' l-arja u jekk la ma nizzluhomx fil-kuntratt originali kien ikollhi bzonn stima ta' l-arja ghax iridu jhallsu l-boll u *capital gains*. Jien jekk naghmel kuntratt ta' trasferiment ta' proprjeta hi x'inhi, bilfors trid thallas il-boll u l-capital gains. Ovvjament ikun

[9] Fol 72 tal-proċess.
[10] "Kemm il-darba ix-Xerrej [...]" – fol 16 tal-proċess.

tlabthom l-ewwel tnejn qabel il-kuntratt u jhallsuni t-tieni tnejn waqt il-kuntratt."[11]

In-Nutar spjega li trasferiment ma jsirx billi jittranġa kuntratt ieħor, iżda dak li kellu jsir kien li jsir kuntratt ieħor: "Il-kuntratt li sar it-378[12] li qed nitkellmu fuqu huwa kuntratt finalizzat u maghluq. Issa jekk dan ha jerga' jitrasferilu nofs l-arja dak irid isir kuntratt iehor, mhux qed nirrangaw, kuntratt iehor."[13] Ix-xhud iżda jgħid ukoll li jekk il-partijiet "ftehmu hekk dawn suppost zammew il-kelma bejniethom"[14].

13. Xehed il-**konvenut Nicholas Calleja** fejn spjega li huwa kien daħal f'wegħda mal-atturi li jiżviluppa *maisonette* eżistenti proprjeta' tal-atturi sabiex il-meżżanin eżistenti jiġi kkonvertit f'appartament filwaqt li jibni żewġ sulari oħra u dan mingħajr ma Camilleri jħallsu tax-xogħol fis-sens li ix-xogħolijiet u l-bini li kellu jagħmel il-konvenut fl-interess tal-atturi kienu ser ikunu l-ħlas tal-arja li huwa kien qed jakkwista. Kien hemm qbil ukoll li huwa japplika għall-permess ta' żvilupp għal *penthouse* u li jekk joħroġ il-permess il-konjuġi Camilleri jieħdu ż-żewġ appartamenti t'isfel u l-kumplament ikunu tiegħu. Ix-xhud qal li huwa ta l-għażla lill-atturi liema appartamenti jieħdu iżda kien qalilhom li min jieħu l-*penthouse* għandu jżomm l-arja. Jgħid li huwa kien beda x-xogħlijiet u għamel ukoll konvenju fuq il-*penthouse*. Ix-xhud jgħid li huwa kien ġera wara Camilleri sabiex isir il-kuntratt finali, iżda skont il-konvenut kienu qalulu li għandhom problema għal *waiver* tal-*loan* li kellhom mal-bank. Dik il-kwisjoni ġiet riżolta. Ġiet iffissata data u ħin man-Nutar Anthony Abela sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ.

---

[11] Fol 77 tal-proċess.
[12] In-numru li l-kuntratt ingħata fl-atti tan-nutar
[13] Fol 79 tal-proċess.
[14] *ibid.*

14. Jgħid li wara li n-Nutar qara l-kuntratt u kienu ser jiffirmaw il-kuntratt, l-attur Simon Camilleri ħareġ karta u qallu li dik hija karta li ġab m'għand in-Nutar tiegħu li tgħid li jekk l-arja ma tinbiegħx, din terġa lura għandhom it-tnejn [b'referenza ghal Camilleri u Calleja] u jekk ma jiffirmahiex huwa [Simon Camilleri] ma kienx ser jiffirma l-kuntratt ta' bejgħ. Jgħid li huwa ra li dik il-karta ma kinitx konvenju u ma kellux għażla ħlief li jiffirma. Ix-xhud ikkonferma li dik il-karta ma kinitx inkitbet min-Nutar Anthony Abela iżda ġabha miegħu Simon Camilleri dak inhar li ġie iffirmat il-kuntratt ta' bejgħ. Ix-xhud jikkonferma li huwa ma kienx qal lil Simon Camilleri li ma kienx ser ibiegħ l-arja tal-*penthouse*. Jgħid ukoll li Camilleri qatt ma staqsih jekk hux ser ibiegħ l-arja.

15. In kontro-eżami jgħid li Simon Camilleri kien jaf li huwa kien ser ibiegħ il-*penthouse* l-għada li għamlu l-kuntratt bejniethom. Spjega li huwa ma ħassx il-ħtieġa li jgħidlu li mhux ser ibiegħ l-arja tal-*penthouse*. Jgħid li n-Nutar Abela kien qallu li l-iskrittura li ġie biha ma tagħmilx wisq sens meta bil-kuntratt tal-bejgħ kien qiegħed ibiegħ lil Calleja l-arja. Jgħid li mhux hu għażel li jieħu t-tielet sular u l-*penthouse* iżda kien Simon Camilleri li għażel liema sulari ser jieħdu l-atturi. Jiċċara li lill-konjuġi Camilleri kien qalilhom li jekk il-*penthouse* tiġi għandu huwa ridha bl-arja, l-bqija n-negozju ma kienx jidħol għalih.

