QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 52

Rikors numru 1130/19/1 CFS

Mojca Zammit Briffa mart Kevin

v.

Ivan Vella, Romilda Mary Vella u PSS Holdings Limited (C-36359)

1. L-attriċi appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-14 ta' Marzu, 2022, li biha ċaħdet it-talbiet tagħha sabiex il-konvenuti, jew min minnhom, jiġu kkundannati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-appartament numru 11, Blokk E, Eureka Mansions, Triq il-Frejgatina, San Pawl il-Baħar.

2. L-ewwel Qorti spjegat il-fatti b'dan il-mod:

"9. B'konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2016 (ara paġni 26 sa 57 tal-atti), il-kumpannija konvenuta PSS Holdings Limited intrabtet li tittrasferixxi lil Ivan u lil Romilda Mary Vella l-appartamenti bin-numri IF11 u IS11, li jiffurmaw parti minn kumpless li jismu Eureka Mansions, ġewwa l-Qawra, f'San Pawl il-Baħar. Skont it-termini tal-konvenju, il-kuntratt tat-trasferiment tal-appartamenti kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Ġunju, 2019;

10.Dan il-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2016 ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi fl-4 ta' Lulju, 2016 (ara paġna 55 tal-atti tal-kawża);

11.Ivan Vella (ara l-affidavit tiegħu f'paġna 129 tal-atti) u George Portelli rappreżentant tal-kumpannija PSS Holdings Limited (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 136 u 137 tal-atti) jaqblu li dan il-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2016 ġie mġedded u għadu ħaj. Fl-atti tal-kawża però ma ġie ppreżentat l-ebda dokument li jikkonferma dan it-tiġdid;

12.Jumejn biss wara li sar dan il-konvenju, jiġifieri fis-17 ta' Ġunju, 2016, Ivan u Romilda Mary Vella daħlu f'konvenju ieħor (ara paġni 5 sa 25 tal-atti), fejn bih huma ntrabtu li jbiegħu lil Leonid Segal l-appartament numru IS11 bil-prezz ta' €110,000. Fost il-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju kien hemm dawk li: (i) Leonid Segal kellu jġib l-awtorizzazzjoni mingħand il-Ministru tal-Finanzi biex ikun jista' jixtri l-appartament; (ii) li l-appartament kellu jiġi mibjugħ u mgħoddi lil Leonid Segal lest minn kollox; u (iii) li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-30 ta' Ġunju, 2018;

13.Dan il-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016 ġie reġistrat mad-Dipartiment tat-Taxxi fid-9 ta' Lulju, 2016 (ara paġna 104 tal-atti tal-kawża);

14. Il-konvenju bejn Segal u l-miżżewġin Vella skada fit-30 ta' Ġunju, 2018. Però, fis-16 ta' Lulju, 2019, saret kitba privata bejn Leonid Segal u l-miżżewġin Vella, li permezz tiegħu huma qablu li jerġgħu jagħtu l-ħajja lill-konvenju tas-17 ta' Ġunju 2016 u dan sad-data tat-30 ta' Ottubru, 2019 (ara paġna 103 tal-atti tal-kawża);

15.Fid-29 ta' Ottubru, 2019, Leonid Segal bagħat ittra uffiċjali lil Ivan Vella, Romilda Mary Vella u PSS holdings Limited sabiex dawn jersqu miegħu għall-kuntratt ta' trasferiment tal-appartament (ara paġni 145 sa 146 tal-atti tal-kawża);

16.Jumejn wara, fil-31 ta' Ottubru, 2019, Leonid Segal ċeda l-jeddijiet tiegħu mnissla mill-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, favur Mojca Żammit Briffa. Dan il-kuntratt ta' ċessjoni sar quddiem in-Nutar Joseph Henry Saydon u sar mingħajr ħlas (ara paġni 119 sa 120 tal-atti);

17.L-għada, fl-1 ta' Novembru, 2019, Leonid Segal ippreżenta ittra uffiċjali kontra Ivan Vella, Romilda Mary Vella u PSS holdings Limited fejn għarrafhom b'dina ċ-ċessjoni (ara paġni 62 sa 64 tal-atti);

18. Fis-26 ta' Novembru, 2019, l-attriċi Mojca Żammit Briffa mbagħad fetħet din il-kawża".

3. Fil-kawża l-attriċi talbet lill-Qorti sabiex:

"1. tiddikjara li l-esponenti għandha dritt li teżiġi l-bejgħ favur tagħha mill-intimati kollha jew min minnhom tal-fond deskritt fil-promessa ta' vendita hawn anness ***Dok "A"*** *u taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi;*

2. tordna lill-intimati jew min minnhom kif jirriżulta sabiex f'data, ħin u lok lilhom ordnat jaddivjenu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgħ a favur ir-rikorrenti tal-fond kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi;

3. tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att finali kif intqal fuq;

4. tinnomina kuratur sabiex jirrappreżenta l-kontumaċia tal-intimati jew min minnhom f'każ li dawn jonqsu milli jaddivjenu għall-firma ta' l-att finali kif lilhom orndat u dan għar-ragunijiet imsemmija;

5. illi f'każ li minn verifiki li jsiru min-Nutar mahtur minn din l-Onorabbli Qorti kif intqal, tirriżulta impossibilità jew ostaklu ieħor mhux imputabbli lir-rikorrenti sabiex jiġi ippubblikat l-att finali mitlub, tiddikjara responsabbli danni versu r-rikorrenti lill-intimati jew min minnhom li fil-konfront tiegħu tirriżulta l-impossibiltà jew ostaklu;

6. tillikwida id-danni kif hekk subiti kif ukoll r-refużjoni tad-depożitu mħallas lill-intimati Vella fl-okkażjoni ta' promessa ta' bejgħ fuq imsemmi;

7. Tikkundanna lill-intimati sabiex jħallsu kemm id-danni subiti u hekk likwidati kif ukoll in solidum id-depositu imħallas lill-intimati Vella kif intqal fuq u għar-raġunijiet fuq premessi".

4. Il-konvenuti Vella wieġbu:

"1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni attriċi hija rrita u nvalida stante li l-istess rikorrenti ma għandha l-ebda locus standi iudicio fil-konfront tal-konjuġi Vella u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti intimati ma għamlu l-ebda ftehim mar-rikorrenti u ma teżisti magħha l-ebda

relazzjoni ġuridika magħhom u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż;

3. Illi bil-konvenju datat 17 ta' Ġunju 2016, kif sussegwentement prorogat, l-intimati esponenti għamlu konvenju ma ċertu Leonid Segal għal bejgħ tal-appartament internament immarkat numru 11, Bloċk E, Eureka Mansions, Triq il-Frejgatina, San Pawl il-Bahar bil-pattijiet u kundizzjonijiet hekk fuq indikati;

4. Illi l-konjuġi Vella kienu daħlu f'konvenju mas-soċjetà intimata PSS Holdings Limited datat 15 ta' Ġunju 2016 għall-akkwist tal-istess fond fuq indikat. Huma kienu awtorizzati li jittrasferixxu l-istess fond lil-terzi. Però dritt simili ma ġiex mogħti mill-esponenti intimati lill-kumpratur tagħhom u ċioè Leonid Segal. Una volta kien hekk, l-esponenti ma għandhom l-ebda relazzjoni kuntrattwali mar-rikorrenti odjerna;

5. Illi l-esponent kien ġie avviċinat mis-sensara Arianne Borġ sabiex jiġi permess lill-Leonid Segal li jdawwar il-konvenju fuq terza persuna peress li ma ġewx il-fondi finanzjarji minn barra minn Malta. L-esponent irrifjuta. Personalment Segal qatt ma avviċina lill-esponent. Sussegwentement kien ġie a konjizzjoni tal-esponenti tramite l-istess sensara illi kien sar l-allegat trasferiment fuq il-konvenju preċitat u offrietlu li jiġi mogħti ulterjurament is-somma ta' elf ewro (EU 1,000). L-intimat reġa' għal darboħra rrifjuta li jaċċetta. Illi l-azzjoni rikorrenti ma ġietx preċeduta minn att ta' ittra uffiċjali qabel ma ġew intavolati l-odjerni proċeduri;

6. Illi l-kuntratt magħmul mir-rikorrenti u l-potenzjali kumpratur tiegħu huwa dokument res inter alios acta għal-esponenti. L-uniku relazzjoni eżistenti tal-esponenti hija ma' Leonid Segal. Illum ormai l-konvenju skada fil-31 ta' Diċembru 2019 u ma hemm l-ebda lok għar-rifużjoni tad-depożitu mħallas stante li Leonid Segal naqas li jonora l-obbligi minnhu assunti fil-konvenju tiegħu mal-intimati;

7. Illi relattivament għat-talbiet rikorrenti dawn huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż stante li r-rikorrenti ma għandha ebda dritt li tesiġi l-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv tat-trasferiment. In oltre, l-istess intimati ma jistgħu qatt ikunu responsabbli għal xi allegat dannu li allegatament qed tallega l-istess rikorrenti. Ma tistax titlob żewġ alternattivi bl-istess att ġudizzjarju;

8. Illi relattivament għat-talba alternattiva għad-danni, din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante li fl-ewwel lok ma tista tiġi proposta konġuntivament mat-talba għal eżekuzzjoni tal-konvenju u fit-tieni lok, ma kaġunaw l-ebda dannu lir-rikorrenti li għalih jistgħu jiġu ritenuti responsabbli;

9. Illi in vista tas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u salv risposti ulterjuri".

5. Il-kumpanija konvenuta wieġbet:

"1. Preliminarjment jiġi eċċepit li s-soċjetà kovenuta esponenti ma għandha ebda relazzjoni ġuridika mall-attriċi rikorrenti u konsegwentement għandha tiġi liberata mill-osservazzjoni tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-attriċi rikorrenti;

2. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi:

2.1 l-ftehim iffirmat bejn il-konvenuti Ivan Vella u martu Romilda Mary Vella u l-antecausa tar-rikorrenti attriċi Leonid Segal fis-17 ta' Ġunju, 2016 [kopja tiegħu unita mar-rikors ġuramentat u mmarkata bħala Dokument A] u li jinsab deskritt bħala ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri, huwa wieħed legalment irregolari għad illi l-konvenuti Ivan Vella u martu Romilda Mary Vella ma setgħu qatt iwegħdu l-bejgħ u xiri tal-proprjetà, oġġett tal-imsemmi ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri tas-17 ta' Ġunju, 2016, billi huma ma kinux il-proprjetarji tal-istess imsemmija proprjetà. Il-proprjetarja tal-imsemmija proprjetà hija s-soċjetà konvenuta esponenti PSS Holdings Ltd;

2.2. anke jekk wieħed kellu jqis, mingħajr ma jikkonċedi, li l-imsemmi ftehim tas-17 ta' Ġunju, 2016 jikkwalifika bħala ftehim ta' ċessjoni ta' drittijiet naxxenti mill-ftehim ta' promessa ta' bejgh u xiri iffirmat bejn is-soċjetà konvenuta esponent PSS Holdings Ltd u l-konvenuti Ivan Vella u martu Romilda Mary Vella fil-15 ta' Ġunju, 2016 [kopja unita mar-rikors ġuramentat u mmarkata bħala Dokument B] għandu jirriżulta li fil-Ftehim tas-17 ta' Ġunju, 2016 ġie eskluż id-dritt ta' dak li qiegħed iwiegħed li ser jixtri u li huwa deskritt fil-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri tas-17 ta' Ġunju, 2016 bħala ix-xerrej [Leonid Segal], li jassenja d-drittijiet naxxenti mill-ftehim ta' promessa ta' bejgh u xiri iffirmat bejn l-istess xerrej ossija Leonid Segal u l-konvenuti Ivan Vella u martu Romilda Mary Vella fis-17 ta' Ġunju, 2016 [Dokument A mar-rikors ġuramentat];

