MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 99/2003

Silvio u Carol konjuġi Demanuele .

vs

Thomas u Lonza konjuġi McNeeney .

Il-Qorti ,

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

Illi l-konvenuti permezz ta' konvenju datat 1 ta' Marzu, 2003, kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok "AD 1", obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lill-atturi li obbligaw ruħhom li jixtru mingħand il-konvenuti l-fond numru 12, li għandu entratura oħra mingħajr numru minn Sqaq 13, fi Triq il-Kortoll, Xagħra, Għawdex, bil-prezz ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt lira maltin (LM34,500) u bil-kundizzjonijiet skond il-konvenju hawn fuq imsemmi ;

Illi l-atturi ħallsu s-somma ta' tlett elef u ħames mitt lira Maltin (Lm3,500) akkont tal-prezz fuq l-istess skrittura :

Illi fil-ftehim ta' bejgħ fuq imsemmi ġie pattwit illi tali ftehim kien jiskadi sitt xhur wara d-data tal-konvenju ;
Illi minkejja li l-konvenuti ġew interpellati anke uffiċjalment permezz tal-ittra uffiċjali datata 1 ta' Settembru, 2003 biex jaddevjenu għall-pubblikazzjoni tal-att finali, baqgħu inadempjenti mingħajr raġuni valida fil-liġi .

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

1. Tiddikjara illi sal-lum il-konvenuti baqgħu ma addivjenux għall-kuntratt finali ;

2. Tordna illi l-konvenuti jaddevjenu għall-pubblikazzjoni tal-att notarili li bih ibiegħu u jittrasferixxu lill-atturi l-fond numru 12, li għandu entratura oħra mingħajr numru minn Sqaq 13, fi Triq il-Kortoll, Xagħra, Għawdex, in esekuzzjoni tal-konvenju datat 1 ta' Marzu, 2003 ;

3. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi u jippubblika l-kuntratt finali fil-ġurnata, ħin u lok li tistabilixxi din l-istess Onorabbli Qorti u jiġu nominati kuraturi biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċi fl-istess kuntratt .

Bl-ispejjeż inkluż ta' l-ittra uffiċjali datata 1 ta' Settembru, 2003, u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi maħlufa minn Silvio Demanuele .

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

1. Illi d-domandi attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt peress il-konvenju li a bażi tiegħu qegħdin jaġixxu l-atturi tilef il-validita' tiegħu u m'għadux vinkolanti fil-konfront tal-konvenuti ;

2. Illi ma hux minnu illi l-konvenuti qatt irrifjutaw li jersqu għall-kuntratt . Il-verita' hija li l-atturi ma kienux disposti jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ, u minflok ftehmu ma' terzi li jidħlu huma għal dan l-akkwist . L-istess terzi min-naħa tagħhom avviċinaw lill-eċċipjenti, u l-eċċipjenti assikurawhom li huma disposti jersqu magħhom purche' jiġu rispettati t-termini tal-konvenju partikolarment it-terminu ta' sitt xhur .

3. Illi l-esponenti kemm personalment kif ukoll permezz tal-legali tagħhom insitew ma' l-atturi jew is-sostitut tagħhom li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ .

4. Illi l-atturi għar-raġunijiet tagħhom baqgħu jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt u qegħdin abbużivament jisservew bil-proċedura stabbilita' f'artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili u b'din il-kawża sabiex jiksbu estensjoni indebita tal-konvenju .

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti konfermata bil-ġurament ta' Lonza McNeeney .

Rat il-verbal tagħha tat-23 ta’ Gunju 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed ifittxu l-esekuzzjoni ta' konvenju li bih il-konvenuti ntrabtu illi, sa data partikolari hemmhekk stabilita, huma kellhom ibiegħu lill-atturi l-proprjeta' ndikata bil-prezz bonarjament miftiehem[1] .

Il-konvenuti qed jikkontestaw it-talbiet ta' l-atturi għax jikkontendu illi dan il-konvenju tilef il-validita' tiegħu u

[1] Ara Dok . A annness maċ-ċitazzjoni. a fol. 5 tal-process,

konsegwentement m'għadux jorbothom li jersqu għall-kuntratt relattiv .
Ġara illi permezz ta' skrittura privata ta' l-1 ta' Marzu 2003, il-kontendenti kienu ftehmu illi l-atturi kellhom jakkwistaw b'titolu ta' xiri l-fond numru 12, Triq il-Kortoll, ix-Xaghra, Għawdex, bil-prezz ta' Lm34,500, bid-dritt ta' sostituzzjoni tal-kumpraturi, u bil-kondizzjonijiet l-oħra indikati fl-istess skrittura . Il-kuntratt finali kellu jsir fi żmien sitt (6) xhur[2] . Bis-saħħa ta' skrittura oħra tas-26 ta' Gunju 2003 il-kumpraturi konjuġi Demanuele ċedew id-drittijiet tagħhom naxxenti minn dan il-konvenju lis-soċjeta' Ruggier Holdings Limited[3] . B'dan ġew infurmati l-vendituri li aċċettaw li jbiegħu bl-istess kondizzjonijiet lil din is-soċjeta', imma ma riedux iġeddu t-terminu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif xtaq Joseph Oliver Ruggier, li kien qed jidher għal din il-kumpanija . Konsegwentement l-atturi interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu għal dan il-kuntratt permezz ta' ittra uffiċċjali ta' l-1 ta' Settembru 2003 u ntavolaw il-kawża preżenti fit-30 ta' Settembru 2003 .

Fil-każ in eżami jidher 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 taħt 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 ;

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

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

---

[2] ibid ..
[3] Dok. OR 1 a fol. 99 .

(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[4] .

Dan kollu jidher illi twettaq fl-iskrittura in kwistjoni, għax din ġiet iffirmata mill-kontendenti, tikkontjeni l-wegħda ta' bejgħ, tiddentifika l-oġġett in vendita bħala l-fond fi Triq Il-Kortoll, ix-Xagħra, proprjeta' tal-konvenuti, tistipula t-titolu tat-trasferiment bħala wieħed ta' bejgħ, u tindika l-prezz ta' erba' u tletin elf u ħames mitt lira maltija (Lm34,500) 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 uffiċjali ta' l-1 ta' Settembru 2003, u ċioe' dakinhar stess li kellu jiskadi t-terminu tal-konvenju[5] . Hekk ukoll din il-kawża ġiet imbagħad intavolata fit-30 ta' Settembru 2003, 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 taħt 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-

---

[4] 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

[5] Dok. TM 3 anness ma' l-affidavit tal-konvenut a fol. 132. .

rappreżentant awtorizżat 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 . Peress illi dawn ir-regolamenti huma ta' natura fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, il-Qorti hija marbuta illi bilfors tirreferi għalihom *ex officcio*, anke jekk il-kwistjoni ma tkunx tqajjmet mill-kontendenti . Anke jekk il-konvenuti kienu qed jirrifjutaw li jikkoperaw, u peress illi dan il-konvenju kien laħaq sar qabel ma ġew fis-seħħ dawn ir-regolamenti, dejjem kien permissibbli għall-atturi li jippreżentaw l-istess Avviż bil-firma tagħhom biss, bis-saħħa tal-konċessjoni li kienet ingħatat fir-rigward tal-konvenji li kienu fis-seħħ fil-31 ta' Diċembru 2003,[6] imma dan ma jirriżulta minn imkien illi għamluh .

Għaldaqstant, ġialadarba din il-kundizzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validitam*, l-ebda konvenju mingħajr l-avviż opportun lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni ma jista' jibqagħlu ebda effett legali u konsegwentement lanqas ma jista jkun għadu vinkolanti bejn il-partijiet .

---

[6] Avviz Legali 112/2004 .

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, bl-ispejjeż kontra tagħhom .

**< Sentenza Finali >**

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