MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2009

Citazzjoni Numru. 42/1988/1

**Maria mart Vincent Cascun u l-istess Vincent Cascun bħala kap tal-komunjoni ta’ l-akkwisti; u wara l-mewt ta’ Vincent Cascun il-kawża tkompliet fil-persuna ta’ Maria Cascun**

***Versus***

**Carmelo Scicluna f’ismu u bħala kuratur deputat ta’ l-assenti Suor Bibiana Scicluna, fis-seklu Bernardina, kif konfermat fl-atti ta’ l-ittra uffiċjali tas-16 ta’ Diċembru 1987, u Nikolina mart Angelo Azzopardi, Josephine mart Joseph Farrugia, Grazzia mart Carmelo Farrugia, Angela mart Gerald Farrugia, Joseph Scicluna, Joseph u Carmen aħwa Grixti, Antonio Scicluna, bħala eredi jew eredi preżunti tal-mejta Carmela Scicluna, u l-Avukat Pawlu Lia bħala eżekutur testamentarju ta’ l-istess Carmela Scicluna; u b’dikriet tas-27 ta’ Frar 2002, *stante* l-mewt ta’ Carmelo Scicluna, l-assenti konvenuta Suor Bibiana Scicluna, fis-seklu Bernardina, bdiet tiġi**

**rappreżentata minn Grace Farrugia; u b'dikriet tad-19 ta' April 2002, *stante* l-mewt ta' Carmelo Scicluna, il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Anthony, Nikolina mart Angelo Azzopardi, Joseph, Angela mart Gerald Azzopardi, Giuseppa mart Giuseppe Farrugia, Grazia mart Carmelo Farrugia, ilkoll aħwa Scicluna, u Carmen u Joseph aħwa Grixti**

Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri, jew konvenju.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'konvenju tal-5 ta' Marzu 1987 l-attriċi ntrabtet li tikseb il-fond numru 18, Triq il-Girgenti, is-Siġġiewi, b'enfitewsi perpetwa b'ċens ta' ħamsin lira (Lm50) fis-sena mingħand il-konvenut Carmelo Scicluna li ntrabat li jċedi l-fond bl-istess titolu. Il-fond kien tal-komunjoni ta' l-akkwisti bejn il-konvenut Carmelo Scicluna u martu Carmela. Wara, Carmela mietet, u l-werrieta, jew werrieta preżunti, tagħha huma l-konvenuti l-oħra, waqt li l-Avukat Pawlu Lia huwa l-eżekutur testamentarju.

B'ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 1987 l-atturi sejħu lill-konvenuti biex jidhru fuq l-att pubbliku meħtieġ biex l-atturi jieħdu l-fond b'enfitewsi, iżda l-konvenuti ma għamlu xejn. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti jidhru fuq l-att ta' enfitewsi, bil-pattijiet stipulati fil-konvenju; u
2. tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att, taħtar nutar, preferibbilment in-Nutar Carmelo Martinelli li kien ħejja l-konvenju, biex jirċievi l-att, u kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 1987.

Il-konvenuti Ġuża (Josephine) mart Giuseppe Farrugia, Angela mart Gerald Farrugia, Joseph Grixti, Carmen Grixti u Nikolina mart Anġlu Azzopardi ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-azzjoni hija intempestiva għax il-kuntratt qatt ma seta' jiġi pubblikat; u
2. il-konvenju sar bi frodi tad-drittijiet tagħhom bħala werrieta ta' ommhom Carmela Scicluna.

Il-konvenut Antonio Scicluna ressaq l-eċċezzjoni illi l-kuntratt baqa' ma sarx mhux għal xi raġuni li għaliha jaħti hu.

Il-konvenut Joseph Scicluna ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma jistax jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għax lanqas jaf jekk huwiex werriet; u
2. il-konvenju ma għadux jorbot u għalhekk illum ma hemm ebda rabta kuntrattwali.

L-istess konvenut Joseph Scicluna, fis-seduta tat-12 t'April 1988[1], għamel tiegħu wkoll l-eċċezzjoni ta' intempestività mressqa mill-konvenuti Ġuża Farrugia *et*.

Il-konvenut Carmelo Scicluna *proprio et nomine* ressaq l-eċċezzjoni illi ma jopponix it-talba ta' l-atturi, u dejjem kien lest li jidher fuq il-kuntratt, u għalhekk ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din il-kawża.

Il-konvenuta Grazzja Farrugia ressqet l-eċċezzjoni illi ma topponix illi jsir il-kuntratt, li baqa' ma sarx mhux għal xi raġuni li għaliha taħti hi; għalhekk ma għandhiex tbati spejjeż.

L-Avukat Pawlu Lia, konvenut bħala esekutur testamentarju, ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. hu qatt ma irrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att, tant li għamel il-proċeduri kollha li kellu jagħmel u kiseb ukoll l-awtorizzazzjoni tas-Sekond'Awla tal-Qorti Ċivili;
2. għalhekk, wara li jinħarġu l-permessi meħtieġa skond il-liġi, hu għadu lest jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att; u
3. għalhekk ma għandux ibati spejjeż.

L-eċċezzjoni ta' intempestività ta' l-azzjoni kienet miċħuda b'sentenza tal-25 t'April 1991. Għalkemm sar appell minn dik is-sentenza, jidher illi l-appell ma tkompliex.

B'rikors tas-16 t'April 2008 il-konvenut Carmelo Scicluna *proprio et nomine* talab illi jitħalla jressaq eċċezzjoni ulerjuri. Billi ma saritx oppożizzjoni għal din it-talba l-qorti laqgħetha u tressqet din l-eċċezzjoni ulterjuri:

illi l-konvenju tal-5 ta' Marzu 1987 ma ġiex reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni sal-1 t'Ottubru 2004, kif irid l-art. 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364].

---

[1] *Fol*. 28.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:
B'kitba privata tal-5 ta' Marzu 1987[2] il-konvenut Carmelo Scicluna intrabat li jagħti b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-attriċi Maria Cascun, li ntrabtet li tikseb mingħandu bl-istess titolu, il-mezzanin numru tmintax (18), fi Triq il-Girgenti, is-Siġġiewi. Il-wegħda kellha tibqa' torbot għal tliet xhur.
L-art. 1357 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:
**1357.** (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa … … … 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' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.
(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar 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 ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.
L-art. 1514, imbagħad, igħid illi d-dispożizzjonijiet ta' l-art. 1357 għandhom igħoddu wkoll għal wegħda dwar enfitewsi magħmula wara l-1 ta' Lulju 1976.
Skond l-art. 3 ta' l-Att ta' l-1982 li jirregola t-Trasferimenti ta' Immobbli (Att XVIII ta' l-1982), kull trasferiment ta' immobbli magħmul wara t-22 ta' Diċembru 1982 ma jkunx jiswa jekk għal dak it-trasferiment ma jkunx ingħata permess mill-Kummissarju ta' l-Artijiet. L-art. 5 ta' l-istess Att ikompli jgħid illi meta tkun saret talba għal dak il-permess, iż-żmien li għalih tkun torbot il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri "jiġi mtawwal b'dak iż-żmien li jgħaddi bejn id-data ta' l-applikazzjoni u l-ġurnata li taħbat minnufih wara d-data tal-permess".
It-talba lill-Kummissarju ta' l-Artijiet saret fil-21 ta' Mejju 1987 u l-permess ingħata fit-3 ta' Diċembru 1987[3].

---

2 *Foll.* 4 *et seq.*

3 *Fol.* 113.

Għalhekk iż-żmien ta' tliet xhur li matulu kienet torbot il-wegħda beda jgħaddi mill-5 ta' Marzu 1987 – dakinhar li saret il-kitba – sal-21 ta' Mejju 1987 meta saret it-talba għall-permess tal-Kummissarju ta' l-Artijiet. Fil-21 ta' Mejju 1987 waqaf iż-żmien, kif igħid l-art. 5 ta' l-Att XVIIII ta' l-1982, u baqa' wieqaf sal-4 ta' Diċembru 1987, l-għada li ngħata l-permess. Iż-żmien ta' tliet xhur għalhekk iġġedded b'mija u sebgħa u disgħin (197) jum.

Li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet ta' l-Att XVIIII ta' l-1982, iż-żmien ta' tliet xhur kien jagħlaq fil-5 ta' Ġunju 1987, iżda, bis-saħħa ta' dawk id-dispożizzjonijiet, iż-żmien iġġedded b'mija u sebgħa u disgħin (197) jum, *i.e.* sad-19 ta' Diċembru 1987.

L-atturi sejħu lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' enfitewsi b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Diċembru 1987[4], qabel ma għalaq iż-żmien imġedded, u fetħu l-kawża tallum fl-14 ta' Jannar 1988, anqas minn tletin jum wara, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Għal din ir-raġuni, l-eċċezzjoni ta' Joseph Scicluna illi l-konvenju ma għadux jorbot hija ħażina u hija għalhekk miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-eċċezzjoni ulterjuri, li hija mibnija fuq l-art. 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364]. Din id-dispożizzjoni tal-liġi tgħid hekk:

**3.** (6) Minkejja d-disposizzjonijiet 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 [tat-Taxxi Interni] 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 … … …

Relevanti wkoll huwa r-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

**10.** (1) Għall-fini ta' l-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'

[4] *Fol.* 110.

proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju:

… … …

(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; … … …

… … …

(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta' taxxa relattiva għall-konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha għandha tkun mehmuża ma' l-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att … … …

(8) Kopja awtentika ta' l-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun mehmuża ma' l-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti … … …

Din id-dispożizzjoni, li hija ta' dritt fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, hija perentorja: il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta' avviż u ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fil-każ tallum ma tressqet ebda prova illi ngħata l-avviż u li tħallset it-taxxa u għalhekk il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri ma tiswiex, u t-talbiet ta' l-atturi, mibnija fuq dik il-wegħda, ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri, tgħid illi l-konvenju ma baqax jiswa wara li ma ngħatax l-avviż taħt l-art. 3(6) tal-Kap. 364 fiż-żmien li trid il-liġi, u tiċħad it-talbiet ta' l-atturi, li għandhom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tat-23 t'April 1991.

**< Sentenza Finali >**

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