MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 97/2005

Joseph u Carmen konjuġi Bonnici .

vs

Joseph u Josephine konjuri Sultana .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi permezz ta' ftehim tal-wieħed u għoxrin (21) ta' April elfejn u ħamsa (2005) il-konvenuti ddikjaraw ruħhom veri, ċerti u likwidi debituri fil-konfront ta' l-atturi fl-ammont ta' erbgħa u għoxrin elf u ħames mitt lira maltija (Lm24,500) liema ammont ġie misluf mill-atturi lill-konvenuti in parti permezz ta' l-istess skrittura w in parti preċedentement (Dok. A) ;

Illi fuq l-istess ftehim il-konvenuti obbligaw irwieħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi l-fond mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq Vestru, Xagħra, Għawdex, bil-kejl ta' ċirca mitejn u erbgħa u tmenin metru kwadru (284m.k.) konfinanti punent ma' Triq Vestru, nofsinhar ma' beni ta' Victor Spiteri u tramuntana ma' beni ta' ċertu Spiteri jew tas-suċċessuri tiegħu fit-titolu, liema bejgħ kellu jsir kemm-il darba il-konvenuti ma jkunux ħallsu d-debitu mertu ta' l-iskrittura flimkien ma' l-imgħaxijiet dovuti skond l-istess skrittura sal-wieħed u għoxrin (21) ta' Settembru elfejn u ħamsa (2005) .

Illi skond l-istess ftehim kemm-il darba tavvera ruħha din il-kundizzjoni allura l-konvenuti kellhom jersqu għall-kuntratt ta' bejgh definittiv sa l-istess wieħed u għoxrin (21) ta' Settembru elfejn u ħamsa (2005) .

Illi dan il-bejgħ kellu jsir bil-prezz ta' sittin elf lira maltija (Lm60,000) liema ammont kellu jitħallas fuq l-att finali relattiv.

Illi l-konvenuti ma ħallsux id-debitu dovut lill-atturi skond din l-iskrittura u għalhekk avverat ruħha l-kundizzjoni li a bażi tagħha kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ favur l-atturi .

Li minkejja dan u minkejja diversi interpellazzjonijiet, il-konvenuti naqsu milli jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ relattiv għall-ftehim fuq imsemmi .

Illi l-atturi jridu li l-konvenuti jiġu kkundannati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ relattiv .

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

1. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-ftehim magħmul bejn il-partijiet fuq imsemmija huwa validu u vinkolanti fil-konfront tal-konvenuti ;

2. Tiddikjara li avverat ruħha l-kundizzjoni li abbażi tagħha l-konvenuti kellhom jersqu għall-kuntratt ta'

bejgħ favur l-atturi tal-proprjeta' fix-Xagħra, Għawdex fuq imsemmija ;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgħ relattiv fit-termini ta' l-istess ftehim f'data, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-Onorabbli Qorti ;

4. Taħtar kuraturi sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att ta' bejgħ relattiv .
Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittri uffiċċjali spediti fl-20 ta' Settembru, 2005 u fil-5 ta' Ottubru, 2005 u tal-ittra interpellatorja datata 12 ta' Settembru, 2005 .

Bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Joseph Bonnici .

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenuti li ġew notifikati biċ-ċitazzjoni fil-25 ta' Novembru 2005 .

Rat il-verbal tagħha tal-21 ta' Gunju 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-atturi .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu l-esekuzzjoni ta' konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu illi, f'każ illi ma jagħmlux il-ħlas ta' somma determinata bl-interessi relattivi, sa data partikolari hemmhekk stabilita, huma kellhom ibiegħu lill-atturi l-proprjeta' ndikata bil-prezz bonarjament miftiehem, li minnu kellu mbagħad jinqata' d-debitu dovut[1] .

Il-konvenuti naqsu li jwieġbu għal din il-kawża fiż-żmien mogħti mil-liġi . Imma peress illi l-kontumaċja għandha tiġi nterpretata bħala kontestazzjoni, l-Qorti trid xorta

[1] Ara Dok. A annness maċ-ċitazzjoni.,

waħda tara jekk it-talbiet attriċi humiex ġustifikati u jimmeritawx konferma.

Ġara illi f'xi żmien il-konvenuti kienu sselfu xi flus mingħand l-atturi u dwar dan saret skrittura privata li permezz tagħha l-konvenuti rrikonoxxew lilhom infushom veri, ċerti u likwidi debituri ta' l-atturi għas-somma speċifikata[2] . Billi dan l-ammont baqa' ma ġiex saldat fiż-żmien stipulat, l-atturi permezz ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' garanzija ipotekarja a favur tagħhom fuq proprjeta' tal-konvenuti fix-Xagħra, Għawdex, kkonċedew żmien ulterjuri għall-ħlas[3] . Imma lanqas dan it-terminu ma ġie onorat, u għalhekk intlaħaq imbagħad il-ftehim mertu tal-kawża odjerna, permezz ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' April 2005 .

Permezz ta' l-ewwel żewġ domandi tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara dan il-ftehim bħala vinkolanti bejn il-kontendenti u li avverat ruħha l-kundizzjoni li a bażi tagħha l-konvenuti kellhom jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ a favur tagħhom . Din il-Qorti ma ssib ebda diffikolta', in vista tad-depożizzjoni ta' l-attur,[4] illi taċċetta illi l-konvenuti tassew naqsu li jħallsu l-ammonti minnhom dovuti fiż-żmien stipulat, u għalhekk avverrat ruħha l-kundizzjoni ili permezz tagħha l-istess konvenuti kienu ntrabtu illi jbiegħu l-proprjeta' tagħhom lill-atturi bil-prezz miftiehem . Jidher ukoll illi jikkonkorru l-elementi kollha stabiliti fil-liġi ċivili, sew għall-validita' tal-ftehim in kwistjoni taħt l-artikolu 1233 tal-Kap. 16, kif ukoll dawk taht l-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 għar-rigward ta' l-interpellazzjoni meħtieġa biex konvenju ma jiskadix .

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 ;

---

[2] Dok. JB 1 anness ma' l-affidavit ta' l-attur .
[3] Dok. JB 2 ibid .
[4] ara affidavit tiegħu tal-21 ta' Gunju 2006 .

(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[5] .

Dan kollu jidher illi twettaq fl-iskrittura in kwistjoni, għax din ġiet iffirmata mill-kontendenti, tikkontjeni l-wegħda ta' bejgħ, għalkemm kondizzjonata, tidentifika l-oġġett in vendita bħala l-fond fi Triq Vestru, x-Xagħra, proprjeta' tal-konvenuti, tistipula t-titolu tat-trasferiment bħala wieħed ta' bejgħ, u tindika l-prezz ta' sittin elf lira maltija (Lm60,000) bħala l-konsiderazzjoni miftehma .

Fir-rigward tal-proċedura stipulata bl-artikolu 1375(2) tal-Kap. 16, din teħtieġ illi tintbagħat ittra uffiċċjali lill-parti li tkun naqset milli tersaq għall-kuntratt miftiehem qabel ma jiskadi ż-żmien stipulat fil-konvenju u li l-kawża relattiva issir fi żmien tletin ġurnata f'każ illi min ikun qed jirrifjuta li jersaq, jippersisti f'dan in-nuqqas . Fil-każ in eżami naraw illi l-atturi, nterpellaw lill-konvenuti permezz ta' l-ittra ufficjali ta' l-20 ta' Settembru 2005, u ċioe' jum qabel ma skada t-terminu konċess lill-konvenuti għall-ħlas[6] . Hekk ukoll din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fit-12 ta' Ottubru 2005, u għalhekk entro t-terminu ta' tletin ġurnata konċess mill-liġi .

Imma sabiex dan il-konvenju ikun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata dan mhux biżżejjed, għax jonqos kundizzjoni oħra vitali ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-Avviż Legali 7/2004 maħruġ taht

---

[5] 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 .
[6] Dok. JB 5 anness ma' l-affidavit ta' l-attur .

il-Kap. 364 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti . Infatti l-artikolu 10 ta' dawn ir-regolamenti 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 li tinsab ma' dawn ir-regoli .

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja 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 ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieżed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha" .

L-atturi pero' baqgħu ma ressqu ebda prova f'dan ir-rigward . Huwa minnu illi l-ftehim mertu tal-kawża preżenti kien soġġett għal kundizzjoni sospensiva, u għalhekk il-Qorti tifhem illi dan il-konvenju ma setgħax jiġi reġistrat qabel ma tavvera ruħha dik il-kondizzjoni, fil-każ tagħna n-nuqqas ta' pagament fiż-żmien stipulat fl-istess ftehim . Imma ġialadarba mbagħad avverat ruħha dik il-kundizzjoni, kien hemm obbligu fuq il-partijiet illi jirreġistraw dan il-ftehim 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 . Il-Qorti tapprezza l-pożizzjoni ferm diffiċċli ta' l-atturi, fil-każ in eżami, sabiex iġegħlu jew aħjar jikkonvinċu lill-konvenuti jiffirmaw l-Avviż imsemmi taħt dawn ir-regolamenti . Terġa' lanqas kien

permissibbli għalihom li jippreżentaw l-istess Avviż bil-firma tagħhom biss, għax tali konċessjoni kienet ingħatat biss fir-rigward tal-konvenji li kienu fis-seħħ fil-31 ta' Diċembru 2003,[7] li ċertament mhux il-każ hawnhekk .

Imma ġialadarba din il-kundizzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validitam*, l-ebda konvenju mingħajr dan l-avviż iffirmat miż-żewġ naħat tal-ftehim, ma jista' jibqagħlu ebda effett legali .

Għal dawn il-motivi, u peress illi l-ftehim imsemmi fiċ-ċitazzjoni jonqsu kundizzjoni vitali ta' natura fiskali, sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni, it-talbiet ta' l-atturi ma jistgħux jirnexxu u għalhekk qed jiġu miċħuda, salv u mpreġudikat pero' kwalunkwe dritt talvolta spettanti lill-atturi sabiex jirkupraw dak li hu dovut lilhom mingħand il-konvenuti .

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

< Sentenza Finali >

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

[7] Avviz Legali 112/2004 .