30 ta' Jannar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo, LL.D.

Antonia Attard

versus

Karmenu Cuschieri *et*

Wirt - Transazzjoni - Eċċezzjoni ta' Nuqqas ta' Forma

Eredita` hija beni immobbli u kull transazzjoni fuq oġġetti immobbbli teħtieġ ad validitatem *il-forma solenni skond l-artikolu 1719 tal-Kap. 16.*

Huwa ċar li l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' forma imposta ad validitatem *toqtol kwalunkwe azzjoni bbażata fuq "ftehim" li m'għandux il-forma meħtieġa u għalhekk hija eminentement perentorja.*

Il-Qorti:-

Fit-30 ta' Novembru, 1992 l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ppronunzjat is-sentenza f'din il-kawża u qalet:

"Il-preżenti istanza ġiet ipprovokata minn skrittura ffirmata bejn il-kontendenti u ddatata 10 ta' Novembru, 1987. Il-kontendenti kollha huma ulied Domenico Cuschieri li miet xi ġurnata qabel u ġie midfun proprju dak in-nhar u ta' martu Giovanna li mietet qablu. L-iskrittura privata kienet maħsuba biex tirregola l-likwidazzjoni ta' l-ereditajiet tagħhom. Rilevanti biex tiġi determinata l-vertenza hu l-kontenut ta' din il-kitba apparti ċ-ċirkostanzi li fiha ġiet iffirmata. Tajjeb li tiġi hawn riprodotta;

"Aħna hawn taħt iffirmati l-eredi ta' Giovanna u Duminku Cuschieri wasalna għal dan il-ftehim mingħajr ħadd ma ġiegħlna jew sfurzana biex naqblu fuq dan li ġej hawn taħt;

Li s-sehem mill-wirt ta' l-imsemmija ġenituri tagħna Giovanna u Duminku Cuschieri, irrispettivament x'hemm iddikjarat f'testment unika karta bejn Giovanna u Duminku Cuschieri u ieħor magħmul sigriet iddepositat fis-Sekond'Awla minn Duminku Cuschieri għandu jkun għal kull eredi ndaqs;

Jiġifieri, kull eredi, għandu s-sehem wieħed daqs l-ieħor. B'hekk, kull differenza li jista' jkun hemm ddikjarata f'xi testment għandha tiġi ddikjarata bħala nulla u ma tapplikax. Għalhekk aħna

b'hekk qed niddikjaraw li t-testmenti magħmula ma jiġi xejn osservat minnhom;

Aħna qegħdin niftehmu li kull eredi għandu jieħu wieħed daqs l-ieħor mingħajr ebda differenza";

L-iskrittura hi ffirmata mill-kontendenti kollha li ffirmaw fl-istess okkażjoni neħħi għall-konvenut Carmelo Cuschieri li ffirma wara meta rritorna mis-safar;

L-attriċi qed tallega u tippremetti li hi ġiet kostretta li tiffirma l-iskrittura kontra r-rieda tagħha għaliex ħutha ma ppermettewliex tikkonsulta ma' żewġha qabel tiffirma u bdew jużaw kull mezz ta' *intimidazzjoni* biex wassluha tiffirma;

Il-perit legali fir-relazzjoni tiegħu ssottometta li l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut Alfred Cuschieri li l-ftehim ċitat huwa null minħabba nuqqas ta' forma kellha tiġi milqugħa - anke mhux għall-motivi minnu avvanzati fl-artikoli tal-Kodiċi Ċivili minnu kkwotati;

Il-perit legali żied jgħid - u f'dan hu wkoll korrett - illi billi l-ftehim mertu tal-kawża "qatt ma eżista fil-forma mitluba mil-liġi, jonqos l-oġġett tat-talba ta' l-attriċi". Il-perit legali jissottometti illi l-ftehim tal-10 ta' Novembru, 1987 huwa ftehim ta' transazzjoni skond l-artikolu 1717 tal-Kap. 16 li jgħid:

"It-transazzjoni hija **kuntratt** li bih il-partijiet, b'xi ħaġa li jagħtu, iwegħdu jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija, **jew jevitaw kawża li tkun sejra issir**";

Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju mill-fatti tal-kawża kif

irriżultaw illi ċ-ċirkostanzi familjari bejn il-kontendenti u bejn uħud minnhom u l-ġenituri tagħhom b'mod partikolari mal-missier kienu tali ili kienu *bil-fors iwassluhom għal-likwidazzjoni ġudizzjarja ta'* l-assijiet ereditarji li kellhom in komun u li din l-iskrittura impunjata kienet intiża biex tevita dawn il-proċeduri. Jirriżulta infatti;

Omissis;

Stabbilit dan, għamel sewwa l-perit legali li jikkonsidra l-applikazzjoni tal-forma rikjesta mill-artikolu 1719 tal-Kap. 16 li jipprovdi meta t-transazzjoni għandha ssir b'att pubbliku;

"1719. (1) Jekk il-kawża li għaliha l-partijiet iridu jagħtu tmiem, <u>jew li jkunu iridu jevitaw</u>, ikollha b'oġġett ħwejjeġ immobbli, **<u>it-transazzjoni ma tiswiex</u>** jekk ma ssirx b'att pubbliku";

(2) Dan jgħodd ukoll meta sabiex issir it-transazzjoni tingħata jew titwiegħed ħaġa immobbli";

Il-Qorti qieset id-diċitura ta' l-iskrittura impunjata u t-termini li fih ġiet redatta u hi sodisfatta illi l-kontendenti qiesu li l-iskrittura nnfisha kienet tikkostitwixxi t-transazzjoni appena ġiet iffirmata u ma ġie bl-ebda mod konvenut illi l-iskrittura kienet soġġetta għal xi att pubbliku li kellu jinkorpora u jikkonsagra l-ftehim milħuq. Dan qed jingħad in vista tal-ġurisprudenza kostanti li tagħmel din id-distinzjoni u li tagħmilha ċara li ma hijiex rikjesta l-formalita' ta' att pubbliku meta inizjalment issir wegħda ta' ftehim - anke meta tkun tinvolvi immobbli - basta dak il-ftehim inizjali jkun espressament soġġett għall-kundizzjoni li l-kontendenti kienu qed jobbligaw ruħhom li jressqu għall-att pubbliku relattiv;

Transazzjoni li jkollha bħala oġġett tagħha xi immobbli għandha ssir b'att pubbliku; jekk l-oġġett tagħha ma jkunx xi immobbli, *it-transazzjoni trid issir almenu bi skrittura privata;*

Jekk ma tiġix osservata din il-formalita', it-transazzjoni tkun nulla u ta' ebda effett. (**Portanier *vs* Dalli** - Vol. XXIX, P.II. p.1195) "Id-disposizzjoni tal-liġi li tgħid li kull transazzjoni li jkollha b'oġġett tagħha ħwejjeġ immobbli ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku, mhix applikabbli fil-każ ta' sempliċi promessa ta' transazzjoni;

Din il-formalita' ta' l-att pubbliku mhix neċessarjament obbligatorja għall-promessa ta' dawk il-kuntratti li, meta jkunu definittivi, jirrikjedu l-att pubbliku. U, għalhekk, fil-każ li tqum din il-kwistjoni, il-Qorti għandha tara jekk l-iskrittura privata li tkun saret bejn il-partijiet hijiex skrittura ta' vera u proprja transazzjoni (**kif inhi f'dan il-każ**) jew jekk hijiex sempliċement promessa ta' transazzjoni jew arranġament li kellu 'l quddiem jiġi inkorporat f'att pubbliku" (**Vassallo *vs* Vassallo** Vol. XXXV, P.II, p.723);

