MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1268/2011

Henry Gauci Borda, Karta ta' l-Identita' numru 11051(M) u martu Angela sive Gillian Gauci Borda, Karta ta' l-Identita' numru 469153(M)

Vs

1) Joseph Borg, detentur tal-Karta ta' l-Identita' numru 617638(M);

2) B'riferenza ghall-ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru, 2011 Dr. Noel Bartolo u l-P.L. Melissa Anastasi kuraturi deputati li jirrapprezentaw lill-assenti Mohamed Mustafa Namrud b'digriet tal-4 ta' Jannar, 2012;

3) B'riferenza ghall-ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru, 2011 Dr. Mark A. Mifsud Cutajar u l-P.L. Gerald Bonello kuraturi deputati li jirrapprezentaw lill-assenti Josephine Pereira skond digriet tal-4 ta' Jannar, 2012;

4) Angela Ciantar, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 378533(M);

5) Silvia Borg, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 568257(M);

6) Marthese Micallef, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 570261(M).

Permezz ta' rikors prezentat fl-20 ta' Dicembru, 2011, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi, permezz ta' konvenju datat 22 ta' Novembru 2002, ossia konvenju numru PS200408095, kif sussegwentement estiz diversi drabi, kopja annessa u mmarkata "Dok. A", redatt quddiem in-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti Gauci Borda kienu dahlu f'konvenju ma' l-ahwa Joseph u John (maghruf ukoll bhala Giovanni), fejn huma kienu obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti konjugi Gauci Borda li accettaw, il-propjeta', ossia razzett maghruf bhala Tar-Rangu gewwa gebel id-Dwejra, Limiti tar-Rabat, Malta, kif ahjar deskritta fil-konvenju originali;

2. Illi, il-ko-venditur Giovanni sive John Borg miet fil-1 ta' Lulju 2004. Is-successjoni tieghu hija regolata permezz ta' testament datat tnejn (2) ta' Lulju elfejn u erbgha (2004), fl-Atti tan-Nutar Jonathan Zammit. Permezz ta' dan it-testment, it-testatur halla fost dispozizzjonijiet ohra:

a) Lil martu Angela Ciantar il-kwart (1/4) indiviz ta' l-assi kollha tieghu fi piena u assoluta propjeta', flimkien ma' l-uzu u l-usufrutt tar-rimanenti assi rispettivi kollha;

b) Lil uliedu mill-ewwel mara tieghu minn Maria Dolores Borg nee' Caruana, cioe' Marthese Micallef, Josephine mart Pawlu Pereira u Sylvia armla minn Stephen Borg il-legittima spettanti lilhom skond il-ligi;

c) It-testatur istitwixxa bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollu kwantu ghal-nofs (1/2) indiviz ta' l-eredita' tieghu lil Philip Abela (in-neputi tat-tieni mara tieghu Angela Ciantar) u kwantu ghal-nofs indiviz iehor ta' l-eredita' tieghu lil Mohamed Mustafa Namrud;

d) Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Buttigieg datat 15 ta' Dicembru 2004, Philip Abela assenja l-porzjon spettanti lilu mill-eredita' tal-mejjet John Borg lill-Angela Ciantar;

3. Illi, ghaldaqstant Angela Ciantar, Muhamed Mustafa Namrud, Marthese Micallef, Josephine Pereira u Sylvia Borg huma l-aventi kawza ta' John Borg;

4. Illi, dan il-konvenju kien soggett ghal-diversi kondizzjonijiet, fosthom l-obbligu tal-vendituri (l-intimati) illi jifdu cens gravanti l-imsemmija propjeta';

5. Illi, dan il-konvenju gie sussegwentement estiz diversi drabi stante' illi c-cens baqa' ma nfediex;

6. Illi, fit-terminu utili tal-konvenju, liema konvenju kien estiz fid-19 ta' Novembru 2010 u kien jiskadi fit-22 ta' Novembru 2011, l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment tal-propjeta' permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru 2011, kopja annessa u mmarkata 'Dok B', u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom interess li jesegwixxu l-konvenju kontra l-intimati u jixtru u jakkwistaw din il-propjeta';

7. Illi, din il-kawza qieghdha ghalhekk issir fit-termini previsti ghall-ittri ufficjali u ta' esekuzzjoni tal-konvenju;

8. Illi, minhabba dewmien u, jew nuqqas ta' esekuzzjoni, l-esponenti soffrew danni, kawza, kolpa u responsabilita' ta' l-intimati.

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara tiddeciedi u tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu fit-termini tal-konvenju bejnhom u r-rikorrenti Gauci Borda ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgh tal-propjeta', ossia razzett maghruf bhala Tar-Rangu gewwa gebel id-Dwejra, Limiti tar-Rabat, Malta, kif ahjar deskritta u fit-termini tal-konvenju originali tat-22 ta' Novembu 2002;
2. Tiffissa lok jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-Att;
3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimati, eventwali kontumaci fuq l-Att;
4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba ta' nuqqas ta' l-intimati;
5. Tiddikjara u tiddeciedi li minhabba n-nuqqas ta' l-intimati li jersqu ghall-kuntratt finali, huma kkawzaw danni lir-rikorrenti u ghal liema danni huma responsabbli;
6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni likwidati.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Ligi.

Permezz ta' risposta prezentata fid-29 ta' Marzu, 2012, il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi lt-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress li l-konvenju mertu tac-citazzjoni fl-ismijiet hawn fuq premessi kien lahaq skada u ghalhekk dawn il-proceduri qed isiru inutilment;

2. Illi l-bejgh legalment ma jista jsir qatt stante' li l-eccipjenti ma humiex is-sidien tal-immobbli mertu tal-kawza fl-ismijiet hawn fuq premessi izda ghandhom biss koncess lilhom titolu ta' cens minn l-Ufficju Kongunt;

3. Illi l-eccipjenti ma kommettew ebda danni u ghalhekk ir-raba (4), l-hames (5) u s-sitt (6) talba ghandhom jigu michuda;

Permezz ta' risposta prezentata fit-13 ta' April 2012, l-Avukat Dr. Mark A. Mifsud Cutajar u P.L. Gerald Bonello nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Josephine Pereira, wiegbu:-

Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qed jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Permezz ta' risposta prezentata fit-2 ta' Mejju 2012, l-Avukat Dr. Noel Bartolo u l-P.L. Melissa Anastasi nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mohammed Mustafa, wiegbu:-

1. Illi f'dan l-istadju l-esponenti mhux edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw mal-intimat minnhom rapprezentat u f'dan ir-rigward minn issa jitolbu lir-rikorrenti tipprovdilhom kull informazzjoni li jista' ghandha dwar kull mezz ta' komunikazzjoni mal-intimat, u dan jekk ghandha informazzjoni ohra, oltre' dik diga' provduta fir-rikors guramentat.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>.

L-atturi ppproponew din il-kawza sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' razzet Tar-Rangu fil-limiti tar-Rabat, Malta.

Originarjament il-konvenju sar fit-22 ta' Novembru 2001 (fol. 53) u kien validu sat-22 ta' Novembru 2007. Il-prezz kien ta' Lm38,000. Il-kondizzjonijiet kienu jinkludu:-

1. *"6. Bil-patt li l-vendituri jifdu c-cens temporanju gravanti din il-proprjeta u jirrenduha libera u franka"*;
2. *"9. Il-vendituri jobbligaw ruhhom li japplikaw sabiex jifdu c-cens temporanju li jaggrava din il-proprjeta u jirrenduha libera u franka minnufih li jsegwu l-applikazzjoni taghhom bid-diligenza kollha, u ghandhom izommu lill-kompraturi informati bl-andament ta' l-applikazzjoni taghhom. Il-prezz ta' fidi u xiri tac-cens sabiex il-proprjeta tigi reza libera u franka jithallas mill-vendituri mentri l-ispejjez u drittijiet tan-nutar u boll jithallsu mill-kompraturi"*.

Il-vendituri li ffirmaw il-konvenju kienu Joseph Borg u John Borg. John Borg miet fil-11 ta' Lulju 2004. Il-konvenju baqa' jigi mgedded u minflok John Borg bdew jidhru l-werrieta tieghu. L-ahhar tigdid sar fid-19 ta' Novembru 2010 (fol. 60) u kien jorbot sat-22 ta' Novembru 2011. Skond Ivan Portelli, ufficjal tad-Dipartiment tat-Taxxa, fir-rigward tar-razzett l-ahhar estensjoni li giet registrata kienet valida sat-22 ta' Novembru 2010 (fol. 153). Ix-xhud ipprezenta d-dokumenti IP2[1] li jikkonfermaw dak li xehed Portelli[2].

L-atturi pprezentaw il-kawza fl-20 ta' Dicembru 2011. Jirrizulta li d-dirett dominju tal-beni kien tal-Gvern. Permezz ta' ittra datata 4 ta' Frar 2008[3] l-Ufficcju Kongunt gharraf lill-konvenut Joseph Borg li l-prezz tal-bejgh tad-dirett dominju kien ta' €1,164.69. Borg intalab biex jikkonferma jekk jaccettax l-offerta. Permezz ta' ittra datata 8 ta' Frar 2008 il-konvenut Borg baghat igharraf lill-Ufficcju Kongunt li jaccetta l-offerta. Mill-provi ma rrizultax x'kienet ir-raguni ghalfejn il-kuntratt baqa' ma giex pubblikat. Imbaghad permezz ta' ittra datata 25 ta' Ottubru 2011 (fol. 125) l-Ufficcju Kongunt gharraf lill-konvenut Joseph Borg li kien irrikonoxxih bhala enfitewta tal-proprjeta bhala soggetta ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' €1.14. Eventwalment fit-2 ta' Novembru 2012[4], igifieri fil-mori tal-kawza, gie ppubblikat kuntratt fejn gie kkonfermat li c-cens temporanju kien sar cens perpetwu

[1] Ara fol. 159 tal-kawza 1269/2011.
[2] Ara dokument a fol. 160 tal-kawza 1269/2011.
[3] Fol. 69 ta-kawza 1269/2011.
[4] Fol. 135 tal-kawza 1269/2011 li hi konnessa u deciza llum.

b'applikazzjoni tal-provvediment tal-Att XXXIII tas-sena 1979 u fit-tieni parti tal-att il-konvenut Joseph Borg akkwista d-dirett dominju minghand il-Gvern. Madankollu l-oggett ta' dak il-kuntratt kien biss parti mir-razzett numru 4. Dan jirrizulta mill-pjanti annessi mal-att (fol. 145 u 146 tal-atti 1269/2011) meta paragunati mal-pjanti annessi mal-konvenju originali tat-22 ta' Novembru 2002 (fol. 126 u 127).

Din il-kawza hi konnessa mal-kawza **Henry Gauci Borda et vs Joseph Borg et** (1269/2011), li pero' titratta dwar raba' li kellha tinxtara mill-atturi minghand l-istess konvenuti. Fil-21 ta' Novembru 2009 il-partijiet kienu ffirmaw konvenju.

Wara li l-qorti semghet il-provi u rat l-atti taz-zewg kawzi, hi tal-fehma li:-

i. L-azzjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi ghaliex mill-provi rrizulta li l-iskrittura ffirmata fid-19 ta' Novembru 2010 ma gietx registrata mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni[5]. Skrittura li kienet tipprovdi ghal estensjoni tal-konvenju, sat-22 ta' Novembru 2011. Skond l-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa Fuq id-Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364):-

   *"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta 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-partikolarijiet, 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"*

[5] Fis-seduta tad-19 ta' Ottubru 2012 gie verblizzat: *"Il-qorti tordna lill-atturi sabiex jekk fl-atti m'hemmx id-dokument mahrug mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jkun juri [li] l-iskrittura tad-19 ta' Novembru 2010 giet registrata, jipprezentaw kopja tal-istess fi zmien tletin gurnata mil-lum"* (fol. 132). Dokument li baqa' ma giex prezentat.

Skond regola 10(6) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 364.06 (*Regoli dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti*):-

"(6) Estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqu ***ghandha tkun*** *notifikata lill-Kummissarju fi zmien wiehed u ghoxrin jum mid-data taghha bil-miktub flimkien ma' indikazzjoni tan-Numru tan-Notifika tal-konvenju ta' bejgh u ffirmata mill-partijiet fil-ftehim jew min xi rapprezentant awtorizzat".*

Fir-rigward ta' estensjoni tal-perjodu ta' validita' ta' konvenju, ir-regola ma tipprovdix li jekk l-estensjoni ma tigix registrata l-konsegwenza hi li l-konvenju hu null. Madankollu hi regola ta' ordni pubbliku, iktar u iktar meta titqies li tohrog minn ligi ta' natura fiskali. Fic-cirkostanzi l-qorti ma tistax tordna li titwettaq il-weghda ta' bejgh ladarba mill-provi rrizulta li baqa' ma nghatax l-avviz mandatorju kontemplat f'regola 10(6).

ii. F'kull kaz wara l-pubblikazzjoni tal-att tat-2 ta' Novembru 2012, il-legittimu kontradittur tal-atturi baqa' biss Joseph Borg gialadarba hu biss kien proprjetarju ta' parti mir-razzett. Il-konvenuti l-ohra m'akkwistaw xejn minghand il-Gvern u ghalhekk m'ghandhomx proprjeta x'jittrasferixxu.

iii. Mill-provi li nstemghu hu evidenti li n-negozju kien jinkorpora wkoll ir-raba' oggett tal-kawza 1269/2011. F'nota li l-atturi pprezentaw fl-10 ta' Jannar 2013 (fol. 142) qalu li n-negozju kien wiehed minkejja li sar konvenju ghar-razzett u iehor ghar-raba'. Il-qorti fehmet li minghajr ir-raba' l-atturi ma kienux interessati li jixtru r-razzett. Irrizulta li fir-rigward tar-raba' ma sar l-ebda kuntratt ta' konverzjoni ta' enfitewsi temporanja ghal enfitewsi perpweta. F'dan ir-rigward xehed Vincent Gilson li qal: *"Nikkonferma li ghal dak li jikkoncerna l-art ma sar ftehim ma' hadd. Illum jekk hemm xi hadd qed jokkupa l-art, qed jokkupaha illegalment ghax ic-cens skada. Diga' ghamiltha cara li jekk il-Gvern ser jaghti xi titolu fuq l-art dan ser*

ikun biss dritt personali, cioe' qbiela". Ghalhekk hadd mill-konvenuti m'ghandu jedd reali fuq il-beni oggett tal-konvenju li hu l-meritu tal-kawza 1269/2011. Jirrizulta wkoll li l-enfitewsi temporanja skadiet. Ghalhekk dak li gie pattwit fil-klawzoli numru 5 u 9 tal-konvenju tal-21 ta' Novembru 2009, ma sehhx. Inoltre, jirrizulta li minghand il-Gvern, Joseph Borg akkwista biss parti mir-razzett li kien oggett tal-konvenju tat-22 ta' Novembru 2002. L-oggett tal-kuntratt tat-2 ta' Novembru 2012 (fol. 135) kienu biss zewg porzjonijiet art, b'kejl ta' 57 metri kwadri u 66 metri kwadri rispettivament. Dawn jidhru f'pjanti markati Dok. B u C, kopja ta' liema jinsabu a fol. 145 u 146. Min-naha l-ohra l-oggett tal-konvenju tat-22 ta' Novembru 2002 kien ir-razzett kollu (ara l-pjanti a fol. 126[6] u 127[7]). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghad-deposizzjoni ta' Jacqueline Dimech[8] minn fejn jirrizulta li t-trasferiment lil Joseph Borg ma kienx tar-razzett kollu. Dan ifisser li Joseph Borg m'huwiex proprjetarju tar-razzett kollu u ghalhekk dak pattwit fi klawzola 6[9] tal-konvenju tat-22 ta' Novembru 2002 ma sehhx. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi ma jistax isehh.

L-atturi qeghdin jitolbu wkoll id-danni. Talba li ma saritx b'mod sussidjarju ghat-talba biex jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. B'kollox jippretendu s-somma ta' €64,057.77 (ara prospett a fol. 61) li jikkonsistu f'kera li qalu li kellhom ihallsu fil-perjodu bejn 20 ta' Lulju 2004 u Marzu 2012. Fil-fehma tal-qorti din il-pretensjoni hi bla bazi meta tqies:-

i. Mill-provi rrizulta li sa mill-bidunett tan-negozju l-atturi kienu jafu li Joseph Borg u John Borg ma kienux is-sidien tal-beni;
ii. Ghalkemm l-attur xehed li l-bejjiegha qalulu *"... li f'sitt xhur jirrangaw kollox mal-Joint Office"* (fol. 133), il-qorti ma temminx. Kieku din hi l-verita' fil-

---

[6] Fejn hu mmarkat bil-kulur roza u hemm il-kliem "Farmhouse & Field Area".
[7] F'nota prezentata fil-21 ta' Gunju 2012, l-atturi qalu li dawn id-dokumenti huma *"Kopja vera ta' pjanta u site plan annessi mal-konvenju datat 22 ta' Novembru 2002, Dok. GB12 u GB13"* (fol. 90).
[8] Seduta 4 ta' Gunju 2014.
[9] *"Bil-patt li l-vendituri jifdu c-cens temporanju gravanti din il-proprjeta u jirrenduha libera u franka"*.

konvenju tat-22 ta' Novembru 2002 ma kienx ser jinghad li l-konvenju jibqa' fis-sehh sat-22 ta' Novembru 2007, cjoe' ghal **hames snin**;

iii. Il-vendituri ma taw l-ebda garanzija li l-enfitewsi ser issir perpetwa.

iv. Id-decizjoni tal-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa kienet tiddependi minn decizjoni tal-Gvern, li kien estranju ghal ftehim li sar bejn l-atturi, Joseph Borg u John Borg. Inoltre mill-provi hu evidenti li f'din il-materja kienu direttament involuti d-difensuri tal-atturi. Fil-fatt il-korrispondenza li kienet tintbaghat lill-Ufficcju Kongunt hi ffirmata mill-konsulent legali tal-atturi. Mill-istess dokumenti jirrizulta li kienu qeghdin jattendu wkoll ghal laqghat ma' ufficjali tal-Ufficcju Kongunt. Dawn 'il fatti juru kif l-atturi kienu direttament involuti fl-ezercizzju sabiex jinghata titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq il-beni u b'hekk eventwalment ikun jista' jinfeda c-cens.

v. Il-konvenju baqa' jigi mgedded minn zmien ghal zmien minghajr ebda rizerva. Ma jistghux issa l-atturi jippretendu hlas ta' kera ghall-perjodu li l-konvenju baqa' jiggedded bil-kunsens espress taghhom u minghajr ma saret l-ebda rizerva fiz-zmien tal-estensjonijiet.

vi. F'kull kaz ladarba ser jigu michuda t-talbiet sabiex il-konvenuti jigu kkunndannati ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ifallu wkoll it-talbiet relatati mad-danni.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni[10] peress li ma saritx prova li l-konvenju kien skada, b'dan li f'kull kaz tiddikjara li mill-provi rrizulta li l-estensjoni tal-konvenju li saret fid-19 ta' Novembru 2010 (fol. 60) ma gietx registrata mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni skond kif titlob il-ligi. Ghalhekk il-qorti ma tista' qatt tordna li titwettaq il-weghda tal-bejgh.**

[10] Fol. 39.

2. **F'kull kaz tilqa' t-tieni eccezzjoni[11] fir-rigward tal-konvenut Joseph Borg gialadarba rrizulta li hu proprjetarju biss ta' parti mir-razzett oggett tal-konvenju tat-22 ta' Novembru 2002, u fir-rigward tal-konvenuti l-ohra gialadarba rrizulta li m'humiex sidien tal-beni oggett tal-istess konvenju.**
3. **Tilqa' t-tielet eccezzjoni[12].**
4. **Ghar-ragunijiet fuq moghtija tichad it-talbiet tal-atturi.**

Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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

[11] Fol. 39.
[12] Fol. 40.