MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 2368/1999/2

Carmelo u Rita konjugi Schembri

vs.

Prince Properties Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fid-29 ta’ Ottubru 1999 li taqra hekk:

“Peress illi permezz ta’ konvenju datat 3 ta’ Settembru 1998, l-esponenti kienu ftehmu li jixtru l-fond numru tnax (12) f’korp ta’ bini bla numru u bla isem gewwa Triq San

Pawl, San Pawl-il Bahar u dan skont il-kondizzjonijiet hemm pattwiti.

“Peress illi dan il-fond kien ghadu fl-istat ta’ kostruzzjoni, dan il-konvenju kien gie estiz u kien baqa’ validu sal-1 ta’ Ottubru 1999 u kienet giet prezentata ittra ufficjali fejn is-socejeta` konvenuta giet interpellata sabiex taddivjeni ghall-att finali.

“Peress illi minkejja li saret l-ittra ufficjali sabiex konvenuta tersaq ghall-kuntratt finali, din hassret l-appuntament ghand in-Nutar billi riedet li ggedded il-konvenju billi kien ghad hemm xi xoghlijiet li kellhom jitlestu u ma riditx taccetta li jkun hemm klawsola ta’ penali inserita fl-att ta’ bejgh.

“Peress illi ghalhekk l-atturi ma kellhomx triq ohra sabiex jissalvagwardaw l-interessi taghhom hlief li jipprocedu b’din il-kawza.

“Tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“1. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju taddivjeni fuq l-att finali ta’ bejgh ghand in-Nutar Pierre Cassar, tal-fond bin-numru 12, Land’s End Apartments, Triq San Pawl, San Pawl-il Bahar lill-atturi u fin-nuqqas tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lis-socjeta` konvenuta ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepixxa illi:

“1. Fl-ewwel lok, l-infondatezza tat-talbiet attrici billi l-atturi iddekadew mid-drittijiet li kellhom skont il-konvenju mertu ta’ din il-kawza billi, anke kif jirrizulta mid-dikjarazzoni attrici, l-istess atturi ma kienux lesti jaslu ghall-att finali fit-terminu pattwit billi riedu li fuq l-att finali tigi mizjuda kundizzjoni gdida.

"2. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost l-atturi ghandhom jipprovaw li aggixxew fi zmien utli u li ghamlu il-proceduri kollha rikjesti mil-ligi f'din is-sitwazzjoni.

"3. Illi ghaldaqstant i-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

"4. Salv eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz"

Rat is-sentenza moghtija mill-Qorti Civili, Prim' Awla fit-30 ta' Gunju, 2009, li in forza taghha dik il-Qorti ddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

"Il-qorti għalhekk tikkundanna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt biex tbigħ lill-atturi l-appartament numru tnax (12), *Land's End Apartments*, Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, bil-prezz u bil-pattijiet miftiehma fil-konvenju tat-3 ta' Settembru 1998. Il-kuntratt għandu jiġi pubblikat min-Nutar Pierre Cassar fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, nhar il-Ħamis 17 ta' Settembru 2009, fl-10.00 *a.m.* Taħtar lill-Avukat Kevin Camilleri Xuereb bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

"L-ispejjeż tal-kuratur u l-ispejjeż kollha tal-kawża, ħlief dawk li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 t'April 2005, għandha tħallashom is-soċjetà konvenuta; l-ispejjeż tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u t-taxxa relativa għandhom jitħallsu skond il-liġi, b'dan illi kull żjieda fit-taxxa li tista' tkun dovuta minħabba żjieda fil-valuri tal-proprjetà bejn l-1 t'Ottubru 1999, meta kellu jiġi pubblikat il-kuntratt, u l-jum meta effettivament jiġi pubblikat, għandha tħallasha s-soċjetà konvenuta."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Frar 2002 din il-qorti kienet ċaħdet it-talbiet tal-atturi għax ma nġibitx prova illi l-atturi

kienu sejħu lill-konvenuta b'att ġudizzzjarju, fiż-żmien meta l-konvenju kien għadu jorbot, biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, kif irid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-atturi appellaw minn din is-sentenza u ippreżentaw kopja tal-ittra uffiċjali li kienet saret fit-30 ta' Settembru 1999 għall-għanijiet tal-art. 1357(2) fuq imsemmi. Il-Qorti tal-Appell, b'sentenza tal-11 t'April 2005, wara li rat kopja tal-ittra uffiċjali, ħassret is-sentenza tal-11 ta' Frar 2002, ċaħdet it-tieni eċċezzzjoni tas-soċjetà konvenuta u ordnat illi l-atti jintbagħtu lura lil din il-qorti sabiex tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u dwar it-talbiet tal-atturi.

"Meta tkompla s-smigħ quddiem din il-qorti, il-konvenuta, wara li kienet awtorizzata b'dikriet tas-7 ta' Mejju 2008, kompliet ressqet din l-eċċezzjoni ulterjuri:

"1. il-konvenju tat-3 ta' Settembru 1998 ma baqax jiswa billi ma ġiex reġistrat kif irid l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap 364].

"Inqisu l-ewwel l-eċċezzjoni ulterjuri billi, jekk din tintlaqa', il-kawża tieqaf hawn. Il-fatti relevanti huma dawn:

"B'kitba tat-3 ta' Settembru 1998 il-partijiet ftiehmu illi l-konvenuta tbigħ lill-atturi l-appartament imsemmi fiċ-ċitazzjoni, flimkien ma' sehem mill-partijiet komuni, bil-prezz u bil-pattijiet imsemmija fl-istess kitba.

"Il-konvenju kellu jorbot sa ħames xhur, iżda ġġedded aktar minn darba sakemm fil-31 ta' Mejju 1999 iġġedded għall-aħħar darba sal-1 t'Ottubru 1999. Fit-30 ta' Settembru 1999 l-atturi sejħu lill-konvenuta b'ittra uffiċjali sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att u fetħu l-kawża tallum b'ċitazzjoni tad-29 t'Ottubru 1999.

"Fl-1 ta' Jannar 2004, waqt li kienet miexja l-kawża, daħlet fis-seħħ emenda għall-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364] li issa jgħid hekk:

"**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 … … …

“Huwa relevanti wkoll dak li jingħad fir-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06]:

“**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:

… … …

“(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; … … …

“Iżda ebda avviż ma jkun meħtieg fil-każ ta’ konvenju ta’ bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ xi proprjetà immobbli jew ta’ dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta’ Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta’ Novembru, 2004.

… … …

“(7) L-irċevuta tal-ħlas provviżorju ta’ taxxa relattiva għall-konvenju ta’ bejgħ jew ta’ trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew ta’ xi dritt reali fuqha għandha tkun mehmuża mal-att notarili sussegwenti meta din issir mill-istess nutar li jkun qed jippubblika dak l-att … … …

“(8) Kopja awtentika ta’ l-irċevuta msemmija fis-subregolament preċedenti għandha wkoll tkun mehmuża mal-Avviż ta’ Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti … … …

"Is-soċjetà konvenuta qiegħda tgħid illi l-konvenju ma jiswiex ladarba ma ngħatax lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni l-avviż imsemmi f'dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi.

"L-atturi jgħidu illi dawn id-dispożizzjonijiet ma jgħoddux għall-każ tallum għax bejn l-1 ta' Jannar 2004, meta daħlet fis-seħħ l-emenda, u l-31 t'Ottubru 2004, l-aħħar jum meta setgħet issir ir-reġistrazzjoni u l-ħlas provviżorju tat-taxxa, kienet għadha ma tħassritx mill-Qorti tal-Appell is-sentenza ta' din il-qorti tal-11 ta' Frar 2002 li kienet tgħid illi l-konvenju ma kienx jorbot.

"Il-qorti iżda ma taqbilx ma' dan l-argument. Is-sentenza tal-11 ta' Frar 2002 ma kinitx waħda finali u l-atturi ma kinux jaqblu magħha tant li appellaw minnha u wkoll rebħu l-appell. Għalhekk jekk, fil-fehma tagħhom, il-konvenju kien għadu jorbot kien imisshom għamlu dak kollu li trid il-liġi biex jibqa' fis-seħħ.

"Iżda l-liġi tassew kienet trid li jingħata avviż tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni?

"L-atturi jgħidu illi l-*proviso* għas-subregolament 10(5), miġjub fuq, igħid illi ebda avviż ma jkun meħġtieġ "meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004". Fil-każ tallum l-att kellu jiġi pubblikat sal-1 t'Ottubru 1999, u kien biss bi ħtija tal-konvenuta li l-pubblikazzjoni ma saritx, u l-konvenuta ma għandhiex titħalla tieħu vantaġġ min-nuqqas tagħha; għalhekk, ikomplu jgħidu l-atturi, bis-saħħa tal-*proviso* fuq imsemmi l-avviż ma kienx meħtieġ u l-konvenju jibqa' jiswa minkejja n-nuqqas ta' l-avviż.

"L-atturi jistrieħu wkoll fuq sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-7 t'Ottubru 2008 *in re* <u>Miriam Frendo *et versus* Agatha Agius *et*</u>:

"… … … il-konvenju … … … sar fl-1966, u l-kuntratt kellu jiġi ppubblikat fi żmien xahar mid-9 ta' Mejju 1995. Issa, skond l-Artikolu 10(5) tal-Avviż Legali 98 tal-1993 kif emendat, (li jistabilixxi r-regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta), meta konvenju jkun sar u l-kuntratt

relattiv kellu jiġi pubblikat qabel l-2004, ir-reġistrazzjoni mhix mehtiega. Dan l-artikolu, fil-fatt, jipprovdi hekk:

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

"Iżda ebda avviż ma jkun meħtieg fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004.

"Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma ġiex ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004, minhabba aġir tal-konvenuti li ma ridux jirrikonoxxu l-eżistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' ħsara għall-atturi. Il-konvenju hu wieħed li, fit-termini tiegħu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fl-1995, cioè, qabel l-1 ta' Novembru, 2004, u, għalhekk, ma kienx meħtieġ li jingħata avviż tiegħu fit-termini tal-Kap.364.

"Għalkemm mhux mingħajr esitazzjoni, din il-qorti taqbel ma' din l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell. L-esitazzjoni ta' din il-qorti ġejja mill-fatt illi l-liġi teħles mill-obbligu tal-avviż fil-każ illi "l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004", u mhux ukoll fil-każ meta l-att *kellu* jiġi pubblikat qabel dakinhar. Fil-każ tallum, l-att *kellu* jkun pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004 iżda, minħabba ċirkostanzi, sal-31 t'Ottubru 2004 ma setax jingħad illi l-att għandu jiġi pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004.

"Madankollu, il-qorti tifhem illi forsi din hija distinzjoni fina wisq biex twassal għall-konsegwenza drastika tal-invalidità tal-konvenju, u, ukoll *ut res magis valeat quam pereat*, hija tal-fehma illi għandha tistrieħ fuq l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq imsemmija tas-7 t'Ottubru 2008.

“Għal din ir-raġuni, l-eċċezzjoni ulterjuri mibnija fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 364 hija miċħuda.

“Ngħaddu issa biex inqisu jekk kienx nuqqas tal-atturi jew tal-konvenuta illi l-att ta’ bejgħ-u-xiri ma ġiex pubblikat kif kien il-ftehim. L-atturi qegħdin igħidu illi kien nuqqas tal-konvenuta għax din riedet tkompli ġġedded il-konvenju, billi x-xogħlijiet li kellha tagħmel kienu għadhim ma tlestewx, flok tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri, waqt illi l-konvenuta qiegħda tgħid illi kienu l-atturi li riedu jibdlu l-pattijiet miftiehma fil-konvenju billi jistipulaw kondizjonijiet ġodda.

“Wara li qieset sew ix-xiehda kemm tal-partijiet interessati kif ukoll tan-Nutar Pierre Cassar li kellu jippubblika l-kuntratt, il-qorti hija tal-fehma illi l-fatti relevanti seħħew hekk:

“Fost il-pattijiet miftiehma fil-konvenju oriġinali hemm dak li jgħid hekk:

“Il-*flat* u l-komun sejjer jiġu (*sic*) konsenjati bil-lest inkluż *lift* però minbarra l-kmamar tal-banju u minbarra l-*meters* tad-dawl u ilma.

“Kif ġà rajna, il-konvenju kellu jorbot sa ħames xhur, iżda iġġedded aktar minn darba, għax ix-xogħlijiet ikunu għadhom ma tlestewx, sakemm fil-31 ta’ Mejju 1999 iġġedded għall-aħħar darba sal-1 t’Ottubru 1999.

“Meta kien sejjer jagħlaq dan iż-żmien imġedded, ix-xogħlijiet xorta kienu għadhom ma tlestewx. L-atturi riedu illi l-prezz miftiehem tal-bejgħ jitnaqqas b’kemm jiswa x-xogħol li ma tlestiex, iżda l-konvenuta ma aċċettatx u riedet illi tkompli ġġedded il-konvenju. L-atturi riedu illi, biex jagħmlu hekk, tiġi stipulata penali li titħallas mill-konvenuta jekk ix-xogħlijiet jibqgħu ma jitlestewx sa għeluq iż-żmien imġedded. Il-konvenuta ma aċċettatx.
“Meta raw hekk l-atturi sejħu lill-konvenuta b’ittra uffiċjali tat-30 ta’ Settembru 1999 sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att. Il-partijiet reġgħu ftiehmu illi

jiltaqgħu għand in-Nutar Pierre Cassar biex isir il-kuntratt, iżda fl-aħħar mument il-konvenuta ħassret l-appuntament, u l-atturi fetħu l-kawża tallum b'ċitazzjoni tad-29 t'Ottubru 1999.

"Din hija, bejn wieħed u ieħor, il-verżjoni li taw l-atturi, u li l-qorti tqisha aktar ta' min joqgħod fuqha minn dik tal-konvenuta. Fil-fatt il-verżjoni tal-konvenuta nbidlet waqt is-smigħ tal-kawża. Fid-dikjarazzjoni maħlufa li għamlet il-konvenuta meta ressqet l-eċċezzjonijiet tagħha għat-talbiet tal-atturi, fil-paragrafu 4 qalet hekk:

"… … … il-fatt hu li l-atturi riedu jagħmlu *penalty clause* fuq il-kuntratt, liema klawsola qatt ma kienet ġiet miftiehma fil-konvenju. Is-soċjetà konvenuta ma kinitx lesta li tiffirma b'din il-kundizzjoni.

"Meta iżda xehed Anthony Gauci, direttur tal-konvenuta, fis-27 t'April 2001[1], dan qal illi l-kondizzzjoni ġdida li riedu l-atturi kienet li jsiru xogħlijiet fuq proprjetà oħra li l-atturi kienu xtraw mingħand terzi. Dan il-bdil fil-verżjoni, għalkemm mhux determinanti għad-deċiżjoni tal-qorti, x'aktarx idgħajjef il-kredibilità tal-konvenuta.

"Il-qorti temmen illi l-kwistjoni nqalgħet minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li tlesti x-xogħlijiet li ntrabtet fuq il-konvenju li tagħmel, *i.e.* minħabba n-nuqqas tal-konvenuta li twettaq obbligazzjoni tagħha. Dan in-nuqqas bidel iċ-ċirkostanzi biżżejjed biex l-atturi jkunu ġustifikati li jfittxu li jħarsu l-interessi tagħhom jew b'nuqqas fil-prezz jew bl-istupulazzjoni ta' penali. Madankollu, fil-kawża tallum l-atturi għażlu li jfittxu t-twettiq tal-ftehim li sar fuq il-konvenju, mingħajr bdil u mingħajr kondizzjoniijet ġodda. Jekk tassew il-konvenuta ma kinitx riedet tersaq għall-pubblikazzjoni minħabba l-pretest li l-atturi riedu kondizzjonijiet ġodda, dan il-pretest intemm għal kollox meta t-talba tal-atturi hija kif tidher fiċ-ċitazzjoni.

[1] *Fol.* 21.

"Dan ikompli jsaħħaħ il-konklużjoni tal-qorti illi l-oppożizzjoni tal-konvenuta ma hijiex ġenwina, u maħsuba biss biex taħrab l-obbligazzjonijiet tagħha.

"Lanqas ma huwa irrelevantti l-fatt illi l-problema kollu u d-dewmien inħolqu minħabba nuqqas tal-konvenuta, u l-ħaqq u s-sewwa ma jridux illi parti titħalla tinqeda b'nuqqas tagħhha stess biex tieħu vantaġġ fuq il-parti l-oħra, kif trid li tagħmel il-konvenuta.

"Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta u sejra tilqa' t-talba tal-atturi.

"Il-prezz miftiehem kien ta' erbgħa u erbgħin elf lira (Lm44,000), li minnhom tħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) akkont. Fil-21 t'Ottubru 1998 l-atturi ħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) oħra, iżda f'riċevuta maħruġa dakinhar stess jingħad illi b'kollox l-atturi ħallsu ħdax-il elf lira (Lm11,000), li jfisser li kienu ħallsu elf lira (Lm1,000) oħra barra l-ħamest elef lira (Lm5,000) li kienu ħallsu mal-konvenju. Fl-20 ta' Frar 1999 l-atturi komplew ħallsu ħamest elef lira (Lm5,000) oħra, u fit-30 ta' Lulju 1999 l-atturi reġgħu komplew ħallsu għoxrin elf lira (Lm20,000) oħra akkont. B'kollox għalhekk jidher illi l-atturi ħallsu sitta u tletin elf lira (Lm36,000) akkont tal-prezz, u fadlilhom iħallsu tmint elef lira (Lm8,000), daqs tmintax-il elf, sitt mija u ħamsa u tletin euro (€18,635)."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha tilqa' dan l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-30 ta' Gunju 2009, tichad it-talbiet attrici fl-interezza taghhom u tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kovenuta appellanti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti ghandha tghaddi sabiex prevja li tichad l-aggravji kollha tas-socjeta` appellanti, tikkonferma s-sentenza moghtija nhar it-30 ta' Gunju 2009, fl-intier taghha, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

L-ewwel aggravju huwa fis-sens li s-socjeta` appellanti qed tghid li l-ewwel Qorti applikat il-ligi hazin meta cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tas-socjeta` konvenuta li l-konvenju tat-3 ta' Settembru 1998 ma baqax jiswa ghaliex ma giex registrat skont l-**Artikolu 3 (6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti.**

Issa skont l-**Artikolu 3 (6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364)** jipprovdi li:-

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjeta immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolarijiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma' hlas ta' taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta' taxxa li jkollha tithallas …"

Ir-regolament 10 tal-legislazzjoni sussidjarja 364.06 jghid li:-

" (5) Il-Kummissarju ghandu jkun avvzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjeta immobli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel, sal-30 ta' Ottobru 2004; …

"Izda ebda avviz ma jkun mehtieg fil-kaz ta' konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' xi proprjeta immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha maghmul qabel l-1 ta' Jannar, 2004, meta l-att ghandu jkun pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004."

F'dan il-kaz hemm konvenju li huwa datat 3 ta' Settembru 1998 u l-att finali relattiv kellhu jsir sal-1 ta' Ottubru 1999

meta wiehed jikkonsidra l-prorogi li saru dwar l-istess. Dan ifisser li l-att u kuntratt finali ta' trasferiment kellhu jigi ppublikat qabel id-data tal-1 ta' Novembru 2004 ndikata fl-imsemmi **Avviz Legali 7 tal-2004**, u allura ma kien hemm u lanqas hemm l-ebda obbligu li ssir tali registrazzjoni ghaliex f'dak iz-zmien ma' kienx jezisti tali obbligu.
Dan gja` gie ritenut fis-sentenza **Carmelo Cascun v. Carmelo Scicluna** (P.A. (AE) – 9 ta' Lulju 2012) fejn inghad li *"ghal finijiet tal-ghoti tal-avviz lill Kummissarju, li hu rilevanti hu dak li jinghad fil-konvenju fir-rigward tad-data meta ghandu jigi ppubblikat l-att. M'hemmx dubju li skond il-konvenju li ffirmaw il-partijiet fil- 5 ta' Marzu 1987, l-att ta' trasferiment kellu jsir qabel l-1 ta' Novembru 2004. Fil-fehma tal-qorti l-kliem* ***"... meta l-att ghandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004.",*** *ghandhom jigu nterpretati bhala z-zmien li fih kellu jsir l-att finali skond dak li jkun gie dikjarat fil-konvenju. Ghalhekk wiehed ghandu jhares lejn il-konvenju biex jara jekk l-att kellux jigi pubblikat qabel l-1 ta' Novembru 2004, u mhux meta eventwalment jigi pubblikat l-att fl-eventwalita li l-kaz ikollu ezitu favur l-attur. Ghalkemm l-att ikun ghadu ma giex pubblikat minhabba proceduri gudizzjarji li jkunu ghadhom pendenti, il-fatt li ma jkunx inghata l-avviz m'ghandux ikun ta' pregudizzju ghal min ikun ghamel il-kawza".*

Din id-decizjoni kienet ibbazata fuq dak li qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Miriam Frendo et v. Agata Agius et`** (A.C. -7 ta' Ottubru 2008.) fejn gie osservat li:-

"Ovvjament, il-fatt li l-kuntratt ma giex ippubblikat qabel 1 ta' Novembru, 2004, minhabba agir tal-konvenuti li ma riedux jirrikonoxxu l-ezistenza tal-konvenju, ma jistax ikun ta' hsara ghall-atturi. Il-konvenju hu wiehed li, fit-termini tieghu, kien jikkontempla l-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv fl-1995, cioe`, qabel l-1 ta' Novembru, 2004, u, ghalhekk, ma kienx mehtieg li jinghata avviz tieghu fit-termini tal-Kap.364.".

Is-socjeta` appellanti tghid li din l-interpretazzjoni ma hijiex wahda legalment korretta, izda s'intendi din il-Qorti ma taqbilx ma' dak hekk sottomess ghaliex il-kliem tal-Ligi

huwa car fih innifsu u ma hemmx bzonn ta’ ebda interpretazzjoni. Dan apparti li tali insenjament ta’ din il-Qorti fl-ahhar decizjoni hawn citata gie ribadit fis-sentenza **Dr. Albert Camilleri nomine v. Pawla Sultana et** (Q.GH. – 26 ta’ Marzu 2009).

Jinghad mill-appellanti li Ivan Portelli bhala rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni stqarr li kieku dan il-konvenju gie biex jigi registrat huwa kien jirregistrah, anke jekk kien hemm sentenza li kienet iddikjaratu invalidu izda li dwarha hemm appell pendenti. Dan jista’ jkun bhala prassi, izda b’daqshekk ma jfissirx lanqas li l-ligi kienet timporta dan l-obbligu ta’ registrazzjoni f’dan il-kaz. Ghalhekk dan l-ewwel aggravju qed jigi michud.

It-tieni u t-tielet aggravju huwa stedina lil din il-Qorti sabiex taghmel mill-gdid apprezzament ta’ provi, izda jinghad li hija gurisprudenza konstanti u hija prassi stabbilita li fin-nuqqas ta’ raguni jew ragunijiet gravi din il-Qorti kemm jista’ jkun ma tiddisturbax dak l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti billi din tkun semghet il-provi hi u quddiemha jkunu gew prodotti l-istess provi tal-partijiet **(Grazio Patiniott et v. Anthony Cini et** (A.C. – 5 ta’ Ottubru 2001); **Frans Galea v. Alfred Brincat** (A.C. – 25 ta’ Frar 2000); **Av. Dr. Mamo nomine v. Joseph Muscar et** (A.C. – 5 ta’ Ottubru 1998); **Marcus Marshall v. Raymond Aquilina proprio et nomine** (A.C. – 6 ta’ Ottubru 2002); u **Francis Fenech v. Mark Montebello** (A.I.C. (PS) – 20 ta’ Otturbru 2003).

Intant dwar it-tieni aggravju jidher li l-ewwel Qorti qaghdet fuq il-verzjoni moghtija mill-atturi li l-kuntratt ma sarx biss ghaliex kien hemm xi xoghol li kien ma tlestiex mis-socjeta` appellanti u allura nsistew li dan kellu jsir mis-socjeta` venditrici kif kienet obbligat ruhha li taghmel. Jirrizulta minn ezami tal-process li dan huwa fil-fatt sostnut mill-provi u allura mhux korretta t-tezi tal-appellanti li l-atturi riedu jimponu kundizzjonijiet godda li ma kienux inkluzi fil-konvenju. Ghalhekk dan it-tieni aggravju qed jigi respint.

It-tielet aggravju huwa li qed jigi vantat li l-ewwel Qorti messha qaghdet mal-kundizzjonijiet tal-konvenju u mhux *“spekulat illi “il-kwistjoni nqalghet minhabba n-nuqqas tal-konvenuta li tlesti x-xogholijiet li ntrabtet fuq il-konvenju li taghmel”* u dan ghaliex skont l-appellanti, l-appellati ma rnexxilhomx jippruvaw x’xoghlijiet hija kienet allegatament ma kkomplettatx.

Lanqas dan l-aggravju ma huwa fondat ghaliex jirrizulta mill-atti processwali li s-socjeta` appellanti effettivament ma kinitx lestiet ix-xoghlijiet kollha fl-istess fond suggett tal-konvenju u dan jinghad car minn dak li gie ritenut mill-ewwel Qorti fis-sentenza taghha.

Fil-fatt jirrizulta li x-xoghlijiet indikati fid-Dok. “ND 2” (fol. 68) ma kienux kollha lesti kif xehed Carmelo Schembri fis-seduta tas-7 ta’ Mejju 2008 (elenkati f’paragrafu 1 ta’ pagna 9 tar-risposta tal-appell), u dan huwa kkonfermat mix-xhieda tan-Nutar Dr. Pierre Cassar tal-istess data, ukoll fis-sens li l-kwistjoni bejn il-partijiet kienet proprju fuq dan il-punt. Min-naha l-ohra s-socjeta` appellanti ma resqet ebda tip ta’ prova sabiex tikkontrasta din ix-xhieda. B’hekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba’ aggravju huwa dwar l-ispejjez tal-kawza fejn qed jinghad li s-socjeta` appellanti ma messhiex tigi kkundannata thallas l-istess ghaliex ma kienx tort taghha li ma sarx il-kuntratt finali tat-trasferiment. Din il-Qorti thoss li dan l-aggravju huwa kompletament bla bazi ghaliex fuq il-konsiderazzjonijiet li saru mill-ewwel Qorti, u issa minn din il-Qorti, ma hemm ebda dubbju li l-kuntratt ma sarx ghar-ragunijiet imputabbli unikament lis-socjeta` appellanti. B’hekk dan l-aggravju qed jigi respint.

Illi l-ahhar aggravju huwa dwar dan li ddecidiet l-ewwel Qorti fis-sens *“li kull żjieda fit-taxxa li tista’ tkun dovuta minħabba żjieda fil-valuri tal-proprjetà bejn l-1 t’Ottubru 1999, meta kellu jiġi pubblikat il-kuntratt, u l-jum meta effettivament jiġi pubblikat, għandha tħallasha s-soċjetà konvenuta.”* Is-socjeta` appellanti hawn tghid li la darba s-socjeta` appellanti ma ghamlet xejn hazin mela hija ma ghandhiex ssofri dawn l-ispejjez addizzjonali, anke ghaliex

l-appellati sadanitant gawdew mill-uzu tal-istess proprjeta`.
Dwar dan jinghad li l-ewwel premessa hija zbaljata ghaliex il-kuntratt ma sarx ghaliex naqset is-socjeta` appellanti kif gja` gie deciz. Dwar it-tieni premessa din ma ghandha l-ebda rilevanza fuq dan l-aggravju ghaliex il-konsegwenza li l-kuntratt ser isir issa u mhux meta kien miftiehem kienet dovuta ghall-agir tal-istess socjeta` konvenuta. B'hekk dan l-aggravju wkoll qed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qed tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta` appellanti u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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