MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tad-19 ta' April, 2012

Appell Civili Numru. 103/2006/2

Rita Debono
versus
Joseph Cauchi

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza preliminari mogħtija fit-28 ta’ Ġunju 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, f’kawża dwar ftehim fuq proprjetà.
2. L-attriċi fissret illi flimkien mal-konvenut – li dak iż-żmien kien għarus magħha – hija kienet kisbet mingħand l-Awtorità tad-Djar [“l-Awtorità”] b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa biċċa art f’San Lawrenz, Għawdex, u li llum ma tridx tibqa’ fi stat ta’ komunjoni mal-konvenut. Barra minn

hekk, matul l-għerusija hija kienet tat lill-konvenut sittax-il elf lira (Lm16,000) – daqs sebgħa u tletin elf, mitejn u disgħa u sittin euro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (€37,269.97) – li llum tridhom lura. Għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

i. tordna d-diviżjoni tal-fond f'San Lawrenz f'ishma ndaqs bejn il-partijiet jew, jekk il-fond mhux diviżibbli, tordna li jinbigħ b'liċitazzjoni u r-rikavat jinqasam f'ishma ndaqs bejn il-partijiet;

ii. taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' diviżjoni u kuratur biex jidher f'isem min jibqa' kontumaċi; u

iii. tordna lill-konvenut sabiex irodd lill-attriċi s-somma ta' Lm16,000, illum €37,269.97.

3. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni, fost oħrajn, (i) illi hija ta' ostakolu għall-ewwel żewġ talbiet il-kitba ta' transazzjoni tat-2 ta' Ġunju 2003 bejn il-partijiet li fiha l-attriċi, wara li iddikjarat illi ma tivvanta ebda dritt fuq l-art, intrabtet li, mhux aktar tard minn xahar wara li jingħata l-permess mill-Awtorità, hija tidher fuq att pubbliku biex tittrasferixxi lill-konvenut is-sehem tagħha mill-art, u (ii) l-istess kitba hija ta' ostakolu wkoll għat-tielet talba għax tgħid ukoll illi s-somma ta' Lm16,000 tintradd mill-konvenut lill-attriċi hekk kif l-attriċi tittrasferixxi sehemha mill-art lill-konvenut.

4. Bis-sentenza appellata l-ewwel qorti ċaħdet dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet "peress illi l-ftehim imsemmi [fihom] jonqsu kundizzjoni vitali ta' natura fiskali sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni". Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din il-konklużjoni ġew minnha mfissra hekk:

«… … … peress illi din l-iskrittura [tat-2 ta' Ġunju 2003] kienet tittratta wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà 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 … … … 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.

«… … …

«[Ir-reg. 10(5) tal-A.L. 7/2004 irid illi] l-Kummissarju tat-Taxxi Interni kellu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta'

bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli li jkunu saru fil-31 ta’ Diċembru 2003 jew qabel, sal-31 ta’ Ottubru 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’ bejgħ jew 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 jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistgħu jiġu stabiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma’ ħlas ta’ taxxa proviżorja … … ...

«Għalkemm il-konvenut dan ma jridx jammettih, ma jista’ jkun hemm l-ebda dubbju illi l-iskrittura in kwistjoni tittratta wegħda ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli. … … … 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, … … … biex tali ftehim seta’ jibqa’ jitqies bħala validu xorta waħda kellu jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni minn tal-inqas xi ħadd mill-kontraenti jew rappreżentant awtorizzat minnu.

«M’hi ġustifikabbli bl-ebda mod għalhekk l-iskuża … … … 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 tal-Awtorità tad-Djar. Ġjaladarba 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 Interni 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 tqajmet mill-kontendenti b’mod formali. Imma ġjaladarba din il-kondizzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validitatem* l-ebda ftehim dwar trasferiment ta’ immobbli mingħajr dan l-avviż debitament reġistrat fiż-żmien konċess ma jista’ jibqagħlu ebda effett legali.

Konsegwentement lanqas jista’ l-konvenut jinsisti li l-attriċi għandha tonora l-ftehim ta’ transazzjoni tat-2 ta’ Ġunju 2003 li bih obbligat ruħha li tittrasferilu n-nofs indiviż tagħha mill-fond indikat, kif jippretendi bl-ewwel eċċezzjoni tiegħu.
«Għall-istess raġunijiet, ġjaladarba l-attriċi ma għadhiex 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 fit-tieni eċċezzjoni tiegħu.«
5. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b’rikors tal-20 ta’ Lulju 2011. L-aggravji tiegħu huma tlieta. Fl-ewwel aggravju essenzjalment igħid illi l-kitba tat-2 ta’ Ġunju 2003 hija transazzjoni li fiha tħarsu l-kondizzjonijet kollha li jrid l-art. 1233(*d*) tal-Kodiċi Ċivili biex tkun tiswa. Għalhekk, igħid il-konvenut, ladarba l-kitba tiswa bħala transazzjoni, “ma tirrekjedi ebda formalità oħra biex tkun valida fil-liġi” u “l-argumentazzjoni kollha li ssegwi fis-sentenza dwar ir-reġistrazzjoni tal-konvenju a tenur tal-Avviż Legali 7/2004 hija għal kollox żejda, superfluwa u mingħajr ebda konsegwenza għall-finijiet tar-rapport legali li nħoloq bejn il-kontendenti wara l-iskrittura tat-2 ta’ Ġunju 2003”.
6. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin. Li trid il-liġi hu illi lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni [“il-Kummissarju”] jingħata avviż ta’ kull wegħda ta’ trasferiment ta’ immobbli, tkun xi tkun il-*causa* ta’ dik il-wegħda. Ftehim ta’ transazzjoni jista’ jkollu bħala wieħed mill-pattijiet tiegħu wegħda ta’ trasferiment ta’ immobbli, iżda l-fatt li dik il-wegħda tkun inkorporata fi transazzjoni ma ssirx b’hekk anqas wegħda ta’ trasferiment ta’ immobbli, u għalhekk milquta bil-ħtieġa tal-avviż lill-Kummissarju.
7. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.
8. It-tieni aggravju huwa illi, ukoll jekk il-kitba tat-2 ta’ Ġunju 2003 titqies konvenju, “l-effetti tagħha bħala konvenju kienu u għadhom sospiżi minħabba l-kundizzjoni sospensiva li dak il-ftehim jirrikjedi l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità tad-Djar li għadu sal-ġurnata tallum ma ngħatax u allura l-obbligu tar-reġistrazzjoni għadu ma qamx”. Ikompli jgħid il-konvenut illi “l-obbligu tar-reġistrazzjoni għadu ma qamx u għalhekk il-kundizzjoni sospensiva li

tissospendi t-terminu tal-esegwibilità tal-istess skrittura ‘in forma speċifika’ tissospendi wkoll kwalunkwe terminu li seta’ ġie impost mil-liġi sussegwentement għar-reġistrazzjoni [*sic*] tal-iskrittura”.

9. Dan l-aggravju, mifhum strettament fit-termini li fih hu magħmul, ukoll huwa ħażin, għax il-liġi ma tiddistingwix dwar jekk il-wegħda ta’ bejgħ tkunx magħmula taħt kondizzjoni jew le. Huwa biss jekk il-wegħda tkun saret qabel l-1 ta’ Jannar 2004 u l-att ta’ bejgħ kellu jiġi pubblikat qabel l-1 ta’ Novembru 2004 illi l-avviż lill-Kummissarju ma huwiex meħtieġ. Tassew illi l-kitba tat-2 ta’ Ġunju 2003 saret qabel l-1 ta’ Jannar 2004 iżda fiha ma hemm ebda stipulazzjoni illi l-att kellu jiġi pubblikat qabel l-1 ta’ Novembru 2004 għax it-terminu tħalla miftuħ sa “xahar minn meta tingħata l-approvazzjoni tal-Awtorità tad-Djar”, u l-konvenut ma huwiex qiegħed jargumenta illi din l-approvazzjoni kellha tingħata sa żmien xahar qabel l-1 ta’ Novembru 2004 sabiex l-att ta’ trasferiment jiġi pubblikat qabel dakinhar.

10. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

11. It-tielet aggravju hu illi “hawnhekk jidħlu wkoll kwistjonijiet ta’ drittijiet fundamentali in kwantu jidħol in ballu l-prinċipju tad-dritt kweżit u ċertezza legali in kwantu li mhux possibbli li liġi li tiġi fis-seħħ wara obbligazzjoni li ġiet kuntrattata tiġi modifikata fis-sustanza tagħha (hawn *si tratta* minn validità) qabel, ferm qabel, ma kienet kuntemplata fil-liġi”.

12. Għandu jingħad qabel xejn illi dan l-argument tressaq l-ewwel darba f’dan l-istadju ta’ appell u ma tressaqx quddiem l-ewwel qorti sabiex din tkun tista’, jekk jidhrilha xieraq jew meħtieġ, tagħmel referenza kostituzzjonali quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili.

13. F’kull każ, iżda, din il-qorti hija tal-fehma illi dan l-aggravju tal-konvenut huwa nieqes mill-meritu. Il-konvenut ma ġie mċaħħad minn ebda jedd miksub, għax dak il-jedd ma ġiex imħassar; li ġara hu illi ġie impost oneru li jingħata l-avviż lill-Kummissarju sabiex dak il-jedd jibqa’ jiswa fil-ġejjieni. Kien ikollu raġun l-attur li kieku l-jedd tiegħu ġie mħassar *ex tunc* talli ma ħarisx kondizzjoni li ma kinitx meħtieġa meta l-jedd inħoloq bla ma ngħata żmien biex dik il-kondizzjoni jħarisha, li iżda ma huwiex il-każ.

14. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

15. L-aħħar aggravju tal-konvenut huwa illi n-nuqqas li jingħata l-avviż ma jolqotx "il-validità" tal-obbligazzjoni iżda "l-esegwibilità" tagħha. Li jidher li jrid igħid il-konvenut hu illi, għax ma ngħatax l-avviż lill-Kummissarju, hu ma jistax jitlob li titwettaq il-wegħda ta' trasferiment – "l-esegwibilità" tal-wegħda – iżda dan ma jfissirx li l-ftehim ma jiswiex.

16. Dan l-argument ma huwiex għalkollox mingħajr meritu. Tassew illi l-art. 3(6) tal-Kap. 364 igħid illi "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". Dak li ma jkunx jiswa, iżda, huwa l-ftehim bħala konvenju, *i.e.* bħala wegħda biex parti tittrasferixxi proprjetà lill-parti l-oħra, iżda mhux għal għanijiet oħra.

17. Issa fil-każ tallum il-partijiet ftiehmu mhux biss illi l-attriċi tittrasferixxi sehemha mill-art lill-konvenut – wegħda li, għar-raġunijiet miġjuba fuq, ma hijiex "valida" – iżda wkoll (i) illi l-attriċi "ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura" fuq l-art, u (ii) illi l-attriċi kellha titħallas is-somma ta' Lm16,000, illum €37,269.97, "kontestwalment" mat-trasferiment, *i.e.* biss jekk u meta jsir it-trasferiment.

18. Dan ifisser illi, għalkemm il-konvenut ma jistax iġiegħel lill-attriċi tagħmel it-trasferiment favur tiegħu, l-attriċi min-naħa l-oħra ma tistax iġġiegħel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lilu sehemha mill-proprjeta, u lanqas ma tista' titlob il-bejgħ tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgħ ladarba "ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura" fuqha.

19. Mela sewwa jgħid il-konvenut fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu illi l-kitba tat-2 ta' Ġunju 2003 hija "ta' ostakolu" għat-talbiet tal-attriċi. Dan l-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' u għandhom jintlaqgħu wkoll l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

20. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex din tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attriċi kompatibilment ma' dak deċiż illum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi tħallashom l-attriċi.

< Sentenza Finali >

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