



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 44/2004

J.D.G. Properties Limited .

VS

Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet :

Illi l-konvenuti Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli flimkien mas-soċjeta' S.B. Auto Centre Limited, permezz ta' konvenju datat sitta u għoxrin ta' April sena elfejn u tlieta (2003) (hawn anness u markat Dokument "A"), obligaw ruħhom li jbiegħu, jittrasferixxu u jassenjaw lis-soċjeta' J.D.G. Properties Limited, li minn naħa tagħha obligat ruħha li tixtri u takkwista, basement u semi-basement formanti parti minn korp ta' bini bla numru fi

Kopja Informali ta' Sentenza

Triq l-Esperanto, Msida, Malta, bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati ;

Illi l-imsemmi konvenju li kellu jiskadi fis-sitta u għoxrin ta' Ottubru 2003 ġie sussegwentement estiż permezz ta' skrittura oħra datata tnax (12) ta' Jannar sena elfejn u erba' sabiex jiskadi fit-tletin (30) ta' Marzu sena elfejn u erba' (2004) ;

Illi permezz ta' ittra uffiċjali datat disgħa u għoxrin ta' Marzu 2004 is-soċjeta' attriċi interpellat lil konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ ;

Illi l-konvenuti għal ebda raġuni valida fil-liġi naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-imsemmi kuntratt ta' bejgħ .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti Joseph Portelli u martu Vanessa Portelli u s-soċjeta' S.B. Auto Centre Limited naqsu għal ebda raġuni valida fil-liġi milli jersqu għal iffirmar u publikazzjoni ta' bejgħ tal-basement u semi-basement formanti parti minn korp ta' bini bla numru fi Triq l-Esperanto, Msida, Malta kif kienu obligaw ruħhom li jagħmlu permezz ta' skrittura ta' konvenju datat sitta u għoxrin ta' April sena elfejn u tlieta (2003) kif estiż permezz ta' skrittura oħra datata sitta u għoxrin ta' Ottubru 2003 ;

2. Tordna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju fuq ċitat ;

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgħ u kuraturi għall-eventwali kontumacċja tal-konvenuti fuq l-att finali tal-bejgħ .

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Marzu 2004, u bl-imġax legali, lkoll kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tas-soċjeta' attriċi maħlufa minn George Cutajar .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew :

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, kif sejjer jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża ;

2. Illi fl-ewwel lok, il-konvenju tas-26 ta' April 2003 skada fis-26 ta' Ottubru 2003 u ma ġie mġedded b'ebda mod u manjiera qabel dik id-data u kwindi tilef l-effetti kollha tiegħu ;

3. Illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għal dak illi sejjer jiġi sollevat aktar 'il quddiem f'din in-nota tal-eċċezzjonijiet, 'l hekk imsejha rinnova tat-12 ta' Jannar 2004 ma hija xejn rinnova imma hija konvenju ġdid u bħala tali kien rikjest illi dan il-konvenju ġdid jikkonforma ruħu mar-rekwiżiti kollha tal-liġi fosthom dak illi jiġi ffirmat mill-partijiet kollha illi suppost kienu qegħdin jiehdu parti fih; dak illi jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien wieħed u għoxrin 921) jum mid-data tas-suppost iffirmit tiegħu; dak illi fih ikun hemm elenkat speċifikament l-oġġett tal-konvenju, il-prezz tal-bejgħ u l-modalita' tal-pagament . L-ebda wieħed minn dawn ir-rekwiżiti ma ġie soddisfatt u għalhekk dik l-estensjoni, jew aħjar dak il-konvenju ġdid huwa null u bla ebda effett ;

4. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, dik illi suppost hija l-firma ta' Joseph Portelli fuq dak il-konvenju ma hija xejn il-firma tiegħu, imma l-istess firma ġiet fabbrikata u falsifikata minn xi ħadd ieħor mingħajr il-kunsens u approvazzjoni tal-istess Joseph Portelli ,

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-gurament ta' Josph Portelli .

Rat il-verbal tagħha tas-26 ta' April 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi qed tfittex l-esekuzzjoni ta' konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu illi jbigħulhom il-proprjeta' ndikata bil-prezz bonarjament miftiehem<sup>1</sup> .

Il-konvenuti qed jirrifjutaw li jersqu għal dan il-kuntratt peress illi jinsistu illi dan kien skada u allura mhumieq aktar obbligati bih .

Ġara illi l-kontendenti permezz ta' skrittura privata tas-26 ta' April 2003, kienu daħlu fi ftehim bejniethom rigward il-bejgħ ta' proprjeta' fi Triq l-Esperanto, l-lmsida lis-soċjeta' attriċi, bil-prezz u modalitajiet oħra hemmhekk indikati . Il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien sitt (6) xhur<sup>2</sup> . Għal diversi raġunijiet, fosthom illi l-proprjeta' kienet għadha ma nbniex, il-kuntratt relattiv baqa' ma sarx fiż-żmien stipulat u għalhekk skada . Imma mbagħad fit-12 ta' Jannar 2004 ġiet iffirmata skrittura oħra bejn Joseph Portelli minn naħa u Joseph Cassar minn naħa l-oħra, li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ssostni illi dan il-konvenju ġie estiż sat-30 ta' Marzu 2004 . Billi minkejja dan, il-konvenuti xorta waħda reġgħu naqsu illi jersqu għall-kuntratt, is-soċjeta' attriċi nterpellathom permezz ta' ittra uffiċċjali tad-29 ta' Marzu 2004 għal dan il-fini, u billi l-konvenuti baqgħu inadempjenti, ġiet intavolata l-kawża preżenti fit-28 ta' April 2004 . Il-konvenuti jikkontendu illi wara li kien tħalla jiskadi l-konvenju tas-26 ta' April 2004, huma ma baqgħux aktar obbligati li jbiegħu lis-soċjeta' attriċi, għax l-iskrittura

---

<sup>1</sup> Ara Dok. A anness maċ-ċitazzjoni.,

<sup>2</sup> ibid.

Kopja Informali ta' Sentenza

tat-12 ta' Jannar 2004, ma hix vinkolanti fil-konfront tagħhom sostanzjalment għal tliet raġinijiet :

(i) għax ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha li kienu ffirmaw il-ftehim oriġinali ;

(ii) billi l-konvenju oriġinali tħalla jiskadi, it-tieni skrittura kellha titqies bħala konvenju ġdid, u għalhekk riedet tikkontjeni r-rekwiżiti kollha stipulati mil-liġi għall-validita' tiegħu ; u

(iii) ma ġewx osservati r-regolamenti fiskali dwar ir-reġistrazzjoni ta' konvenju a tenur ta' l-Avviz Legali 7/2004 .

Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeżtieg li tkun:

(a) tirrispekkja l-volonta' tal-kontraenti **riflessa fil-firem tagħhom**; <sup>3</sup>

(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tiffirma l-oġġett ta' dak il-ftehim ;

(c) tidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit ;

(d) tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment ; u

(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma li jstgħu ikunu determinati jew determinabli skond il-ftehim<sup>4</sup> .

Imbagħad fir-rigward tal-proċedura stipulata bl-artikolu 1375(2) tal-Kap. 16, din teżtieg illi tintbagħat ittra ufficċjali

---

<sup>3</sup> enfasi tal-Qorti .

<sup>4</sup> Appell : Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et : 5.10.1998, u Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. vs Carmelina sive Carmela .Azzopardi:29.10.2004;u Prim'Awla: John Azzopardi vs George Zammit noe.: 24.4.2001

lill-parti li tkun naqset milli tersaq għall-kuntratt miftiehem qabel ma jiskadi ż-żmien stipulat fil-konvenju u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata, f'każ illi min ikun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas . Fil-każ in eżami naraw illi s-soċjeta' attriċi, nterpellat lill-konvenuti permezz ta' l-ittra uffiċjali ta' l-29 ta' Marzu 2004, u ċioe' jum qabel ma skada t-terminu stipulat fl-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004 . Hekk ukoll din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fit-28 ta' April 2004, u għalhekk entro t-terminu ta' tletin ġurnata konċess mill-liġi . Għalhekk jidher illi ġew skrupolożament osservati l-kundizzjonijiet stipulati b'dan l-artikolu biex tkun tista' tintalab l-esekuzzjoni ta' konvenju . Madankollu, minkejja li ġiet segwita din il-proċedura, jista' fil-każ in eżami jingħad illi għandna konvenju vinkolanti ?

Jirriżulta inkontestat illi għalkemm l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, bħal dik oriġinali terġa' ssemmi kemm lill-konjuġi Portelli u lis-soċjeta' S.B Auto Centre Limited bħala l-vendituri, ġiet iffirmata biss minn Joseph Portelli għaliegħ u għal martu, imma baqa' ħadd ma ffirmat għall-proprietarja l-oħra . Apparti l-fatt illi, kif sewwa josservaw il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, din l-iskrittura, li fuqha qed tibbaża il-pretensjoni tagħha s-soċjeta' attriċi qatt ma ġiet esebita, u għandna biss kopja fotostatika li anqas biss ma hi awtentikata,<sup>5</sup> u għalhekk ma teżistix l-aqwa prova f'dan ir-rigward, baqgħet ma ngħatat ebda spjegazzjoni għaliex il-firma ta' rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta hi nieqsa minn din l-iskrittura .

F'kawża simili fejn ġiet eċċepita wkoll in-nullita' ta' skrittura ta' estensjoni ta' konvenju, għaliex ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha, il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar il-konkordanza tal-volonta' tal-partijiet kollha għall-estensjoni tal-konvenju :

*"... madankollu bil-miktub ma hemm xejn x'jipprova dan . Il-volonta' tagħhom ma ġietx espressa bil-firem tagħhom; ma tirriżultax mill-iskrittura nnifisha . Wieħed irid jifhem li konvenju huwa ftehim bilaterali u għalhekk hemm bżonn*

---

<sup>5</sup> Dok. B a fol.7 tal-process .

*il-kunsens taż-żewġ partijiet . Għalhekk il-firem taż-żewġ partijiet huma element essenzjali f'tali skrittura . U għax il-ftehim dwar l-estensjoni qed jirreferi għall-konvenju, isegwi li huma neċessarji l-firem taż-żewġ partijiet anki fir-rigward ta' dan il-ftehim."*<sup>6</sup>

Imbagħad il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha fl-istess kawża, apparti illi kkonfermat dak li qalet l-ewwel Qorti, kompliet telabora fuq il-ħtieġa illi estensjoni ta' konvenju kellha ssir qabel ma jkun jiskadi l-konvenju oriġinali . Infatti ngħad illi :

*"Una volta t-tigdid tal-konvenju kien qed isir kif dikjarat miż-żewġ partijiet flimkien, il-volonta' tagħhom ma tiġix validament esternata qabel ma d-dokument ikun iffirmit minnhom it-tnejn u kien f'dak il-mument illi l-ftehim jiġi fis-seħħ u jkollu eżistenza legali ...*

*Illi l-kunsens għat-tigdid tal-konvenju kellu jiġi espress skond il-liġi bil-forma meħtieġa **qabel**<sup>7</sup> ma jkun skada t-terminu tal-konvenju oriġinali ... Fatt dan illi ex admissis ma avverax ruħu ...*

*Ċertament il-konvenju oriġinali ... kien ftehim bilaterali li kien jimponi r-rabta kemm fuq il-vendituri kif ukoll fuq il-kompraturi . Il-ftehim li bih kien maħsub li jiġi estiż dak il-konvenju kellu allura wkoll ikun ta' l-istess xorta u ċioe' akkordju bilaterali li wkoll jorbot liż-żewġ kontraenti . Bħala konsegwenza tan-nuqqas ta' l-atturi kompraturi li jissottoskrivu l-firma tagħhom fuq il-ftehim tal-estensjoni tal-konvenju, inħolqot sitwazzjoni fejn il-vendituri kienu ntrabtu li jgeddu l-istess konvenju filwaqt illi l-kompraturi ma ntrabtu li hekk jagħmlu ...*

*Fil-każ tal-estensjoni għall-konvenju taħt eżami, tali konkors tal-volonta' tal-kontrenti kif manifestat bil-firma tagħhom, kellu jseħħ qabel ma skada t-terminu tal-konvenju oriġinali . Fin-nuqqas ta' dan, kull ċirkostanza li sseħħ wara u kull passi ġudizzjarji li setgħu ittieħdu mill-*

---

<sup>6</sup> Prim'Awla : Peter Agius et. vs John Mary Caruana : 11.6.1999 .

<sup>7</sup> enfasi ta' din il-Qorti .

*atturi kompraturi biex jagħtu effett lill-konvenju oriġinali, kienu għal kollox irrilevanti u ma setgħu bl-ebda mod jinfluwenzaw jew jovjaw għall-invalidita' u n-nullita' tal-ftehim tal-estensjoni tal-istess konvenju ...*

*L-enfasi imbagħad tal-appellant illi l-mankanza formali tal-firem ma kellhiex tinficċja l-volonta' tal-appellanti illi jersqu għall-kuntratt definittiv fiż-żmien tal-konvenju estiż billi din kienet tirriżulta aliunde, ma kienitx sostenibbli fil-liġi . **'L-att pubbliku jew skrittura privata f'każ ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli huma eżatti mil-liġi mhux "ad probationem tantum" imma "ad solemnitatem" u n-nuqqas tagħhom jipproduċi n-nullita' assoluta tan-negozju ġuridiku b'mod li l-obbligazzjoni ma tistax tiġi konfermata u lanqas ratifikata u fuq dak il-ftehim ma tista' tintalab l-ebda esekuzzjoni.'** (vol. XXXIX. i. 16) . Din il-konsiderazzjoni tapplika wkoll għall-ftehim li bih konvenju jkun ġie estiż . Dan proprju għaliex it-terminu tal-konvenju hu tal-essenza tiegħu u ma setax allura ma jkunx jirriżulta minn skrittura illi tiddikjara t-terminu tiegħu, li altrimenti kellu jitqies skond il-ftehim li jkun skada, kien ġie mġedded bil-kunsens taż-żewġ kontraenti." <sup>8</sup>*

Fid-dawl ta' dak li ingħad f'dawn is-sentenzi jiġi għalhekk illi għandhom raġun il-konvenuti jsostnu illi t-tieni skrittura mhix valida f'għajnejn il-liġi, sew għax ma ġietx iffirmata mill-partijiet kollha kontraenti tal-konvenju oriġinali, u anke għax, billi dan il-konvenju ma ġiex imġedded qabel laħaq skada, kellhom fl-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004, jerġgħu jiġu osservati r-regoli kollha meħtieġa għall-validita' ta' konvenju kif imfissra hawn fuq .

Terġa' sabiex konvenju ikun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata kif tajjeb indikaw il-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, tonqos kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħruġ taħt il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti . Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti jstipula illi :

---

<sup>8</sup> Appell : P. Agius et. vs J.M. Caruana : 5.10.2001 .



"(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju .

(2) L-avviż għandu jkun iffirmit mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli .

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat .

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha."

F'dan ir-rigward s-soċjeta' attriċi ressqet prova illi l-iskrittura tat-12 ta' Jannar 2004 ġiet registrata permezz tan-Nutar Carmel Mangion inkarigat mis-soċjeta' attriċi<sup>9</sup> . Kif ikkonferma George Borg tad-Dipartiment ta' l-Inland Revenue f'Għawdex, dan sar fid-9 ta' Lulju 2004,<sup>10</sup> taħt il-konċessjoni mogħtija fir-rigward tal-konvenji li kienu fis-seħħ fil-31 ta' Dicembru 2003<sup>11</sup> . Imma ġialadarba ġie hawnhekk stabilit illi l-konvenju originali kien skada, ma jistax jingħad illi baqa' igawdi mill-benefiċċju mogħti taħt din il-konċessjoni, u allura kwalunkwe reġistrazzjoni taħt din il-liġi fiskali kellha neċessarjament issir mill-partijiet kollha u mhux minn naħa waħda biss . Għalhekk anke għal din ir-raġuni ma jistax jingħad illi għandna konvenju validu f'għajnejn il-liġi .

---

<sup>9</sup> Dok. E a fol. 41 .

<sup>10</sup> ara depożizzjoni tiegħu a fol. 100 .

<sup>11</sup> Avviż Legali 112/2004 .

Kopja Informali ta' Sentenza

Għal dawn il-motivi, u peress illi ġie deċiż illi l-konvenju oriġinali ffirmat bejn il-kontendenti fis-26 ta' April 2003 tħalla jiskadi mingħajr ma ġie validament imġedded, it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu, u konsegwentement, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi, salv u mpreġudikat pero' kwalunkwe dritt talvolta spettanti lis-soċjeta' attriċi sabiex tirkupra kwalunkwe flus li setgħet ħallset lill-konvenuti akkont tal-prezz .

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' attriċi .

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----