# PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMĦALLEF**

**ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.**

Rikors Ġuramentat Nru **639/2021**

## PERIT JOSEPH ATTARD (KI 90880M)

**VS**

## CARMEL VELLA (KI 336658M) U GEORGINA VELLA (KI 264859M)

**Seduta ta' nhar It-Tlieta, 4 t'Ottubru 2022**

**Il-Qorti**:

1. Din hija talba sabiex din il-Qorti tordna l-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-garaxx bin-numru mija, erbgħa u erbgħin (144) fi Triq Fortizza, Mellieħa, bis-sottosuol u l-bitħa retroposta għalih, kif miftiehem bejn il-partijiet fuq il-konvenju ta' nhar l-erbgħa (4) ta' Marzu 2021;

**Preliminari**

2. Permezz ta' rikors ġuramentat datat l-ewwel (1) ta' Lulju 2021, il-**Perit Joseph Attard** ippremetta:

   a. Illi l-partijiet għamlu konvenju nhar l-erbgħa (4) ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), fejn il-konvenut Carmel Vella obbliga ruħu li jidher għall-kuntratt finali waħdu jekk il-konvenuti jkunu separati, jew jidher permezz ta' prokura jew tidher martu għall-kuntratt finali jekk il-partijiet ma jkunux legalment separati sat-terminu tal-konvenju;

   b. Illi dana l-konvenju ġie miftiehem u redatt quddiem in-Nutar Dr Miriam Spiteri Debono (**Dok A**);

   c. Illi l-partijeit fthiemu li l-attur għandu jakkwista l-garaxx numru mija, erbgħa u erbgħin (144) fi Triq il-Fortizza, Mellieħa, sottopost għall-beni ta' terzi u għalhekk mingħajr l-arja tiegħu, bis-sottosuol u l-bitħa retroposta għalih, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti u l-kondizzjonijiet hekk kif indikati fil-konvenju;

   d. Illi kuntratt finali ta' trasferiment, wara li saret ukoll estensjoni, kellu jsir fl-għaxra (10) ta' Ġunju 2021, pero' l-intimati naqsu li jidhru għall-att finali, u barra minn hekk għadhom qed jirrifjutaw li jidhru għall-istess kuntratt;

   e. Illi r-rikorrent ippreżenta wkoll ittra uffiċjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta (**Dok B**);

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-azzjonijiet kollha, hekk kif deskritt fil-konvenju msemmi aktar 'il fuq;

ii. Tinnomina lin-Nutar Dr Miriam Spiteri Debono jew kwalunkwe persuna oħra nominata minn dina l-Qorti sabiex jikkonkludu u jippubblikaw id-dokumenti kollha neċessarji rigward dana it-trasferiment;

iii. Tiffissa jum, lok u ħin sabiex jiġi pubblikat l-istess u tinnomina kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-intimati fl-eventwalita' li ma jersqux għall-kuntratt finali;

iv. Bl-ispejjeż kollha inkorsi mir-rikorrent, inkluż tal-ittra uffiċjali, spejjeż notarili, riċerki u kwalunkwe ammont ieħor dovut ai termini tal-istess skrittura hawn fuq imsemmija, kontra l-konvenuti;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2021, din il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu u jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tad-difiża tagħhom, filwaqt illi ordnat lir-rikorrenti sabiex sa ġimgħatejn qabel is-seduta jippreżentaw nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba, jekk mhux ġia preżentati. Il-kawża ġiet appuntata għall-ewwel dehra għal nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Settembru 2021;

5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata erbgħa (4) t'Awwissu 2021, il-konvenuta **Georgina Vella** eċċepiet:

a. Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma jistħoqqilhomx li jiġu milqugħa għas-segwenti raġunijiet:

b. Illi l-konvenuta mhijiex leġittima kontradittriċi fil-proċeduri odjerni stante li hija lanqas biss iffirmat il-konvenju in kwistjoni li għalhekk ċertament dan mhuwiex eżegwibbli kontriha;

c. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenju jittratta l-bejgħ ta' fond immobbli u mhux il-bejgħ ta' azzjonijiet u għaldaqstant l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' u konsegwentement

lanqas jistgħu jintlaqgħu t-talbiet l-oħra kollha sussegwenti stante illi huma dipendenti fuq l-ewwel talba;

d. Illi għal kull buon fini u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jirriżulta fl-aktar mod ċar, inkluż minn dak pattwit fil-konvenju bejn il-partijiet li dehru fuq l-istess konvenju, li l-konvenuta għandha jedd ta' ħlas mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjeta' imsemmija fil-konvenju, u hi tiddikjara li hi m'għandhiex oġġezzjoni li jsir il-bejgħ ta' din il-propjreta' kemm-il darba hi titħallas dak li huwa dovut lilha skond il-liġi;

e. B'riserva ta' difiżi ulterjuri;

6. Għaldaqstant, il-konvenuta talbet lil din il-Qorti tiċħad it-talbiet tal-attur fil-konfront tagħha bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt bl-ispejjeż kollha kontra tiegħu;

7. B'risposta ġuramentata datata ħdax (11) t'Ottubru 2021, il-konvenut **Carmel Vella** eċċepixxa:

a. Illi huwa qatt ma rrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-azzjonijiet kollha, hekk kif deskritt fil-konvenju in kwestjoni, u għalhekk din il-kawża saret għalxejn u l-konvenut Carmel Vella m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

b. L-attur qed jinsisti li fuq il-kuntratt finali tidher ukoll mart il-konvenut Vella, il-konvenuta l-oħra Georgina Vella. Madankollu, ma hemm ebda disposizzjoni li tirrikjedi d-dehra tagħha fuq tali kuntratt, stante li l-proprjeta' in kwistjoni hija esklussivament tal-konvenut Carmel Vella, u in oltre, il-proprjeta' in kwestjoni ma hijiex id-dar matrimonjali tal-konvenuta u għalhekk ma hemmx il-ħtieġa tal-kunsens tagħha biex isir it-trasferiment;

c. Għalkemm il-proprjeta' in kwistjoni ġiet żviluppata wara ż-żwieġ tal-konvenuti u għalkemm intużaw flejjes tal-komunjoni tal-akkwisti, l-art hija proprjeta' parafernali tal-konvenut Carmel Vella, u għalhekk, il-

konvenuta Georgina Vella tista' tivvanta biss, semmai u fl-agħar ipoteżi, dritt u kreditu fil-konfront tal-komunjoni tal-akkwisti rappreżentanti s-sehem tagħha tal-ispejjeż li saru biex inbniet il-proprjeta'; iżda li m'għandhiex sehem fuq il-proprjeta' nnifisha, ma hemm l-ebda impediment legali biex jiġi pubblikat il-kuntratt finali mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tagħha;

d. F'kull każ, u bla ħsara għall-premess, għalkemm il-konvenut Carmel Vella obbliga ruħu li sal-att finali tal-bejgħ jew jippreżenta kopja legali tas-separazzjoni, jew inkella prokura ta' martu, sabiex hija tidher miegħu fuq il-kuntratt relattiv, din hija kundizzjoni li hija esklussivament a benefiċċju tal-kumpratur, u in kwantu ma tinċidix fuq it-titolu tal-proprjeta', l-istess kompratur seta' jirrinunzja għaliha u jevita l-preżenti proċeduri;

e. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra l-attur;

