



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, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 15

Rikors numru 182/2019/1 GM

Olanda Theuma Whitelaw

v.

Antonia Tonna

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2022 illi ċaħdet talba tagħha biex titwettaq wegħda ta' bejgħ-u-xiri jew, fin-nuqqas, li l-konvenuta tħallas danni, u ċaħdet ukoll kontro-talba tal-konvenuta biex titħassar il-wegħda minħabba żball ta' fatt materjali, għalkemm il-konvenuta ma appellatx miċ-ċaħda tal-kontro-talba. Il-fatti rilevanti huma dawn:
2. B'kitba tal-14 t'Awissu 2018 u oħra tas-6 ta' Ottubru 2018 il-konvenuta ntrabtet li tbiġh lill-attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandha, sehem il-

konvenuta ta' tlieta minn erbgħa ($\frac{3}{4}$) ta' proprjetà immobbli "bl-arja libera tagħha" fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar.

3. Il-wegħda ta' xiri mill-attriċi saret bil-kondizzjoni fil-patt numru ħamsa (5) illi t-terzi li għandhom is-sehem l-ieħor jirratifikaw il-wegħda ta' bejgħ mill-konvenuta, u f'dak il-każ "il-prezz tal-bejgħ jinqasam proporzjonalment fl-ishma tal-partijiet". Fil-fatt Maria Pace, li hija sidt is-sehem l-ieħor minn erbgħa ($\frac{1}{4}$), ukoll intrabtet b'kitba tas-6 ta' Ottubru 2018 illi tbigħ sehemha lill-attriċi¹.
4. Din il-proprjetà iżda kienet inkisbet mill-awtur tal-konvenuta (li huwa wkoll l-awtur ta' sidt is-sehem l-ieħor) "mingħajr l-arja tagħha" u għalhekk il-konvenuta ma kellhiex titolu biex tista' tbigħ sehemha "bl-arja libera".
5. Għalkemm l-attriċi sejthet lill-konvenuta b'att ġudizzjarju, kif trid il-liġi², biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri, il-konvenuta, minħabba n-nuqqas ta' titolu fuq l-arja, ma resqitx. L-attriċi għalhekk fetthet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»(i) tiddikjara li l-intimata naqset mingħajr raġuni valida milli twettaq l-obbligi assunti minnha favur l-esponenti bil-konvenju msemmi datat 14 ta' Awwissu 2018, kif sussegwentement modifikat u emendat bi skrittura oħra datata 6 ta' Ottubru 2018, inkluż li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-kwota tagħha mill-*boathouse* bl-arja tagħha bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha msemmija fl-imsemmi konvenju;

»(ii) f'każ li jirriżulta li hemm terzi li għandhom drittijiet fuq l-oġġett tal-bejgħ, tistabbilixxi l-prezz proporzjonalment dovut lill-intimata għad-drittijiet li jirriżulta li għandha hi, u li tista' titrasferixxi lill-esponenti, in-eżekuzzjoni ta' din il-wegħda ta' bejgħ, skont kif miftiehem mill-partijiet fi klawżola ħamsa (5) tal-konvenju oriġinali datata 14 ta' Awwissu 2018;

¹ L-attriċi fetthet ukoll kawża fl-ismijiet Olanda Theuma Whitelaw v. Maria Pace (rik.183/2019) kontra sidt is-sehem l-ieħor, u ż-żewġ kawżi nsterngħu flimkien. L-appell fil-każ l-ieħor inqata' illum ukoll.

² Art. 1357(2) Kod. Ċiv.

»(iii) konsegwentement tikkundanna lill-intimata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv bil-prezz hekk stabbilit;

»(iv) konsegwentement ukoll, taħtar nutar pubbliku biex jippublika l-att ta' bejgħ relattiv, fil-ġurnata, post u ħin li din il-qorti jogħġobha tiffissa, u kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

»(v) f'każ li din il-qorti ssib li l-eżekuzzjoni tal-konvenju msemmi datat 14 ta' Awwissu 2018, kif sussegwentament emendat u estiż bl-iskrittura tas-6 ta' Ottubru 2018, mhix possibbli, tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata hija responsabbli għall-ispjjeż, danni u telf kollu li ġarrbet l-esponenti b'riżultat tan-nuqqasijiet tagħha;

»(vi) tillikwida l-imsemmija spejjeż, danni u telf;

»(vii) tikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponent s-somma hekk likwidata u dovuta in linea ta' danni.«

6. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Fl-ewwel lok, qed tiġi eċċepita n-nullità tal-konvenju, u dan in kwantu l-kunsens tal-esponenti għal tali konvenju u skrittura kienu affetti minn żball ta' fatt;

»2. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, l-esponenti għandha raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali *in vista* ta' dubju li rriżulta dwar it-titlu tagħha in konnessjoni mal-arja sovrapposta għall-proprjetà *de quo*; ovvjament, l-integrità *o meno* tat-titolu tagħha fil-konfront ta' terzi li m'humix partijiet f'dawn il-proċeduri ma tistax tiġi deċiża minn din il-qorti fl-ambitu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk il-partijiet kollha għandhom jiġu maħlula mill-obbligi naxxenti mill-konvenju *de quo*;

»3. B'riferenza għat-tieni talba, jiġi eċċepit illi speċjalment jekk dina l-qorti ma taqbilx mat-tieni eċċezzjoni u tirritjeni li l-arja tappartjeni lil terzi, il-klawżola 5 [tal-konvenju] fin-nuqqas ta' ratifika da parti tat-terzi ssarraġ semmai fir-reżiliment tal-konvenju, u mhux fit-tnaqqis proporzjonali tal-prezz.«

7. Il-konvenuta ressqet ukoll kontro-talba b'rikonvenzjoni. Wara li fissret illi:

»1. Il-*boathouse* ġiet akkwistata fis-sena 1978, iktar minn erbgħin sena ilu, minn Ġużeppi Tonna, missier ir-raġel tal-esponenti; il-fond intiret minn Ġustinu Tonna (żewġ l-esponenti, illum mejjet), u minn oħtu Maria Pace, filwaqt illi Ġustinu Tonna miet fis-6 ta' Ottubru 2016 u sehmu intiret mill-esponenti armla tiegħu.

»2. Matul dan iż-żmien ta' iktar minn erbgħin sena, il-familja Tonna dejjem kienet fil-pussess sija tal-*boathouse* u sija tal-arja tagħha (liema arja tiffirma l-pern tal-problema); jingħad fil-fatt (a) illi l-*boathouse* innifisha għandha garigor intern li jagħti aċċess għall-bejt tagħha; (b) illi l-istess arja mhijiex arja imma hija mibnija, billi hemm fuqha kamra tal-bejt li hija aċċessibbli permezz tal-garigor imsemmi; (ċ) illi tali kamra tal-bejt tinsab fil-pussess esklussiv tal-familja Tonna u

ilha fil-pussess tagħhom iktar minn tletin sena; u (d) illi l-bejt u l-kamra tal-bejt in kwistjoni ma humiex aċċessibbli għal terzi, bl-ebda mod.

»3. Madanakollu, meta nfetħet is-suċċessjoni ta' Ġustinu Tonna, u għalhekk l-esponenti kienet obligata li tfejji d-dikjarazzjoni *mortis causa* relattiva, ġiet inkarigata għal tali għan in-Nutar Angela Bezzina, li mir-riċerki tagħha sabet illi l-akkwist oriġinali tal-*boathouse* in kwistjoni kien jeskludi l-arja tal-istess *boathouse*; hija għalhekk ipproċediet sabiex ippubblikat id-dikjarazzjoni *causa mortis* in relazzjoni mal-*boathouse* bl-esklużjoni tal-arja tagħha.

»4. Meta saret il-proċedura tal-*causa mortis*, l-esponenti kienet għaddejja minn *breakdown* emottiv riżultat tal-mewt f'qasir żmien ta' żewġha, tant li kienet fuq reġim ta' medikazzjonijiet u kalmanti, liema medikazzjoni hija tħoss illi affettwathilha ħafna l-memorja tagħha, tant illi bilkemm tiftakar xejn minn dak il-perjodu; għalkemm hemm miktub fil-*causa mortis* iffirmita mill-esponenti li l-kamra qed tiġi denunzjata mingħajr l-arja tagħha, l-esponenti ma tiftakarx jekk in-nutara inkarigata mill-*causa mortis* infurmalthiex o *meno* dwar din il-kwistjoni tat-titlu tal-arja; li hu żgur, għaliex l-avukat sottoskritt saqsa dwar dan lin-Nutar Bezzina stess, hu li l-istess nutara ma staqsietx dwar il-pussess tal-arja matul dawn l-aħħar erbgħin sena, u lanqas ma dehrilha li kellha tinvestiga jekk setgħetx seħħet preskrizzjoni akkwizittiva ta' tali arja.

»5. Minn dakinhar 'l hawn, il-kamra tal-bejt u l-bejt tal-*boathouse* baqgħu fil-pussess tal-familja Tonna u baqa' ma tfaċċa ħadd jirrivendika l-proprjetà tagħhom, u bejn dan il-fatt u bejn li l-memorja tagħha hija l-memorja ta' mara ta' 72 sena, u bejn il-medikazzjonijiet, l-esponenti insiet totalment (jekk qatt fehmet tassew) b'din il-kwistjoni relattiva għall-arja tal-*boathouse*; tant illi meta f'Awwissu tas-sena l-oħra hija ddeċidiet li tbigh sehemha mill-istess *boathouse*, hija resqet trankwillament sabiex tiffirma mal-kontroparti l-konvenju tal-*boathouse* bl-arja tagħha inkluża, mingħajr l-iċken ħsieb.

»6. Ovjament, kif in-Nutar Barbara, inkarigat mill-kompratriċi, beda jagħmel ir-riċerki tiegħu, tfaċċat il-kwistjoni tal-arja; f'dan il-punt, il-kontroparti bdiet tapprofitta ruħha mill-problema, bdiet takkuża lill-esponenti bi frodi, bdiet tavvanza pretenzjonijiet għal danni fittizji, u bis-saħħa ta' hekk bdiet tinsisti li takkwista b'nofs il-prezz miftiehem, jiġifieri bi prezz ta' €30,000 flok €60,000.

»7. Sussegwentement, il-kontroparti intavolat l-ittra uffiċjali f'Diċembru 2018 sabiex tinterpella lill-esponenti tersaq għall-att finali; dan meta huwa n-nutar magħżul mill-akkwirenti li jrid jiffissa data u ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u meta dan qatt ma sar; in-nutar inkarigat mir-rikorrenti ikkomunika mal-esponenti biss biex jitlobha tiffirma estensjoni, u dan waqt illi missier ir-rikorrenti (Lawrence Theuma Whitelaw) kien qed jipprova jintimida lill-esponenti sabiex tbigh bi prezz ridott, bir-rikatt li jekk hija ma taċċettax il-proprjetà ser tibqa' mwaħħla u ma tistax tinbigħ bħala riżultat tal-proċeduri li qed thedded bihom ir-rikorrenti, inkluż bil-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet.

»8. A bażi ta' dawn il-fatti, jingħad bil-qima li l-esponenti iffirmit il-konvenju u l-ftehim sussegwenti taħt l-inflwenza ta' żball ta' fatt ġenwin, riżultat tal-memorja difettuża tagħha b'mod illi l-

istess skritturi huma nulli fuq il-baži ta' difett ta' kunsens validu kif trid il-liġi.«

talbet illi l-qorti:

»tiddikjara li fil-mument li l-esponenti ffirmat mal-kontroparti l-konvenju datat l-14 ta' Awwissu 2018, kif ukoll fil-mument illi l-esponenti iffirmat mal-kontroparti l-iskrittura datata 6 ta' Ottubru 2018, il-kunsens tagħha kien ivvizzjat minħabba żball ta' fatt materjali, u kwindi tiddikjara l-istess skritturi nulli u invalidi għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.«

8. L-attriċi wiegħbet illi mhux minnu li l-kunsens tal-konvenuta kien vizzjat bi żball.

9. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»tiċħad il-kontrotalba tal-konvenuta;

»tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

»Spejjeż tal-kontrotalba għall-konvenuta u spejjeż tar-rikors ġuramentat għall-attriċi.«

10. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk:

»L-ewwel haġa li l-qorti għandha tikkunsidra hi l-kontro-talba tal-konvenuta li l-konvenju oriġinali u kif emendat huma nulli

»... ..

»... .. l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u l-kontro-talba ma jistgħux jiġu milqugħa.

»Stabbilit li l-konvenju, u l-emenda tiegħu, saru validament, imiss issa li jiġu kkunsidrati t-talbiet tal-attriċi u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

»It-tieni eċċezzjoni hija li d-dubju dwar l-arja fil-konfront ta' terzi ma jistax jiġi riżolut f'din il-kawża, u għalhekk il-partijiet għandhom jiġu maħlula mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju in kwistjoni.

»It-tielet eċċezzjoni hi li, jekk il-qorti ma taqbilx mat-tieni eċċezzjoni u tirritjeni li l-arja tappartjeni għal terzi, il-klawżola 5 tal-konvenju tissarraf, fin-nuqqas ta' ratifika ta' terzi, fir-reżiliment tal-konvenju u mhux fit-tnaqqis proporzjonali tal-prezz, kif tippretendi l-attriċi.

»Il-konvenuta ssostni li t-talba għar-riduzzjoni fil-prezz mhix ġuridikament valida, għaliex m'hijiex fost ir-rimedji li tagħti l-liġi, li tagħti biss id-dritt lil min irid jixtri li ma jersaqx għall-kuntratt. Għalkemm il-konvenuta ma ssemmix artiklu jew artikli partikolari, jidher li qiegħda tirreferi għall-artiklu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

»“... il-wegħda ta’ bejgħ ta’ haġa ... jekk tiġi aċċettata, ġgib, f’dak li jwiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista’ iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-aċċettant.”

»Huwa veru li hemm ġurisprudenza kopjuża f’dan is-sens³, Hemm ukoll minn tal-inqas sentenza waħda tal-Qorti tal-Appell, ferm interessanti, li ddeċidiet li tista’ ssir riduzzjoni tal-prezz f’każijiet bħal dawn⁴. Din il-qorti iżda mhix sejra tidhol fil-mertu ta’ dawn iż-żewġ qagħdiet, għaliex m’għandhiex għalfejn, u dan għar-raġunijiet li sejra tispjega fiż-żewġ paragrafi li ġejjin.

»Fl-ewwel lok, hemm klawżola (5) tal-konvenju tal-14 t’Awwissu 2018 li fiha hemm stipulat li fil-każ li jinstab li parti mill-proprietà tappartjeni lil terzi, ikun hemm riduzzjoni proporzjonali tal-prezz.

»Fit-tieni lok, tassew li t-tieni talba hi għar-riduzzjoni proporzjonali tal-prezz, imma din it-talba qiegħdha ssir “f’każ li jirriżulta li hemm terzi li għandhom drittijiet fuq l-oġġett tal-bejgħ”. Min-naħa l-waħda hemm il-kuntratt ta’ xiri mill-antekawża tal-attriċi li jeskludi l-arja, ikkonfermat fid-dikjarazzjoni *causa mortis*. Min-naħa l-oħra din l-arja hi aċċessibbli biss mill-pjan terran tal-*boathouse*; fiha hemm mibnija kamra; u kienet okkupata għal iktar minn tletin sena *animo domini*. Din il-qorti ma tistax tiddikjara jekk illum l-arja tappartjenix lil terzi jew le, anke għaliex dawn it-terzi mhumiex parti f’din il-kawża. Li jirriżultalha huwa biss li hemm dubju. Dubju m’huwiex biżżejjed biex iwassluha tiddeċiedi jekk l-arja tappartjenix lil terzi inkella tappartjenix lill-konvenuta u lil oħt il-mejjet żewġha u għalhekk il-kundizzjoni fit-tieni talba ma twettqitx, għaliex minħabba dan id-dubju mhix f’qagħda tiddeċiedi kemm hu sehem il-konvenuta mill-fond kollu *de quo*. Għal din ir-raġuni, it-tieni talba ma tistax tintlaqa’