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

16. Għalkemm diġa ġie riprodott tajjeb li terġa ssir referenza għal dak li tniżżel fl-iskrittura in diżamina:

"Kemm il-darba ix-Xerrej (Nicholas Calleja) izomm l-arja tal-penthouse, din ghandha terga tigi proprjeta taz-zewg partijiet, pero' jista' ibiegħ l-arja tal-penthouse"

17. L-atturi jsostnu illi l-iskrittura li fuqha tistrieh il-kawża minnhom intavolata ma hiex wegħdha ta' bejgħ iżda wegħda ta' trasferiment fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 iżda hi wegħda ta' trasferiment fit-termini tal-artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16.

18. Mill-banda l-oħra l-konvenut ressaq l-eċċezzjonijiet (i) illi "l-iskrittura li fuqha r-rikorrenti qed jibbazaw il-pretensjonijiet tagħhom hija vaga ghall-ahhar u nieqsa minn kull korrispettiv jew konsiderazzjoni....." – eċċezzjoni numru 7; (ii) illi l-iskrittura "ma tikkonferixxi ebda drittijiet favur tagħhom (ir-rikorrenti) li tintitolhom jipproponu" t-talbiet tagħhom - eċċezzjoni numru 8; (iii) illi l-iskrittura ma tammontax għal xi wegħda ta' bejgħ u għalhekk ma toħloq l-ebda obbligu legali sabiex il-konvenut jitrasferixxi xi sehem ta' proprjeta' a favur l-atturi; u (iv) ma jirriżultax illi l-atturi irriżervaw favur tagħhom xi jedd ta' rkupru sabiex jakkwistaw lura xi parti mill-proprjeta' trasferita in forza tal-kuntratt pubbliku tas-27 ta' Mejju 2015.

19. Kif rajna iż-żewġ naħat jaqblu li l-iskrittura ma hiex wegħda ta' bejgħ. Huwa minnu illi dik l-iskrittura ma hiex wegħda ta' bejgħ fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 għaliex hija karenti minn diversi elementi kostitutivi ta' konvenju ta' bejgħ ta' immobbli sabiex titqies bħala tali. Dan għas-sempliċi raġuni illi imkien ma ssemmi prezz bħala korrispettiv għat-trasferiment. In mankanza ta' prezz stabbilit jew mod kif il-prezz għandu jiġi stabbilit, l-iskrittura ma tistax titqies li hi wegħda ta' bejgħ. Sa hemm il-partijiet jaqblu.

20. L-atturi jsejħu l-iskrittua bħala wegħda ta' trasferiment li ma hux bejgħ u li hi regolata mill-artikolu 1233 tal-Kap. 16. L-artikolu 1233 minnhom ċitat qed jirregola mhux l-istitut ta' dak li suppost il-partijiet kienu qed jikkontrattaw dwaru imma qed jirregola l-forma *ad validitatem* li għandha tieħu wegħda ta' trasferiment ta' immobbli; irrispettivament jekk hux b'titolu oneruż jew mod ieħor. Difatti dak l-artikolu huwa intitolat "Atti li għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata". Provvediment legali li jqis biss il-forma bħala element essenzjali għall-finijiet ta' validita'.

21. Għalkemm il-konvenut jgħid illi ma riedx jiffirma dik l-iskrittura li l-attur ħareġ mill-but appena n-nutar spiċċa jaqra l-kuntratt iżda qabel ma ffirmawh; il-konvenut ma hux qed jattakka dik l-iskrittura fuq xi pretiza li l-kunsens tiegħu kien vizzjat izda fuq il-pretest li hija skrittura nulla għaliex nieqsa minn korrispettiv jew konsiderazzjoni; li ma tikkonferiex fuq l-atturi xi jedd ta' rkupru u li fi kwalunkwe każ ma toħloq l-ebda obbligu legali fuq il-konvenut.

22. Bħala punt ta' tluq sabiex nanalizżaw il-posizzjonijiet dijametrikament opposti tal-partijiet tajjeb jiġi sottolineat illi rigward il-prinċipju tad-dritt sostantiv fil-kamp tal-kuntratti huwa provdut fil-liġi illi l-obbligazzjonijiet għandhom jiġu eżegwiti bil-'bona fide' u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħand fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi. (**Artikolu 993 – Kodiċi Ċivili**) F'dan ir-rigward inżamm illi "L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali taghhom". (**Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella** - Qorti tal-Appell - 19 ta' Novembru, 2001).

23. Kif rajna, permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu il-konvenut qed jikkontesta t-talbiet attriċi billi jżomm illi l-iskrittura hija "nieqsa minn kull korrispettiv jew konsiderazzjoni". Fi kliem ieħor li l-kontrattazzjoni hemm riflessa hija mingħajr kawża.

24. **Artikolu 987 tal-Kap. 16** jipprovdi illi:

> L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett. Il-kawża tista' tiġi ppruvata għalkemm ma tkunx espressa.
>
> **Artikolu 988.**
>
> Il-ftehim, b'dan kollu, jibqa' jiswa jekk jiġi ppruvat li kien hemm kawża biżżejjed, għalkemm mhux espressa

25. Minn dak li jirriżulta mill-iskrittura ppreparata mill-atturi u ffirmata kontra qalbu mill-konvenut; il-ħsieb, mhux neċessarjament rifless fl-iskrittura, kien illi jekk il-konvenut ibiegħ il-penthouse u jżomm għalih l-arja ta' fuq il-penthouse allura nofs indiviż tal-arja tal-penthouse kellha "terga tigi proprjeta' taż-żewġ partijiet". Pero' fl-istess ħin ftehmu wkoll illi l-konvenut "seta' jbiegħ l-arja tal-penthouse". Imkien ma hemm indikat li l-arja kellha tinbiegħ "flimkien" mal-penthouse. Il-konvenut jgħid li tali stipulazzjoni hija nulla peress li priva minn kwalunkwe konsiderazzjoni jew korrispettiv.

26. L-iskrittura la tistipula żmien u lanqas kif kellu jseħħ it-trasferiment ta' nofs indiviż tal-arja tal-penthouse fl-eventwalita' li l-arja tibqa' f'idejn il-konvenut. Bil-fatt li l-ebda prezz ma hu msemmi wieħed jifhem illi in-nofs

indiviż tal-arja kellu jiġi trasferit lura lill-atturi mingħajr ħlas. Għaliex dan kellu jseħħ ma hemm xejn fl-iskrittura.

27. L-attur xhed illi huwa insista li tiġi ffirmata dik l-iskrittura peress li qabel iffirma l-konvenju l-konvenut kien ikkonvinċih kontra qalbu li jbegħlu l-arja flimkien mal-penthouse peress li beda jgħid illi mingħajr l-arja kien ser ikun diffiċli li jbiegħ il-penthouse.

28. Għalkemm l-iskrittura tipprovdi b'mod telegrafiku liema kondizzjoni jekk tavvera ruħha kienet twassal sabiex il-konvenut jgħaddi lura lill-atturi nofs indiviż tal-arja tal-penthouse, mhux ċar mill-iskrittura kif dan kellu jseħħ.

29. L-atturi jinsistu illi l-iskrittura kienet wegħda ta' trasferiment u mhux wegħda ta' bejgħ. Tali pretensjoni temani mill-fatt illi l-partijiet ma ftehmu l-ebda prezz fl-eventwalita' li jseħħ dak kontemplat.

30. Il-Qorti tqis li huwa ferm relevanti dak li ingħad fis-sentenza li ingħatat fil-5 ta' Ottubru 1998 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Joseph Baldacchino et noe vs. Carmelo sive Charlie Camilleri et**.:

> "*Biex l-iskrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili tkun valida fil-liġi jeħtieġ li tkun tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; tikkontjeni l-wegħda ta` trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta` dak il-ftehim; tidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu jkunu determinanti jew determinabbli skond il-ftehim*."
>
> [...]
>
> Il-**Giorgi** fit-trattat tiegħu **Teoria delle Obbligazioni,** Vol. I, pt. I, p. 373 *et seq* hekk jgħallem:

"*Il secondo requisito della scrittura privata* (l-ewwel rekwiżit kien il-firem tal-kontraenti li b'hekk jixhdu l-fidi tar-rabta kontrattwali), *si è di contenere il tenore delle promesse delle stipulazioni delle liberazioni, che è preodinata a conscarare. Ma questo requisito, piu che alla materiale compilazione del documento, si riferisce alla sostanza intellettuale del medesimo. Ed è per se evidente, che nihil agit chi non seppe in una scrittura dichiarare che cosa voleva";*

Il-ġurisprudenza nostrana tgħallem:

"Ġie deċiż li meta element essenzjali jkun irid jirriżulta minn skirttura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali mhumiex ammissibbli biex jiġi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi leċita biss li ssir biex teluċida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt inċidentali jew aċċessorju" (Vol XXXII, pt. I, p.26);

"U dan l-element (essenzjali tal-promessa) ma jistax jiġu supplit permezz tal-provi testimonjali għaliex, kif irriteniet din il-Qorti in re **Muscat vs Fiteni**, fis-17 ta' Jannar 1917, jistgħu jiġu ammessi provi testimonjali "*quando la prova testimoniale dia diretta a far fede di un patto verbalmente convenuto precedentemente o contemporaniamente alla scrittura, quando il patto sia accidentale o accessorio..."* huwa inammissibbli illi jkun ippruvat permezz ta' xhieda element essenzjali li jonqos mill-kuntratt stess" (Vol. XXXII, pt.1, p. 48; Vol. II, p. 693);

U hu għalhekk li ġie ritenut illi:

"Jekk mill-konvenju ta' promessa ta' bejgħ tirriżulta l-obbligazzjoni tal-venditur li jbigħ u dik tal-komprатur li jixtri, l-iskrittura ma tistax tiġi meqjusa bħala nulla billi ma jkunx fiha xi partikolarita oħra – anke mportanti – bħal per eżempju d-data meta sar il-konvenju" (Vol. XXXIII, pt. I, p.202);

A contrario sensu jekk mill-konvenju ma jirriżultawx dawk l-obbligazzjonijiet tal-promessa, *ex actis*, l-iskrittura kellha titqies nieqsa mill-elementi essenzjali u għalhekk tiġi ddikjarata bla ebda effett fil-liġi;

[...]

Hu veru li meta klawsola f'kuntratt tista' tfisser ħaġa u oħra għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett, milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett. *Ut magis res valeat quam pereat*. Dan il-prinċipju ta' nterpretazzjoni ma japplikax pero fil-każ fejn

il-kuntratt ikun fih element essenzjali ;i jkun nieqes u li allura jkun jirrendih bla effett fil-liġi. Il-ġudikant ma jistax b'interpretazzjoni li ma toħroġx mid-dokument innifsu, jagħmel tajjeb għal dan in-nuqqas u jiddetermina hu dak l-element essenzjali mankanti;

[...]

[...] Hu sewwa li jiġu evitati l-formaliżmi żejda u li wieħed imur direttament għas-sustanza tal-kuntratt li suppost ġie perfett. Pero dik is-sutanza trid tirriżulta b'mod ċar mill-iskrittura għaliex il-liġi teżiġi l-kitba mhux sempliċement bħala ndikazzjoni tal-volontà tal-kontraenti, imma bħala espressjoni tal-volontà tal-kontraenti u tal-ftehim u tesiġi r-reġistrazzjoni materjali tagħha bil-kitba proprju biex, kemm jista' jkun, tevita li jkun hemm lok ta' nċertezza u dubbju dwar dak li jkun ġie miftiehem u konsegwentement il-bżonn ta' nterpretazzjoni bbażata fuq provi li ma jirriżultawx mill-kitba."

31. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim il-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina l-iskrittura in kwistjoni.

32. Mid-diċitura tal-iskrittura telegrafika huwa evidenti illi l-ħsieb almenu tal-atturi kien li ż-żewġ klawsololi kienu qed jiffurmaw parti mill-kuntratt pubbliku ta' xiri/bejgħ li kienu għadhom kemm iffirmaw. Tant hu hekk illi l-iskrittura hija priva minn kwalunkwe dettal ieħor. Jekk persuna estranea għall-kontrattazzjoni sħiħa ta' bejn il-partijiet jaqra biss l-iskrittura mingħajr ma jkun jaf bl-eżistenza tal-kuntratt pubbliku jew konvenju li l-preċedih ma jifhem assolutament xejn.

33. Huwa evidenti illi l-iskrittura kienet intiża sabiex toħloq restrizzjoni fuq id-dritt patrimonjali li l-konvenut kien għadu kemm akkwista bix-xiri tal-arja imsemmija fil-kuntratt pubbliku soġġetta għall-kondizzjoni jekk il-konvenut iżommx l-arja jew le. L-ebda terminu ma hu stipulat. L-ebda kondizzjoni ma ġiet inkluża illi l-arja kellha tinbiegħ mal-penthouse. Mhux biss, talli l-iskrittura tistipula wkoll illi l-konvenut "jista' jbiegħ l-arja tal-penthouse". Iżda ma jissemmiex illi jekk l-arja tal-penthouse ma tinbiegħx mal-penthouse

allura jiskatta l-jedd pretiż mill-atturi li jakwistaw lura nofs indiviż tal-arja tal-istess penthouse.

34. Din l-iskrittura teħtieġ li tiġi evalwata kemm mill-aspett ta' sustanza kif ukoll mill-aspett formali tagħha.

35. Huwa aċċettat li meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b'mod ċar jew b'mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda il-qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x'kienet il-fehma tal-partijiet dakinhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt. Il-liġi fiha sensiela ta' disposizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-qrati dwar it-tifsir xieraq ta' kuntratti meta jinqala' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk. (**Darren Grima v. Frederick Schell et.** - Prim' Awla - 28 ta' Jannar, 2016). Fl-istess ħin meta l-kliem f'kuntratt huwa ċar mhux neċessarjement ikun jirrifletti dak li jkunu effettivament ftehmu l-partijiet. Għalkemm il-liġi trid illi in *claris non fit interpretatio*, il-liġi tipprovdi wkoll illi meta jkun jidher ċar li s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel mal-fehma tal-partijiet għandha tipprevali l-fehma tal-partijiet fuq il-kelma miktuba.

36. Jirriżulta mill-provi mressqa illi qabel ġiet iffirmata dik l-iskrittura saret diskussjoni movimentata bejn il-partijie anke għaliex, kif ammetta l-istess attur, huwa żamm dik il-klawsola u l-karta li kienet miktuba fuqha mistura sew min-nutar li kien qed jara l-kuntratt kif ukoll mill-konvenut. Kien biss wara li n-nutar qara l-kuntratt ta' xiri u bejgħ u l-partijiet ġew sabiex jiffirmaw il-kuntratt pubbliku li l-attur ħareġ mill-but karta b'dik il-klawsola. Permezz ta' dik il-klawsola ġdida l-attur ried ivarja dak li dwaru kienu ftehmu fuqu l-partijiet rifless fil-kuntratt li kien għadu kemm inqara.

37. Jidher li l-attur kellu ripensament dwar jekk kienx għamel negozju tajjeb. Ħass illi fuq il-konvenju ma kienx ħa ħsieb l-eventwalita' illi wara li jsir il-kuntratt il-konvenut ikun jista' jibni sular ieħor fuq il-penthouse, possibilita' li jidher li fin-negozjati ta' bejniethom qabel iffirmaw il-konvenju ma kenitx teżisti.

38. Minn din l-ottika l-aġir tal-attur illi fl-aħħar mument qabel kellu jiġi ffirmat il-kuntratt pubbliku jirrikatta lill-konvenut illi jew jaċċetta kondizzjoni ġdida favur l-atturi jew inkella ma kienx ser jiffirma l-kuntratt, huwa aġir li jitfa' dell tqil fuq il-mod kif dik l-iskrittura oriġinat. Fi kwalunkwe każ, il-konvenut, għalkemm kontra qalbu, iffirma dik l-iskrittura u għalhekk huwa meħtieġ li l-Qorti tikkunsidra jekk tali skrittura welditx vinkolu bejn il-parijiet, u fl-affermattiv ix-xorta ta' tali vinkolu.

39. Skond ma xehdu l-partijiet il-klawsola fl-iskrittura kellha l-iskop illi jekk il-konvenut ibiegħ il-penthouse mingħajr l-arja allura l-atturi kellhom id-dritt li jakkwistaw lura nofs indiviż ta' dik l-arja. Skond l-atturi dan kien kompatibbli mal-ispirtu tan-negozjati li kellhom dwar il-ftehim minnhom milħuq li l-atturi jikkontribwixxu bil-proprjeta' tagħhom filwaqt li l-konvenut jikkontribwixxi bil-materjal u l-mano d'opera sabiex l-atturi jispiċċaw sidien ta' żewġ appartamenti filwaqt li l-konvenut jispiċċa sid ta' appartament u penthouse. Min-naħa tiegħu il-konvenut jgħid illi dik l-iskrittura ma tirrifletteix il-ftehim ta' bejniethom u li kien kostrett jiffirmaha għaliex bir-rikatt tal-atturi li jekk ma jaċċettax ma kienux ser jiffirmaw il-kuntratt ta' xiri/bejgħ huwa ħass li kellu "pistola" ma rasu u kostrett jiffirma.

40. Dan kollu seħħ peress li wara li ġie ffirmat il-konvenju jidher li l-attur irrealizza li ma kienx ħaseb għall-eventwalita' illi r-regolamenti tal-iżvilupp setgħu jiġu emendati fil-futur b'tali mod li jagħmluwha possibbli li anke l-arja

tal-penthouse proġettata tkun tista' wkoll tiġi żviluppata f'unit residenzjali ieħor. Ried għalhekk illi f'tali eventwalita' ma jgawdiex biss il-konvenut iżda jgawdu miegħu l-atturi. Din hija r-retroxena għal dik l-iskrittura.

41. Huwa rifless dan kollu fl-iskrittura? Evidenti li le. Lanqas biss hemm referenza għall-kuntratt ta' bejgħ li kien għadu kemm ġie ffirmat. Il-frazi fl-iskrittura li l-konvenut "jista' jbiegħ l-arja tal-penthouse" tista' tinftiehem illi l-konvenut jista' jbiegħ l-arja tal-penthouse separata mill-penthouse. Il-maqlub ta' dak li l-attur jgħid li ried jorbot bih lill-konvenut. Huwa minnu li **Artikolu 1003** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet. Pero' huwa daqstant ieħor minnu illi l-klawsoli kollha ta' kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra billi kull klawsola tingħata s-sens illi jidher mill-att kollu (**Art. 1008**). Rilevanti wkoll **Artikolu 1009** li jipprovdi illi fid-dubju, l-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni. (ara. **Giovanni Buġeja vs. Carmelo Pisani** - Qorti tal-Kummerċ - 14 ta' Novembru, 1951).

42. Meta artikolu 1003 jitkellem dwar l-intenzjoni tal-partijiet, qed jippreżumi li l-intenzjoni tal-partijiet kienet uniformi, paċifika u identika. Kif rajna l-intenzjoni tal-partijiet qabel iffirmaw dik l-iskrittura kienet kollox barra uniformi, paċifika jew identika. Għalhekk il-Qorti ma tqisx li hawn huwa applikabbli Artikolu 1003.

43. B'applikazzjoni ta' artikolu 1008, una volta li l-partijiet għażlu illi dak stipulat fl-iskrittura ma jinkluduhx fil-kuntratt pubbliku, isegwi illi għall-finijiet ta' interpretazzjoni wieħed irid joqgħod biss fuq dak li hemm imniżżel fl-

iskrittura; aktar u aktar meta l-partijiet ma għamlu referenza għal ebda dokument ieħor.

44. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma illi japplika id-dispost tal-Artikolu 1009 fis-sens illi ġialadarba irriżulta ċar illi ma kenitx l-intenzjoni taż-żewġ naħat li jżiedu stipulazzjoni oltre dak stipulat fil-kuntratt ta' xiri/bejgħ, il-Qorti għandha toqgħod ma' dak li raġonevolment wieħed jifhem mill-qari tal-iskrittura u li f'każ ta' dubju l-konvenzjoni għandha tiġi interpretata favur dak li jkun jidher li intrabat bl-obbligazzjoni, f'dan il-każ il-konvenut.

45. Tqis għalhekk illi mhiex fondata l-pretensjoni tal-atturi illi l-iskrittura tobbliga lill-konvenut sabiex jitrasferixxi lura lill-atturi nofs indiviż tal-arja tal-penthouse.

46. Il-Qorti tqis ukoll illi l-pretensjoni tal-atturi m'għandiex fondament legali anke għaliex kienet intiża, almenu mill-atturi, sabiex tirrestrinġi u tillimita s-setgħat tal-konvenut qua sid tal-arja fejn kellha tiġi kostruwita l-penthouse kif ukoll l-arja ta' fuqha. Permezz tal-iskrittura l-atturi ippretendew illi jakkwistaw jedd fuq l-immobbli li kienu għadhom kemm itrasferew lill-konvenut. Mod ieħor, riedu illi jekk il-konvenut ibiegħ il-penthouse mingħajr l-arja tagħha il-konvenut ma jkunx jista' jiddisponi waħdu mill-arja ta' fuq il-penthouse iżda kellu jgħaddi lura nofs indiviż ta' dik l-arja.

47. Tali pretensjoni hija jedd fuq immobbli jew jedd marbut ma' immobbli u bħala tali ma setax jiġi mwelled b'sempliċi skrittura privata. Jekk skond l-atturi huma kellhom id-dritt li jimpedixxu lill-konvenut milli waħdu jbiegħ l-arja tal-penthouse; apparti li l-iskrittura proprju tgħid il-maqlub, tali jedd pretiż kellu jiġi inkorporat jew fil-kuntratt ta' bejgħ li kienu għadhom kemm iffirmaw jew inkella f'kuntratt pubbliku ieħor.

48. Ġaladarba hawn sitratta ta' skrittura privata separata mill-kuntratt pubbliku ta' trasferiment, il-Qorti tirreferi għal dak li jipprovdi **Kapitolu 55, L-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili** dwar tibdil f'kuntratti pubbliċi u artikoli oħra meqjusa relevanti. Jibda biex jingħad li ebda tibdil ma jista' jsir f'att wara li jkun ġie ppubblikat u iffirmat.[15] In oltre l-**Artikolu 45** tal-imsemmi Kapitolu jipprovdi li "Ir-rexxissjoni, it-tibdil jew it-tħassir ta' att isir b'att ieħor għalih." Dan ifisser għalhekk li att pubbliku jista' jiġa rexxiss, mibdul jew imħassar b'att pubbliku ieħor u mhux permezz ta' skrittura privata.

49. Kapitolu 55 jipprovdi wkoll li jista' jsir att korrettiv nutarili iżda dan f'istanzi speċifiċi. L-artikolu relevanti f'dan il-każ huwa l-**Artikolu 45A**:

> "45A.(1) Bla ħsara għad-drittijiet diġà akkwiżiti minn terzi u bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu, nutar għandu d-dritt li fir-rigward ta' atti *inter vivos* fl-atti tiegħu, f'dan l-artikolu msemmi "l-att oriġinali", jagħmel f'kull ħin att dikjaratorju li jirrettifika kull żball jew ommissjoni li jkun fih. L-att dikjaratorju, f'dan l-artikolu msemmi "att korrettiv nutarili", għandu jiġi preservat u reġistrat fl-atti tan-nutar.
> [...]
> (5) L-iżbalji u l-ommissjonijiet li jistgħu jkunu s-suġġett tal-att korrettiv nutarili huma dawn li ġejjin:
> (a) żbalji ta' tajpjar jew ortografiċi;
> (b) numri żbaljati ta' dokumenti ta' identifikazzjoni;
> (ċ) diskrepanzi bejn kliem u ċifri;
> (d) żball meta tiġi konvertita valuta differenti;
> (e) żbalji meta tiġi kkalkulata t-taxxa;
> (f) żbalji fl-oriġini ta' titolu; u
> (g) kull ħaġa oħra li l-Ministru responsabbli għall-affarijiet nutarili jiddetermina permezz ta' regolamenti."

50. Wieħed mill-atti li n-nutar għandu jippreżenta lid-Direttur tar-Reġisttru Pubbliku b'nota fi żmien ħmistax-il ġurnata tax-xogħol mid-data tal-att huwa

[15] **Artikolu 44 (1) tal-Kapitolu 55**.

"(a) tal-atti fost il-ħajjin li jittrasferixxu l-proprjetà ta' immobbli jew jeddijiet irjali fuq dik il-proprjetà"[16].

51. It-tħassir jew tibdil t'att pubbliku jista' jsir b'att pubbliku ieħor u mhux b'sempliċi skrittura. Il-Qorti tħoss li għandha tenfasiża dan il-punt proprju għaliex skont il-kuntratt ta' bejgħ li sar fis-27 ta' Mejju 2015 l-atturi biegħu u l-konvenut xtara l-arja mil-livell tas-saqaf tas-*second floor level* 'il fuq. Il-kuntratt ta' bejgħ ma kien fih ebda kundizzjoni speċifika li tirrigwarda l-arja tal-*penthouse* f'każ li l-arja tagħha ma tinbiegħx flimkien mal-*penthouse.*

52. Din il-kundizzjoni saret pero' fi skrittura separata mill-kuntratt ta' bejgħ. Rilevanti wkoll sa ċertu punt li l-konvenju li ppreċeda l-pubblikazzjoni tal-kuntratt imkien ma semma' li kien hemm tali ftehim. Anke għaliex il-konvenju jikkorrobora l-verżjoni li ta l-konvenut. Mix-xhieda tal-partijiet joħroġ illi fil-verita' tali arranġament qatt ma ssemma sakemm ġie ffirmat il-konvenju. Isegwi illi meta l-partijiet iffirmaw il-konvenju l-ebda ftehim verbali ma kien hemm bejniethom illi jekk il-konvenut ma jbiegħx l-arja mal-penthouse allura nofs indiviż tal-arja tal-penthouse terġa tmur lura għand l-atturi.

53. L-ewwel darba li tali kundizzjoni tfaċċat bil-kitba kien dak inhar li ġie ffirmat il-kuntratt ta' trasferiment u ċioe fis-27 ta' Mejju 2015 proprju ftit mumenti qabel ma l-partijiet kienu ser jiffirmaw il-kuntratt. Din il-Qorti hija tal-fehma li sabiex l-imsemmija kundizzjoni jkollha forza legali kellha tifforma parti integrali mill-kuntratt ta' bejgħ li sar fis-27 ta' Mejju 2015 jew altrimenti sabiex tali kundizzjoni tiġi inkluża bħala kundizzjoni fil-kuntratt ta' bejgħ kellu jsir kuntratt ieħor sabiex permezz tiegħu isir it-tibdil meħtieġ.

[16] **Artikolu 50 tal-Kapitolu 55**.

54. Fl-iskrittura hemm neqsin numru ta' elementi meqjusa neċessarji fosthom it-titolu li taħtu kellu jsir dan it-trasferiment. Imkien ma jiffiguraw termini essenzjali li jindikaw li t-trasferiment ser isir b'titolu oneruż jew b'titolu gratuwitu..

55. Japplika perfettament għal każ de quo dak li ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **E. Grech Cristal Bath Ltd vs. Grezzju Patiniott** moqrija fl-20 ta' Marzu 2003:

> "Dan is-suppost ftehim kien jikkontempla ftehim futur fuq l-oggett u l-prezz tat-trasferiment, u la darba ma kienx ghadu sar ftehim fuq dawn l-elementi essenzjali tal-kuntratt, fil-verita' ma hemm ftehim xejn, izda biss "*gentelman's agreement*" [...] Dan l-hekk imsejjah "ftehim", ma jistax jigi enforzat mill-Qorti."

56. Ostakolu ieħor għall-azzjoni attriċi huwa l-fatt illi irrispettivament mill-konsiderazzjonijiet kollha fuq magħmula, l-iskrittura qed tirreferi għall-possibilita' ta' trasferiment futur ta' immobbli. Qed titratta dritt reali bil-konsegwenza li jidħlu in xena l-liġijiet fiskali li jirregolaw kontrattazzjonijiet rigwardanti immobbli.

57. Sabiex wegħda ta' trasferiment ta' immobbli tkun waħda valida jeħtieġ li jiġu onorati l-obbligi fiskali u ċioe li l-wegħda tiġi reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi. Skont l-**Artikolu 3 (6) tal-Kapitolu 364**, **Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti**:

> "konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa [...]"

58. Kif intqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Bartholomeo Bonett v. George Borg et** mogħtija fil-25 ta’ Jannar, 2023:

> “L-iskrittura tikkomprendi wegħda ta’ trasferiment ukoll jekk fil-kuntest ta’ appalt, u darba hemm wegħda ta’ trasferiment ta’ dritt reali, dik l-iskrittura kellha tiġi reġistrata u t-taxxa provviżorja mħallsa kif trid il-liġi. Fejn tidħol materja tal-erarju, il-liġi trid tiġi segwita rigorosament u t-taxxa dovuta trid titħallas, anke jekk dak li jkun iqis l-liġi bħala skomda għalih. Hawn non si tratta biss minn kawża lleċita, li tolqot l-interess tal-partijiet, iżda fuq kollox l-interess tal-istat li jrid li kull wegħda ta’ trasferiment ta’ dritt reali tiġi reġistrata u t-taxxa dovuta mħallsa.”

59. Huma l-istess atturi li jiddeskrivu l-obbligazzjonijiet naxxenti mill-iskrittura mertu tal-kawża bħala wegħda ta’ trasferiment. Kien għalhekk id-dover tagħhom li jekk xejn jassiguraw illi sabiex ikunu jistgħu jivvantaw jeddijiet naxxenti minn dik l-iskrittura jaraw li tiġi reġistrata u t-taxxa provviżorja dovuta mħallsa. Minn dan kollu ma sar xejn. Għalkemm il-wegħda ta’ trasferiment hija soġġetta għall-kondizzjoni sospensiva, dan ma jnaqqas xejn mill-fatt illi l-iskrittura kienet tikkontjeni wegħda ta’ trasferiment ta’ jedd reali jekk tavvera ruħha kondizzjoni li kif rajna hija neboluża għall-aħħar.

60. Regolamenti ta’ natura fiskali huma ta’ ordni pubbliku u l-Qorti hi marbuta li tapplikhom, irrispettivament jekk ġietx mitluba mill-partijiet. Irrispettivament jekk għal raġunijiet oħra tali skrittura kenitx valida jew le. Ftehim dwar trasferiment ta’ immobbli bħalma huwa l-każ odjern jibqa’ mingħajr effett legali jekk ma jsirx l-avviż kontemplat fil-liġi u mħallas dak dovut lil erarju. (**Mary Jane Sciberras v. Franco Sciberras -** Qorti tal-Appell - 31 ta’ Jannar, 2014).

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut safejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet fuq magħmula.

2. Tilqa' s-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni.

3. Tqis ukoll illi l-iskrittura tas-27 ta' Mejju, 2015 ma hiex valida fit-termini tal-Artikolu 3 (6) tal-Kapitolu 364, Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti.

4. Tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur