MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 773/2007/1

Pisani Godwin

v.

Albert Mizzi u martu Monica Mizzi
ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-attur fit-18 ta' Lulju 2007 li jghid hekk:

"1. Illi kemm qabel kif ukoll wara l-1998 l-attur kien mitlub mill-konvenut diversi drabi sabiex jghaddilu vetturi u ammonti ta' flus diversi minn zmien ghal zmien u dan l-iskambju tal-flus minn u lill-konvenut u vetturi lil konvenut

huwa fost ohrajn evidenzjat minn dokumenti hawn annessi u markati Dok GP1, Dok GP2, GP3 u Gp4;

“2. Illi l-konvenut kien iwieghed lill-attur illi huwa ghad jirrizarcih billi jghaddilu proprjeta` jew art li huwa ghad jiret;

“3. Illi sussegwentement fil-25 ta' Marzu 1998 il-konvenut intrabat illi jaljena favur l-attur nofs kull sehem indiviz illi huwa ghandu mill-ereditajiet imsemmija fl-istess skrittura hawn annessa u markata Dok GP5;

“4. Illi fl-istess skrittura l-attur intrabat illi jghin lill-konvenut fil-hlas ta' l-ispejjez ta' kawzi li kienu pendenti u li kienu jikkoncemaw l-istess eredita`;

“5. Illi filwaqt li l-attur kien ifittex li jonora dan il-ftehim, il-konvenut kien baqa' minn zmien ghal zmien iwieghed li l-gurnata li fiha huwa kellu jonora l-ftehim iffirmat dalwaqt tasal ghaliex il-kawzi ghadhom ghaddejjin;

“6. Illi dan l-ittamar u konferma ta' obbligu li l-konvenut kellu lejn l-attur huwa evidenzjat minn skrittura ohra ffirmata fil-15 ta' Jannar 1999 hawn annessa u markata Dok GP6

“7. Illi minkejja dan il-konvenut baqa ma onorax dak li intrabat li jaghmel u minkejja li l-kawza imsemmija fl-iskrittura tal-25 ta' Marzu 1998 intemmew dan baqa ma resaqx ghall-iffirmar minkejja li kien mitlub diversi drabi. Cio nonostante il-konvenut kien dejjem jibqa jghid lill-attur li l-kawzi kienu ghadhom ghaddejjin u li ma kellu ghalfejn jinkwieta ghax li weghdu se jtihulu;

“8. Illi l-attur kien sema’ li l-konvenut beda jbiegh xi partijiet xi ishma mill-eredita` li kien wieghed lill-attur u meta mistoqsi kien jassigura lill-attur li mhux veru;

“9. Intant kienet saret sahansitra laqgha ghand in-nutar Pierre Falzon li fiha l-konvennut ikkonferma li l-attur m'ghandux ghalfejn jinkwieta u li ma setax jaghmel il-

ftehim dak il-hin ghaliex fost ohrajn ma riedx illi jekk isiru jafu xi persuni ohrajn dawn se jirritaw ruhhom;

“10. Illi fl-4 ta' Dicembru 2006 l-attur talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1781/2006/1GV (Dok GP7) sabiex jipprotegi l-interessi tieghu, liema mandat kien michud u ghal liema mandat il-konvenut kien wiegeb billi ddikjaara li l-kawzi imsemmija fl-iskrittura privata kienu spiccaw u li s-Sur Albert Mizzi m'ghad ghandu ebda obbligu lejn l-attur;

“11. Illi minn dakinhar l-attur baqa jipprova jkellem lill-konvenut biex jiftehemu izda dan kien jghalaqlu l-bibien kollha u ma riedx jirranga;

“12. Illi ghalhekk l-attur iddecieda li jiehu dawn il-proceduri;

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti jew min minnhom, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista’ tkun necessarja;

“1. Tiddikjara li l-iskrittura privata datata 25 ta' Marzu 1998 hawn annessa u markata Dok GP5 u dik datata 15 ta' Jannar 1999 (Dok GP6) ghadhom validi;

“2. tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien xieraq u perentorju jersqu sabiex jonoraw l-istess skritturi u obbligi ohra li huma assumew verbalment kif ghad jirrizulta lil din Onorabbli l-Qorti;

“Bl-ispejjez kollha u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuti, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni;”

Rat ir-risposta tal-konvenuti tal-11 ta’ Ottubru 2007 (fol. 28 tal-atti) li in forza taghha eccepew illi;
“1. Il-konvenju iffirmat bejn il-kontendenti fil-25 ta' Marzu 1998 (esebit bhala GP5 mar-rikors promotur) ma huwiex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ghalhekk ma gietx imhallsa d-debita Taxxa Fuq id-Dokumenti provizorja dovuta fuqu, bil-konsegwenza li l-

konvenju huwa null u minghajr l-ebda effett legali, hekk kif stipulat fl-Artikolu 3(6) u artikoli relevanti ohra tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta;

“2. Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenju fuq imsemmi ma ghandux aktar validita` legali ukoll minhabba l-fatt li t-terminu ta' validita` tieghu skada minghajr ma' gie enforzat skond il-ligi. Stante li l-ftehim ma kienx jinkorpora l-ebda terminu li fih kellu jigi iffrimat l-att definittiv ta' bejgh, it-terminu applikabbli kien dak ta' tlett xhur, hekk kif stabilit mill-Artikolu 1357 tal-Kapitolu 16, li ovvjament ilu zmien li ghadda;

“3. Ukoll in lineja preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, anke kieku (fil-pessimma ipotezi) wiehed kellu jargumenta illi t-terminu tal-konvenju kien sospiz sa meta l-pendenzi gudizzjarji imsemmija fil-konvenju kellhom jigu rizolti, peress li z-zewg azzjonijiet koncernati gew rispettivament konkluzi fis-26 ta' Jannar 2005 (Emilia sive Molly Mifsud vs Mifsud Bonnici Gisueppe et. noe [Cit. Nru 751/1996]) u fit-30 ta' Marzu 2003 (Emilia sive Molly Mifsud vs Eleonora Mizzi et. [Cit. Numru 890/199]), f’dika l-ipotezi wkoll il-konvenju skada u ghalhekk ma ghad ghandu l-ebda validita` legali;

“4. Illi l-iskrittura datata 15 ta' Jannar 1999 (esebita bhala dokument GP6) tistipula li hija relatata ma' konvenju allegatament iffirmat bejn il-kontendenti fil-21 ta' Frar 1998, u ghalhekk ma hemm l-ebda rabta mal-konvenju datat 25 ta' Marzu 1998 (esebit mir-rikorrenti bhala Dokument GB6). Fi kwalunkwe kaz, l-ostakoli procedurali fuq imsemmija japplikaw ukoll in toto ghal dina l-iskrittura;

“5. Illi fuq l-iskrittura tal-15 ta' Jannar 1999 (esebita bhala dokument GP6) deher u iffirma ukoll bhala kompratur John sive Peter Pisani, liema persuna ma tifformax parti minn dawna l-proceduri, bil-konsegwenza li l-gudizzju ma jistax ikun wiehed integru;

“6. Illi dina l-Onorabbli Qorti ma ghandha l-ebda setgha li tordna lill-esponenti jonoraw kwalunkwe forma ta' obbligi li skond ir-rikorrenti gew assunti mill-esponenti verbalment

stante li mir-rikkros inniffsu huwa evidenti li dawna l-obbligi kienu jikkoncernaw drittijiet rejali u weghdiet ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli;

“7. Fil-mertu t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt;”

Rat is-sentenza preliminari moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Ottubru, 2008, li in forza taghha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom, u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;
“Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija fis-sens illi il-konvenju iffirmat bejn il-kontendenti fil-25 ta' Marzu 1998 id-dokument GP5 ma huwiex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u ghalhekk ma gietx imhallsa d-debita Taxxa Fuq id-Dokumenti provizorja dovuta fuqu, bil-konsegwenza li l-konvenju huwa null u minghajr l-ebda effett legali, hekk kif stipulat fl-Artikolu 3(6) u artikoli relevanti ohrajn tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta.

“Illi ghal din l-eccezzjoni tal-konvenuti l-attur irribadixxa illi l-partijiet qatt ma dahlu fl-ebda konvenju ghaliex meta ikollok konvenju l-oggett tal-konvenju irid ikun cert u fil-kaz odjern ma kienx cert ghaliex kollox kien jiddependi minn dak li kien ser jigi deciz mill-Qorti fil-kawzi li kienu ghadhom sa dak iz-zmien pendenti.

“Ikkunsidrat:

“Illi l-Qorti rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta’ Ottubru 2004 fl-ismijiet “It-Tabib Dr Carmel sive Lino u Louise-Ann mizzewgin Gauci Borda vs Carmelina sive Carmela Azzopardi u Marlene armla minn Andrew Zarb, Yvonne mart Oliver Agius u Isabelle ahwa Azzopardi” fejn il-Qorti qalet illi :

““Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta’ April, 2002 fil-kawza fl-ismijiet “Philip Micallef et vs Antoine Micallef” illi:

"*Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-*

"(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;
"(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;
"(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit;
"d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u
"(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

"Wara li b'dan il-mod konciz dik il-Qorti stabbilit l-elementi mehtiega biex konvenju jista` jissejjah tali u jwassal ghall-effetti mehtiega, l-istess Qorti osservat li "*Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi tesimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju.*" (ara ukoll "Victor Camilleri vs Frank Littleton" deciza mill-Qort tal-Kummerc fil-25 ta' Jannar 1990.

"Ikkunsidrat:

"Illi l-Artikolu 1357(1) tal-Kap 16 jghid kif gej:

""Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

"Illi skond Torrente/Schlesinger fil-ktieb Manuale di diritto Privato 14th Edition Para 288 fil-konvenju l-partijiet "devono precisare in modo sufficiente il contenuto del contratto definittivo che le parti si impegnano fin da ora a

stipulare successivament – vale a dire – salva la possibilita di modifiche o aggiunte consenswali – la conclusione del definitivo non deve richiedere nessuna ulteriore discussione per decidere punti essenziali dell’accordo da sottoscrivere.”

“Ikkunsidrat:

“Illi l-ftehim illi huma esebiti a fol. 8, 9 u 10 tal-process ma jiddentifikawx l-oggett illi kellu jigi trasferit u dana peress illi l-oggett illi kellu jigi trasferit kien ghadu mhux definit peress illi kien ghadu qieghed jistenna l-ezitu ta’ diversi proceduri li kienu ghadhom pendenti il-Qorti u ghalhekk il-Qorti tara illi wiehed mir-rekwiziti essenzjali li trid il-ligi sabiex ikun hemm konvenju validu bejn zewg partijiet huwa nieqes u illi, kif diga intqal, l-iskritturi li jinsabu a fol. 8 sa fol. 10 tal-process mhumiex konvenju ghal fini u effetti kollha tal-Ligi u konsegwentement isegwi illi una volta ma humiex konvenji ma kien hemm ebda htiega illi tithallas id-debita taxxa fuq id-Dokumenti provizorja bhal ma jsir fil-kaz ta’ konvenji.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti u minflok tilqa’ l-eccezzjoni sollevata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-appellat;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tad-9 ta’ Gunju 2009;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

F’din il-kawza l-attur qed jitlob l-esekuzzjoni ta’ skrittura datata 25 ta’ Marzu, 1998, li in forza taghha l-konvenut obbliga “ruhu li jassenja lil Godwin Pisani li jaccetta nofs kull sehem li ghandu mill-istess eredita`.” Jidher mill-istess skrittura li fil-wirt in kwistjoni (tal-genituri tal-konvenut Albert Mizzi) hemm “diversi artijiet”. Il-konvenuti eccepew li dan il-ftehim ghandu natura ta’ “konvenju”, u

ghandu jitqies null peress li l-konvenju ma giex registrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa provisorja ma gietx imhallsa fit-termini tal-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta). L-ewwel Qorti cahdet din l-eccezzjoni wara li qieset li l-iskrittura in kwistjoni m'ghandhiex in-natura ta' konvenju, u kwindi mhux applikabbli ghaliha l-provvedimenti tal-Kap. 364.

L-attur appella mis-sentenza bl-aggravju jkun li l-iskrittura fil-fatt ghandha natura ta' konvenju u kwindi hu applikabbli l-imsemmi Artikolu 3(6) tal-Kap. 364.

L-imsemmi Artikolu 3(6) jipprovdi hekk dwar meta hlas ta' taxxa provizorja hi dovuta:
"(6) Minkejja d-dispozizzjonijiet 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-partikolaritajiet, 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 skond l-Artrikoli 32 u 40."

Kwindi, il-hlas hu dovut kull meta jigi ffirmat konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta` immobbli. Il-kelma "konvenju" mhux definita fil-ligi u l-Kodici Civili jitkellem proprjament fuq "weghda ta' bejgh ta' haga". Il-gurisprudenza lokali, pero`, taghti indikazzjoni ta' x'ghandu jkun il-kontenut tal-weghda u l-ewwel Qorti fil-fatt, ghamlet referenza ghal decizjoni ricenti ta' din il-Qorti li stabbiliet l-elementi li ghandhom jinstabu fl-iskrittura biex din titqies "weghda". L-ewwel Qorti sabet li l-iskrittura in kwistjoni ma tissodisfax il-kriterji kollha, peress li ma tiddentifikax l-oggett tal-weghda.

Issa, apparti l-fatt li jekk m'hemmx skrittura ta' "weghda", u la darba l-obbligazzjoni in kwistjoni tittratta minn hwejjeg immobbli u kull weghda ta' tali trasferiment jew ta' akkwist, trid tirrizulta minn kitba (Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodici Civili), allura ma tezisti ebda obbligazzjoni, din il-Qorti ma taqbilx li l-oggett meritu tal-iskrittura mhux ben definit. Kif

ighid l-Artikolu 982(2) tal-Kodici Civili, l-oggett ta' kuntratt jista' ma jkunx zgur, "basta li tista' tigi determinata".

F'dan il-kaz, kif jidher mill-iskrittura principali u dik addizzjonali, it-tnejn iffirmati quddiem l-istess nutar fil-25 ta' Marzu, 1998, il-partijiet ftehmu li l-konvenut ghandu jitrasferixxi l-artijiet "li jigu assenjati lil Albert Mizzi minn divizjoni finali ta' assi jew sentenzi tal-Qorti". L-oggetti kwindi kienu facilment determinabbli. Qed nitkellmu, kif jinghad fl-iskrittura, fuq terz indiviz ta' diversi artijiet u $^{1}/_{5}$ indiviz ta' diversi cnus li Albert Mizzi wiret minghand il-genituri tieghu, u li dwarhom hemm kawzi pendenti quddiem dawn il-qrati; il-ftehim kien li nofs l-artijiet li jigu assenjati lil Albert Mizzi, ghandhom jigu trasferiti lill-attur. L-artijiet infushom huma identifikabbli b'referenza ghall-kawzi pendenti bejn il-partijiet, u dawk li jigu assenjati lill-konvenut kien jigi determinat wara decizjoni tal-qrati. L-oggett tal-ftehim kien, ghalhekk, car: nofs il-proprjeta` li tigi assenjata lill-konvenut wara ftehim ta' divizjoni jew sentenza tal-qrati.

L-oggett meritu tal-iskrittura kien gie "pin-pointed" bil-preciz u identifikat bhala l-artijiet formanti parti l-istess eredita`, u la darba l-haga, tramite dak indikat fl-iskrittura, "tista' tigi determinata", ma jistax jinghad, allura, li m'hemmx skrittura ta' weghda ta' bejgh ta' immobbli.

Kwindi, la darba kien jezisti "konvenju", l-Artikolu 3(6) fuq indikat hu applikabbli. Dak l-Att, pero`, jikkontempla li l-Ministru responsabbli jkun jista' johrog regolamenti sabiex jaghti effett lid-dispozizzjonijiet tal-Att (Artikolu 22) u fil-fatt, b'Avviz Legali 98 tal-1993 (kif sussegwentement emendat b'diversi avvizi legali) gew pubblikati Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Fil-kuntest ta' konvenju jinsab stabbilit fir-regolament 10(5) illi:
"(5) Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; avviz ta' dawk kolha maghmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, ghandu jinghata b'dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4):

“Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta’ konvenju ta’ bejgh jew ta’ trasferiment ta’ xi proprjeta` immobbli jew ta’ dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta’ Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta’ Novembru, 2004.”

Fit-termini tal-proviso, allura, mhux mehtieg li konvenju jigi registrat u t-taxxa provizorja mhallsa, jekk il-kuntratt definittiv kellu jkun ippubblikat qabel l-1 ta’ Novembru, 2004. Ma jirrizultax mill-atti tal-kawza meta l-kuntratt kellu jigi ppubblikat, anke peress li l-konvenju jidher li hu soggett ghal xi haga li kellha tigri fil-futur (“divizjoni finali ta’ assi jew sentenzi tal-Qorti”). L-ewwel Qorti ma ndirizzatx dan il-punt, peress li l-materja li kellha tiddeciedi kien biss jekk hux applikabbli l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 ghall-iskrittura. Lanqas il-partijiet ma dahlu f’din il-kwistjoni ghax illimitaw il-provi u t-trattazzjoni taghhom fuq jekk l-iskrittura ghandhiex jew le natura ta’ “konvenju”. Issa li gie deciz li l-iskrittura/i in-kwistjoni ghandha natura ta’ konvenju, l-atti jridu jigu rimessi lill-ewwel Qorti biex din tezamina, wara li tisma’ l-provi appositi, jekk kienx hemm htiega ta’ registrazzjoni fid-dawl ta’ dak li jipprovdi r-regolament 10(5) tal-Avviz Legali 98 tal-1993.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti billi tilqghu biss in parte, u tipprovdi illi thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti tas-16 ta’ Ottubru, 2008, u fil-waqt li tiddeciedi li l-ftehim bejn il-partijiet tal-25 ta’ Marzu, 1998, ghandu n-natura ta’ konvenju, tibghat l-atti lura ghal quddiem l-ewwel Qorti biex din tittratta u tiddeciedi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fid-dawl ta’ dak li hemm provdut fl-Avviz Legali 98 tal-1993 u fil-ligijiet ohra rilevanti, u biex, jekk ikun il-kaz, tkompli tisma’ l-kawza fil-meritu fid-dawl tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti.

L-ispejjez kollha tal-kawza sa issa, inkluzi dawk in prim istanza, jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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