QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Marzu, 2021

Numru 1

Rikors Numru 813/18TA

Alexander Baldacchino (ID 411157M)

vs

ACS Developments Ltd (C 11833)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Alexander Baldacchino (l-Attur) tat-2 ta' Awwissu 2018, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Illi fis-sena 1998 ir-rikorrenti u l-kumpannija intimata ftiehmu sabiex tliet (3) garaxxi internament immarkati bin-numri wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3), f'kumpless bl-isem ta' 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi, jinbiegħu mill-kumpannija intimata lir-rikorrenti għall-prezz komplessivi ta' tnax-il elf u ħames mitt lira Maltin (Lm 12,500), rappreżentanti erbat elef u disa' mitt lira Maltin (Lm 4,900) għall-garaxx internament immarkat bin-numru wieħed (1), u tlett elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 3,800) għal kull wieħed mill-garaxxi internament immarkati bin-numri tnejn (2) u tlieta (3);

2. Illi fl-istess żmien ir-rikorrenti kien irendi lill-kumpannija intimata servizz ta' ġarr ta' ġebel għall-kostruzzjoni f'diversi siti li kienet qiegħda tiżviluppa l-kumpannija intimata jew kumpanniji proprjeta' tal-istess

sidien tal-kumpannija intimata. Madwar erba' snin qabel ir-rikorrenti kien ukoll xtara żewġ garaxxi oħra mingħand il-kumpannija intimata f'kumpless separat bl-isem ta' 'De Rohan' li jinsab fiz-zona tal-kumpless 'La Vallette', fis-Swieqi, u dan kif se jiġi spjegat ulterjorment waqt is-smigħ ta' din il-kawża;

3. Illi l-prezz miftiehem ta' tnax-il elf u ħames mitt lira Maltin (Lm 12,500) għat-tliet garaxxi indikati f'paragrafu wieħed (1) tħallas mir-rikorrenti lill-kumpannija intimata in kwantu għal ħamest elef u mitejn lira Maltin (Lm5,200) fi flus permezz ta' żewġ pagamenti separati li saru fid-19 ta' Jannar 1998 u fit-2 ta' Settembru 1998, u l-bilanċ ta' sebat elef u tliet mitt lira Maltin (Lm 7,300) tħallsu fl-istess perjodu bi tpartit ma' servizz ta' numru ta' vjaġġi ta' ġebel kif spjegat aktar 'il fuq;

4. Illi fl-istess żmien, fis-sena 1998, il-kumpannija intimata eżegwiet il-parti tagħha tan-negozju mar-rikorrenti, u peress li kienet irċeviet il-prezz sħiħ, għaddiet iċ-ċwievet u l-pussess effettiv tat-tliet garaxxi lir-rikorrenti. Il-bibien kienu ġew installati qabel, minn u a spejjeż tal-kumpannija intimata u b'hekk malli r-rikorrenti ngħata ċ-ċwievet beda jwettaq xogħolijiet ta' tlestija u eventwalment beda juża u jgawdi l-imsemmija garaxxi;

5. Illi xi żmien wara r-rikorrenti ntroduċa wkoll is-servizz tal-elettriku u l-ilma fil-garaxx numru wieħed (1), kif ser jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża;

6. Illi in oltre', tliet (3) snin wara r-rikorrenti xtara wkoll garaxx ieħor fl-istess kumpless bl-isem ta' La Vallette fi Triq il-Qatta, Swieqi, mingħand Matthew u Rita Camilleri (li da parti tagħhom kienu xtraw il-garaxx internament immarkat bin-numru disgħa (9) mingħand il-kumpannija intimata), u dan permezz tal-att tal-21 ta' Jannar 2002 ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon;

7. Illi minkejja li l-partijiet eżegwew b'mod sħiħ l-obbligi rispettivi tagħhom tan-negozju li sar bejniethom, huma naqsu milli jifformalizzaw il-bejgħ tal-garaxxi in kwistjoni, indikati f'paragrafu wieħed (1), permezz ta' att pubbliku kif tirrikjedi l-liġi;

8. Illi matul dan iż-żmien kollu r-rikorrenti dejjem kien jitkellem b'mod partikolari mas-Sur Anthony Abdilla għan-nom tal-istess kumpannija intimata, li huwa Direttur u wieħed mis-sidien tal-istess kumpannija intimata, u dan dejjem serraħ ras ir-rikorrenti li l-att pubbliku sabiex jifformalizzaw it-trasferiment tal-garaxxi in kwistjoni kien se jsir, u li r-rikorrenti ma kellux għalfejn jiddubita mill-kumpannija intimata;

9. Illi madanakollu sa llum, it-trasferiment formali permezz ta' att pubbliku tat-titolu tal-proprjeta' baqa' ma sarx u matul l-aħħar xhur ir-rikorrenti beda jinsisti mal-kumpannija intimata sabiex l-att pubbliku relattiv isir kemm jista' jkun malajr, iżda l-kumpannija intimata, b'mod partikolari Abdilla, komplew ikaxkru saqajhom u jużaw kull mezz sabiex jevitaw li

jersqu fuq att pubbliku sabiex jifformalizzaw negozju li kien ilu konkluż u eżegwit miż-żewġ partijiet, madwar għoxrin (20) sena;

