QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 4

Rikors numru 1024/15/1 CFS

Bartholomeo Bonett u martu Nadia Bonett

v.

George Borg, Josianne Borg, Simon Muscat u Angela Bonnici, u skont digriet datat 27 ta' Novembru, 2019, l-atti qed jiġu trasfużi minn Angela Bonniċi għal Nicholas Bonnici u Jean Paul Bonnici

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqu l-atturi fid-29 ta' Ottubru, 2015, u li jaqra hekk:

> "1. Illi permezz ta skrittura privata datata 15 ta Settembru 2005, hawn annessa markata Dok X, il-partijiet kienu ffirmaw ftehim bejniethom fejn l-esponent kien intrabat favur l-intimati aċċettanti li jiddemolixxi żewġ units u minnflokhom jikkostruwixxi Blokk ta' garages, tliet appartamenti u duplex sal-istat ta' ġebel u saqaf filwaqt li l-intimati kienu obbligaw ruħhom favur ta' l-atturi aċċettanti li jittrasferixxu favur tagħhom "għax-xogħol kollu fuq elenkat....l-

appartament in shell form li ser ikun fil-first floor level tal-Blokk indikat bl-ittra C";

2. Illi waqt il-kors tal-kostruzzjoni tal-Blokka mill-attur, kien ġie ffirmat kuntratt pubbliku atti Nutar Dottor Pierre Falzon datat 5 ta' Lulju, 2006, in forza ta liema l-intimati kienu ttrasferew lill-atturi aċċettanti l-appartament indikat fil-preċitat kuntratt ta' appalt;

3. Illi in segwita nqala disgwid bejn il-partijiet u wara li l-intimati rċevew xi kopji ta' dan il-kuntratt ta trasferiment, bdew proċeduri kontra l-atturi fejn talbu li l-istess kuntratt pubbliku jiġi dikjarat null;

4. Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell datata 6 ta' Frar, 2015, ġiet mħassra s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, kwindi laqgħet l-appell tal-intimati u konsegwentement iddikjarat bħala null il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment atti Nutar Dr Pierre Falzon datat 5 ta' Lulju 2006 u dana minnħabba nuqqas ta' tħaris ta' disposizzjonijiet tassattivi tal-Kap 55 tal-Ligijiet ta Malta;

5. Illi fl-istess sentenza u bis-saħħa ta' l-istess sentenza Tagħha pero l-Qorti tal-Appell kompliet tiddikjara illi kienet qed "**tqiegħed lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu fiha <u>minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet"</u>**

6. Illi in vista tal-premess għalhekk għandu jirriżulta li "minnufih" qabel il-pubblikazzjoni tal-Kuntratt pubbliku, l-esponent kien intitolat li jitħallas "in kind" tax-xogħol minnu esekwit ai termini tal-preċitat kuntratt ta' appalt minngħand l-intimati tramite t-trasferiment favur tiegħu tal-appartament indikat fl-istess appalt;

7. Illi mill-banda l-oħra, fil-perjodu minnufih qabel il-kuntratt pubbliku de quo, l-intimati kienu obbligati li jitrasferixxu favur tal-atturi l-appartament indikat fl-iskrittura ta l-appalt bħala ħlas "in kind" kif pattwit tal-appartament indikat;

8. Illi fil-fatt l-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza Tagħha kienet iddikjarat li qed tpoġġi lill-partijiet fil-posizzjoni li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt li ġie anullat għal raġunijiet ta' nuqqasijiet ta' forma appuntu sabiex jerġa jiġi pubblikat sewwa u kif imiss ai termini tal-Kap 55 tal-Liġijiet ta' Malta il-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament indikat fl-appalt kif pattwit bejn il-partijiet;

9. Illi f'każ li ma jiġix ppublikat mill-ġdid l-imsemmi kuntratt ta' trasferiment bejn il-partijiet tal-appartament indikat fl-appalt, dan ikun ifisser li l-esponent ikun spiċċa ma tħallasx ta' xogħolu, ikun ifisser li ma jkunx ġie onorat il-kuntratt tal-appalt, ikun ifisser arrikkiment indebitu sostanzjali favur ta' l-atturi u fuq kollox ikun ifisser li ma tkunx ġiet onorata r-raison d'etre tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell.

10. Illi l-intimati mhux talli ma jridux jersqu biex jerġa jiġi ffirmat mill-ġdid il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment iżda saħansitra ntavolaw proċeduri ġudizzjarji kontra l-atturi sabiex jiżgombrawhom il-barra mill-istess appartament a bazi tal-fatt li qed jiġi minnhom allegat li l-istess atturi qed jiddetjenu l-fond de quo minngħajr ebda titolu validu fil-liġi;

11. Illi għalhekk l-atturi filwaqt li qed jikkontestaw l-allegazzjoni tal-intimati fil-proċedura msemmija, ġew ukoll kostretti li jistitwixxu l-proċedura odjerna;

12. Illi l-fatti li taw lok għal dawn il-premessi huma magħrufa personalment lill-esponent Bartholomeo Bonett.

Għaldaqstant, l-esponenti atturi qed jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġunijiet premessi:-

1.Tiddikjara li l-intimati għandhom jiġu ritenuti obbligati li jħallsu lill-atturi "in kind" tramite it-trasferiment tal-appartament imwiegħed 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 ta' l-appalt;

3. Tinnomina nutar pubbliku u kuraturi deputati għal eventwali kontumaci sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt pubbliku ta' trasferiment in kwistjoni;

4. Tappunta data, ħin u lok għal pubblikazzjoni ta' l-istess.

5. Tagħti kul provvediment ieħor li jkun jidrilha hekk xieraq u opportun skond iċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ.

Bl-ispejjes kontra l-intimati li qed jiġu minn issa nġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti li in forza tagħha eċċepew:

"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."

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-1 ta' Lulju, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

> "i **<u>Tilqa'</u>** 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. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti; u
>
> iii. **<u>Tiċħad</u>** 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 **<u>tordna</u>** 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."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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-**<u>5 ta' Lulju, 2006</u>**, 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-partijet 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;"

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

"tħassar, tirrevoka u tikkanċella dik il-parti tas-sentenza fejn din laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-appellati u wara li tilqa' l-aggravju hawn fuq epurat, twarrab l-istess tieni eċċezzjoni tal-appellati u tirrimanda l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex din tiddeċiedi il-kumplament tal-vertenza fil-mertu tagħha u dan taħt dawk il-provvedimenti kollha li jidrilha xierqa u opportuni.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

6. Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu illi dina l-Qorti:

"jogħġobha tiċħad l-appell tal-konjuġi Bonett u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjes taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti Bonett u dana oltre li tapplika l-artikolu 223 (4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tal-konjuġi Bonett."

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi f'din il-kawża l-atturi qed jitolbu l-eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni assunta mill-konvenuti fuq konvenju data 15 ta' Settembru, 2005, li biha lill-atturi ġew imwegħdin it-trasferiment ta' fond f'San Pawl il-Baħar. Din l-iskrittura ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-Artikolu 3(6) tal-Kap.364 (l-Att Dwar it-Taxxi fuq Dokumenti u Trasferimenti) u r-regolament 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (leġislazzjoni Sussidjarja 364.06). L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba attriċi peress illi ma saretx tali reġistrazzjoni.

10. L-atturi appellaw mis-sentenza u l-aggravju prinċipali huwa msejjes fuq l-argument li jkun kontra l-bona fede li l-atturi jibqgħu mingħajr ħlas għax-xogħol li wettqu għall-konvenuti.

11. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, issib li l-atturi m'għandhomx raġun f'dak li qed jissottomettu. L-iskrittura tikkomprendi wegħda ta' trasferiment ukoll jekk fil-kuntest ta' appalt, u darba hemm wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali, dik l-iskrittura kellha tiġi reġistrata u t-taxxa provviżorja mħallsa kif trid il-liġi. Fejn tidħol materja tal-erarju, il-liġi trid tiġi segwita rigorosament u t-taxxa dovuta trid titħallas, anke jekk dak li jkun iqis l-liġi bħala skomda għalih. Hawn *non si tratta* biss minn kawża illeċita, li tolqot l-interess tal-partijiet, iżda fuq kollox l-interess tal-istat li jrid li kull wegħda ta' trasferiment ta' dritt reali tiġi reġistrata u t-taxxa dovuta mħallsa.

12. Huma l-atturi li kellhom l-interess prinċipali li jaraw li l-wegħda tiġi reġistrata u ma jistax jingħad li l-konvenuti kienu komparteċipi f'dik l-illegalità. Hu veru li l-konvenuti setgħu jirreġistraw l-iskrittura, però, l-akbar interess kien tal-atturi li kienu sejrin jiksbu l-proprjetà. Dan mhux każ fejn il-konvenuti qed jippruvaw jieħdu vantaġġ bit-turpitudini tagħhom stess, għax l-aġir skorrett sar prinċipalment mill-atturi.

13. Meta din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Frar, 2015, qiegħdet lill-partijiet fl-istess pożizzjoni legali li kienu fiha qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt li ġie minnha annullat, ma jfissirx li hi ssanzjonat l-istess ftehim. Il-validità *o meno* tal-ftehim baqa' impreġjudikat, u issa darba li l-atturi qed

jitolbu li jiġi enforzat dak il-ftehim, is-siwi tiegħu jrid jiġi mistħarreġ. Darba jirriżulta li dak li trid il-liġi ma sarx, il-konvenju ossija wegħda jitqies mhux validu u għalhekk null u bla effett salv ir-riserva *si et quatenus* li għamlet l-Ewwel Qorti fl-aħħar paragrafu qabel id-deċiżjoni.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma bis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-atturi appellanti *in solidum*

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da