

QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

(President)

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis, 24 ta' Ottubru, 2019.

Numru 8

Rikors numru 1243/11JA

Laylay Company Limited (C 4534)

v.

Paul Mizzi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` attrici tal-15 ta' Dicembru, 2011, li fih inghad:

“1. Illi r-rikorrenti kienet akkwistat porzjon ta' art diviża ġewwa l-Fgura fi Triq il-Merħba permezz ta' kuntratt pubbliku datat 13 t'Awissu 2003 fl-atti tan-Nutar Dr Carmelo Mangion;

“2. Illi sussegwentement ir-rikorrent kienet żviluppat l-imsemmija porzjon t'art f'korp ta' bini konsistenti f'*semi-basement garages, maisonettes* u

appartamenti, liema korp m'għandux numru estern, pero' jismu Mir Court, u jinsab fi Triq il-Merħba, Fgura;

“3. Illi r-rikorrenti daħlet f'konvenju fuq l-imsemmi appartament ma' David Borg, liema konvenju għadu viġenti, għat-trasferiment tal-imsemmi fond;

“4. Illi l-intimat Paul Mizzi qiegħed jokkupa llegalment u abbużivament l-appartament internament immarkat bin-numru (1) li jiġi fit-tielet livel ta' bini u qiegħed fuq in-naħa tax-xellug fil-*first floor level*, meta wieħed iħares lejn il-*block* mill-faċċata, formanti parti mill-korp ta' *semi-basement garages*, l-ewwel livell ta' bini, *elevated ground floor maisonette*, tieni livell tal-bini, fejn hemm ukoll l-entrata u t-tromba tal-istess korp ta' bini sovrappost, u tliet sulari sovrastanti ta' żewġ appartament kull wieħed ilkoll bla numru uffiċjali u bl-isem ta' Mir Court fi Triq Merħba l-Fgura, u dana billi anke għamillu bieb tal-ħadid u katnazz sabiex jipprekludi aċċess lis-sid rikorrenti;

“5. Illi l-intimat m'għandu ebda eċċezzjoni x'jagħti għat-talbiet attriċi;

“Jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premezzi, għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddeċiedi skont it-talba attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skont l-artikolu 167 tal-kapitlu XII tal-Liġijiet ta' Malta; u

“2. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-appartament internament immarkat bin-numru 1 f'Mir Court fi Triq Merħba l-Fgura;

“Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali kontra l-intimat min issa ngunt għas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Mizzi tas-26 ta' Jannar, 2012, li permezz tagħha eccepixxa:

“1. Illi fl-ewwel lok, l-intempestivita` tal-azzjoni attriċi peress li:

(a) l-istess soċjeta` attriċi għandha l-obbligu li ttrirrispetta u tonora l-konvenju viġenti kif imsemmi minnha stess fil-paragrafu 3 tar-rikors promotur; u

(b) peress li l-intimat bħala fatt qatt ma ġie nterpellat uffiċjalment jew ġudizzjarjament kif falsament hemm allegat fir-rikors promotur.

“Għalhekk it-talbiet kif dedotti huma irriti u intempestivi u għandhom jiġu respinti;

“2. Bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, u fil-każ biss li l-Qorti jidhrilha opportun li tinvestiga wkoll il-mertu, it-talbiet attriċi xorta waħda huma kollha nfondati u jimmeritaw li jiġu respinti peress li:

(a) L-eċċipjent intimat għandu titolu validu fil-liġi billi għandu jirriżulta li favur tiegħu hemm iċ-ċessjoni tal-konvenju oriġinali, liema konvenju magħmul ma’ David Borg kien ġie ċedut lis-soċjeta’ JAJ Company Ltd u in segwita mgħoddi lill-intimat Paul Mizzi. Dawn iċ-ċessjonijiet kienu kollha sinkroniżżati u ffirmati, bl-għarfien u debita awtorizzazzjoni tal-partijiet kollha nvoluti, inkluża s-soċjeta’ attriċi;

(b) Illi *inoltre* l-awturi tal-intimat u, warajhom l-istess intimat, ingħataw il-pussess tal-fond *de quo* mis-soċjeta’ attriċi u jsegwi għalhekk li l-okkupazzjoni tal-fond mill-intimat hija legali u ċertament mhux waħda abbusiva;

(c) Illi d-drittijiet naxxenti mill-konvenju oriġinali maqbul ma’ David Borg jinsabu ċeduti favur l-intimat, aċċettanti;

(d) Illi l-intimat *inoltre* ħallas l-ammont sħiħ dovut għall-akkwist tal-fond okkupat minnu, u *di piu’*, is-soċjeta’ attriċi rċeviet somma sostanzjali mir-rikavat tal-prezz tal-bejgħ tal-fond *de quo*;

(e) Illi l-iffirmar tal-att finali għadu ma sarx in konsegwenza ta’ ostakoli ripetuti da parti tas-soċjeta’ attriċi. Dan l-aġir abbusiv wassal biex it-trasferiment finali jibqa’ pendenti u ċertament m’għandux iwassal biex is-soċjeta’ attriċi tkun ippremjata doppjament billi tiegħu l-flus tal-akkwist tal-fond *oltre* li tirriprendi l-fond battal;

“Illi għal dawn ir-raġunijiet it-talba attriċi kif dedotta għandha tiġi respinta bl-ispejjeż għaliex ċertament m’huwiex il-każ ta’ ħruġ ta’ ordni ta’ żgumbrament.

“Illi qegħda ssir riserva espressa għal kull azzjoni ta’ danni spettanti lill-intimat eċċipjent, li ġew ġja’ kaġjonati, kif ukoll danni futuri dovuti għall-inadempjenza tas-soċjeta’ attriċi.

“Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta’ Mejju, 2014, fl-ismijiet premissi, li permezz tagħha l-kawza giet deciza fis-sens li filwaqt li caħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, astjeniet milli tiegħu konjizzjoni tal-

ewwel talba billi l-konvenut gie awtorizzat jikkontesta l-kawza, u laqgħet it-tieni talba attrici u għall-fini tat-talba ta' zgumbrament ipprefiggiet terminu ta' xahar. Bl-ispejjez tal-kawza jigu sopportati mill-konvenut.

Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“Illi s-soċjeta' attrici qed titlob l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond indikat fir-rikors prevja dikjarazzjoni li dan qed jokkupa l-istess ambjenti mingħajr titolu. Għal dan, il-konvenut qed jirrispondi illi huwa għandu titolu peress li akkwista d-drittijiet li kellu ċertu David Borg tramite konvenju li kellu l-istess Borg mas-soċjeta' attrici għall-akkwist tal-istess fond.

“Illi mill-*punto di vista* legali din il-kawza ma tippreżenta ebda diffikolta'. Infatti anke jekk huwa minnu kif qed isostni l-konvenut illi huwa għandu konvenju veljanti mas-soċjeta' attrici biex jakkwista l-proprjeta' in kwistjoni, dan ma jagħtih ebda dritt jokkupa l-istess proprjeta' ladarba ma għandu ebda titolu biex jokkupaha. Infatti biex ikollu dak it-titolu jrid ikollu d-dritt ta' proprjeta' li jista' jakkwistaha biss permezz ta' att pubbliku, inkella xi titolu ieħor bħal lokazzjoni li lanqas ma huwa qed jivvanta. Allura ma jistax jeċċepixxi b'suċċess li għandu xi dritt iżomm il-proprjeta' f'idejh. Jekk għandu xi drittijiet oħra fil-konfront ta' terzi jew tal-istess soċjeta' attrici jista' jaġixxi mod ieħor.

“Illi għalhekk il-Qorti hija konvinta li l-konvenut ma jista' jivvanta ebda titolu fir-rigward tas-soċjeta' attrici. Gie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet “Saviour Zammit vs Joseph Galea et” (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem “*bla titolu*” espressa f'att ġudizzarju promotur, “*kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attributi li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenuta li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika legittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika legittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attributi.*” Kwindi l-Qorti se tilqa' t-talba għall-iżgumbrament.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li permezz tiegħu talab li din il-Qorti tirrevoka u thassar s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-

30 ta' Mejju, 2014, fl-ismijiet premessi, billi tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-appellant u tichad it-talbiet tas-socjeta` attrici appellata. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` attrici appellata li permezz taghha sahqet li l-appell interpost mill-appellant ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra tieghu u s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Mejju, 2014, kkonfermata fl-intier taghha.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat li waqt is-seduta tal-20 ta' Gunju, 2019, l-avukati difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell li baqa' differit ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza, li tressqet bi procediment sommarju specjali, s-socjeta` attrici taghmel talba ghall-izgumbrament tal-konvenut mill-appartament numru 1, Mir Court, Triq il-Merhba, Fgura.

Il-konvenut, wara li ntlaghet it-talba tieghu li jikkontesta l-kawza, eccepixxa li l-azzjoni attrici kienet wahda intempestiva peress li kellha tonora l-konvenju vigenti msemmi minnha, u peress li huwa qatt ma gie

interpellat ufficjalment biex jizgombra mill-fond in kwistjoni. Filwaqt li fil-mertu jichad it-talbiet attrici stante li jikkontendi li ghandu titolu validu fil-ligi peress li hemm cessjoni tal-konvenju originali u peress li nghata pussess tal-fond u ghalhekk l-okkupazzjoni hija wahda legali u mhux wahda abbusiva. Inoltre jikkontendi li huwa hallas l-ammont shih dovut ghall-akkwist tal-fond in kwistjoni okkupat minnu u li l-att finali ma sarx in konsegwenza tal-agir abbusiv tas-socjeta` attrici.

L-ewwel Qorti permezz tas-sentenza appellata ddecidiet il-kawza favur is-socjeta` attrici stante l-konvinzjoni taghha li l-konvenut ma seta' jivvanta ebda titolu fir-rigward tas-socjeta` attrici u ghalhekk ipprefiggiet terminu ta' xahar ghall-fini tat-talba attrici ta' zgumbrament.

Il-konvenut hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interpona l-appell in ezami li jissejjes fuq tliet aggravji principali:

(1) li l-ewwel sentenza mkien ma tindirizza l-eccezzjoni ta' l-intempestivita`;

(2) l-ewwel Qorti ma setghetx legittimament tasal ghall-izgumbrament ta' l-appellant peress li l-kawza kienet ibbazata fuq il-premessa ta' okkupazzjoni bla titolu izda soggetta ghall-pussess tal-appellant;

(3) kien hemm relazzjoni bejn is-socjeta` appellata u l-appellant.

Il-konvenut appellant fl-ewwel aggravju tieghu jilmenta li bhala fatt huwa qatt ma gie interpellat ufficjalment jew gudizzjarjament qabel il-kawza, kif allegat mis-socjeta` appellata, sabiex jizgombra mill-appartament in kwistjoni u dan ghandu jigi rifless fil-kap tal-ispejjez. Is-socjeta` appellata min-naha l-ohra tinsisti li fil-fatt il-konvenut kien gie interpellat u debitament notifikat permezz ta' ittra ufficjali kif rizultanti mill-ittra ufficjali annessa mar-rikors promotur.

Jibda billi jigi osservat li l-eccezzjoni ta' l-intempestivita` tal-azzjoni hija wahda ta' natura dilatorja u ghalhekk ghandha titqajjem u tigi mistharrga fil-bidu tal-kawza. Fil-kaz li titressaq tali eccezzjoni, l-piz tal-prova jaqa' fuq il-konvenut li jressaqha fuq il-massima li *reus in excipiendo fit actor*, u huma mehtiega l-istess provi fi grad tali li s-soltu jaqghu fuq attur dwar il-pretensjonijiet tieghu f'kawza civili. Minbarra dan, minhabba li l-effett ta' ezitu favorevoli ghall-eccezzjoni ta' intempestivita` huwa dak li jehles lill-parti konvenuta milli tibqa' izjed fil-kawza, bil-jedd tal-parti attrici li terga' tibda procedura meta jghaddi t-terminu li jinghata, l-eccezzjoni trid tintlaqa' meta tassew tkun pruvata u dan fuq il-principju li azzjoni tigi salvata jekk dan huwa possibbli.

Meta wiehed japplika dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jirrizulta li l-ittra ufficjali annessa mar-rikors promotur kienet intestata lill-konvenut Paul

Mizzi fl-indirizz ta' Mir Court, Flat 2, Triq il-Merhba, Fgura, mentri fuq in-naha ta' isfel taghha jirrizulta li n-notifika kellha ssir lill-avukat difensur tal-konvenut fil-Qorti. Issa meta wiehed jara r-riferta fuq in-naha ta' wara tal-ittra ufficjali, jsib li min-naha l-purtier nizzel li l-konvenut Paul Mizzi kien debitament notikat bl-ittra ufficjali peress li kien il-persuna msemmija fir-riferta tal-purtier bhala l-persuna li f'idejha thalliet il-kopja. Min-naha l-ohra hemm dikjarazzjoni tal-avukat difensur li ddikjara li huwa ma kienx istruwit jew inkarigat li jaccetta notifika f'isem Paul Mizzi, kwindi ma setax jaccetta n-notifika relattiva. Fil-mori tal-proceduri l-konvenut appellant ma ressaq ebda provi fuq din l-eccezzjoni u kwindi ma jirrizultax car jekk in-notifika effettivamente saritx direttament lill-konvenut appellant jew lill-avukat difensur tieghu. Fin-nuqqas ta' prova cara, li kienet tispetta lill-istess konvenut, ladarba ressaq tali eccezzjoni, din il-Qorti ma tarax li dan l-aggravju tal-appellant jista' jwassal ghal dak mixtieq minnu.

Jinghad ukoll li fir-rigward tal-ilment tal-konvenut appellant li l-ewwel Qorti ma indirizzatx l-eccezzjoni tieghu ta' intempestivita`, ghalkemm huwa minnu li l-ewwel Qorti ma ddeciditx din l-eccezzjoni b'kap separat, huma biss dawk l-eccezzjonijiet mahsuba taht l-Artikolu 730 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta), li ghandhom jigu decizi b'kap ghalihom, qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-mertu, taht piena ta' nullita`. L-intempestivita` tal-azzjoni mhix

wahda minnhom, kwindi meta l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha, l-intempestivita` tal-azzjoni kienet inkluzi.

Fit-tieni aggravju tieghu, l-appellant jikkontendi li huwa ressaq provi li juru li kien hemm ness legali bejnu u bejn s-socjeta` attrici li juru li huwa kellu ftehim legittimu maghha. Jiccita giurisprudenza fis-sens li l-azzjoni attrici ta' zgumbrament setghet tirnexxi biss jekk jigi ppruvat li huwa qatt ma kellu pussess validu tal-fond jew li huwa uzurpa l-pussess tal-fond bi vjolenza jew qerq. Jishaq li ladarba s-socjeta` attrici qieghda tibbaza l-azzjoni taghha fuq il-pussess illegali u n-nuqqas ta' titolu tal-appellant, l-azzjoni attrici ma setghetx tirnexxi peress li jinsisti li huwa kellu pussess validu mid-data tal-weghda ta' cessjoni u dan ghaliex mhux biss hallas il-valur intier tal-appartement, imma nghata wkoll pussess tal-appartement, bil-kunsens tas-socjeta` appellata stess li akkwixxiet ghall-weghdiet ta' cessjoni. Jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tinvesti dan l-element ta' pussess li kien igawdi, u jinsisti li l-azzjoni ta' zgumbrament ma setghet qatt tirnexxi ladarba l-pussess tieghu kien wiehed legittimu.

Ghandu jinghad li mill-provi in atti jirrizulta li s-socjeta` attrici, wara li xtrat l-art, bniet blokka ta' appartamenti li jgibu l-isem ta' Mir Court, Triq il-Merhba, Fgura. Hija dahlet f'konvenju ma' certu David Borg fit-13 ta' Mejju, 2009, li permezz tieghu *inter alia* wieghdet li tbigh tliet appartamenti li jgibu n-numri 1, 5 u 6 fl-imsemmija blokka lill-istess David

Borg li wieghed li jaccetta, jixtri u jakkwistahom bil-prezz ta' €349.406 (Lm150,000 jew Lm50,000-il wiehed). Din is-somma kellha tigi pacuta ma' xoghol ta' bini u kostruzzjoni li Borg kellu jwettaq f'sit kontrada tal-Barrani, Valletta Road, Ghaxaq, konsistenti f'garaxxijiet industrijali skont kuntratt ta' appalt li sar bejn l-istess komparenti fuq il-konvenju fl-istess gurnata. Fil-konvenju jinghad li l-appartamenti ser jinbighu fl-istat prezenti, bla bibien ta' gewwa u ta' barra tal-flats. L-istess konvenju kien jipprovdi ghad-dritt tas-sostituzzjoni b'terzi fuq il-kuntratt finali, in parte jew in toto. Jigi sottolinjat li f'dan il-konvenju imkien ma hemm provdut ghal xi ftehim li Borg seta' jokkupa l-istess appartamenti jew li jiddisponi minnhom mod iehor (bhal per ezempju lokazzjoni jew kommodat) sa meta effettivament jigi ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh.

Sussegwentement, permezz ta' ftehim tad-29 ta' Marzu, 2010, David Borg dahal fi ftehim ta' wegħda ta' cessjoni ta' drittijiet li Borg akkwista permezz tal-konvenju hawn fuq imsemmi favur is-socjeta` JAJ Company Limited. JAJ Company Limited da parti tagħha accettat, intrabtet u obligat ruhha li takkwista l-appartament bin-numru 1 f'Mir Court, Triq il-Merħba, il-Fgura, bil-prezz ta' €116,468.67 u dan mhux bi hlas ta' flus, izda bi tpacija ma' konkos li l-akkwirenti kellha tissupplixxi lill-istess Borg.

Fl-istess gurnata sar ftehim ta' wegħda ta' cessjoni iehor bejn JAJ Company Limited u l-konvenut Paul Mizzi, fejn is-socjeta` JAJ Company

Limited weghdet li ccedi, tassenja u titrasferixxi b'titolu ta' cessjoni ta' drittijiet lill-konvenut akkwirent li accetta, ntrabat u obbliga ruhu li jakkwista bl-istess titolu ta' cessjoni d-drittijiet spettanti lis-socjeta` JAJ Company Limited, li akkwistat permezz ta' ftehim ta' weghda ta' cessjoni ta' konvenju maghmul fl-istess gurnata fuq il-fond in kwistjoni. Dan versu il-prezz ta' €116,468.67, li gie dikjarat fl-istess ftehim li s-socjeta` JAJ Company Limited kienet irceviet qabel. Kwindi jinsab assodat li l-konvenut hallas il-flus in rapprezentanza tal-prezz tal-appartament sahsitra qabel l-imsemmi ftehim. Ghalkemm f'dan il-ftehim jinghad li JAJ Company Limited kellha thallas dan il-prezz lil Borg bi tpacija ma' konkos li kellha tissuplixxi lil Borg, l-istess Borg ma jirrizultax li kien komparenti fuq dan il-ftehim.

Mhux dubitat li s-socjeta` attrici ma kienet parti fl-ebda wiehed miz-zewg skritturi ta' weghda ta' cessjoni ta' drittijiet. Inoltre ghalkemm it-tliet skritturi ghandhom konnessjoni bejniethom in kwantu jittrattaw l-istess immobbli, huma tliet skritturi separati u distinti. Tant hu hekk li filwaqt li l-konvenju baqa' jiggedded, l-iskritturi ta' weghda ta' cessjoni ta' drittijiet ma baqghux jiggeddu peress li d-direttur tas-socjeta` JAJ Company Limited gie nieqes u rrizultaw numru ta' komplikazzjonijiet. Sadanittant il-konvenut ressaq proceduri gudizzjarji separati fil-konfront ta' JAJ Company Limited u David Borg sabiex jigi dikjarat kreditur taghhom fis-somma ta' €116,468.67, u sabiex jigu ordnati li jhallsuh lura l-imsemmija

somma ta' flus. Ghalkemm dawk il-proceduri (li jgibu referenza 1031/2011) gew determinati permezz ta' sentenza oħra tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Lulju, 2016, fejn intlaqghu t-talbiet attrici limitatament fil-konfront ta' JAJ Company Limited, dik is-sentenza llum il-gurnata tinsab appellata.

Trattati l-fatti, ghandu jinghad li ma jirrizultax ikkontestat mill-konvenut li t-titolu tal-proprjeta` in kwistjoni ghadha sal-lum il-gurnata vestita fis-socjeta` attrici. Fil-fatt huwa principju assodat li trasferiment ta' proprjeta` immobbli jista' jsir biss permezz ta' att pubbliku. Kwalunkwe ftehim li seta' kien hemm rigward l-imsemmi appartement ma jiswiex wisq, jekk ma jsirx trasferiment b'att pubbliku, u ladarba l-kuntratt tal-akkwist favur David Borg jew terza persuna baqa' sal-lum il-gurnata ma sarx, qatt ma jista' jitqies li l-imsemmi appartement gie trasferit lill-istess konvenut. Isegwi li ma hemmx dubju li t-titolu tal-proprjeta` de quo, fil-prezent jghajjat lis-socjeta` attrici.

Ghalkemm il-konvenut appellant jikkontendi li ressaq provi li juru n-ness legali bejnu u bejn is-socjeta` attrici, li kellu ftehim legittimu magħha, jigi ribadit li fil-fehma ta' din il-Qorti t-tliet skritturi jibqghu distinti u ma jirrizultax ippruvat li s-socjeta` attrici ghaddiet il-pussess tal-appartement lill-konvenut. Jigi osservat li ghalkemm il-konvenut qieghed fil-pussess effettiv tal-appartement u qieghed juzah, ma jfissirx li huwa qieghed

jagħmel dan b'xi dritt fuq l-istess fond. Mill-provi jirrizulta li għalkemm is-socjeta` attrici kienet ben konsapevoli tal-fatt li David Borg kellu s-setgħa li jagħmel cessjoni tad-drittijiet tiegħu fuq il-konvenju favur terzi, hija qatt ma kienet partecipi fl-iskritturi ta' wegħdiet ta' cessjoni u għalkemm hija setgħet kienet konxja li l-konvenut kellu interess fl-appartament in kwistjoni, jibqa' l-fatt li ma jirrizulta li sar ebda ftehim bejn is-socjeta` attrici u l-konvenut fuq l-imsemmi appartament.

Inoltre għalkemm il-konvenut jishaq li huwa kellu pussess validu fuq l-appartament numru 1, li jingħad ingħata lilu mid-data tal-wegħda ta' cessjoni, tant li jgħid li l-appartament ingħatalu b'bieb temporanju u ingħata wkoll cavetta għall-katnazz mid-direttur ta' JAJ Company Limited, dan ma jinsab korroborat bl-ebda mod. Jigi osservat li l-iskrittura ta' wegħda ta' cessjoni ta' drittijiet ma ssemmi xejn fir-rigward tal-pussess li allegatament ingħata lill-konvenut fl-istess gurnata (29 ta' Marzu, 2010). Anzi mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta` attrici jingħad li l-bieb twaħħal mill-konvenut wara li gie nieqes id-direttur ta' JAJ Company Limited (għall-habta ta' Mejju 2010), liema xhieda tinsab korroborata minn David Borg.

Fi kwalunkwe kaz, ma jirrizultax li s-socjeta` attrici tat il-kunsens tagħha għall-pussess da parti tal-konvenut fuq il-fond in kwistjoni. Ladarba l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni ma tirrizultax mill-provi li saret bil-

kunsens tas-socjeta` attrici, din il-Qorti ma tarax kif il-konvenut jista' jargumenta li l-pussess tieghu huwa wiehed legittimu. Lanqas jirrizulta ppruvat kif jikkontendi l-appellant li s-socjeta` attrici implicitament tat il-kunsens taghha hekk kif ikkonsenjat xi madum, peress li, kif irrizulta mill-provi, l-konvenut ghandu appartament iehor fl-istess blokk ta' bini u allura ma jirrizultax car jekk il-konsenja ta' madum sarx relattivament ghal appartament numru 1 jew appartament numru 2. Isegwi li lanqas jirrizulta li l-konvenut jista' jivvanta pussess validu. Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tal-appellant ma jista' jirnexxi.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-konvenut appellant, dak fejn jikkontendi li kien hemm relazzjoni bejnu u bejn is-socjeta` attrici appellata. Jilmenta li l-ewwel Qorti naqset milli tesplora r-relazzjoni li zviluppat bejn il-kontendenti fil-kawza u milli tissindika l-pussess u l-ftehim li l-appellant dahal fihom. Dan fil-fehma tieghu kien ikun utli peress li b'hekk kien jirrizulta li kien hemm relazzjoni. Jishaq li l-ewwel Qorti ma setghetx tistrieħ unikament fuq it-titolu tas-socjeta` appellata u l-konvenju indipendentement mill-obbligi li gew kuntrattati sussegwentement. Il-konvenut appellant jaghmel referenza mill-gdid ghat-tliet skritturi cioe` ghal-konvenju tat-18 ta' Mejju, 2009 u z-zewg wegħdjet ta' cessjoni ta' drittijiet li saru fl-istess gurnata fid-29 ta' Marzu, 2010, li gew iffirmati fl-ufficcju tas-socjeta` attrici. Din, fil-fehma tal-konvenut appellant, hija prova bizzejjed li l-iskritturi ta' wegħdjet ta' cessjoni gew konkluzi bl-

gharfien u bl-awtorizzazzjoni tal-partijiet kollha, inkluz tas-socjeta` appellata. Huwa jikkontendi li l-validita` tal-weghdiet ta' cessjoni ma jistghux jigu kkontestati mis-socjeta` appellata, peress li gew sodisfatti ir-rekwiziti tal-Artikoli 1469 *et seq* tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar ic-cessjoni ta' krediti u jeddijiet ohra. Jinsisti li l-konvenju u l-weghdiet ta' cessjoni huma intrinsikament konnessi ma' xulxin u l-konvenju jew l-obbligazzjoni originali ma tistax titqies separatament mill-weghdiet ta' cessjoni li jinkorporaw obbligazzjonijiet sekondarji.

Il-konvenut appellant jikkontendi li l-konvenju huwa rilevanti kemm fih innifsu, kif ukoll fil-kuntest tal-obbligazzjonijiet sekondarji u dan peress li jenfasizza l-obbligi tal-partijiet li ffirmawh. B'hekk jargumenta li s-socjeta` attrici appellata kellha tirrispetta l-kundizzjonijiet li ffirmat fuq il-konvenju ma' David Borg, fejn wegħdet li mhux biss tbigh l-appartament lil David Borg, izda wkoll l-obbligu li tirrikonoxxi lil terzi favur ta' min David Borg ikun ceda d-drittijiet tieghu fuq il-konvenju. David Borg iffirma wegħda ta' cessjoni favur terza persuna (JAJ Company Limited) li hi wkoll inghatat il-fakolta` li ccedi d-drittijiet tagħha lil terzi, liema drittijiet fil-fatt gew ceduti lill-appellant. Illi huwa hallas ukoll il-prezz tal-appartament u li effettivament dan għadda lil David Borg u s-socjeta` appellata kienet qieghda tigi mħallsa bix-xoghlijiet magħmula minn David Borg ai termini tal-konvenju, liema xogħolijiet kienu fil-possibilita` li jitwettqu minhabba l-kapital li hareg il-konvenut appellant.

Kwindi jishaq li s-socjeta` appellata kellha obbligu li tkompli tirrikonoxxi lill-appellant bhala t-terz li kien ser jidher fuq il-konvenju u mhux tipprova li tiehu vantagg mill-fatt li miet id-direttur ta' JAJ Company Limited meta David Borg irrifjuta li jestendi l-weghda ta' cessjoni favur l-appellant. Il-konvenut appellant jikkontendi li kien minhabba l-agir tas-socjeta` appellata, flimkien ma' David Borg u JAJ Company Limited, li taw lok ghall-iskadenza tal-obbligazzjoni sekondarja, intrinsikament marbuta mal-obbligazzjoni originali. Isostni li s-socjeta` appellata m'ghandhiex tigi ppremjata billi tiehu l-pussess battal tal-appartament, kif ukoll il-valur intier tieghu peress li kellha tirrispetta l-obbligazzjonijiet sekondarji li gew ikkuntrattati a bazi tal-obbligazzjoni originali bil-kunsens taghha.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti ma taqbel xejn mal-argument maghmul mill-konvenut appellant f'dan l-ahhar aggravju tieghu. Jigi ribadit dak li nghad minn din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha taht it-tieni aggravju li l-konvenju huwa ftehim distint mill-iskritturi ta' weghdiet ta' cessjoni, u li ebda rapprezentant tas-socjeta` attrici ma deher jew iffirma l-iskritturi ta' weghdiet ta' cessjoni. Tant huma distinti li filwaqt li l-konvenju baqa' jiggadedd, u ghalhekk baqa' jorbot lill-venditur prospettiv u lill-akkwirent prospettiv, l-iskritturi ta' weghdiet ta' cessjoni ma baqghux jiggeddu. Kwindi l-argument li s-socjeta` attrici setghet b'xi mod intrabtet

mal-obbligazzjonijiet sekondarji rizzultanti mill-imsemmija skritturi ma jregix.

Jinhass opportun jigi enfasizzat ukoll li l-imsemmija skritturi huma wegħdjet ta' cessjoni ta' drittijiet u mhux kuntratt ta' cessjoni ta' drittijiet perfezzjonat, kif mahsub taht l-Artikolu 1469 tal-Kodici Civili kif donnu jittanta jargumenta l-konvenut appellat. L-Artikolu 1469 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

“ic-cessjoni jew bejgh ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjeta` tagħhom tigi akkwistata ipso jure mic-cessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u barra minn meta c-cessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att ta-cessjoni”.

F'dan il-kaz l-att ta' cessjoni qatt ma sar. L-iskritturi ta' wegħdjet ta' cessjoni kienu atti preparatorji jew ftehim preliminari dwar ic-cessjoni li kellha ssir, izda mhumiex atti ta' cessjoni. Inoltre jigi puntwalizzat ukoll li skont l-Artikolu 1471 tal-Kodici Civili:

“lc-cessjonarju ma jistax, kwantu għat-terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet imgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent”.

Ma jirrizultax anqas li qatt saret tali notifika li trid il-ligi, apparti li ovvjament qatt ma sehhet ic-cessjoni vera u proprja. Fil-kawza **Giuseppe Pulis v. Michele Demanuele** deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Novembru, 1994, gie osservat li:

“Il-legislatur kien tant tassattiv f’materja ta’ cessjoni jew assenjazzjoni ta’ jeddijiet u krediti li jesigi mhux biss li ftehim bhal dan irid isir bil-miktub ad validitatem, imma jesigi wkoll in-notifika tieghu lil terz li jkollu interess permezz ta’ att gudizzjarju”.

(Ara f’dan is-sens ukoll is-sentenzi ta’ din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Cassar v. Bartolomeo Sammut**, deciza fit-23 ta’ Ottubru 1989 u **George Borg v. John Debono** deciza fit-28 ta’ Frar, 2003.)

Ghalkemm l-Artikolu 1473 tal-Kodici Civili jipprovdi li *“it-taghrifa mhix mehtiega jekk id-debitur ikun accetta c-cessjoni”*, il-fatt li l-konvenju bejn is-socjeta` appellata u David Borg kien jipprovdi *“Bid-dritt tas-sostituzzjoni b’terzi fuq l-att finali in parte jew in toto”*, din fiha nnifisha mhix accettazzjoni imma kunsens moghti preventivament mill-venditur prospettiv sabiex il-kompratur prospettiv icedi d-drittijiet tieghu fuq il-konvenju. Hu veru li l-accettazzjoni, tista’ ssir bil-fomm u, kwindi, tista’ tkun anke implicita, pero`, trid tirrizulta cara u inekwivoka. Ghalkemm wegħdiet ta’ cessjoni saru fl-ufficini tas-socjeta` attrici, mill-provi ma jirrizultax li dawn saru fil-prezenza tar-rapprezentanti tagħha u ghalkemm s-socjeta` attrici eventwalment jista’ jkun li saret taf bihom, dan ma jfissirx li hi accettathom u wisq anqas jista’ jinghad li ntrabtet bihom. Isegwi li lanqas minn dan l-aspett l-argument tal-konvenut appellant ma jistax jintlaqa’.

Ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-appellant li s-socjeta` attrici hija obbligata li tirrispetta l-kundizzjonijiet li ffirmat fuq il-konvenju ma' David Borg, inkluz li tirrikonoxxi terz li favur tieghu David Borg ikun ceda d-drittijiet tieghu fuq il-konvenju, f'dan il-kaz ma tirrizultax li sehhet ic-cessjoni ta' drittijiet favur il-konvenut appellant. Il-katina ta' skritturi ta' promessi ta' cessjoni giet ostakolata bil-mewt tad-direttur ta' JAJ Company Limited li la gew imgedda u lanqas finalizzati permezz ta' att ta' cessjoni, kwindi kif gustament ritenut mill-ewwel Qorti, l-konvenut appellant m'ghandu ebda titolu fil-konfront tas-socjeta` attrici u lanqas ebda jedd li jibqa' jokkupa l-proprjeta` in kwistjoni, peress li kif inghad qabel il-pussess tieghu mhux wiehed validu. Ir-relazzjoni bejn is-socjeta` attrici u l-konvenut mhix wahda tali li fuqha l-konvenut jista' jsejjes il-pretensjonijiet tieghu. Il-fatt li ssir weghda ta' bejgh ma jaghtix lil dak li favur tieghu ssir il-weghda xi dritt ta' pussess tal-haga mwieghda. Dan il-konvenut appellant jafu, tant li l-azzjoni gudizzjarja sabiex jirkupra l-flus li huwa hareg in konnessjoni mal-appartament in kwistjoni ma saritx fil-konfront tas-socjeta` attrici. Kwindi l-appell tal-konvenut appellant f'dan il-kaz ma jstax jirnexxi u ser jigi michud. Dan minghajr hsara ghall-jedd li l-konvenut appellant ghandu fil-konfront ta' terzi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenut appellant, tikkonferma s-sentenza

App. Civ. 1243/11

appellata tat-30 ta' Meju, 2014, fl-ismijiet premessi, bl-ispejjez kollha ta' dan l-appell jithallsu mill-konvenut appellant.

It-terminu ta' xahar iffissat mill-ewwel Qorti ghall-fini ta' zgumbrament jibda jiddekorri mil-lum.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imhallef

Noel Cuschieri
Imhallef

Deputat Registratur
gr