QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Marzu 2020

Numru 33

Citazzjoni numru 930/05 AF

John Vella Laurenti

v.

Alexander Vella Laurenti, u b'digriet tat-3 ta' Dicembru 2019 l-atti gew trasfuzi f'isem Helen Vella bhala werrieta universali tal-istess Alexander Vella Laurenti li miet fil-mori tal-kawza; Richard Vella Laurenti, Mario Vella Laurenti, Monica Pace Gouder, Elisabeth Mamo, Umberto Vella Laurenti, u Anton Vella Laurenti Ikoll ulied eredi tal-mejtin Guido Vella u Anonietta nee` Laurenti

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni tal-attur John Vella Laurenti pprezentat minnu fil-5 ta' Ottubru, 2005, fejn inghad hekk:

> "Premess illi missier il-kontendenti Guido Vella miet fit-tlieta (3) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) u s-successjoni tieghu rregolaha b'testment *unica charta* in atti tan-Nutar Dottor Francis

Micallef datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Frar tas-sena elf disa mija u disgha u sebghin (1979) (Kopja tieghu hawn annessa u markata "Dok. JVL1").

"Premess illi omm il-kontendenti Antonietta mietet fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002) u s-successjoni taghha rregolatha b'zewg testmenti u cioe' bit-testment *unica charta* hawn fuq imsemmi u b'testment agguntiv in atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat hamsa (5) ta' April tas-sena elf disa mija u disgha u disghin (1999) (kopja tieghu hawn annessa u markata "Dok. JVL2".

"Premess illi in forza ta' dawn it-testmenti rispettivi, d-dar bin-numru dsatax (19) bl-isem "Wayne House" fi Trejqet Sant Injazju, gewwa tas-Sliema, illi kienet tapartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti gja ezistenti bejn il-genituri tal-kontendenti u cioe' bejn l-imsemmija Antonietta Vella nee' Laurenti u Guido Vella, intirtet f'ishma ugwali bejn il-kontendenti kollha.

"Premess illi wara l-mewt ta' zewgha Guido, Antonietta Vella, wara diversi snin toqghod ma' binha John Vella Laurenti (l-attur) xtaqet li tirritorna tabita gewwa dik li kienet id-dar matrimonjali taghha u ta' zewgha Guido, u cioe' id-dar bin-numru dsatax (19) bl-isem "Wayne House" fi Triq Sant Injazju, gewwa tas-Sliema.

"Premess illi qabel mal-imsemmija dar setghet tospita gewwa fiha lura lil Antonietta Vella din kellha bzonn ta' xoghlijiet ta' riparazzjoni u ameljoramenti strutturali urgenti peress illi din kienet fi stat perikolanti.

"Premess illi l-attur, bejn Jannar tas-sena elfejn u wiehed (2001) u Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002) u cioe' sad-data tal-mewt ta' ommu, fuq inkarigu u struzzjonijiet minn l-istess ommu Antonietta Vella nee' Laurenti, ikkommissjona u hallas ghal diversi xoghlijiet u ameljoramenti u nkorra diversi spejjez fid-dar imsemmija bl-isem "Wayne House".

"Premess illi n-nefqa globali li saret minn flus l-attur f'din id-dar tammonta ghal sbatax-il elf erba' mija u tlieta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm17,423.50c) u dan kif jidher mid-dokumenti hawn annessi u markati "Dok. JVL3" u "JVL4".

"Premess illi sabiex jikkoordina u jorganizza t-twettiq tal-imsemmija xoghlijiet f'"Wayne House" l-attur kien kostrett joqghod il-boghod mil-lant tax-xoghol tieghu u dan b'telf ghalih u b'gwadann ghall-konvenuti kollha bhala werrieta tal-imsemmija dar li wara dawn ix-xoghlijiet akkrexxiet fil-valur taghha.

"Premess illi l-konvenuti minkejja nterpellati diversi drabi sabiex jirrimborsaw u jhallsu lill-attur l-ispejjez kollha li huwa nefaq f'din id-dar, dawn baqghu ma hallsux.

"Premess illi l-attur kemm-il darba nterpella lill-konvenuti sabiex jirrimborsawh u jhallsuh l-ispejjez kollha li huwa nefaq f'din id-dar u kien dahal ukoll f'negozjati maghhom u partikolarment mal-konvenut Alex

Vella u ma' omm il-kontendenti sabiex isir ftehim fuq il-hlas u sabiex issir il-kostituzzjoni ta' debitu relattiva, liema negozjati saru f'laqgha li sehhet ghand in-Nutar Maurice Gambin, izda l–konvenuti baqghu ma hallsux u ghalhekk kellha tinfetah din il-kawza.

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti prevja kull dikjarazzjoni u/jew provvediment li hija jidhrilha xierqa u opportuni, m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara lill-konvenuti, qua eredi tad-defunti Guido u Antonietta Vella debituri tal-attur fl-ammont ta' sbatax-il elf erba' mija u tlieta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm17,423.50c), jew somma ohra verjuri li tigi likwidata minn dina l-Onorabbli Qorti, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi, rapprezentanti l-ispejjez li huwa ghamel fl-imsemmija dar "Wayne House".

"2. Tiddikjara lill-konvenuti, qua eredi tad-defunti Guido u Antonietta Vella, responsabbli ghall-hlas ta' kumpens li jigi stabbilit u likwidat minn dina l-Onorabbli Qorti, okkorendo bl-opera ta' periti u esperti nominandi, bhala hlas dovut lill-attur ghax-xoghol u servizzi li huwa esegwixxa u presta sabiex jikkordina u jorganizza it-twettiq tal-imsemmija xoghlijiet fl-imsemmija "Wayne House".

"4. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti, qua eredi tad-defunti Guido u Antonietta Vella, sabiex fi zmien qasir li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, ihallsu lill-attur kwalunkwe kumpens hekk likwidat u kif ukoll is-somma ta' sbatax-il elf erba' mija u tlieta u ghoxrin lira Maltin u hamsin centezmu (Lm17,423.50c), jew somma ohra verjuri likwidata.

"Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Alexander Vella Laurenti, in-Nutar Dr Richard Vella Laurenti, Mario Vella Laurenti, Elisabeth Mamo, Umberto Vella Laurenti, u Anton Vella Laurenti pprezentata minnhom fit-12 ta' Jannar, 2006, li permezz taghha eccepew is-segwenti:

"1. Il-konvenuti n-Nutar Dr. Richard Vella Laurenti u Elisabeth Mamo qatt ma taw kunsens lill-attur li jaghmel xoghlijiet fil-fond inkwistjoni, f'liema fond l-eccipjenti ghandhom sehem indiviz bhala werrieta tal-genituri taghhom. Ghalhekk m'ghandu l-ebda dritt li jirreklama xi hlas minghandhom.

Fir-rigward tal-eccipjenti l-ohra kien hemm qbil li kellu jsir xi xoghol fid-dar biex din tigi reza abitabbli sabiex ommhom tkun tista' tmur tghix fiha, bil-kundizzjoni li l-ispejjez ma kellhomx ikunu ta' iktar minn Lm10,000 u li l-flus jittiehdu mill-komunjoni tal-genituri taghhom. Dan apparti kondizzjonijiet ohra li ma gewx osservati mill-attur, kif ser jirrizulta fil-kors tal-gbir tal-provi. Gialadarba l-attur naqas milli joqghod ghal dawn il-kundizzjonijiet huwa ma kellu l-ebda dritt li jagixxi qisha l-proprjetà tieghu u wisq anqas li issa jitlob xi hlas.

"2. Illi l-attur qatt ma tal-ebda rendikont jew ressaq xi rcevuti u dokumenti ohra tax-xoghlijiet u spejjez li allegatament saru minnu. Lanqas ma kkonsulta mal-eccipjenti u wisq anqas ma talab il-kunsens taghhom f'dak li kien qieghed isir. Kif ser jirrizulta mill-provi l-attur agixxa bhal li kieku l-proprjetà hija tieghu u fil-fatt huwa biss ghandu c-cavetta ghall-fond.

"3. Illi l-eccipjenti qeghdin jikkontestaw li l-attur hareg flus mill-but sabiex saru xoghlijiet fil-fond inkwistjoni, u anzi kif ser jirrizulta mill-provi l-ispejjez li setghu saru, saru mill-patrimonju tal-genituri.

"4. Illi bla pregudizzju, l-eccipjenti jikkontestaw ukoll ic-cifri li qieghed jirreklama l-attur, kif ukoll li x-xoghlijiet li saru fil-fond saru b'mod biex ommhom (mara ta' tmenin sena) tkun tista' tmur tabita fil-fond.

"5. Illi bla pregudizzju l-attur huwa wkoll wiehed mill-eredi tal-mejtin Guido u Antonietta konjugi Vella Laurenti. Bhala tali ghandu wkoll obbligu li jaghmel tajjeb ghal sehemu.

"6. "Illi bla pregudizzju u fi kwalsiasi kaz, anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss ghamel xi spejjez minn butu huwa ma jistax jippretendi flejjes diment li ma jaghtix rendikont ta' x'sar mill-flus ta' Antonia Vella. Hekk per ezempju hemm is-somma ta' elfejn Lira Maltin (Lm2,000) li kienu ishma nvestiti fil-Bank of Valletta plc li kienu registrati f'isem Antonia Vella u li rrizulta li sebat ijiem qabel il-mewt tagha daru fuq isem l-attur. Semma li dawn il-flejjes ghandhom jaghmlu tajjeb. L-istess jinghad fir-rigward ta' flejjes u investimenti ohra.

"7. Illi l-eccipjenti jikkontestaw li l-attur tilef xi xoghol jew li ghandu dritt ghal xi kumpens ghal xoghlijiet li saru fil-fond inkwistjoni.

"8. Illi t-talbiet tal-attur huma kollha nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt.

"Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-6 ta' Novembru, 2014, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li laqghet l-

eccezzjonijiet tal-konvenuti, cahdet it-talbiet tal-attur. Bl-ispejjez jithallsu minn John Vella Laurenti.

Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza John Vella Laurenti qieghed jitlob lil hutu sabiex jirrifonduh ammont ta' flus li huwa jallega li hareg minn butu biex isiru xoghlijiet fid-dar ta' ommhom, illum mejta.
>
> "Jirrizulta illi l-partijiet f'din il-kawza huma lkoll ulied Guido Vella u Antonietta Vella Laurenti. Guido Vella miet fit-3 ta' Ottubru 1989. Antonietta Vella Laurenti mietet fis-26 ta' Mejju 2002. L-ahwa wirtu b'mod ugwali bejniethom il-proprjetà 19, "Wayne House", Trejqet Santa' Injazju, tas-Sliema, liema dar kienet tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-genituri. Permezz tat-testment tal-missier, l-omm kienet tgawdi dritt ta' uzu u uzufrutt fuq il-proprjetà tal-missier.
>
> "Jirrizulta illi wara l-mewt tal-missier, l-omm ghamlet xi zmien tghix ma' binha John, attur odjern. F'xi zmien hija wriet ix-xewqa li tmur tabita fl-imsemmija dar. Sussegwentement ghal din ix-xewqa, l-attur fuq talba ta' ommu, ikkommissjona diversi xoghlijiet fid-dar, li huwa jsostni ma kienitx idoneja biex tghix fiha ommu. Jghid li sar xoghol estensiv ta' Lm17,423.50c (ekwivalenti ghal €40,596.75) li jghid li hareg minn flusu. Hutu, minbarra li jsostnu li uhud minnhom ma kienux taw il-kunsens taghhom sabiex isir ix-xoghol jikkontestaw li huwa hareg flus minn butu. Isostnu wkoll li d-dar ma kienitx tehtieg dawk ix-xoghlijiet kollha sabiex tigi fi stat li fih tkun addattata ghar-residenza ta' ommhom.
>
> "<u>Kunsens ghax-xoghlijiet</u>
>
> "Uhud mill-konvenuti jsostnu illi huma qatt ma taw il-kunsens taghhom sabiex isiru x-xoghlijiet. Minghajr wisq dilungar, din il-Qorti qeghda tiskarta din l-eccezzjoni. Biex waslet ghal dan il-Qorti kkunsidrat illi l-intimati donnhom qed jibbazaw dan l-argument fuq in-nuqqas taghhom li jiffirmaw id-dokument (esibit in atti a fol. 40) li permezz tieghu l-attur kien qed jitlob lil hutu jawtorizzawh juza Lm10,000 mill-fondi tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-genituri. Issa, kif jidher tajjeb mill-istess dokument, l-iskop ghall-iffirmar tieghu kien ikopri l-utilizzar tal-fondi. Ma kienx intiz li jkopri l-kunsens ghax-xoghol innifsu. Anzi, jippresupponi li l-partijiet kienu kollha konxji tal-istess xoghlijiet. Ghalhekk in-nuqqas ta' tnejn mill-ahwa li jiffirmaw dan id-dokument ma jistax jitqies li jfisser nuqqas ta' kunsens sabiex isiru x-xoghlijiet. Kien ikopri biss l-iffinanzjar tax-xoghol.

"Il-Qorti kkunsidrat ukoll illi l–attur xehed illi:

> *"Naturalment dak iz-zmien jiena nfurmajt lil huti dwar din ix-xewqa u huti wkoll kienu qablu li ommi ghandha tigi akkomodata."*

"Dan ma gie kontradett b'ebda xhieda mressqa mill-konvenuti.

"Fuq kollox din il-Qorti qieset ukoll illi fi zmien meta gew mibdija x-xoghlijiet fuq id-dar, l-omm kienet proprjetarja ta' nofs u uzufruttwarja tan-nofs l-iehor, u b'hekk kellha kull dritt twettaq ix-xoghlijiet li wara kollox inbdew fuq xewqa taghha waqt li kienet ghadha hajja hija.

"<u>Il-bzonnijiet tad-dar</u>

"Fic-citazzjoni li tat bidu ghal din il-kawza l-attur jippremetti is-segwenti:

> *"Permess illi qabel mal-imsemmija dar setghet tospita gewwa fiha lura lil Antonietta Vella din kellha bzonn ta' xoghlijiet ta' riparazzjoni u ameljoramenti strutturali urgenti peress illi din kienet fi stat perikolanti."*

"Il-Qorti tqis li dan huwa l-pern tal-vertenza kollha. Il-bzonn tad-dar li tigi riparata sabiex tkun tista' tospita lill-omm huwa element fondamentali li fuqu l-attur isejjes il-gustifikazzjoni tat-talba tieghu ghar-rifuzjoni. Hawnhekk il-Qorti ssib illi ghalkemm id-dar setghet tinhtieg xi xoghol sabiex issir aktar komoda biex tospita persuna anzjana, ma jirrizulta minn ebda prova prodotta li l-istruttura kienet fl-istat perikolanti kif jallega l-attur. Infatti l-provi prodotti kollha juru li x-xoghol li sar fil-binja kien estensiv u mar ferm oltre minn dak li jsostni l-attur. Il-Perit Torpiano li kien gie nkarigat mill-attur jikkonferma li l-ghan ahhari kien li jigi kreat fond sovrastanti sabiex dan ikun jista' jinkera (ara xhieda moghtija fit-2 ta' Novembru 2006). Infatti l-istess Perit ikompli jixhed illi s-soqfa spiccaw mibdula ghaliex ma kienux jifilhu aktar bini fuqhom. Ma jsemmu xejn dwar periklu. Lanqas l-applikazzjoni ghall-permessi relattivi ma jsemmu xi periklu. Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ssib verosimili dak li jsostnu l-konvenuti u cioe' li x-xoghol sar ghall-iskopijiet tar-rikorrenti stess u mhux tal-omm. Fuq kollox, il-Qorti tqis li x-xoghlijiet saru kollha meta l-omm kienet ghadha hajja. Kienet taf tajjeb x'kien qieghed isir tant li gieli zaret il-post personalment.

"Wara li kien tlesta x-xoghol, l-attur inkariga perit differenti li ccertifika x-xoghol kollu li kien sar. Ic-certifikat rilaxxat minn dan il-perit, esebit in atti a fol. 18 et seq. u minnu stess konfermat bil-gurament jaghmel referenza cara ghal xoghol li sar fil-binja b'referenza specifika ghal Flat One, Flat Two, Flat Three u Penthouse, altru minn spejjez ta' semplici tiswija.

"<u>Spejjez</u>

"L-attur inkariga lill-Perit Torpiano biex jissorvelja x-xoghlijiet ta' kostruzzjoni. Meta dawn tlestew, l-istess perit wara li kejjel dak li kien sar, iccertifika l-ammont ta' xoghol ta' kostruzzjoni fl-ammont ta'

Lm7,043.39 (ara fol. 17). Sentejn wara, l-attur inkariga perit iehor li qatt ma kien ra d-dar qabel u dan iccertifika li saru bi Lm17,423.50 xoghol. Ma tressqet lil Qorti ebda prova sodisfacenti dwar xi nfieq fil-fatt sar. L-unika ricevuta esibiti in atti (ara fol. 99) m'hijiex affidabbli ghaliex tidher ovvjament imbaghbsa. Il-figura "2" u l-kelma "construction" jidhru ovvjament mizjuda. Il-Qorti m'hijiex ghalhekk ser tqisha. L-attur jghid li peress illi huwa ghandu impjegati tieghu, huwa kien iqabbad lilhom jahdmu. Ta' dan pero' ma gab ebda prova in sostenn. Ebda mpjegat ma xehed. Lanqas ma ntwera ebda dokument spjegattiv. In sostenn tal-principju li min jallega jrid jipprova, din il-Qorti tqis li ma gie ppruvat ebda nfieq oltre is-Lm7,043.39 certifikati mill-Perit Torpiano.

"<u>Flus percepiti mill-attur</u>

"Il-konvenuti jsostnu li l-attur thallas ghall-ispejjez inkorsi minn flus mghoddija lilu mill-omm, mentri li huwa jsostni li l-flus moghtija lilu kienu hekk moghtija b'donazzjoni.

"L-Art. 1753 tal-Kodici Civili:

> *"(1) Id-donazzjoni hija nulla jekk ma ssirx b'att pubbliku.*
>
> "*(2) Iżda, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma jgħoddux*
>
> "*(a) għal rigali, li jingħataw minn id għal id, ta' flus jew ta' ħwejjeġ mobbli korporali oħra, jew ta' titoli għall-portatur, jekk is-somma jew il-valur tagħhom ikun żgħir, meta jitqiesu l-kondizzjoni tal-persuni u ċirkostanzi oħra;*
>
> "*(b) għal rinunzja gratuwita ta' jeddijiet jew għal ċessjoni ta' krediti jew ta' titoli negozjabbli, jew għal maħfra ta' djun jew għal patt magħmul favur terzi fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 999, 1000 u 1704:*
>
> "*Iżda, għal dik li hija l-forma ta' din ir-rinunzja, ċessjoni, maħfra jew patt, għandhom jiġu mħarsa d-disposizzjonijiet tal-artikoli hawn fuq imsemmija jew ta' liġijiet oħra, għalkemm dawn id-disposizzjonijiet igħoddu għal kuntratti b'titolu oneruż."*

"Issa kif irriteniet il-Qorti fil-kawza Fiorentina vs Attard (Vol. XXXII.ii.472):

> "*min jallega d-donazzjoni ghandu l-obbligu li jipprovaha tant jekk tkun donazzjoni propria kemm jekk tkun donazzjoni rimuneratorja, ossija mproprja, kemm jekk tkun donazzjoni mista. Fi kwalunkwe kaz sabiex ikun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja li sehhet id-donazzjoni jrid ikun hemm provi cari."*

"Il-Qorti tirreferi ukoll ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Lia vs Lia (17 ta' Jannar 1995).

"Il-Qorti qieset il-provi fid-dawl ta' dan l-insenjament u prova certa ta' *animus domandi* ma ssibx. Anzi, issib aktar verosimili l-verzjoni tal-fatti

> kif ritenuta minn uhud mill-konvenuti u cioe' li kien hemm ftehim li l-ispejjez jithallsu minn flus tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn l-omm u l-missier. Tant hu hekk illi kienet giet redatta skrittura f'dan is-sens, liema skrittura giet iffirmata minn uhud biss mill-ahwa. Issa jirrizulta pruvat illi l-attur zbanka fondi li jissuperaw l-ammont pruvat li kien minfuq. Infatti, jirrizultaw zbankati Lm5000 minn La Vallette Malta Fund, Lm2000 stocks tal-Gvern u nbieghu ukoll 800 sehem tal-Bank of Valletta. B'hekk, fid-dawl tal-ftehim milhuq li l-ispejjez kellhom jithallsu mill-flus tal-genituri, jirrizulta li l-attur digà gie kompensat ghall-ispejjez li ghamel".

Rat ir-rikors tal-appell ta' John Vella Laurenti, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Novembru, 2014, u minflok tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Alexander Vella Laurenti, Richard Vella Laurenti, Mario Vella Laurenti, Anton Vella Laurenti u Elisabeth Mamo, li permezz taghha wiegbu ghall-appell imressaq mill-attur appellant fis-sens li, l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata.

Rat li d-difensuri tal-partijiet, waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2020, strahu fuq l-atti u ghalhekk l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Il-kontendenti f'din il-kawza huma komproprjetarji tal-fond li jgib l-isem "Wayne House", li jinsab f'kantuniera bejn Triq Injazju, u Triq Blanche Huber, tas-Sliema. L-attur ressaq din il-kawza fil-konfront tal-konvenuti, bhala eredi ta' Guido u Antoinette Vella, sabiex jigi kkumpensat ghax-xoghlijiet u l-ispejjez li ghamel fil-proprjetà inkwistjoni. Talab li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsuh is-somma ta' Lm17,423.50, (ekwivalenti ghal €40,585.84) jew somma ohra verjuri li ghandha tigi likwidata mill-Qorti.