10. Illi matul l-aħħar laqgħa li saret bejn ir-rikorrenti u Anthony Abdilla u mart l-istess Abdilla (Mary Abdilla) fir-residenza ta' dawn ta' l-aħħar f'Ħal Luqa għall-ħabta ta' nofs Jannar 2018, Abdilla reġa' tenna li l-att pubbliku kien biss formalita' u kellu jsir f'qasir żmien;

11. Illi r-rikorrenti interpella lill-kumpannija intimata kemm permezz ta' ittra legali tas-26 ta' Marzu 2018 u kif ukoll permezz ta' ittra uffiċċjali tas-17 t'April 2018 (numru 1304/2018) iżda din baqgħet inadempjenti. Fil-frattemp ir-rikorrenti tkellem diversi drabi ma' Charles Scicluna, Direttur ieħor tal-kumpannija intimata li dejjem jgħidlu li d-deċiżjoni ta' meta kellu jsir l-att pubbliku in kwistjoni kienet f'idejn Anthony Abdilla biss, peress li l-kumpless in kwistjoni kien jaqa' taħt ir-responsabbilta' tal-istess Abdilla;

12. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment, u peress li l-att pubbliku sabiex jifformalizza l-bejgħ eżegwit fl-1998 tat-tliet garaxxi indikati f'paragrafu wieħed (1) baqa' ma sarx minħabba inadempjenza tal-kumpannija intimata, kellha ssir din il-kawża;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara illi għall-ħabta tas-sena 1998, il-partijiet ikkonkludew u eżegwew l-obbligi rispettivi tagħhom relattivi għall-bejgħ tat-tliet (3) garaxxi internament immarkati bin-numri wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3), fil-kumpless ta' garaxxi bl-isem ta' 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi; bil-kumpannija intimata tirċievi l-prezz sħiħ u tgħaddi lir-rikorrenti ċ-ċwievet, il-pussess u t-tgawdija sħiħa u assoluta tal-istess tliet garaxxi; iżda l-partijiet baqgħu ma dehrux fuq l-att pubbliku relattiv sabiex jifformalizzaw it-trasferiment tal-proprjeta' immobbli in kwistjoni skond il-liġi;

2. Tordna l-pubblikazzjoni tal-att pubbliku relattiv ta' bejgħ u xiri, fi żmien u post prefissi minn din l-Onorabbli Qorti, fejn il-piena' proprjeta' u t-titolu tat-tliet (3) garaxxi internament immarkati bin-numri wieħed (1), tnejn (2) u tlieta (3), fil-kumpless ta' garaxxi bl-isem ta' 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi, jiġu ttrasferiti a favur tar-rikorrenti skond il-liġi;

3. Tordna lill-kumpannija intimata sabiex tidher fuq l-att pubbliku relattiv indikat fit-tieni (2) talba, u taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-kumpannija intimata fuq l-imsemmi att fil-każ li l-istess kumpannija intimata tonqos milli tkun debitament rappreżentata fuq l-istess att;

4. Taħtar Nutar Pubbliku għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ordnat minn din l-Onorabbli Qorti, skond it-tieni (2) talba;

5. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex fuq l-istess att pubbliku indikat fit-tieni (2) talba, jħallas kull taxxa, multa jew spiża li tista' tkun dovuta mill-kumpannija intimata fuq l-istess att pubbliku, bla ħsara għad-dritt tar-rikorrenti li jirkupra tali ħlasijiet mingħand il-kumpannija intimata permezz ta' proċeduri ulterjuri.

Bl-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, inkluż tal-ittra uffiċċjali tas-17 t'April 2018, kollox kontra l-kumpannija intimata li minn issa hija inġunta in subizzjoni."

Rat ir-risposta maħlufa ta' ACS Developments Ltd (is-Soċjeta' konvenuta) tat-3 ta' Settembru 2018 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:

"1. Illi in linja ta' principju jinghad illi l-partijiet qatt ma kkonkludew u/jew ezegwew ebda bejgh tat-tliet (3) garaxxijiet internament immarkati bin-numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3), fil-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi, liema garaxxijiet huma proprjeta` esklussiva tas-kumpanniija intimata u dan kif ser jigi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad illi minn imkien ma jirrizulta illi l-partijiet qatt dahlu f'xi ftehim bil-miktub fejn reciprokament wieghdu lil xulxin il-bejgh u x-xiri tal-garaxxijiet premessi u ai termini tal-Artikolu 1233(1)(a) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, dan iwassal ghan-nullita` ta' kwalunkwe` forma ta' weghda li qatt seta' kien hemm;

3. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, lanqas ma jirrizulta illi d-dispozizzjonijiet tal-ligi rigward il-forma solenni illi ghandu jiehu kull trasferiment ta' bejgh gew rispettati stante illi qatt ma sar att pubbliku ta' bejgh permezz ta' liema sar xi trasferiment tal-garaxxijiet imsemmijin mill-kumpannija intimata ghal fuq l-attur. Ai termini tal-Artikolu 1363 tal-Kap 16, l-ebda bejgh ma jiswa sakemm ma jsirx b'att pubbliku;

4. Illi ghalkemm mhux ikkontestat illi l-attur effettivament ghandu d-detenzjoni tal-garaxxijiet premessi, a kuntrarju ta' dak allegat mill-attur, ic-cwievet tal-garaxxijiet ghaddew ghandu ferm qabel kwalunkwe` somma li setghet qatt ghaddiet ghand il-kumpannija intimata u dan kif ser jigi ampjament pruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez."

Rat ukoll il-kontrotalba tas-Soċjeta' Konvenuta rikonvenzjonanti, li permezz tagħha ppremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi l-kumpannija rikonvenzjonanti qieghda tuzufruwixxi mid-dritt koncess lilha ai termini tal-Artikoli 396 et seq tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi l-kumpannija rikonvenzjonanti hi l-proprjetarja tal-garaxxijiet numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3), fil-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi;

3. Illi fl-imghoddi, il-kumpannija rikonvenzjonanti kienet tahdem mar-rikonvenzjonat fuq xi xoghlijiet ta' zvillupp f'diversi postijiet madwar Malta;

4. Illi minhabba dawn ix-xoghlijiet, kienet iffurmat bejn il-partijiet relazzjoni professjonali soda u importanti ghat-tnejn illi huma stante illi kienu jghinu lil xulxin fid-diversi ghanijiet taghhom;

5. Illi b'rizultat ta' din l-ghajnuna reciproka, il-kumpannija rikonvenzjonanti accettat illi r-rikonvenzjonat juza l-garaxxijiet premessi ghar-ragunijiet partikolari li kellu bzonnhom;

6. Illi wara illi d-detenzjoni tal-garaxxijiet imsemmijin ghaddiet ghand ir-rikonvenzjonat, sar diskors bejn il-partijiet illi wassal lill-istess sabiex jaqblu fuq prezz ta' LM 12,500 illi wara illi jithallas in toto, seta' jsir kuntratt ta' bejgh ghat-trasferiment tal-garaxxijiet de quo minghand il-kumpannija rikonvenzjonanti ghal fuq ir-rikonvenzjonat;

7. Illi r-rikonvenzjonat ghadda xi pagamenti f'dan ir-rigward lill-kumpannija rikonvenzjonanti izda kien baqa' bilanc illi kellu jithallas mir-rikonvenzjonat lill-kumpannija rikonvenzjonanti permezz ta' tpartit ma' fornituri ta' gebel;

8. Illi prova ta' dawn il-fornituri ta' gebel qatt ma ngiebet a konjizzjoni tal-kumpannija rikonvenzjonanti u dan minkejja illi ghal diversi snin l-istess kumpannija baqghet tinsisti mar-rikonvenzjonat ghal tali prova;

9. Illi minkejja illi r-rikonvenzjonat kien jaf, u gie sahansitra mfakkar diversi drabi, illi l-bejgh ma setax isir jekk ma tingiebx il-prova tal-fornituri ta' gebel imsemmija, huwa baqa' inadempjenti;

10. Illi minflok ir-rikonvenzjonat gab prova tal-fornituri tal-gebel premessi, il-kumpannija rikonvenzjonanti giet rinfaccata b'intimazzjonijiet varji u sahansitra bir-rikors promotur fejn qieghed jintalab illi tigi ordnata tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att notarili ta' bejgh sabiex l-istess kumpannija rikonvenzjonanti tigi kostretta tbiegh il-garaxxijiet imsemmija, liema garaxxijiet huma esklussivament u unikament proprjeta` taghha;

11. Illi ghalhekk, il-kumpannija rikonvenzjonanti giet tabilhaqq obbligata illi tipprocedi bir-rikonvenzjoni odjerna sabiex tikkawtela d-dritt ta' proprjeta` taghha fir-rigward tal-imsemmija garaxxijiet.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti, il-kumpannija rikonvenzjonanti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi r-rikonvenzjonat Alexander Baldacchino ma ghandu l-ebda dritt ta' proprjeta` fuq il-garaxxijiet numri wiehed (1), tnejn (2) u tlieta (3), fil-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem 'La Vallette', fi Triq il-Qatta, Swieqi, liema garaxxijiet huma proprjeta` esklussiva tal-kumpannija rikonvenzjonanti;

2. Tordna l-izgumbrament tar-rikonvenzjonat mill-fond de quo, tipprefiggi zmien f'liema tali zgumbrament ghandu jsir, u tahtar u tinnomina Marixall sabiex fil-jum, hin u lok ifissat minn din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxi l-izgumbrament tar-rikonvenzjonat fl-eventwali inadempjenza tal-istess rikonvenzjonat milli jizgumbra l-fond de quo fiz-zmien lilu prefiss;

3. Tawtorizza lill-kumpannija rikonvenzjonanti tirriprendi l-pussess tal-garaxxijiet imsemmija.

Bl-ispejjez.

Ir-rikonvenzjonat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu."

Rat ir-risposta tal-Attur rikonvenzjonat tat-2 ta' Ottubru 2018 li permezz tagħha wieġeb u eċċepixxa s-segwenti:

"Illi t-talbiet tal-kumpannija rikonvenjenti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-kumpannija rikonvenjenti għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti rikonvenut jiddikjara li l-ewwel talba saret b'mod inutli għaliex ir-raġuni wara r-rikors ġuramentat tar-rikorrenti rikonvenut hija proprju għaliex it-titolu ta' proprjeta' tat-tliet garaxxijiet in kwistjoni sa llum għadu tal-istess kumpannija rikonvenjenti ACS Developments Ltd;

2. Illi b'mod preliminari r-rikorrenti rikonvenut jirrileva li t-talbiet tal-kumpannija rikonvenjenti ma setgħux jitressqu permezz ta' kontro-talba peress li ma jissodisfawx il-kriterji stipulati fl-Artikolu 396 tal-Kap 12 għall-preżentata ta' kontro-talba;

3. Illi bla ħsara għas-suespost, it-tieni u t-tielet talbiet għandhom jiġu miċħuda peress li r-rikors ġuramentat tal-kumpannija rikonvenjenti huwa intiż biss sabiex '*tikkawtela d-dritt ta' proprjeta' tagħha fir-rigward*

tal-imsemmija garaxxijiet' li mhuwiex kontestat kif jingħad f'paragrafu wieħed (1), mentri t-tieni u t-tielet talbiet jiffukaw fuq il-pussess materjali tal-garaxxijiet;

4. Illi bla ħsara għas-suespost, kif jidher mir-rikors ġuramentat tar-rikonvenjenti u kif jirriżulta mill-komportament tal-partijiet matul dawn l-aħħar għoxrin (20) sena, kien hemm ftehim bejn il-partijiet kemm: (i) għall-bejgħ tal-garaxxijiet (li huwa l-mertu tar-rikors ġuramentat tar-rikonvenut), u kif ukoll (ii) għall-użu tal-istess garaxxijiet sakemm isir il-bejgħ. B'hekk anke' fl-agħar ipoteżi li din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikonvenut fir-rikors ġuramentat tiegħu, xorta waħda hija prekluża milli tilqa' t-tieni u tielet talbiet tal-kumpannija rikonvenjenti, peress li l-kwistjoni tal-pussess hija totalment separata mill-kwistjoni tal-proprjeta', u kemm il-kawża u kif ukoll il-kontro-talba jiffukaw b'mod esklussiv fuq it-trasferiment tat-titolu ta' proprjeta' tat-tliet garaxxijiet in kwistjoni;

5. Salvi risposti ulterjuri skond il-liġi;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-kumpannija rikonvenjenti ACS Developments Limited."

Rat id-dokumenti u atti kollha tal-Kawża;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Qrat is-sottomissjonijiet bil-miktub rispettivi tal-partijiet;

Semgħet lill-abbli avukati tal-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet finali tagħhom fis-seduta tal-14 ta' Jannar 2021;

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' Fatti

1. Xogħol l-Attur huwa ta' burdnar fil-ġarr ta' ġebel. Fost oħrajn, kien jagħmel xogħol għas-Soċjeta' konvenuta. Għall-ħabta tal-1990 is-Soċjeta' konvenuta kellha xi xogħol li qiegħed isir fuq art kbira li kienet akkwistat fis-

Swieqi. L-Attur kien ingaġġat mis-Soċjeta' konvenuta biex jipprovdi l-ġebel li kien hemm bżonn biex jittella' l-bini fuq din l-art. Fl-1994, l-Attur xtara żewġ garaxxijiet mingħand is-Soċjeta' Konvenuta. Il-ħlas għal dawn iż-żewġ garaxxijiet kien sar parti flus u parti bi tpartit ma' vjaġġi ta' ġebel.

2. Għall-ħabta tal-1997 u 1998, l-Attur ftiehem ma' Tony Abdilla, dejjem għan-nom tas-Soċjeta' konvenuta, biex jixtri u jakkwista t-tlett garaxxijiet mertu ta' din il-Kawża u ċioe' in-numru wieħed (1), tnejn (2), u tlieta (3) fil-kumpless ta' garaxxijiet bl-isem "La Vallette", fi Triq il-Qatta', Swieqi. Il-prezz kellu jkun ta' tnax-il elf liri antiki (Lm 12,000). Bl-istess mod li kienu inxtraw il-garaxxijiet ta' qabel, dawn ukoll kellhom jitħallsu, biċċa bi flus u biċċa b'tpartit ma' xogħol. Fi flus kontanti l-Attur ħallas ħamest elef u mitejn liri antiki (Lm5,200) (ara a' fol 28). Dan ma hux kontestat. L-Attur ingħata l-pussess ta' dawn it-tlett garaxxijiet. F'wieħed minnhom saħansitra introduċa s-servizz tad-dawl u l-ilma (ara dokumenti a' fol 29 u 30). Baqa' hekk jokkupahom, sakemm għadha għaddejja din il-Kawża.

3. Qabel ma ġiet istitwita din il-Kawża, l-Attur talab lis-Soċjeta' Konvenuta sabiex ikun formalizzat il-bejgħ b'kuntratt pubbliku. Dan għamlu kemm permezz ta' ittra legali tas-26 ta' Marzu 2018 u kif ukoll b'ittra uffiċjali tas-17 ta' April 2018 (ara a' fol 31 u 32).

4. Is-Soċjeta' Konvenuta, permezz tal-kontro-talba qed titlob li dawn il-garages jerġgħu jiġu għandha. Dan qed jintalab, kif tippremetti fil-kontro-talba, "*sabiex tikkawtela d-dritt ta'propjeta' taghha fir-rigward tal-imsemmija*

garaxxijiet.". Dan qed tgħidu fuq il-bażi li għadha propjetarja tat-tlett garaxxijiet mertu ta' din il-Kawża. Tgħid ukoll li l-prezz li kien miftiehem ma tħallasx kollu.

Punti ta' Liġi

5. Fl-isfond tal-fatti kif risultanti, kemm mir-rikors ġuramentat tal-Attur u kif ukoll mill-provi li tressqu, din il-Qorti trid tikkonsidra jistgħux jintlaqgħu t-talbiet Attriċi, minkejja li ma sarx konvenju u l-anqas att pubbliku ta' trasferiment, fit-termini ta' dak li jipprovdu l-artikoli 1357 u 1369 rispettivament tal-Kodiċi Ċivili. Is-Soċjeta' Konvenuta tipprova ssaħħaħ l-argument legali tagħha fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili li jesiġi taħt piena ta' nullita', li kull wegħda ta' trasferiment ta' immobbli jew dritt rejali trid issir b'kitba.

Konsiderazzjonijiet

6. Il-partijiet huma konkordi li tassew kien jesisti ftehim sabiex it-tlett garaxxijiet mertu ta' dawn il-proċeduri jkunu trasferiti lill-Attur bil-prezz kif miftiehem. Dan kien fi żmien meta, kif anke tippremetti s-Soċjeta' Konvenuta fil-kontro-talba tagħha, kienet issaltan klima ta' relazzjonijiet tajbin bejn il-partijiet, tant li kienu anke għinu lil xulxin. Fejn ma jidhirx li hemm qbil huwa, dwar tassew kemm ħallas l-Attur mill-prezz li kellu jħallas. Di fatti s-Soċjeta' konvenuta tinsisti, li l-Attur intalab iġib il-prova tal-ħlas u dan qatt ma għamlu. Dan fih innifsu jkompli jsaħħaħ il-fatt, li ftehim bħal

dak imsemmi mill-Attur tassew kien jesisti u li prezz kien dak ta' Lm12,000 għat-tlett garaxxijiet.

7. Huwa minnu, li min jallega irid iġib l-aħjar prova u "*ei qui allegat onus probandi incumbit*". Regola, li hija santifikata f'artikolu 562 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti taqbel, li fiċ-ċirkostanzi l-aħjar prova, kellhom ikunu r-riċevuti ta' ħlas. Il-prova tal-ħlas fi flus, fl-ammmont ta' Lm 5,200, din inġiebet (ara supra). Is-soċjeta' konvenuta qed issotni li l-prova konkreta ta' kemm sar ħlas bi tpartit ma nġabitx. Din il-prova tikkonsisti f'riċevuti ta' konsenji ta' ġebel. Dawn huma tat-tip li ġew esebiti mis-Soċjeta' Konvenuta permezz ta' nota tat-3 ta' Marzu 2020, liema riċevuti jirrisalu għal 1994 (a' fol 247). Il-mankanza ta' dawn ir-riċevuti hija l-bażi tal-kontrotalba tas-Soċjeta' Konvenuta. L-Attur jixhed li dawn ir-riċevuti qattagħhom wara li Anthony Abdilla kien qallu li *"issa issettiljati"* u għalhekk kellu moħħu mistrieħ (a' fol 253 tergo).

8. Huwa minnu li min qiegħed jallega l-ħlas għandu jistrieħ fuq spalltu l-piż tal-prova ta' dak il-ħlas. Huwa ukoll minnu, li l-aħjar prova f'dawn iċ-ċirkostanzi, normalment tkun il-produzzjoni ta' xi xorta ta' riċevuta jew dikjarazzjoni ta' ħlas minn min kellu jirċevih. Imma dan ma jeskludix li l-prova tal-ħlas ma tistax isir b'mezzi oħra. Id-dottrina legali takkorda lid-debitur mezzi oħra in mankanza ta' l-aħjar prova – r-riċevuta – biex jiddimostra li l-kreditur ġie sodisfatt (ara **Sentenza fl-ismijiet Giuseppe Darmanin -vs- Salvatore Muscat, Prim'Awla, Qorti Ċivili, 23 ta' Frar**

1965). Pero', huwa minnu ukoll, li f'sitwazzjoni ta' dubju l-Qorti ma tistax, fin-nuqqas ta' korroborazzjoni adegwata ta' ħlas, ma tikkonkludix li l-allegazzjoni ma ġietx ipprovata (ara **Sentenza fl-ismijiet Joe Chetcuti et –vs- Joseph Pearson et noe, Appell, tal-5 ta' Ottubru 1998**).

9. Biex il-Qorti tkun tista' tasal għal dak li tassew ġara, sa fejn jirrigwarda l-ħlas inkwistjoni, fin-nuqqas ta' riċevuta ta' ħlas ser ikollha tifli, liema miż-żewġ versjonijiet tal-partijiet l-aktar għandha mis-sewwa. F'ċirkostanzi simili t-tagħlim ta' dawn il-Qrati dejjem kien wieħed konsistenti.

