

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 24 ta' Ġunju 2016

Numru

Rikors maħluf numru 1132/2006 JA

J.V. & S. Developments Limited

v.

Id-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u r-
Reġistratur tal-Qorti, Qrati Ċivili u
Tribunali; *Scala Developments
Company Limited*; u Joseph u Carmen
konjuġi Pace

1. Dan huwa appell tas-soċjetà attriċi *J.V. & S. Developments Ltd* minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar 2012 li ċaħdet talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li proprjetà li l-attriċi tgħid illi hija tagħha ma ntlaqitx b'bejgħ *sub hasta*. Il-fatti rilevanti huma dawn:
2. Kienu nbdew, minn terzi, proċeduri fl-ismijiet *Bank of Valletta p.l.c. v. Joseph Pace et* (rikors numru 24/2003) għall-bejgħ *sub hasta* ta'

diversi immobbli, fosthom l-appartament numru wieħed (1) f'korp ta' ħames appartamenti li għandhom daħla komuni numru sebgħa u tletin (37), Xatt ta' Tigné, tas-Sliema. Fil-pubblikazzjonijiet li saru bħala konsegwenza ta' dawk il-proċeduri kien hemm nota li tgħid illi l-appartament "qed jinbigħ bħalma ġie deskritt mill-A.I.Ċ. Joseph Ellul Vincenti fir-relazzjoni tiegħu maħlufa fit-12 ta' Ottubru 2001".

Fid-deskrizzjoni tal-appartament fir-relazzjoni jingħad hekk:

»Dan il-*flat* jinsab fl-ewwel sular ta' blokka ta' *flats*. Il-*flat* huwa aċċessibbli permezz ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' *lift*, u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-*lift* u l-bejt, in komuni mas-sidien tal-*flats* l-oħra.«

3. Il-konvenuti Joseph u Carmen Pace, debituri fl-atti tal-bejgħ *sub hasta*, billi dehrilhom illi l-istima tal-perit ma kinitx tqis ukoll l-arja li kienet sejra tinbigħ mal-appartement, talbu lill-qorti tissospendi l-bejgħ minħabba dan in-nuqqas fl-istima. B'dikriet tat-2 ta' Novembru 2005 il-qorti ċaħdet it-talba. B'rikors ieħor tas-16 ta' Novembru 2005 il-konvenuti Pace talbu lill-qorti tħassar *contrario imperio* d-dikriet tat-2 ta' Novembru 2005 u tordna s-sospensjoni tal-bejgħ iżda l-qorti ma qisix dan ir-rikors.
4. Fit-22 ta' Novembru 2005 sar il-bejgħ *sub hasta* u l-appartament ġie liberat favur is-soċjetà konvenuta *Scala Developments Company Ltd* ["*Scala*"]. Fin-nota tal-liberazzjoni jingħad illi nbigħ:

»[A] il-*flat* internament numerat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn blokk ta' *flats* esternament numerat sebgħa u tletin (37), Tigné Sea Front, tas-Sliema, bil-prezz ta' mija u ħamsa u sebgħin elf lira Maltin (Lm175.000.00c0), ġà appartenenti lil Joseph Pace u lil Maria Carmela Pace, mart l-imsemmi Joseph Pace

»It-tliet *flats* fuq imsemmija fil-paragrafi [A], [B] u [Ċ]¹ jinkludu wkoll is-sehem tagħhom ta' tlieta minn ħames (³/₅) partijiet indiviżi mill-partijiet komuni tal-blokk ta' *flats* esternament numerat sebgħa u tletin (37), Tigné Sea Front kantuniera ma' Patronate Lane, tas-Sliema, konsistenti l-bejt u l-arja tiegħu, l-entrata, it-taraġ, il-*lift* u s-servizzi l-oħra kollha.«

5. L-attriċi tgħid illi *Scala* iddepożitat il-prezz tal-bejgħ wara li għalaq iż-żmien mogħti mil-liġi għalhekk.
6. B'kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, l-attriċi xtrat mingħand il-konvenuti Pace sehem mhux maqsum minn ħamsa (¹/₅) tal-bjut, entrata, taraġ, *lift* u *lift shaft* tal-istess korp ta' appartamenti numru sebgħa u tletin (37), Xatt ta' Tigné, tas-Sliema kif ukoll kamra tal-ħasil li tinsab fuq l-istess bjut. Dan il-kuntratt sar għax lill-attriċi u lill-konvenuti Pace dehrilhom illi dak is-sehem mhux maqsum ma kienx parti mill-proprjetà mibjugħa *sub hasta* u kien baqa' proprjetà tal-konvenuti Pace. L-attriċi mbagħad talbet lir-Registratur tal-Qrati Ċivili sabiex jagħmel il-korrezzjonijiet li lill-attriċi dehrulha meħtieġa fin-nota tal-insinwa fir-Registru Pubbliku u fir-Registru tal-Artijiet sabiex dawn ma jibqgħux juru illi *Scala* kienet kisbet sehem tal-partijiet mhux komuni, li, anzi, fil-fehma tal-attriċi, kienet xtrathom hi stess mingħand il-konvenuti Pace. Ir-Registratur irrifjuta din it-talba u għalhekk l-attriċi fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»1. tiddikjara u tiddeċiedi li s-soċjeta' attriċi hija propjetarja tal-kwint indiviż tal-arja tal-bejt u tal-partijiet komuni tal-blokk ta' appartamenti 37, Tigné Seafront Sliema, mixtri b'kuntratt datat 31 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon;

»2. tiddikjara u tiddeċiedi konsegwentement illi l-bejgħ in subasta numru 24/2003 ma kienx jinkludi il-kwinti (¹/₅) indiviż tal-proprjetà tal-arja u tal-partijiet komuni, kif ukoll tal-kamra tal-ħasil fuq il-bejt, proprjetà tas-soċjeta' attriċi, akkwistata skond il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Joseph H. Saydon fil-31 ta' Lulju 2006;

¹ Inbigħu wkoll żewġ appartamenti oħra fl-istess korp.

»3. tordna lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali u Iir-Regjistratur, Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jagħmlu dawk il-korrezzjonijiet neċessarji fin-nota tal-liberazzjoni tat-22 ta' Novembru 2005 fl-istess atti tas-subasta 24/2003, u tordna d-Direttur tar-Regjistru Pubbliku biex jirregjistra b'tali korrezzjonijiet sabiex in-nota tal-insinwa rigwardanti l-imsemmi att ta' liberazzjoni fl-istess atti tas-subasta 24/2003 ma tibqax turi li l-kwint indiviż tal-arja hija proprjetà tas-soċjetà *Scala Developments Company Limited* (C18453).«

7. Bis-sentenza li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attriċi u ikkundannatha tħallas l-ispejjeż tal-kawża għal raġunijiet li fissanthom hekk:

»... ..kif jidher mill-att promotur is-soċjetà attriċi qed titlob dikjarazzjoni illi l-bejgħ in subasta tal-proprjetà msemmija fir-rikors stess ma kienx jinkludi l-kwinti indiviż tal-arja u l-partijiet l-oħra komuni u kwindi meta hija akkwistat l-istess sehem indiviż ta' dawn l-ambjenti permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006 hija saret il-proprjetarja ta' dak is-sehem.

»Illi l-argument prinċipali tas-soċjetà attriċi huwa li fir-relazzjoni peritali tal-A.I.Ċ. Ellul Vincenti, li kienet parti mill-atti tas-subasta in kwistjoni, kien hemm indikat illi l-appartament in kwistjoni jgawdi l-partijiet in komuni mal-appartamenti l-oħra. Allura dan ifisser skond is-soċjetà attriċi illi l-konvenuti m'akkwistawx sehem mill-partijiet komuni iżda biss it-tgawdija ta' dawk il-partijiet u għalhekk id-Direttur tal-Qorti ma setax jiskrivi fl-att ta' liberazzjoni tal-proprjetà anke l-kwint indiviż imsemmi.

»Fir-risposta tiegħu d-Direttur tal-Qrati Ċivili qed jeċċepixxi illi s-soċjetà attriċi kellha tispjega l-*locus standi* tagħha għaliex il-proprjetà in kwistjoni giet liberata qabel ma s-soċjetà attriċi akkwistat il-proprjetà in kwistjoni u li n-nota insinwata minnu kienet korretta. Is-soċjetà konvenuta da parti tagħha qed teċċepixxi illi s-soċjetà attriċi qatt m'akkwistat xi dritt litigjuż mingħand il-konjuġi Pace; li l-proċeduri tal-bejgħ tal-immobbli bis-subasta kienu kollha korretti; illi fl-att promotur tal-istess subasta kien ċar illi l-*flat* kien qed jiġi mibjugħ bis-sehem indiviż tal-partijietkomuni; li f'kull każ kull ma tista' taġixxi s-soċjetà attriċi hija għad-danni kontra min ikkaġunahulha għaliex hija (is-soċjetà konvenuta) hija t-terz *in bona fide*. Il-konvenuti Pace eċċepew illi huma ma baqgħalhomx interess fil-proprjetà peress li ittrasferewha lis-soċjetà attriċi u li d-direttur tagħha kien jaf x'qed jixtri.

»Il-qorti jidhrilha li huwa ċar li t-talba attriċi hija infondata palesament u kif sewwa ġie rimarkat is-soċjetà attriċi kienet taf x'qiegħda tagħmel meta xtrat il-kwint indiviż imsemmi, tant li l-partijiet ta' dak il-kuntratt, skond kif iddeponda l-istess Nutar Saydon, ma riduhx jagħmel riċerki. Dak li jixtri min jakkwista b'atti tas-subasta jkun qed jakkwista dak li jiġi indikat fl-att promotur tal-istess subasta u l-entità tal-proprjetà ma tiddependix mid-deskrizzjoni li jindika l-perit tekniku li jiġi nominat. Il-perit huwa espert fil-linja tiegħu – huwa jinħatar prinċiplament biex jistma l-proprjetà (skond l-artikolu 315 tal-Kodiċi tal-Proċedura) u mhux biex jiddeskriviha (għalkemm naturalment neċessarjament jagħmel

dan ukoll fir-relazzjoni tiegħu) u mhux fid-deskrizzjoni tal-proprjetà li hija materja legali normalment fil-kompetenza tan-nutar li jippubblika l-kuntratt. Fil-każ tas-subasta wieħed neċessarjament irid joqgħod fuq ir-rikors promotur. Fil-każ in eżami, dan kien jagħmilha ċara illi l-istess 'flat għandu in komuni mal-flats l-oħra l-entrata, taraġ, lift, drenaġġ u l-bejt tal-flats formanti parti mill-istess blokk. L-imsemmi flat jinkludi ukoll sehem indiviż minn ħamsa ($\frac{1}{5}$) tal-arja'. Għalkemm mhux daqshekk rilevanti legalment l-istess Perit Ellul Vincenti ddepona li meta huwa jżid il-kelma 'igawdi' kellu f'moħħu 'ownership' u mhux sempliċi użu. F'kull każ però anke l-istess deskrizzjoni tal-perit hija indikattiva għaliex għall-kompletezza wieħed għandu jgħid illi din tgħid illi: 'Il-flat huwa aċċessibbli permezz kemm ta' taraġ tal-irħam kif ukoll permezz ta' lift u għalhekk igawdi kemm l-intrata, kemm it-tromba tat-taraġ, kif ukoll il-lift u bejt, in komuni mas-sidien tal-flats l-oħra'. Dan jindika li fil-fatt l-appartament jinkludi wkoll is-sehem indiviż.

»Illi kwantu għall-fatt li s-soċjetà attriċi qed tallega li d-depożitu tal-prezz sar *oltre* ž-żmien mogħti mill-liġi, kif sewwa eċċepiet is-soċjetà konvenuta l-artikolu 328 *et seq.* tal-Kap. 12 jipprovdi x'jistgħu jagħmlu d-debitur u l-kreditur f'każ li dan jġgri; għalhekk l-istess liġi ma tgħidx li l-bejgħ ikun null.

»Stabbilit dan ma hemmx lok għal aktar konstatazzjonijiet. «

8. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-27 ta' Jannar 2012, li għalih ir-Registatur tal-Qrati Ċivili wieġeb fit-28 ta' Frar 2012, *Scala* wieġbet fil-15 ta' Ġunju 2012 u l-konvenuti Pace wieġbu fis-7 ta' Diċembru 2012.
9. Essenzjalment l-aggravju tal-attriċi huwa msejjes fuq l-argument illi, ladarba l-perit fid-deskrizzjoni tal-appartament qal illi dan "igawdi" l-partijiet komuni, mela dak li kien sejjer jinbigħ ma kinitx il-proprjetà tal-partijiet komuni iżda biss it-"tgawdija" tagħhom:

»... .. fil-bejgħ in kwistjoni kif deskritt fir-relazzjoni tal-perit ma setgħetx tinbigħ il-komproprjetà tal-partijiet in komuni imma d-dritt tal-użu tagħhom, ossija t-tgawdija *stante* illi kieku kienet qed tinbigħ is-sehem indiviż tal-partijiet komuni kienet tiġi hekk deskritta mill-istess perit.

»... ..

»Illi konsegwentament dak li baġhat ir-Registatur tal-Qorti lid-Direttur tar-Registru Pubbliku wara s-subbasta msemmija ma kienx jirrifletti dak li ġie mibjugħ skond l-avviżi fil-Gazzetta tal-Gvern u dak li ġie deskritt fir-rapport tal-Perit Joseph Ellul Vincenti *stante* illi l-istess Registatur tal-Qorti deherlu li kellu jinforma lid-Direttur tar-Registru

Pubbliku illi jinbigħ kwint indiviż tal-partijiet komuni tal-blokka 37 Tigné Seafront Sliema meta effettivament inbigħet biss it-tgawdija tal-arja u tal-partijiet komuni tal-istess blokka. «

10. L-argument tal-attriċi, u l-appell kollu, huwa manifestament fieragħ.
11. Qabel xejn qiegħda tgħid hażin l-attriċi illi l-kelma “tgawdi” tfisser illi t-titolu ta’ tgawdija huwa wieħed ta’ użu. Il-kelma “tgawdi”, weħedha, hija newtrali dwar it-titolu ta’ tgawdija: tista’ “tgawdi” b’titolu ta’ proprjetà, kif jixhed ċar l-art. 320 tal-Kodiċi Ċivili:

»**320.** Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed *igawdi* u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi. «
12. Li dak trasferit ma kienx dritt ta’ użu jidher ċar minn dak li tgħid il-liġi, fl-art. 392(1) tal-Kodiċi Ċivili, dwar xi jfisser id-dritt ta’ “użu”:

»**392.** (1) L-użu huwa l-jedd reali li wieħed jinqeda bil-ħaġa ta’ ħadd-ieħor, jew li jiehu l-frottijiet tagħha, iżda biss sakemm hu meħtieġ għall-bżonnijiet tiegħu nnifsu u tal-familja tiegħu. «
13. Id-dritt ta’ użu fit-tifsira proprja tiegħu huwa dritt limitat fiż-żmien, u, ladarba l-kelma “użu” għandha tifsira awtentika mogħtija mil-legislatur stess, kull tifsira oħra, bħal ma trid tagħtiha l-attriċi, hija hażina u anti-guridika.
14. Il-partijiet komuni huma meħtieġa għat-tgawdija tal-appartament u għaldaqstant il-jedd tat-tgawdija tagħhom għandu jkun perpetwu bħal ma perpetwu hu d-dritt ta’ proprjetà. Mela żgur li l-partijiet komuni ma ġewx trasferiti b’titolu li jispiċċa fiż-żmien, bħal ma hu t-titolu ta’ użu, iżda ġew trasferiti bl-istess titolu perpetwu li bih ġie trasferit l-appartament: titolu ta’ proprjetà.

15. Barra minn hekk, il-partijiet komuni huma aċċessorji għall-proprjetà għax meħtieġa għat-tgawdija sħiħa tagħha. Ma hemm xejn x'juri illi f'dan il-każ saret xi eċċezzjoni għar-regola li *accessorium sequitur principale*.
16. L-argument l-ieħor tal-attriċi illi – għax l-attriċi xtrat il-partijiet komuni mingħand il-konvenuti Pace bil-prezz ta' ħamsin elf lira ta' Malta (Lm50,000) u l-appartament bil-partijiet komuni ġie stmat mill-perit li jiswa sittin elf lira (Lm60,000) – il-perit għamel stima biss tal-appartament mingħajr il-partijiet komuni għax inkella l-appartament jiġi stmah biss għaxart elef lira (Lm10,000), huwa argument fieragħ.
17. Il-prezz ta' ħamsin elf lira (Lm50,000) huwa prezz miftiehem bejn l-attriċi u l-konvenuti Pace, u mhux neċessarjament prezz reali. Meta tqis illi ħadd ma hu sejjer, *in bona fide*, jixtri biss partijiet komuni ta' korp ta' appartamenti mingħajr ma jixtri wkoll appartement fl-istess korp, u meta tqis ukoll illi, kif xehed in-Nutar Joseph Saydon, li ippubblika l-att bejn l-attriċi u Pace, dawn "insistewli ma ridux riċerki"², ma jibqax dubju, fil-fehma ta' din il-qorti, illi l-att ta' trasferiment bejn l-attriċi u l-konvenuti Pace kien riżultat ta' kollużjoni bejn dawn it-tnejn, maħsub biex ixekkel lil *Scala* fit-"tgawdija" – kif jifhem dik il-kelma l-art. 329 Kod. Ċiv. – tal-beni li kisbet *sub hasta*, u ma jisthoqqlu ebda affidament.

² *Fol.* 96 tal-proċess tal-ewwel qorti.

18. Billi għalhekk, għar-raġunijiet mogħtija fuq, id-deskrizzjoni tal-beni trasferiti bil-bejgħ *sub hasta* mogħtija fin-nota ta' liberazzjoni hija korretta, ma għandha ssir ebda "korrezzjoni" fiha.
19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċċad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Billi wkoll hija tal-fehma illi l-appell huwa wieħed fieragħ u vessatorju, il-qorti wara li rat l-art. 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tikkundanna lis-soċjeta attriċi appellanti tħallas lill-partijiet l-oħra l-ispejjeż għal darbtejn.

Silvio Camilleri
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Noel Cuschieri
Imħallef

Deputat Reġistratur
mb