2.3 jikkonsegwi għalhekk li l-antecausa tar-rikorrenti attriċi Leonid Segal ma setax legalment u regolarment jassenja d-drittijiet tiegħu talvolta naxxenti mill-ftehim deskritt bħala promessa ta' bejgħ u xiri u datat 17 ta' Ġunju, 2016 [Dokument A] lill-attriċi rikorrenti ghad illi l-istess antećausa tar-rikorrenti attriċi Leonid Segal ma ingħatax id-dritt li jassenja tali drittijiet, kuntrarjament għal dak li kienu ingħataw il-konvenuti Ivan Vella u Romilda Mary Vella mis-soċjetà esponenti PSS Holdings Ltd, fil-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri tal-15 ta' Ġunju, 2016 [Dokument B]. Dan iffisser li l-esklużjoni tad-dritt ta' assenjazzjoni kienet waħda voluta, maħsuba u mirata sabiex l-antecausa tar-rikorrenti attriċi Leonid Segal jiġi prekluż milli jassenja d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri li huwa ffirma fis-17 ta' Ġunju, 2016 mal-konvenuti Ivan Vella u martu Romilda Mary Vella [Dokument A];

2.4 isegwi għalhekk li l-assenjazzjoni tad-drittijiet da parti tal-

antecausa tar-rikorrenti attriċi Leonid Segal, naxxenti mill-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri datata 17 ta' Ġunju, 2016 [Dokument A] u magħmula permezz tal-Att pubbliku iffirmat bejn l-istess Leonid Segal u r-rikorrenti attriċi u ppublikat fl-atti tan-Nutar Joseph Saydon fil-31 ta' Ottubru, 2019 [kopja unita mar-rikors ġuramentat u mmarkata bħala Dokument MŻB] hija waħda legalment irregolari u kwantu tali legalment ineffikaċi għad illi l-assenjazzjoni tad-drittijiet naxxenti mill-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri tas-17 ta' Ġunju, 2016 [Dokument A] ma kinitx wahda permessa;

2.5 r-rikorrenti attriċi jinħtieġ li tipprova li l-ftehim ta' promessa ta' bejgħ u xiri iffirmat fil-15 ta' Ġunju, 2016 bejn is-soċjetà esponenti u l-konvenuti Ivan Vella u Romilda Mary Vella u/jew l-ftehim ta' promessa ta' bejgh u xiri iffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2016 bejn il-konvenuti Ivan Vella u Romilda Mary Vella, ġew debitament imgedda u li tali tiġdid ġie debitamet reġistrat mall-Kumissiarju tat-Taxxi ghat-tenur ta' sub-artikolu (5) tal-Artikolu 10 tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti – Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06;

2.6 tenut kont ta' dak fuq espost u eċċepit, is-soċjetà esponenti, tirrespinġi t-talbiet tar-rikorrenti attriċi kwantu diretti kontra tagħha u tistqarr li dawn it-talbiet huma kollha nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt u għandhom għalhekk jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti attriċi".

6. L-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

*i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta PSS Holdings Limited u b'hekk teħlisha mill-ħarsien ta' dan il-ġudizzju minħabba li din ma daħlet fl-ebda wegħda mal-attriċi; u*

*ii. **<u>Tilqa'</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti Ivan u Romilda Mary Vella u **<u>tiċħad</u>** għalhekk it-talbiet kollha tal-attriċi minħabba li l-konvenuti Vella mhumiex marbuta li jidhru f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ mal-attriċi jew li jħallsuha xi danni;*

***<u>Tordna</u>** li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kollha hemm huma mill-attriċi Mojca Żammit Briffa bħala l-parti telliefa f'din il-kawża".*

7. Dawn kienu l-konsiderazzjonijiet prinċipali li għamlet l-ewwel Qorti:-

"26. Issa fil-każ tagħna jirriżulta li l-wegħda li l-attriċi trid li tiġi onorata mill-konvenuti hija dik imnissla mill-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016. Kif jidher minn dan il-konvenju l-partijiet li ffirmawh kienu: (i) il-

konvenuti Ivan u Romilda Mary Vella bħala l-bejjiegħa; u (ii) Leonid Segal bħala x-xerrej;

*27.Il-kumpannija konvenuta PSS Holdings Limited tgħid fl-**ewwel eċċezzjoni tagħha** li hija m'għandha l-ebda rabta mal-attriċi u għalhekk hija għandha tiġi meħlusa mill-ħarsien tal-ġudizzju;*

28.Fil-fehma tal-qorti, din l-eċċezzjoni hija waħda tajba. Azzjoni biex tiġi onorata wegħda ta' xiri jew bejgħ tista' tiġi mressqa biss kontra min ikun għamel dik il-wegħda (ara **Raymond Micallef et v. C & C Contractors Limited et** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru, 2012). Fil-każ tagħna l-kumpannija PSS Holdings Limited qatt ma wegħdet jew intrabtet li tbigħ xi proprjetà lill-attriċi jew lil Leonid Segal, li mingħandu l-attriċi tgħid li kisbet il-jedd li tressaq din il-kawża. Tassew, l-attriċi ma tistax iġġiegħel lil PSS Holdings Limited tonora wegħda li qatt ma għamlet;*

29.Il-fatt li PSS Holdings Limited hija sal-lum is-sid tal-appartment imsemmi fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016 u l-fatt li PSS Holdings Limited wegħdet b'konvenju separat li tbigħ dan l-appartament lil Ivan u Romilda Mary Vella, ma jistgħu jbiddlu xejn minn il-konklużjoni li qed tasal għaliha l-qorti. Dan huwa hekk peress li din il-kawża nbniet fuq il-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016 li sar bejn Segal u l-miżżewġin Vella u mhux fuq il-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2016 li sar bejn PSS Holdings Limited u l-miżżewġin Vella;

30.Jiġi b'hekk, li l-attriċi la tista' tippretendi li PSS Holdings Limited tersaq magħha għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ u wisq aktar li PSS Holdings Limited tagħmel tajjeb għal xi danni, jekk il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ma jkunx jista' jsir. Il-kumpannija PSS Holdings Limited għalhekk qiegħda tiġi meħlusa mill-ħarsien tal-ġudizzju, bi spejjeż għall-attriċi billi kienet hi li ħarrkitha f'din il-kawża bla bżonn;

*31.Darba li l-kumpannija PSS Holdings Limited sejra tinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju, il-qorti m'għandhiex għalfejn tqis l-eċċezzjonijiet l-oħra li tqajmu minnha fir-risposta maħlufa tagħha. Hija ħa tqis biss aktar 'il quddiem l-eċċezzjoni dwar ir-reġistrazzjoni tat-tiġdid tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi skont ir-**regola 10(5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06)**, billi kwistjoni fiskali hija waħda li tinteressa l-ordni pubbliku (ara inter alia* **Anthony Mizzi et v. Alfred Cachia nomine** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 2011);*

32.Il-qorti sejra issa tixħet l-attenzjoni tagħha fuq l-eċċezzjonijiet li tqanqlu mill-miżżewġin Vella;

*33.L-**eċċezzjonijiet kollha** tagħhom, jirkbu fuq l-istess argument, viz. li huma m'għandhomx rabta mal-attriċi Mojca Żammit Briffa biex ibigħulha l-appartament imsemmi fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016. Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet sejrin jiġi meqjusa flimkien;*

34.L-attriċi tgħid li hija daħlet fiż-żarbun ta' Leonid Segal meta dan ċedilha l-jeddijiet tiegħu mnissla mill-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, permezz tal-kuntratt ta' ċessjoni tal-31 ta' Ottubru, 2019. Min-naħa 'l oħra, il-konvenuti Vella jgħidu fl-eċċezzjonijiet tagħhom li dan il-kuntratt ta' ċessjoni ma jorbothomx għax dan huwa res inter alios acta għalihom, bir-riżultat li huma ma jistgħux jiġu ordnati jbiegħu l-appartament mertu tal-kawża lill-attriċi jew li jħallsuha d-danni;

*35.Il-kunċett ta' ċessjoni jinsab imfisser fl-**artikolu 1469 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** b'dan il-mod:*

> *"Iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata ipso jure miċ-ċessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u, barra minn meta ċ-ċessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att taċ-ċessjoni."*

36.Joħroġ minn dan l-artikolu tal-liġi li ċ-ċessjoni hija għamla ta' bejgħ jew trasferiment ta' ħaġa inkorporali, li tidħol fis-seħħ meta jintlaħaq qbil bejn il-partijiet dwar il-ħaġa inkorporali li qiegħda tiġi trasferita u dwar il-prezz. L-oġġett inkorporali jista' jieħu s-sura ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni;

*37.Skont il-liġi, iċ-ċessjoni hija mqabbla mal-bejgħ u għalhekk hemm bżonn li jkun hemm prezz maqbul. Kif ingħad fis-sentenza **Carmelo Grima v. Giuseppe Caruana** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ottubru, 1935, iċ-ċessjoni xorta tibqa' tiswa jekk il-ħlas tal-prezz ma jsirx fuq l-att taċ-ċessjoni iżda jsir f'mument ieħor;*

*38.Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jgħidu li mhuwiex possibli li jkollok ċessjoni ta' jedd mingħajr ħlas u jagħmlu riferenza għas-sentenza **Giuseppe Xuereb Montebello v. Giovanni Bongailas** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 1919. F'dik is-sentenza però l-Qorti tal-Appell ma qalitx li ċessjoni tkun nulla jekk din issir mingħajr ħlas jew b'mod gratwitu. Mod ieħor, f'dik is-sentenza l-Qorti tal-Appell tenniet biss li ma hemmx ċessjoni jekk din tkun saret fil-forma ta' mandat ad litem. Ifisser dan, li biex ikun hemm ċessjoni jeħtieġ li jkun hemm trasferiment minn persuna għall-oħra u mhux sempliċi prokura fejn wieħed jitħalla jaġixxi f'isem ħaddieħor;*

*39.Lil hemm minn dan, il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti li ma jistax ikollok ċessjoni bla ħlas. Għalkemm huwa minnu li skont l-**artikolu 1469 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** hemm bżonn li l-partijiet jaqblu fuq il-prezz, dan però ma jeskludix lill-partijiet milli jaqblu li ċ-ċessjoni ssir b'xejn. Wara kollox, kif tajjeb semma l-avukat tal-attriċi fis-sottomissjonijiet tal-għeluq waqt is-seduta tal-2 ta' Frar, 2022, hija l-liġi stess li tagħraf fl-**artikolu 1484(d) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li ċessjoni tista' tiġi magħmula taħt titolu gratuwitu għalkollox;*

40. Fis-sewwa, jekk iċ-ċessjoni tkun bla ħlas, dik iċ-ċessjoni titqies

bħala donazzjoni (ara ***Maestro Joseph Gatt v. Reverendu Kapillan Joe Magro*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 2002 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April, 2005, kif ukoll* ***Peter Cassar Torregiani et v. Onorevoli Domenic Mintoff nomine et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar, 2014 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 2014);*

41.Illi appuntu fil-każ tagħna ċ-ċessjoni bejn Leonid Segal u l-attriċi mwettqa fil-31 ta' Ottubru, 2019 saret bla ħlas u għalhekk iċ-ċessjoni kienet donazzjoni u mhux bejgħ. Isegwi li kontra dak li jgħidu l-konvenuti, il-fatt waħdu li ċ-ċessjoni saret mingħajr ħlas, ma ssarrafx b'daqshekk fin-nullità ta' dik iċ-ċessjoni;

*42.Mistoqsija oħra li trid twieġeb il-qorti hija jekk jistax ikun hemm ċessjoni ta' jeddijiet miksuba minn konvenju. It-tweġiba għal din il-mistoqsija hija waħda fl-affermattiv għaliex il-liġi tagħna tagħraf il-possibilità illi wieħed jista' jassenja jew iċedi l-jeddijiet tiegħu li jiġu miksuba minn konvenju. Dan joħroġ mill-****artikolu 5A(2)(d)*** *tal-****Att dwar it-Taxxa Fuq L-Income (Kap 123 tal-Liġijiet ta' Malta)****, li jiddisponi li għandha titħallas taxxa fuq kull assenjament ta' xi jedd li jkun inkiseb skont konvenju għall-bejgħ ta' proprjetà immobbli. B'seħħ mill-1 ta' Jannar, 2020, ġew introdotti wkoll ir-****Regoli dwar Assenjamenti Ta' Jeddijiet Miksuba Taħt Konvenju (Leġislazzjoni Sussidjarja 123.98****), li jirregolaw b'mod speċifiku dwar kif għandhom jiġu magħmula u reġistrati ċessjonijiet ta' konvenji;*

43.Minbarra dan, iċ-ċessjoni ta' jeddijiet imnissla minn konvenju ġiet ukoll aċċettata mill-ġurisprudenza tagħna (ara pereżempju s-sentenza ***Carmelo sive Charles Foca et v. Francis Spiteri et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2019);*

44.Dan iġibna għall-mistoqsija oħra: jekk biex issir iċ-ċessjoni ta' jeddijiet minn waħda mill-partijiet f'konvenju hemmx bżonn il-kunsens tal-parti l-oħra tal-konvenju. B'riferenza għall-każ li għandna quddiemna, il-mistoqsija hija jekk Leonid Segal setax iċedi l-jeddijiet tiegħu lill-attriċi mingħajr il-kunsens tal-konvenuti Vella;

*45.Il-****Professur V. Caruana Galizia*** *f'paġna 623 tan-****Notes on Contract of Sale****, kif emendati mill-****Professur J.A. Ganado****, jgħid li ċ-ċessjoni,*

> *"is a kind of sale, because by means of this contract the creditor (assignor) transfers his credit to another (asignee) for a price. It has, moreover, as a rule, the same requisites of sale and, like sale, it takes place between assignor and assignee, <u>whilst the debtor takes no part in the assignment</u>";*

46.Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***V.A.B. Company Limited v. Maria Isabella sive Marisa Turkdogan*** *mogħtija fl-1 ta' Marzu, 2002 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2006, qalet li, «kreditur jista' jċedi l-jeddijiet tiegħu lil terzi, <u>iżda debitur ma jistax</u>*

<u>iċedi d-djun mingħajr il-kunsens tal-kreditur</u>»;

*47.Fil-każ tagħna r-relazzjoni ta' bejn Leonid Segal u l-miżżewġin Vella ma kinitx waħda ta' kreditur u ta' debitur. Mod ieħor, ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet waħda msejsa biss fuq wegħda li aktar 'il quddiem huma kienu ħa jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Kif ingħad aktar kmieni, skont l-**artikolu 1357(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, biex il-wegħda ta' bejgħ tkun tista' tiġi infurzata hemm bżonn li jkun hemm l-aċċettazzjoni ta' min irid jixtri. Bl-istess mod, skont l-**artikolu 1360 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** biex il-wegħda ta' xiri ta' ġid immobbli jkollha saħħa li torbot f'għajnejn il-liġi, hemm bżonn li dik il-wegħda tiġi aċċettata minn dak li jkun irid ibigħ;*

48.Fil-każ tagħna, skont il-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, il-miżżewġin Vella aċċettaw biss il-wegħda ta' xiri ta' Leonid Segal. Barra minn hekk, ma jirriżultax minn dan il-konvenju li l-miżżewġin Vella aċċettaw li jbiegħu lil ħaddieħor, bħalma lanqas ma jirriżulta li f'dan il-konvenju huma taw il-jedd lil Leonid Segal li jista' jdaħħal lil ħaddieħor minfloku. Dan kollu jfisser li mingħajr l-approvazzjoni jew kunsens tal-miżżewġin Vella, kull ċessjoni jew trasferiment bla ħlas, li Leonid Segal seta' għamel lill-attriċi ma jorbothomx. Kienet tkun storja differenti li kieku fil-konvenju, Leonid Segal ingħata l-jedd ta' ċessjoni jew ta' sostituzzjoni;

*49.Għalkemm f'kuntest ta' ċessjoni ta' kirja, joqgħod ukoll hawnhekk dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza **Joseph Micallef v. Peter Mifsud et** deċiża fil-11 ta' Jannar, 2006,*

> *"li biex din iċ-ċessjoni tipperfezzjona ruħha u tipproduċi l-effetti tagħha fil-konfront ta' sid il-fond, dan irid jikkonsentixxi ruħu, anke jekk dan isir "per facta concludentia", għall-godiment tal-fond miċ-ċessjonarju u jaċċetta l-effetti kollha taċ-ċessjoni; inter alia, il-ħlas ta' l-affitt jew qbiela. Anke jekk allura ċ-ċessjoni konkordata bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjornarju tibqa' valida inter partes, il-kuntratt intervenut bejn dawn it-tnejn hu ineffikaċi fil-konfront tas-sid, almenu sa kemm dan, mhux biss ikun notifikat biċ-ċessjoni, imma jkun ukoll irrikonoxxa liċ-ċessjonarju. <u>A differenza taċ-ċessjoni ta' kreditu fejn il-kunsens tad-debitur huwa estrinsiku għall-konvenzjoni bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjonarju, fil-każ ta' ċessjoni tad-drittijiet lokatizji, il-kunsens tas-sid jikkostitwixxi hu wkoll element essenzjali għall-perfezzjonament tal-kuntratt taċ-ċessjoni, anke jekk tali kunsens jiġi mogħti suċċessivament għall-ftehim bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjonarju</u>."*

*50.Imħaddem dan ir-raġunament għall-każ tagħna, biex l-attriċi setgħet tinqeda bil-kuntratt ta' ċessjoni tal-31 ta' Ottubru, 2019 vis-à-vis il-konvenuti miżżewġin Vella, ma kienx biżżejjed għaliha li tibgħat ittra uffiċjali skont l-**artikolu 1471 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Dan għaliex l-**artikolu 1471** jidħol fix-xena biss meta kreditur iċedi l-jeddijiet tiegħu lil ħaddieħor;*

51.Issa fil-każ tagħna, ma jistax jingħad li Leonid Segal kien sempliċi

kreditur tal-miżżewġin Vella. Ifisser għalhekk, li l-attriċi ma tistax tgħid li bin-notifika biss tal-ittra uffiċjali lill-miżżewġin Vella bl-eżistenza taċ-ċessjoni, kien hemm allura l-aċċettazzjoni ex lege tal-konvenuti Vella għal dik iċ-ċessjoni. Mod ieħor, biex dik iċ-ċessjoni setgħet tiswa fil-konfront tal-miżżewġin Vella, kien hemm bżonn ukoll li huma jirrikonoxxuha permezz tal-kunsens tagħhom;

52.Mill-atti tal-kawża, ma jirriżultax li ġie ppruvat li l-konvenuti Vella taw il-kunsens jew il-barka tagħhom għal din iċ-ċessjoni bejn Leonid Segal u l-attriċi, la fl-att tal-konvenju nnifsu u lanqas f'xi att sussegwenti ieħor. Lanqas ma jirriżulta li l-konvenuti Vella taw dan il-kunsens tagħhom b'mod taċitu jew impliċitu. Ma ninsewx ukoll li l-kuntratt taċ-ċessjoni sar fil-31 ta' Ottubru, 2019, jiġifieri l-għada li kien laħaq skada t-terminu tal-validità tal-konvenju skont il-kitba privata tas-16 ta' Lulju, 2019;

53.Il-konsegwenza loġika tal-fatt li l-kuntratt ta' ċessjoni magħmul bejn l-attriċi u Leonid Segal ma ġiex aċċettat u rikonoxxut mill-konvenuti Vella, hija li bejn l-attriċi u l-konvenuti Vella ma hemm l-ebda rabta. Fi kliem ieħor, billi l-attriċi qatt ma ħadet post Leonid Segal fil-konvenju, l-attriċi m'għandhiex jedd li titlob lill-konvenuti Vella jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

54.F'dan is-sens għalhekk il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Vella, li huma m'għandhom l-ebda rabta legali mal-attriċi, huma kollha mistħoqqa;

55.Imma anke kieku wieħed kellu jwarrab dan kollu, xorta waħda l-attriċi ma setgħetx tinvoka ċ-ċessjoni kontra l-konvenuti Vella għaliex biex iċ-ċessjoni magħmula bejn Leonid Segal u l-attriċi tkun tista' torbot, hemm bżonn li wieħed jara jekk dik iċ-ċessjoni tiswiex f'għajnejn il-liġi;

56.Il-qorti fliet l-atti tal-kawża u tqis li meta saret iċ-ċessjoni fil-31 ta' Ottubru, 2019 ma kien hemm l-ebda konvenju validu li kien jorbot lil Leonid Segal u lill-konvenuti Vella. Il-konvenju oriġinali tas-17 ta' Ġunju, 2016 kien ilu li skada fit-30 ta' Ġunju, 2018 u ma jirriżultax li qabel din id-data, dan il-konvenju kien ġie mġedded. Huwa minnu li b'kitba privata tas-16 ta' Lulju, 2019 (jiġifieri aktar minn sena wara), Leonid Segal u l-konvenuti Vella qablu li jerġgħu jagħtu l-ħajja lill-konvenju tas-17 ta' Ġunju 2016, imma kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Christian Satariano v. Soċjetà tad-Duttrina Nisranija M.U.S.E.U.M. (Sezzjoni tan-Nisa)*** *deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, «l-ewwel konvenju kien laħaq waqa' bla ma ġġedded u ma jistax ikun hemm estensjoni ta' xiħaġa li ma baqgħetx fis-seħħ.».Fi kliem ieħor, kien hemm bżonn li jsir konvenju ġdid fjamant u mhux riferenza għall-konvenju li kien mejjet;*

57.Minbarra dan, ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li ngħata avviż bil-kitba privata tas-16 ta' Lulju, 2019 lill-Kummissarju tat-Taxxi skont ir-

***regola 10(5) tar-Regoli Dwar it-Taxxa Fuq Dokumenti u Trasferimenti (Leġislazzjoni Sussidjarja 364.06)**. Skont din ir-regola, estensjoni tal-perjodu ta' validità ta' wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, għandha wkoll tiġi notifikata lill-Kummissarju fi żmien 21 jum wara d-data tal-estensjoni. Mingħajr dan l-avviż, il-kitba privata tas-16 ta' Lulju, 2019 ma tistax titqies bħala valida biex testendi ż-żmien tal-konvenju;*

58.Jiġi b'hekk, li fil-mument taċ-ċessjoni bejn Leonid Segal u l-attriċi fil-31 ta' Ottubru, 2019 ma kien hemm l-ebda konvenju validu skont il-liġi u għalhekk l-attriċi ma setgħet tikseb l-ebda jeddijiet mingħand Leonid Segal;

*59.B'żieda ma' dan, din il-qorti ma tarax kif Leonid Segal seta' jċedi l-jeddijiet tiegħu fuq ix-xiri ta' ġid immobbli mingħajr ma kellu f'idejh il-permess maħruġ mill-Ministru tal-Finanzi biex ikun jista' jixtri dar hawn f'Malta skont l-**Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli Minn Persuna Mhux Residenti (Kap 246 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Daqskemm prokuratur jew mandatarju ma jistax jixtri f'isem persuna mhux residenti li ma jkollhiex dan il-permess (ara inter alia **Judith Lucchese nomine v. Rita Sultana pro et noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Diċembru, 2004 u **L-Avukat Dottor Carmelo Galea et v. Dolores Josephine sive Doris Grech** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2021), daqstant ieħor persuna mhux residenti ma tistax tgħaddi l-jeddijiet tagħha li tixtri post lil ħaddieħor, jekk fil-mument taċ-ċessjoni din il-persuna ma jkollhiex f'idejha dan il-permess maħruġ skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 246 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

60.Tħares minn fejn tħares għalhekk l-azzjoni attriċi biex isir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew l-azzjoni alternattiva tagħha biex tiġi mħallsa għad-danni f'każ li ma jkunx jista' jsir dan il-kuntratt ma jistgħux jirnexxu".