10. Fis-**Sentenza fl-ismijiet Maria Xuereb et vs Clement Gauci et (A.I.C. (P.S.) 24 ta' Marzu 2004)** intqal hekk:

"Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitor. Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibbilta" u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabbiltajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.". Illi kif gie dikjarat fis-sentenza "George Bugeja vs Joseph Meilak" moghtija mill-

Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Ottubru 2003:- "Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn listess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabbiltajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma.dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabbiltajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika filkamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli".

11. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim ġurisprudenzjali, din il-Qorti eżaminat sewwa l-provi li tressqu. Mingħajr ebda tlaqliq issib, li mill-verżjonijiet li jemerġu mix-xhieda li tressqu mill-partijet u dokumenti esebiti, dik tal-Attur għandha aktar mis-sewwa. Il-Qorti ddeduċiet dan minn diversi provi.

12. Fl-ewwel lok, il-Qorti ssibha diffiċli ħafna kif is-Soċjeta' Konvenuta, li ma kienx għall-fatt li l-Attur għamel il-Kawża, qatt ma talbet lill-Attur joħroġ minn dawn il-garaxxijiet għal ben 20 sena kieku veru ma kienx ħallas kollox. L-Attur baqa' jokkupa dawn il-garaxxijiet daqs li kieku kienu tiegħu. Kif ingħad aktar 'l fuq, saħansitra introduċa s-servizzi tad-dawl u ilma f'wieħed minnhom (ara xhieda ta' Reuben Bonnici a' fol 42 sa 42 tergo u dokumenti minnu esebiti). L-Attur anke jikri l-garaxx numru wieħed (1) lil ċertu Edwin Buttigieg. Dan ix-xhud xehed li dawn il-garaxxijiet ilhom f'idejn l-Attur 20

sena (ara xhieda a' fol 27). Il-Qorti osservat li d-diretturi l-oħra ikkonfermaw li kien jesisti ftehim kif spjegat. Dwar il-ħlas, ma kienu jafu xejn. Kull darba jgħidu li ma jafu xejn dwar ħlas u kull darba jgħaddu l-ballun lil Anthony Abdilla.

13. Anthony Abdilla huwa l-persuna li nnegozja direttament mal-Attur. Il-Qorti tinnota li dan ix-xhud isostni li wieħed minn dawn il-garaxxijiet biss kien parti tpartit u parti flus. Jinsisti li tnejn mill-garaxxijiet "***kienu cash***" (a' fol 262). B'dana kollu jgħid, li ilu jitolbu l-fattura tal-ġebel mill-2000 (a' fol 259). L-anqas ma jinnega li l-Attur ġab ġebel. Kemm ma jafx (a' fol 261 tergo). Fil-fehma tal-Qorti din il-parti tax-xhieda ta' dan ix-xhud tistona mal-bqija tal-fatti.

14. Jibda biex jingħad li s-Soċjeta' Konvenuta, fil-kontro-talba tagħha ma ssostni xejn minn dan. Anzi tikkorrobora l-versjoni tal-Attur inkwantu jirrigwarda l-mod li bih kellu jsir il-ħlas (ara para 7, 8, u tal-premessi tal-kontro-talba). Ma hemm ebda dubbju li l-prezz ta' dawn it-tlett garaxxijiet kien ta' circa Lm12,000 (l-Attur għid Lm12,000 u s-Soċjeta' Konvenuta tgħid Lm12,500). Kif diġa' ġie osservat, l-Attur fi flus kien diġa' ħallas Lm5,200 u dan kif jirrisulta mir-riċevuti fuq imsemmija. Waħda bid-data ta' 19 ta' Jannar 1998 u oħra fit-2 ta' Settembru 1998. Jekk qed nitkellmu dwar tlett garaxxijiet, ma hemmx dubbju li wieħed minnhom żgur tħallas fit-totalita'. Kif jistqarr l-istess Anthony Abdilla, l-Attur kien ikkonsenja ġebel, iżda ma jafx b'kemm. Fil-fehma tal-Qorti l-versjoni li qed tagħti s-Soċjeta'

Konvenuta, ma tikkonvinċix għaliex fost oħrajn ma taqbilx mal-premessi tal-kontrotalba tagħha.

15. Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-prezz li ftehmu dwaru l-partijiet, din il-Qorti waslet għall-konklużjoni, li l-verżjoni li temerġi kemm mix-xhieda u provi oħra li tressqu mill-partijiet, il-versjoni tal-Attur għandha aktar mis-sewwa. Il-Qorti ħasset li kellha tissoferma fuq dan l-aspett tal-vertenza minħabba dak li ser jingħad aktar 'l quddiem dwar il-kontrotalba tas-Soċjeta' Konvenuta.

16. Imma minkejja dak li ingħad fir-rigward tal-prezz, il-Qorti xorta trid tikkonsidra l-eċċezzjonijiet prinċipali tas-Soċjeta' konvenuta, inkwantu dak li jolqot il-forma tal-bejgħ ta' immobbli. Huwa fatt, li fil-każ ta' mobbli, ir-regola ġenerali hi, li t-trasferiment tagħhom, biex ikun validu, ma jirrikjedix xi forma solenni. Mentri fil-każ ta' trasferiment ta' immobbli fil-każ ta' wegħda l-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili jirrikjedi taħt piena ta' nullita' att miktub. Di piu' skont artikolu 1363(1) tal-istess Kodiċi "*l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku*". F'dan ir-rigward l-awtur **Emidio Pacifici-Manzoni** jispjega li "La vendita se ha per oggetto dei beni immobbili o altri beni o diritti reali capaci d'ipoteca, e deve essere fatta per atto publico o per scrittura private dotto pena di nullita`". (**Istituzzioni Di Diritto Civile Italiano Vol. V pg 455**).

17. Anke l-Qrati tagħna jsostnu li skond l-Artikolu 1378 tal-Kodiċi Ċivili li "l-bejjiegħ għandu fuq kollox żewġ obbligi, jiġifieri, li jikkunsinna, u li

jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa". Aktar minn hekk, il-kunsinna ssir ipso jure bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u dan skont Artikolu 1379 tal-Kodiċi Ċivili. Il-bejgħ ta' fond hu perfett bejn il-partijiet, u fil-konfront tal-venditur, il-proprjeta' tal-fond hi akkwistata mix-xerrej b'effett tal-kunsens tal-partijiet fuq il-fond u l-prezz u bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' bejgħ permezz ta' att pubbliku. L-effetti ta' tali kuntratt fil-konfront ta' terzi jibda minn meta dan jiġi insinwat. Għalhekk, mill-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ix-xerrej hu meqjus bħala pussessur tal-fond b'titolu ta' proprjeta. (**Deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati [Għawdex] Ġurisdizzjoni Superjuri, per Imħallef Anthony Ellul, fl-ismijiet Lawrence Axiaq -vs- Raymond Galea et tat-2 ta' Mejju 2008**).

18. L-awtur **Pietro Trimarchi** josserva li "*La staticita' degli immobbli e la maggior facilita' di individualizarle render piu' facile annotarne I trasferiementi e le altre vicende guridiche in pubblici registri , affinche chiunque ne possa prendere conoscenza*" (**Istituzioni Di Diritto Privato, 9th ED , pg 107**). Il-pubblikazzjoni ta' atti ta' trasferiment ta' immobbli jew il-ħolqien ta' piżijiet jew drittijiet fuq immobbli hija meħtieġa għall-aħjar ordinament tas-Soċjeta' u f'dan is-sens għandha valur ta' ordni pubbliku. Mingħajr din il-formalita`, tinżera' konfużjoni inkwantu tikkonċerna drittijiet jew pretensjonijiet ta' terzi. Huwa propju għalhekk li jingħad, li l-pubblikazzjoni flimkien mal-insinwa ta' dak id-dritt għandhom effett *erga' omnes* peress li l-istat ta' immobbli huwa verifikabbli minn kull membru tas-Soċjeta`.

19. Dan l-aspett tal-problematika legali, jispjegawh tajjeb ħafna **Andrea Torrente u Piero Sclesinger** meta għidu li *" Per bene intendere questa funzione originaria della trascrizione, e' bene ricordare che nel nostro ordinamento, a differenza di quanto avveniva nel diritto romano, il contratto ha eficacia traslativa della propieta' o dei diritti reali… ... basta pertanto, che A e B si accordino nel senso che l'uno vende, l'altro acquista la propieta' del immobile X per Prezzo convenuto, perche il diritto di propieta' sulla cosa si trasferisca a B.*

Orbene , se a questo mondo tutti fossero galantuomini , un principio del genere sarebbe sufficiente . Ma che avviene se A trasferisce lo stesso immobile a B e poi a C.

La risposta dovrebere questa: B che ha acquistato per primo dovrebbe essere preferito (priori in tempore potior in iure*). A, trasferendo il bene a B, ha cessato infatti ad essere propietario: lui non aveva piu', e quindi il potere di disporre della cosa per trasferirla a C.*

Senonche', non ci vuol molto a comprendere … … che un principio del genere intralcerebbe la circolazione dei beni. Come potrebbe chi intende acquistare un bene sapere se il venditore non lo ha gia trasmesso ad altri? Egli non sarebbe mai sicuroe, a voler essere prudente, si dovrebbe astenere dall'acquistare"(**Manuale Di Diritto Privato . 13th Ed ; pg.1050**).

20. Dak li għandha quddiemha l-Qorti ma hux konvenju, għalhekk ma jinkwadra xejn l-artikolu 2133(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili fid-dibattitu legali li għandha quddiemha. Dan l-artikolu japplika biss meta "*ftehim li* ***jkun fih wegħda ta' trasferiment*** *jew ta'akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni*". F'dan il-każ l-Attur qiegħed jargumenta li bejgħ sar u kull ma fadal li jsir hu, li s-Soċjeta' Attriċi tersaq għall-kuntratt notarili propju kif jipprovdi l-artikolu suċitat tal-Liġi.

21. Il-Qorti temmen li l-Attur jista' jkun li għandu moralment raġun, aktar u aktar meta din il-Qorti stabbiliet aktar 'l fuq, li l-prezz miftiehem tassew tħallas. Iżda minn aspett legali hija s-Soċjeta' Konvenuta li għandha raġun ġaladarba ma sarx kuntratt pubbliku. Anke s-sentenzi u tagħlim tal-ġuristi jsostnu dan. Il-liġi hija ċara: l-bejgħ ta' beni immobbli **ma jiswiex** jekk ma jsirx b'att pubbliku. Fit-test Ingliż tal-liġi qegħdha "*shall be* ***null***". Issa kif kemm-il darba ġie ritenut meta jirrisulta nullita' "*quod nullum est nullum producit effectum"* (ara **Sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara nomine -vs- El Fergahni Abdullah Abouaushi nomine tal-Qorti tal-Appell Superjuri**).

22. Dan ifisser, li dak li qiegħed jippretendi l-Attur f'din il-Kawża, ma jistax isir. La ma kienx hemm kuntratt pubbliku ma hemmx bejgħ. L-Attur bħal donnu qed jippretendi illi l-bejgħ jesisti u kull ma jonqos hu li jsir il-kuntratt finali. Dan ma hux il-każ. It-test li trid tagħmel din il-Qorti huwa wieħed oġġettiv u mhux suġġettiv. Il-Qorti ma tistax tapplika l-liġi *ad hominem*

għaliex prekluża mil-liġi milli tagħmel dan. Ma jitnisslu ebda effetti minn att li huwa espressament dikjarat mil-liġi li ma jiswiex. Kieku tagħmel dan, anke għar-raġunijiet spjegati tant tajjeb mill-awturi, tkun qed timmina ċ-ċertezza u stabbilta' tal-Istituzzjoni tal-Bejgħ tal-immobbli u tal-ħolqien ta' piżijiet u drittijiet fuq l-immobbli in kwantu dan għandhom effett *erga omnes*.

Għalhekk it-talbiet Attriċi ser ikunu miċħuda.

It-talbiet rikonvenzjonali

23. Fil-bidu ta' din il-Kawża din il-Qorti stabbiliet, li jirriżultalha li l-prezz li kienu ftehmu l-partijiet tħallas mill-Attur. Tassew li dan il-fatt xorta waħda ma jiswiex lill-Attur ai fini tat-talbiet tiegħu tant kif ukoll ingħad aktar 'l fuq dawn ser ikunu miċħuda. Iżda dan il-fatt għandu rifless fuq il-kontro-talba.

24. Il-Qorti taqbel mal-Attur, li fir-rikors ġuramentat ma hux jikkontesta li l-propjeta' tat-tlett garaxxijiet ma hiex tas-Soċjeta' Konvenuta. Di fatti, qed jitlob li l-propjeta' għandha tgħaddi minn fuq is-Soċjeta' Konvenuta għal fuqu. Kieku mhux qed jitlob il-ħatra ta' nutar biex issir il-pubblikazzjoni inkwistjoni u allura it-trapass tal-propjeta'. Di piu', il-Qorti ma tistax tifhem xi trid tgħid biha s-Soċjeta' Konvenuta meta tgħid, li l-kontro-talba saret "*biex tikkawtela d-dritt ta' propjeta' taghha*" fir-rigward tat-tlett garaxxijiet inkwistjoni. Din il-Qorti ma ġietx adita biex tiddeċiedi xi mandat kawtelatorju iżda biex tiddeċiedi b'mod definittiv drittijiet.

25. Aktar 'l fuq din il-Qorti osservat li l-parti mill-premessi sostantivi fil-kontro-talba huma kostruwiti fuq l-asserzjoni li l-Attur ma ħallasx il-prezz kollu konsistenti fi ħlas ta' vjaġġi f'ġebel. Irriżulta li dawn fil-fatt tħallsu. Dan ifisser, li l-premessi sostanzjali tal-kontro-talba ma ġewx ipprovati. Meta jiġri hekk, l-att kollu jikkrolla għaliex il-Qorti ma tistax tilqa' talbiet li ma jkunux ġew issufragati mill-prova fattwali skont il-premessi. Dan huwa ukoll konsonanti mal-prinċipju ta' *actore non probante reus absolvitor.* (ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-14 ta' Jannar, 2002, fl-ismijiet Mary Grech f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' Lino Zahra li jinsab imsiefer, Anita Aquilina u Martha Debono vs Joseph Borg**). Dan ifisser li t-talbiet rikonvenzjonali tas-Soċjeta' Konvenuta ser ikunu miċħuda.

26. Dan ma jfissirx pero', li s-Soċjeta' Konvenuta ma tistax tintavola proċeduri oħra *ex-novo* fuq premessi għal kollox differenti minn dawk kontenuti fil-kontro-talba li għandha quddiemha din il-Qorti. Għalhekk din il-Qorti qegħdha għall-effetti kollha tal-liġi, tirriserva kull dritt tas-Soċjeta' Konvenuta, li talvolta jista' għandha kontra l-Attur abbażi ta' prinċipji legali differenti, jekk jeżistu, minn dawk li fuqhom ibbażat l-azzjoni tagħha fil-kontro-talba odjerna.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qegħdha taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' it-tielet eċċezzjoni tas-Soċjeta' konvenuta.

Tiċħad it-talbiet kollha tal-Attur.

Tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tas-Soċjeta' Konvenuta għar-raġunijiet fuq spjegati.

Spejjes kollha tar-rikors ġuramentat għall-Attur mentri dawk kollha tal-kontro-talba għas-Soċjeta' Konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur