QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Marzu, 2022.

Numru 7

Rikors maħluf numru 941/2018/1 JVC

Josephine *sive* Joyce Dimech
v.
Paul Abela u Francesca Abela

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Frar 2021 li ċaħdet talba tagħha għall-iżgumbrament tal-konvenuti minn proprjetà li hija tgħid illi hija tagħha u li l-konvenuti qegħdin iżommu bla ma għandhom titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi tgħid illi hija sidt proprjetà immobbli f'Ħaż Żebbuġ, li kienet kisbet b'titolu ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha Victor u Concetta Chircop b'kuntratt tat-2 ta' Settembru 2014 fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi.

3. Għandu jingħad ukoll illi, qabel ma kienu taw il-proprjetà b'donazzjoni lill-attriċi fit-2 ta' Settembru 2014, l-awturi tal-attriċi kienu fil-15 ta' Ġunju 1989 intrabtu b'wegħda ta' bejgħ-u-xiri li jbiegħu l-istess fond lill-konvenuti, u l-konvenuti kienu wkoll ħallsu l-prezz kollu miftiehem. Billi l-bejjiegħa mwiegħda ma dehrux fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, il-konvenuti tallum kienu fetħu kawża fl-ismijiet <u>Paul Abela *et v.* Victor Chircop *et*</u> (ċitaz. nru 2211/96) biex iġegħluhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda dik il-kawża kienet marret deżerta. Il-konvenuti tallum kienu fetħu kawża oħra fl-istess ismijiet (ċitaz. nru 2331/1998) biex jitolbu r-ritrattazzjoni tal-kawża li kienet marret deżerta, iżda t-talba ġiet miċħuda b'sentenza tal-24 ta' Novembru 2000 li minnha ma sarx appell.

4. Billi tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-istess immobbli, li issa huwa tagħha, bla ma għandhom titolu, l-attriċi talbet illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom.

5. Kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda l-partijiet qablu li l-kawża timxi bil-proċedura normali. Il-konvenuti mbagħad ressqu eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin u ta' tletin sena, u eċċezzjoni illi t-talbiet tal-attriċi "għandhom ikunu miċħuda *stante* li mhux ser jirriżultaw".

6. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni b'sentenza tal-5 ta' Marzu 2020, li minnha ma sarx appell. Imbagħad, bis-sentenza tat-23 ta'

Frar 2021 li minnha sar dan l-appell, ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »L-attriċi Josephine *sive* Joyce Dimech tisħaq li hija l-proprjetarja tal-fond … … … Ħaż Żebbuġ, Malta. Bħala derivazzjoni tat-titolu tagħha tressaq kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru 2014 fl-atti tan-Nutar Dr Mariella Mizzi fejn permezz tiegħu Victor u Concetta konjuġi Chircop għaddew lill-attriċi Josephine *sive* Joyce Dimech taħt titolu ta' donazzjoni fost affarijiet oħra s-segwenti proprjetà:
>
> »… … …
>
> »L-attriċi tisħaq li l-konvenuti Paul u Francesca konjuġi Abela qegħdin jokkupaw il-*garage* mertu tal-kwistjoni mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u għal dan il-fini fil-verbal tad-19 ta' Frar 2019 hija talbet l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża biċ-ċitazzjoni numru 2331/1998 fl-ismijiet <u>Paul Abela *et v.* Victor Chircop *et*</u> deċiża fl-24 ta' Novembru 2000 kif ukoll l-atti taċ-ċitazzjoni numru 2211/96 fl-ismijiet <u>Paul Abela *et v.* Victor Chircop *et*</u> liema kawża fis-seduta tal-21 ta' Jannar 1998 tħalliet *sine die* u fit-3 ta' Awissu 1998 marret deżerta.
>
> »*Da parte* tal-konvenuti ressqu bħala provi d-deposizzjoni tal-konvenut innifsu Paul Abela mogħtija bil-proċedura tal-*affidavit* u d-deposizzjoni ta' Stefan Abela mogħtija wkoll bil-proċedura tal-*affidavit*.
>
> »Il-konvenut Paul Abela jibbaża t-titolu tiegħu fuq il-garaxx mertu tal-kawża odjerna fuq konvenju li kien għamel lura fis-sena 1989 u fejn fuqu allegatament kien ħallas nofs il-prezz tal-garaxx. Fil-fatt mill-kopja tal-konvenju jirriżulta li l-intimati ħallsu s-somma ta' elf Liri Maltin (Lm1,000) mal-konvenju u wkoll fuq l-istess konvenju tinstab skrittura oħra datata 22 ta' Jannar 1990 li tevidenzja li l-bilanċ ta' elf Liri Maltin (Lm1,000) tħallas lill-bejjigħ a saldu. L-intimat jixhed:
>
>> »"Konna fthemna l-prezz u *cioè* ta' Lm2000. Jien bdejt niġri wara Victor sabiex nagħmlu l-konvenju u l-kuntratt. Il-konvenju sar fl-1989 fejn ħallast nofs il-prezz u l-kumplament ħallasthom wara a saldu tal-prezz tal-*garage*."
>
> »Fil-mertu jirriżulta li bejn l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tal-attriċi u l-intimati kien sar fethim *cioè* l-konvenju msemmi aktar 'il fuq li permezz tiegħu *ai termini* tal-kundizzjonijiet kif imposti fl-istess l-intimat obbliga ruħu li jixtri l-garaxx in kwistjoni. Mill-atti jirriżulta wkoll li l-prezz kollu miftiehem għat-trasferiment tal-proprjetà u *cioè* dak ta' elfejn Liri Maltin (Lm2000) tħallsu kollha mill-intimat lil missier l-attriċi kif jirriżulta mill-irċevuti msemmija. Jirriżulta iżda li missier l-attriċi qatt ma resaq għall-kuntratt finali sabiex isir it-trasferiment tal-proprjetà. Saħansitra d-dokument *cioè* l-irċevuta taqra kif isegwi:
>
>> »"Jaċċetta s-somma ta' elf Lira Maltija (Lm1,000) għas-saldu tal-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ tal-*garage* … … …"
>
> »Minn dak suespost jirriżulta li la darba sar il-ħlas kollu dovut l-obbligu dar fuq il-venditur missier l-attriċi li jersaq għall-kuntratt finali kif jaqra l-artikolu 6 tal-konvenju kif isegwi:
>
>> »"6. Bil-patt illi x-xerrej jaf illi l-*garage* fuq deskritt għad irid jiġi assenjat lill-komparenti Victor Chircop b'diviżjoni u għaldaqstant il-

bejjigħ jobbliga ruħu li jagħti avviż tad-diviżjoni sa żmien xahar mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qasma."

»Isegwi artikolu addizzjonali fil-konvenju bin-numru 8 li jaqra kif isegwi:

»"Dan il-konvenju għandu jibqa validu sa xahar u nofs minn mindu jsir il-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi però jekk il-*garage* jaqa' f'*registration area* dan il-konvenju għandu jibqa validu sa xahar minn meta joħroġ iċ-ċertifikat tal-art fuq ismu."

»Għalkemm mill-atti jidher li f'xi mument il-garaxx in kwistjoni sar proprjetà assoluta ta' missier l-attriċi tant li huwa seta' jgħaddi l-proprjetà tal-istess permezz ta' donazzjoni lill-attriċi, min-naħa l-oħra fl-atti bl-ebda mod ma ġie ppruvat lil din il-qorti li missier l-attriċi (u li bħala s-suċċessur tiegħu fit-titlu l-attriċi daħlet fiż-żarbun tiegħu) qatt m'ottempera ruħu mal-obbligu tiegħu skont il-klawżoli suesposti li fi żmien xahar javża lill-intimat li l-garaxx sar proprjetà assoluta tiegħu u jekk dan ġiex reġistrat jekk jaqa' f'żona ta' reġistrazzjoni fit-terminu wkoll impost fuqu fil-konvenju sabiex b'hekk ikunu jistgħu jersqu għall-kuntratt finali.

»F'dawn iċ-ċirkustanzi din il-qorti ma tistax taqbel mat-teżi attriċi li l-validità tal-konvenju in kwistjoni skadiet *in vista* tal-kundizzjonijiet sospensivi kif suesposti filwaqt li jirriżulta li l-intimati kellhom u għad għandhom il-pussess tal-garaxx pendenti l-istess konvenju fuq awtorizzazzjoni tal-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tar-rikorrenti.

»Il-qorti wkoll ma tqisx li l-kawżi 2211/96 u 2331/98 jistgħu jkunu ta' komfort għall-attriċi fil-mertu tal-każ odjern *stante* li f'dawk l-atti qatt ma ġiet effettivament evalwata l-validità tal-konvenju in kwistjoni iżda l-każ ġie miċħud fuq bażi proċedurali.

»Għaldaqstant, *stante* li ma jirriżultax lil din il-qorti li l-intimati qed jokkupaw il-garaxx in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi kif issostni l-attriċi, il-qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

»Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti din il-qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi din il-kawża finalment kif isegwi: … … tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimati fil-mertu u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha rimanenti attriċi.

»L-ispejjeż li għadhom mhux deċiżi kontra r-rikorrenti.«

7. L-attriċi appellat b'rikors tal-10 ta' Marzu 2021 li għalih il-konvenuta wieġbet fl-14 ta' Jannar 2022. L-aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

»L-ewwel onorabbli qorti ssejjes id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatt li, skont hi, fil-konvenju ffirmat bejn l-intimati u l-*aventi causa* [*recte*, l-awturi] tar-rikorrenti kien hemm kondizzjoni sospensiva li ma nġabitx prova li tali kondizzjoni seħħet u għalhekk qatt ma waslet għal prova dwar jekk ill-konvenju msemmi kienx tilef il-validità tiegħu *o meno*.

»Fil-fatt il-prova li l-konvenju ma kienx għadu validu iforniha l-istess intimat *stante* li, fil-kawżi 2211/96 u 2331/98 li ġew allegati mal-atti ta' din il-kawża, l-istess intimati, atturi f'dik il-kawża, kienu ddikjaraw li l-konvenju kien jorbot sal-14 ta' Ġunju 1996.

»Ġaladarba l-proċeduri istitwiti mill-konjuġi Abela għall-eżekuzzjoni tal-istess konvenju ġew dikjarati deżerti, liema deċiżjoni ġiet konfermata anke fi proċeduri ta' ritrattazzzjoni li għamlu l-istes konjuġi Abela, u m'huwiex kontestat li ma saret l-ebda estensjoni tal-konvenju msemmi wara dl-data hawn qabel indikata, allura altru milli jirriżulta li l-konvenju msemmi tilef il-validità tiegħu.

»Aktar minn hekk, l-ewwel onorabbli qorti mkien ma indikat x'kien it-titolu li fil-fehma tagħha bis-saħħa tiegħu, l-istess konvenuti kienu qed jokkupaw il-fond mertu tal-kawża.«

8. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»Dan l-appell huwa mibni fuq aggravju wieħed biss. Dan l-aggravju, in suċċint, jitratta l-argument li l-konvenju skada u kwindi kwalsijasi kontenut u kundizzjoni li fih il-konvenju spiċċat miegħu. L-appellanti jagħmlu enfasi li, ġaladarba l-konvenju skada, anki il-kundizzjoni sospensiva li [*sc.* fuqha] l-ewwel onorabbli qorti ibbażat id-deċiżjoni tagħha, hija mejta.

»L-appellat ma jaqbilx ma' din it-teżi tal-appellant. Fl-ewwel lok, kif irriteniet ben tajjeb l-ewwel onorabbli qorti, l-appellat għamel il-parti tiegħu billi ħallas a saldu l-prezz tal-*garage* qabel ma ġie iffirmat il-kuntratt finali. L-appellant kellu, min-naħa tiegħu, jinforma lill-appellat bil-mument illi ssir id-diviżjoni u l-*garage* isir tiegħu imma dan ma seħħx. Anzi, l-appellat jirrileva illi l-appellanti mhux biss ma ressqet il-prova illi din il-kundizzjoni ġiet riżolta, imma anqas biss ġabet il-prova illi d-diviżjoni fil-fatt kienet saret. L-uniku kuntratt li ġie ippreżentat kien il-kuntratt ta' donazzjoni tal-2014 li permezz tiegħu l-appellanti daħlet fiż-żarbun ta' missierha li kien iffirma l-konvenju. Wieħed jinnota li fid-donazzjoni ma hemmx riċerki u kwindi ma nġabx il-kuntratt ta' diviżjoni li suppost sar u li permezz tiegħu missier l-appellanti kien sar sid il-*garage* in kwistjoni. Kwindi kien jispetta lill-appellanti li tressaq din il-prova.

»Fit-tieni lok, din hija kawża ibbażata fuq premessa illi l-appellati ma kellhomx titolu validu fil-liġi. B'dan l-appellanti riedet tipprova illi l-appellati ma kellhom l-ebda titolu, anqas wieħed prekarju. Irriżulta ampjament illi l-appellati ħallsu l-prezz tal-garaxx a saldu liema prezz kien aċċettat minn missier l-appellanti fl-intier tiegħu u l-ammont tal-prezz mifthiem qatt ma ġie irritornat lura lill-appellati. Kwindi, l-appell-anti ma tistax tgħid li l-konvenju issa skada u l-kundizzjonijiet li hemm fih spiċċaw mill-validità tagħhom meta l-prezz imħallas ġie aċċettat u miżmum. *Inoltre* l-fatt li l-appellanti ma rritornatx ii-flus, anki jekk il-kuntratt ma seħħx, il-fatt li aċċettat ii-flus juri li hija aċċettat lill-appellati fil-proprjetà in kwistjoni u kwindi, konsegwenza ta' hekk, l-appellati għandhom titolu għal fini u effetti ta' din il-kawża. *Se mai* trid issir proċedura quddiem qorti oħra jekk trid tirkupra l-pussess battâl tal-proprjetà, imma għal fini tal-kawża odjerna ma jistax jiġi dikjarat li l-appellati m'għandhomx titolu.«

9. Din ma hijiex kawża dwar il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri u għalhekk f'din il-kawża ma tistax tingħata deċiżjoni dwar jekk il-konvenju bejn l-awturi tal-

attriċi u l-konvenuta għadux jorbot jew le. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi ma hemm ebda deċiżjoni li fiha "ġiet effettivament evalwata l-validità tal-konvenju in kwistjoni".

10. Fejn iżda qalet ħażin l-ewwel qorti hu fejn qalet illi l-attriċi "bħala s-suċċessur tiegħu [*i.e.* ta' missierha, id-donatur] fit-titlu l-attriċi daħlet fiż-żarbun tiegħu". Tassew illi l-attriċi "daħlet fiż-żarbun" ta' missierha dwar it-titolu u drittijiet reali fuq il-proprjetà, iżda d-donazzjoni hija titolu partikolari, mhux universali, u għalhekk l-attriċi ma daħlitx flok missierha fl-obbligazzjonijiet personali tiegħu. L-obbligazzjoni li toħroġ minn wegħda ta' bejgħ-u-xiri hija obbligazzjoni *in personam* mhux *in re*, u ma tgħaddix mal-proprjetà għax ma hijiex aċċessorju tal-proprjetà. Kienu jgħoddu konsiderazzjonijiet oħra li kieku ntwera li l-attriċi wirtet lill-ġenituri tagħha u għalhekk hija suċċessur universali u mhux biss partikolari tagħhom, iżda ma ntweriex li dan huwa l-każ

11. Sewwa għalhekk tgħid l-appellanti fl-aħħar paragrafu tar-rikors tal-appel miġjub fuq illi ma ntweriex li l-konvenuti għandhom titolu kontra tagħha li jagħtihom jedd iżommu l-proprjetà.

12. Dan naturalment huwa bla ħsara għal kull rimedju ieħor li l-konvenuti jista' għandhom kontra l-attriċi jew kontra terzi. Fis-sitwazzjoni legali kif inhi llum, iżda, il-konvenuti ma għandhom ebda titolu li jiswa kontra l-attriċi.

13. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talba tal-attriċi għal dikjarazzjoni li l-konvenuti qegħdin iżommu l-proprjetà tal-attriċi mingħajr titolu li jiswa fil-

liġi u tikkundannahom jiżgombraw mill-fond u jroddu l-pussess lill-attriċi fi żmien tliet xhur millum.

14. L-ispejjeż li dwarhom ġà ngħatat deċiżjoni fis-sentenza tal-5 ta' Marzu 2020 jibqgħu regolati b'dik is-sentenza; l-ispejjeż l-oħra, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom il-konvenuti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr