PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 1 ta' Lulju, 2022

Rikors Maħluf Nru: 1024/2015

BARTHOLOMEO BONETT U MARTU NADIA BONETT

VS.

GEORGE BORG, JOSIANNE BORG, SIMON MUSCAT U ANGELA BONNICI, U SKONT DIGRIET DATAT 27 TA' NOVEMBRU, 2019 L-ATTI QED JIĠU TRASFUŻI MINN ANGELA BONNICI GĦAL NICHOLAS BONNICI U JEAN PAUL BONNICI

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha magħmula mill-atturi miżżewġin Bonett sabiex il-qorti tordna lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt pubbliku biex jiġi trasferit lilhom appartament, li ġie mwiegħed lilhom f'kitba privata tal-15 ta' Settembru, 2005;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-**29 ta' Ottubru, 2015**, l-atturi fissru li fil-15 ta' Settembru, 2005 il-partijiet kienu ffirmaw ftehim bejniethom fejn min-naħa l-waħda, l-attur Bartholomeo Bonnett kien intrabat mal-konvenuti li huwa jwaqqa' żewġ binjiet u minflokhom jibni blokka b'numru ta' garaxxijiet u appartamenti sa stat ta' ġebel u saqaf, u min-naħa l-oħra, bħala ħlas għal dan ix-xogħol, il-konvenuti obbligaw ruħhom li

jittrasferixxu lill-attur l-appartament li kien sejjer jinbena fl-ewwel sular. Il-kuntratt pubbliku tat-trasferiment ta' dan l-appartament eventwalment ġie ffirmat quddiem in-nutar Pierre Falzon fil-5 ta' Lulju, 2006;

3. L-atturi komplew jispjegaw li wara li sar dan il-kuntratt, kien inqala' l-inkwiet bejnhom u bejn il-konvenuti, tant li dawn tal-aħħar fetħu kawża biex jitħassar il-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2006. Dan il-kuntratt ġie ddikjarat null mill-Qorti tal-Appell permezz ta' sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar, 2015, fejn skont l-atturi l-qorti kienet qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

4. L-atturi jisħqu li jekk il-kuntratt tat-trasferiment tal-appartament ma jiġix ppubblikat, dan sejjer ikun ifisser li l-attur Bartholomeo Bonnett ma jkunx tħallas tax-xogħol ta' bini li wettaq lill-konvenuti. Madankollu, il-konvenuti mhux talli ma ridux jersqu biex jiffirmaw dan il-kuntratt, talli huma kienu fetħulu kawża biex jiżgumbrawh mill-appartament inkwistjoni għaliex kien qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

5. Għalhekk huma kellhom jiftħu din il-kawża fejn talbu lill-qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-intimati għandhom jiġu ritenuti obbligati li jħallsu lill-atturi "in kind" tramite t-trasferiment tal-appartament imwiegħed u indikat fuq l-iskrittura tal-appalt;*
>
> *2. Tordna lill-intimati jersqu u jiffirmaw il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment tal-appartament imwiegħed u indikat fuq l-iskrittura tal-appalt;*
>
> *3. Tinnomina nutar pubbliku u kuraturi deputati għall-eventwali kontumaċi sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment inkwistjoni;*
>
> *4. Tappunta data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess;*
>
> *5. Tagħti kull provvediment li jkun jidhrilha hekk xieraq u opportun skont iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati li qed jiġu minn issa inġunti għas-subizzjoni.»*

6. Il-konvenuti George Borġ, Josianne Borġ, Simon Muscat u Angela Bonniċi ppreżentaw it-tweġiba maħlufa tagħhom fil-**<u>5 ta' Jannar, 2016</u>**, u fiha huma ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi t-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante li huma msejsa fuq allegata wegħda ta' trasferiment ta' beni immobbli li ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi kif rikjest ad validatem mill-artikolu 3(6) tal-Kap 364 u l-artikolu 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06 u konsegwetement l-istess wegħda mhux eżegwibbli. Din id-dispożizzjoni, li hija ta' dritt fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, hija perentorja. Wegħda ta' trasferiment ta' beni immobbli ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta' avviż u ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxi u għalhekk l-allegata wegħda ta' trasferiment li fuqha hija msejsa din il-kawża ma tiswiex bil-konsegwenza li t-talbiet attriċi, imsejsa fuq dik il-wegħda ma jistgħux jintlaqgħu;*
>
> *3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma ukoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dana stante li l-atturi qed jitolbu l-eżekuzzjoni ta' allegata obbligazzjoni tal-konvenuti naxxenti minn ftehim li minnu jemanu wkoll obbligazzjonijiet tal-atturi li ma ġewx imwettqa mill-atturi u għalhekk kull obbligazzjoni tal-konvenuti li tista' tirriżulta mill-imsemmi ftehim ma jistax jintalab l-eżekuzzjoni tagħha mill-atturi meta huma l-atturi li jinsabu inadempjenti. Jiġi rilevat illi l-atturi qed jippretendu l-ħlas "in kind" mingħand il-konvenuti ai termini tal-ftehim anness mar-rikors ġuramentat meta effettivament jirriżulta li l-istess atturi huma inadempjenti fl-obbligi tagħhom kif naxxenti mill-istess ftehim. Fil-fatt il-konvenuti George Borġ u Josianne Borġ intavolaw il-kawża kontra l-atturi fl-ismijiet George Borġ et vs Bartholomeo Bonett et (Rik. Ġur. Nru: 1183/2011LM) li permezz tagħha talbu lil dina l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, li tiddikjara u tiddeċiedi illi Bartholomeo Bonett naqas milli jeżegwixxi obbligazzjoni minnu kontrattata u ċioè naqas milli jeżegwixxi x-xogħol stipulat fid-dokument anness mal-ftehim tal-15 ta' Settembru 2005, li tiddikjara u tiddeċiedi illi konsegwentement l-konjuġi Borġ sofrew danni li għalihom huma unikament responsabbli l-konjuġi Bonett, li tillikwida d-danni, occorrendo permezz ta' periti nominandi, sofferti mill-konjuġi Borġ, bħala konsegwenza u li tikkundanna lill-konjuġi Bonett jħallsu lill-konjuġi Borġ is-somma hekk likwidata in linja ta' danni. Dina l-Onorabbli Qorti hija prekluża milli tilqa' t-talbiet attriċi għal kundanna tal-konvenuti li jħallsu "in kind" lill-atturi għal obbligazzjonijiet li ma ġewx eżegwiti mill-atturi stess u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;*

4. Illi ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi dak mitlub mill-atturi u ċioè li l-intimati jiġu ritenuti obbligati li jħallsu lill-atturi "in kind" tramite t-trasferiment tal-appartament imwiegħed u indikat fil-ftehim anness mar-rikors ġuramentat, ma humiex ottenibbli u dana stante li dak mitlub ma jistax javvera ruħu u dan kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, u dana għal raġunijiet mhux imputabbli lill-konvenuti;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.»

7. Fl-ewwel seduta tat-**<u>12 ta' Frar, 2016</u>**, il-partijiet qablu li l-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005, li ġiet mehmuża mar-rikors maħluf ma kinitx ġiet reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta** u r-**regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06**;

8. Matul is-smigħ ta' din il-kawża ġiet nieqsa l-konvenuta Angela Bonniċi u għalhekk b'digriet mogħti waqt is-seduta tas-**<u>27 ta' Novembru, 2019</u>**, l-atti ġew trasfużi minn Angela Bonniċi għal Nicholas Bonniċi u Jean Paul Bonniċi;

9. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tas-**<u>26 ta' Novembru, 2021</u>**;

10. L-atturi ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub fl-1 ta' Marzu, 2022 (ara paġni 182 sa 188 tal-atti tal-kawża), filwaqt li l-konvenuti ressqu s-sottomissjonijiet bil-miktub tagħhom fit-3 ta' Mejju, 2022 (ara paġni 189 sa 206 tal-atti tal-kawża);

11. Din il-qorti wara li ħadet qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet kollha mressqa f'din il-kawża, issa tinsab f'qagħda li tgħaddi għal din is-sentenza;

Fatti

12. B'kitba privata tal-15 ta' Settembru, 2005 (ara minn paġna 4 sa paġna 7 tal-atti tal-kawża), il-konvenuti qablu li kellhom jiġu żviluppati l-proprjetajiet rispettivi tagħhom li jinsabu fi Triq Ġwanni l-Battista, f'San Pawl il-Baħar billi jitwaqqgħu dawn il-proprjetajiet tagħhom u minflokhom jibnew garaxx, tliet appartamenti u appartament *duplex*. Għal dan il-għan huma ftehmu li jqabbdu lill-attur Bartholomeo Bonett sabiex huwa jwaqqa'

l-proprjetajiet u jibni l-blokka sa stat ta' ġebel u saqaf. Fl-istess kitba, il-konvenuti wegħdu lill-attur li bħala ħlas għax-xogħlijiet li huwa kien sejjer iwettqilhom, huma kienu sejrin jgħaddulu l-appartament li kien sejjer jinbena fl-ewwel sular tal-blokka;

13. Hemm qbil bejn il-partijiet li din il-kitba ma kinitx ġiet reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta** u r-**regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06** (ara d-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet waqt is-seduta tat-12 ta' Frar, 2016 li tinsab f'paġna 15 tal-atti tal-kawża);

14. Fil-**5 ta' Lulju, 2006**, b'kuntratt li ġie ppubblikat fl-atti tan-nutar Pierre Falzon, il-konvenuti ttrasferew l-appartament hawn fuq imsemmi lill-atturi;

15. Fis-sena 2007, il-konvenuti fetħu l-kawża bin-numru 244/2007 AF sabiex huma jiksbu dikjarazzjoni li l-kuntratt li sar bejniethom u bejn il-miżżewġin Bonett huwa null iżda b'sentenza mogħtija fl-10 ta' Marzu, 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, it-talbiet tagħhom ġew miċħuda;

16. Il-konvenuti f'din il-kawża appellaw mis-sentenza hawn fuq imsemmija u b'sentenza mogħtija fis-**6 ta' Frar, 2015**, il-Qorti tal-Appell: (i) laqgħet l-appell tagħhom u ħassret is-sentenza tal-10 ta' Marzu, 2011; (ii) iddikjarat li l-kuntratt tal-5 ta' Lulju, 2006 huwa null minħabba nuqqas ta' tħaris ta' dispożizzjonijiet tassattivi tal-**Kap 55 tal-Liġijiet ta' Malta**, u qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet; u (iii) ikkundannat lill-miżżewġin Bonett iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm dawk tal-ewwel grad u kif ukoll tal-appell;

17. B'ittra uffiċjali tas-**17 ta' Marzu, 2015**, il-miżżewġin Bonett sejħu lill-konvenuti sabiex huma jersqu għall-firma tal-kuntratt pubbliku biex jittrasferulhom l-appartament li hemm imsemmi fil-kitba privata tal-15 ta' Settembru, 2005 iżda l-konvenuti baqgħu ma ridux jafu;

18. Imbagħad, fid-**29 ta' Ottubru, 2015**, il-miżżewġin Bonett fetħu din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

19. Din hija kawża fejn l-atturi Bonett qegħdin jitolbu li l-qorti tordna lill-konvenuti sabiex dawn jersqu għall-firma tal-kuntratt pubbliku sabiex isir it-trasferiment tal-appartament li fil-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005, huma wegħdu lill-attur Bonett bħala ħlas għax-xogħlijiet ta' twaqqiegħ, taħmil u bini li kien sejjer iwettqilhom fil-proprjetajiet tagħhom;

20. L-attur Bonett jisħaq li jekk dan it-trasferiment ma jseħħx, huwa sejjer jibqa' ma jitħallasx tax-xogħol li huwa wettaq lill-konvenuti, u b'hekk dawn sejrin jispiċċaw jistagħnew minn fuq dahru;

21. Il-qorti tqis li huwa minnu li fil-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005, il-konvenuti wegħdu lill-attur li jgħaddulu l-appartament inkwistjoni bħala ħlas għal xogħlu. Madankollu, it-talbiet tiegħu jeħtieġu li jiġu mistħarrġa fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

22. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma ta' sura preliminari. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jgħidu li l-kawża tal-atturi Bonett ma saritx fiż-żmien li trid il-liġi u għalhekk hija preskritta bil-mogħdija ta' ħames snin, filwaqt li fit-tieni eċċezzjoni tagħhom huma jisħqu li l-wegħda ta' trasferiment ta' bini immobbli li saret fil-15 ta' Settembru, 2005 ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi kif jitolbu l-**artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta** u r-**regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06**, u għalhekk din mhijiex eżegwibbli u ma tiswiex;

23. Il-qorti hija tal-fehma li jkun jagħmel aktar sens li hija tistħarreġ it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti qabel l-ewwel waħda. Tassew, jekk il-qorti ssib li l-wegħda tat-trasferiment tal-appartament inkwistjoni ma tiswiex u ma tistax tiġi eżegwita ma jkun hemm l-ebda ħtieġa li l-qorti tidħol fil-meritu dwar jekk l-azzjoni tal-atturi saritx fiż-żmien li trid il-liġi;

24. Mill-atti tal-kawża jirriżulta li m'hemmx kontestazzjoni mill-konvenuti li l-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005, li fiha saret il-wegħda tat-trasferiment tal-appartament, ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta'**

Malta u r-**regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06**. Dan l-istat ta' fatt huwa kkonfermat ukoll min-nutar Pierre Falzon (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 77 tal-atti tal-kawża) u mir-rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi, Neville Busuttil (ara x-xiehda tiegħu f'paġna 115 tal-atti tal-kawża);

25. Stabbilit dan, il-qorti jeħtiġilha tindaga jekk in-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-wegħda tat-trasferiment tal-appartament inkwistjoni hijiex waħda fatali għat-talbiet tal-attur Bonett biex il-konvenuti jiġu mġiegħla jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-istess appartament;

26. Meta saret il-kitba inkwistjoni fil-15 ta' Settembru, 2005, l-**artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta)** kien jaqra hekk:

> *«Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40.»*

27. Hekk ukoll, fl-istess żmien ir-**regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06)** kien jgħid hekk:

> *«(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed titrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż, tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.*
>
> *...(Omissis)...*
>
> *(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżżorja 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 gie 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' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha.

Iżda meta l-aħħar jum li fih ikun irid jingħata dak l-avviż jaħbat is-Sibt jew fi btala pubblika kif stabbilit fl-Att dwar il-Festi Nazzjonali u Btajjel Pubbliċi Oħra, dak il-jum jitqies li jaħbat ewwel jum tax-xogħol, li ma jkunx is-Sibt, li jiġi wara dak is-Sibt jew btala pubblika.

...(Omissis)»

28. Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi Bonett jippruvaw jagħtu x'jifhmu li l-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005 tirrigwarda l-ħlas ta' appalt, ma jista' jkun hemm l-ebda dubju li l-kitba inkwistjoni tinkludi fiha wkoll il-wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Huma minnu li t-trasferiment tal-appartament kien sejjer isir bħala ħlas għax-xogħlijiet imwettqa mill-attur Bonett lill-konvenuti; madankollu dan ma jnaqqas xejn mill-fatt li l-konvenuti kienu wegħdu li jittrasferixxu d-drittijiet reali tagħhom;

29. Ftehim ta' appalt jista' jkollu bħala wieħed mill-pattijiet tiegħu wegħda ta' trasferiment ta' immobbli, iżda l-fatt li dik il-wegħda tkun ġiet magħmula bħala parti mill-ftehim tal-appalt ma jbiddilx il-fatt li hemm wegħda ta' trasferiment ta' immobbli, li dwarha għandu jingħata avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi skont il-liġi (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Rita Debono v. Joseph Cauchi***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' April, 2012);

30. Ġaladarba fis-sena 2004 ġew introdotti l-liġi u r-regolament imsemmija kien hemm obbligu fuq il-partijiet, jew fil-każ tagħna fuq l-atturi Bonett jekk riedu jinfurzaw l-istess ftehim, illi jirreġistrawh bħal kull konvenju ieħor mal-Kummissarju tat-Taxxi fiż-żmien imsemmi fir-regolamenti. Peress illi dawn ir-regolamenti huma ta' natura fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, il-qorti hija marbuta illi bilfors tapplikahom fejn ma jkunx hemm dubju dwar iċ-ċirkostanzi tat-tħaddim tagħhom, anke jekk il-kwistjoni ma tkunx tqajmet mill-partijiet b'mod formali;

31. Wieħed ma jridx jinsa wkoll li t-tifsira li trid tingħata lid-dispożizzjonijiet ta' liġi fiskali trid tkun waħda li toqgħod għall-kelma tal-liġi bla tiġbid żejjed (ara ***Neg. Giuseppe Muscat***

et v. Anthony Camilleri, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Jannar, 1960 u ***K & L Attard Limited v. Il-Kontrollatur tad-Dwana***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 2022). Wara kollox dan jirrifletti dak li kien ingħad mill-Qorti tal-Appell mitt sena ilu fis-sentenza ***Dottor Carlo Manché v. Onorevole Huber nominee*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 1921 li:

> *«...quando le leggi tributarie sono chiare non è permessa alcuna interpretazione, ma esse devono essere applicate nel loro senso letterale, poiché l'interpretazione che meglio si addice alle leggi tributarie, anché nel dubbio, come c'insegna Ulpiano, è la letterale: 'in re igitur dubia melius est verbis Edicti servire'; sezione I para. 20 Digesto 'De Exercitoria actione'.»*

32. Darba li l-kundizzjoni tar-reġistrazzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validitatem*, l-ebda ftehim dwar trasferiment ta' immobbli mingħajr dan l-avviż debitament reġistrat fiż-żmien mogħti fil-liġi ma jista' jibqagħlu effett legali (ara f'dan is-sens is-sentenza ***Mary Jane Sciberras v. Franco Sciberras et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2014);

33. Din il-qorti kif impoġġija, diġà tenniet fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Mojca Żammit Briffa v. Ivan Vella et***, deċiża fl-14 ta' Marzu, 2022, li jekk ma jingħata l-ebda avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi bil-mod u fiż-żmien li tgħid il-liġi, il-konvenju jitqies bħala mhux validu u għalhekk null;

34. Huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-ġustizzja, il-koerenza u ċ-ċertezza legali jeżiġu li kwistjonijiet analogi għandhom kemm jista' jkun jiġu trattati u deċiżi bl-istess mod. Kif elokwentement ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Emanuel Portelli pro et noe v. Estelle Azzopardi*** mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2014,

> *«għalkemm is-sentenzi ma għandhomx seħħ erga omnes, u l-qrati ma humiex marbutin bir-regola stare decisis, dan ma jfissirx illi lauctoritas rerum similiter iudicatarum għandha tintesa. Għalkemm il-konflitti fil-ġurisprudenza huma inevitabbli – u xi drabi huma wkoll ta' ġid għax jipprovokaw djalogu u xi drabi jkun ukoll meħtieġ illi jkunu eżaminati ex novo posizzjonijiet stabiliti li tkun intesiet ir-ratio warajhom – madankollu*

dawn il-konflitti jkunu evitati u ċ-ċertezza tad-dritt tkun imħarsa jekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi. F'sitwazzjonijiet fejn il-fatturi determinanti jixxiebħu jew huma identiċi, id-deċiżjoni għandha tkun l-istess, mhux għax qorti hija marbuta b'dak li tgħid qorti oħra iżda għax lill-istess mistoqsija għandha tingħata l-istess tweġiba»;

35. Dan kollu jirrifletti dak li kienet qalet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet ***Noel Sultana v. Tony Xerri***, li,

> *«Hu b'mod ġenerali rikonoxxut illi għalkemm il-prinċipju "stare decisis" ma hux assolut fis-sistema legali Malti fis-sens li l-qorti tista' tiddiskosta ruħha mill-ġurisprudenza jekk tħoss motiv ġust biex tagħmel dan, eppure meta fil-każijiet in ispeċje fejn il-ġurisprudenza hi waħda konkordi għall-perijodu hekk twil, l-istabilità tal-ġurisprudenza tesiġi fl-interess ġenerali illi l-qorti jew it-tribunal ma jiddipartix minn dik l-interpretazzjoni, ormaj oltre sekolari»;*

36. Għalhekk, huwa ta' xejn li l-attur Bonnett jinsisti bil-ħrara li huwa għandu jitħallas għax-xogħlijiet imwettqa minnu bit-trasferiment tal-appartament imsemmi fil-kitba tal-15 ta' Settembru, 2005 u mhux bi flus (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 122 u 124 tal-atti tal-kawża). Darba li huwa ma jista' qatt jinforza l-wegħda ta' trasferiment tal-appartament li seħħet fil-15 ta' Settembru, 2005 huwa ma kienx imissu għażel li jiftaħ kawża biex iġiegħel lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt ta' trasferiment iżda kien imissu qabad u fetħilhom mill-ewwel kawża biex huwa jitħallas fi flus tax-xogħlijiet li huwa għamlilhom;

37. Huwa ta' xejn ukoll li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi Bonett jgħidu li m'hemm xejn xi jwaqqaf lil din il-qorti milli tordna li ssir ir-reġistrazzjoni tal-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005 qabel ma jsir l-atti finali. Dak li jkun għandu jerfa' l-ħtija tiegħu jekk jagħmel użu minn strateġija legali li tirriżulta li tkun ħażina;

38. Għal dawn il-raġunijiet, la l-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005 dwar il-wegħda tat-trasferiment tal-appartament ma jiswiex minħabba li dan ma ġiex reġistrat skont il-liġi, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti qiegħda tintlaqa', filwaqt li qegħdin jiġu miċħuda t-talbiet kollha tal-atturi. B'din id-deċiżjoni sejjer jibqa' bla mittiefes il-jedd tal-atturi li, *si et quatenus*, ifittxu lill-konvenuti sabiex dawn iħallsuhom għax-xogħlijiet imwettqa li baqgħu ma tħallsux;

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **Tilqa'** t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti minħabba li l-wegħda ta' trasferiment ta' ġid immobbli magħmula fil-ftehim tal-15 ta' Settembru, 2005 mhijiex eżegwibbli u ma tiswiex għaliex din ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi skont l-**artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta** u r-**regolament 10 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06**;

ii. **Tastjeni** milli tieħu qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u

iii. **Tiċħad** it-talbiet kollha tal-atturi miżżewġin Bonett;

Fl-aħħar nett, peress li l-atturi Bonett huma l-parti telliefa f'din il-kawża, il-qorti qiegħda **tordna** bit-tħaddim tal-**artikolu 223(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li dawn għandhom ibatu l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur