



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2010

Citazzjoni Numru. 936/2002/1

**Munqar Limited**

**-vs-**

**Salvu, Annetto, John, Francis, Joseph, Carmen u  
Carmelo aħwa Farrugia**

**Il-Qorti;**

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fl-14 ta' Awissu 2002 li permezz tagħha s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi b'konvenju datat sittax (16) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnejn (2002) (Dok. A) il-konvenuti *in solidum* bejniethom intrabtu u obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lis-soċjeta' attriċi li aċċettat u ntrabtet u obligat ruħha li tixtri u takkwista mingħandhom

*“porzjon ta’ art, inkluż nofs it-triq liema art hija kollha mberfla bil-kulur aħdar u l-parti riservata għat-toroq hi indikata bl-iswed fuq il-pjanta hawn annessa markata dokument ittra “B” u site plan markata dokument ittra “A”, liema art kollha tinsab fl-iskema tal-iżvilupp ta’ bini għal terraced houses, liema art tista’ tinbena kollha. L-art tinsab fil-limiti ta’ bejn in-Nigret u Bubaqra, fiż-Żurrieq, aċċessibbli minn diversi toroq li jagħtu għal fuq Triq Zaccaria Roncali, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom. Din l-art fiha kejl ta’ ċirka 1880m<sup>2</sup> liema kejl ma jinkludix il-parti stradali u 300m<sup>2</sup> il-parti stradali”.*

U dan versu l-prezz u l-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, inkluż li l-kuntratt finali kellu jiġi ppubblikat fi żmien erba’ xhur.

Illi l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv relattiv għat-trasferiment tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tas-16 ta’ Marzu 2002 *nonostante* l-fatt illi ġew debitament interpellati għal dan l-iskop mis-soċjeta’ attriċi permezz ta’ ittra uffiċjali datata 27 ta’ Ġunju 2002 (Dok. B).

Illi s-soċjeta’ attriċi trid tixtri l-imsemmija art kif ġie miftiehem permezz tal-konvenju tas-16 ta’ Marzu 2002.

Jgħidu għalhekk il-konvenuti għaliex, għar-raġunijiet premessi u prevja okkorrendo d-dikjarazzjoni li naqsu milli jaddivjenu għall-kuntratt definittiv kif fuq spjegat, m’għandux minn din il-Qorti:

1. Jiġu kkundannati sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, jaddivjenu għall-kuntratt relattiv għat-trasferiment minnhom favur is-soċjeta’ attriċi tal-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju tas-16 ta’ Marzu 2002 u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

2. Jiġi nominat Nutar sabiex jippublika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u ħin li jiġu wkoll stabbiliti u kuraturi nominati biex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-

Kopja Informali ta' Sentenza

istess kuntratt u dan taħt dawk il-provvedimenti l-oħra li din l-istess Qorti jogħgobha tagħti.

Salv kull dritt iehor spettanti lis-soċjeta' attriċi għad-danni fil-konfront tal-konvenuti u bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-protest tas-16 ta' April 2002 u tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Ġunju 2002, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ppreżentata fil-25 ta' Ottubru 2002, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi, ċ-ċitazzjoni attriċi hija nulla u bla effett *stante* li kemm l-istess ċitazzjoni kif ukoll l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Ġunju 2002 ġew preżentati tardivament, u ċioe' wara li l-konvenju in kwistjoni skada;

2. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma daqstant ieħor null u bla effett *stante* li l-konvenju in kwistjoni ġie reż null u bla effett *stante* li d-depożitu akkont tal-prezz ta' Lm37,000 li kellu jiġi mħallas fuq il-konvenju, u li allegatament tħallas permezz ta' *cheque* numru 1752 tal-*HSBC Bank Malta plc* u mħolli għand in-Nutar Mario Bugeja u dan skond l-artikolu 1 tal-istess konvenju, la qatt ma ssarraġ, u lanqas biss seta' jissarraġ, u għaldaqstant, kundizzjoni tal-konvenju ma avveratx ruħha;

3. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti a fol. 87 tal-process, pprezentati fid-19 ta' April 2005, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-konvenju redatt quddiem in-Nutar Mario Bugeja tas-16 ta' Marzu 2002 huwa null u bla effett *stante* illi l-istess konvenju ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 3(6) tal-Kap. 364, u dan peress illi l-kopja li ġiet reġistrata hija nulla u bla effett *stante* illi ma tirrispekkjax il-kontenut tal-konvenju oriġinali.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess reġistrazzjoni hija null u bla effett *stante* illi tali reġistrazzjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni saret mingħajr il-kunsens u *ad insaputa* tal-konvenuti, li *semmai* kellhom ikunu nformati mill-istess Nutar qabel ma dan jeseġwixxi xi azzjoni għan-nom tal-istess konvenuti.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istess konvenju huwa daqstant ieħor null u bla effett *stante* li r-reġistrazzjoni tiegħu mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni saret wara li dan kien diġa' skada.

4. Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta' April 2007 li permezz tagħha il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fis-27 ta' Ġunju 2007 li permezz tagħha laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u għalhekk ċaħdet it-talbiet attriċi;

Rat illi s-socjeta' attriċi appellat minn din is-sentenza;

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-18 ta' Diċembru 2009 li permezz tagħha laqgħet l-appell tas-

Kopja Informali ta' Sentenza

soċjeta' attriċi u wara li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni msemmija bagħtet l-atti tal-kawża lura lil din il-Qorti.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Marzu 2010 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw mill-ġdid;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok għall-kawża kienu s-segwent. Il-partijiet ikkonkludew promessa ta' bejgħ fis-16 ta' Marzu 2002 fejn is-soċjeta' attriċi ppromettiet li tixtri mingħand il-konvenuti l-art indikata fl-iskrittura immarkata Dok A. Kien hemm nuqqas ta' qbil dwar id-durata ta' din l-iskrittura fejn in-Nutar l-ewwel niżżel il-kliem sitt xhur. Il-konvenuti riedu perjodu iqsar u finalment il-partijiet ftehm u li l-kuntratt finali kellu jsir *entro* erba' xhur. Madankollu għalkemm in-nutar ingassa l-kliem sitt xhur, bi żball (skond in-Nutar stess) ma niżżel ebda figura biex tissostwiha. Dwar dawn il-fatti hemm qbil, jekk wieħed jara l-provi li ressqu l-partijiet – ara d-depożizzjoni tan-Nutar Mario Bugeja u tal-konvenut Salvu Farrugia (fol 49).

Ġie wkoll depożitat ċekk għand in-Nutar li kellu jservi għal parti mill-prezz. Eventwalment matul il-kors tal-konvenju nqalgħu diversi problemi, speċjalment wara li rriżulta lin-Nutar mir-riċerki illi għamel illi l-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx tal-konvenuti iżda ta' terzi. Wara li s-soċjeta' attriċi skopriet min kienu dawn it-terzi, soċjeta' oħra tal-istess azzjonisti akkwistat l-art mingħandhom u pproċediet b'azzjoni rivendikatorja separata kontra l-konvenuti illi m'għandha ebda rilevanza għal din il-kawża.

Is-soċjeta' attriċi allura pproċediet ukoll bil-kawża odjerna biex titlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju. Il-kawża ġiet intavolata wara tlett xhur minn meta ġie ffirmat iżda *entro* l-erba' xhur. Għalhekk il-kwistjoni fundamentali fil-fehma tal-Qorti kienet din u għalkemm il-proċess tal-kawża huwa voluminuż, il-Qorti fil-verita' fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Ġunju 2007 iddeterminat dan il-kweżit għaliex ħafna kien jiddependi fuqu. Il-Qorti tal-Appell issa ddeċidiet dan il-punt u allura m'hemm xejn x'wieħed iżid fuqu. Din il-Qorti

għalhekk issa trid tiddeċiedi jekk hemmx xi raġuni għaliex il-konvenuti ma għandhomx jersqu għall-kuntratt finali.

L-eċċezzjoni ntavolata fin-nota tal-eċċezzjonijiet inizjali kienet fis-sens li ċ-ċekk li tħalla man-Nutar Bugeja ma seta' qatt jissarraf. Madankollu ma nġabu ebda provi f'dan is-sens da parti tal-konvenuti ħlief li ġiet esebita kopja taċ-ċekk in kwistjoni. Huwa minnu li isem il-persuna li fuqha ħareġ iċ-ċekk f'it hija legibbli; il-konvenuti fin-nota tagħhom jgħidu li l-isem huwa Jerry u jirriżulta li ebda wieħed mill-konvenuti m'għandu dan l-isem; il-Qorti aktar jidhrilha li l-isem huwa Johnny li forsi kien qed jirreferi għall-konvenut John Farrugia; madankollu sakemm ġiet intavolata l-kawża ċ-ċekk żgur ma setax jissarraf għaliex kien skada. F'kull każ, dak iċ-ċekk kellu jservi ta' garanzija għaž-żewg partijiet; għall-konvenuti li parti mill-prezz ikun qiegħed ġia' għand in-Nutar li kien se jippubblika l-kuntratt, u għas-soċjeta' attriċi illi l-istess konvenuti kellhom it-titolu biex jagħmlu t-trasferiment. Skond il-konvenju ċ-ċekk tħalla man-Nutar sottofirmat sakemm ir-riċerki kollha jkunu in ordni u sodisfaċenti u l-bilanċ jithallas mal-kuntratt definittiv. Skond id-depożizzjoni tan-Nutar Bugeja kien hemm xi problemi rigwardanti r-riċerki u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux jilmentaw dwar il-fatt li kienu għadhom ma tħallsux l-ammont kopert biċ-ċekk. Eventwalment infatti soċjeta' kummerċjali oħra (għalkemm tal-istess sidien) xtrat mingħand terzi parti mill-art soġġetta għal dan il-konvenju. Kif ġia' qalet il-Qorti fl-ewwel sentenza tagħha hemm diversi punti li dwarhom ixhieda tal-konvenuti ma kkonvinċietha xejn, l-aktar fir-rigward ta' dan. Għalhekk l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Il-konvenuti mbagħad ipprezentaw nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri. L-ewwel eċċezzjoni hija fis-sens li l-konvenju redatt fis-16 ta' Marzu 2002 huwa null u bla effett *stante* li ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni a tenur tal-artikolu 3 (6) tal-Kap. 364; dan billi l-kopja reġistrata ma tirrispekkjax il-kontenut tal-original. Kif sewwa rrimarkat is-soċjeta' attriċi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-akkoljiment *o meno* ta' din l-eċċezzjoni tiddependi fuq id-deċiżjoni tal-Qorti fuq l-ewwel

eċċezzjoni; *una volta* issa huwa stabbilit li t-terminu tal-konvenju huwa ta' erba' xhur din l-eċċezzjoni ma treggix.

It-tieni eċċezzjoni hija fis-sens illi r-reġistrazzjoni msemmija hija nulla billi saret mingħajr il-kunsens tal-konvenuti. Madankollu anke hawn, l-artikolu 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jgħid illi din ir-reġistrazzjoni għandha ssir mill-kontraenti jew rappreżentant awtorizzat minnhom; iżda s-sub-inċiż (2) jgħid illi f'każ ta' konvenju li sar qabel il-31 ta' Diċembru 2003 (bħal konvenju in kwistjoni) dan ikun validu meta l-avviż tiegħu jinagħta minn xi ħadd mill-kontraenti jew min rappreżentant awtorizzat minnhom. Fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2006, Joseph Baldacchino li huwa rappreżentant tas-soċjeta' attriċi kkonferma li huwa awtorizza lin-Nutar imsemmi biex jirreġistra l-konvenju; mid-diċitura tal-artikolu jidher ċar li m'hemmx għalfejn ikun hemm awtorizzazzjoni miż-żewġ partijiet *una volta xi ħadd minnhom* jista' jirreġistra l-konvenju; huwa ċar għall-Qorti illi awtorizzazzjoni ta' parti waħda tkun biżżejjed.

Anke t-tielet eċċezzjoni ulterjuri hija pależament infondata u dan billi r-reġistrazzjoni saret f'Lulju tas-sena 2004 u għalhekk qabel id-data ndikata mill-liġi biex issir tali reġistrazzjoni, ossija l-31 ta' Ottubru 2004.

Għalhekk it-talba attriċi se tiġi akkolta; il-Qorti se tinnomina Nutar ieħor biex tippubblika l-kuntratt sempliċement minħabba d-disgwid illi inqala' bejnu u l-konvenuti.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi, għall-fini tat-tieni talba tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv, u lill-Avukat Dottor Gabrielle Buttigieg bħala kuratur tal-eventwali kontumaċji; il-kuntratt isir f'data li tiġi appuntata fuq talba permezz ta' rikors ta' xi ħadd mill-partijiet jew min-Nutar nominand u jsir dejjem fl-edifiċju ta' din il-Qorti.**

Kopja Informali ta' Sentenza

**L-ispejjeż tal-kawża, apparti dawk deċiżi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-18 ta' Diċembru 2009, jiġihallu mill-konvenuti.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----