Il-konvenuti ressqu numru ta' eccezzjonijiet, fosthom li l-konvenuti Richard Vella Laurenti u Elisabeth Mamo qatt ma taw il-kunsens taghhom ghall-imsemmija xoghlijiet u fir-rigward tal-konvenuti l-ohra, ghalkemm jikkoncedu li kien hemm qbil li jsiru xoghlijiet, sabiex id-dar tkun adattata u ommhom tkun tista' tghix fiha, dan bil-kundizzjoni li l-ispejjez ma kellhomx ikunu aktar minn Lm10,000 u li l-flus jittiehdu mill-komunjoni tal-genituri taghhom. Jikkontestaw ukoll li l-attur hareg flus mill-but sabiex saru x-xoghlijiet fil-fond inkwistjoni, peress li l-ispejjez saru mill-patrimonju tal-genituri. Dan apparti li jikkontestaw kemm il-*quantum* reklamat mill-attur, kif ukoll li x-xoghlijiet saru b'tali mod li jakkomodaw lil ommhom fil-fond inkwistjoni. Fi kwalunkwè kaz, l-attur huwa tenut johrog sehemu mill-ispejjez u dana apparti li jaghti rendikont ta' dak li sar mill-flus ta' ommhom Antonia Vella.

L-ewwel Qorti, filwaqt li laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici.

L-attur hassu aggravat bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interpona appell minnha. L-aggravju tal-attur appellant huwa li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti u tal-ligi u dan relattivament ghal tliet cirkostanzi li huma: (A) L-ewwel eccezzjoni u l-istat tal-fond; (B) Il-ftehim u l-fondi utilizzati; u (C) Donazzjoni.

Din il-Qorti ttenni li meta jitqajjem quddiemha aggravju ta' appell li jolqot l-apprezzament tal-provi li jkun sar minn qorti tal-ewwel grad, hi thares b'reqqa lejn l-istedina li tkun qieghda ssirilha biex taghmel il-valutazzjoni taghha ta' dawk il-provi minflok dik tal-ewwel Qorti. Ghalkemm din il-Qorti ghandha tara u tifli dik il-valutazzjoni, m'ghandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm ragunijiet tabilhaqq serji biex taghmel dan. Il-funzjoni ta' revizjoni li trid taghmel din il-Qorti ma jwasslux bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-ezercizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti bhal li kieku ma sar xejn. Ghall-kuntrarju, jekk jirrizulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti huwa wiehed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konkluzjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sintezi tar-ragunament mibni fuq dawk il-provi u t-thaddim xieraq tal-ligi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik diskrezzjoni. Kif inghad minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Cardona et v. Massimo Zahra et**:

> "*Kif ingħad bosta drabi, din il-Qorti tagħraf li bħala regola m'għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta' min imissu jitwemmen. F'ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindaħalx biex tgħid x'kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalha[1]. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li "Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkorreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"[2].*

Ghalhekk din il-Qorti hija obbligata li tixtarr mill-gdid il-provi in atti.

Fir-rigward tal-ewwel punt, l-attur appellant jilmenta li filwaqt li l-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha fis-sens li kienet qeghda tiskarta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellati, peress li qieset li kien hemm il-kunsens li jsiru x-xoghlijiet, izda rriteniet li d-dizgwid kien dwar l-iffinanzjar tax-xoghol. L-ewwel Qorti qieset ukoll li l-omm kienet sid ta' nofs u uzufruttwarja tan-nofs l-iehor, u ghalhekk kellha kull dritt li jsiru x-xoghlijiet li hija kienet tixtieq, izda mbaghad waslet ghall-konkluzjoni kontradittorja li tichad it-talbiet attrici fuq il-bazi li ma saritx il-prova li l-fond kien qieghed

---

[1] *App. Ċiv. 26.1.2018 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Aġius vs Piju Theuma*

[2] App. Ċiv. 14.12.2018 fil-kawża fl-ismijiet *Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et*

fi stat perikolanti. Dan l-argument, fil-fehma tal-attur appellant, ma jregix fuq zewg binarji (i) ladarba kien hemm qbil bejn il-kontendenti li dawn ix-xoghlijiet kellhom bzonn isiru dan kien punt kardinali u ghalhekk l-ewwel Qorti ma kellhiex tissoferma ruhha fuq l-element ta' urgenza u ta' perikolu; u (ii) kien hemm fl-atti prova dwar l-istat perikolanti kemm da parti tal-attur, kif ukoll mix-xhieda ta' hutu Umberto Vella Laurenti u Monica Pace Gouder li kkonfermaw l-istat perikolanti tal-imsemmi fond. Isostni li l-ewwel Qorti zbaljat ukoll fl-interpretazzjoni tax-xhieda tal-perit Victor Torpiano, meta kkonkludiet li x-xoghlijiet saru ghall-iskopijiet tieghu u mhux ta' ommu, peress li gie kkreat fond sovrastanti li seta' jinkera, li kienet biss possibbilità. Jinghad mill-attur li l-ewwel Qorti ma qisetx li kien telaq mid-dar tieghu fil-Belt u mar jghix gewwa dar ohra li xtara f'Tas-Sliema biex jakkomoda lil ommu u li x-xoghlijiet ta' estensjoni fuq id-dar inkwistjoni kienu qeghdin isiru skont ix-xewqa ta' ommu, sabiex isservi ta' kwartieri ghalih meta huma jidhlu joqghodu fil-fond. Ikompli jghid illi, huwa kien qieghed jiehu hsieb il-bzonnijiet kollha ta' ommu u dan ghamlu ghal tlettax-il sena u hekk kif mietet l-omm lanqas kompla x-xoghlijiet fil-post inkwistjoni peress li vvaka l-fond u rrinunzja ghall-pussess u kontroll fuq il-fond inkwistjoni. Kwindi jsostni li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni zbaljata f'dan ir-rigward.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, minn harsa lejn l-att tac-citazzjoni, u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti jitqiesu relevanti l-provvedimenti tal-Artikoli 492 u 493 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdu hekk:

> "492. *Kull wieħed mill-komproprjetarji jista' jobbliga lill-oħrajn joħorġu sehem miegħu għall-ispiża meħtieġa sabiex il-ħaġa in komun tinżamm fi stat tajjeb, iżda kull wieħed minnhom jista' jeħles minn dan l-obbligu billi jċiedi l-jeddijiet tiegħu ta' komunjoni.*"
>
> "493. *Ebda komproprjetarju ma jista' jagħmel tibdil fil-ħaġa in komun mingħajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra, lanqas jekk jidhirlu li dak it-tibdil hu ta' ġid għal kulħadd*".

Dawn iz-zewg provvedimenti tal-ligi huma differenti minn xulxin u jikkontemplaw cirkostanzi partikolari hafna. Filwaqt li l-Artikolu 492 jitkellem dwar l-ispartizzjoni ta' "spejjez" bejn komproprjetarji fil-haga mizmuma in komuni, l-Artikolu 493 jirreferi ghal "tibdil" fil-haga mizmuma in komun, liema tibdil ma jistax isehh hlief bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha. Il-Ligi taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta' preservazzjoni, manutenzjoni jew konservazzjoni tal-haga in komun u dawk il-kazijiet fejn issehh bidla fl-istess haga (jew parti minnha) minn wiehed mill-komproprjetarji. Fl-ewwel kaz, il-komproprjetarju jista' jgieghel lill-komproprjetarji l-ohra biex johorgu sehemhom mill-ispejjez mehtiega, sabiex l-oggett in komun bejniethom jinzamm fi stat tajjeb, filwaqt li fit-tieni kaz, il-komproprjetarji kollha jridu jaghtu l-kunsens taghhom biex l-oggett in komun issirlu bidla fih.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti (sede inferjuri) tat-12 ta' Dicembru, 1936, Kollez. Vol. XXIX.i.1566) fil-kawza fl-ismijiet **Antonio Azzopardi v. Emmanuele Abela et**). inghad illi:

> "*huwa pacifiku fid-dottrina u l-gurisprudenza illi l-Artikolu 188 (illum Art. 492), ghad-differenza ta' dak ta' warajh (Art. 493), ma jezigix ir-rekwizit tal-kunsens una volta l-ispiza hi necessarja*" u "*biex il-konsorti jista' jigi kostrett jikkontribwixxi, mhux bizzejjed li l-ispiza tkun ta' indoli necessarja, imma hemm bzonn li tkun kongruwa, ghaliex il-kunsens huwa gust li jigi prezunt meta l-ispiza tkun mhux biss necessarja imma meta biex tigi affrontata jintefaq dak l-ammont li huwa strettament bzonnjuz u mhux aktar*."

F'kaz iehor deciz minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu 1985 fl-ismijiet **John Grech v. Guza Cremona**, (Kollez. Vol. LXIX.ii.191) fejn il-konvenuta appellata kienet ghamlet xi xoghlijiet f'fond okkupat minnha izda li kien ghadu komuni, dik il-Qorti qalet li s-sinifikat tal-Artikolu 530 (illum 493 fuq citat) tal-Kodici Civili hu:

> "*li biex l-attur appellant jirnexxi fl-azzjoni tieghu, bizzejjed jipprova li hu stess ma kienx ta l-imsemmi kunsens tieghu u ma jehtiegx li ssir il-prova jekk inghatax jew le l-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra. F'dan is-sens il-gudizzju propost mill-attur appellant huwa integru billi ma hemmx bzonn li jkun hemm ukoll fil-kawza il-komproprjetarji l-ohra. Taw jew ma tawx dan il-kunsens taghhom, huma jew ma humiex fil-kawza, jekk jigi ppruvat li x-xoghlijiet saru mill-konvenuta appellata minghajr il-kunsens tal-attur appellant – u ghal dan ma jehtiegx li jkunu fil-kawza l-komproprjetarji l-ohra – l-istess xoghlijiet ma setghux isiru u l-azzjoni ghandha tirnexxi*".

(Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tas-17 ta' Ottubru, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Michael Fenech et v. Palm Holdings Limited**, fejn inghad ukoll li fejn si tratta ta' tibdil fil-haga

komuni, il-kunsens tal-komproprjetarji huwa *di rigore*. Ghalhekk, tqis importanti ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza in ezami id-distinzjoni bejn iz-zewg provvedimenti tal-ligi, inkwantu filwaqt li l-Artikolu 492 jippermetti li komproprjetarju jaqbad u jiehu inizjattiva fl-interess tal-gid mizmum in komun, u li mbaghad ikollu dritt li jitlob lill-komproprjetarji l-ohra sabiex ihallsu sehemhom ghall-ispiza maghmula, mhux l-istess jista' jinghad ghac-cirkostanzi mahsuba taht l-Artikolu 493 li jikkontempla l-bzonn li jinghata l-kunsens tal-komproprjetarji qabel ma jsehhu tibdiliet fil-haga in komuni, liema kunsens m'ghandux jigi prezunt.

Ghalhekk, huwa mehtieg ghall-kaz in ezami li, l-ewwel jigu kkunsidrati n-natura tax-xoghlijiet imwettqa fil-fond inkwistjoni. Il-kontendenti fil-kawza ovvjament jaghtu verzjonijiet kontrastanti fis-sens li filwaqt li uhud minnhom jikkontendu li l-fond kien perikolanti peress li kien qieghed jidhol l-ilma mis-saqaf, l-ohrajn jghidu li l-istat tal-fond ma kienx hazin tenut kont li ftit tas-snin qabel kien qieghed jinkera lit-terzi. In tema legali, dwar kunflitt ta' verzjonijiet fil-kaz **Emanuel Ciantar v. David Curmi noe**, deciza mill-Prim'Awla fit-28 ta' April, 2003, ikkonfermata minn din il-Qorti, fid-19 ta' Gunju 2006, inghad:

> "*Huwa ben maghruf f`materja konsimili illi mhux kwalunkwe konflitt, kontradizzjonijiet jew inezattezzi fil-provi ghandhom ihallu lill-Qorti f`dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fihom ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta jew jkollha b'konsegwenza taqa` fuq ir-regola ta' in dubio pro reo ;*
>
> "*Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-*

> *ispjegazzjonijiet forniti lilu imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, inkwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli. (Vol. XXXVI P I p 319);*".

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, ghamlet sew l-ewwel Qorti meta wara li kkunsidrat il-verzjonijiet divergenti tal-kontendenti fil-kawza, strahet fuq ix-xhieda ta' terzi, f'dan il-kaz tal-perit Torpiano, sabiex tirrisolvi l-kwezit in ezami. L-imsemmi perit xehed li l-post kellu inkwilin fit-terran u li kien hemm sular iehor:

> "*Nghid li huwa ried jikkrea livell iehor abitabbli fuq dan il-fond…u ghalhekk kien hemm fil-fatt il-possibilta li dan il-post jinkera. Nghid li biex isir dan is-sular li nbena, kellhom isiru alterazzjonijiet ta' soqfa li kienet bazikament il-problema principali…dawn kellhom jinbidlu minhabba li kienu xorok u ma kienx hemm triq ohra hlief jinbidlu. Nghid li kieku ma biddilniex ma stajniex nibnu fuqu*".

Hekk ukoll kif rilevat mill-ewwel Qorti l-permess ta' zvilupp kien sabiex issir estensjoni tat-tielet sular (ara Dok. NJVL2 a fol. 54 tal-process) u mhux biex jigi eliminat xi perikolu jew isir xi xoghol ta' tiswija. Il-fatt li x-xoghol kien wiehed ta' tibdil jirrizulta wkoll mill-affidavit tal-istess attur u tal-perit Herbert Debono, inkwantu jinghad minnhom li saru xoghlijiet strutturali estensivi li kienu jinkludu twaqqigh ta' hitan, tkabbir ta' twieqi, alterazzjonijiet ta' soqfa, bidla fit-tqassim tal-kmamar, madum gdid, fost affarijiet ohra. Kwindi ladarba x-xoghol kien principaliment wiehed ta'

tibdil, u mhux ta' manutensjoni, din il-Qorti ssib li kellu jigi applikat l-Artikolu 493.

Dan ifisser li qabel l-attur beda l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet inkwistjoni, kien jehtieg li jgib il-kunsens tal-kompropjetarji l-ohra kollha. L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Dr Richard Vella Laurenti u Elisabeth Mamo hija li huma ma tawx il-kunsens taghhom. Kuntrarjament ghal dak li jinghad mill-ewwel Qorti, iz-zewgt ahwa xehdu li qatt ma taw il-kunsens taghhom ghall-imsemmija xoghlijiet. Mill-atti jirrizulta li x-xoghlijiet inbdew ghall-habta ta' nofs is-sena 2000. Ghalkemm l-attur appellant jghid li ghall-ewwel hutu qablu li jaghmel ix-xoghlijiet, dan jinsab kontradett minn ittra li nkitbet mill-konvenut Dr Richard Vella Laurenti fit-18 ta' Lulju, 2000 indirizzata lill-ahwa kollha, nkluz l-attur, li fiha, fost hwejjeg ohra, nghad hekk: "…*jaghmel li jrid u jidhirlu bi hwejjeg haddiehor. Kieku mhux hekk kif jaqbad ix-xoghol fuq id-dar ta' Blanche Street …minghajr ma jitkellem ma' hadd*". Din l-ittra li nkitbet *a tempo vergine* meta nbdew ix-xoghlijiet kellha tinghata l-piz probatorju dovut bhala prova cara tan-nuqqas ta' kunsens tal-koproprjetarju inkwistjoni.

L-istess attur appellant fl-affidavit tieghu jghid ukoll li Richard u Elisabeth m'accettawx li jiffirmaw il-ftehim (li gie redatt fis-26 ta' Jannar, 2001). Ghalhekk kellu jkun ovvju ghall-attur li ma kellux jipprocedi bix-xoghlijiet estensivi fuq il-proprjetà mizmuma in komun, ladarba whud minn hutu

kienu qeghdin joggezzjonaw ghall-imsemmija xoghlijiet, madankollu jirrizulta li baqa' ghaddej bix-xoghlijiet sal-bidu tas-sena 2002. Kwindi ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar l-istat tal-fond, kienet zbaljata l-ewwel Qorti fil-konsiderazzjoni taghha meta ghazlet li tiskarta l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti. Fil-verità, dan l-izball tal-ewwel Qorti ma jbiddel xejn mis-sustanza tas-sentenza appellata, inkwantu fil-parti decizorja, l-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u cahdet it-talbiet attrici.

Lanqas m'huma daqstant relevanti l-osservazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti u mill-appellant fir-rikors tal-appell tieghu dwar il-fatt li l-omm kienet sid ta' nofs u uzufruttwarja tan-nofs l-iehor tal-fond, inkwantu kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Mejju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Concetta Abela et v. Pauline Vella Moran et**:

> "*skont il-liġi u kif qalet din il-Qorti fil-kawża Grech v. Grech deċiża fil-11 ta' Jannar, 1989:*
>
> > "*L-użufrutt huwa l-jedd reali li wieħed igawdi l-ħwejjeġ li tagħhom ħaddieħor għandu l-proprjetá bl-obbligu li jżomm is-sustanza tagħhom sew fil-materja kemm fl-għamla; l-użufruttwarju għandu jgawdi dawn il-ħwejjeġ hekk suġġetti bħala missier tajjeb tal-familja*".
>
> "*Fil-kuntest tat-tifsira tal-kelma "sustanza", din il-Qorti fil-kawża klassika fil-materja Diacono v. Degiorgio Lowe, deċiża fit-13 ta' Jannar, 1975, osservat li, fil-principju, hu dover tal-użufruttwarju jippreserva l-karattru u d-destinazzjoni tal-fond, b'obbligu li jinqeda bil-ħaġa "l-istess bhas-sid" (Artikolu 343 tal-Kodiċi Ċivili); il-Qorti żiedet li mhux leċitu għall-użufruttwarju ibiddel il-funzjoni soċjali tas-sit.*
>
> "*Kif jgħallem ukoll il-Laurent ("Principii di Diretto Civile", Vol. VI, para. 327), l-użufruttwarju, "non puo` mutuare il modo di godimento che trova stabilito allorche` entra nellu usufrutto; ....*

> *colui che ha costituito l'usufrutto reputasi, salva stipulazione in contrario, di aver voluto che l'usufruttuario goda come egli ed i suoi autori hanno goduto. L'usufruttuario non ha che un godimento temporaneo; quando il suo diritto cessa, il proprietario rientra nella pienezza del suo; bisogna dunque` che ritrovi un godimento uguale a quello che aveva quando l'usufrutto e` incomminciato*".

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, l-omm bhala uzufruttwarja, ma setghetx taghmel bidliet sostanzjali fil-fond. Fi kwalunkwè kaz, l-azzjoni mhix wahda mressqa mill-uzufruttwarja, izda minn wiehed mill-komproprjetarji. Lanqas m'huma relevanti l-argumenti tal-attur appellant dwar kemm kien dar b'ommu ghall-fini tal-kawza odjerna, inkwantu mhix wahda ta' servigi.

Fil-verità, ladarba kien jonqos il-kunsens ta' zewg komproprjetarji sabiex isiru x-xoghlijiet ta' tibdil fil-fond *de quo*, din il-Qorti tista' tieqaf hawn, peress li l-azzjoni attrici ma tista' qatt tirnexxi ladarba x-xoghlijiet li taghhom qieghed jippretendi hlas taghhom l-attur, ma messhom qatt saru jekk mhux bil-kunsens tal-komproprjetarji kollha.

Huwa minnu, illi nonostante l-Artikolu 493, hemm gurisprudenza lokali li tippermetti lill-komproprjetarju jaghmel xoghlijiet fil-fond komun minghajr il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohra basta dawn ma jbiddlux in-natura tas-sit, ma jkunux estensivi, u jkunu jistghu jinqalghu meta s-sit jigi diviz jekk hekk ikun rikjest. Fil-fehma tal-Qorti, ix-xoghlijiet li saru f'dan il-kaz ma

jikwalifikawx li jkunu hekk ikkonsidrati u, ghalhekk, lanqas ma' dan l-aspett ma jista' jiggranfa l-attur.

Din il-Qorti tqis xieraq li tindirizza t-talbiet attrici ukoll fil-konfront tal-konvenuti li kienu taw il-kunsens taghhom ghall-imsemmija xoghlijiet. Ghalhekk imiss li jigi trattat it-tieni punt dwar il-ftehim u l-fondi utilizzati. L-attur appellant jikkontesta l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fejn jinghad minnha li fid-dawl tal-ftehim milhuq, l-ispejjez kellhom jithallsu mill-flus tal-genituri u li l-attur kien diga gie kkumpensat ghall-ispejjez li ghamel. L-appellant isostni li gialadarba tnejn mill-ahwa ma ffirmawx il-ftehim, ma kienx hemm il-kunsens ta' kulhadd u l-flus derivanti mill-komunjoni tal-akkwisti tal-genituri tal-partijiet ma setghux jintmessu. Kwindi jargumenta li ghalkemm il-ftehim seta' jservi ta' indikazzjoni dwar l-intendiment tal-partijiet, l-istess ftehim kien minghajr sahha legali u mhux vinkolanti bejn il-partijiet. Fi kwalunkwè kaz, l-attur isostni li jirrizulta ppruvat li l-flus derivanti mill-komunjoni ma ntmessewx. Jinghad mill-attur appellant li, ladarba l-konvenuti fl-eccezzjonijiet taghhom qalu li huwa thallas minn flus tal-komunjoni, tali prova kienet tispetta lilhom.

Punt iehor sollevat mill-attur appellant huwa li x-xoghlijiet gew kkummissjonati fuq talba ta' Antoinette Vella (omm il-partijiet) u l-permess hareg f'isimha u l-istess xoghlijiet gew kostatati u ccertifikati mill-Perit Debono, tali prova tan-nefqa hija wahda inekwivoka. Ladarba d-debitu

kien ta' Antoinette Vella li thallas mill-attur appellant bhala binha, hekk kif mietet Antoinette Vella, jsostni li dan id-debitu ghandu jigi assorbit mill-kontendenti kollha, inkluz l-istess appellant, li huma lkoll uliedha. L-attur appellant jishaq li l-flus li kien ircieva minghand ommu kienu taghha personali u dawn il-flus huwa kien iwarrabhomlha u jinvestihomlha u kwindi hija sussegwentement riedet tikkumpensah ghal dak kollu li huwa ghamel maghha. Kwindi jinghad mill-appellant li ma kellhiex tkun sorpriza ghal hutu li ommhom tatu xi donazzjonijiet. Jikkritika lill-ewwel Qorti li allokat pagamenti li ghamlet Antoinette Vella lilu minn fondi personali taghha bhala rigal, daqs li kieku hargu mill-fondi tal-komunjoni sabiex id-debitu jigi saldat, meta jibqa' jtenni li l-flus tal-komunjoni ghadhom ma gewx divizi bejn il-partijiet. Dan ukoll fil-fehma tal-attur appellant jikkostitwixxi apprezzament hazin tal-ewwel Qorti.

Ghandu jinghad li, wara li din il-Qorti rat l-iskrittura redatta dwar ix-xoghol fuq "Wayne House", ghalkemm dan gie ffirmat biss minn uhud mill-kontendenti fil-kawza u mhux mill-komproprjetarji kollha, huwa ritenut li dan id-dokument jikkostitwixxi prova cara dwar dak li kien miftiehem bejn uhud mill-komproprjetarji, senjatament li x-xoghlijiet sal-valur ta' Lm10,000 kellhom isiru mill-fondi tal-komunjoni tal-akkwisti bejn il-genituri tal-kontendenti fil-kawza u li jekk ix-xoghlijiet kienu ser jaqbzu s-somma ta' Lm10,000, l-attur kellu jipprovdi stima addizzjonali sabiex ikun jista' jintemm ix-xoghol u li huma jgeddu l-awtorizzazzjoni taghhom wara li

tingieb din l-istima addizzjonali. Punt iehor mill-aktar rilevanti rizultanti mill-imsemmija skrittura huwa li l-attur kellu jipprovdi l-ircevuti ghal kwalunkwè spiza, flimkien mad-dokumenti rilevanti. Jigi osservat li dak li jinghad f'din l-iskrittura certament kien jirrifletti dak li ntqal fid-diskussjonijiet tal-inqas bejn uhud mill-ahwa li wassal sabiex jigi konkluz il-ftehim u ghalkemm jirrizulta li l-iskrittura ma kinitx iffirmata minn kulhadd, ghandu jkollha valur interpretattiv tal-intenzjoni tal-partijiet li jkunu wasslu ghaliha. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-2 ta' Lulju, 2003, (mhux appellata) fil-kawza fl-ismijiet **Lilian Spiteri noe. v. Anthony Sammut et**:

> "*…huwa pacifikament akkolt illi jekk skrittura privata ma tigix iffirmata minn idejn kull wiehed mill-partijiet jew ma tirrizultax l-awtentikazzjoni ta' xi firem kif trid il-ligi din ma ghandha l-ebda validita' legali (Vol. XXXIII P III p 504; Vol. XLVIII P II p 826). Skond Laurent (Principi di Diritto Civile, Vol. XIX p 196) "l'atto e` uno scritto redatto per constatare un fatto giuridico; ora e` la sottoscrizione che certifica cio` che le parti constatano; non vi e` dunque atto senza firma". Dan il-principju hu konkordanti fil-gurisprudenza taghna li rriteniet li l-iskrittura ghandha tkun iffirmata miz-zewg partijiet jew awtentikata kif trid il-ligi ghax diversament ikun hemm in-nullita' tal-konvenzjoni (Vol. XXXII P I p 92);*
>
> "***Dan fuq affermat ma ghandux ifisser illi ghalkemm mhux vinkolanti l-kontenut ta' l-iskrittura mhux kapaci li jircievi attenzjoni xierqa ghallanqas biex isostni, anke jekk marginalment, il-prova tan-negozjati jew trattativi bejn il-kontraenti, purche` dejjem li din l-istess prova tkun per se, u anke minghajr is-sostenn ta' l-iskrittura, wahda konvincenti u konklussiva***;" (enfasi ta' din il-Qorti).

Applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, l-iskrittura inkwistjoni ghandha valur probatorju li ghalkemm limitat, tiddefinixxi l-volontà ta' dawk il-partijiet li nizzlu l-firma taghhom. Isegwi li din l-iskrittura kellha turi

lill-attur li huwa kellu jirrispetta r-rieda tal-komproprjetarji l-ohra u li ma setax jaghmel dak li ried bla qies u bla limitu. Anzi kif osservat mill-konvenuti appellati, jekk kemm-il darba l-attur appellant qies li l-imsemmija skrittura ma kinitx vinkolanti, huwa seta' jaghzel li ma jkomplix bix-xoghlijiet, specjalment jekk huwa kien qieghed johrog flus minn butu. Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attur appellant m'ghandu ebda setgha li jippretendi rimbors ta' spejjez li ghamel, mhux biss ghaliex ma zammx ma' dak li jirrizulta bhala mitlub minn uhud minn hutu, la dwar il-metodu ta' hlas, u lanqas dwar il-limitu msemmi fl-iskrittura inkwistjoni, izda sahansitra l-ghaqal kien jitlob li jinzammu l-ircevuti tal-ispejjez kollha, kif imsemmi fl-istess skrittura, sabiex jinghata rendikont shih tax-xoghlijiet, aktar u aktar jekk kien qieghed jippretendi rimbors tal-ispejjez maghmula minnu.

L-unika rcevuta esebita, kif osservat mill-ewwel Qorti, hija al kwantu dubjuza ghall-ahhar. Inoltrè mhux talli ma pprezentax il-bqija tal-ircevuti, talli sahansitra f'certu kazijiet l-attur xehed li hallas fi flus kontanti minghajr ma biss inghata kont (fil-kaz tal-bennej Ray Saliba). Huwa veru li l-attur ipprezenta stima ta' zewg periti nkarigati minnu (li jvarjaw sew peress li nghataw fi zminijiet differenti), izda jibqa' l-fatt li kien jinkombi fuq l-attur il-piz tal-prova in sostenn tad-dritt azzjonat minnu (*actore non probante reus absolvitur*) u ghal dan il-ghan kellu jressaq l-ahjar prova in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu. L-attur appellant ma zammx ma' dak indikat mill-

komproprjetarji l-ohra *a priori* bhala x-xewqa taghhom li jwassal ghal ftehim u ghalkemm l-iskrittura inkwistjoni ma kinitx iffirmata minn kulhadd, il-*buona fede* kienet titlob agir mod iehor da parti tal-attur.

Hekk ukoll fil-kuntest tal-fondi utilizzati, il-principju tal-ftehim ma' uhud mill-komproprjetarji kien li l-attur jaghmel uzu mill-fondi tal-komunjoni tal-akkwisti tal-genituri taghhom. L-attur appellant isejjes l-azzjoni tieghu fuq il-principju li l-fondi sabiex jigu ezegwiti fuq “Wayne House” inhargu minn butu. Hawn ukoll kien jehtieg li l-attur iressaq prova sodisfacenti f'dan is-sens. Huwa veru li l-perit Debono u Victor Fenech xehdu li thallsu mill-attur, izda l-pern tal-kwistjoni hija l-provenjenza tal-fondi li bihom hallas l-attur. Din il-prova tikseb rilevanza akbar ladarba l-konvenuti eccepew li l-hlas sar mill-fondi tal-komunjoni tal-akkwisti tal-genituri. Kwindi kien jispetta lill-attur appellant *in primis* li jressaq prova konvincenti li dawn il-flus kienu tabilhaqq provenjenti minn fondi personali tieghu, sabiex isostni l-azzjoni tieghu. Fin-nuqqas li l-pretensjonijiet attrici jsibu sostenn mill-provi, it-talbiet attrici ma jistghux jirnexxu u l-piz tal-prova lanqas biss jiccaqlaq ghal fuq il-konvenuti appellati. Il-punt dwar il-flejjes li setghet ghaddiet l-omm favur l-attur appellant ser jigu trattati fit-tielet punt.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar punt, dak li jitratta d-donazzjoni. Il-kritika tal-attur appellant ghad-decizjoni tal-ewwel Qorti hija fis-sens li, allokat pagamenti li saru bhala rigal lilu ta' apprezzament da parti ta' ommu ghal

dak li ghamel maghha, kontra l-ammont minnu pretiz minn hutu. Dan jinghad li sar bis-sahha tal-argument li, ladarba l-appellant naqas li jressaq il-prova rikjesta mil-ligi li huwa rcieva dawk il-pagamenti minghand ommu, ma jistghux jitqiesu bhala donazzjonijiet u allura l-ewwel Qorti kkonkludiet li ommu tatu l-flus bhala hlas ghax-xoghlijiet li kien hallas hu. Filwaqt li l-attur appellant jiccita l-provvediment tal-Artikolu 1753 tal-Kodici Civili u jaghmel referenza ghall-assi immobiljari li kellha ommu, Antoinette Vella u ghal dak kollu li huwa ghamel maghha, huwa jtenni li n-natura ta' donazzjoni ma kellhiex tigi soggetta ghall-formalità mahsuba taht l-Artikolu 1753(1). Itenni li l-pagamenti li saru lilu da parti ta' ommu kienu fil-fatt donazzjonijiet, kwindi l-ahwa kollha, bhala eredi ta' ommu, ghandhom jaghmlu tajjeb ghas-somma ta' €40,585.84 (Lm17,423.50) sbursata minnu in konnessjoni max-xoghlijiet fil-fond "Wayne House" li saru fuq l-istruzzjonijiet ta' ommhom Antoinette Vella.

Hawn ukoll din il-Qorti ma ssibx li l-attur appellant ghandu ragun f'dan l-ilment tieghu. L-Artikolu 1753 tal-Kodici Civili huwa car fis-sens li fis-subinciz (1) hemm stipulat li donazzjoni hija dejjem sottoposta ghall-formalita' tal-att pubbliku biex ma tkunx nulla, hlief fil-kazijiet provduti fil-ligi stess u li huma elenkati fis-subinciz (2) u cioe` l-ghotijiet ta' rigali li jinghataw minn id ghal id, u l-ghotjiet ta' flus jew hwejjeg ohra mobili korporali, jekk is-somma jew il-valur taghhom ikun zghir, meta wiehed iqis rigward ghall-kondizzjonijiet tal-persuni u cirkostanzi ohra (**Lucia**

Bonnici v. Gio Maria Spiteri deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-13 ta' Jannar, 1948, Kollez. Vol.XXXIII.ii.177).

Fil-kaz in ezami, mhux kontestat li ma kien hemm ebda att pubbliku li bihom Antoinette Vella ghaddiet il-flus lil binha l-attur appellant. Filwaqt li l-attur appellant jikkontendi li l-flus li ghaddiet ommu kienu mahsuba bhala ringrazzjament ta' dak li ghamel m'ommu, il-parti l-kbira ta' hutu konvenuti appellati jikkontendu li dawk il-flus ghaddew minghand l-omm lejn l-appellant sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ta' xoghlijiet li saru f'"Wayne House".

Izda sabiex dak li ghamlet omm l-attur appellanti jista' jitqies bhala rigal lilu u allura ezenti mill-formalita' tal-att pubbliku jehtieg li jigu osservati tliet elementi: (1) L-oggett mobili moghti bhala rigal ikun tenwi u proporzjonat ghall-kondizzjoni ekonomika tad-donanti; (2) Ir-rigal ikun akkompanjat mit-trasferiment tal-oggett donat, b'mod li dak l-oggett ighaddi immedjatament u rrevokabilment f`idejn id-donatarju; u (3) Id-donanti jkollu effettivament il-volonta` li jiddona u li jinvesti ruhu immedjatament u irrevokabilment mill-oggett li jkun irid jiddona. It-tliet elementi huma kumulattivi (mhux alternattivi) u ghalhekk in-nuqqas ta' mqar element wiehed jinnewtralizza l-hsieb li l-oggett donat ghandu jitqies bhala rigal ghall-fini tas-suddetta ezenzjoni (ara – **Carmela Pace v. Rosaria**

Caruana et deciz mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-17 ta' Ottubru, 1949 - Kollez Vol XXXIII. II. 416).

Isegwi li, meta l-mertu tal-ahhar argument imqanqal mill-attur appellant jigi ezaminat fid-dawl ta' dawn l-elementi rekwiziti, din il-Qorti taqbel mal-analizi maghmula mill-ewwel Qorti, fis-sens li prova cara u inekwivoka tal-ahhar element cioè tal-*animus donandi* ma tirrizultax. Anzi l-verzjonijiet tal-partijiet huma tassew konfliggenti u t-tnejn plawsibbli, kwindi c-cirkostanzi huma wisq ekwivoci sabiex minnhom il-Qorti tkun tista' tikkonkludi fil-grad ta' konvinzjoni mehtiega, u tghid li effettivament saret donazzjoni tal-flus inkwistjoni. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti (sede inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Albert Fiorentino v. Rebecca Attard** deciza fid-19 ta' Mejju, 2004, citata wkoll mill-ewwel Qorti.) In-nuqqas ta' dan l-element ta' *animus donandi,* jesimi lil din il-Qorti milli tinvesti dan l-argument ulterjorment. Fid-dawl tal-insenjament gurisprudenzjali appena citat, fin-nuqqas ta' provi cari, inekwivoci u konklussivi li sehhet donazzjoni, din il-Qorti tadotta l-principju tad-dritt Ruman *in dubio autem donatio non praesumitur.* Wara kollox min jallega d-donazzjoni ghandu l-obbligu li jipprovaha sabiex ikun hemm dikjarazzjoni gudizzjarja li sehhet id-donazzjoni (P.A.4.II.1946 fil-kawza fl-ismijiet **Scicluna et v. Psaila** Kollez. Vol. XXXII. II. 472).

Konsidrati l-ilmenti kollha, din il-Qorti ghalkemm f'certu kazijiet ghal ragunijiet differenti minn dawk adottati mill-ewwel Qorti, ma tqisx li jezistu ragunijiet validi l-ghala din il-Qorti ghandha tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti. Dan jinghad ukoll peress li wara li din il-Qorti ezaminat l-aggravju mressaq mill-attur appellant fid-diversi aspetti tieghu, tqis li s-sentenza appellata timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha, peress li hija wahda sostanzjalment gusta u ma tara ebda htiega l-ghala din ghandha tigi mhassra jew varjata.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur appellant John Vella Laurenti billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma ghal kollox is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Novembru, 2014, fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur appellant.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb