MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1294/2007

Mary Pace u b'digriet tal-21 ta' Gunju, 2011 l-atti gew trasfuzi f'isem Paul Scerri, Carmelo Scerri, Anthony Scerri, Jean Fiteni, Bernardette Spiteri, Anthony Spiteri, Marica Filletti, Liliana Falzon u Paolo Scerri li kien gja rikorrent il-gudizzju gie trasfuz ukoll f'ismu bhala eredi tad-defunta Mary Pace
vs
[1] Joseph Pace;
[2] Louis Pace;
[3] Vivien Porelli;
[4] Anthony Pace;
[5] Joseph Portelli

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti ghamlu riferenza ghall-iskrittura datata 9 ta' Marzu, 1982 annessa mar-rikors u mmarkata

bhala Dok. ‘PS1’ liema skrittura tindika l-ftehim li sehh bejn il-kontendenti halli huma jaqsmu l-eredita` ta’ Giuseppe Pace;

2. Illi l-istess partijiet kontendenti f’din il-kawza wara l-iffirmar ta’ din l-iskrittura attwaw partijiet minn tali ftehim skond dak li jikkontempla l-istess ftehim u dana hekk kif ser jipprovaw l-istess atturi waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza;

3. Illi r-rikorrenti-atturi jaghmlu riferenza ghal parti mill-ahhar tal-ftehim illi taqra hekk kif gej; “Illi l-ispejjes tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ….”

4. Illi l-atturi jirrilevaw illi l-permess min-naha tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni baqa’ qatt ma nhareg u dana hekk kif huma lesti li jipprovaw waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza;

5. Illi l-atturi jaghmlu riferenza ghall-Artikolu 1063 *et sequitur* tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta minn fejn johrog car illi hawn si tratta ta’ kondizzjoni sospensiva billi l-obbligazzjonijiet kontenuti fl-iskrittura in kwistjoni jiddependu fuq grajja ossia l-hrug tac-certifikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li ghad trid tigri u mhix zgura;

6. Illi billi l-atturi ressqu ittra ufficjali datata 27 ta’ Settembru, 2007 [Dok. ‘PS2’] halli l-konvenuti jew min minnhom jirregistraw il-pozizzjoni taghhom fir-rigward il-validita` ta’ l-imsemmija skrittura u billi l-istess atturi baqghu minghajr ebda twegiba f’dan ir-rigward;

7. Illi billi skond l-atturi l-iskrittura datata 9 ta’ Marzu 1982 hija ai fini u effetti kollha tal-ligi wahda valida u l-kontendenti ghandhom kollha jonoraw il-weghdiet li huma ghamlu kontenenti fl-imsemmi ftehim u ghalhekk l-atturi kellhom iressqu din il-kawza;

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. tiddikjara li l-iskrittura datata 9 ta' Marzu, 1982 hija valida ai fini u effetti kollha tal-ligi;

2. tiddikjara li l-iskrittura datata 9 ta' Marzu, 1982 hija konvenju u ghandha l-karatteristici ta' konvenju ai fini u effetti kollha tal-ligi;

3. tordna li din l-iskrittura bhala konvenju tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dak li jipprovdi l-Att Numru XVII tas-sena 1993;

4. tiddikjara li l-kondizzjoni sospensiva msemmija fl-iskrittura datata 9 ta' Marzu, 1982 ghadha ma avveratx ruhha;

5. fi kwalunkwe kaz u jekk ikun il-kaz u dejjem minghajr ebda pregudizzju ghat-talbiet kollha aktar 'il fuq, tiffissa terminu ghall-validita` ta' l-imsemmija skrittura.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali datata 27 ta' Settembru, 2007 u l-konvenuti gew ingunti ghas-subizzjoni.

Salv ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti skond il-ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati Louis Pace, Vivienne Portelli, Anthony Pace u Joseph Portelli li biha esponew:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti atturi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u bhala tali ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti atturi u dan peress:

1. preliminarjament din l-azzjoni hija improponibbli u kwantu tali irrita u nulla, ghad illi s-sors ghad-dritt vantat mir-rikorrenti ghar-registrazzjoni ta' l-iskrittura tad-9 ta'

Marzu, 1982 u ghall-iffissar ta’ terminu ghall-validita` ta’ l-imsemmija skrittura huwa inezistenti.

2. preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost il-ftehim tad-9 ta’ Marzu, 1982 li skond ir-rikorrenti huwa konvenju u ghandu l-karatteristici ta’ konvenju *ai fini* u effetti kollha tal-ligi ma huwiex validu u dan skond ma hemm provdut fil-*proviso* ta’ sub-artikolu 2 ta’ l-Artikolu 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti – Legislazzjoni Sussidjarja 364.06.

3. Il-ftehim tad-9 ta’ Marzu, 1992 kwantu li qieghed jigi kkunsidrat mir-rikorrenti bhala konvenju u li ghandu l-karatterisici ta’ konvenju *ai fini* u effetti kollha tal-ligi huwa inezistenti u minghajr effett ghad illi skada. Dak li r-rikorrenti qeghdin jinterpretaw u jikkunsidraw fil-kliem: “illi l-ispejjes tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni….” bhala kundizzjoni sospensiva ma hijiex kundizzjoni sospensiva ghad illi l-otteniment tal-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni kien jiddependi mill-volonta` tar-rikorrenti u talba f’dan is-sens li kellhom u setghu jaghmlu l-istess rikorrenti, talba li *ex admissis* huma qatt ma ghamlu. Il-konsegwenza ta’ dan kollu huwa li din il-kundizzjoni ma hija xejn hlief kundizzjoni potestattiva li hija vizjata kemm fiha nnifisha u tivvizzja wkoll u fl-istess hin l-istess obbligazzjoni marbuta maghha (*vitiatur et vitiat*)

4. L-ittra ufficjali li pprezentaw ir-rikorrenti fis-27 ta’ Settembru, 2007 u li permezz taghha l-intimati ntalbu jirregistraw il-posizzjoni taghhom fir-rigward tal-validita` ta’ l-imsemmija skrittura barra li kienet wahda fiergha, kienet titlob affarijiet li jostaw mill-poter u volonta` ta’ l-intimati. Infatti l-validita` tal-ftehim kwantu dan kien qieghed jigi kkunsidrat mir-rikorrenti bhala weghda ta’ bejgh hija xi haga determinata mil-ligi u mhux mill-volonta` ta’ l-intimati.

5. Sabiex weghda ta’ bejgh kontenuta fi ftehim tigi ezegwita trid tkun weghda ta’ bejgh li ghadha ggorr validita` u effikaccja fil-ligi. Jekk il-ligi ma tirrikonoxxix il-

validita` taghha u lanqas tippermetti li din tissalva, allura ma hemmx lok ghall-infurzar ta' tali weghda.

Dan kollu salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimati.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Joseph Pace li biha espona:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda *stante* li huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-iskrittura datata 9 ta' Marzu, 1982 m'ghandhiex wahda vigenti bejn il-partijiet koncernati.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnu li din l-iskrittura kienet wahda li setghet tissejjah bhala konvenju, izda kien ftehim dwar kif kien ser issir id-divizjoni ta' l-assi tal-mejjet Giuseppe Pace. Ghaldaqstant din l-iskrittura kellha aktar xehta ta' "*memorandum of understanding*".

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jekk huwa minnu li r-rikorrenti jghidu li din l-iskrittura hija wahda ta' konvenju, huma setghu liberament irregistraw din l-iskrittura mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, izda l-fatt li dan ma sarx da parti taghhom jixhed aktar piz fuq it-tezi ta' l-intimati li din l-iskrittura ma kenitx wahda ta' natura ta' konvenju.

4. Illi mhux minnu li l-kundizzjoni msemmija fl-iskrittura tad-9 ta' Marzu, 1982 ghadha ma avveratx ruha, anzi l-oppost. Illi l-imsemmi permess tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni jintalab biss ghal terminu ta' ghoxrin sena mid-data tal-mewt tad-*decujus* u wara dan il-perjodu ta' ghoxrin sena dan il-permess ma jkunx mehtieg aktar. Illi ghalhekk din l-iskrittura giet preskritta fis-sena 2000.

5. Illi wkoll l-ahhar talba tar-rikorrenti hija wahda legalment insostenibbli *stante* li din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi ruha mar-rieda tal-partijiet ta' l-iskrittura. Illi l-partijiet kienu cari dwar ir-rieda taghhom dwar il-validita`

ta' l-iskrittura u ghalhekk ma hemmx lok li dina tigi sostitwita.

Bl-ispejjes kontra r-rikorrenti.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimat Joseph Pace.

C. PROVI:

Illi flimkien mar-rikors guramentat ir-rikorrenti pprezentaw skrittura Dok "PS1" a fol 5 fejn il-partijiet ippremettew li Giuseppe Pace miet fid-12 ta' Dicembru, 1979 u kien mizzewweg darbtejn u cioe` l-ewwel ma' Josephine Zammit u wara l-mewt taghha ma' Mary nee` Gordon u li mill-ewwel zwieg tieghu twieled Joseph Pace u mit-tieni zwieg tieghu twieldu Louis, Vivienne mart Joseph Portelli u Anthony. Il-mejta Josephine Pace nee` Zammit mietet intestata u bhala uniku eredi taghha halliet lill-komparenti Joseph Pace. B'kuntratt tat-30 ta' Novembru, 1971 atti Nutar Agius, giet likwidata l-komunjoni ta' l-akkwisti bejn Giuseppi u Josephine. Giuseppe Pace b'testment *unica charta* tieghu ma' Mary nee` Gordon pubblikat fit-28 ta' Awissu, 1967 hallew b'legat reciproku l-uzufrutt lil xulxin u nnominaw bhala eredi universali lill-erba' uliedu. L-imsemmija skrittura tirreferi ghan-negozju u proprjetajiet elenkati li kollha dahlu fil-komunjoni ta' l-akkwisti hlief fond partikolari. Permezz ta' l-imsemmija skrittura l-partijiet riedu jillikwidaw il-pendenzi kollha nkluz zewg kawzi pendenti u jaqsmu l-assi ereditarju ta' Giuseppe Pace billi jigu assenjati ghas-saldu ta' sehemha mill-proprjeta` u negozji nkluz l-uzufrutt in-negozju u proprjetajiet elenkati fil-lista "A" lil Mary Pace. Il-proprjetajiet u negozji msemmijin fil-lista "B" kellhom jigu assenjati lill-ahwa Pace ulied Mary liberi mill-uzufrutt. Gie miftiehem li ghandu jigi assenjat lil Joseph Pace mhux suggett ghall-uzufrutt il-parti tal-fondi maghrufa bhala Premier Cafe`. Kien hemm diversi kundizzjonijiet ohra mdahhla fil-ftehim kif jirrizulta a fol 5 sa 10 tal-process, inkluz il-klawsola li gejja:

"Illi l-ispejjez tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn bid-data li fiha jinghata l-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni jigu sopportati bejn Mary Pace u l-erba' ahwa fi kwoti ndaqs waqt li kull parti thallas l-avukat taghha."

Fis-27 ta' Settembru, 2007 intbaghtet ittra ufficjali mir-rikorrenti lill-intimati fejn saret referenza ghall-iskrittura msemmija u li giet attwata f'partijiet taghha u li hemm referenza ghall-fatt li l-permess tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni baqa' qatt ma nhareg u li ghalhekk *ai termini* ta' l-artikolu 1063 *et sequitur* tal-Kap 16 si tratta ta' kundizzjoni sospensiva billi l-obbligazzjonijiet kontenuti fl-iskrittura in kwistjoni jiddependu fuq grajja li ghad trid tigri u ghadha mhix zgura u sostnew li tali skrittura hija valida u interpellat lill-intimati jirregistraw il-pozizzjoni taghhom f'dan ir-rigward.

Illi fit-28 ta' Frar, 2008 gie prezentat rikors ghall-intervent fil-kawza *in statu et terminis ai termini* ta' l-artikolu 960 tal-Kap 12 u dana minn Anthony Spiteri, Mary Filletti, Berbardette Spiteri u Liliana Falzon *qua* werrieta ta' Mary Scerri llum mejta, kif jirrizulta a fol 82.

Permezz ta' nota a fol 137 prezentata fid-9 ta' Marzu, 2012 giet imressqa kopja tan-nota prezentata fil-Qorti Civili (Sezzjoni ta' Gurisdizzjoni Volontarja) mill-imsemmija Anthony Spiteri, Mary Filletti, Berbardette Spiteri u Liliana Falzon fejn irrinunzjaw ghall-wirt taghhom devolut minn Mary Pace.

Fl-4 ta' Ottubru, 2012 il-partijiet talbu li tinghata sentenza fuq l-eccezzjonijiet li ghalihom saret referenza fil-verbal a fol 27 ta' l-20 ta' Frar, 2008.

Fl-20 ta' Frar, 2008 il-partijiet kellhom jipprezentaw noti ta' osservazzjonijiet fuq jekk l-iskrittura tammontax ghal konvenju u jekk konsegwentement ir-rikorrenti kellhomx dritt ta' azzjoni, u dwar l-aspett tal-preskrizzjoni, liema noti gew prezentati.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Skrittura tad-9 ta' Marzu, 1982:</u>

Il-bazi ta' kollox f'din il-kawza hija l-iskrittura li tinsab a fol 5 et Dok PS1. Din tirrigwarda l-eredita` ta' Giuseppe Pace liema ftehim sar fid-9 ta' Marzu, 1982. Ir-rikorrenti

jsostnu li l-iskrittura kella klawsola sospensiva li tghid: "Illi l-ispejjes tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, ….". Ir-rikorrenti jinsistu li l-iskrittura ghada valida u tirregola r-relazzjonijiet bejn il-partijiet, u li barra milli hi valida hija konvenju validu u li ghandha tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Izda l-intimati ma jaqblux ma' dan. Jikkontendu li ma hix valida u li f'kull kaz anke li kieku kienet valida biex tibqa' valida riedet tkun registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Jsostnu li l-kliem citat fil-paragrafu precedenti mhux kundizzjoni sospensiva izda kundizzjoni potestattiva li hi vizzjata fiha nfisha u li tivvizja l-obbligazzjoni marbuta maghha. Kieku stess qatt ma saret ebda applikazzjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Issollevaw li din l-iskrittura kienet ftehim dwar kif ser issir id-divizjoni u ghalhekk kella aktar xehta ta' *memorandum of understanding.* Il-konvenuti sostnew ukoll li l-iskrittura kienet tammonta ghal transazzjoni.

<u>D2. L-iskrittura:</u>
Fl-skrittura l-partijiet jaghmlu riferenza ghal:
"Illi bejn il-kontraenti hemm zewg kawzi pendenti fl-ismijiet '**Joseph Pace vs Mary Pace *et***' u '**Paul Scerri vs Joseph Pace *et***' "liema kawzi kellhom bhala l-qofol taghhom l-eredita' ta' Giuseppe Pace."

F'din l-iskrittura wara li tnizzlu l-premessi dwar il-partijiet, il-wirt ta' Giuseppe Pace, ma' min kien mizzewweg, kemm kellu tfal, saret referenza ghall-kuntratt atti Nutar Joseph Agius tat-30 ta' Novembru, 1971, refrerenza ghat-testment tat-28 ta' Awissu 1967 atti Nutar Carmelo Vella, saret referenza ghall-kawzi hawn fuq citati, giet elenkata lista ta' l-assi ta' Joseph Pace, qbil li hafna mill-propjeta` tidhol fil-komunjoni ta' l-akkwisti gja ezistenti bejn Giuseppi Pace u Mary Pace:
"u huma qedghin permezz tal-prezenti jiftehmu u jobbligaw ruhhom, li jaqsmu l-istess propjeta` f'zewg porzjonijiet ugwali li jigu assenjati, wahda lill-komparenti Mary Pace, u l-ohra lill-komparenti ahwa Pace."

Ghalhekk il-partijiet gew:
“biex jillikwidaw il-pendenzi kollha ezistenti bejniethom derivanti mill-komunjoni tal-akkwisti gia esistenti bejn il-mejjet Giuseppe Pace u Mary nee’ Gordon kif ukoll biex jillikwidaw u jaqsmu l-assi ereditarju tal-istess Giuseppe Pace.”

Illi wara jinghad x’ghandu jigi assenjat u lil min, u l-mod kif, inkluz dwar ammonti dovuti lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Jirreferu ghall-kuntratt finali (pagna 10) “jersaq biex jittrasferixxi lill-komparenti Paul Scerri ... waqt illi l-komparenti Paul Scerri jobbliga ruhu li jixtri ..” Jinghad ukoll li “Mary Pace, fl-istess gurnata, tal-kuntratt finali, hija obbligata li tbiegh u titrasferixxi lill-komparenti Paul Scerri l-imsemmi appartament bil-prezz miftiehem...”

Fil-paragrafu segwenti hemm:
“In vista ta’ dan il-ftehim, il-komparenti li huma l-atturi fil-kawza pendenti quddiem il-qorti , jobbligaw ruhhom li fl-ewwel udjenza, jcedu l-atti kollha tal-kawzi rispettivi. L-ispejjes jibqghu bla taxxa izda f’kull kawza l-attur ihallas in-nofs ir-registru u n-nofs l-iehor tar-registru jigi sopportat mill-konvenuti bejniethom.”

Il-paragrafu segwenti jistipula hekk:
“Illi l-ispejjes tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, …

Fl-ahhar nett minhabba fid-differenza fil-valur bejn il-beni li qed jigu assenjati lil....u lil....., l-istess ahwa Pace, uliedha, jobbligaw ruhhom li jhallsu lilha bhala ekwiparazzjoni.....

B’hekk il-partijiet jiddikjaraw li ma tezisti ebda pendenza jew pretensjoni ohra mill-ahwa Pace fil-konfront....rigward is-successjoni tal-mejjet Giuseppe Pace fuq imsemmi.”

<u>D3. Sottomissjoni ta’ Joseph Pace:</u>
Hu jsostni li l-iskrittura kienet mezz kif il-partijiet ftehmu kif kellhom jigu tranzatti l-kawzi u ftehmu kif kellha ssir id-

divizjoni ta’ l-assi tal-mejjet Giuseppe Pace. Isemmi wkoll dwar it-trasferimenti msemmija. Jghid:
“Illi dan il-paragrafu ghandu zewg kunsiderazzjonijiet : wahda li hemm promessa ta’ trasferiment ta’ arja li hija fiha nfissa konvenju, izda pero` din l-arja kienet tappartjeni lil Joseph Portelli u ma kinitx parti minn l-assi ta’ Giuseppe Pace u allura dan il-paragrafu kien ancillari ghall-bqija tal-iskrittura. Illi t-tieni kunsiderazzjoni hija illi dan il-paragrafu isemmi kuntratt finali. Illi huwa car illi din it-transazzjoni kellha tirrikjedi illi jsiru kuntratti ohra – pubblici din id-darba – billi divizjoni tista’ ssir biss b’att pubbliku.

Illi ghalhekk il-fatt li din l-iskrittura taghmel riferenza li kellu jsir kuntratt finali ma fissirx illi ghandha tigi kunsidrata bhala konvenju. Huwa minnu li dan il-ftehim kellu jkun parti minn process li kellu jwassal ghal att ta’ divizzjoni, izda fl-opinjoni tal-esponenti ma jinbidilx il-fatt li din l-iskrittura kienet wahda ta’ transazzjoni....”

L-intimat Joseph Pace issolleva wkoll il-kwistjoni tal-preskrizzjoni. Infatti isostni li hemm skrittura privata fejn il-perjodu preskrittiv huwa ta’ hames snin; dwar dak sostnut mir-rikorrenti u *cioe`* li kien hemm kundizzjoni sospensiva li ghadha ma avveratx ruha sal-lum (bazata fuq il-kliem: “Illi l-ispejjez tal-kuntratt finali li ghandu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni ...”) hass li l-klawsola ma taqax taht it-termini ta’ l-artikolu 2125 tal-Kapitolu 16 *stante* li l-kundizzjoni hawn fuq indikata ma taqax taht ebda wahda mis-subartikoli hemm imsemmija. Inoltre eccepixxa n-nuqqas ta’ validita` ta’ l-iskrittura f’dan l-istadju ghax il-permess li jehtieg li jinghata mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni jiskadi wara ghoxrin sena u allura l-att pubbliku seta’ jsir minghajr dan il-permess. Illi Giuseppe Pace miet f’Dicembru 1979. Illi ghalhekk il-permess tal-Kummissarju kien ikun mehtieg f’Dicembru 1999. Illi ghalhekk l-att pubbliku kellu jsir sa Frar 1999. Ghalhekk id-drittijiet moghtija b’din l-iskrittura gew preskritti aktar minn disa’ snin ilu.

<u>D4. Sottomissjoni ta’ l-intimati konvenuti Louis Pace, Vivien Portelli, Anthony Portelli u Joseph Portelli:</u>

Dawn eccipew li jekk l-iskrittura kienet konvenju din kellha tigi registrata skond kif jipprovdi l-Att Numru XVII tal-1993 (Kap 364) u tar-Regolamenti mahruga tahtu. Jirrizulta li ma jezisti ebda dritt ta' azzjoni lil xi hadd li ma jirregistrax konvenju jew li ma jkunx gie registrat fiz-zmien utili koncess mill-legislatur kontra l-parti l-ohra li tkun iffirmat il-konvenju. Jekk ir-rikorrenti kienu certi mill-ezistenza tad-dritt ghaliex ma rregistrawhx kif titlob il-ligi!

Ukoll l-intimati jsostnu n-nullita` ta' l-azzjoni ezercitata fuq il-bazi ta' l-artikolu 156 (1) (a) tal-Kap 12 li jimponi l-obbligu fuq ir-rikorrent li meta jifformula r-rikors tieghu jassigura li jkun fiha: "Tifsir car u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba."

Bhala stat ta' fatt fil-gurisprudenza dawn l-artikoli dejjem ircevew interpretazzjoni larga fis-sens li ma giex adottat ir-rigur li donnhom iridu jfissru l-kliem ta' l-imsemmi Artikolu 156. (Ara sentenza **Sciortino vs Micallef** tal-5 ta' Gunju, 1959 (Kollez. Vol. XLIII-II-748; sentenza **Vella vs Cefai** ta' l-4 ta' Novembru, 1991 (Kollez. Vol. LXXV-II-467) u sentenza **Ellul vs Gera de Petri** et tal-21 ta' April, 1995 (Kollez. Vol. LXXX-IL-434). Izda fl-istess hin dejjem gie kkunsidrat kemm in-nuqqas seta' u effettivament ippregudika d-difiza tal-konvenut. (Ara sentenza **Ellul vs Gera de Petri** op. cit; sentenza **Aquilina vs Aquilina** tal-21 ta' Marzu, 1988 (Kollez. Vol. LXXII-II-229); sentenza **Savona vs Asphar** tat-23 ta' April, 1945; sentenza **Debono vs Decelis** tal-20 ta' Jannar, 1950 (Kollez. Vol. XXXIV-I-313); sentenza **Demajo vs Camilleri** tal-21 ta' Dicembru, 1911 (Kollez. Vol. XXI-II-259); u s-sentenza **Demarco vs Fiteni** tas-6 ta' Gunju, 1957 (Kollez. Vol. XLI-II-1035). L-intimati sostnew illi in-nuqqas da parti tar-rikorrenti li jaghmlu riferenza ezatta u cara ghall-artikolu tal-Ligi rilevanti kkawza pregudizzju lid-difiza ta' l-intimati.

Huwa ammess mir-rikorrenti li huma ma pprezentaw ebda avviz kif rikjest fl-Artikolu 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti - Kap. 364 tant li l-istess rikorrenti atturi qeghdin jitolbu lil dina l-Qorti sabiex hija tordna li l-allegat konvenju jigi registrat mal-Kummissarju

tat-Taxxi Interni in vista tan-nuqqas taghhom li jipprezentaw l-avviz mehtieg mil-ligi.

D5. Sottomissjoni tar-rikorrenti:

Ir-rikorrenti sostnew li d-dritt taghhom ghall-azzjoni johrog minn skrittura li fuqha huma qed isejsu l-azzjoni taghhom. F'din l-iskrittura kemm kundizzjoni li huma qed jikkontendu li ai fini u effetti kollha tal-ligi hi wahda sospensiva u li tiffissa perjodu ta' xahrejn minn meta jinhareg certifikat min-naha tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni halli jsiru l-atti pubblici relattivi in konnessjoni mat-trasferimenti ta' proprjeta' immobbli hemmhekk imsemmija. Ghalhekk dak li qeghdin isostnu r-rikorrenti hu li l-iskrittura ssir konvenju meta jinhareg tali certifikat liema konvenju imbaghad ghandu durata ta' xahrejn li fih imbaghad ghandhom isiru l-atti pubblici relattivi halli kulhadd jiehu dak spettanti lilu skond l-istess ftehim.

Dwar il-karatteristici essenzjali ta' konvenju l-atturi jaghmlu riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Dr. Carmel sive Lino Gauci Borda *et* vs Carmelina sive Carmela Azzopardi *et*** ta' nhar id-29 ta' Ottubru, 2004 fejn din elenkat ir-rekwisiti li ghandhom jissusistu b'mod kumulattiv halli konvenju jkun wiehed validu. Dawn huma s-segwenti;

- jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-ftehim taghhom;
- jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;
- jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit;
- jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehm li jsir tali trasferiment;
- jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim;

[Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef Dr. T. Mallia fl-ismijiet '**E. Grech Cristal Bath Limited vs Grezzju Patiniott**' datata 20 ta' Marzu, 2003]

A bazi ta' dan ir-rikorrenti jinsistu li jekk wiehed jifli dawn ir-rekwiziti mal-ftehim li a bazi tieghu giet imsejsa l-kawza attrici wiehed jikkonkludi li dawn l-elementi li ghandhom jirrizultaw b'mod kumulattiv jinsabu hemmhekk.

Inoltre r-rikorrenti sostnew li fl-iskrittura kien hemm kondizzjoni sospensiva u jirreferu ghas-sentenza fl-ismijiet **John Vella *noe et* u vs Maria Regina *et* deciza fid-**9 ta' Ottubru, 2001 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell.

D6. Kunsiderazzjonijiet:

Illi l-artikolu 1357(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponu:

"(1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."

Inoltre, l-artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [Kap. 364] 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 jistgħu 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."

Dan hu applikabbli minn wara t-22 ta' Diċembru, 1982.

Fil-kawza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Jannar, 2009 (Cit. Nru. 42/88) fl-ismijiet **Maria mart Vincent Cascun *et* vs Carmelo Scicluna *pro et noe*** ntqal:
"Relevanti wkoll huwa r-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; … … …

… … …

(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 ma' l-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 ma' l-Avviż ta' Trasferiment li jingħata min-Nutar li jippublika l-att relevanti … … …

Din id-dispożizzjoni, li hija ta' dritt fiskali u għalhekk ta' ordni pubbliku, hija perentorja: il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma tkunx tiswa fin-nuqqas ta' avviż u ħlas ta' taxxa provviżorja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fil-każ tal-lum ma tressqet ebda prova illi ngħata l-avviż u li tħallset it-taxxa u għalhekk il-wegħda ta' bejgħ u xiri ma tiswiex, u

t-talbiet ta’ l-atturi, mibnija fuq dik il-wegħda, ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk taqta’ l-kawża billi tilqa’ l-eċċezzjoni ulterjuri, tgħid illi l-konvenju ma baqax jiswa wara li ma ngħatax l-avviż taħt l-art. 3(6) tal-Kap. 364 fiż-żmien li trid il-liġi.....”

Ara wkoll LFS – PA – 11 ta’ Gunju, 2013 **Raymond Grima u Lourdes Grima vs Pio Chetcuti u Jacqueline Chetcuti u Joseph Chetcuti u Antoinette Chetcuti.**

Ukoll skond l-artikolu 10 ta’ l-Avviz Legali 7/2004 fuq imsemmi jinghad:
“(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-taghrif 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 wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha."

Sentenza ohra relevanti ghall-kaz in ezami hija dik deciza mill-Qorti ta’ L-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Ivan Vassallo u Raymond u Christine Elaine konjugi Galea vs Esquire Limited** (1098/2006) deciza fis-27 ta’ Novembru, 2009 fejn inghad:
“B’sentenza in prim’istanza moghtija fil-5 ta’ Ottubru, 2007 u li qed tigi issa appellata, il-Prim’Awla tal-Qorti Civili sabet favur it-tezi tar-rikorrenti billi rriteniet li ma kienx hemm il-htiega li l-iskrittura fejn kien hemm l-*option to purchase* tigi registrata billi ma kien jezisti ebda konvenju registrabbli skond il-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, qabel ma tigi ezercitata din l-optzjoni. Konsegwentement

ikkundannat lis-socjeta` intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh opportun tal-fond mertu tal-kawza...

Huwa minnu li dan il-provvediment huwa ta' natura fiskali u intiz biex jevita kull abbuz fi hlas tat-taxxa dovuta fi trasferimenti ta' proprjeta` immobiljari jew drittijiet fuq l-istess proprjeta`, billi kull konvenju jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bil-konsegwenza li l-konsiderazzjoni li tithallas fuq l-att finali, meta tkun dovuta t-taxxa fuq it-trasferiment, tkun tirrifletti dak li effettivament ftehmu l-partijiet. B'dana kollu, din il-Qorti hija tal-fehma li dan l-aspett fiskali, u l-iskop ta' dan il-provvediment, m'ghandux rilevanza fuq il-mertu tad-dibattitu in ezami. Il-kliem tal-ligi huma cari billi jimponu s-sanzjoni tan-nullita` fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta' bejgh. Huwa ghalhekk, kif jenfasizzaw l-istess atturi fir-risposta taghhom, li l-pern tal-kwistjoni huwa jekk il-ftehim tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendat, kellux jigi registrat *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta – fi kliem iehor jekk dak il-ftehim jammontax ghall-"*konvenju*" kif imsemmi fl-Artikolu 3(6) tal-istess Kapitolu u konsegwentement registrabbli bis-sanzjoni tan-nullita` fin-nuqqas.

Ikkunsidrat:

L-Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment **jew** ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta` ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni jehtieg, taht piena ta' nullita`, l-att pubbliku jew kitba privata. L-Artikolu 1357 tal-istess Kapitolu 16 jipprovdi li **weghda ta' bejgh** ta' haga bi prezz determinat …. ma titqies bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant. L-Artikolu 1360, imbaghad, jiddisponi li id-disposizzjonijiet dwar weghda ta' bejgh, ighoddu ghall-**weghda ta' xiri**.

Minn dan jidher li weghda ta' bejgh tista' tkun obbligazzjoni unilaterali daqs kemm tista' tkun

obbligazzjoni unilaterali l-weghda ta' xiri. L-unika kundizzjoni li hija imposta mil-ligi biex din il-weghda jkollha l-effetti taghha konsistenti fl-obbligu li jsir il-bejgh jew, fin-nuqqas, li jithallsu d-danni, hija li jkun hemm l-accettazzjoni mill-kontro-parti. Issa fil-kaz in ezami jidher li fl-iskrittura ta' lokazzjoni tad-29 ta' Mejju, 2002, kif sussegwentement emendata, l-weghda li kien ghamel is-sid tal-fond in kwistjoni, cioe` s-socjeta` konvenuta, kienet giet accettata mill-kontro-parti, kif jidher evidenti mill-iffirmar tal-istess skrittura b'mod li f'kaz li l-inkwilin u cioe` l-atturi, jghazlu li jezercitaw l-optzjoni lilhom moghtija, is-sid kien jkun marbut li jidher fuq l-att ta' trasferiment tal-imsemmija proprjeta` versu l-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet. L-optzjoni moghtija lill-inkwilin ma tnaqqas xejn minn dan l-obbligu tas-sid li, fi kwalunkwe kaz, kellu jibqa' marbut ghall-perjodu kollu stipulat koncess lill-kontro-parti, u fin-nuqqas ibati s-sanzjonijiet kontemplati fil-ligi. Din l-optzjoni kienet biss koncessjoni lill-kontro-parti li kellha l-fakolta` taghzel jekk tixtri jew ma tixtrix; pero` <u>l-weghda tas-sid kellha bil-fors in-natura ta' konvenju li jrid l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta</u>, u konsegwentement kien jehtieg li tali obbligazzjoni tigi registrata skond kif tipprovdi l-istess ligi, u fin-nuqqas ikun hemm s-sanzjoni ta' nullita` hemm kontemplata. Li wiehed jirritjeni l-kuntrarju jkun ifisser biss li l-obbligazzjoni ta' bejgh assunta mis-sid fl-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni ma ghandha ebda effett legali b'mod li ma tkunx enforzabbli mill-kontro-parti accettanti."

Ta' min jikkwota wkoll parti mid-decizjoni bejn l-istess partijiet izda tal-Prim'Awla fejn inghad:
"Meta kienet giet promulgata din il-ligi, kull promessa ta' trasferiment ta' immobbli – anke dawk li kienu gja` saru – kellha *ad validitatem* tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dawk il-promessi li kienu gja` saru meta dahlet il-ligi fis-sehh kellhom jigu registrati *entro* l-31 ta' Ottubru 2003."

Ir-rikorrenti rreferew ukoll ghall-kawza tal-Qorti ta' l-Appell tas-7 ta' Ottubru, 2008 fl-ismijiet **Miriam mart George Frendo *et* vs Agata Agius *et*** [Appell Civili Nru. 863/1995/2] in kwantu l-htiega *o meno* li konvenju ffirmat

qabel l-1 ta' Novembru, 2004 jigi registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni ghat-tenur tar-regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti *ai termini* tal-Kap. 364.

Il-Qorti sejra tikkwota l-parti relevanti ta' l-isemmija sentenza:
"Fit-tieni lok, ma jidhirx li l-konvenju in kwistjoni hu soggett ghar-registrazzjoni. Il-kwistjoni meritu ta' din il-kawza kienet iddur dwar l-ezistenza tal-konvenju, pero`, irrizulta li l-konvenju kien jezisti u sar fl-1966, u l-kuntratt kellu jigi ppubblikat fi zmien xahar mid-9 ta' Mejju, 1995. Issa, skond l-Artikolu 10(5) ta' l-Avviz Legali 98 ta' l-1993 kif emendat, (li jistabilixxi r-regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti *ai termini* tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta' Malta), meta konvenju jkun sar u l-kuntratt relattiv kellu jigu pubblikat qabel l-2004, ir-registrazzjoni mhix mehtiega. Dan l-artikolu, fil-fatt, jipprovdi hekk:

"(5)Il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' proprjeta` immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru, 2003 jew qabel, sal-31 ta' Ottubru, 2004; avviz ta' dawk kollha maghmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, ghandu jinghata b'dak il-mod imsemmi fis-subregolament (4):

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

Izda l-fattispeci tal-kaz in ezami u dak ta' **Frendo vs Agius** huma differenti. Fil-kaz in ezami l-konvenju gie ffirmat fid-9 ta' Marzu, 1982 filwaqt li l-kuntratt finali kellu jsir fi zmien xahrejn mid-data li fiha jinghata l-permess mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ghalhekk ma hemm ebda zmien determinat u specifikat u ghalhekk l-interpretazzjoni hija wahda certament differenti ghax ma hemmx fil-kaz in ezami li l-kuntratt relattiv sejjer jigi pubblikat qabel l-1 ta' Novembru, 2004. Infatti fil-kaz *de quo* ma jsemmi ebda data fissa qabel l-1 ta' Novembru,

2004 u ghalhekk skond dan l-allegat konvenju l-att finali seta' jigi ppubblikat wara d-data ta' l-1 ta' Novembru, 2004. Tant huwa hekk li sal-lum qatt ma saret ebda pubblikazzjoni.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi meta wiehed iqis il-fatturi kollha msemmija kemm fattwali kif ukoll legali u jerga' janalizza l-kontenut ta' l-iskrittura tad-9 ta' Marzu, 1982 bl-implikazzjonijiet hemm emergenti jinnota li certament f'dik l-iskrittura ma hemmx biss dak li gie riferut bhala *memorandum of understanding* jew pjan biex jassisti lill-partijiet izda ftehim bejniethom. Illi bhal kif spiss jigri meta skrittura ma tkunx redatta kif suppost billi spiss il-partijiet jaghzlu li ma jqabbdux Nutar jew Avukat jirredigi d-dokument, l-imsemmija skrittura hija mimlija b'difetti. Izda xorta wahda ghandha partijiet li skond dak fuq imsemmi jistghu jitqiesu bhala konvenju, u f'dan is-sens ghalhekk il-Qorti tiddikjara l-imsemmija skrittura bhala wahda valida ai fini u effetti tal-ligi u b'karatteristici ta' konvenju.

Izda bhala konvenju din kellha tigi registrata xorta wahda anke bil-kliem adoperat fl-ahhar parti taghha (fol 10 l-ahhar paragrafu) una volta li l-kuntratt ma kellux isir qabel l-1 ta' Novembru, 2004. La ma giex registrat, tilef il-validita` tieghu u l-Qorti hi obbligata timxi fuq dawn il-linji ghax din hija ligi fiskali u ghalhekk ta' ordni pubbliku, u bl-obbligu tad-dikjarazzjoni u s-sanzjoni tan-nullita` fuq kull min jonqos li jirregistra weghda ta' bejgh. Dan iwassal li l-iskrittura msemmija, f'dan l-istadju, fil-partijiet li jistghu jitqiesu bhala konvenju, huma nulli.

Ghalhekk il-Qorti tilqa' t-tieni eccezzjoni ta' l-intimati Joseph Pace, Louis Pace, Vivienne Portelli, Anthony Pace u Joseph Portelli, kif ukoll tilqa' t-tielet eccezzjoni ta' Joseph Pace (fol 25).

Minhabba li fl-4 ta' Ottubru, 2012 il-partijiet talbu li tinghata sentenza fuq l-eccezzjonijiet li ghalihom saret referenza fil-verbal a fol 27 ta' l-20 ta' Frar, 2008, il-Qorti jkollha tillimita ruhha sa dan l-istadju u f'dan is-sens tiddisponi mill-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, l-ewwel tliet

eccezzjonijiet ta’ l-ahwa Pace u l-ewwel tliet eccezzjonijiet ta’ Joseph Pace.

Spejjez zewg terzi ghar-rikorrenti u terz ghall-intimati.

Il-Qorti thalli l-kawza ghas-6 ta' Dicembru, 2013 fid-9.15 a.m. ghal informazzjoni ulterjuri.

< Sentenza In Parte >

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