MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 690/2007

Alfred u martu Maria Dolores maghrufa bhala Doreen konjugi Attard

vs

Dr. Joseph, Carmelo u John ahwa Azzopardi bhala werrieta tal-mejjet John Azzopardi u l-istess Dr. Joseph Azzopardi f'ismu proprju, Maria Dolores Abela, Carmelo Azzopardi, John Azzopardi, Carmela Azzopardi f'isem il-mejjet Anthony Azzopardi, Vincenza Casha, Anthony Attard, Albert Attard u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta' Mejju 2011, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju u f'isem Mary Carmen sive Marlene Casha u dan wara l-mewt tal-konvenut Albert

Attard, Alosia sive Luigia Murrey u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Aloisia sive Luigia sive Giga Scurr, u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f’isem Olive mart William John Mardle, Joseph Scurr, James Albert Scurr, Margaret Elizabeth mart Frank Crowley, Joan Scurr, Mary Grace mart John Farrugia, Rose Mary mart John Meilak, Susan Pauline Scurr, Brian Scurr, Marion mart Patrick McDonald u dan wara l-mewt ta’ Aloisia sive Luigia sive Giga Scurr, Josephine sive Jessie Peters, Emmanuel Vella u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f’isem Dominic u Mario ahwa Vella u dan wara l-mewt ta’ Emmanuel Vella, Joseph Vella u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Giuseppe sive Joseph Vella u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f’isem John, Victor, Doris, Maryanne, Theresa sive Tessie u Domenica ahwa Vella u dan wara l-mewt ta’ Giuseppe sive Joseph Vella, Carmela Stivala u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f’isem Charles Stivala, Anthony sive Tony Stivala u Marlene Dufresne nee’ Stivala u dan wara l-mewt ta’ Carmela Stivala, Albert Vella, Maria Meli u b’digriet tas-16 ta’ Jannar 2012 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-legittimazzjoni tal-atti f’isem Joseph Meli, Doris Scicluna, John Meli, Agnes Meli, Catherine Thornton, Mary-Carmen Fishburn u Paul Meli u dan wara l-mewt ta’ Maria Meli , Josephine sive Jessie Buttigieg u fil-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Mejju 2011 il-Qorti ordnat il-korrezzjoni fejn l-isem irid jinqara Giovanna sive Jane Buttigieg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors mahluf ta' Alfred u martu Maria Dolores Attard li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrenti flimkien ma' John Azzopardi, illum mejjet, Maria Dolores Abela, Dottor Joseph, Carmelo, John ahwa Azzopardi, Vincenza mart Carmelo Casha, Anthony Attard, Albert Attard, Aloisa sive Luigia Murrey, Josephine Peters, Joseph Vella, Carmela Stivala, Albert Vella u Maria Meli, Josephine Buttigieg, iffirmaw konvenju fit-13 ta' Mejju 1989 permezz ta' liema l-intimati jew l-aventi kawza taghhom obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti li obbligaw ruhom li jixtru u jakkwistaw porzjoni diviza ta' art formanti parti mill-artijiet 'Ta Grabel' sive 'Tal-Kubrit' sive 'Ta Braxia', Blata l-Bajda limiti tal-Hamrun kif tidher fil-pjanta u siteplan annessa mal-istess konvenju, libera u franka taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju (Dokument 'A');

Ir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Frar 2007 (Dokument "B") interpellaw lill-intimati jersqu ghall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-art fuq indikata u deskritta ai termini tal-imsemmi konvenju izda l-intimati baqghu inadempjenti u issa qed jirrifjutaw li jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt in kwantu jikkontendu li l-imsemmi konvenju skada irrevokabbilment;

Kif ghandu jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza t-titolu tal-intimati fir-rigward tal-art indikat ghadu ma giex iccertifikat ezatt u preciz u in kwantu l-kondizzjoni sospensiva ghandha ma sehhitx l-imsemmi konvenju ghadu validu u vigenti.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara w tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk iffissat minn din l-Onorabbli Qorti jersqu ghall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' bejgh tal-art formanti parti mill-artijiet 'Ta Grabel' sive 'Tal-Kubrit' sive 'Ta Braxia', Blata l-Bajda limiti tal-Hamrun u ghall-prezz u skond il-kondizzjonijiet u pattijiet inkluzi fil-konvenju iffirmat fit-tlettax (13) ta' Mejju 1989 bejn ir-rikorrenti u l-intimati jew l-aventi kawza taghhom;

2. Tinnomina Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt finali ta' bejgh u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali inadempjenza tal-intimati jew uhud minnhom milli jersqu ghall-publikazzjoni tal-istess;

B'riserva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi u bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li in forza taghha eccepew illi:

1.1 Il-fatt kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati fis-sens li l-konvenju in kwistjoni ma gie validament iffirmat u/jew ratifikat mill-partijiet kollha u ghalhekk ma jiswiex;

1.2 Il-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kkontesati billi ghalkemm saret l-ittra ufficjali in kwistjoni l-intimati irrispondew permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Frar 2007. Fi kwalsiasi kaz, dik l-ittra kienet irritwali, billi kif jirrizulta mit-talbiet espressi fiha il-konvenju in kwistjoni kien gia skada;

1.3 Il-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma wkoll kkontestati u dan kif kienu irrilevaw ir-rikorrenti stess fl-ittra ufficjali tas-16 ta' Frar 2007;

2.1 Preliminarjament li uhud mill-partijiet li kontrihom saret il-kawza huma mejta u ghalhekk semmai ghandha ssir il-legitimazzjoni opportune;

2.2 Preliminarjament ukoll l-irritwalità tat-talbiet attrici billi gialadarba l-atturi jippremettu li l-kondizzjoni sospensiva ghadha ma skadietx, ghaldaqstant ma jistghux jitolbu li l-intimati jersqu ghall-publikazzjoni tal-Att finali;

2.3 Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost illi r-rikorrenti ddekadew minn kwalsiasi dritt li seta' kellhom skond il-konvenju in kwistjoni peress li:

2.3.1 Il-konvenju skada rrevokabbilment; u/jew;

2.3.2 Il-kawza ma saritx fit-terminu ta' tletin gurnata stabbilita mill-ligi; u/jew;

2.3.3 Il-konvenju ma kienx gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sal-31 ta' Ottubru 2004 u dan ad validitatem kif jitlob ir-regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98/03 kif emendat u dan in konformità mal-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.4 It-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2.5 Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Semghet xhieda viva voce.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, il-konjugi Attard qed jitolbu lil din il-Qorti ggieghel lill-intimati jersqu ghall-kuntratt

finali ta’ trasferiment ta’ art skond konvenju minnhom ffirmat. L-intimati jsostnu li l-konjugi Attard ma fadlilhom ebda dritt minn dak il-konvenju ghaliex il-konvenju skada. Isostnu ukoll illi galadarba dan ma kienx gie registrat skond il-ligi, issa ma ghandu ebda validità.

Jirrizulta illi fit-13 ta’ Mejju 1989 gie ffirmat konvenju dwar art fil-Blata l-Bajda, limiti tal-Hamrun (ara fol. 9). Fid-29 ta’ Settembru 1989, il-partijiet qablu li dan il-konvenju jiggedded “sa zmien xahar wara li jigi certifikat it-titolu ezatt u preciz tal-imsemmija art”. Din il-kundizzjoni ddahlet peress illi kienu bdew proceduri gudizzjarji fil-konfront tal-bejjiegha dwar l-imsemmija art. Jirrizulta illi dawn il-proceduri gew definittivament decizi a favur tal-bejjiegha permezz ta’ sentenza tal-Qorti tal-Appell pronunzjata fis-7 ta’ Ottubru 2005.

L-ewwelnett il-Qorti tibda biex tinnota illi tul il-proceduri saret kull legittimazzjoni tal-atti li kienet mehtiega u ghalhekk kull diffikultà riskontrata fir-rigward qed tigi meqjusa superata.

Il-Qorti tibda biex tikkonsidra l-eccezzjoni mressqa fir-rigward tar-registrazzjoni tal-konvenju. F’dan ir-rigward, in-Nutar Joseph Tabone xehed illi:

> *“Fil-parti t’isfel tad-dokument a fol. 10 tal-process hemm notazzjoni ta’ Anton Vella Laurenti u din kienet harget il-ligi tal-Capital Gains Tax sabiex jigu ezentati l-venditturi mill-*

hlas tat-taxxa. Konna rregistrajna dan il-konvenju mal-Inland Revenue."

In-notazzjoni msemmija min-Nutar testwalment tghid hekk:

"This is to certify that a copy of this document has been received at this Department - 27th November 1992 Pages 1 -2."

Iggib il-firma u t-timbru ta' Anton Vella Laurenti, Inland Revenue Department.

Il-konvenuti korrettement jirreferu ghar-regolament 10 (5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ghar-rigward ta' konvenji datati qabel 31 ta' Dicembru 2003 madankollu konvenjetement jiskartaw il-proviso li jipprovdi illi:

"Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004."

Issa din il-Qorti tqis li kieku ma kienux inbdew il-proceduri gudizzjarji minn terzi, il-kuntratt kellu jigi ppubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004. Din tirrendi s-sitwazzjoni analoga ghal dik ravvizata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Frendo vs Agius (7 ta' Ottubru 2008) fejn gie ritenut illi:

"Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma giex ippubblikat qabel 1 ta' Novembru, 2004, minhabba agir tal-konvenuti li ma riedux jirrikonoxxu l-ezistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' hsara ghall-atturi. Il-konvenju hu wiehed li, fit-termini tieghu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fl-1995, cioe', qabel l-1 ta' Novembru, 2004, u, ghalhekk, ma kienx mehtieg li jinghata avviz tieghu fit-termini tal-Kap. 364."

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni ghaliex mhux misthoqqa.

<u>Kundizzjoni</u>

Il-pern tal-vertenza hija essenzjalment il-kundizzjoni li kienet giet miftiehma fit-tigdid tal-konvenju fid-29 ta' Settembru 1989 u li testwalment ipprovidet illi:

"Il-partijiet qed igeddu l-konvenju ta' bejniethom sa zmien xahar wara li jigi certifikat it-titolu ezatt u preciz tal-imsemmija art."

Il-kwezit ghalhekk essenzjalment idur fuq id-data meta avverat ruhha l-kundizzjoni, jekk infatti gara hekk. L-intimati jikkontendu illi t-titolu fuq l-art gie indubbjament certifikat permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fis-7 ta' Ottubru 2005. Ghaldaqstant huma jsostnu li meta ntbaghtet l-ittra ufficcjali fis-16 ta' Frar 2007 il-konvenju kien ilu li skada. Ir-rikorrenti, madankollu, isostnu li t-titolu ghadu ma giex

iccertifikat ezatt u preciz u ghalhekk il-konvenju ghadu validu ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet jargumentaw illi l-kundizzjoni sospensiva kienet giet konfermata permezz tas-sentenza u fadal biss li ssir id-dikjarazzjoni causa mortis li huma jsostnu tista' sahansitra tigi ordnata li ssir minn din il-Qorti.

Ir-rikorrenti jiddubitaw mill-bona fede tal-intimati. Jirrizulta illi dawn kienu perjodikament javvicinawhom u jsaqsuhom dwar l-ezitu tal-kawza, pero' qatt ma gew infurmati meta finalment il-kawza giet deciza. In-Nutar Tabone jixhed illi "Kien hemm l-intendimenti illi l-familja Azzopardi kellhom javzaw lill-kompratur u lili x'sar fuq din il-kawza". Madankollu din il-Qorti ma tistax tasal biex tqis li l-kundizzjoni kienet tiddependi fuq l-informazzjoni moghtija dwar l-ezitu tal-kawza. Il-Qorti tirrimarka illi kien fl-interess tal-istess kompraturi li jsegwu huma l-process kollu tal-kawza li l-ezitu taghha kien ser ikun ta' interess hekk dirett ghalihom. Meqjusa c-cirkostanzi (cioe' ta' kawza pendenti) il-kundizzjoni miftehma hija cara u fil-fehma ta' din il-Qorti kienet referenza diretta ghall-ezitu tal-proceduri pendenti.

Artikolu 1002 tal-Kap. 16 tal-Kodici Civili:

> *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."*

It-titolu fuq l-art kien instab li kien incert u inpreciz minhabba l-kawza. Deciza dik il-kawza, l-incertezza kollha spiccat. Il-Qorti ghalhekk tqis li mas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, il-

kundizzjoni avverat ruhha u t-terminu beda jiddekorri. Iddekorra inutilment u l-konvenju skada.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni innumerata 2.3.3, rigwardanti r-registrazzjoni tal-konvenju u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra fis-sens li ntqal aktar 'il fuq, tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu kwantu ghal tlett kwarti mir-rikorrenti u kwart mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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