MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum it-13 ta' Novembru, 2018.

Rikors Numru 195/2017 SM

Mario u Stephanie konjugi Grech

vs.

Francis Theuma

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat it-3 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi r-rikorrenti gia` istitwew proceduri kontra Clayton Chircop, (Rikors Numru 401/2012, datat iz-19 t'April, 2012), bil-ghan li l-fond numru 29, Triq Xandru, Bormla, flimkien ma zewgt (2) ikmamar sovrastanti, jigu dikjarati li

jappartjenu lilhom, u dan, inkluz l-arja sovrastanti tal-istess;

1.2. Illi fil-mori tal-istess procedura kien rikjamat in kawza l-intimat odjern billi kien akkwista d-dritt litigjuz tal-imsemmi Clayton Chircop;

1.3. Illi permezz ta’ sentenza datata l-24 ta’ Gunju, 2015, il-qorti involuta astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet fil-mertu minghajr pregudizzju ghall-bilanc dovut naxxenti minn skrittura, u ordnat li l-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-intimat Theuma;

1.4. Illi fil-mori tal-kawza fuq riferita, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.) aktar qabel), il-kontendenti odjerni, (Grech u Theuma), ittransigew il-vertenza li kellhom, u permezz ta’ skrittura privata datata z-17 t’April, 2014, gie miftiehem li Stephanie Grech kienet qed tirrinunzja ghall:-

> “... pretensjonijiet taghha ta’ proprjeta` fuq iz-zewgt ikmamar, garigor u l-bejt ta’ fuq iz-zewgt ikmamar li jaghmlu parti mill-fond numru tmienja u ghoxrin (28), Triq Xandru, Bormla ...”, (ara foll 5);

1.5. Illi t-transazzjoni fuq imsemmija hi nulla u minghajr effett billi ma saritx b’att pubbliku *ai termini* tal-artiklu 1719 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, (minn issa ’l quddiem Kap 16);

1.6. Illi ghakemm l-intimat gie interpellat biex jersaq ghar-rexxissjoni tal-imsemmija skrittura privata, dan baqa’ inadempjenti;

1.7. Illi konsegwenza tal-istess ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimat ikollu l-opportunita` jghid ghaliex din il-qorti m’ghandiex:

1.7.1. Tiddikjara li l-iskrittura privata datata z-17 t’April, 2014, hi nulla u minghajr effett billi ma saritx permezz t’att pubbliku;

1.7.2. Illi prevja s-suespost, taghti kull provediment iehor opportun;

1.7.3. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimat;

1.7.4. B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti;

2. Rat id-digriet taghha datat id-9 ta' Marzu, 2017, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 7);

3.0. Rat ir-risposta datata d-29 ta' Marzu, 2017, li permezz taghha l-intimat sintetikament irrisponda bil-mod segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti, (ara foll 12):

3.1. Illi l-istess talba tar-rikorrenti hi vessatorja;

3.2. Illi l-istess talba hi intiza biex tfixklu milli jgawdi l-proprjeta` tieghu, anke billi ma kienux cedew il-kawza fuq riferita kif kienu intrabtu li jaghmlu, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);

3.3. Illi minkejja dan, ir-rikorrenti rratifikaw il-validata` tal-istess ftehim datat iz-17 t'April, 2014, meta fuq medda ta' zmien accettaw €7,000.00, liema ammont ghadu fil-pussess tal-istess rikorrenti;

3.4. Illi konsegwentement, jekk ir-rikorrenti jridu jannullaw l-imsemmija skrittura ghandhom l-ewwel u qabel kollox jirritornaw is-€7,000.00 li gia` hadu minghand l-intimat u jawtorizzawh ukoll jirtira r-rimanenti €2,000.00 li kien iddepozita favur taghhom permezz ta' Cedola 2472/16;

3.5. Illi *di piu`*, dak pattwit fl-iskrittura tas-17 t'April, 2014, (ara foll 5), inghata l-forza ta' sentenza, liema sentenza ma gietx appellata mir-rikorrenti;

3.6. Illi m'ghandux isofri spejjez ghal din il-procedura;

4. Rat id-digriet taghha datat il-5 ta’ Gunju, 2018, li permezz tieghu wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jitrattaw l-istess procedura bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 61);

5. Semghet ix-xhieda prodotta;

6. Ezaminat id-dokumenti esebiti, inkluz id-dikjarazzjoni guramentata prodotta;

7. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-13 ta’ Gunju, 2018, (ara foll 62), u dik tal-intimat datata l-11 ta’ Settembru, 2018, (ara foll 69);

Ikkunsidrat:

8.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura in dizamina jistghu sintetikament jigu elenkati bil-mod segwenti:

8.1. Illi r-rikorrenti Grech qeghdin jivvantaw dritt fuq zewgt (2) ikmamar li llum jaghmlu parti minn proprjeta` tal-intimat Theuma, senjatament fil-fond numru 28, Triq Xandru, Bormla;

8.2. Illi jirrizulta li l-istess rikorrenti kienu ippromovew il-pretensjonijiet taghhom fir-rigward permezz ta’ procedura appozita senjatament, permezz ta’ rikors Guramentat Numru 401/2012, (ara foll 26), liema rikors kien gie debitament deciz wara transazzjoni milhuqa bejn il-partijiet, (ara foll 32 sa 40);

8.3. Illi t-transazzjoni milhuqa bejn il-partijiet kienet tinkludi s-segwenti, (ara foll 39):

8.3.1. Illi r-rikorrenti Grech kellhom icedu l-kawza;

8.3.2. Illi l-intimat Theuma kellu jhallas l-ammont ta’ €9,000.00 lir-rikorrenti Grech flimkien mal-ispejjez tal-istess procedura;

8.3.3. Illi r-rikorrenti Grech jirrinunzjaw ghall-pretensjonijiet taghhom fuq iz-zewgt (2) ikmamar *de quo*;

8.4. Illi l-konjugi rikorrenti ircevew is-somma ta' €7,000.00, (ara foll 49) – izda qatt ma cedew l-atti tal-kawza fuq riferita, (ara foll 49);

8.5. Illi s-sentenza rigwardanti l-imsemmi rikors promotur precedenti fuq riferit kienet giet ippronunzjata fl-24 ta' Gunju, 2015, u ghar-ragunijiet hemm espresso l-istess qorti:

8.5.1. Astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-talbiet hemm postulati fil-mertu;

8.5.2. Minghajr ma ippregudikat il-bilanc dovut *ai termini* tal-iskrittura fuq riferita, (ara foll 5);

8.6. Illi l-intimat Theuma offra r-rimanenti €2,000.00 lir-rikorrenti Grech, liema offerta giet rifjutata;

8.7. Illi konsegwentement, l-intimat iddepozita l-istess ammont il-qorti, (ara foll 49);

8.8. Illi fid-dawl tas-suespost l-intimat isosstni li l-azzjoni odjerna hi wahda vessatorja intiza biex tfixklu fil-godiment ta' hwejgu;

8.9. Illi biex jimpunjaw l-iskrittura taz-17 t'April, 2014, (ara foll 5), ir-rikorrenti kellhom qabel xejn jiddepozitaw is-somma ta' €7,000.00 lilhom imhallsa minnu *ai termini* tal-imsemmi ftehim pattwit bejniethom wara s-sentenza datata l-24 ta' Gunju, 2015, (ara foll 32);

8.10. Illi konsegwentement, m'ghandux ibati l-ispejjez ta' din il-procedura;

Ikkunsidrat:

9. Illi essenzjalment ir-rikorrenti qed jitolbu li l-iskrittura datata z-17 t'April, 2014, (ara foll 5), tigi dikjarata nulla u minghajr effett, u

dan, *stante* li ma saritx b'att pubbliku *ai termini* tal-artiklu 1719 tal-Kap 16;

10. Illi l-artiklu msemmi fil-paragrafu precedenti jistipula s-segwenti:

> "(1) Jekk il-kawza li ghaliha l-partijiet iridu jaghtu tmiem, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oggett hwejjeg immobbli, t-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku;
>
> "(2) Dan ighodd ukoll meta, sabiex issir it-transazzjoni, tinghata jew titwieghed haga immobbli";

11. Illi jigi ovvjament sottolineat li semplici skrittura privata finalizzata bejn il-partijiet mhix ekwivalenti ghal ftehim konkluz permezz t'att pubbliku;

12. Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Trevor Buhagiar *et* vs. Montaldo *Insurance Services Limited proprio et nomine***, datata t-**30 t'April, 2003**, li bi kjarezza stipulat is-segwenti:

> "Illi fis-sentenza "**Alessandro Portanier vs Paolo Dalli**" **(A.C. 15 ta' Jannar 1937)** il-qorti sostniet illi t-transazzjoni li jkollha bhala oggett taghha xi immobbli ghandha ssir b'att pubbliku. Jekk l-oggett taghha ma jkunx xi mmobbli, it-transazzjoni trid issir almenu bi skrittura privata. Jekk ma tigix osservata din il-formalita` t-transazzjoni tkun nulla u ta' ebda effett";

Ikkunsidrat:

13. Illi l-provediment tal-artiklu fuq citat tal-Kap 16 u r-riferenza gurisprudenzjali fuq riferita jistabbilixxu b'mod car u univoku li *stante* li t-transazzjoni in kwistjoni bejn il-kontendenti tittratta proprjeta` immobiljari, allura din it-transazzjoni kellha tigi ezegwita permezz t'att pubbliku kif hemm stipulat;

14. Illi konsegwentement, ghandu jkun pacifiku li l-iskrittura datata z-17 t'April, 2014, hawn in dizamina, la ma gietx ezegwita permezz t'att pubbliku skont il-ligi, mhix valida u allura hi nulla u minghajr effett;

Ikkunsidrat:

15. Illi fid-dawl tas-suespost ghandha ghalhekk tigi akkolta t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement ghandhom jigu respinti l-ewwel (1) u r-raba' (4) risposti tal-intimat;

16. Illi fir-rigward tat-tieni (2) u tat-tielet (3) risposta tal-intimat jinghad li gialadarba "il-ftehim" in dizamina gie dikjarat null u minghajr effett, ir-rikorrenti ghandhom jirritornaw lill-intimat is-somma ta' €7,000.00 lilhom moghtija mill-intimat a bazi tal-istess;

17.0. Illi in vista tal-premess:

DECIDE:

17.1. Takkolji l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti Grech;

17.2. Tiddikjara li l-iskrittura privata datata z-17 t'April, 2014, hi nulla u minghajr effett;

17.3. Tirrespingi l-ewwel (1) u raba' (4) risposti tal-intimat Theuma;

17.4. Tordna lir-rikorrenti Grech biex jirrifondu lill-intimat Theuma l-ammont ta' €7,000.00 lilhom minnhu moghti a bazi tal-imsemmija skrittura privata hawn dikjarata nulla u minghajr effett;

17.5. Tawtorizza wkoll ghalhekk lill-istess intimat biex jirtira l-€2,000.00 minnu depozitati taht l-awtorita` tal-qorti bis-sahha tal-istess transazzjoni hawn dikjarata nulla u minghajr effett;

17.6. Bl-ispejjez ta’ din il-procedura kif dedotti fl-istess rikors guramentat promotur jinqassmu ugwalment bejn il-kontendenti, senjatament nofs l-ispejjez ikunu a karigu tar-rikorrenti Grech u n-nofs iehor ikun a karigu tal-intimat Theuma.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI