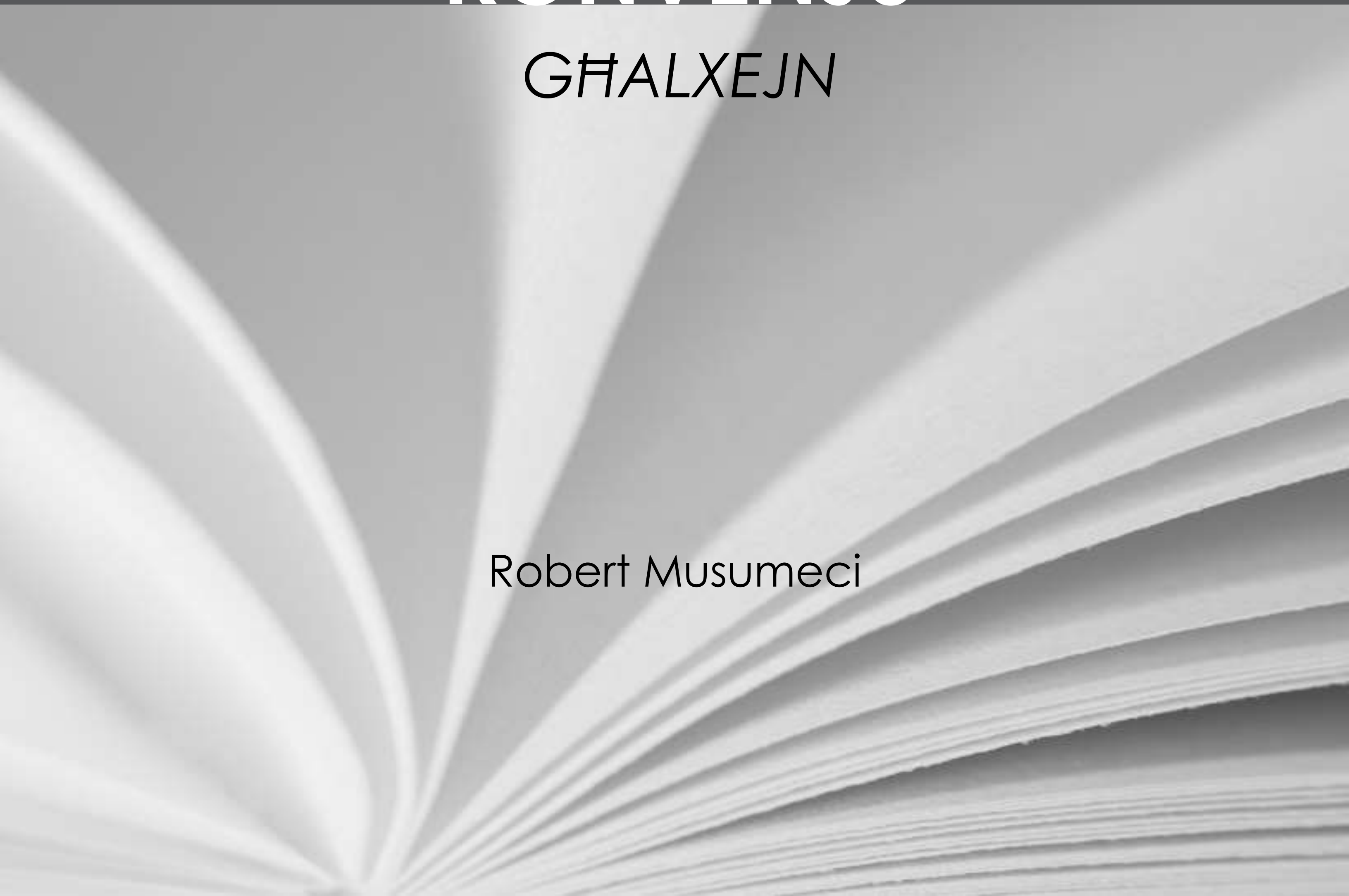
KONVENJU

GĦALXEJN



Robert Musumeci

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta’ Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-‘*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016’* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita’ ta’ Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta’ l- Awtorita’ ta’ l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta’ liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta’ immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita’ tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb ‘*Selected Principles of Maltese Planning Law.’* (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta’ tal-Liġi fl-Universita’ ta’ Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta’ *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

Konvenju huwa wegħda ta' bejgħ/akkwist ta' proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni. Bl-Ingliż, konvenju huwa '*promise of sale*'.

L-**Artikolu 1233(1)(a)** tal-**Kap 16** jaqra hekk:

> '*Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità – il-ftehim li jkun fih wiegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni*'

Ibda biex, mill- **Artikolu 1233(1)(a)** suċitat, qed naraw li obbligazzjoni bil-fomm m'hijiex enforzabbli u ma tistax tissarraf f`obbligu da parti tal-bejjiegħ prospettiv li jixtri ta' bilfors. Wisq anqas, għalhekk, jekk konvenju ma jsirx bil-miktub, venditur prospettiv jista' jġiegħel lix-xerrej prospettiv li ma jersaqx għall-kuntratt eventwali jitlef il-kappara illi dan ikun seta' ħallas mal-ftehim bil-fomm. *In oltre*, meta niġu, imbagħad, għal estensjoni ta' konvenju, wieħed għandu wkoll iżomm f'moħħu li l-estensjoni tkun valida biss jekk din issir bil-miktub.

Ser ngħaddi issa biex niddiskuti rejalta oħra li tista' twassal biex konvenju ma jissarrafx. Parti li ma tersaqx fit-terminu li jippreskrivi l-konvenju u li ma tkunx intavolat att ġudizzjarju qabel l-iskadenza tal-konvenju segwit b' kawża quddiem il-Prim'Awla fi żmien xahar, issib ruħha f'sitwazzjoni li ma tistax issarraf dak il-konvenju.

L-**Artikolu 1357(1)** tal-**Kap 16,** infatti, jiddisponi:

> '*Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant*'.

L-**Artikolu 1357(2)** tal-**Kap 16**, imbagħad, jiddisponi:

> *'L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm -il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramantat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien'.*

X'qed ngħidu hawn?

Jekk parti tispiċċa ma tersaqx għall-kuntratt kif miftiehem fil-konvenju mingħajr ma tkun intavolat att ġudizzjarju qabel l-iskadenza tal-konvenju segwit b'kawża quddiem il-Prim'Awla fi żmien xahar, is-sitwazzjoni bejn il-bejjiegħ u x-xerrej prospettiv titreġġa' lura eżattament għal kif kienet qabel il-konvenju, inkluż li d-depożitu (iżda mhux il-kapparra, għal ragunijiet li ser ukoll nispjega aktar tard) irid jiġi ritornat lix-xerrej prospettat.

In oltre, darba l- konvenju jitqies li skada, wieħed ma jistax lanqas jagħmel talba għall-konsegwenti danni għaliex il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.[1] *Kwindi,* meta konvenju jiskadi, il-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ irid jirritorna kull depożitu li jkun irċieva apparti l-fatt li ebda parti ma tista' tirreklama danni fil-konfront tal-parti l-oħra. Ma jistax, *per dire*, il-venditur prospettiv jiddeċiedi, unilateralment li l-parti l-oħra daħqet bih u ma kellha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda u jaqbad u jakkapparra d-depożitu għalih.

Għaldaqstant, biex konvenju ma jitqiesx li skada u wieħed ikun jista' jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu jew jitlob għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir, hemm żewġ affarijiet li jridu isiru:

(i) parti trid tippreżenta att ġudizzjarju fir-reġistru tal-qrati qabel ma jiskadi l-

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Brownrigg vs Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-22 ta' Frar 1990

konvenju. L-effett ta' dan l-ittra ġudizzjarja hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u xejn aktar;

(ii) dik il-parti li tkun għamlet l-imsemmi att ġudizzjarju trid, fi żmien xahar, tipproċedi b'kawża b'talba *"sabiex titwettaq il-wegħda*" quddiem il-Prim'Awla. Huwa wkoll b'dan il-mod biss li l-venditur prospettiv jista' jinvoka "dritt" li jżomm id-depożitu. *Ergo*, l-att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju m'hux biżżejjed biex iżżomm id-depożitu bħala danni/penali. L-effett tal-att ġudizzjarju hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u m'hux biżżejjed biex ittellef id-depożitu.[2]

Ovvjament, parti jista' jkollha raġunijiet għaliex, minkejja li tkun saret il-kawża quddiem il-Prim'Awla, din tkun trid teħles mill-obbligazzjoni li tidħol għal kuntratt. Biex jiġri hekk, pero, il-parti li ma tkunx trid tersaq għal kuntratt trid turi li hemm kawża ġusta. Jekk le, din trid taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew inkella titlef id-depożitu.[3]

Fit-tielet lok, konvenju jkun jista' jitqies li sar għalxejn meta ma titħallasx it-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat- Taxxi Interni.

L-**Artikolu 10** ta' **Avviż Legali 7** tal-**2004**, infatti, jistipula illi:

> *'(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew irrappreżentant 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 iffirmat 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.*

---

[2] Ara sentenza fl-ismijiet **A. Pont Gloria vs J.L.J. Construction Co. Ltd**. deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008

[3] Ara sentenza fl-ismijiet **Cauchi vs Vassallo** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru 2003

(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'.

Sabiex konvenju jkun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata, trid allura tiġi osservata l-kundizzjoni ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-**Avviż Legali 7/2004** maħruġ taħt il-**Kap 364** dwar it-**Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** kif jingħad fir-regolament suċitat.

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com