MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 583/1998/1

Il-Perit Joseph Grech.

vs

Avukat Joseph Schembri li b' digriet tat-2 ta' Ottubru 1998 gie nominat bhala kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-assenti Guerrino Giuseppe Barbirato.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ic-citazzjoni tal-Perit Joseph Grech datat 23 ta' Marzu 1998 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi huwa kien dahal f'konvenju mal-konvenut ghax-xiri ta' proprjeta ossja nofs indiviz ta' porzjoni art fabbrikabbli f'Tas-Sliema, liema art tinkludi il-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f'Bisazza Street, Sliema, bil-

pattijiet u kondizzjonijiet kollha pattwiti skond il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993 kopja ta’ liema qieghda tigi hawn annessa u markata bhala Dok. “A”.

Illi ghalkemm interpellat b’ittra ufficjali ta’ Frar 1998, kopja ta’ liema qed tigi hawn esebita u mmarkata Dokument B, il-konvenut naqas li jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ bejgh fit-termini tal-istess ftehim;

Illi sal-lum il-konvenut ghadu qed jirrifjuta jghaddi ghall-kuntratt ta’ bejgh tal-istess proprjeta’ fuq imsemmija;

Illi fuq l-istess konvenju ghad fadal bilanc fuq il-prezz pattwit liema bilanc huwa ta’ hmistax il-elf Lira Maltija (Lm15,000).

Illi l-konvenut kien ottjena kontra l-istess attur malament ir-registrazzjoni ta’ ipoteka specjali ghas-somma ta’ erba’ mitt elf Lira Maltija (Lm400,000) u bin-numru I - 3485/95 in kawtela ta’ kull dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ta’ Lm185,000 maghmul fuq il-konvenju fuq imsemmi, liema ipoteka ma ghandhiex raguni li tkompli tezisti mal-pubblikazzjoni ta’ l-att definittiv u dan salv kull dritt ghad-danni spettanti lill-attur minhabba r-registrazzjoni abusiva ta’ l-istess ipoteka;

Illi ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:-

(1) Tikkundanna l-konvenut jersaq ghall-kuntratt ta’ bejgh ta’ nofs indiviz ta’ porzjon art fabbrikabbli f’Tas-Sliema, liema art tinkludi il-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f’Bisazza Street, Sliema, bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha pattwiti skond il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993 u kif inghad hawn fuq;

(2) Ihallas il-bilanc tal-prezz dovut fuq l-istess konvenju fis-somma ta’ hmistax il-elf Lira Maltija (Lm15,000);

(3) Tordna il-kancellament ta’ l-ipoteka fuq imsemmija minhabba r-ragunijiet premessi;

(4) Tiffissa il-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt notarili, tahtar Nutar Pubbliku biex jippublika l-kuntratt notarili relattiv u tinnomina kuraturi biex jirrapresentaw lill-ewentwali kontumaci fuq l-att;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 2 tal-process;

Rat id-dokumenti tal-attur annessi mac-citazzjoni u mmarkati minn Dok. “JG1” sa Dok. “JG3” kif jidhru a fol.4 sa 9 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-13 ta’ April 1999.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet datata 8 ta’ Marzu 1999 a fol. 16 tal-process fejn il-konvenut ecceppixxa:-

(1) Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati bl-ispejjez stante li kif jaf tajjeb l-istess attur u *del resto* kif jirrizulta mill-istess konvenju, l-konvenju mertu ta’ din il-kawza kien soggett ghall-ottjeniment da parte tal-esponent tal-permessi necessarji mill-awtorijiet kompetenti fosthom il-permessi maghufa bhala “AIP” u cioe’ li barrani jixtri u jakkwista proprjeta’ immobiljari hawn Malta, liema permess ma giex ottenut anzi l-applikazzjoni giet irrifjutata mill-istess ufficju. Dan il-fatt ingab a konoxxenzja tal-attur immedjatament. Kwindi l-esponent ma jistax jersaq ghall-iffirmar tal-istess kuntratt, kif qieghed jigi mitlub li jigi ikkundannat jaghmel, billi huwa qieghed fl-impossibbilta’ legali li jaghmel hekk. Il-konvenju ghalhekk ma ghadux vinkolanti fuq il-partijiet.

(2) Illi ghalhekk ma hemm l-ebda kancellament ta’ ebda ipoteka x’issir liema ipoteka kienet giet iskritta in forza ta’ degriet ta’ din il-Qorti. Anzi huwa l-attur li huwa debitur tal-konvenut fl-ammont gia imhallas lilu u tal-imghax relattiv, li ghalihom gia saret u qed terga issir kull riserva kontra l-attur.

(3) Ghal dawn il-motivi it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati.

Rat ukoll ir-risposta ulterjuri tal-konvenut nomine datata 7 ta' Frar 2008 (fol. 179) fejn eccepixxa ulterjorment li:-

(1) Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u salv il-kontestazzjoni gia moghtija, u bla pregudizzju ghall-istess huma ghandhom ukoll jigu rigettati bl-ispejjez stante li skond ma' jirrizulta mid-dokument anness u markat RAP 1, l-attur naqas milli jirregistra il-konvenju li jifforma il-mertu ta' din il-kawza presenti mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan bi ksur ta' dak sancit fl-**Avviz Legali 7 tas-sena 2004** li gie fis-sehh bis-sahha tas-setghat moghtija bl-Att dwar it-**Taxxa fuq Dokumenti u Trasferitmenti (Kap 364)** u bi ksur tal-**artikolu 3 (6)** tal-istess kapitolu tal-ligi li jipprovdi *ad validatem* is-segwenti:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas skond l-artikoli 32 u 40.

L-Avviz Legali 7 tal-2004 intitolat **Regoli ta' l-2004 li jemendaw ir-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** jipprovdi is-segwenti:

'(7) L-ircevuta tal-hlas provvizorju ta' taxxa relattiva ghall-konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha ghandha tkun mehmuza mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att u dak il-hlas provvizorju ghandu jitnaqqas mit-taxxa dovuta skond l-artikoli 32 u 40 ta' l-Att.'

'(8) Kopja awtentika ta' l-ircevuta msemmija fil-paragrafu precedenti ghandha wkoll tkun mehmuza ma' Avviz ta' Trasferiment li jinghata min-Nutar li jippublika l-att relevanti g[all-fini ta' l-artikolu 51 ta' l-Att.'

Rat ix-xhieda kollhha prodotta.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob li l-konvenut jigi kkundannat sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt finali ta' trasferiment ta' nofs indiviz ta' porzjoni art fabbrikabbli f'Tas-Sliema, liema art tinkludi il-postijiet numru 17, 18, 19 u 20 u l-art annessa f'Bisazza Street, Sliema, bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha pattwiti skond il-ftehim tat-22 ta' Mejju 1991, u tal-25 ta' Frar 1993. Konsegwenti ghall-istess qed jintalab l-hlas tal-ammont bilancjali tal-prezz tal-istess proprjeta' fl-ammont ta' Lm15,000 u fl-ahharnett l-istess attur qed jitlob li tigi kkancellata r-registrazzjoni ta' l-ipoteka specjali fis-somma ta' Lm400,000 – Numru ta' Iskrizzjoni I – 3485/94 u dan peress li la darba jigi ppublikat l-istess kuntratt ma kienx hemm bzonn iktar ta' tali kawtela mill-attur ghar-rifuzzjoni ta' depositu mhallas mill-konvenut fuq l-istess konvenju.

Illi min-naha tieghu l-konvenut qed jecceppixxi li huwa ma huwiex obbligat li jersaq ghall-istess att finali ta' trasferiment peress li skond l-istess konvenju dan it-trasferiment kien suggett ghall-kondizzjoni li jinhargu l-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti, u peress li l-konvenut huwa barrani, kien hemm bzonn li jinhareg il-permess maghruf bhala "AIP" **(Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta)** sabiex huwa jkun jista' jakkwista l-istess proprjeta, permess li mhux biss ma harigx izda gie rifjutat.

Illi ma hemm l-ebda dubju li kif inghad fil-kawza **"Carmelo sive Charles Gatt Baldacchino et v Giuseppe Arcidiacono et"** (A. C. 17 ta' Jannar 2007) mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li *'fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi determinat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-*

promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun weghdet tigi ordnata tesegwixxi n-natura l-obligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.'

Illi izda tali promessa ta' bejgh u/jew xiri ma tibqax veljanti kemm il-darba jkun hemm raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' sehh kundizzjoni li fuqha jkun ftehmu l-partijiet u din hija effettivament il-pendenza odjerna.

Illi mehud in konsiderazzjoni l-fattispecie tal-kaz jirrizulta li skond klawsola 5 tal-konvenju datat 22 ta' Mejju 1991 l-kuntratt huwa suggett ghall-hrug tal-permessi kollha relattivi mill-awtorita' kompetenti tant li l-istess kwalsola tipprovdi *verbatim* li:-

"This agreement is being made subject to all the relative permits being obtained from the competent authority"

Illi jirrizulta illi dan il-permess ma' inharigx u dan skond ix-xhieda ta' Bernard Bonnici rappresentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. L-ittri datati 30 ta' Dicembru 1994 u 17 ta' Frar 1998 (immarkati bhala Dok. "JS1" u Dok. "JS 2" a fol 24 u 25 rispettivament) ma jhallu l-ebda dubbju illi l-AIP ma inharigx mill-Ufficcju tat-Taxxi Interni. It-tieni ittra appena citata kienet risposta ghall-talba ghar-'reconsideration' illi ukoll giet irrifjutata. Ix-xhud jghid illi, *"skond il-ligi tal-AIP skond l-Att tal-AIP individwu ma jistax japplika ghal proprjeta' biex jakkwista blokk ta' proprjeta',*

iktar minn proprjeta' wahda, minhabba li l-ligi ma ttiehomx lill-barranin li jakkwistaw iktar minn proprjeta' wahda". (a fol 28 tal-process).

Illi fil-kaz odjern jidher car mix-xhieda ta' Bernard Bonnici (15 ta' Gunju 1999 u 17 ta' Mejju 2005) li l-istess konvenut ma kienx intitolat skond il-ligi dak iz-zmien vigenti ghall-hrug tal-istess permess ghaliex l-ghoti ta' l-istess kien diskrezzjonali ghall-Awtoritajiet kompetenti fil-kaz li barrani gja kellhu proprjeta' wahda. Mill-fattispecie odjerni jirrizulta mill-provi li l-konvenut gja kellhu proprjeta' immobiljari hawn Malta u jidher ukoll li l-istess trasferiment ta' l-immobbli mertu tal-kawza odjerna kien intiz sabiex issir negozju bejn il-partijiet, (kif l-istess attur innifsu fix-xhieda tieghu tad-19 ta' Ottubru 1999) u ma' kienitx *policy* dak iz-zmien li tali permess jinghata u fil-fatt kif inghad l-permess li talab il-konvenut ghall-akkwist ta' l-istess immobbli gie rifjutat permezz ta' ittri datati 30 ta' Dicembru 1994 (Dok. "JS 1") u ohra datata 17 ta' Frar 1998 (Dok. "JS 2"). Dan huwa wkoll sinfikanti meta permezz ta' skrittura privata 25 ta' Frar 1993 (fol. 5) l-effett tal-konvenju kien gie estiz ghall perjodu ulterjuri ta' hames mill-istess data tal-25 ta' Frar 1993, b'dan ghalhekk li sakemm dam veljanti l-istess konvenju, ma kien hemm ebda permess moghti lill-konvenut. Dan apparti li l-posizzjoni sallum baqghet l-istess.

Illi ghalhekk abbazi tal-premess l-konvenut ipprova li kellhu raguni valida sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt finali tat-trasferiment in esekuzzjoni tal-istess konvenju, u dan ghaliex jirrizulta li ma avveratx ruhha l-kundizzjoni fl-istess konvenju li jinhargu l-permessi kollha necessarji mill-awtoritajiet kompetenti sabiex ovvjament ikun jista' jsir it-trasferiment indikat u certament li minghajr tali permess l-istess konvenut ma setghax legalment jersaq ghall-kuntratt finali ta' trasferiment.

Illi dan huwa konformi ma' dak li inghad fil-gurisprudenza nostrali nkluz fil-kawza fl-ismijiet **"Etienne Borg Cardona *et vs* Davinia Leasing Company Limited"** (A.I. C. (C.A.) 7 ta' Mejju 1998 – LXXXII.ii.89) li sostniet:-

"Dan il-ftehim fis-semplicita' tieghu u affarijiet ohra illi ssemmew fil-kors tad-doposizzjonijiet u tat-trattazzjoni u cjoe' illi mbaghad il-modalatijiet tal-konvenju kienu ser jigu diskussi wara, huma kompletament irrelevanti, ghaliex effettivament dak li huwa importanti ghall-fini, kemm ta' l-iskrittura, kif ukoll konsegwentement ta' din il-kawza, huwa illi kwalunkwe raguni valida fil-ligi tintitola l-kompratur prospettiv li ma jersaqx biex jiffirma konvenju u b'rizultat li mbaghad jkollu dritt ghar-rifuzzjoni ta' elf lira li kienet thallset, kif inghad (forfeitable deposit). Dan hu, kif inghad, il-ftehim fis-semplicita' tieghu".

Illi tal-istess portata hija s-sentenza fl-ismijiet "**Joeffrey Austin Pleasant *et vs* Carmelo sive Lino Caruana"** (A.C. 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223) fejn inghad li hija raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu il-partijiet, u f'dan il-kaz ma avveratx ruhha l-kundizzjoni li ndikata fi kwalsola 5 tal-istess konvenju.

Illi dan kollu gie kkonfermat bis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Adam Galea *et vs* Tarcisio Calleja *proprio et nomine"*** (A.C - 25 ta' Mejju 2001) fejn il-Qorti sostniet li l-kompratur ma jistax jigi kostrett jaffronta periklu, jkun kemm ikun mbieghed, ta' evizzjoni jew molestja u f'dak il-kaz il-kwistjoni kienet li l-bini ma kienx skond il-permessi tal-bini. Dan japplika wkoll ghall kaz odjern peress li l-istess konvenut ghandu d-dritt jesigi li t-trasferiment lilu tal-istess proprjeta' fit-terminu relattiv u pattwiet tal-konvenju jkun validu u skond il-ligi, u ovvjament fic-cirkostanzi odjerni, la darba l-istess permess ma inharigx, l-konvenut ma jistax jinghad li kien ser jakkwista proprjeta' skond il-ligi, u ghalhekk huwa ghandu motiv biex jirrecedi minn dik il-promessa, u l-parti l-ohra ma tistax tobbliga l-esekuzzjoni tal-promessa

Illi fil-fatt jista' jinghad li dawn ma huma xejn hlief konferma tal-principju li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu*

jew bil-ligi" li gie soffermat fis-sentenza **"Gianni Cefalu'** ***et*** **vs Paul Gauci** ***nomine"*** (P.A. (J.A.F) 19 ta' Jannar 1996 – LXXX.iv.1359), u din ghandha rilevanza partikolari fil-kaz in ezami peress li f'dik il-kawza wkoll il-kwistjoni kienet ukoll dwar l-akkwist ta' permess da parte tal-kompratur prospettiv **("Ivor John Zammit** ***vs*** **Henry Bosco** ***proprio et nomine"*** (A.C. 19 ta' Jannar 1994 – Citaz.Numru 405/90); **"Anthony Vella Bonello vs Dr. Leslie Grech nomine"** (P.A. (GCD) – 12 ta' Novembru 2002); **"Diane Cassar proprio et nomine vs David Newman"** (P.A. (AJM) – 2 ta' Ottubru 2002); **"Perit Lawrence Montebello et vs Dione Bartolo"** (P.A. (AJM) – 26 ta' April 2002); **"William Gatt et vs Realco Developments Limited"** (P.A. (RCP) – 23 ta' Ottubru 2001); **"Rosario Galea et vs Services Limited"** (P.A. (AJM) – 4 ta' Frar 2003); **"Brinx Limited vs Francis Said et"** (A.I.C. (PS) – 23 ta' Novembru 2005); **"David Falzon Vs Mario u Rita konjugi Formosa"** (P.A. - 25 ta' Marzu, 2004); **"Diane Carson pro et noe v David Newman et noe"** (P.A. - 2 ta' Ottubru, 2002). Ghalhekk l-ewwel zewgt talbiet u r-raba' talba attrici ma humiex qed jigu milqugha.

Illi dwar it-tielet talba attrici jirrizulta li l-iskrizzjoni ipotekarja saret wara l-hrug ta' mandat ta' sekwestru numru 403/95 mill-konvenut odjern kontra l-attur, u li dwaru l-attur ta l-kunsens tieghu kif jinsab indikat fil-verbal datat 28 ta' Jannar 1995 (fol. 60) sabiex ikun jista' jinhareg kontro-mandat relattiv; u fil-fatt dan sehh b'kuntratt datat l-1 ta' Frar 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius, li gie iffirmat mill-attur odjern. B'hekk din it-talba ma tistax tigi milqugha iktar u iktar minhabba dak indikat f'din id-decizjoni.

Illi invista tal-fatt li qed jigu milqugha l-eccezzjonijiet tal-konvenut moghtija fit-8 ta' Marzu 1999, mhux il-kaz li din il-Qorti tikkonsidra l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut datata 7 ta' Frar 2008 ghalkemm jidher li l-istess eccezzjoni ulterjuri hija ben fondata abbazi tad-disposizzjonijiet tal-Ligi citati, u fejn jirrizulta li skond ittra datata 7 ta' Dicembru 2007 (fol. 181) li l-istess konvenju qatt ma gie registrat ai termini tal-ligi citata (**"Godwin**

Mifsud nomine vs Maria Victoria Mintoff et" – P.A. (LFS) – 30 ta' Ottubru 2007).

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenut **tichad it-talbiet attrici** peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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