»L-attriċi ma ressqet l-ebda provi dwar id-danni.«

11. L-attriċi appellat b’rikors tas-26 ta’ Mejju 2022; il-konvenuta ma wegħbitx.
12. Fir-rikors tal-appell tagħha “l-appellanta tikkonferma illi l-intenzjoni tagħha li takkwista l-*boathouse* qatt ma nbidlet, u għadha sallum bid-determinazzjoni illi tixtri u takkwista l-imsemmija *boathouse*, anki jekk minghajr l-arja tagħha u saħansitra hija lesta li takkwista l-imsemmi *boathouse* minghajr ebda riduzzjoni fil-prezz”.

³ Ara fost ħafna oħrajn *Hecnef Properties Limited v. Stephen Koludrovic* 20.03.2003 minn din il-qorti; *Alan Bonnici v. Mary Muscat* 11.05.2012 minn din il-qorti; *Olive Gardens Investments Ltd v. Charles Sant Fournier* 31.05.2019 Qorti tal-Appell.

⁴ *Tal-Markiż Group Limited v. George Galea* 27.01.2017

13. Ladarba l-attriċi appellanti wriet id-disponibilità li tixtri sehem il-konvenuta wkoll mingħajr l-arja, u bl-istess prezz, il-kwistjoni dwar it-titolu għall-arja u dwar kemm mill-prezz imiss lil sid l-arja ssir irrelevanti, u ma tibqax raġuni għala l-bejgħ ma jistax isir.

14. Il-qorti għalhekk sejra tħassar is-sentenza appellata, mhux neċessarjament għax hija ħażina, iżda għax il-konsiderazzjonijiet li fuqhom hija msejsa saru irrelevanti f'dan l-istadju, u tkun ingustizzja jekk il-konvenju ma jitwettaqx meta x-xerrejja mwiegħda ħelset lill-bejjigħa mwiegħda mill-obbligazzjoni li tbigħilha dak li l-bejjigħa jista' jkun li ma għandhiex titolu dwaru.

15. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell u tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet il-kontro-talba tal-konvenuta u tikkonfermaha wkoll fejn ċaħdet it-tieni talba tal-attriċi, u tħassarha fil-bqija; tilqa' l-ewwel, it-tielet u r-raba' talbiet tal-attriċi; tordna l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri bil-kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenju b'dan iżda illi għandu espressament jingħad illi sehem il-konvenuta fil-proprjetà qiegħed jinbigħ mingħajr l-arja. Taħtar lin-Nutar Timothy Ellis biex jirċievi u jippubblika l-att relativ f'data, ħin u post minnu debitament komunikat lill-partijiet sa mhux aktar tard minn erba' xhur mil-lum; taħtar ukoll lill-Avukat Jonathan Thompson bħala kuratur sabiex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni. Peress li ma hemmx ostakalu ieħor għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri, ma huwiex meħtieġ provvediment dwar il-ħames, is-sitt u s-seba' talbiet.

16. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif deciż mill-ewwel qorti; l-ispejjeż tal-appell fiċ-ċirkostanzi tħallashom l-attriċi billi din ma stqarritx il-ħsieb tagħha li tixtri mingħajr l-arja qabel ma ngħatat is-sentenza tal-ewwel grad.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm