MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 136/1999/2

Mary Jane Sciberras u b'digriet tal-1 ta' Lulju 2013 stante l-mewt ta' Mary Jane Sciberras l-atti gew trasfuzi f'isem Carmel Scibberas
***v*.**
Franco Sciberras u John Mary Sciberras u martu Grace Sciberras

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija fl-10 ta' Marzu 2010 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħdet talba tagħha għat-twettiq ta' ftehim mal-konvenuti għax ma tħarisx dak li jridu l-art. 3(6) tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u

Trasferimenti [Kap. 364] u-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti [L.S. 364.06] magħmula taħt l-istess Att.

2. L-attriċi fissret illi b'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1996 fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech il-konvenuti John Mary u Grace miżżewġin Sciberras kienu kisbu mingħand l-Awtorità tad-Djar b'titolu ta' enfitewsi għal dejjem biċċa art fl-inħawi *tal-Barmil*, ix-Xewkija, Għawdex. Fuq din l-art inbniet dar. Imbagħad, b'kitba tad-19 ta' Ġunju 1997 l-attriċi min-naħa l-waħda u l-konjuġi Sciberras min-naħa l-oħra qablu illi l-konjuġi Sciberras kienu kisbu l-art fl-interess tal-attriċi, li hija għalhekk weħedha sidt l-art, u illi l-bini li kien tela' fuq l-art kien sar minn flus l-attriċi. Ftiehmu wkoll illi, hekk kif ikun possibbli u meta jkunu msejħa mill-attriċi, il-konjuġi Sciberras kellhom jittrasferixxu l-immobbli lill-attriċi bla ħlas.

3. Ġara iżda illi, wara li l-attriċi b'ittra ġudizzjarja tas-16 ta' Frar 1999 sejħet lill-konjuġi Sciberras biex iwettqu l-obbligazzjoni tagħhom skond il-kitba tad-19 ta' Ġunju 1997, huma taw l-immobbli b'donazzjoni lil binhom, il-konvenut l-ieħor Franco Sciberras, b'kuntratt tas-17 ta' Frar 1999 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili.

4. Billi tgħid illi dik id-donazzjoni saret b'qerq u bi ħsara għall-jeddijiet tagħha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti: (i) tgħid illi huwa "null u mingħajr ebda effett" il-kuntrat ta' donazzjoni tas-17 ta' Frar 1999; (ii) tgħid illi bis-saħħa tal-kitba tad-19 ta' Ġunju 1997 il-konvenuti konjuġi Sciberras għandhom obbligazzjoni li jittrasferixxu l-immobbli lill-attriċi; u (iii) tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att biex isir it-trasferiment lill-attriċi, u taħtar kuraturi biex jidhru f'isimhom jekk jibqgħu kontumaċi.

5. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi, b'dan illi l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"… permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob li jiġi annullat kuntratt li bih il-konvenuti konjuġi Sciberras iddonaw lil binhom il-konvenut l-ieħor il-fond indikat fiċ-ċitazzjoni, u dan għaliex l-istess kuntratt allegatament sar bi frodi għad-dritt tagħha li tesiġi li l-istess fond jiġi trasferit lilha, bis-saħħa ta' skrittura privata li kienet saret fid-19 ta' Ġunju 1997. Konsegwentement titlob li, ġaladarba jiġi

annullat dan il-kuntratt, il-konjuġi Sciberras jiġu ordnati jittrasferixxu l-istess fond lilha.

"Il-konvenuti qed jikkontestaw it-talbiet għad-diversi raġunijiet indikati fl-eċċezzjonijiet imressqa minnhom.

"Ġara illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Mariosa Grech tas-26 ta' Jannar 1996, il-konvenuti konjuġi Sciberras kienu akkwistaw *plot* fil-*Home Ownership Scheme* fil-lokalità magħrufa *tal-Barmil* limiti tax-Xewkija, Għawdex, mingħand l-Awtorità tad-Djar. L-attriċi ssostni illi dan l-akkwist kien sar fl-interessi tagħha, peress illi hija, billi kienet xebba, ma setgħetx dakinhar takkwista din il-*plot* f'isimha, billi l-iskema tal-Awtorità tad-Djar għall-*plots* fl-inħawi kienet miftuha biss għall-miżżewġin u l-għarajjes.

"Tkompli tgħid illi sabiex jiġu salvagwardati l-interessi tagħha, u peress illi l-ispejjeż kollha sabiex tinbena dar fuq din il-*plot* kienu ġew sborsati minnha, ġiet iffirmata skrittura quddiem l-istess nutar fid-19 ta' Ġunju 1977, li permezz tagħha l-konjuġi Sciberras intrabtu li jdawru l-proprjetà tal-istess *plot* għal fuqha, malli jkun possibbli li jsir dan it-trasferiment u jiġu mitluba minnha biex jagħmlu hekk. Infatti l-attriċi interpellathom permezz ta' ittra uffiċjali tas-16 ta' Frar 1999 sabiex jersqu għat-twettiq tal-obbligi minnhom assunti bl-istess skrittura, imma l-konjuġi Sciberras minflok ma għamlu dan, l-għada stess ittrasferew l-istess *plot* għal fuq binhom il-konvenut l-ieħor permezz ta' att ta' donazzjoni.

"Huwa evidenti illi l-attriċi hija tibbaża l-pretensjonijiet kollha tagħha fuq l-iskrittura privata tad-19 ta' Gunju 1997. Irid għalhekk jiġi stabilit qabel xejn jekk din l-iskrittura tistax titqies bħala waħda valida f'għajnejn il-liġi, u dan mingħajr ma wieħed jidħol għal issa biex jikkunsidra dak li sostnew il-konvenuti fl-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom fis-sens illi l-istess skrittura kienet ibbażata fuq kawża illeċita.

"Minn eżami superfiejali ta' din l-iskrittura privata jidher illi jikkonkorru l-elementi kollha stabiliti fil-liġi ċivili għall-validità tal-ftehim in kwistjoni taħt l-artikolu 1233 tal-Kap. 16. Kif huwa stabilit mill-ġurisprudenza, biex skrittura taħt is-subinċiż (a) tal-artikolu 1233 tkun valida fil-liġi, jeħtieġ li tkun:

"(a) tirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom;

"(b) tikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;
"(ċ) tidentifika 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 miftiehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim.
"Dan kollu jidher illi twettaq fl-iskrittura in kwistjoni. Imma, kif sewwa qalu l-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, peress illi din l-iskrittura kienet tittratta wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli, sabiex din l-iskrittura setgħet tibqa' titqies bħala waħda valida f'għajn-ejn il-liġi, għalkemm meta saret ma kien għad hemm ebda obbligu f'dan is-sens, illum il-ġurnata dawn il-formalitajiet hawn fuq indikati 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, kif sussegwentement emendat, jistipula illi:
""(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) tal-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' proprjetà 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:
"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…"
"L-artikolu 3(6) tal-Kap. 364 li għalih jirreferi dan ir-regolament jistipula illi:
""(6) Minkejja d-dispożizzjonijiet 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 stabiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta'

taxxa proviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skond l-artikoli 32 u 40."

"M'hemm l-ebda kontestazzjoni illi l-iskrittura in kwistjoni tittratta wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli. Bħala tali għalhekk, minkejja li meta ġiet redatta fl-1997 ma kienx għadu jeżisti dan ir-rekwiżit fiskali, kif jistipula r-regolament li ġie hawn ċitat, biex tali ftehim seta' jibqa' jitqies bħala validu, xorta waħda kellu jiġi reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, minn tal-inqas xi ħadd mill-kontraenti jew rappreżentant awtorizzat minnu. M'hi ġustifikabbli bl-ebda mod għalhekk l-iskuża li ttentat iġġib l-attriċi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħha, b'risposta għal dak li sostnew il-konvenuti f'dan ir-rigward, illi fiċ-ċirkostanzi u fid-dawl tal-konflitt li nqala' bejn il-kontendenti dawn qatt ma kienu ser jikkoperaw magħha biex issir tali reġistrazzjoni. Ġaladarba ġew introdotti dawn ir-regolamenti, kien hemm obbligu fuq il-partijiet, jew fil-każ tagħna fl-attriċi jekk riedet tinforza l-istess ftehim, illi tirreġistrah bħal kull konvenju ieħor mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni 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 b'mod formali; … … … Imma ġaladarba din il-kundizzjoni hija waħda assolutament meħtieġa *ad validita[te]m*, l-ebda ftehim dwar trasferiment ta' immobbli mingħajr dan l-avviż debitament reġistrat fiż-żmien konċess ma jista' jibqagħlu ebda effett legali.

"Għal dawn il-motivi, u peress illi l-ftehim imsemmi fiċ-ċitazzjoni tad-19 ta' Ġunju 1997 bejn l-attriċi minn naħa u l-konvenuti konjuġi Sciberras minn naħa l-oħra, jonqsu kundizzjoni vitali ta' natura fiskali, sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni, it-talbiet tal-attriċi ma jistgħux jirnexxu u għalhekk qed jiġu mieħuda, salv u impreġudikat però kwalunkwe dritt talvolta spettanti lilha sabiex tirkupra dak li hu dovut mingħand il-konvenuti."

6. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-25 ta' Marzu 2010 u l-konvenuti wieġbu fis-26 t'April 2010.

7. L-attriċi tgħid illi l-aggravji tagħha huma tnejn: "nuqqas tal-qorti li tapprezza l-provi" u "interpretazzjoni u

applikazzjoni inkorretta [*sic*] tal-Avviż Legali 7/200 għall-każ odjern".

8. Jidher illi l-attriċi qiegħda tgħid illi l-provi illi l-ewwel qorti, fil-fehma tagħha, naqset milli tapprezza hija x-xiehda mogħtija mix-xhud Spiru Formosa, funzjonarju tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li, mistoqsi jekk, meta jkun hemm kontestazzjoni dwar konvenju, tistax parti waħda tagħmel ir-reġistrazzjoni, wieġeb hekk:

"Le. Il-liġi tipprovdi li nutar jew avukat li jippreżenta d-dokumenti li jkunu ffirmati min-naħiet tat-tnejn ... … … Aħna ma naċċettawx parti waħda tiffirma; iridu jkunu iffirmati mit-tnejn. Hemm formula apposta li tkun iffirmata minn min qed ibigħ u minn min ikun qed jixtri flimkien max-xhud li jista' jkun nutar jew avukat."

9. Dan, fil-fehma tal-attriċi, jorbot mar-reg. 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti fejn igħid illi "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' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju; … … … L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim".

10. Għalhekk, tgħid l-attriċi, ladarba l-konvenuti ma kinux sejrin jiffirmaw l-avviż, ir-reġistrazzjoni tal-konvenju ma setgħetx issir. Kompliet tgħid illi:

"Li kieku għas-saħħa tal-argument dan seta' jsir (għaliex Spiru Formosa qal li ma jistax isir hekk), ir-riżultat kien ikun konvenju null u invalidu … … …"

11. Dan l-argument tal-attriċi huwa mhux biss fieragħ iżda huwa wkoll kontradittorju. Huwa kontradittorju għax l-attriċi stess tistqarr illi n-nuqqas ta' avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi iffirmat miż-żewġ partijiet iwassal biex il-konvenju ma jkunx jiswa. Dan iwaqqa' s-sisien tal-azzjoni tagħha safejn din hija mibnija fuq premessa illi hemm konvenju bejn il-partijiet. Il-fatt illi l-attriċi ma setgħetx tikseb il-firma tal-parti l-oħra ma jeħlisx mill-obbligu li jingħata avviż iffirmat mit-tnejn, li kieku dan kien tassew meħtieġ.

12. L-argument huwa wkoll fieragħ għax ma jqisx dak li jgħid il-*proviso* għar-reg. 10(2), għalkemm dan il-*proviso* ġie ċitat espressament mill-ewwel qorti:

"10. (2) L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim … … …
"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-rappreentant awtorizzat minnhom."

13. Il-ftehim illi l-attriċi qiegħda tgħid illi huwa konvenju sar fid-19 ta' Ġunju 1997 u għalhekk jintlaqat b'dan il-*proviso*. Li tkompli tinsisti fuq dan l-argument wara li l-ewwel qorti espressament ġibdet l-attenzjoni għall-*proviso* ma huwiex ħlief atteġġjament fieragħ min-naħa tal-attriċi.

14. Fit-tieni aggravju, wara li ttenni l-argument żbaljat tagħha illi l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi jeħtieġ il-firma taż-żewġ partijiet, l-attriċi tgħid hekk:
"… l-ewwel qorti jidher ukoll li skartat il-fatt importanti ħafna u *cioè* li l-konvenuti nnifishom kienu qed jattakkaw il-validità tal-iskrittura u allura qabel kull pass ieħor kellu jsir pronunzjament dwar il-validità *o meno* tal-iskrittura. Dan il-pronunzjament ingħata biss fis-sentenza li [minnha] qed isir l-appell odjern u allura qabel dan l-attrici ma setgħet qatt tagħmel ir-reġistrazzjoni. Jiżdied jingħad li meta ġiet intavolata l-kawża l-Avviż Legali 7/2004 ma kienx *in vigore* u allura l-attriċi ma setgħetx tagħmel talbiet fis-sens li prevja d-dikjarazzjoni skond it-tieni talba tagħha tiġi awtorizzata tirreġistra l-iskrittura."

15. Kull att jibqa' jitqies illi jiswa sakemm ma jiġix dikjarat ġudizzjarjament illi ma jiswiex; kontestazzjoni, ukoll jekk issir ġudizzjarjament, ma tissospendix il-validità. Għalhekk l-attriċi ma kellha għalfejn tistenna ebda "pronunzjament dwar il-validità *o meno* tal-iskrittura" u setgħet, u kien imissha, tagħti l-avviż dwarha taħt il-*proviso* għar-reg. 10(2) ċitat fuq.

16. Ukoll, il-fatt illi r-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti kienu għadhom ma daħlux fis-seħħ meta saret il-kitba tad-19 ta' Ġunju 1997 u meta nfetħet il-kawża ma jeħlisx mill-obbligu li jingħata avviż, għax ir-Regoli stess fihom dispożizzjoni transitorja fir-reg. 10(5) li tgħid hekk:
"10. (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;"

17. Barra minn hekk, l-attriċi ma kinitx teħtieġ li "tiġi awtorizzata tirreġistra l-iskrittura"; dan setgħet tagħmlu, u, anzi, kellha l-oneru li tagħmlu, taħt il-*proviso* għar-reg. 10(2) ċitat fuq.

18. L-aħħar argument tal-attriċi huwa msejjes fuq l-art. 9 tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti li jgħid hekk:

"9. Meta f'dokument li titħallas fuqu taxxa *ad valorem* il-valur reali ma jkunx jidher mid-dokument innifsu jew minn xi dokument ieħor mehmuż miegħu, jew imsemmi fih, il-partijiet għandhom jagħmlu dikjarazzjoni ta' dak il-valur skont ma jkunu jistmawh, u t-taxxa tiġi likwidata u mħallsa fuq il-valur reali hekk iddikjarat."

19. L-attriċi tgħid illi din id-dikjarazzjoni ta' valur kienet meħtieġa biex ikun jista' jingħata l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi u "bl-animosità kollha li kien hemm u li għad hemm bejn il-partijiet qatt ma setgħet issir tali dikkjarazzjoni u inqas u inqas ir-reġistrazzjoni".

20. Il-kitba illi l-partijiet (u wkoll l-ewwel qorti) qegħdin isejħulha konvenju tgħid hekk:

"Il-partijiet jiddikjaraw u jippremettu illi l-komparenti MaryJane Sciberras bniet bi flusha u bi spejjeż tagħha l-benefikati kollha li hemm eżistenti sal-lum fuq il-*plot* … … …

"Però uffiċjalment din il-*plot* hija miktuba fuq isem John Mary u martu Grace Sciberras minħabba ċ-ċirkustanzi illi kienu jitolbu hekk fiż-żmien meta sar it-trasferiment tal-*plot* minn l-Awtorità tad-Djar u uffiċjalment il-konjuġi Sciberras huma s-sidien tal-imsemmija *plot*.

"Permezz tal-preżenti l-partijiet qed jiddikjaraw u jippremettu illi MaryJane Sciberras hija l-uniku sid u proprjetarja tal-*plot* numru 51 Triq in-Naġġara, Xewkija, Għawdex. formanti parti mill-*Home Ownership tal-Barmil Scheme*, fl-istess Xewkija, Ghawdex;

"Għalhekk il-partijiet resqu fuq il-preżenti skrittura li permezz tagħha l-konjuġi Sciberras qed jiddikjaraw illi huma ma għandhom u lanqas jippretendu illi fil-futur ikollhom xi jeddijiet jew jippretendu xi kumpens rigward l-imsemmija *plot* u jirrikonoxxu illi l-art u l-benefikati ta' fuqha jappartjenu lil MaryJane Sciberras fuq imsemmija.

Barra minn hekk il-konjuġi Sciberras qed jintrabtu illi meta jkun il-waqt u meta jintalbu li jagħmlu hekk minn MaryJane Sciberras huma jittrasferixxu permezz ta’ Att Pubbliku l-imsemmija *Plot* 51 a favur Mary Jane Sciberras u ma jippretendu ebda ħlas jew kumpens biex isir dan, la llum u lanqas fil-futur.”

21. Qabel xejn għandu jingħad illi jekk biex il-kitba tkun torbot trid issir dikjarazzjoni tal-valur miż-żewġ partijiet flimkien, u dik id-dikjarazzjoni ma ssirx u ma tistax issir, mela l-konklużjoni hija illi l-kitba ma torbotx, u mhux illi d-dikjarazzjoni ma tibqax meħtieġa: *adducere inconveniens non est solvere argumentum*.

22. Barra minn hekk, iżda, fil-kitba tad-19 ta’ Ġunju 1997 jissemma “t-trasferiment tal-*plot* minn l-Awtorità tad-Djar”; għalkemm ma tissemmiex id-data tat-trasferiment, l-att huwa identifikabbli u għalhekk jista’ jitqies illi huwa “dokument ieħor … imsemmi fih” (*i.e.* fil-kitba li tagħha jrid jingħata l-avviż) u għalhekk il-valur għall-għanijiet tat-taxxa provviżorja seta’ jiġi determinat u ma kinitx meħtieġa dikjarazzjoni tal-partijiet.

23. Dan l-aggravju wkoll għalhekk huwa miċħud.

24. Gal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif tgħid is-sentenza appellata, iżda l-ispejjeż kollha tal-appell tħallashom l-attriċi appellanti.

< Sentenza Finali >

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