8. L-attriċi appellat mis-sentenza u argumentat li:

i. Fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, li l-konvenuti ffirmaw ma' Segal jingħad li *".... in furtherance of the rights appertaining to the vendors in terms of the promise of sale with the company, they are hereby transferring such rights and agreeing to proceed to the sale of the here under described property in terms here of...".* L-attriċi għamlet

enfażi fuq il-kliem, *".... transferring such rights...."*. Għalhekk il-kumpanija konvenuta hi debitriċi tal-konvenuti Vella u kellha l-obbligu li tittrasferixxi l-appartament.

ii. L-obbligazzjoni li assumew Vella fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, huma konformi mad-drittijiet mogħtija lilhom mill-kumpanija PSS Holdings Limited, u ċioe` li jistgħu jgħaddu d-drittijiet tagħhom lil terzi. Għalhekk l-ewwel Qorti kellha tapplika l-prinċipju li fuqu hi bażata l-*actio debitor debitoris mei* (Art. 1143 tal-Kodiċi Ċivili). Dan minħabba li l-kumpanija konvenuta hi debitriċi ta' Vella u bl-istess mod Vella huma debituri tal-attriċi. Billi Vella baqgħu inadempjenti fl-obbligi tagħhom, l-attriċi kellha dritt tiftaħ il-kawża wkoll kontra l-kumpanija konvenuta.

iii. Segal kien kreditur tal-konvenuti Vella minħabba l-konvenju li ffirmaw fis-17 ta' Ġunju 2016. Peress li dawk id-drittijiet kienu saru ta' Segal, kellu dritt li jċedihom lill-attriċi kif sar bil-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr J. Saydon. Komplew li dan hu każ sempliċi ta' ċessjoni ta' drittijiet lil Segal mingħajr żieda ta' piż fuq id-debituri Vella. Dak li ġie assenjat lill-attriċi mhuwiex fin-natura ta' debitu.

iv. L-iskrittura tas-16 ta' Lulju, 2019, kellha tkun rikonoxxuta bħala estensjoni ta' konvenju viġenti skont il-Liġi, u mhux bħala kuntratt ta' promessa ġdid indipendenti minn dak tas-17 ta' Ġunju, 2016. Ħadd mill-

partijiet ma ta eċċezzjoni fis-sens li l-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, kien skada. Għalhekk l-ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet li l-iskrittura tas-16 ta' Lulju, 2019, serviet biex iġġeded konvenju li kien skada iktar minn sena qabel.

v. Żbaljat ukoll l-ewwel Qorti meta qalet li l-iskrittura tas-16 ta' Lulju, 2019, kienet konvenju ġdid u li kellha tiġi reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi. L-attriċi ssostni li n-nuqqas ta' notifika li twassal għan-nullita` hi biss fil-każ tal-konvenju u mhux tal-estensjoni tiegħu. Fil-każ ta' estensjoni ta' konvenju m'hemmx dispożizzjoni li n-nuqqas ta' notifika lill-Kummissarju tat-Taxxi twassal għan-nullita` tal-iskrittura ta' estensjoni.

9. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

10. Il-kwistjoni prinċipali hi dwar jekk iċ-ċessjoni li saret bejn Segal u l-attriċi fit-30 ta' Ottubru, 2019, torbotx lill-konvenut jew min minnhom. Ċessjoni li saret għaliex il-konvenut hu *third country national* u ma ngħatax permess ta' AIP minħabba li l-prezz dikjarat kien inqas minn dak

li tistabbilixxi l-liġi. Kien għalhekk li qal li għażel li ssir ċessjoni favur l-attriċi, ħabiba tiegħu, sabiex tgawdieh minfloku.

11. Fil-konvenju li ffirmaw il-konvenuti Vella ma' Leonid Segal (fol. 5) jingħad hekk:

> *"Now therefore in virtue of these present and in furtherance of the rights appertaining to the Vendors in terms of the said promise of sale with the Company they are hereby transferring such rights and agreeing to proceed to the sale of the hereunder described Property in terms hereof"*

12. L-oġġett li jissemma f'dak il-konvenju (appartament IS11) hu wieħed miż-żewġ appartamenti oġġett tal-konvenju li sar bejn il-konvenuti fil-15 ta' Ġunju, 2016. Fuq il-konvenju deher ukoll id-direttur tal-kumpanija PSS Holdings Limited, ovvjament sabiex jirrikonoxxi lil Segal bħala l-persuna li eventwalment ser takkwista l-fond mingħandha peress li fil-konvenju tal-15 ta' Ġunju, 2016, il-konjuġi Vella ngħataw id-dritt *"to assign his rights arising from this agreement to third parties in whole or in part"*. Li hu stramb hu kif imbagħad fuq l-istess konvenju l-obbligu ta' bejgħ tal-fond lil Segal assumewh il-konvenuti Vella. Evidenti li min abbozza l-konvenju ma kienx ċar fil-ħsieb dwar x'hemm bżonn li jsir. Jekk bl-iskrittura privata tas-17 ta' Ġunju, 2016, saret ċessjoni ta' drittijiet favur Segal fuq il-konvenju li l-konvenuti Vella ffirmaw ma' PSS Holdings Limited tal-15 ta' Ġunju, 2016, ma kienx hemm bżonn li fl-istess skrittura ssir wegħda ta' bejgħ mill-konvenuti Vella favur Segal u wegħda ta' Segal li ser jixtri l-fond mingħand Vella.

13. Il-Qorti tikkonkludi li fir-realta' l-konvenju iffirmat fis-17 ta' Ġunju, 2016, bejn Segal u l-konvenuti Vella ma kien xejn għajr wegħda ta' ċessjoni tal-jedd ta' Vella li jakkwistaw l-appartament IS11, f'blokk E, Eureka Mansions, Qawra. Tant hu hekk li Segal obbliga ruħu li jħallas lil Vella l-prezz ta' €110,000, li minnu tħallas depożitu ta' €11,000. Jekk Segal kien ser jakkwista l-fond direttament mingħand il-konjuġi Vella ma kienx hemm ħtieġa li fuq il-konvenju tidher PSS Holdings Limited (sid il-fond). Għalhekk il-Qorti tikkonkludi li mill-mod kif saru l-affarijiet, dak li kien ser jiġri fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment kien li l-konvenuti Vella jittrasferixxu l-jeddijiet tagħhom fuq il-konvenju li ffirmaw ma' PSS Holdings Limited għal dak li jirrigwarda l-appartament IS11, u l-istess kumpanija tittrasferixxi l-fond lil Segal. Fil-fatt dak il-konvenut stess xehed li George Portelli, direttur tal-kumpanija konvenuta:

> *"The actual owner, a Mr George Portelli actually got involved, and confirmed that he had an agreement with the Vella and that he would be ready to sell the property directly to me. Mr Portelli also signed a guarantee for the deposit since my lawyer was not prepared to allow the payment to be received by the Vellas, and Vella absoultely would not accept to have the deposit held by the Notary"*.

14. Ovvjament Segal ma kienx ikollu jħallas xejn lil PSS Holdings Limited, għaliex skont il-konvenju ffirmat fil-15 ta' Ġunju, 2016, Vella obbligaw ruħhom li jagħtuha xogħol ta' *membrane* b'valur ta' €199,000 għal żewġ appartamenti. Obbligazzjoni li mill-provi ma jirriżultax li tneħħiet.

15. Arianne Borg, l-aġent tal-proprjeta` nvoluta fin-negozju bejn Vella u Segal, spjegat li wara l-aħħar tiġdid tal-konvenju Vella ma riedx jerġa' jġedded u:

> *".... lanqas ma ried li jagħmel il-kuntratt ma' persuna li kienet lesta takkwista d-drittijiet tal-konvenju mingħand Segal u tgħaddi direttament għall-kuntratt. Vella beda jisħaq li Segal ma kellux id-dritt li jittrasferixxi d-drittijiet tiegħu lil terzi għax ma kienx tah permess sabiex jagħmel dan. Ma kien hemm xejn miktub fil-konvenju dwar dan, la iva u lanqas le. Jien kont għidt b'dan lill-avukat Farrugia li qalli li ladarba ma kienx projbit setgħet issir l-assenjazzjoni"*.

16. Il-kuntratt ta' ċessjoni pubblikat fil-31 ta' Ottubru, 2009, bejn Segal u l-attriċi hu *res inter alios acta* għall-konvenuti Vella. L-obbligu tal-konvenuti Vella kien li jgħaddu d-drittijiet li kellhom lil Segal u mhux lil ħaddieħor, filwaqt li l-obbligu ta' Segal kien li kontestwalment mat-trasferiment tal-fond jħallas lill-konvenuti Vella l-bilanċ mill-prezz ta' €110,000.

17. Fil-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 2019, pubblikat min-nutar Joseph H. Saydon li sar bejn l-attriċi u Segal, jingħad:

> *"Now therefore, in virtue of these presents, the party Segal hereby assigns unto the party Zammit Briffa, who accepts for all intents and purposes of law, (1) all the rights and obligations arising unto himself from the promise of sale agreement aforementioned dated seventeenth (17th) day of Juen of the year tow thousand and sixteen (2016) as duly extended"*.

18. Kif osservat din il-Qorti fis-sentenza **John Attard v. Antonio Grech et** tas-26 ta' Ottubru, 2022:

> *"Bil-kemm hemm għalfejn ngħidu illi persuna tista' tassenja d-drittijiet tagħha iżda ma tistax teħles mill-obbligazzjonijiet billi tgħaddihom lil terzi".*

19. F'dan ir-rigward dak li jgħodd hi l-volonta tal-partijiet. Fil-każ in eżami ma jirriżultax li hemm klawżola fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, li biha l-konvenuti Vella taw kunsens lil Segal sabiex idaħħal lil ħaddieħor minfloku. Mill-konvenju hu ċar li r-rieda tal-konvenuti Vella kienet li jagħmlu negozju ma' Segal u mhux ma' terzi. Dan apparti li fil-każ ta' konvenji hi prassi aċċettata li sabiex l-akkwirent ikun jista' jdaħħal lil terzi minfloku bi ftehim *inter vivos*, irid ikun hemm il-kunsens tal-parti l-oħra (fil-każ in eżami il-konvenuti Vella).

20. Għal dak li jirrigwarda l-ilmenti tal-attriċi li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li l-konvenju bejn Segal u l-konvenuti Vella skada fil-31 ta' Ottubru, 2018, (ara paragrafu 56 tas-sentenza) u li t-tiġdid tal-konvenju m'għandux effett għaliex ma saritx prova li ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi (ara para. 57 tas-sentenza), m'hemmx ħtieġa li jiġu kkunsidrati ġialadarba l-appell ser jiġi miċħud għal raġunijiet oħra.

21. Għal dak li jikkonċerna l-kumpanija PSS Holdings Limited li hi sid il-fond, l-Ewwel Qorti qalet li qatt ma wegħdet jew intrabtet li tbigħ lill-attriċi jew lil Segal u għalhekk ma tistax iġġiegħel lil PSS Holdings Limited tonora wegħda li qatt m'għamlet.

22. Fil-konvenju li sar bejn PSS Holdings Limited u l-konvenuti l-oħra, ingħata l-jedd lix-xerrejja *"…. to assign his rights arising from this agreement to third parties in whole or in part"*. Li kieku l-attriċi setgħet iġġiegħel lill-konvenuti Vella jonoraw il-wegħda li għamlu favur Segal, l-attriċi kien ikollha l-jedd tipproponi l-azzjoni surrogatorja fil-konfront tal-kumpanija konvenuta diment li l-konvenju bejn PSS u Vella kien għadu validu. Għalkemm ma ġiex eżebit ftehim ta' estensjoni tal-perjodu tal-konvenju apparti dik datata 16 ta' Lulju 2019 (fol. 103), ma jirriżultax li quddiem l-ewwel Qorti kien sar xi argument fis-sens li l-konvenju bejn Segal u l-konvenuti Vella kien skada. F'kull każ għar-raġuni li ngħatat fil-meritu, l-azzjoni tal-attriċi xorta ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-attriċi bl-ispejjeż kontriha.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da