MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tad-9 ta' Frar, 2006

Citazzjoni Numru. 59/2005

Catherine Galea f'isem u in rappreżentanza tas-soċjetà *Sam Real Estate Services Limited*

Versus

Joseph Saliba f'ismu proprju u f'isem ħutu Mary Saliba u Doris Pirotta; Fr Victor Saliba; Jane Saliba; Elisabeth Micallef f'isimha proprju u f'isem Sister Giovanna Saleeby (*sive* Saliba); Saviour Saliba; Edwin Saliba; u Mark Darmanin Kissaun u Rebecca Darmanin Kissaun; u b'dikriet tat-2 ta' Diċembru 2005 peress li Jane Saliba mietet waqt li kienet miexja l-kawża l-atti ġew trasfużi fil-persuni tar-Reverendu Dun Victor Saliba u Salvina Agius

Din hija azzjoni pawliana. Is-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li tħassar, safejn jolqot l-interessi tagħha, kuntratt li bih uħud mill-konvenuti bigħu lill-konvenuti l-oħra proprjetà li b'konvenju magħmul qabel kienu wiegħdu li jbigħu lilha. Din is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjoni tal-konvenuti li

tgħid illi l-konvenju ma baqax jorbot għax ma tħarisx dak illi jrid l-art. 3(6) ta’ l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ġKap. 364ħ, u dwar talba tas-soċjetà attriċi biex il-qorti tgħid illi dik id-dispożizzjoni tal-liġi tikser il-jeddijiet fondamentali tagħha mħarsa taħt l-artt. 37 u 39(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta ġ“il-Kostituzzjoni”ħ, l-art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali ġ“ il-Konvenzjoniħ; u l-art. 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġ“l-Ewwel Protokoll”ħ.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’konvenju tal-20 ta’ Mejju 2003 il-konvenuti kollha ħlief Mark u Rebecca Darmanin Kissaun ġ“il-konvenuti Saliba *et*”ħ intrabtu li jbigħu lis-soċjetà attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandhom, id-dar bi ġnien magħha numru erbgħa u sittin (64) u sitta u sittin (66), fi Triq il-Kunċizzjoni, Ħal Lija. Il-konvenuti, iżda, b’qerq u wara dahar l-attriċi bigħu sehem mhux maqsum tal-proprjetà lill-konvenuti Mark u Rebecca Darmanin Kissaun ġ“il-konvenuti Darmanin Kissaun”ħ b’kuntratt tal-15 ta’ Diċembru 2004 fl-atti tan-Nutar André Farrugia. Il-konvenuti Darminin Kissaun ukoll kienu jafu illi l-konvenuti Saliba *et* kienu marbuta b’konvenju mas-soċjetà attriċi, tant li għamlulha offerta biex jixtru mingħandha sehem maqsum mill-istess fond.

Għalhekk is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-kuntratt tal-15 ta’ Diċembru 2004 sar *in mala fide* u b’qerq mill-konvenuti, bi ħsara tal-jeddijiet tagħha;
2. għalhekk tgħid illi dak il-kuntratt ma jiswiex, u tordna t-tħassir tiegħu bis-saħħa tas-sentenza; u
3. jekk ikun meħtieġ, tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ rexissjoni tal-kuntratt, u għal dan il-għan taħtar nutar biex jippublika l-att u kuraturi biex jidhru f’isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuti Saliba *et* ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi l-konvenju ma jorbotx għax qatt ma ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif irid l-art. 3(6) tal-Kap. 364:

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 fi żmien u b’dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu 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 skond l-artikoli 32 u 40.

Il-modalità ta’ l-avviż kienet stabbilita fir-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, li l-partijiet relevanti tiegħu huma miġjuba hawn taħt:

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

… … …

(2) … … …

Iżda konvenju ta’ bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ proprjetà 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.

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa provviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx gie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-*Capital Transfer Duty*) fi żmien wieħed u għoxrin gurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew ta’ xi dritt reali fuqha.

… … …

(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; avviż ta’ dawk kollha magħmula fl-1 ta’ Jannar, 2004 jew wara, għandu jingħata b’dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4)

… … …

Is-soċjetà attriċi ma hijiex qiegħda tiċħad illi avviż tal-konvenju kellu jingħata skond dan ir-regolament u illi fil-fatt ma ngħatax, iżda qiegħda tgħid illi dik il-parti tar-regolament illi trid illi jingħata avviż ukoll ta’ konvenju magħmul qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu, *i.e.* qabel l-1 ta’ Jannar 2004, ma tiswiex għax tikser il-jeddijiet fondamentali tagħha għall-ħarsien tal-proprjetà u għal smigħ xieraq. Għalhekk, b’rikors ta’ l-1 ta’ Ġunju 2005[1] talbet illi l-qorti tgħid illi dak ir-regolament ma jiswiex safejn jolqot il-jeddijiet li kisbet taħt il-konvenju li dwaru saret il-kawża għax kellu l-effett li jħassar il-jeddijiet miksuba tagħha, bi ksur ta’ l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 ta’ l-Ewwel Protokoll, u wkoll li jċaħħadha mill-jedd għal smigħ xieraq, imħares taħt l-art. 39(2) tal-Kostituzzjoni u l-art. 6 tal-Konvenzjoni.

Il-konvenuti Darmanin Kissaun wieġbu fis-17 ta’ Ġunju 2005[2], u l-konvenuti Saliba *et* wieġbu fl-20 ta’ Ġunju 2005. Wara li kien notifikat b’kopja tar-rikors l-Avukat Ġenerali wkoll wieġeb fit-23 ta’ Ġunju 2005[3].

Wara li, fid-9 ta’ Diċembru 2005, semgħet it-trattazzjonijiet tal-partijiet, il-qorti idifferiet il-kawża għallum għas-sentenza fuq ir-rikors tas-soċjetà attriċi ta’ l-1 ta’ Ġunju 2005 u fuq ir-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuti Saliba *et*. Billi l-eċċezzjoni hija mibnija fuq l-art. 3(6) tal-Kap. 364 u fuq ir-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, jixraq illi l-ewwel inqisu t-talba tas-soċjetà attriċi li tridbilli l-qorti tgħid illi dawk id-dispożizzjonijiet ma jiswewx.

Nibdew bl-ilment tas-soċjetà attriċi illi r-regolament, billi jgħid illi l-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma għandux jaċċetta avviż ta’ konvenju li jingħata wara ż-żmien stabbilit fl-istess regolament, jagħti lill-istess kummissarju s-setgħa illi jiddeċiedi jekk l-avviż ingħatax fil-waqt bla ma jagħti lill-parti interessata s-setgħa li tagħmel is-sottomissjonijiet tagħha dwar dan.

Dan l-argument, fil-fehma tal-qorti, huwa fieragħ għall-aħħar.

Id-deċiżjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, taħt ir-reg. 10(4), hija deċiżjoni amministrattiva, u, bħal kull att

1 *Foll.* 38 *et seq.*
2 *Foll.* 43 *et seqq.*
3 *Foll.* 47 *et seq.*

amministrattiv ieħor, tista' tiġi mistħarrġa mill-qorti fuq talba tal-parti interessata taħt l-art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u jekk il-qorti, wara li tisma' lill-partijiet, issib illi dik id-deċiżjoni kienet ħażina, tkun tista' tagħti rimedju xieraq.

Għalhekk it-talba mibnija fuq l-ilment ta' ksur tal-jedd għal smigħ xieraq hija miċħuda.

Ngħaddu issa biex inqisu l-ilment ta' ksur tal-jedd għall-ħarsien tal-proprjetà.

Is-soċjetà attriċi tgħid illi l-jedd li kisbet taħt il-konvenju huwa jedd patrimonjali li tħassar jew inġieb fix-xejn bis-saħħa ta' liġi li għaddiet wara li kien ġà miksub.

Fil-fatt, iżda, ir-regolamenti ma ġabux fix-xejn il-jedd tas-soċjetà attriċi iżda għamluh soġġett għall-ħarsien ta' modalità, li kienet il-ħlas ta' taxxa provviżorja li tkun daqs għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas fuq il-kuntratt finali ta' bejgħ-u-xiri, u illi jingħata avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Dan kellu jsir sal-31 t'Ottubru 2004 ladarba l-konvenju sar qabel l-1 ta' Jannar 2004, u seta' jsir mill-attriċi weħedha.

Li kieku l-modalità li kellha titħares kienet hekk oneruża illi kienet effettivament impossibbli għal min irid iħares il-jedd tiegħu, il-qorti kienet tasal biex tgħid illi, fis-sewwa, dik il-modalità ġabet fix-xejn jedd miksub. Fil-każ tallum, iżda, l-attriċi kellha żmien ampju biex tagħmel dak li kellha tagħmel u l-piż fiskali ma kienx wisq oneruż għax kien biss sehem mit-taxxa li kien ikollha titħallas xorta li kieku sar il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, ukoll mingħajr id-dispożizzjoni ta' l-art. 3(6) tal-Kap. 364. Fil-fatt l-attriċi stqarret illi kienet sejra tħallas it-tavva provviżorja, u kien biss b'disgwid bejnha u n-nutar illi dan ma sarx.

Billi liġi li tagħmel it-tgawdija ta' jedd miksub soġġetta għal modalità li ma hijiex irraġonevolment oneruża ma ġġibx dak il-jedd fix-xejn, il-qorti ssib illi ma kien hemm ebda ksur tal-jedd tas-soċjetà attriċi għall-ħarsien tal-beni tagħha. Għalhekk tiċħad it-talba biex tgħid illi l-art. 3(6) tal-Kap. 364 u r-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ma jiswewx għax jiksru jeddijiet fondamentali tas-soċjetà attriċi.

Nistgħu issa ngħaddu biex inqisu l-eċċezzjoni illi tgħid illi l-konvenju ma kienx jorbot għax l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ma sarx kif trid il-liġi.

Il-konvenju sar fl-20 ta’ Mejju 2003 u għalhekk l-avviż kellu jingħata sal-31 t’Ottubru 2004. Ma huwiex kontestat illi sal-15 ta’ Diċembru 2004, meta sar il-kuntratt bejn il-konvenuti, l-avviż kien għadu ma ngħatax. Għalhekk, skond l-art. 3(6) tal-Kap. 364 il-konvenju ma kienx jiswa fil-15 ta’ Diċembru 2004, u ma kienx jorbot lill-konvenuti Saliba *et*, li dakinhar kienu ħielsa li jbigħu l-istess proprjetà lil ħaddieħor, kif fil-fatt għamlu.

Lanqas ma hu relevanti l-argument tas-soċjetà attriċi illi l-ħlas ma sarx minħabba disgwid bejnha u n-nutar. L-iżjed li dan jista’ jagħtiha huwa rimedju kontra n-nutar jekk id-disgwid kien bi ħtija tiegħu, u, jekk kien bi ħtija ta’ l-attriċi, *imputet sibi*.

L-eċċezzjoni għandha għalhekk tintlaqa’. Dan iġib miegħu illi t-talbiet tas-soċjetà attriċi — mibnija fuq il-premessa illi meta sar il-kuntratt bejn il-konvenuti fil-15 ta’ Diċembru 2004 kien hemm konvenju li jorbot lill-konvenuti Saliba *et* — ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk, wara li tiċħad it-talba magħmula mis-soċjetà attriċi bir-rikors ta’ l-1 ta’ Ġunju 2005, u tilqa’ r-raba’ eċċezzjoni tal-konvenuti Saliba *et*, tiċħad it-talbiet magħmula fiċ-ċitazzjoni u hekk taqta’ l-kawża. L-ispejjeż ġudizzjarji għandha tħallashom is-soċjetà attriċi.

< Sentenza Finali >

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