MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 103/2006

Rita Debono

vs

Joseph Cauchi

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat li permezz tiegħu l-attriċi, wara li ppremettiet illi:

1. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech datat sittax (16) ta’ Frar elf disa’ mija sitta u disgħin (1996) (Dok A), l-esponenti flimkien mal-konvenut akkwistat b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa mingħand l-awtorita’ tad-Djar il-plot numru ħamsa u għoxrin (25) f’San Lawrenz, Għawdex tal-kejl ta’ ċirka mija erbgħa u sebgħin punt ħamsa u għoxrin metri kwadri (174.25 m.k.), liema plot illum tinsab fi Triq Dun Salv Portelli, San Lawrenz, Għawdex;

2. Illi dan il-kuntratt sussegwentament gie kkoreġut permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo minħabba żball li kien hemm fil-kunjom tal-partijiet;
3. Illi l-esponenti ma tridx tibqa’ aktar fi stat ta’ komunjoni fir-rigward ta’ din il-proprjeta’ u minkejja li hija interpellat lill-konvenut diversi drabi sabiex jersaq għal diviżjoni bonarja ta’ l-imsemmija proprjeta’ huwa baqa’ inadempjenti;

4. Illi oltre’ dan l-esponenti matul ir-relazzjoni ta’ l-għerusija li hija kellha mal-konvenut, kienet ikkonsenjatlu s-soma ta’ sittax-il elf lira maltin (LM16,000), f’diversi ammonti, liema somma l-konvenut qiegħed ukoll jirrifjuta li jirrestitwixxi lura lill-esponenti;

5. Illi l-konvenut ġie interpellat diversi drabi sabiex jersaq għad-diviżjoni bonarja tal-proprjeta’ bin-numru ħamsa u għoxrin (25) Triq Salv Portelli, San Lawrenz, Għawdex kif ukoll sabiex jirrestitwixxi s-somma kkonsenjata lilu mill-esponenti, inklużi ittri bonaji spediti fl-14 ta’ Lulju 2004 u fid-19 ta’ Mejju 2006, ittri uffiċjli spediti f’Awwissu 2004 u f’Mejju 2006, il-konvenut baqa’ dejjem inadempjenti;

6. Illi l-esponenti taf dawn il-fatti hawn fuq elenkati personalment.

Talbet lill-konvenut jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

(i) Tordna d-diviżjoni tal-fond bin-numru ħamsa u għoxrin (25) fi Triq Dun Salv Portelli, fi kwoti indaqs bejn l-esponenti u l-konvenut, u kemm-il darba jirriżulta li dan il-fond ma hux diviżibbli, tordna l-bejgħ ta’ l-istess fond b’liċitazzjoni sabiex ir-rikavat jiġi pperċepit ugwalment bejn il-kontendenti;

(ii) Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta’ diviżjoni f’dik id-data, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti, bl-intervent ta’ kuraturi li jinħatru sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi;

(iii) Tordna lill-intimat sabiex jirrestitwixxi lura s-somma ta' sittax-il elf lira maltin (LM 16,000) ikkonsenjati mill-esponenti lill-intimat, oltre' l-imgħax dovut fuq l-istess ammont.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri bonarji spediti fl-14 ta' Lulju 2004 u fid-19 ta' Mejju 2006, u ta' l-ittri uffiċjali spediti f'Awwissu 2004 u f'Mejju 2006, oltre' l-ispejjeż tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 27/06 fl-ismijiet "Cauchi Joseph vs Rita Tabone", liema Mandat ġie miċħud minn din l-Onorabbli Qorti.

Il-konvenut huwa mħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed jiġi nġunt.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut li biha eċċepixxa illi:

1. Illi għall-ewwel żewġ talbiet hemm ta' ostakolu l-iskrittirua ta' transazzjoni tat-2 ta' Gunju, 20036 liema skrittura tikkontempla, fost affarijiet oħra li l-istess attriċi tiddikjara li hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-fond "de quo" billi d-dar in kwistjoni ġiet eretta unikament a spejjeż tal-istess konvenut. L-istess attriċi obbligat ruħha wkoll, li mhux atar tard minn xahar minn meta jingħata l-permess mill-Awtorita' tad-Djar tersaq għall-att pubbliku relattiv li permezz tiegħu hija tassenja u tittrasferixxi lill-konvenut in-nofs indiviż ukoll dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta li jista' jkollha fuq l-imsemmija dar. Din l-iskrittura għadha ma ġietx eżegwita pendenti l-permessi meħtieġa mill-Awtorita' tad-Djar, anzi għadha viġenti u jonqos biss li tiġi inkorporata f'att pubbliku, kif ikkuntemplat fl-istess skrittura.

2. Illi ta' ostakolu għat-tielet talba, hemm ukoll l-imsemmija skrittura tat-2 ta' Gunju 2003, li fil-paragrafu tagħha tikkontempla r-restituzzjoni tas-somma ta' sittax-il elf lira maltin (LM 16,000) mill-konvenut lill-attriċi iżda kontestwalment mat-trasferiment tan-nofs indiviż tal-fond fuq imsemmi. Għalhekk it-tielet talba tal-attriċi hija intempestiva u ma tistax tiġi akkolta.

3. Illi għalkemm saret l-imsemmija skrittura bejn il-kontendenti, li suppost solviet il-kwistjonijiet li kien hemm bejniethom u l-iskużi sabiex ma tiġix esegwita t-transazzjoni. Fost dawn, ta' min isemmi l-fatt li l-istess attriċi rrifjutat li tiffimra, meta ġiet hekk mitluba mill-Awtorita' tad-Djar il-kunsens tagħha sabiex l-istess Awtorita tkun tista toħroġ ir-rilaxxa sabiex ikun jista' jsir l-att pubbliku kkuntemplat fl-imsemmija skrittura. Għalhekk sal-lum l-Awtorita' tad-Djar għadha ma ħarġitx ir-rilaxx sabiex ikun jista jsir l-att pubbliku ta' trasferiment tan-nofs indiviż .

4. Biex tagħti l-kunsens tagħha fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar l-attriċi bdiet tuża l-arma tar-rikatt u talbet flus aktar minn dak miftiehem. Infatti qalet ċar u tond lill-istess konvenut li jekk huwa ma kienx sejjer iħallasha s-somma ta' tmintax-il elf u mitejn lira maltin (LM 18200) immedjatament, hija ma kenitx lesta li tinforma kif mitluba mill-Awtorita' tad-Djar li hija kienet kuntenta li nofs il-fond fuq imsemmi jgħaddi a favur tal-konvenut.

5, Saru diversi tentattivi sabiex tiġi sblukkata s-sitwazzjoni, iżda kienet l-istess attriċi li ffrustat kwalunkwe possibilita' ta' arrangaent bl-atteġġjament arroganti u rraġonevoli tagħha.

6. Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati bl-ispejjeż kontra tagħha u bl-inġunzjoni tal-attriċi għas-subizzjoni.

Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' Frar 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti dwar dawn l-eċċezzjonijiet.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob id-diviżjoni tal-fond indikat fir-Rikors ġuramentat, ipposedut in komun bejnha u bejn il-konvenut. Talbet ukoll li l-konvenut jiġi

ordnat jirrestitwilha, flimkien ma' l-imgħaxijiet relattivi, s-somma ta' flus hemmhekk ukoll indikata, li hija kienet ikkonsenjatlu. Il-konvenut qed jikkontesta dawn it-talbiet għal diversi raġunijiet, fosthom li hemm ta' ostakolu għalihom skrittura privata iffirmata mill-kontendenti, li tirregola x'kellu jsir mill-fond in kwistjoni u kif kellha tiġi ritornata s-somma mitluba. Din is-sentenza *in parte* tittratta biss l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

Ġara illi l-kontendenti kienu għamlu xi żmien jiffrekwentaw lil xulxin bi skop ta' żwieġ. Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Ino Mario Grech tas-16 ta' Frar 1996, huma kienu akkwistaw mingħand l-Awtorita' tad-Djar *plot* fil-Home Ownership Scheme ta' San Lawrenz, Għawdex.[1] In segwitu għal dan l-akkwist, inbniet dar residenzjali fuq din il-*plot*, a spejjeż interament tal-konvenut. Sussegwentement il-partijiet sfrattaw l-għerusija tagħhom u biex jirregolaw il-pendenzi ta' bejniethom, ressqu għal żewġ skritturi privati li permezz tagħhom ftehmu li d-dar mibnija fuq din il-*plot* kellha tiġi trasferita lill-konvenut, fi żmien xahar minn meta jinkiseb il-permess mingħand l-Awtorita' tad-Djar, u l-konvenut kellu jirrestitwixxi l-flus li kienet għaddietlu l-attriċi fuq l-att ta' trasferiment relattiv.[2] Imma għal xi raġuni jew oħra l-kunsens ta' l-Awtorita' tad-Djar għal dan it-trasferiment baqa' ma nkisibx, u l-attriċi mbagħad ipproċediet bil-kawża preżenti.

Permezz ta' l-ewwel eċċezzjoni tiegħu il-konvenut qed isostni li l-attriċi ma tistax titlob id-diviżjoni tal-fond in kwistjoni, għaliex b'waħda mill-iskritturi privati msemmija tat-2 ta' Gunju 2003 hija kienet intrabtet li tittrasferilu s-sehem tagħha minn din id-dar, hekk kif jinkiseb il-kunsens meħtieġ mill-Awtorita' tad-Djar. Fil-fehma tiegħu din l-obbligazzjoni għadha fis-seħħ u l-kuntratt relattiv baqa' qatt ma sar għax l-attriċi stess kienet qed tirrifjuta li tiffirma d-dokumenti meħtieġa mill-Awtorita' sabiex ikun jista' jinkiseb dan il-kunsens.

---

[1] Dok. A anness mar-Rikors guramentat a fol. 4 - 8 tal-process .

[2] ara skrittura tat-2 ta' Gunju 2003 esebiti bhala Dok. A u Dok. B a fol. 41 - 44

Huwa evidenti għalhekk illi l-konvenut qiegħed jibbaża d-difiża tiegħu fuq l-iskrittura privata tat-2 ta' Gunju 2003 li tirrigwarda x'kellu jsir mid-dar in kwistjoni. Irrid għalhekk jiġi stabilit qabel xejn jekk din l-iskrittura tistax titqies bħala waħda valida f'għajnejn il-liġi. 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 jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.[3]

Dan kollu jidher illi twettaq fl-iskrittura in kwistjoni. Imma, kif sewwa qalet l-attriċi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, 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:

---

[3] 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 .

"(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:

Iżda 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…"

Skond is-subinċiż (5) ta' dan l-artikolu l-Kummissarju tat-Taxxi Nterni kellu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli li jkunu saru fil-31 ta' Diċembru 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru 2004; iżda ebda avviż ma kien meħtieġ fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjeta' immobbli magħmul qabel l-1 ta' Jannar 2004 meta l-att kellu jkun ippublikat qabel l-1 ta' Novembru 2004.

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' bejgh 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."

Għalkemm il-konvenut dan ma jridx jammettieh, ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju illi l-iskrittura in kwistjoni tittratta

wegħda ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli. Fil-paragrafu (a) ta' l-ewwel skrittura tat-2 ta' Gunju 2003 l-attriċi obbligat ruħha li: *"…mhux aktar tard minn xahar minn meta tingħata l-approvazzjoni tal Awtorita' tad-Djar tersaq għall-att pubbliku relattiv illi permezz tiegħu tassenja u tittrasferixxi in-nofs indiviż tagħha u kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta illi hija jista' jkollha fuq id-dar imsemmija*." Ma kienx ser isir trasferiment tal-fond kollu, imma biss tan-nofs indiviż tiegħu. Madankollu xorta waħda kien ser ikun hemm trasferiment ta' drittijiet reali. Bħala tali għalhekk, minkejja li meta ġiet redatta din l-iskrittura ma kienx għadu jeżisti dan ir-rekwiżit fiskali, kif jistipula ir-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 awtoriżżat minnu.

M'hi ġustifikabbli bl-ebda mod għalhekk l-iskuża li ttenta jġib il-konvenut fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, li meta saret din l-iskrittura, minkejja li ma nkiteb xejn f'dan ir-rigward, qatt ma kien hemm l-intenzjoni li l-kuntratt idum ma jsir sa Novembru 2004, għax kull ma kien jonqos kienet biss l-approvazzjoni ta' l-Awtorita' tad-Djar. Ġialadarba ġew introdotti dawn ir-regolamenti, u l-kondizzjoni sospensiva kienet għadha ma seħħitx sad-data konċessa fir-regolamenti, kien hemm obbligu fuq il-partijiet, jew fil-każ tagħna fil-konvenut jekk ried jinforza l-istess ftehim, illi jirreġistrah bħal kull konvenju ieħor mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni fiż-żmien imsemmi fl-istess 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. 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.[4]

---

[4] 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; J.D.G. Properties

Konsegwentement lanqas jista' l-konvenut jinsisti li l-attriċi għandha tonera l-ftehim ta' transazzjoni tat-2 ta' Gunju 2003 li bih obbligat ruħha li tittrasferilu n-nofs indiviż tagħha mill-fond indikat, kif jippretendi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

Għall-istess raġunijiet ġialadarba l-attriċi m'għadiex obbligata tersaq għal dan il-kuntratt ta' trasferiment, lanqas jista' l-konvenut jibqa' jinsisti li l-flus imsemmija fir-Rikors ġuramentat jirrifondihomlha malli jsir l-istess kuntratt, kif jippretendi bit-tieni eċċezzjoni tiegħu.

Għal dawn il-motivi, u peress illi l-ftehim imsemmi fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, jonqsu kundizzjoni vitali ta' natura fiskali, sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni, tiċħad l-istess eċċezzjonijiet u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.

< Sentenza In Parte >

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

Ltd., v. Joseph Portelli et.: 28.11.2006 u Mary Jane Sciberras vs Franco Sciberras et: 10.03.2010 .