16 ta' Ġunju, 1961

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Sir Anthony J. Mamo, O.B.E., C.St.J., Q.C., B.A., LL.D., President;
Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.
Onor. Dr. W. Harding, C.B.E., K.M., B.Litt, LL.D.

Francesca Debattista et.

versus

Teresa Mallia et.

Bejgħ — Att ta' Konvenju — Promessa ta' Bejgħ — Nullità — Terminu — Sospensjoni — Skrittura Privata — Awtentikazzjoni — Denunzja tas-Suċċessjoni — Danni — Kjamata fil-Kawża — Art. 277 u 1407 tal-Kodiċi Ċivili — Art. 634 tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili — Art. 33(i)(ii), 37(a) u 28 tal-Kap. 70.

Skrittura privata li fiha waħda mill-partijiet ma tiffirmax isimha, għax ma tafx tikteb, imma biss tagħmel salib hija nulla, jekk ma tiġix awtentikata kif trid il-liġi; u għalhekk lanqas ma hija vinkolanti. B'mod illi, jekk dik il-parti tkun għamlet salib minflok isimha fuq att ta' konvenju, fejn dik il-parti tidher li obligat ruħha li tbiegħ stabili, hija mhix marbuta li tersaq għall-att definittiv tal-bejgħ.

It-terminu ta' tliet xhur li l-liġi tippreskrivi għall-validità ta' att ta' konvenju, jekk ma jkunx ġie miftiehem terminu itwal, jibda jiddekorri, mhux mid-data li fiha ġie ffirmat l-att tal-konvenju, imma minn meta il-bejgħ jista' jsir; u t-terminu jiġi sospis sakemm ikun hemm ostakoli legali għall-bejgħ komuni għall-partijiet u minnhom magħrufin. U ma hemmx bżonn li tidher mill-att tal-konvenju il-volontà ċara tal-partijiet li t-terminu jibqa' sospis sakemm ma jitneħħewx dawk l-ostakoli legali; għax jekk huma ma speċifikawx din il-volontà fl-att tal-konvenju, jiġu li rrimettew ruħhom għal-liġi, u l-liġi din hi.

Sakemm ma jkunux saru d-denunzji tas-suċċessjoni meħtieġa, u ma tkunx tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni dovuta, in konnessjoni mat-trasferiment li jkun ser isir, hemm ostakolu

legali komuni għall-partijiet, li jissospendi l-kors tat-terminu ta' validità tal-att ta' konvenju.

Mill-promessa ta' bejgħ ta' stabili jitwieled dritt ta' natura personali, b'effett unikament limitat għall-kontraenti; b'mod li, jekk il-ħaġa tiġi trasferita lil ħadd ieħor, u b'daqshekk il-promessa ma tistgħax tiġi effettwata, ikun hemm biss lok għad-danni.

Jekk l-akkwirent jaġixxi kontra l-venditur biex iġiegħlu jaddivjeni għall-kuntratt tal-bejgħ, u jirriżulta illi l-konvenut kien ittrasferixxa l-fond lil terza persuna, ma hemmx lok li t-terza persuna li akkwistat il-fond tiġi msejħa fil-kawża, u jekk l-attur ma kienx jaf b'dan it-trasferiment meta ppreżenta ċ-ċitazzjoni, l-ispejjeż tal-kawża għandu jbatihom il-venditur konvenut, avvolja l-attur kumpratur jiġi eskluż mid-domanda tiegħu.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi bi skrittura privata taż-17 ta' Mejju 1960 il-konvenuti obligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu lill-attriċi s-sehem spettanti lilhom mill-għalqa "ta'-Faqqanija" fil-limiti tas-Siġġiewi, tal-kejl ta' ċirka sittax il-tomna, bħala soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 10s. versu l-Gvern, bil-prezz ta' £130 għall-intier, u bil-patti l-oħra kollha stipulati fl-imsemmi konvenju; billi l-konvenuti ma jridux jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ, avolja ġew għal dan il-fini nterpellati uffiċjalment; u billi ż-żmien legali tal-imsemmi konvenju għandu jitqies li beda jiddekorri minn dak inhar li l-bejgħ seta' jsir; talbu li l-konvenuti, prevja, okkorrendo, id-determinazzjoni tal-kwota rispettiva tal-konvenuti mill-għalqa in kwistjoni, u d-dikjarazzjoni li ż-żmien utili għall-validità tal-imsemmi konvenju beda jiddekorri minn mindu l-bejgħ seta' jsir, ikunu kundannati jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ tas-sehem rispettiv tagħhom tal-imsemmija għalqa, u dan fi żmien li jiġi stabbilit mill-Qorti; u jiġu nominati nutar biex jippublika l-att relattiv u kuraturi biex jirrappreżentaw l-kontumaċi. Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-22 ta' Awissu u tal-24 ta' Ottubru, 1960, kontra l-konvenuti;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tas-6 ta' Marzu 1961, li biha ċaħdet it-talba tal-atturi għall-kjamata in kawża ta' Giuseppe Sciberras, dedotta bir-rikors tal-25 ta' Jannar 1961, bl-ispejjeż kontra tagħhom; laqgħet l-eċċezzjoni tan-nullità tal-konvenju opposta mill-konvenuta Teresa Mallia u lliberatha mid-domandi, bl-ispejjeż kontra l-atturi; ir-respinġiet l-eċċezzjoni tas-serotinità u perenzjoni tal-azzjoni opposta mill-konvenuti l-oħra, u ddikjarat illi ż-żmien utili għall-effikaċja tal-imsemmi konvenju beda jid-dekorri mit-22 ta' Awissu 1960, u kien għadu jseħħ meta ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti; u ċaħdet it-talba tal-atturi kif tinsab proposta, bl-ispejjeż però kontra l-konvenuti. Dik il-Qorti kkunsidrat, dwar in-nullità tal-konvenju opposta mill-konvenuta Teresa Mallia;

Illi mhux kontestat li Teresa Mallia ma tafx tikteb, u illi hija għamlet fl-iskrittura tal-konvenju sempliċi salib. Issa, skond l-art. 277 tal-Kodiċi Ċivili, din l-iskrittura kellha tiġi awtentikata kif jingħad fl-art. 634 tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili; u billi dan ma sarx, dik l-iskrittura, fil-konfront ta' Teresa Mallia, mhix valida; u għalhekk lanqas hija legalment vinkolanti. Konsegwentement l-eċċezzjoni hi sostnuta;

Ikkunsidrat, dwar l-eċċepita serotinità u perenzjoni tal-azzjoni;

Illi skond l-art. 1407 tal-Kodiċi Ċivili "l-effett tal-wegħda ta' bejgħ jispiċċa jekk l-aċċettant, fi żmien tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun seta' jsir, ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju, sabiex jagħmel il-bejgħ, kemm il-darba ma jkunx ġie miftiehem mill-partijiet żmien itwal". Bl-iskrittura fol. 6 ma ġiex stipulat ebda żmien għall-bejgħ, u għalhekk għandu jiftiehem illi l-partijiet irrimettew ruħhom għal-liġi. Skond id-dispożizzjoni ġa ċitata, iż-żmien jibda jgħaddi mhux mid-data tal-iskrittura tal-konvenju, iżda mill-jum li fih il-bejgħ ikun jista' jiġi effettwat; u għandu jiġi ritenut li huwa sospiż f'każ ta' ostakoli komuni għall-kontraenti u minnhom magħrufin (Kollez. XXXIV-I-280; XXXIX-II-510). Issa, mix-xhieda

tan-Nutar Nicola Said, inkarigat mill-partijiet mill-bejgħ tal-fond in kwistjoni, jirriżulta illi, meta huwa, fuq il-provenjenza li taħ l-Avukat Riccardo Farrugia, mar jivverifika d-denunzji tas-suċċessjoni relattivi, sab li diversi minnhom ma kienux saru; huwa għarraf b'dan lill-konvenut Eugenio Sciberras, li miegħu dejjem ikkommunika, u dan qallu biex jagħmel id-denunzji meħtieġa, u fil-5 ta' Awissu 1960 in-Nutar Said ippreżenta minn sitta sa sebgħa denunzji; fid-19 ta' dak ix-xahar ġiet likwidata t-taxxa relattiva; u fit-22 tal-istess xahar huwa ħallasha; u b'hekk seta' jsir, kif effettivament sar, kuntratt ta' bejgħ ta' kwoti ta' fond ieħor tal-istess provenjenza u mill-istess partijiet. Jirriżulta wkoll, mid-dikjarazzjoni (fol. 24) mhux kontestata mill-konvenuti, illi l-attriċi għandha sehem mill-fond in kwistjoni;

Illi skond l-art. 33(i) u (ii) tal-Kapitolu 70 tal-Liġijiet ta' Malta, id-denunzja ta' trasferiment tassabbli għandha ssir, fost oħrajn, mill-werrieta "in solidum", u fiha għandhom jdaħħlu l-assi kollu tal-wirt, u kull wieħed minnhom hu obligat iħallas l-ammont kollu tat-taxxa, salv d-dritt ta' regress (art. 37(a) Kap. ċitat); mbgħad, skond l-art. 28 (Kap. ċt.) in-nutari għandhom id-dmir illi ma jgħaddux għall-publikazzjoni ta' attijiet ta' trasferiment imponibbli ta immobili qabel ma jivverifikaw jekk saretx id-denunzja jew tħallsetx it-taxxa;

Illi minn dan tinżel il-konsegwenza li l-att tal-bejgħ in kwistjoni ma setgħax isir qabel ma jsiru d-denunzji li kien hemm nieqsa u titħallas it-taxxa relattiva, jiġifieri qabel it-22 ta' Awissu 1960; u minn dak inhar sal-ġurnata li saret iċ-ċitazzjoni ż-żmien preskritt mil-liġi ma kienx għadu ddekorra;

Illi dan l-ostakolu kien indubbjament komuni għall-partijiet; u għalhekk il-konvenuti ma jistgħux japprofittaw ruħhom minnu biex jeħelsu mill-obligu stipulat fil-konvenju;

Illi, konsegwentement, l-eċċepita serotinità tal-azzjoni mhix sostenibbli;

Ikkunsidrat, dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma

ttrasferew il-kwoti tagħhom tal-fond sa minn qabel saret il-kawża;

Illi din l-eċċezzjoni tolqot it-tieni talba taċ-ċitazzjoni, intiża għall-adempiment tal-promessa-vendita "in forma specifica". F'dan ir-rigward, għandu jiġu osservat illi minn din il-promessa jitwieled dritt ta' natura "personali", b'effett unikament limitat għall-kontraent (v. Ramella, La Vendita nel Moderno Diritto, Vol. I, paġ. 9); u jekk il-ħaġa tiġi trasferita lil ħadd ieħor, u b'daqshekk il-promessa ma tkunx tista' tiġi effettwata, ikun hemm biss azzjoni għad-danni. Jgħid a propożitu Giorgi:— "Vi sono prestazioni dove non rimane al creditore scelta possibile, e gli è mestieri contentarsi dell'equivalente in denaro. Ciò avviene . . . . nella obbligazione di dare corpi certi e determinati, quando il debitore li abbia distrutti o lasciati perire, o ne abbia trasmesso validamente il dominio in terze persone" (Obbligazioni, Vol. II, para. 108). U din tidher ukoll il-fehma tal-leġislatur tagħna (art. 1407(1) Kod. Ċiv.);

Illi, meta l-kawża kienet ġiet differita għas-sentenza, l-atturi talbu li jiġi msejjaħ fil-kawża Giuseppe Sciberras, l-akkwirent tal-kwoti tal-fond in kwistjoni; iżda, apparti l-oppożizzjoni tal-konvenuti, il-Qorti ma jidhriliex illi għandha taderixxi għal din it-talba għaliex, għalkemm il-konvenju favur l-attriċi kien għadu jseħħ meta huwa xtara l-kwoti in kwistjoni, huwa ma jistgħax, għall-anqas f'din il-kawża, isofri l-konsegwenzi tal-inadempjenza għal dak il-konvenju; salva lill-atturi kull azzjoni oħra talvolta lilhom kompetenti, "si et quatenus";

Illi ma ġiex pruvat li l-atturi ġew mill-konvenuti notifikati bit-trasferiment tal-fond lil ħadd ieħor;

Rat fol. 35 in-nota tal-appell tal-konvenuti "rimasti in causa", u fol. 36 il-petizzjoni tagħhom li biha talbu li s-sentenza fuq imsemmija tiġi riformata, fis-sens li tiġi konfermata fejn ċaħdet it-talba għall-kjamata in kawża ta' Giuseppe Sciberras bl-ispejjeż, fejn laqgħet l-eċċezzjoni tan-nullità opposta mill-konvenuta Mallia bl-ispejjeż, u fejn ċaħdet it-talba tal-atturi; u tiġi revokata fejn irrespinġiet l-eċċezzjoni tal-appellanti tas-serotinità u perenzjoni

tal-azzjoni, u ddikjarat li l-konvenju kien għadu jseħħ meta *ġiet preżentata ċ-ċitazzjoni, u fejn ordnat li l-ispejjeż ta'* din l-eċċezzjoni u tal-meritu għandhom jitħallsu mill-appellanti; u li għalhekk it-talbiet tal-atturi jiġu kompletament miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħhom;

Omissis;

Ikkunsidrat;

*Fil-petizzjoni tal-appell ġew indikati l-aggravji tal-*appellanti, li mbgħad ġew trattati aktar diffużament fid-dibattitu orali;

Ingħad li d-defiċjenza li kien hemm fid-denunzji ma kienx veru ostakolu legali, għaliex il-fatt tad-denunzja tas-suċċessjoni u dak tal-ħlas tat-taxxa ma humiex rekwiżit essenzjali tal-kuntratt, u l-kuntratt jista' jsir avvolja ma tkunx saret id-denunzja, salva r-responsabbiltà fiskali tan-nutar;

Ebda dijalettika ma tista' tgħatti l-vizzju ta' dan l-argument; għaliex ebda Qorti ma sejra taċċetta propożizzjoni simili, li qiesha tissanzjona vjolazzjoni tal-liġi. Fl-art. 28 tal-Kap. 70 il-liġi tipprojbixxi lin-Nutar li jippublika l-attijiet hemm indikati, fosthom dak ta' bejgħ, qabel ma jkun assigura ruħu li ġiet osservata l-liġi dwar it-taxxa tas-suċċessjoni. Għalhekk għall-prospettiv kumpratur hu ostakolu legali li l-eżiġenzi ta' din il-liġi ma jkunux ġew soddisfatti; għaliex il-Qorti għandha tifhem u tqies li ebda *nutar ma hu sejjer jikser il-liġi;*

Intqal ukoll mill-appellanti li ma jirriżultax li dawk id-defiċjenzi kienu ostakolu "komuni" għall-kontendenti, għaliex ma jirriżultax li d-defiċjenzi kienu fid-denunzja tas-suċċessjoni tas-Saċerdot Eugenio Mallia, li tiegħu huma eredi medjati l-appellanti u l-attriċi. Anki dan ir-riljev huwa inġustifikat; għaliex il-fatt importanti hu li, sabiex il-kumpratur jista' jersaq b'sikurezza għall-att definittiv tal-bejgħ, jeħtieġ li tkun ċara, pruvata u żgura l-provenjenza, *u din mhix tali jekk, għar-rigward ta' xi suċċessjonijiet.*

huma liema huma, ħasta li jidħlu fl-istorja tal-provenjenza tkun għadha ma ġietx osservata l-liġi fiskali;

Ġie wkoll argumentat li d-dikjarazzjoni tal-atturi fol. 24 ma setgħetx tiġi kontestata mill-appellanti, għaliex ġiet preżentata meta l-kawża kienet ġa rinvijata għas-sentenza. Dan il-gravam ma tantx hu ċar, u lanqas ma għndu bażi fil-fatt. Bin-nota in parola l-atturi ddikjaraw li l-attriċi għandha sehem mill-post li kwistjoni, devolut lilha millwirt tas-Saċerdot Eugenio Mallia; però, l-istess appellanti fil-petizzjoni jammettu li l-attriċi hi eredi medjata flimkien magħhom ta' dik il-persuna. Oltre dan, dik in-nota ġiet preżentata fit-30 ta' Jannar, 1961, bil-"visto" tal-appellanti u bil-kliem "salva risposta", li huma però naqsu li jippreżentaw, avvolja għaddew sitt ġimgħat;

Gravam ieħor hu fis-sens li, anki jekk l-attriċi kien imissha xi sehem, dan ma jġibx komunjoni ta' nteressi, għaliex parti fil-konvenju kien verament mhux l-attriċi, iżda żewġha. Fil-konvenju fol. 6 deħret l-attriċi bil-kunsens ta' żewġha, li ffirma magħha. Għalhekk, l-akkwirenti eventwali kienet sejra tkun hija (salvi l-effetti, fir-reġim konjugali, vis-a-vis żewġha). Kwindi ma hux eżatt li jingħad li ma kienx hemm komunjoni ta' nteressi. Anki kieku, per ipotesi, kien sejjer eventwalment jidher żewġha bħala akkwirent, l-istess hi kienet tkun konsorti fil-proprjetà (Kollez. Vol. XIV, p. 145);

L-appellanti ġiebu anki l-argument li, biex it-terminu jitqies sospiż, jeħtieġ li mill-konvenju jkun jidher ċar li dik kienet il-volontà tal-partijiet, u dan ma ġiex pruvat fil-fattispeċje. Lanqas dan l-aggravju ma hu fondat. Ġa ladarba fl-att tal-konvenju ma ġiex stipulat ebda terminu, wieħed għandu jifhem li l-partijiet irrimettew ruħhom għal-liġi, u t-terminu ndott mil-liġi (art. 1407 Kap. 23 Ediz. Riv.) hu ta' tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir. Mela dik kienet il-volontà preżunta tal-partijiet, ċjoè tliet xhur minn mindu ma ikunx hemm xi ostakolu legali għall-effettwazzjoni tal-att definittiv. L-ittra uffiċjali eżibita in kopja fol. 14, bil-fatt li biha l-appellanti ġew interpellati jipprorogaw il-konvenju, turi l-volontà tal-atturi li ma jikkunsidrawx il-promessa mitmuma bl-għeluq tat-tliet xhur

mid-data tal-konvenju; u jekk, stante li t-terminu ma kienx għadu beda jiddekorri, dik l-intima kienet superfluwa, allura "utile per inutile non vitiatur";

Għalhekk, fil-meritu, id-doljanzi tal-appellanti huma nfondati, u din il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet li għalihom ġiet l-Ewwel Onorabbli Qorti;

L-appellanti lmentaw anki mill-inċidenza tal-ispejjeż. Dan l-ilment tagħhom ma jirrigwardax dik il-parti tal-kap tal-ispejjeż relattiva għar-riġett tal-eċċezzjoni ta' serotinità u perenzjoni tal-azzjoni, u għad-dikjarazzjoni li ż-żmien utili għall-effikaċja tal-konvenju beda jiddekorri mit-22 ta' Awissu 1960, imma jirrigwarda dik il-parti tas-sentenza fejn ġiet miċħuda t-talba tal-atturi għall-kundanna tal-appellanti biex jaddivjenu għall-kuntratt tal-bejgħ, bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Issa, biex wieħed jista' japprezza dan il-pont, jeħtieġ li jżomm quddiem għajnejh iċ-ċirkustanzi tal-każ. L-appellanti kienu jafu li l-atturi kienu qegħdin jinsistu għall-bejgħ, għax fit-22 ta' Awissu 1960 kienu ġew notifikati bl-ittra uffiċjali fol. 14. Kienu jafu wkoll liema kien l-ostakolu legali li kien qiegħed jimpedixxi l-att definittiv, għax in-Nutar Said kien informa lir-rappreżentant tagħhom, Eugenio Sciberras, bid-difett fid-denunzja tas-suċċessjonijiet implikati fir-riċerki tal-provenjenza tal-post (xh. Nutar Said fol. 21). Intant l-appellanti pproċedew biex ibiegħu l-fond lil ħadd ieħor; u issa jridu jkunu speċi ta' premjati għal dan l-aġir tagħhom billi qegħdin jitolbu li l-ispejjeż tat-talba fuq imsemmija jiġu akkollati lill-atturi. L-appellanti igħidu li l-atturi kien imisshom jafu bil-bejgħ li għamlu l-appellanti, għax dan kien ġie nsinwat. L-insinwa ġġib li t-trasferiment ikun opponibbli għat-terzi; sa daqshekk jasal l-effett tagħha (art. 1039 Kap. 23 Ediz. Riv.). Iżda l-atturi ma jirriżultax li fil-fatt kienu jafu bil-bejgħ li għamlu l-appellanti; u l-appellanti qagħdu attenti li ma jgħidulhomx. Mela għamlet sewwa l-Ewwel Onorabbli Qorti li, in vista' ta' dawn il-fatti, ordnat li avvolja dik it-talba, għar-raġunijiet li hemm fis-sentenza appellata, ġiet miċħuda, eppure l-ispejjeż kellhom ibatuhom l-appellanti. Kienu dawn li għoġobhom ibiegħu l-post, avvolja t-terminu tal-konvenju kien għadu għaddej, bla ma lanqas irrispondew għall-intima uffiċjali tal-atturi.

li ppreċediet iċ-ċitazzjoni; u kienu huma li b'dan l-aġir abużiv tagħhom innewtralizzaw id-dritt tal-atturi għax-xiri tal-post u rriduċew id-dritt tal-atturi biss għad danni skond l-art. 1407(1) Kod. Ċiv.; u hu ġust, għalhekk, li jbatu l-ispejjeż ta' dik it-talba;

Għalhekk din il-Qorti, għar-raġunijiet fuq imsemmija, u għal dawk tal-Ewwel Qorti tiddeċidi billi tirrespinġi l-appell tal-konvenuti, u tikkonferma s-sentenza appellata, fil-meritu u fil-kap tal-ispejjeż; u tordna li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu mill-appellanti.