**Provi**

8. Mar-rikors ġuramentat, ir-rikorrenti jannetti kopja tal-konvenju in kwestjoni, datat erbgħa (4) ta' Marzu 2021, iffirmat quddiem in-Nutar Myriam Spiteri Debono, immarkat bħala **Dok A** a fol 4 *et seq* tal-proċess. Huwa jannetti wkoll kopja tal-ittra uffiċjali illi huwa bagħat lill-konvenuti, fit-termini tal-Artikolu 1357 *et seq* tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, immarkata bħala **Dok B** a fol 13 tal-proċess;

9. Il-**Perit Joseph Attard**, fl-affidavit tiegħu[1], jikkonferma illi l-konvenut Carmelo Vella kien obbliga ruħu li jgħid lil martu tidher għall-kuntratt finali, jew iġib prokura, jew li l-partijiet ikunu separati sakemm jiġi ffirmat il-kuntratt. Madanakollu, meta n-Nutar waslet biex tippubblika l-atti finali, il-

[1] Vide **Dok JA1** a fol 34 tal-proċess

konvenut Carmelo Vella informah li kien sejjer, iżda kien sejjer waħdu. Ir-rikorrent spjega illi peress illi l-konvenuti huma miżżewġin u hemm il-kundizzjoni fil-konvenju illi l-mara għandha tidher, hu baqa' jinsisti illi l-mara kellha tkun preżenti wkoll. Peress illi ħadd mill-partijiet ma deher, anke wara illi kienu ġew stabbiliti gurnata u ħin, huwa intavola l-proċeduri odjerni;

10. Mistoqsi **in kontro-eżami** dwar min kien insista illi għandha tkun preżenti l-mara ta' Carmelo Vella, ir-rikorrent qal illi n-Nutar kienet ħadet ħsieb il-konvenju, jiġifieri kienet hi li kitbet u rranġat kollox. Ix-xhud qal illi n-Nutar kienet qaltlu illi hemm bżonn li tidħol il-mara tal-venditur, u ħalla f'idejn in-Nutar, peress illi hu mhux legali. Mistoqsi jekk kienx jaf għalfejn ġie estiż il-konvenju, ir-rikorrent qal illi n-Nutar kienet informatu illi Carmelo kien għadu ma ġabx l-affarijiet mingħand il-mara kif kienu tkellmu, u għalhekk il-konvenju ma setax isir avolja kien hemm data ffissata. Ix-xhud ikkjarifika illi l-konvenju kien għal xahrejn, imbagħad ġie estiż, pero, minħabba illi Vella kien għadu ma ġabx il-karti, in-Nutar qaltlu li ma kinux ser jiltaqgħu. Mistoqsi jekk ħax parir legali qabel intavola l-kawża, ir-rikorrent qal illi l-ewwel qagħad fuq il-parir tan-Nutar dwar il-klawsola in kwestjoni, imbagħad tkellem ma' Dr Sultana sabiex issir il-kawża. Ir-rikorrent ikkonferma illi Carmelo Vella dejjem ried illi jsir il-kuntratt, u l-problema dejjem kienet għaliex ma dehritx il-mara. Huwa temm ix-xhieda tiegħu billi qal illi huwa lest illi jiffirma l-kuntratt u jagħlaq kollox;

11. In-**Nutar Dr Myriam Spiteri Debono**, prodotta mir-rikorrent, spjegat fl-affidavit tagħha[2] illi nhar l-erbgħa (4) ta' Marzu 2021 kienu marru għandha Carmelo Vella u r-rikorrent il-Perit Joseph Attard, sabiex Carmelo Vella jittrasferixxi b'titolu ta' bejgħ lir-rikorrent l-immobbli l-garaxx numru 144, Triq il-Fortizza, Mellieħa, sottopost għal beni ta' terzi, bis-sottoswol u l-bitħa retroposta għalih, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti. Hija qalet illi Carmelo Vella deher li kellu urġenza kbira sabiex jagħmel l-att finali, u kellha tfiehmu illi l-ewwel kellha tordna r-riċerki. Skont il-konvenju, l-att finali kellu jsir sal-ħamsa (5) ta' Mejju 2021, iżda mbagħad, b'estensjoni nhar it-tlieta (3) ta' Mejju 2021, Carmelo Vella

[2] Vide **Dok MSD01** a fol 40 *et seq* tal-proċess

estenda d-data sal-għaxra (10) ta' Ġunju 2021 u l-Perit Joseph Attard sussegwentement irratifika din id-data. In-Nutar qalet illi meta resqu għall-konvenju, hija saqsiethom informazzjoni dwar *status* ċivili, u li meta Carmelo Vella qalilha illi kien separat, talbitu l-kuntratt ta' separazzjoni; madanakollu, hu qalilha *"mhux eżatt"*. Hi fehmet illi huwa kien *de facto* separat minn ma' martu, u għadu fi proċeduri biex issir is-separazzjoni personali bejnu u bejn martu. Difatti, meta fittxet b'mod informali fuq il-*Common Database*, Carmelo Vella kien għadu jidher *'married'*. In-Nutar saqsietu jekk ma' martu kellux il-komunjoni tal-akkwisti, u Vella rrisponda fl-affermattiv; għalhekk fehmitu illi minħabba l-fatt illi fil-komunjoni tal-akkwisti jidħlu l-frott tal-beni tal-partijet miżżewġa, inkluż beni li ġew għandhom minn qabel iż-żwieġ, apparti artikoli oħra taħt it-Titolu tal-Komunjoni tal-Akkwisti, kien ikun aħjar li martu tkun parti minn dan it-trasferiment. Carmelo Vella beda jinsisti illi l-immobbli illi kien ser ibiegħ kien mibni fuq art illi huwa xtara permezz ta' kuntratt datat tmienja (8) ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, qabel iż-żwieġ tiegħu ma' martu, u rriżulta illi kienet l-ispiża tal-binja li nħarġet mill-Komunjoni tal-Akkwist. Carmelo Vella beda jsemmilha istanzi fejn biegħ proprjeta' parafernali tiegħu u martu ma kinitx preżenti, iżda n-Nutar pruvat tfiehmu illi anke minħabba s-sitwazzjoni matrimonjali ta' bejniethom, u in vista tal-fatt illi l-immobbli nbena bi flejjes tal-komunjoni, ikun aħjar jekk b'xi mod ikun manifestat il-kunsens ta' martu biex isir it-trasferiment, anke biex ma jidħolx f'inkwiet żejjed min kien ser jixtri. In-Nutar spjegat illi meta sar il-konvenju, Carmelo Vella deher illi kien qed jifhem, u ma ħadhiex bi kbira illi sal-kuntratt ikun laħaq xi forma ta' ftehim ma' martu; għalhekk ġie miftiehem illi sal-Att tal-bejgħ il-Venditur kellu jippreżenta kopja legali tas-separazzjoni, <u>jew</u> iġib prokura ta' martu speċifikament għal dan il-konvenju, <u>jew</u> inkella martu kellha tidher fuq il-kuntratt definittiv (l-ewwel (1) paragrafu u t-tielet (3) paragrafu tal-konvenju);

12. In-Nutar kompliet tgħid fl-affidavit tagħha illi wara l-konvenju għamel kuntatt magħha l-Prokuratur Legali Quentin Tanti, fl-interess ta' Georgina Vella, u talabha kopja tal-konvenju. Hija talbitu jibgħatilha talba bil-miktub, u eventwalment għaddietlu kopja tal-konvenju u fuq il-kopja ġie dikjarat illi

l-kopja kienet qed tingħata lilu fil-vesti tiegħu ta' rappreżentant ta' Georgina Vella. In-Nutar qalet li hija fehmet illi l-Prokuratur Legali Tanti kien qiegħed jara l-affarijiet kif jolqtu lill-klijenta tiegħu, bl-iskop li jintlaħaq ftehim bejn il-konjuġi Vella, u fil-fatt Tanti assiguraha illi l-klijenta tiegħu riedet tbiegħ. In-Nutar qalet li talbitu jgħid hu stess lill-kumpratur il-Perit Joseph Attard, kif fil-fatt sar permezz ta' telefonata illi saret quddiemha. Min-naħa tiegħu, Carmelo Vella deher illi qed jieħu ħsieb sabiex isiru diskussjonijiet ma' martu sabiex jaslu għal ftehim. Hu mar diversi drabi l-uffiċċju tagħha wara l-iffirmar tal-konvenju, u xi drabi deher illi kellu speranzi li jasal għal ftehim, iżda mbagħad beda jidher li kien diffiċli li jintlaħaq ftehim u mar għand in-Nutar jilmenta li l-kuntratt seta' sar mingħajr il-bżonn ta' martu. In-Nutar qalet illi meta reġa' semma li qatt ma talbuh iġib lil martu, u li kien hemm żmien meta hi stess għamlitlu kuntratt mingħajr il-ħtieġa illi jġib lil martu, in-Nutar spjegatlu illi dak iż-żmien kien għadu attivament fil-kummerċ, u l-kummerċ tiegħu kien il-bini u l-bejgħ ta' immobbli, u setgħet għalhekk taċċetta illi jidher waħdu. Hija enfasizzat illi minħabba s-sitwazzjoni ma' martu, kien ikun aħjar illi jkun hemm qbil, u difatti darba minnhom, wara li lmenta ħafna man-Nutar u telaq, Vella reġa' rritorna għand in-Nutar wara illi tkellem ma' xi ħadd illi tah l-istess parir u kważi kważi talabha skuża. Lejn nofs Mejju, in-Nutar informatu illi kienet ser tagħmel xi ħamest (5) ijiem imsiefra sas-sebgħa (7) ta' Ġunju, u Vella semmielha illi hu wkoll kien ser ikun imsiefer, iżda l-kuntratt finali seta' jiġi ffirmat fl-għaxra (10) ta' Ġunju għax sa dakinhar ikun ġie lura mis-safar. In-Nutar ġibditlu l-attenzjoni illi l-konvenju kien jagħlaq fl-għaxra (10) ta' Ġunju, iżda hu ma deherx inkwetat illi ma jkunx laħaq ftehim ma' martu sa dakinhar, u qalilha illi jekk ma jsirx fl-għaxra (10) ta' Ġunju, kien isir ftit jiem wara, jiġifieri kien lest jestendi. In-Nutar informat lill-kumpratur Attard, iżda peress illi s-sitwazzjoni baqgħet inċerta u mingħajr ma ntlaħaq ebda qbil jew soluzzjoni, in-Nutar ġiet informata mill-kumpratur il-Perit Joseph Attard illi huwa kien ser jipproċedi legalment sabiex jissalvagwardja l-interess tiegħu li jixtri l-immobbli;

13. Mal-affidavit tagħha, in-Nutar Myriam Spiteri Debono annettiet kopja tar-riċerki magħmula fir-Reġistru tal-Artijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni (**Dok**

**MSD02** a fol 45 u 46 tal-proċess) u kopja tar-riċerki fir-Reġistru Pubbliku fir-rigward ta' Carmelo Vella (**Dok MSD03** a fol 48 *et seq* tal-proċess);

14. Mistoqsija **in kontro-eżami** jekk kinitx hi illi ssuġġeriet illi għandha tidher mart Carmel Vella, in-Nutar ikkonfermat illi kienet hi, għaliex meta bdiet id-diskussjoni, l-ewwel kelma kienet illi huwa kien *de facto* sseparat u kienu għadhom għaddejjin ċertu diskussjonijiet, allura fehmithom illi jkun aħjar jekk jirnexxilhom ikollhom il-firma tat-tnejn. Minkejja illi Carmelo Vella ikkontenda illi peress illi l-art kienet inxtrat qabel iż-żwieġ, huwa seta' jmexxi waħdu bħal ma għamel f'kuntratti oħra, in-Nutar qalet illi l-esperjenza għallmitha sabiex tkun kawta peress illi hemm amministrazzjoni konġunta. Hija spjegat illi meta Carmelo kien għamel xi kuntratti, kien għadu jġesti n-negozju tiegħu, allura kien hemm il-wens tal-Artikolu 1324, illi anke jekk normalment jirrikjedu l-preżenta tat-tnejn, fin-negozju seta' jidher hu biss. Madanakollu, meta saqsietu dakinhar tal-konvenju jekk kellux jidher bħala pensjonant jew bħala *employed*, Vella ma deherx konvint b'li qed jgħid, u ma ġabhiex bi kbira illi tidher martu. Fil-fatt, kompliet tispjega n-Nutar, fil-konvenju tniżżlu tliet affarijiet illi Vella qabel magħhom: illi jew ikollu l-kuntratt ta' separazzjoni, jew li jagħmel prokura speċifika ta' kwalunkwe interess li jista' jkollha martu, jew inkella li tidher hi stess; iżda eventwalment, beda jaraha bi kbira biex tidher martu, u cioe kien hemm drabi fejn ikun ottimist li se jasal u oħrajn le. In-Nutar qalet illi, fil-fehma tagħha, anke fil-każ ta' proprjetajiet illi jkunu ġew akkwistati qabel iż-żwieġ, fejn hemm amministrazzjoni konġunta, sabiex tneħħi inċertezza illi l-mara tipprova twaqqa' l-kuntratt sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha, l-esperjenza dejjem għallmitha illi jkun aħjar illi tidher il-mara, u l-partijiet kienu qablu illi din il-klawsola għandha titniżżel wara illi fehmithom ir-raġuni għalfejn kienet qed tinkludiha. Mistoqsija jekk kinitx taf illi Carmelo Vella ma jafx jaqra, in-Nutar qalet illi ma kinitx taf, iżda l-konvenju qratu kemm-il darba u spjegat il-kontenut tiegħu;

15. Mistoqsija jekk lix-xerrej in-Nutar kinitx spjegatlu x'se jiġri mill-kovenju jekk ma tersaqx il-mara, in-Nutar qalet illi meta sar il-konvenju, minkejja illi x-xerrej fehem illi tinqala' problema jekk ma tiġix il-mara, kien hemm

assigurazzjoni min-naħa ta' Vella illi ma kellux ikun hemm problema, u kienet ċara illi sabiex seħħ il-kuntratt finali, riedet tiġi sodisfatta waħda minn dawk it-tliet kondizzjonijiet imsemmija aktar 'il fuq. In oltre, mistoqsija dwar kif daħlet il-mara ta' Vella fl-istorja, in-Nutar ikkonfermat illi din daħlet wara illi saret l-estensjoni tal-konvenju, u cioe permezz ta' telefonata mingħand il-Prokuratur Legali Tanti għan-nom ta' Georgina Vella, u li l-kopja tal-konvenju hija rrilaxxjata wara illi informat lill-partijiet illi kienet intalbet kopja, u wara illi l-Prokuratur Legali Tanti kien bagħtilha talba bil-miktub għall-istess. In-Nutar ikkonfermat ukoll illi l-mara ta' Vella qatt ma qaltilha sabiex ma tippubblikax il-kuntratt, anzi r-rappreżentant legali tagħha kien qalilha li trid tbiegħ. Mistoqsija jekk Carmelo Vella qalilhiex sabiex ma tippubblikax il-kuntratt, in-Nutar innegat, u kkonfermat illi qatt ma ġiet notifikata b'xi mandat t'inibizzjoni. Ix-xhud temmet ix-xhieda tagħha billi kkonfermat ukoll illi hija mhix lesta tippubblika l-kuntratt in kwestjoni jekk il-partijiet ineħħu din il-kundizzjoni, u dan peress illi, meta saret taf illi Vella kien miżżewweġ, saret taf illi l-garaxx u l-blokka nbnew wara ż-żwieġ, apparti millli hemm kwestjoni ta' kunflitt bejniethom;

16. Il-konvenut **Carmel Vella**, fl-affidavit tiegħu[3] jispjega illi l-garaxx numru 144 fi Triq il-Fortizza, Mellieħa nbena matul iż-żwieġ fuq art illi huwa kien akkwista qabel iż-żwieġ. Meta mar sabiex isir il-konvenju fl-erbgħa (4) ta' Jannar 2021 biex ibiegħ dan il-garaxx lill-Perit Joseph Attard, in-Nutar saqsietu jekk kienx miżżewweġ u hu qalilha illi ma kienx mal-mara. Hija spjegatlu illi minkejja li kienu għal ħafna snin mifrudin, huma ma kinux legalment separati, u għalhekk insistiet illi kellha tidher il-mara fuq il-kuntratt, jew illi jieħu prokura jew il-kuntratt ta' separazzjoni. Il-konvenut qal illi huwa qal lin-Nutar illi ma kellux jagħmel dan u li l-mara ma kellhiex għalfejn tkun preżenti, għaliex l-art kienet tiegħu li kien xtara fis-sena 1992 qabel iżżewweġ, u li kien diġa' biegħ postijiet oħra mibnnija fuq parti mill-istess art u l-mara ma kinitx dehret, fosthom kuntratt pubblikat fl-atti tal-istess Nutar. Minkejja dan, kompla l-konvenut, in-Nutar baqgħet tinsisti u ġiegħlitu jdaħħal klawsola f'dan ir-rigward, għaliex l-affarijiet kienu nbiddlu

[3] Vide **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess

u li kien aħjar jekk isir hekk. Vella jispjega illi huwua għaddej minn proċeduri ta' separazzjoni, u kien bit-tama illi jasal għal ftehim mal-mara qabel isir il-kuntratt tal-bejgħ tal-garaxx, iżda sfortunatament baqgħu ma waslux. Hu mar diversi drabi l-uffiċċju tan-Nutar biex isir il-kuntratt, u l-konvenju ġie mġedded għal xahrejn sal-għaxra (10) ta' Ġunju 2021;

17. Fir-rigward tal-ħabib illi n-Nutar tgħid illi tkellem miegħu Vella fl-affidavit tagħha, il-konvenut jgħid illi dan ma kienx avukat, imma ħabib tiegħu, u din il-persuna kull ma qaltlu kien illi jkun aħjar jekk ikun hemm ftehim. Hu jsostni illi dejjem kien bl-isperanza illi jilħaq jirranġa s-separazzjoni mal-mara, imma kull darba illi jkunu waslu, hi titlob iżjed u jisfratta kollox. Vella jgħid illi huwa ħa parir legali fejn ġie kkonfermat lilu dak illi kien qal lin-Nutar waqt il-konvenju, u cioe li l-mara ma kellhiex għalfejn tkun preżenti għall-kuntratt għaliex il-garaxx huwa kollu tiegħu u mhux parti mid-dar matrimonjali fejn preżentement qed tgħix Giorgina Vella, u li l-aktar li possibilment li jista' jkollha l-mara huwa d-dritt li titlob nofs l-ammont li ntefaq għall-kostruzzjoni ta' dan il-garaxx meta jaslu għas-separazzjoni peress illi hi m'għandhiex sehem fuq il-proprjeta' nnifisha. Il-konvenut qal illi huwa baqa' jinsisti man-Nutar sabiex tagħmel il-kuntratt mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-mara, imma hi ma riditx u baqgħet tinsisti illi ma kiniex ser tagħmel il-kuntratt mingħajr dan. Huwa nnega illi kellhom data u ħin għall-pubblikzzjoni tal-kuntratt kif qal il-Perit fl-affidavit tiegħu, u sostna illi huwa qatt ma ta xi permess lin-Nutar sabiex tagħti kopja tal-konvenju lill-mara tiegħu, u sar jaf wara illi n-Nutar ħarġet il-kopja. Il-konvenut għalaq l-affidavit tiegħu billi kkonferma illi huwa qatt ma rrifjuta illi jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ, u kkonferma illi fil-preżenti għadu lest jiffirma; iżda pero l-Perit Joseph Attard irrifjuta u qed ikompli jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt minħabba dak li qaltlu n-Nutar imqabbda minnu. Il-konvenut qal illi huwa ma kellu ebda dritt jindaħal bejn il-Perit u n-Nutar għax din hija ħaġa li għandhom isolvu bejniethom;

18. Il-konvenuta **Georgina Vella** qalet illi wara l-erbgħa (4) ta' Marzu, it-tifel tagħha kien informaha illi missieru bagħat jgħidilha illi qed ibigħ garaxx mill-Mellieħa. Hi ċemplet lil Vella u qaltlu illi kien qed jidħaq biha għaliex kien

għamel snin ibiegħ u qatt ma ressaqaha għax in-Nutar kienet tgħidlu illi ma kellux għalfejn iġib lill-mara. Ix-xhud qalet illi lil Vella qaltlu illi hi għandha nofs il-garaxx, iżda hu qalilha li n-Nutar riditha tmur biex tiffirma. Madanakollu, hi saqsietu kif kellha tmur tiffirma ġialadarba l-konvenju kien diġa sar. Ix-xhud ikkonfermat illi hi bil-konvenju ma kienet taf xejn. Vella mar id-dar tagħha u qalilha biex tmur tiffirma, iżda hi ma riditx tmur, u qaltlu li l-garaxx jiswa mal-mija u disgħin elf Ewro (€190,000) għax hekk kien qalilha t-tifel; iżda Vella qalilha illi ser ibiegħu mija u ħamsin Ewro (€150,000). Ix-xhud qalet illi lil Vella qaltlu li trid nofshom wara illi jinqata' l-valur tal-art, iżda l-konvenut Vella qalilha illi kien ser jagħtiha tlett elef Ewro (€3,000). Hija spjegat illi eventwalment waslu għal ftehim dwar erbgħin elf (€40,000) u hu qalilha illi lilha kien ser jeħodhomlha d-dar biex ma jħallasx taxxa, filwaqt illi hu jieħu ċ-ċekk kollu għaliex għandu bżonn jixtri post il-Lithuania. Mistoqsija jekk għandhiex xi oġġezzjoni dwar il-bejgħ per se, ix-xhud qalet illi hi lesta tiffirma, basta tieħu dak li ħaqqha, għaliex l-unika ooġġezzjoni illi għandha hija dwar kif ser jinqasmu l-flus;

19. **In kontro-eżami**, ix-xhud qalet illi hija kienet ċemplet lill-Perit fis-sitta (6) ta' Ġunju, u talbitu sabiex jifhmuha għaliex kienu daħħluha fil-problema, u l-Perit kien qalilha illi jekk hemm bżonn, jestendu l-konvenju bi tliet (3) xhur, iżda x'ħin qalet lil Vella, hu ma riedx estensjoni u beda jissuppervja. Il-konvenuta kkonfermat ukoll illi hija taqbel illi l-art in kwistjoni mhix tagħha, u li tappartjeni biss lir-raġel għaliex kienet tiegħu qabel iżżewġu. Hija qalet illi lin-Nutar qatt ma waqqfitha milli tagħmel il-kuntratt, u lanqas qatt tat struzzjonijiet lil xi ħadd sabiex jgħid lin-Nutar biex il-kuntratt ma jsirx, iżda madanakollu lir-raġel tagħha kienet qaltlu illi jekk tieħu sehemha mill-bejgħ hi kienet lesta tiffirma, imma Vella ma riedx.

**Il-Qorti**

20. Rat l-atti u l-provi preżentati;

21. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

22. Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

23. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

**Konsiderazzjonijiet Legali**

24. Din hija kawża intavolata fit-termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi:

> ***1357**. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikolu ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*

25. Is-segwenti fatti huma fatti illi **<u>ġew pruvati u m'humiex kontestati</u>** mill-partijiet:

- **Il-fatt illi l-garaxx in kwestjoni huwa mibni fuq art illi kienet beni parafernali tal-konvenut Carmel Vella**: Fil-konvenju in kwestjoni[4], ġie dikjarat minn Carmel Vella, *"illi l-immobbli huwa mibni fuq parti minn porzjon art, parti minn tlett porzjonijiet art fabbrikabbli mill-artijiet magħrufa bħala 'Tal-Ħawlija' ossia 'Tal-Masrija' jew 'Tas-Salib' fil-limiti tal-Mellieħa, illi huwa kien xtara u akkwista mingħand 'Ta' Masrija Limited', permezz ta' kuntratt datat tmienja ta' Lulju elf disa' mija tnejn u disgħin (08/07/1992) fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt"*. In-nota relattiva għal dan il-kuntratt t'akkwist tirriżulta saħansitra mir-riċerki

[4] Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 4 *et seq* tal-proċess

esebiti min-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono mal-affidavit tagħha, bin-numru I/10185/1992[5], u jirriżulta minnha illi l-konvenut Carmel sive Charles Vella deher waħdu fuq il-kuntratt t'akkwist. Fl-affidavit tiegħu[6], Carmel Vella jikkonferma wkoll bil-ġurament tiegħu illi, *"l-art kienet tiegħi li kont xtrajt fil-1992 qabel ma żżewwiġt"*, filwaqt illi l-konvenuta Georgina Vella tikkonferma wkoll l-istess fix-xhieda tagħha mogħtija quddiem din il-Qorti:

| | |
|---|---|
| *Dr Gauci Maistre* | *Ara Sinjura, inti naqblu li din l-art in kwistjoni li semmejt mhix tiegħek?* |
| *Xhud* | *Naqblu.* |
| *Dr Gauci Maistre* | *Jiġifieri naqblu li din l-art tappartjeni biss lir-raġel?* |
| *Xhud* | *Iva mela le.* |
| *Dr Gauci Maistre* | *Jiġifieri kienu tiegħu qabel ma żżewwiġtu.* |
| *Xhud* | *Mela le.*[7] |

- **<u>Il-fatt illi l-garaxx inbena wara illi l-konvenuti żżewġu</u>**: Carmel Vella jibda l-affidavit tiegħu billi jgħid, *"Il-garage numru 114 fi Triq il-Fortizza, Mellieħa nbena matul iż-żwieġ fuq art li jiena akkwistajt qabel iż-żwieġ"*[8], filwaqt illi martu Georgine Vella tinsisti fix-xhieda tagħha illi lil Carmel Vella, *"għidtlu mela all right, għidtlu mela jiena għandi nofshom,*

---

[5] A fol 230 tal-proċess
[6] Vide para 3 ta' **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess
[7] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Georgina Vella** mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Mejju 2022, a fol 371 tal-proċess
[8] Vide para 1 ta' **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess

*għidtlu aqta' tal-art, għidtlu għax l-art kienet tiegħek"*[9], preċiżament għaliex il-bini tal-garaxx kien inbena fiż-żwieġ;

- **Il-fatt illi s-separazzjoni personali bejn il-konvenuti għadha ma ġietx magħluqa**: Carmel Vella jgħid fl-affidavit tiegħu illi, *"Jien għaddej minn proċeduri ta' separazzjoni u kont bit-tama li nasal għal ftehim mal-mara qabel ma jsir il-kuntratt tal-bejgħ tal-garagg. Sfortunatament ma wasalniex."*[10] Mill-banda l-oħra, Georgina Vella, mistoqsija jekk humiex għaddejjin minn proċeduri ta' separazzjoni, twieġeb fl-affermattiv[11], u eventwalment tikkonferma illi hi trid, *"Biex nieħu li ħaqqni, biex nagħmlu s-separazzjoni fl-istess, nagħmlu kuntratt wieħed, għax hu hekk qalli, nagħmlu kuntratt wieħed"*[12], b'dana illi hija qed tikkonferma għalhekk illi s-separazzjoni personali bejna u bejn żewġha għadha ma ġietx magħluqa;

- **Il-fatt illi ħadd mill-partijiet mhu qiegħed joġġezzjona għall-bejgħ tal-proprjeta' in kwestjoni**: Mistoqsi in kontro-eżami jekk hux lest li jiffirma l-kuntratt jekk titneħħa l-kundizzjoni illi tidher mart Carmel Vella għall-kuntratt, ir-rikorrent iwieġeb, *"Iva lest li nagħlaq l-akkordji."*[13] Min-naħa l-oħra, Carmel Vella jgħid fl-affidavit tiegħu, *"Nikkonferma li fil-preżenti għadni lest li niffirma"*[14], kif jikkonferma wkoll il-Perit Joseph Attard fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami[15], filwaqt illi Georgine Vella xehdet kif isegwi:

| | |
|---|---|
| *Dr Sultana* | *Jiġifieri mela ara naqblux li inti bħala, diġa' għidtha, bħala garaxx ma għandek l-ebda oġġezzjoni li jinbiegħ.* |

---

[9] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta **Georgina Vella** mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Mejju 2022, a fol 368 tal-proċess
[10] Vide para 4 ta' **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess
[11] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Georgina Vella** mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Mejju 2022, a fol 369 tal-proċess
[12] Ibid
[13] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tal-**Perit Joseph Attard** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 342 tal-proċess
[14] Vide para 11 ta' **Dok CV1** a fol 365 tal-proċess
[15] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tal-**Perit Joseph Attard** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 342 tal-proċess

*Xhud* *Le, le.*[16]

26. Stabbiliti dawn il-fatti, din il-Qorti sejra ddur għall-kwestjonijiet illi madwarhom idur il-każ odjern, u cioe:

    (a) Jekk hijiex meħtieġa l-firma ta' Georgine Vella fuq il-kuntratt finali; u

    (b) Konsegwentement, għalhekk, jekk hix leġittima kuntradittriċi fil-kawża odjerna, stante illi l-*locus standi* tagħha jiddependi fuq jekk effettivament hijiex meħtieġa l-firma tagħha jew le;

27. Tlieta huma l-provvedimenti fil-liġi illi għandhom jiġu kkunsidrati f'dan il-punt: (i) l-**Artikolu 323 tal-Kap 16**, illi jipprovdi illi kull min għandu proprjeta' tal-art, għandu wkoll l-*area* ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; (ii) l-**Artikolu 324 tal-Kap 16**, illi jipprovdi illi kull bini, taħwil jew biċċa xogħol sew fuq jew taħt l-art, jingħaddu, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li ġew magħmula mis-sid bi flusu, u li huma tiegħu, iżda dan bla ħsara tal-jeddijiet li ħaddieħor ikun akkwista; u (iii) l-**Artikolu 1334(2) tal-Kap 16**, illi jipprovdi illi l-amministrazzjoni tal-beni parafernali tkun b'mod esklussiv f'idejn dik il-parti fiż-żwieġ li tagħha jkunu l-beni;

28. Applikati dawn it-tliet provvedimenti tal-liġi għall-fatti tal-każ odjern:

    a. Jirriżulta b'mod ċar illi peress illi l-art hija proprjeta' parafernali tal-konvenut Carmel Vella, il-garaxx għandu jitqies bħala proprjeta' parafernali esklussiva għalih, fit-termini tal-Artikolu 323 tal-Kap 16;

    b. Madanakollu, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 324 tal-Kap 16, il-konveunta Georgina Vella jkollha eventwalment kull dritt tressaq prova <u>fil-proċeduri ta' separazzjoni</u> illi l-komunjoni tal-akkwisti għandha kreditu fil-konfront ta' Carmel Vella, konsistenti fi spejjeż inkorsi mill-assi tal-komunjoni

[16] Vide traskrizzjoni tax-xhieda ta' **Georgine Vella** mogħtija waqt is-seduta tas-26 ta' Mejju 2022, a fol 369 tal-proċess

sabiex inbena l-garaxx, b'dana illi dawn l-ispejjeż jittieħdu in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-assi tal-komunjoni tal-akkwisti fil-proċeduri appożiti u hija tkun tista' tieħu l-kumpens illi jista' jirriżulta illi huwa dovut lilha. Dan, pero, **mhux** fil-proċeduri odjerni. Ġie infatti ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Rosana sive Roxanne Rizzo pro et noe vs Adrian Rizzo***[17], *"il-fatt li parti mill-prezz tħallas mill-flus tal-komunjoni tal-akkwisti [...] jagħti biss lok għall-kreditu tal-komunjoni fil-konfront tal-konvenut, u għalhekk il-konsegwenzjali kreditu favur l-attriċi ta' nofs il-pagamenti magħmula."*

c. Finalment, tenut kont tad-dettami tal-Artikolu 1334(2), peress illi l-garaxx huwa kkunsidrat proprjeta' parafernali, l-amministrazzjoni tal-istess garaxx hija **esklussivament** f'idejn il-konvenut Carmel Vella, u Georgine Vella **m'għandhiex għalfejn tirratifika l-bejgħ u/jew tiffirma l-att finali;**

29. Il-konvenuta Georgina Vella teċċepixxi illi hija mhix leġittima kontradittriċi fil-proċeduri odjerni. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Salvina magħrufa bħala Sylvia Bugeja vs Albert Debono et***[18]:

> *Jibda billi jiġi osservat [...] dwar in-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika, ladarba ressqu tali eċċezzjoni, kien meħtieġ minnhom li juru, bi provi adegwati, illi huma ma kinux il-persuni li kellhom jirrispondu għat-talbiet attriċi. Sabiex jiġi stabbilit dan, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuni li ġew imħarrka kinux materjalment involuti f'dak li minnu qegħda tilmenta l-attriċi appellata, cioe', jekk bl-aġir tagħhom ġietx*

[17] Appell Ċivili Nru 52/2008/2, Qorti tal-Appell (Superjuri), 31 t'Ottubru 2014. Minkejja illi l-mertu ta' din is-sentenza kien divers minn dak odjern għaliex il-Qorti kienet qed teżamina l-kunċett ta' mandat *prestanome*, il-kawża kienet tirrigwarda proprjeta' illi nxtrat qabel iż-żwieġ u ġiet żviluppata wara ż-żwieġ. Huwa minnu illi l-fond in kwestjoni serva bħala dar matrimonjali f'dan il-każ (cioe mhux bħal fil-każ odjern); iżda pero dan il-prinċipju partikolari kif enunċjati mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) xorta waħda jsib applikazzjoni għall-fatti tal-każ odjern.

[18] Rik Nru 1185/10 MCH, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 ta' Settembru 2019

*stabbilita relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-istess attriċi (**Grace Sacco v. Supretendent Mediku fl-Isptar Ġenerali ta' Għawdex et**, 16/10/2007). Inoltre, kif ritenut minn din il-Qorti (Sede Inferjuri) fis-sentenza tat-23 ta' Ottubru 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Edgar Urpani pro et noe v. Continental Meat Co Ltd:***

*"... huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinżel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċvili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża. Fil-konkret, kif anke rilevat mill-Qorti ta' l-Appell kolleġġjali fid-deċiżjoni in re: "Frankie Refalo nomine –vs- Jason Azzopardi et", 5 ta' Ottubru 2002, biex il-Qorti tistabbilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra "kellha bilfors tivverifika prima facie, jekk il-persuna citata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti."*

30. Din il-Qorti tinnota illi l-konvenuta Georgina Vella ma ffirmatx il-konvenju, hekk kif jirriżulta mill-konvenju nnifsu[19]. Konsegwentement, għalhekk, ma tistax titqies bħala parti illi kellha x'taqsam man-negozju oriġinali illi wassal sabiex tiġi intavolata l-kawża odjerna. Il-konvenuta Georgina Vella daħlet fil-kwestjoni bejn il-kompratur u l-venditur bħal Pilatu fil-Kredu, u dan b'mod partikolari meta wieħed iqis illi hi saħansitra ma kellha l-ebda dritt tidħol fil-kwestjoni, stante illi l-proprjeta' in vendita hija proprjeta' parafernali tal-konvenut Carmel Vella. Filwaqt illi huwa minnu illi l-konvenuta Georgina

[19] Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 4 *et seq* tal-proċess

Vella issemmiet fil-konvenju fil-kundizzjoni fl-ewwel (1) u t-tielet (3) paragrafi tal-konvenju, hi essenzjalment m'għandhiex x'taqsam mal-bejgħ tal-garaxx, u għaldaqstant ma jistax jitqies illi għandha relazzjoni ġuridika mal-attur;

31. Jibqa' għalhekk il-kwestjoni tal-klawsola illi ġiet inkluża fl-ewwel (1) u t-tielet (3) paragrafi tal-konvenju, u cioe illi l-att finali jiġi pubblikat biss jekk: (i) sal-att tal-bejgħ il-venditur Carmel Vella jippreżenta kopja legali tas-separazzjoni; jew (ii) iġib prokura ta' martu, speċifikament għal dan il-konvenju; jew (iii) martu tidher miegħu fuq l-att finali. Għaldaqstant, il-pubblikazzjoni tal-att finali kien soġġett għall-kundizzjoni illi, b'xi mod, tkun inkluża fl-att finali mart Carmel Vella;

32. Il-fatt innifsu illi l-Perit Joseph Attard u Carmel Vella ffirmaw il-konvenju kif soġġett għal din il-kundizzjoni, jindika illi huma qablu dwar l-inklużjoni ta' din il-kundizzjoni, anke jekk tali kundizzjoni kienet qed tiġi inkluża fuq suġġeriment tan-Nutar, u mhux ta' xi wieħed mill-partijiet. Ir-rikorrent jgħid fl-affidavit tiegħu[20], *"Illi in vista tal-fatt li l-konvenuti huma miżżewġin u hemm il-kundizzjoni fil-konvenju li l-mara għandha tidher, jiena minn* [naħa] *tiegħi bqajt ninsisti li hija tkun preżenti wkoll"*, imbagħad jixhed in kontro-eżami illi, *"Jiena* [in-Nutar] *qaltli li kien hemm bżonn li tidħol il-mara u jiena f'dawn l-affarijiet inħalli f'idejn in-Nutara"*, u, mistoqsi għalfejn baqa' jinsisti li tidher mart Carmel Vella fuq l-att finali jgħid, *"Għax in-nutara tatni dak il-parir u jien noqgħod fuqha."*[21] Carmel Vella jidher illi kellu dubju dwar jekk effettivament hemmx bżonn illi tidher martu fuq l-att finali, u jgħid fl-affidavit tiegħu[22] illi lin-Nutar, *"Għedtilha li diġa kont begħt postijiet oħra li kienu mibnija fuq parti mill-istess art u l-mara ma dheritx fosthom kuntratt li sar għandha stess. Minkejja dan in-Nutar baqgħet tinsisti u ġiegħlitni ndaħħal klawsola f'dan ir-rigward."* Madanakollu, aktar 'l isfel fl-affidavit tiegħu jgħid ukoll fir-rigward tal-ħabib li tkellem miegħu dwar il-konvenju illi, *"din il-persuna kull ma qaltli kien li aħjar li jkun hemm ftehim"* b'dana illi qisu jidher

[20] Vide para 4 ta' **Dok JA1** a fol 34 tal-proċess
[21] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tal-**Perit Joseph Attard** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 339 *et seq* tal-proċess
[22] Vide **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess

illi kkonvinċa ruħu wara illi terz tah l-istess parir illi kienet tatu n-Nutar Spiteri Debono. In-Nutar tgħid fl-affidavit tagħha illi, f'dak illi jirrigwarda lil Carmel Vella, minkejja illi għall-bidu beda jinsisti illi m'hemmx għalfejn tidher martu fuq l-att finali, *"[D]akinhar li sar il-konvenju, Carmelo Vella, dakinhar, deher li fehem, ma għamilhiex bi kbira illi sal-kuntratt ikun laħaq xi forma ta' ftehim ma' martu"*[23]. Mill-banda l-oħra, dwar il-Perit Joseph Attard, fix-xhieda tagħha in kontro-eżami n-Nutar tgħid, *"Nassigurak li x-xerrej fehem li tinqala' problema jekk ma tiġix il-mara, imma ser nerġa' nirrepeti l-istess ħaġa li għidt. Dakinhar tal-konvenju ma deherx li ħa jkun hemm problemi. Wara, imbagħad bdew il-problemi li ma setgħux jaslu f'ċerta ftehim."*[24] Tinsisti għal darba darbtejn, *"Jiena fehemthom u dakinhar aċċettawha"*[25] u *"Il-fatt imma jibqa' li dakinhar tal-konvenju, huma qablu kollha għal dawk il-kundizzjonijiet"*[26];

33. Jirriżulta b'mod ċar għalhekk lil din il-Qorti illi l-intenzjoni tal-partijiet oriġinarjament ma kinitx illi tkun inkluża din il-kundizzjoni; iżda eventwalment ġiet inkluża <u>fuq parir tan-Nutar</u>. Difatti, il-Perit Attard, mistoqsi in kontro-eżami hux dispost illi jiffirma l-att finali jekk titneħħa l-kundizzjoni, jgħid, *"Iva lest li nagħlaq l-akkordji"*[27], filwaqt illi Carmel Vella, fl-affidavit tiegħu jgħid, *"Jiena bqajt ninsisti man-Nutar biex tagħmel il-kuntratt mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tal-mara imma hija ma rieditx u baqgħet tinsisti li mhux se tagħmel il-kuntratt mingħajr dan."*[28];

34. Mistoqsija n-Nutar għalfejn hija ħasset illi kellha tiġi nkluża din il-kundizzjoni, in-Nutar Spiteri Debono qalet: *"Jien l-iskop tiegħi f'din il-ħaġa u qed ngħidlek li l-esperjenza wrietni għax kultant, ħeq, dik tgħallmek. Anke jekk, ejja ngħidu, għall-grazzja tal-argument, apparti li hemm amministrazzjoni konġuinta, anke ta' proprjetajiet illi tkun akkwistajt qabel*

---

[23] Vide **Dok MSD01** a fol 42 tal-proċess
[24] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tan-**Nutar Myriam Spiteri Debono** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 353 tal-proċess
[25] Ibid, a fol 347 tal-proċess
[26] Ibid, a fol 348 tal-proċess
[27] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tal-**Perit Joseph Attard** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 342 tal-proċess
[28] Vide para 8 ta' **Dok CV1** a fol 364 tal-proċess

*iż-żwieġ, fil-fehma tiegħi, ikun dejjem aħjar li tidher din, li tidher il-mara. Il-fatt li tidher il-mara ukoll, kont tneħħi ċerta inċertezza."*[29] Tixhed ukoll, *"Jiena nipprova nara li kemm jista' jkun, innaqqas il-kunflitti u innaqqas l-inċertezza, bħala nutar"* u *"Allura deherli li ma nkunx qed nimxi, ma nkunx qed nimxi fl-aħjar interess tal-partijiet kollha u tas-sitwazzjoni kollha jekk inħalli ċerta inċertezza."*[30]

35. Jirriżulta għalhekk illi n-Nutar tat il-parir illi din il-kundizzjoni tiġi nkluża sabiex taċċerta ruħha illi ma jinqalgħux problemi aktar 'il quddiem, peress illi s-separazzjoni kienet għadha mhix finali, u l-garaxx kien inbena minn flus tal-komunjoni t'akkwisti illi kienet għadha viġenti bejn Carmel Vella u martu Georgine Vella. **Madanakollu**, minkejja illi l-intenzjoni tan-Nutar kienet waħda tajba, hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, il-fatt illi l-garaxx inbena minn flus tal-komunjoni t'akkwisti, la jirrendi lil Georgine Vella proprjetarja tal-garaxx u lanqas jagħtiha xi dritt fuq il-garaxx, iżda jirrendiha biss eliġibbli għal kumpens tas-sehem mill-komunjoni tal-akkwist illi ntefqet u illi kienet tappartjeni lilha sabiex inbena l-garaxx. Din, pero, hija kwestjoni illi ma kinitx ser tiġi sorvolata bil-firma ta' Georgine Vella fuq l-att ta' bejgħ, iżda setgħet tiġi stradata u sorvolata biss fil-proċeduri ta' separazzjoni, u cioe meta tiġi likwidata l-komunjoni tal-akkwisti mill-Qorti relattiva;

36. Għaldaqstant, effettivament, minkejja l-fatt illi ġiet inkluża din il-kundizzjoni fil-konvenju, **ma jirriżulta illi hemm l-ebda impediment legali illi jżomm il-bejgħ tal-garaxx in vendita**. Dan b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, il-partijiet qed jaqblu illi l-att finali għandu jiġi pubblikat;

37. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti sejra **tilqa'** t-talba rikorrenti, u tordna illi jiġi pubblikat l-att ta' bejgħ relattiv.

## Il-Pubblikazzjoni tal-Att Finali

[29] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tan-**Nutar Myriam Spiteri Debono** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 344-345 tal-proċess
[30] Ibid, a fol 346 tal-proċess

38. Mistoqsija in kontro-eżami jekk hix lesta tippubblika l-kuntratt in kwestjoni mingħajr il-kundizzjoni illi tirrigwarda l-awtorizzazzjoni ta' Georgine Vella, in-Nutar Myriam Spiteri Debono tgħid, *"Inkun iktar kuntenta jekk iħabbtu bieb ieħor."*[31];

39. Il-Qorti tifhem illi n-Nutar qalet hekk stante illi ma xtaqitx illi tippubblika kuntratt illi seta' jkun hemm fih element ta' inċertezza, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq;

40. Madanakollu, il-Qorti tinnota illi s-sitwazzjoni issa nbiddlet, b'dana illi: (a) in-Nutar għandha l-konfort ta' din is-sentenza illi qed tordna l-bejgħ mingħajr il-ħtieġa illi tiffirma Georgine Vella; u (b) fi kwalunkwe każ, mill-provi miġjuba fil-mori tal-proċeduri odjerni issa jirriżulta b'mod ċar illi Georgine Vella hija konsapevoli tal-fatt illi qed jinbiegħ il-garaxx u tal-valur tal-istess garaxx. Għaldaqstant, kwalsiasi dubju illi seta' kellha n-Nutar issa ġie sorvolat;

41. Din il-Qorti hija tal-fehma illi jkun jagħmel aktar sens illi l-att finali jiġi pubblikat min-Nutar Spiteri Debono milli minn terza persuna, anke peress illi kienet hi illi għamlet ir-riċerki relattivi u l-konvenju nnifsu, u dan b'mod partikolari kkunsidrat illi s-sitwazzjoni bejn il-partijiet ġiet issa ċċarata;

42. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tordna illi l-kuntratt finali jiġi pubblikat min-Nutar Myriam Spiteri Debono.

### Spejjeż Notarili u Riċerki

43. Fir-raba' talba tiegħu, ir-rikorrent jitlob lil din il-Qorti sabiex tordna illi l-ispejjeż Notarili u tar-riċerki jitħallsu mill-konvenuti;

[31] Vide traskrizzjoni tax-xhieda tan-**Nutar Myriam Spiteri Debono** mogħtija waqt is-seduta tal-15 ta' Frar 2022, a fol 360 tal-proċess

44. Din il-Qorti, iżda, hija tal-fehma illi peress illi ma saru l-ebda spejjeż illi ma jsirux f'ċirkostanzi ordinarji fejn ikun qed isir bejgħ ta' proprjeta' immobbli, it-talba tar-rikorrent ma tistax tintlaqa';

45. Għaldaqstant, f'dawk illi huma l-ispejjeż Notarili u tar-riċerki, din il-Qorti sejra tordna illi dawn għandhom jitħallsu bl-istess mod illi jitħallsu regolarment, u cioe mill-kompratur, illi fil-każ odjern huwa r-rikorrent.

**Spejjeż tal-Kawża**

46. Dwar dak illi jirrigwarda l-ispejjeż tal-kawża, din il-Qorti fl-ewwel lok hija tal-fehma illi l-konvenuta Georgine Vella m'għandhiex teħel spejjeż ġudizzjarji, u dan stante illi ġie stabbilit illi hija mhix leġittima kuntradittriċi fil-proċeduri odjerni;

47. Fit-tieni lok, din il-Qorti tirrileva illi din il-kawża setgħet faċilment ġiet evitata li kieku l-partijiet, illi t-tnejn li huma jidhru illi kienu xettiċi dwar jekk għandhiex tiġi inserita l-kundizzjoni fil-konvenju jew le (anke jekk effettivament qablu illi għandha tiġi inserita), ħadu parir legali qabel resqu sabiex jiffirmaw il-konvenju;

48. Madanakollu, din il-Qorti tifhem illi forsi ħassew illi l-parir tan-Nutar kien suffiċjenti, u li kien għalhekk illi mxew fuqu. Il-Qorti tosserva, iżda, illi filwaqt illi r-rikorrent seta' kellu raġun jintavola l-kawża odjerna għaliex kien wasal biex jiskadi l-konvenju u l-konvenut Vella ma kienx għadu ottempera ruħu mal-kundizzjoni inkluża fil-konvenju, mill-banda l-oħra l-konvenut Vella lanqas kellu tort illi ma jersaqx għall-kuntratt finali, ġialadarba kien għadu ma rnexxielux isolvi l-problema tal-awtorizzazzjoni tal-mara illi mingħajrha n-Nutar ma kinitx lesta tippubblika l-att finali;

49. Għaldaqstant, sabiex tkun ġusta mal-partijiet, din il-Qorti sejra tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji, inklużi l-ispejjeż ġudizzjarji tal-konvenuta Georgine Vella, jitħallsu mir-rikorrent u l-konvenut Vella, fi kwoti indaqs bejniethom.

**Decide**

50. Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

i. **Tiddikjara** illi l-konvenuta Georgina Vella mhix il-leġittima kontradittriċi, u għalhekk tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju;

ii. **Tilqa'** l-ewwel talba, u tordna lill-konvenut Carmel Vella sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-garaxx bin-numru 144 fi Triq il-Fortizza, Mellieħa kif deskritt fil-konvenju tal-erbgħa (4) ta' Marzu 2021;

iii. **Tilqa'** t-tieni talba, u tinnomina lin-Nutar Dr Miriam Spiteri Debono sabeix tikkonkludi u tippubblika d-dokumenti kollha neċessarji rigward dana it-trasferiment;

iv. **Tilqa**' t-tielet talba billi tiffissa d-data ta' nhar l-Erbgha 30 ta' Novembru 2022 fil-bini tal-Qrati tal-Ġustizzja, Valletta, għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' bejgħ u trasferiment a favur tar-rikorrent tal-garaxx bin-numru 144 fi Triq il-Fortizza, Mellieħa, u tinnomina lill-Avukat Dottor Benjamin Valenzia bħala kuratur sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi waqt il-pubblikazzjoni tal-att relattiv;

v. **Tordna** illi l-ispejjeż Notarili u tar-riċerki jitħallsu mir-rikorrent il-Perit Joseph Attard, filwaqt illi l-ispejjeż ġudizzjarji, inkluż dawk inkorsi mill-konvenuta Georgine Vella, jitħallsu in kwantu għal nofs (1/2) mir-rikorrent u nofs (1/2) mill-konvenut Carmel Vella.

**Moqrija.**

**Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.**

**PL Carina Abdilla**
**Deputat Reġistratur**