MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-10 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 136/1999/1

Mary Jane Sciberras

vs

Franco Sciberras
U
John Mary Sciberras u
martu Grace Sciberras.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attrici, wara li ppremettiet :

Illi permezz ta’ kuntratt tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Jannar ta’ l-elf disa’ mija u sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech il-konvenuti konjuġi Sciberras akkwistaw mingħand l-Awtorita’ tad-Djar b’titolu ta’ enfitewsi perpetwu porzjon art fix-Xewkija, Għawdex, fil-lokalita’ magħrufa bħala “Tal-Barmil” bil-kejl ta’ ċirka mitejn u tmienja u għoxrin metri kwadri (228m.k.) indikata bħala konfinanti minn nofsinhar ma’ Triq in-Naġġara, u mill-irjieħ l-oħra kollha ma’ beni ta’ l-Awtorita’ tad-Djar jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu murija bħala Plot numru

wieħed u ħamsin (51) fuq pjanta tranżunta ma' att tan-Nutar Hilary Grech tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru ta' l-elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) (Dok. A).
Illi fuq din l-art nbniet dar ta' abitazzjoni.

Illi skond kitba privata tad-dsatax (19) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) magħmula bejn l-attriċi u l-konvenuti konjuġi Sciberras il-partijiet ftehmu li l-istess art kienet ġiet akkwistata mill-konvenuti konjuġi Sciberras fl-interess ta' l-attriċi u l-iżvilupp kollu fuqha sar a spejjeż tagħha. Iddikjaraw ukoll li hija kienet is-sid uniku u proprjeta' tal-plot imsemmija (Dok B).

Illi fl-istess kitba l-partijiet ftehmu li hekk kif ikun possibbli u meta jigu hekk mitluba mill-attriċi huma jittrasferixxu a favur ta' l-attriċi l-istess immobbli mingħajr ma jkun pagabbli lilhom kwalsiasi ħlas.

Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tas-sbatax (17) ta' frar ta' l-elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) fl-atti tan-Nutar Silvio Hili proprju wara li l-attriċi, permezz ta' ittra uffiċjali datata sittax (16) ta' frar ta' l-elf disa' mija disgħa u disgħin (1999), kienet interpellat lill-konvenuti konjuġi Sciberras sabiex jaddivjenu għat-twettieq ta' l-obbligi tagħhom skond dik il-kitba, l-konvenuti konjuġi Sciberras iddonaw l-imsemmi fond a favur ta' binhom il-konvenut l-ieħor Franco Sciberras (Dok C).

Illi dan it-trasferiment sar bi frodi għall-jeddijiet ta' l-attriċi u sabiex jiġu lezi d-drittijiet tagħha.

Illi għalkemm mitluba sabiex jersqu għall-att ta' trasferiment tal-fond msemmi a favur ta' l-attriċi, l-konvenuti baqgħu inadempjenti.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara bħala null u mingħajr ebda effett il-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Silvio Hili tas-sbatax (17) ta' Frar tal-elf disa' mija u disgħa u disgħin (1999) li

permezz tiegħu l-konvenuti konjuġi Sciberras iddonew il-fond mibni fuq il-plot numru wieħed u ħamsin (51) tal-Home Ownership Scheme tax-Xewkija Għawdex fuq deskritta a favur ta' binhom il-konvenut Franco Xiberras.

2. Tiddikjara li skond il-kitba fuq imsemmija tad-dsatax (19) ta' Gunju tal-elf disa' mija u sebgħa u disgħin (1997) u wara s-sejħa da parti ta' l-attriċi, l-konvenuti konjuġi Sciberras huma obbligati li jaddivjenu għat-trasferiment ta' l-istess fond a favur ta' l-attriċi kif pattwit fl-istess kitba.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti konjuġi Sciberras sabiex jersqu għall-att pubbliku li permezz tiegħu jiġi ttrasferit l-istess fond a favur tal-attriċi f'data ħin u lok li jiġi ffissat minn din il-Qorti u dan bl-intervent ta' kuraturi li jinħatru sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali spedita fis-16 ta' Frar 1999 u tal-Mandat ta' inibizzjoni spedit fl-ismijiet "Mary Jane Xiberras vs. Franco Xiberras et" (Mandat Numru 89/99).

Il-konvenuti mħarrka ghas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġu mġunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi maħlufa minnha.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

Illi ċ-ċitazzjoni odjerna hija monka u bħala tali hija nulla u dana peress illi l-ewwel u t-tielet talba mhux biss huma espressi lankonikament imma huwa ma jsegwux lil xulxin. Illi fil-fatt huwa ovvju li dina l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt tordna lill-konvenuti sabiex jersqu għal pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku tat-trasferiment tal-immobbli oġġett ta' dina l-kawża qabel ma jiġi rexiss b'kuntratt pubbliku ieħor, il-kuntratt tas-17 ta' Frar 1999 (atti Nutar Silvio Hili), li huwa insinwat u validu anki kontra terzi persuni u f'dan is-sens għalhekk l-istess ċitazzjoni hija monka u bħala tali nulla;

Illi t-tieni domanda wkoll għanahd tiġi miċħuda u dana peress illi l-ktiba tad-dsatax (19) ta' Gunju 1997 m'hijiex vinkolanti bejn il-partijiet imma hija sempliċi dikjarazzjoni u ma timporta l-ebda obbligi. Illi għalhekk bl-ebda mod u manjiera u bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjonima jista' jingħad illi l-istess ktiba tinkwadra ruħha bħala li minn naħa waħda l-konjuġi Sciberras qegħdin jobbligaw rwieħhom li jittrasferixxu u li minn naħa l-oħra l-attriċi qegħda tobbliga ruħha li taċċetta;

Illi fil-mertu u mingħajr l-ebda preġudizzju għal premess, ma jeżistux l-ebda elementi kollha rikjesti fil-liġi għall-eżerċizzju ta' dina l-azzjoni;

Illi fil-mertu wkoll u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, il-kuntratt tas-sbatax (17) ta' Frar 1999 (atti Nutar Silvio Hili) huwa wieħed validu skond il-liġi u ma jistax jiġi impunjat. Illi, se mai r-rimedju tal-attriċi huwa wieħed għad-danni u mhux biex jiġi enforzat konvenju li qatt ma eżista.

Salvi eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti debitament maħlufa minn Grace Sciberras.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Marzu 2009, fejn fuq talba tal-konvenuti, awtoriżżathom jippreżentaw eċċezzjoni ulterjuri.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti ppreżentata fis-16 ta' Marzu 2009, u li biha eċċepew illi:

(1) l-illeċita' tal-causa u dana peress illi att projbit mill-liġi qatt ma jista' jikkonferma oġġett jew mertu ta' obbligazzjoni kuntrattwali ("Grove Enterprises Ltd –vs- Frank Bowers et", deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru 2006).

(2)

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti annessa ma' l-istess nota ta' l-eċċezzjonijiet.

Rat il-verbal tagħha tal-21 ta’ Ottubru 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:
Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob li jiġi annullat kuntratt li bih il-konvenuti konjuġi Sciberras iddonaw lil binhom il-konvenut l-ieħor il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni,[1] u dan għaliex l-istess kuntratt allegatament sar bi frodi għad-dritt tagħha li tesiġi li l-istess fond jiġi trasferit lilha, bis-saħħa ta' skrittura privata li kienet saret fid-19 ta' Gunju 1997.[2] Konsegwentement titlob li, ġialadarba jiġi annullat dan il-kuntratt, il-konjuġi Sciberras jiġu ordnati jittrasferixxu l-istess fond lilha.

Il-konvenuti qed jikkontestaw it-talbiet għad-diversi raġunijiet ndikati fl-eċċezzjonijiet imressqa minnhom.

Ġara illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Mariosa Grech tas-26 ta' Jannar 1996, il-konvenuti konjuġi Sciberras kienu akkwistaw *plot* fil-Home Ownership Scheme fil-lokalita' magħrufa "tal-Barmil" limiti tax-Xewkija, Għawdex, mingħand l-Awtorita' tad-Djar.[3] L-attriċi ssostni illi dan l-akkwist kien sar fl-interessi tagħha, peress illi hija, billi kienet xebba, ma setgħetx dakinhar takkwista din il-*plot* f’isimha, billi l-iskema ta' l-Awtorita' tad-Djar għall-*plots* fl-inħawi kienet miftuħa biss għall-miżżewġin u l-għarajjes. Tkompli tgħid illi sabiex jiġu salvagwardati l-interessi tagħha, u peress illi l-ispejjeż kollha sabiex tinbena dar fuq din il-*plot* kienu ġew sborsati minnha, ġiet iffirmata skrittura quddiem l-istess nutar fid-19 ta' Gunju 1977 [4], li permezz tagħha l-konjuġi Sciberras intrabtu li jdawru l-proprjeta' ta' l-istess *plot* għal fuqha, malli jkun possibbli li jsir dan it-trasferiment u jiġu mitluba minnha biex jagħmlu hekk. Infatti l-attriċi nterpellathom permezz ta' ittra uffiċċjali tas-16 ta' Frar 1999 sabiex jersqu għat-twettieq

[1] Dok. C anness ma' c-citazzjoni a fol. l3 - 15 tal-process .
[2] Dok. B a fol. 12 tal-process .
[3] Dok. A anness ma' c-citazzoni a fol. 5 – 11 .
[4] Dok. B a fol. 12 .

ta' l-obbligi minnhom assunti bl-istess skrittura, imma l-konjuġi Sciberras minflok ma għamlu dan, l-għada stess ittrasferew l-istess *plot* għal fuq binhom il-konvenut l-ieħor permezz ta' att ta' donazzjoni.[5]

Huwa evidenti illi l-attriċi hija tibbaża l-pretensjonijiet kollha tagħha fuq l-iskrittura privata tad-19 ta' Gunju 1997. Irid għalhekk jiġi stabilit qabel xejn jekk din l-iskrittura tistax titqies bħala waħda valida f'għajnejn il-liġi, u dan mingħajr ma wieħed jidħol għal issa biex jikkunsidra dak li sostnew il-konvenuti fl-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom fis-sens illi l-istess skrittura kienet ibbażata fuq kawża illeċita.

Minn eżami superfiċjali ta' din l-iskrittura privata jidher illi jikkonkorru l-elementi kollha stabiliti fil-liġi ċivili għall-validita' tal-ftehim in kwistjoni taħt l-artikolu 1233 tal-Kap. 16. Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura taħt is-subinċiż (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeħtieġ li tkun:

(a) tirrispekkja l-volonta' tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom;

(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;

(c) tiddentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit;

(d) tistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u

(e) tindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu ikunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.[6]

Dan kollu jidher illi twettaq fl-iskrittura in kwistjoni. Imma, kif sewwa qalu l-konvenuti fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet

---

[5] Dok. C a fol. 13 – 15 .

[6] Appell : Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et: 5.10.1998, u Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda et. vs Carmelina sive Carmela Azzopardi : 29.10.2004; u Prim'Awla : John Azzopardi vs George Zammit noe. : 24.4.2001 .

tagħhom, peress illi din l-iskrittura kienet tittratta wegħda ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli, sabiex din l-iskrittura setgħet tibqa' titqies bħala waħda valida f'għajnejn il-liġi, għalkemm meta saret ma kien għad hemm ebda obbligu f'dan is-sens, illum-il ġurnata dawn il-formalitajiet hawn fuq indikati mhux biżżejjed, għax jonqos kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħruġ taħt il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti. Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti, kif sussegwentement emendat, jistipula illi:

"(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew ir-rappreżentant 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:

Izda konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li sar fil-31 ta' Diċembru 2003 jew qabel, ikun validu meta l-avviż tiegħu jingħata jew minn min ikun sejjer jittrasferixxi jew minn min ikun sejjer jirċievi jew ir-rappreżentant awtorizzat minnhom…"

L-artikolu 3(6) tal-Kap. 364 li għalih jirreferi dan ir-regolament jistipula illi:

…"(6) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta' 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 stabiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa proviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skond l-artikoli 32 u 40."

M'hemm l-ebda kontestazzjoni illi l-iskrittura in kwistjoni tittratta wegħda ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli. Bħala tali għalhekk, minkejja li meta ġiet redatta fl-1997 ma kienx għadu jeżisti dan ir-rekwiżit fiskali, kif jistipula r-regolament li ġie hawn ċitat, biex tali ftehim seta' jibqa' jitqies bħala validu, xorta waħda kellu jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni, minn ta' l-inqas xi ħadd mill-kontraenti jew rappreżentant awtorizzat minnu. M'hi ġustifikabbli bl-ebda mod għalhekk l-iskuża li ttentat iġġib l-attriċi fin-nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, b'risposta għal dak li sostnew il-konvenuti f'dan ir-rigward, illi fiċ-ċirkostanzi u fid-dawl tal-konflitt li nqala' bejn il-kontendenti dawn qatt ma kienu ser jikkoperaw magħha biex issir tali reġistrazzjoni. Ġialadarba ġew introdotti dawn ir-regolamenti, kien hemm obbligu fuq il-partijiet, jew fil-każ tagħna fl-attriċi jekk riedet tinforza l-istess ftehim, illi tirreġistrah bħal kull konvenju ieħor mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni 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 tirreferi għalihom, anke jekk il-kwistjoni ma tkunx tqajjmet mill-kontendenti b'mod formali; (fil-każ tagħna, għalkemm baqgħet qatt ma ġiet intavolata eċċezzjoni formali f'dan is-sens, jidher li dan il-punt tqajjem l-ewwel darba fir-Rikors tal-konvenuti ta' l-14 ta' Jannar 2008,[7] u dawn ġew awtorizzati jinġunġu rappreżentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni sabiex jispjega l-pożizzjoni legali f'dan ir-rigward[8]). Imma ġialadarba din il-kundizzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validitam*, l-ebda ftehim dwar trasferiment ta' immobbli mingħajr dan l-avviż debitament reġistrat fiż-żmien konċess, ma jista' jibqagħlu ebda effett legali.[9]

Għal dawn il-motivi, u peress illi l-ftehim imsemmi fiċ-ċitazzjoni tad-19 ta' Gunju 1997[10] bejn l-attriċi minn naħa u l-konvenuti konjuġi Sciberras minn naħa l-oħra, jonqsu

---

[7] a fol. 306 .
[8] ara digriet taghha tal-31.1.2008, a fol. 311 .
[9] ara wkoll f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti, kif ippreseduta, fil-kawzi : Joseph Bonnici et. v. Joseph Sultana et. : 8.11.2006 ; Silvio Demanuele et. v. Thomas McNeeney et. : 10.11.2006; u J.D.G. Properties Ltd., v. Jospeh Portelli et.: 28.11.2006
[10] Dok. B a fol. 12 tal-process .

kundizzjoni vitali ta' natura fiskali, sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni, it-talbiet ta' l-attriċi ma jistgħux jirnexxu u għalhekk qed jiġu miċħuda, salv u mpreġudikat pero' kwalunkwe dritt talvolta spettanti lilha sabiex tirkupra dak li hu dovut mingħand il-konvenuti.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, għandhom jibqgħu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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