"La transazione e' nulla se non e' fatta per atto pubblico quando ***la lite*** *cui le parti vogliono porre fine* ***o che vogliono prevenire*** *ha per oggetto beni immobili e quando per effettuare la transazione si da' o si promette una cosa immobile.* (Vol. XXVII, P.II, p.51 - **Attard *vs* Stivala**);

Ara ukoll: (Vol. VII, 95; 410; Vol. XV P.III, p.160; Vol. XV - p.194; Vol. XIV, P.II, p.663; Vol. XXV. P.I. p.199; Vol. XXII, P.II, p.87; Vol. XXVIII, P.III, p.1075; Vol. XXX, P.I, p.40);

L-analiżi tal-perit legali hi għalhekk korretta u l-Qorti ssib li

l-iskrittura ta' transazzjoni hi mingħajr effett fil-liġi in kwantu hi nieqsa mill-formalita` rikjesta ta' att pubbliku *ad validitatem*. Dan apparti, il-Qorti tirravvisa wkoll nullita` aktar espressa fis-sustanza tat-transazzjoni u mhux biss fil-forma u dana in kwantu l-fatti tal-każ kif provati jirriżultaw li jinkwadraw fid-dispost ta' l-artikolu 1736 ta' l-istess Kap. 16 li jipprovdi:

"It-transazzjoni fuq wirt li jkun jiddependi minn testment li ma jkunx magħruf, hija nulla";

Il-ġurisprudenza fuq dan l-artikolu hi nieqsa daqs kemm hija kopjuża dik fuq l-artikoli l-oħra fuq ċitati. Hu pero` ċar li l-leġislatur ried li l-kontraenti li jaslu għal transazzjoni fuq wirt- - meta l-eredita` tkun kif verament hu f'dan il-każ - tiddependi mill-volonta` tat-testatur kif espressa f'testment tiegħu ma jkollhiex validita` fil-liġi jekk tali testment u l-kontenut tiegħu ma jkunux ġew a konjizzjoni tal-persuni li jkunu ser jittransiġu. Il-liġi addirittura timponi n-nullita` ta' l-att. Il-liġi trid li l-kontraenti jkunu mgħarrfa bit-testment li minnu l-wirt ikun jiddependi **qabel** il-firma ta' l-iskrittura. Hu ovvju li l-liġi mhux biss trid tagħti d-debita importanza u rilevanza lill-aħħar volonta` tat-testatur imma riedet ukoll u forsi aktar tassigura illi transazzjoni rigward eredita` ssir biss fil-konsapevolezza sħiħa tal-persuni interessati ta' din il-volonta` u kif tolqot l-interessi tagħhom;

Issa mill-provi miġbura jirriżulta b'mod lampanti illi kien hemm mill-firmatarji ta' l-iskrittura wħud li ma kinux jafu l-kontenut ta' l-ebda wieħed miż-żewġ testmenti li setgħu jirregolaw il-wirt - wieħed *unica charta* bejn il-konjugi Cuschieri, il-ġenituri tal-kontendenti, u l-ieħor sigriet tal-missier. Kienu jafu biss bl-eżistenza tagħhom imma ma kinux mgħarrfa bil-kontenut tagħhom avolja

kien hemm min insista li dan ma kienx sewwa u li riedu jaraw x'kienet il-volonta' tal-ġenituri tagħhom qabel jikkommettu ruħhom għat-trattazzjoni. Infatti:

Omissis;

Minn dan kollu jirriżulta b'mod univoku li l-kontendenti huma konkordi almenu fuq din iċ-ċirkostanza - li ħadd minnhom ma kien jaf bil-kontenut tat-testment sigriet tal-missier u jidher anke ta' dak *unica charta* anke jekk kollha jidher li jaqblu li kienu jafu bl-eżistenza tagħhom. Żgur li ma kinux mgħarrfa bil-kontenut tagħhom anke jekk għal uħud minnhom din l-injoranza kienet voluta;

Jirrikorru għalhekk l-elementi li jinfiċċjaw l-iskrittura ta' transazzjoni - Dok. A - u jirrenduha nulla u bla effett fil-liġi a tenur tal-artikolu 1736 tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti għalhekk iżżid motiv ta' nullita' ma' dak identifikat mill-perit legali;

Għall-bqija l-Qorti ma għandhiex x'iżżid ma' dak li qal l-istess perit legali meta ssottometta *illi* l-eċċezzjonijiet *l-oħra tal*-konvenuti għandhom jiġu miċħuda in kwantu ma humiex applikabbli għall-każ. Taqbel ukoll miegħu illi una volta ġiet determinata n-nullita' ta' l-att, li hu d-dokument li fuqu jiddependu l-premessi u t-talbiet attriċi, mhux il-każ li l-Qorti tindaga ulterjorment dwar il-kawżali li, skond l-attriċi, jinvalidaw il-kunsens tagħha meta ffirmat l-iskrittura *de quo*;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut Alfred Cuschieri li l-ftehim hu null u bla effett fil-liġi kemm minħabba d-difett fil-forma a tenur ta' l-artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili kif ukoll in kwantu jirrikorru *l-estremi tal-artikolu*

1736 ta' l-istess Kodiċi; tiċħad it-talbiet l-oħra kollha attriċi in kwantu l-iskrittura li tagħha kienet qed tintalab in-nullita` għar-raġunijiet minnha premessi rriżultat nulla u għal-liġi ineżistenti għar-raġunijiet mill-Qorti fuq dikjarati;

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu a karigu tal-kontendenti f'ismha indaqs bejniethom";

Il-konvenuti Karmenu, Victor, Edwin, Giuseppe u George aħwa Cuschieri appellaw għal dawn ir-raġunijet:

(a) għaliex l-eċċezzjoni ulterjuri ta' Alfred Cuschieri hija ta' natura dilatorja u setgħet allura tingħata biss *in limine litis*; (b) li transazzjoni, skond il-ġurisprudenza, tista'· ssir bi skrittura privata; (ċ) illi l-artikolu 1736 Kap 16 għandu jiġi interpretat fis-sens li huwa biżżejjed li jkunu jafu x'sejra tkun is-sustanza ta' testment, biex it-transazzjoni tkun valida;

Ir-risposti għal dawn l-aggravji ma joħolqu ebda vera diffikolta`;

(a) Huwa ċar li l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' forma imposta *ad validitatem* toqtol kwalunkwe azzjoni bbażata fuq "ftehim" li m'għandux il-forma meħtieġa, u għalhekk hija eminentement perentorja;

(b) Huwa daqstant ieħor manifest illi eredita` hija beni immobbli u li kull transazzjoni fuq oġġetti immobbli, *ad validitatem* kif intqal, teħtieġ il-forma solenni - artikolu 1719 Kap. 16. Ma teżisti ebda ġurisprudenza kuntrarja; u verament ma tantx huwa ġuridikament possibbli li jkun hemm "ġurisprudenza" hekk

kuntrarja għal-liġi ċara u univoka;

(ċ) L-artikolu 1736 Kap. 16 jgħid:

"It-transazzjoni fuq wirt li jkun jiddependi minn testment, li ma jkunx magħruf, hija nulla";

Hawnhekk il-liġi qed tippreżumi li teżisti transazzjoni - u dik l-eżistenza, kif intqal supra, tiddependi mill-forma neċessarja - *forma dat esse rei* u la ma teżistix transazzjoni, bħal ma huwa l-każ preżenti - jkun kompletament inutli li jiġi kkontemplat dan l-artikolu;

Għal dawn ir-raġunijiet, l-appell huwa miċħud u s-sentenza appellata hija kkonfermata;

L-ispejjeż ta' l-ewwel grad kif regolati; dawk ta' dan l-appell għall-appellanti.