QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 12

Rikors numru 41/20/2 BS

Josephine Casha, Mario Casha, George Casha, Antonia Zammit, Carmen Magro, Thomas Casha

v.

Bella Claudia Nicoletta Cassar

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ppreżentaw fil-11 ta' Ġunju, 2020, u li jaqra hekk:

> "1. Illi l-partijiet daħlu fi skrittura bejniethom datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A;
>
> 2. Illi permezz ta' l-istess skrittura, il-konvenuta obbligat ruħha illi fi żmien għoxrin (20) ġurnata minn meta sseħħ il-liberazzjoni tal-

propjeta' bin-numru 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex a favur tagħha, l-istess konvenuta tobbliga ruħha li tikkoreġi r-Reġistrazzjoni tal-Art mar-Reġistru tal-Artijiet fil-file Numru LRA G 1016/97 biex b'hekk tkun tirrifletti l-konfini kif indikati permezz tal-istess skrittura;

3. Illi minkejja li l-istess propjeta' ġiet debitament liberata a favur il-konvenuta fit-tnax (12) ta' Settembru, 2016 u dan hekk kif jidher mill-kopja tal-liberazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B, l-istess konvenuta baqgħet lura u ma ottempratx ruħha mal-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-imsemmija skrittura;

4. Illi minkejja t-trapass taż-żmien u minkejja li l-atturi interpellaw lill-konvenuta diversi drabi, anke permezz tal-Ittra Uffiċċjali Nru. 541/2018, hija baqghet inadempjenti;

5. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Talbu lil dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta naqset milli tonora l-obbligazzjoni minnha assunta skond l-iskrittura privata datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016);

2. Tikkundanna lill-istess konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju hekk kif ordnat minn din l-Onorabbli Qorti tikkoreġi r-Reġistrazzjoni ta' l-Art mar-Reġistru tal-Artijiet u dan skond l-obbligazzjoni naxxenti mill-iskrittura privata datata tnejn u għoxrin (22) ta' Awwissu, tas-sena elfejn u sittax (2016);

3. Tinnomina Nutar Pubbliku u / jew kuraturi deputat/i sabiex fin-nuqqas, teffettwa l-korrezzjoni hekk ordnata minn din l-Onorabbli Qorti u dan bi spejjeż ta' l-istess konvenuta u skond kull direzzjoni jew ordni li din l-istess Onorabbli Qorti jidhrilha li jkun neċessarju jew opportun;

Bl-ispejjeż inkluż tal-Ittra Uffiċċjali Nru. 541/2018 tat-18 ta' Settembru, 2018 kontra l-konvenuta li minn issa hija inġunta in subbizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta li in forza tagħha eċċepiet illi:

"1. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox in fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom;

2. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox in fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi in kwantu l-iskrittura imsemmija minnhom fir-rikors maħluf tikkontempla transazzjoni li għandha b'oġġett proprjetà immobbli, b'mod partikolari

kwistjoni ta' regolament ta' konfini bejn proprietà immobbli, tali transazzjoni ma tiswiex billi ma saritx b'att pubbliku u dana bi ksur ta' l-artikolu 1719 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi anke jekk jiġi argumentat illi l-iskrittura imsemmija mill-atturi fir-rikors maħluf tikkontempla wegħda li għandha b'oġġett proprjetà immobbli, tali wegħda ma tiswiex billi ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi kif tikkontempla l-liġi;

4. Illi inoltre t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi f'kull każ ma teżisti l-ebda dispozizzjoni fil-liġi illi tagħti lill-atturi d-dritt illi jippretendu illi għandhom ossija illi jippruvaw jenforzaw l-iskrittura imsemmija minnhom fir-rikors maħluf tagħhom jiġifieri l-eżekuzzjoni speċifika ta' dik l-iskruttura;

5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal premess, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-esponenti mhijiex titolari tat-titolu reġistrat mar-Reġistru ta' l-Artijiet illi l-atturi jippretendu illi għandu jiġi ikkoreġut;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-esponenti għadha ma wettqitx il-formalitajiet kollha meħtieġa wara l-liberazzjoni imsemmija mill-atturi fir-rikors maħluf tagħhom;

7. Illi f'kull każ it-talbiet attriċi huma għal kollox in fondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi t-titolu reġistrat mar-Registru ta' l-Artijiet illi l-atturi jippretendu illi għandu jiġi ikkoreġut huwa wieħed assolut;

8. Illi t-talbiet attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom billi l-kawża magħmula mill-atturi hija improponibbli peress illi mhijiex waħda mir-rimedji kontemplati mill-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta;

9. Salv risposti ulterjuri jekk ikun il-każ;

Għal dawn ir-raġunijiet l-esponenti umilment titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż kontra tagħhom. L-atturi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni."

3. Rat is-sentenza li tat il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fis-16 ta' Diċembru, 2021, li forza tagħha l-kawża ġiet deċiża billi:

> "Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha.
>
> Tilqa' l-ewwel talba kif dedotta.
>
> Tilqa' t-tieni talba u tikkundanna u tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien xahrejn mil-lum twettaq il-formalitajiet kollha meħtieġa in segwitu għal-liberazzjoni favur tagħha tal-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex u tikkoreġi r-reġistrazzjoni ta' l-Art mar-Reġistru tal-Artijiet u dan skont dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet fuq l-iskrittura privata ffirmata bejniethom nhar it-22 ta' Awwissu 2016.
>
> Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lill-Avv. Dr Jonathan Mintoff bħala kuratur deputat sabiex fin-nuqqas li l-konvenuta tottempra ruħha mal-ordni tal-Qorti mogħtija supra, jgħaddi sabiex a spejjeż tal-konvenuta iwettaq il-formalitajiet kollha meħtieġa in segwitu għal-liberazzjoni favur tagħha tal-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex u jipproċedi sabiex jitlob il-korrezzjoni tar-reġistrazzjoni ta' l-Art mar-Reġistru tal-Artijiet u dan skont dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet fuq l-iskrittura privata ffirmata bejniethom nhar it-22 ta' Awwissu 2016.
>
> Tordna lill-konvenuta sabiex tħallas l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali numru 541/18 tat-18 ta' Settembru 2018."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> "Fit-22 ta' Awwissu 2016 il-partijiet, fil-preżenza tal-Avukati rispettivi tagħhom, iffirmaw bejniethom skrittura privata li biha riedu jirregolaw kwistjonijiet li jmissu l-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Fl-iskrittura jingħad illi l-komparenti Casha huma l-proprjetarji ta' lok ta' djar fl-indirizz 154, fi Trejqet ix-Xagħri, ġia Triq tal-Għajn, Fontana, Għawdex inkluż l-art annessa miegħu konsistenti din f'art taħt il-bini liema art għandha kejl ta' madwar 438m.k. Ġie premess ukoll illi l-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana u cioe il-proprjeta' attigwa għal dik tal-komparenti Casha tappartjeni lil Anthony Cassar. Dak inhar tal-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet il-proprjeta' ta' Anthony

Cassar kienet mertu tas-subbasta numru 40/12 fl-ismijiet **Lombard p.l.c. vs Cassar Weaving Ltd. et**.

Fuq l-imsemmija skrittura ingħad illi rriżultaw xi diskrepanzi fir-Reġistrazzjoni ta' l-Art fir-Reġistru tal-Artijiet billi rriżulta *overlap* bejn il-proprjeta' reġistrata fuq isem Anthony Cassar u dik reġistrata f'isem il-komparenti Casha. Dan il-fatt ġie senjalat mir-Reġistratur tal-Artijiet permezz ta' ittra datata 30 ta' Mejju 2016 fejn ingħad illi parti mil-lok ta' djar fl-indirizz 154, Trejqet ix-Xagħri gia Triq tal-Għajn, Fontana kienet diġa tinsab reġistrata taħt titolu ieħor. Għalhekk saret biss reġistrazzjoni tal-parti tal-proprjeta' mhux milquta bl-*overlap*.

Il-partijiet ftehmu u qablu illi l-kwistjoni għandha tiġi regolata bejniethom billi l-proprjeta' tal-komparenti Casha għandha tirrispetta l-konfini tal-proprjeta', eskluż l-għerien, liema konfini kienu aħjar delineati bil-kulur aħmar fuq il-pjanta u s-*site plan* annessi mal-istess skrittura privata.

Permezz tal-imsemmija skrittura privata, il-partijiet qablu u ftehmu illi għandha ssir korrezzjoni għall-fini illi titneħħa l-*overlap* li ġiet indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta u *site-plan* annessi mal-iskrittura privata. Għalhekk, il-konvenuta Cassar, illi dehret fuq l-imsemmija skrittura bħala l-persuna interessata li takkwista l-proprejta' mertu tas-subbasta, obbligat ruħha illi:

> "*fi żmien għoxrin (20) ġurnata minn meta sseħħ il-liberazzjoni tal-proprjeta' bin-numru 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex bis-saħħa tal-Bejgħ bl-iRkant, a favur il-komparenti Cassar, l-istess komparenti Cassar tobbliga ruħha li tikkoreġi r-Reġistrazzjoni ta' l-Art mar-Reġistru tal-Artijiet fil-file Numru LRA G 1016/97 biex b'hekk tkun tirrifletti l-konfini kif immarkati bil-kulur aħmar, kif deskritta hawn fuq, fuq il-pjanta u site plan hawn annessi u mmarkata bħala Dok. B.*"

B'digriet tas-27 ta' Lulju 2016 din il-Qorti kif dak inhar presjeduta ordnat il-bejgħ bl-irkant ta' xi proprjetajiet li kienu jappartjenu lil Anthony Cassar fosthom il-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex konsistenti f'porzjon art b'żewġ għerien fuq in-naħa tax-xellug. Il-bejgħ bl-irkant sar fit-12 ta' Settembru 2016 u wara li ġiet eżegwita d-debita proċedura li tirregola l-bejgħ bl-irkant, il-proprjeta' ġiet liberata favur il-konvenuta għall-prezz ta' €106,000.

Stante l-indampjenza tal-konvenuta in kwantu l-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016, b'ittra uffiċjali numru 541/18 tat-18 ta' Settembru 2018, l-atturi nterpellawha tottempra ruħha. Il-konvenuta ġiet debitament notifikata fit-22 ta' Ottubru 2018.

Mario Casha xehed illi l-kwistjoni tal-*overlap* intebħu biha meta ġew biex jirreġistraw il-lok ta' djar u hemm saru jafu li fuq parti mill-proprjeta' tagħhom diġa kien hemm reġistrazzjoni li kienet saret minn Anthony Cassar. L-atturi għamlu r-riċerka tagħhom minn fejn irriżulta

illi l-proprjeta’ ta’ Anthony Cassar kienet ser tinbiegħ bis-subbasta u li din il-proprjeta’ kienet ser tiġi akkwistata mill-konvenuta li dak iż-żmien kellha xi pendenzi fil-konfront ta’ żewġha Anthony Cassar. Żied jgħid illi wara li l-proprjeta’ ġiet libeata a favur tal-konvenuta l-atturi ma nsistewx dwar it-terminu pattwit fuq l-iskrittura privata għar-raġuni li dak iż-żmien il-konvenuta kienet interessata takkwista l-proprjeta’ tal-atturi. Spjega illi l-partijiet kienu saħansitra waslu sabiex jiffirmaw konvenju bejniethom tant illi ltaqgħu għand in-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi għal dan il-għan. Ġara pero’ li dakinhar inqala’ xi diżgwid bejn il-partijiet bil-konsegwenza illi l-bejgħ sfratta.

Mario Casha kompla jixhed illi dak inhar illi ġiet iffirmata l-iskrittura privata l-aħwa Casha kienu lkoll preżenti fl-uffiċċju tal-Avukat Dr Joshua Grech. Ikkonferma illi dak inhar la l-konvenuta u lanqas ir-rappreżentant legali tagħha ma kienu preżenti. Spjega illi ma jiftakarx kif il-konvenuta waslet iffirmat l-iskrittura. Jiftakar illi l-avukati rispettivi tal-partijiet kienu f’kuntatt kontinwu.

Spjega illi l-kwistjoni dwar it-titolu fuq l-art nibtet meta l-aħwa Casha ġew biex jagħmlu d-denunzja tal-wirt t’ommhom. Dik il-ħabta kienu nkarigaw lill-Perit John Saliba sabiex iħejji pjanta tal-proprjeta’ u lin-Nutar Dottor Paul George Pisani sabiex jieħu ħsieb iħejji d-denunzja. Spjega illi kienu n-Nutar u l-perit illi identifikaw l-art iżda meta n-nutar għadda sabiex jirreġistra titolu fuq dik l-art ir-reġistratur tal-Artijiet issenjala li kien hemm *overlap* billi parti mill-art li l-atturi riedu jirreġistraw titolu fuqha kienet diġa ġiet reġistrata minn Anthony Cassar. Żied jgħid illi hu ħalla kollox f’idejn in-Nutar u għalhekk ma jafx jgħid sarux riċerki jew jeżistix xi kuntratt li juri li l-atturi għandhom titolu fuq il-proprjeta’ mertu tal-*overlap*. Kompla jixhed illi mindu rriżultat il-kwistjoni tal-*overlap* ma kienx hemm okkażjoni li jitkellem dwar din il-biċċa ma’ Anthony Cassar għar-raġuni li dan ma deherx aktar ġewwa Għawdex. Kompla jgħid illi peress illi dak iż-żmien il-konjuġi Cassar kellhom xi kawżi pendenti l-Qorti, u peress li l-konvenuta kienet ser tixtri l-proprjeta’ mingħand żewġha, l-atturi bdew jitħaddtu mal-konvenuta sabiex il-kwistjoni tiġi riżolta bil-kwiet. Addirittura jistqarr illi hedded lill-konvenuta li jekk ma jilħqux ftehim bejniethom l-atturi kienu lesti li ser iwaqqfu l-proċess tal-bejgħ bis-subbasta. Spjega illi ma jafx kif il-parti tal-art li fuqha hemm l-*overlap* ġiet għand Anton Cassar.

Il-konvenuta kkonfermat illi l-firma fuq l-iskrittura privata hija tagħha. Madankollu, spjegat illi fiż-żmien illi saret l-imsemmija skrittura hija kellha diversi kawżi l-Qorti u ma setgħetx tlaħħaq ma kollox. Żiedet tikkonferma illi huwa minnu li l-atturi kienu heddew li ser iwaqqfu l-proċess tal-bejgħ bis-subbasta jekk kemm-il darba l-partijiet ma jilħqux ftehim bonarju. Qalet ukoll illi dak iż-żmien kienet tafda lil ċertu Mark Grech u kien hu illi taha kopja tal-iskrittura sabiex tiffirmaha. Spjegat illi għalkemm iffirmat l-iskrittura, hija qatt ma qrat l-skrittura għaliex ma tifhimx bil-Malti u għalhekk ma kinitx taf għal xiex kienet qegħda tiffirma. Żiedet tgħid illi lanqas ma tista tispjega r-raġuni

għaliex iffirmat f'isem l-Avukat tagħha wkoll. Spjegat illi filfatt hija lanqas biss qatt ikonsultat mal-Avukat tagħha dwar il-mertu tal-iskrittura.

Daniel Sacco in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali ta' Għawdex xehed illi l-konvenuta xtrat il-proprjeta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex *animo compensandi* wara li ppreżentat rikors għat-tpaċija. Spjega illi l-insinwa għadha ma saritx għar-raġuni illi l-konvenuta għadha ma ħallsitx it-taxxa, il-boll u l-ispejjeż tal-insinwa. Ikkonferma illi l-atturi ma ntervjenew bl-ebda mod fil-proċess tas-subbasta.

Dr Marlin Vella, Reġistratur tal-Artijiet xehed illi l-*overlap* riskontrata bejn il-proprjeta' li tagħha l-atturi talbu r-reġistrazzjoni u l-proprjeta' diġa reġistrata hija aħjar indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta a fol. 26 tal-proċess. Spjega illi l-*overlap* hija ma' proprjeta' li ġiet reġistrata f'isem Anthony Cassar fis-17 ta' Frar 1999. Żied jgħid illi mill-atti miżmuma mir-Reġistratur tal-Artijiet jirriżulta illi hemm ipoteka speċjali għall-ammont ta' miljun ewro (€1,000,000) favur il-konvenuta in garanzija tal-osservanza tal-obbligi assunti minn Anthony Cassar favur il-konvenuta qua kreditriċi, liema obbligi huma naxxenti minn kuntratt tal-21 ta' Novembru 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Josette Spiteri Cauchi.

Ikkunsidrat

Din il-kawża tittratta l-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni li l-konvenuta assumiet permezz tal-iskrittura privata datata 22 ta' Awwissu 2016. Permezz ta' l-imsemmija skrittura l-konvenuta obbligat ruħha illi tirrettifika r-reġistrazzjoni ta' l-art mar-Reġistru ta' l-Artijiet fi żmien għoxrin ġurnata dekorribbli minn mindu sseħħ favur tagħha il-liberazzjoni tal-proprejta' fl-indirizz 162, Triq il-Għajn, Fontana.

Mill-provi jirriżulta illi l-bejgħ bl-irkant sar kif stipulat u l-imsemmija proprjeta' ġiet liberata favur il-konvenuta nhar it-12 ta' Settembru 2016.

It-terminu ta' għoxrin ġurnata pattwit fuq l-iskrittura privata skada u l-konvenuta baqgħet inadempjenti fl-obbligazzjoni minnha assunta. Tajjeb jingħad illi r-raġuni il-għaliex l-atturi ma nsistewx fuq l-osservazzjoni tat-terminu stipulat hija dovuta għall-fatt illi dak iż-żmien kienu f'diskussjoni mal-konvenuta sabiex din tixtri l-proprjeta' tal-atturi u għalhekk li kieku sar dan il-bejgħ ma kienx ikun hemm lok illi ssir il-korrezzjoni dwar ir-reġistrazzjoni ta' l-art. Il-bejgħ ma seħħx u għalhekk l-atturi bdew jinsistu mal-konvenuta sabiex tirrispetta l-obbligazzjoni minnha assunta fuq l-iskrittura privata.

Il-Qorti studjat bir-reqqa il-kontenut tal-iskrittura privata u jidher illi l-oġġett tal-iskrittura huwa korrezzjoni fir-reġistrazzjoni tal-art kif saret minn Anthony Cassar mar-Reġistru ta' l-Artijiet. Minn dak illi tniżżel fl-

imsemmija skrittura jidher biċ-ċar illi l-atturi qegħdin jivvantaw titolu fuq porzjon art li rriżultat kienet diġa ġiet reġistrata mar-Reġistru ta' l-Artijiet f'isem Anthony Cassar. Irriżulta għalhekk illi kien hemm *overlap* fir-rigward ta' parti mill-proprjeta' li l-atturi riedu jirreġistraw titolu fuqha. Per konsegwenza ir-Reġistratur tal-Artijiet irreġistra dik il-parti li kienet libera u għarraf lill-atturi dwar l-*overlap*. Mhux magħruf x'kien illi wassal għal din l-*overlap* anki għaliex jirriżulta bl-aktar mod ċar illi qabel ġiet iffirmata l-iskrittura l-partijiet ma fittxewx li jistudjaw il-validita' tat-titoli rispettivament vantati. Fil-fatt, minn qari tal-iskrittura privata jidher bl-aktar mod ċar illi l-konvenuta aċċettat it-titolu vantat mill-atturi *senza se e senza ma* tant illi fl-iskrittura jingħad hekk:

> *U peress illi l-partijiet qablu li d-delinjazzjoni tal-proprejta' tal-komparenti Casha għandha tirrispetta l-konfini tal-proprjeta' hekk kif immarkata bil-kulur aħmar, eskluż l-għerien, fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata bħala Dok. B;*

Fil-kors tal-ġbir tal-provi, b'mod partikolari waqt il-kontro-eżami li sar lill-attur Mario Casha, il-konvenuta ħadet linja difensjonali fejn ittantat tattakka t-titolu li l-atturi jgħidu illi għandhom fuq l-art mertu tal-*overlap* illi tat lok għal dawn il-proċeduri. Il-Qorti fliet bir-reqqa l-eċċezzjonijiet avvanzati mill-konvenuta u ssib illi ebda waħda mill-eċċezzjonijiet minnha sollevati ma tattakka t-titolu tal-atturi.

Il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Raymond Tabone vs Lawrence Tabone et**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-26 ta' Jannar 2007 fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qrati taghna kostantement irritenew illi fid-determinazzjoni tal-kawza l-Qorti kellha toqghod strettament ghat-termini tal-kawzali u t-talba kif migjuba fic-citazzjoni. Is-sentenza kellha tirrispekkja dik it-talba konsiderata fid-dawl tal-provi prodotti u tal-principji tad-dritt applikabbli ghalihom, u tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenut[1] . Dan ghaliex il-Qrati lokali dejjem ippruvaw josservaw li ma tinghata ebda sentenza li tissorprendi l-partijiet b'xi fattur jew punt li ma jkunx ingieb a konjizzjoni taghhom jew inghataw l-opportunita` li jittrattaw[2]. Hu principju maghruf illi fl-ghoti tas-sentenza f'kawza l-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet; min-naha l-ohra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssolevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu."*

Il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi fuq l-art in kwistjoni tiżboq il-parametri ta' din il-vertenza. Il-Qorti ma tistax tieħu post parti f'kawża u tippronunzja ruħha fuq materja li ma ntalbitx tagħti deċiżjoni dwarha. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna hija ċara dwar dan u kategorikament teskludi l-possibilita` li l-qrati jippronunzjaw ruħhom dwar materji li joħorġu barra mill-kontestazzjoni ta' bejn il-partijiet. F'dan il-każ, il-

[1] Paul Gauci et v. Joseph Mugliette – Appell Superjuri - 9 ta' Frar 2001
[2] Laferla Insurance Agency Ltd noe v. Laferla Christopher - Appell Inferjuri – 14 ta' Gunju 2001

konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni li tattakka t-titolu tal-atturi u kien biss fil-kors tal-kontro-eżami ta' Mario Casha illi daħħlet dan id-dubju. Il-Qorti tqis illi din il-linja difensjonali hija mmirata biss biex toħloq konfużjoni aktar u aktar meta fuq l-iskrittura privata l-konvenuta rrikonoxxiet il-konfini tal-proprejta' kif indikati mill-atturi li per konsegwenza jfisser li aċċettat ukoll it-titolu tal-atturi fuq dik il-proprjeta'. Dan għamlitu mingħajr riżervi u għalhekk huwa ferm żlejali li tqanqal tali dubju fl-istadju tal-kontro-eżami mingħajr ma tagħti l-opportunita' lill-atturi li jiddefendu ruħhom adegwatament għar-rigward.

La darba ma tressqux eċċezzjonijiet li jattakkaw it-titolu tal-atturi, u fid-dawl ta' dak illi jirriżulta li ġie mniżżel fuq l-iskrittura privata, il-Qorti tqis illi l-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tiżboq il-parametri tal-kawża u konsegwentement mhijiex sejra tippronunzja ruħha dwarha.

Il-konvenuta saħansitra xeħtet ukoll iż-żerriegħa tad-dubju dwar il-validita' tal-firma tagħha fuq l-att. Dan għamlitu in kwantu żewġ fatturi: iffirmat bla ma kienet taf il-kontenut tal-iskrittura, u li ġiet mhedda fis-sens illi jew taċċetta dak mitlub mill-atturi altrimenti l-atturi kienu sejrin jisfrattaw il-proċess tal-bejgħ bl-irkant.

In kwantu l-firma tal-konvenuta fuq l-att hija l-konvenuta stess li kkonfermat li l-firma hija tagħha. Il-konvenuta żiedet tgħid illi ffirmat l-att mingħajr ma kienet taf il-kontenut tal-iskrittura u mingħajr ma ħadet parir dwarha. Tgħid illi dik il-ħabta kienet qegħda tiffaċċja diversi proċeduri legali u ma setgħetx tlaħħaq ma kollox. Tgħid ukoll illi kienet tafda lis-sieħeb tagħha ċertu Mark Grech li taha l-iskrittura biex tiffirmaha u da parti tagħha qagħdet fuqu bl-għama. Lil hinn mir-retroxena deskritt mill-konvenuta, bħala fatt jirriżulta li l-firma fuq l-iskrittura hija proprju dik tal-konvenuta. Kien jinkombi fuqha li ma tiffirmax fil-għama u li tagħraf tikseb parir fil-ħin opportun. Żgur illi d-diffikultajiet kollha li setgħet sabet ruħha taffaċċja dak inhar ma jistgħux issa jservu ta' skużant sabiex tiżgiċċa mill-obbligazzjoni assunta minnha.

Fir-rigward tat-theddid li għalih kienet soġġetta l-konvenuta, tajjeb jingħad illi l-atturi jikkonfermaw li heddew lill-konvenuta fis-sens li jekk ma kienux ser jilħqu ftehim bonarju kienu ser ixekklu l-bejgħ bl-irkant sakemm tiġi rettifikata s-sitwazzjoni. Dan jidher illi kien biss kliem fieragħ għaliex fl-aħħar mill-aħħar l-atturi qatt ma ntervjenew bl-ebda mod fil-proċess tal-bejgħ bl-irkant. In ogni każ il-kwistjoni tat-theddid tikkwalifika bħala vizzju tal-kunsens li jekk semai l-konvenuta kellha xi tħassib fis-sens li dan seta' jirrendi l-iskrittura bħala invalida, allura l-konvenuta kien messha ndirizzat din il-kwistjoni adegwatament. Il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni f'dan ir-rigward u ħalliet din il-materja sabiex tiġi sollevata fi stadju ta' kontro-eżami meta l-atturi ma kienux f'pożizzjoni jiddefendu ruħhom. Il-Qorti tqis illi ġaladarba din il-materja ma tqanqlitx per via di eccezzione, din il-kwistjoni wkoll tiżboq

il-parametri tal-kawża u għalhekk il-Qorti mhix sejra tippronunzja ruħha dwarha.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni minnha sollevata, l-konvenuta tilqa' billi tgħid illi l-iskrittura privata mertu ta' din il-vertenza tikkontempla transazzjoni dwar proprjeta' u come tale kellha ssir fil-forma stabbilita' a tenur ta' l-Artikolu 1719 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

It-transazzjoni hija regolata permezz tal-Artikolu 1718 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-Artikolu 1718 it-transazzjoni *hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi ħaġa li jagħtu, iwiegħdu, jew iżommu, jagħtu tmiem għal kawża mibdija,jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir.*

Kif ingħad mill- Prim'Awla tal-Qorti Ċivil fis-sentenza tagħha tat-23 ta' April 2004 fl-ismijiet **Antoine Bajada vs Mediterranean Cement Limited**:

> *"Illi in tema legali jigi osservat li t-transazzjoni huwa kuntratt bilaterali li permezz tieghu "il-partijiet b'xi haga li jaghtu, iwieghdu jew izommu, jaghtu tmiem ghal kawza mibdija jew jevitaw kawza li tkun ser issir" [Art.1718]. Inoltre, ghal validita' taghha jehtieg jew l-att pubbliku jew skrittura privata li tkun ffirmata mill-partijiet kollha [Art.1233[1][d][2] Kap.16]. Illi meta jkun hemm transazzjoni valida ma hemmx spazju ghal sentenza specjalment ghaliex dik it-transazzjoni eskludiet is-sentenza."*

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu illi mhuwiex minnu li l-iskrittura privata tirrifletti transazzjoni u dan peress illi fl-iskrittura privata la jingħad li l-partijiet kienu qegħdin iċedu xi ħaġa reċiprokament u lanqas ma jissemma li kien hemm pendenti bejniethom xi vertenza. Jgħidu illi l-iskrittura toħodha bħala stat ta' fatt li hemm diskrepanza u li din trid tiġi rettifikata tant li fl-istess skrittura ġew indikati l-konfini li kellhom jiġu regolati. Jisħqu għalhekk illi t-titolu tal-atturi qatt ma ġie kontestat tant illi fuq l-iskrittura privata l-partijiet qablu dwar il-konfini tal-proprjeta' tal-atturi u l-konvenuta qablet li tirrispetta dawk il-konfini u li tirrifletti dan il-qbil billi tgħaddi sabiex titlob mir-Reġistru tal-Artijiet illi ssir il-korrezzjoni meħtieġa.

Kif diġa ingħad, il-kwistjoni kollha tittratta obbligazzjoni da parti tal-konvenuta illi tirrettifika r-reġistrazzjoni tal-art. Il-kwistjoni bejn il-partijiet qatt ma kienet dwar it-titolu jew dwar xi drittijiet oħra reali fuq il-proprjeta'. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi permezz tal-iskrittura privata mertu ta' din il-vertenza l-partijiet riedu jilħqu ftehim konsenswali u jevitaw proċeduri legali u dilungar inutli. Madanakollu, dan ma jfissirx illi l-ftehim milħuq huwa transazzjoni fis-sens mifhum mil-liġi. Jidher iżda illi t-talba tal-atturi għall-korrezzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 51(1)(ċ) ta' l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet, Kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilxxi illi korrezzjoni tista' tintalab *f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati*. Il-Qorti tqis illi t-tieni eċċezzjoni sollevata mill-konvenuta mhi xejn għajr tentattiv sabiex

tinħoloq konfużjoni sħiħa dwar il-vera natura u ntenzjoni wara l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet.

Stabbilit illi l-ftehim rifless fl-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016 m'għandux min-natura tat-transazzjoni kif mifhum taħt l-Artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tqis illi ma jistgħux japplikaw għal dak il-ftehim id-dettami tal-Artikolu 1719 tal-istess Kodiċi.

It-tieni eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-konvenuta eċċepiet illi jekk għall-grazzja tal-argument jiġi arguit li l-wegħda riflessa fl-iskrittura privata għandha b'oġġett proprjeta' immobbli, tali wegħda ma tiswiex għaliex ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi.

L-iskrittura tat-22 ta' Awwissu 2016 ma tirriżulta minn imkien illi tikkontempla xi wegħda dwar trasferiment tal-proprjeta'. Huma t-trasferiment tal-proprjeta' illi jikkonċernaw lill-Kummissajru tat-Taxxi u huma dawk illi l-Kap 364 iħares illi jirregola u jeżiġi li jiġu reġistrati. Il-ftehim milħuq bejn il-partijiet jittratta sempliċement korrezzjoni fir-reġistru tal-Artijiet għall-fini illi tiġi rettifikata l-*overlap* illi rriżultat. B'daqshekk pero', il-partijiet mhumiex sejrin jittrasferixxu xi proprjeta' u għaldaqstant m'hemm ebda obbligu fuqhom li jirreġistraw tali ftehim mal-Kummissarju tat-Taxxi.

It-tielet eċċezzjoni mhix mistħoqqa.

Il-kovenuta, permezz tar-raba' eċċezzjoni eċċepiet illi l-atturi m'għandhom ebda jedd fil-liġi sabiex jenforzaw l-iskrittura privata. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jirribattu għal din l-eċċezzjoni billi jibbażaw ruħhom fuq il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*.

Fit-termini tal-Artikolu 960 tal-Kodiċi Ċivili, *Il-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni.*

Mill-kuntratt jitwieldu obbligazzjonijiet reċiproċi illi jorbtu lill-partijiet u kif jistabbilixxi l-Artikolu 992 (1) tal-istess Kodiċi, *Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom*. Is-subinċiż 2 tal-Artikolu 992 jistabbilixxi illi tali kuntratti *ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi*. Imbagħad, l-Artikolu 993 jiddisponi illi *Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.* Din l-aħħar disposizzjoni ċitata hija r-riflessjoni tal-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*, prinċipju bażilari li jirregola l-kuntratti kollha. Huwa proprju dan il-prinċipju kardinali illi jagħti lill-atturi l-jedd illi jersqu l-quddiem u jitolbu lill-konvenuta tirrispetta u twettaq l-obbligazzjoni

minnha assunta fuq il-ftehim privat tat-22 ta' Awwissu 2016. Anki jekk l-obbligazzjoni hija naxxenti minn skrittura privata, dik l-iskrittura privata hija r-rifless ta' vinkolu li l-partijiet ikkontrattaw – *quod prius est libertatis postea fit necessitatis* – u li konsegwentement iridu jirrispettaw – *stare pactis*.

Anki r-raba' eċċezzjoni qegħda tiġi miċħuda.
Permezz tal-eċċezzjoni numru ħamsa l-konvenuta eċċepiet illi hija mhijiex it-titolari tat-titolu reġistrat mar-Reġistru ta' l-Artijiet imbagħad permezz tal-eċċezzjoni numru sitta eċċepiet illi l-esponenti għadha ma wettqitx il-formalitajiet kollha meħtieġa wara li saret il-liberazzjoni tal-proprjeta favur tagħha.

Il-Qorti qegħda tittratta dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet flimkien għar-raġuni illi l-mertu tal-eċċezzjoni numru ħamsa huwa konsegwenzjali għal dak indikat fl-eċċezzjoni numru sitta.

Mill-atti jirriżulta minnu li l-formalitjiet konsegwenzjali għal-liberazzjoni tal-proprjeta' mertu tal-bejgħ bl-irkant għadhom ma twettqux. Mix-xhieda tar-rappreżentant tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali ta' Għawdex irriżulta illi l-konvenuta baqgħet ma ħallsitx it-taxxa tal-boll u l-ispejjeż tal-insinwa bil-konsegwenza illi l-insinwa ma setgħetx issir. Konsegwenza ta' dan għadu ma ġiex reġistrat it-trasferiment tal-proprjeta' favur il-konvenuta u għalhekk il-proprjeta' għadha reġistrata f'isem Anthony Cassar.

Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar din il-kwistjoni u ssib illi l-aġir tal-konvenuta mhu xejn għajr tentattiv ieħor biex ixxekkel lill-atturi fit-talba tagħhom għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni assunta mill-konvenuta. Dan huwa ben evidenti mill-kronoloġija dwar kif żvolġew il-fatti. Fl-ewwel lok ġie ffirmat il-ftehim privat u ftit tal-ġranet wara saret il-liberazzjoni tal-proprjeta' favur il-konvenuta. Sa dan it-tant il-partijiet daħlu f'diskussjonijiet sabiex il-konvenuta tixtri u takkwista l-proprjeta' ta' l-atturi. Dak in-negozju sfratta u għalhekk l-atturi bdew jitolbu lill-konvenuta sabiex twettaq l-obbligazzjoni tagħha. M'hemmx dubju illi da parti tagħha l-konvenuta sabet l-okkazjoni f'waqtha sabiex ma tagħmilx il-ħlasijiet dovuti minnha u b'hekk ir-reġistratur tal-Qrati ma jkunx jista' jipproċedi bl-insinwa bil-konsegwenza aħħarija li l-proprjeta' tibqa' mhix reġistrata fuq isem il-konvenuta.

Kuntratt huwa *res inter alios acta* u m'għandux effetti quddiem it-terz sakemm ma jiġix debitament reġistrat fl-Uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku. L-Artikolu 996 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi illi:

> *"(1) B'dan kollu, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tiġittrasferita l-proprjetà ta' ħwejjeġ immobbli, jew jedd ieħor fuqdawk il-ħwejjeġ, ma jibdiex, f'ebda każ, ikollu seħħ ħlief mill-waqtli dak il-kuntratt jiġi mniżżel fl-Uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku, kif jingħad fl-artikolu 330.*

> *(2) Jekk it-trasferiment ikun sar b'bejgħ fl-irkant fil-qorti, in-nota tal-iskrizzjoni għandha tiġi ffirmata mir-reġistratur tal-qorti li taħt is-setgħa tagħha tkun saret il-liberazzjoni tal-ħaġa."*

Il-liberazzjoni tal-art favur il-konvenuta hija suffiċjenti sabiex tagħtiha titolu fuq il-proprjeta' liberata.

Kien jinkombi fuqha illi tagħmel il-ħlasijiet dovuti sabiex jitwettqu l-formalijet tal-liberazzjoni. F'dan il-każ il-konvenuta ma tat ebda raġuni l-għaliex dawn il-formalitajiet ma twettqux u għalhekk il-Qorti tkompli ssaħħaħ il-fehma tagħha illi l-konvenuta qegħda tagħmel minn kollox sabiex tiżgiċċa mill-obbligazzjoni minnha assunta.

Il-Qorti tqis illi ġa la darba ma tressqet ebda raġuni li tiġġustifika l-aġir tal-konvenuta, il-konvenuta għandha tgħaddi minnufih sabiex twettaq il-formalitajiet konsegwenzjali għal-liberazzjoni u sabiex tassigura illi ssir ir-reġistrazzjoni tat-titolu favur tagħha.

Għaldaqstant, anki l-eċċezzjonijiet numru ħamsa u sitta qegħdin jiġu respinti.

Bis-saħħa ta' l-eċċezzjoni numru sebgħa l-konvenuta eċċepiet illi t-titolu li l-atturi qegħdin jippretendu illi jiġi kkoreġut huwa wieħed assolut.

L-Artikolu 22 tal-Kap 296 jirregola l-effetti ta' reġistrazzjoni b'titolu garantit[3]. Dik il-parti tad-dispozizzjoni li hija rilevanza għall-każ ta' llum tipprovdi hekk:

> *"22. Ir-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu garantit jagħti lil persuna hekk reġistrata titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsmu ma' dik l-art ..."*

A tenur tal-Artikolu 51 tal-Kap 296 il-Korrezzjonijiet fir-reġistru:

> *"(1) Jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-reġistratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell, f'kull wieħed mill-każijiet li ġejjin, iżda bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu:*
>
> > *(a) bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta' dan l-Att, meta qorti kompetenti tkun iddeċidiet li xi persuna għandha xi jedd jew interess f'xi art reġistrata jew ipoteka reġistrata, u minħabba dik id-deċiżjoni l-qorti tkun tal-fehma li jkun meħtieġ li ssir korrezzjonifir-reġistru, u tordna f'dan is-sens;*
> >
> > *(b) bla ħsara għal kull disposizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta l-Qorti tal-Appell, fuq talba bil-mod preskritt ta' xi persuna li tkun*

[3] LEĠIŻLAZZJONI MALTA (legislation.mt)

milquta bi dħul li jkunsar jew bin-nuqqas ta' dħul fir-reġistru, jew minħabba li jkun sar xi nuqqas, jew għax ikun hemm dewmien mingħajr meħtieġ, f'xi dħul fir-reġistru, tordna li ssirkorrezzjoni fir-reġistru;

(ċ) f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati;

(d) meta qorti kompetenti jew ir-reġistratur ikun sodisfatt li dħul fir-reġistru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-każ tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;

(e) meta żewġ persuni jew iżjed, li ma jkollhomx jedd li jiġu reġistrati flimkien, ikunu bi żball reġistrati bħala sidien tal-istess jedd fuq art reġistrata jew tal-istess ipoteka;

(f) f'kull każ ieħor meta, minħabba xi żball jew nuqqas fir-reġistru, jew minħabba li xi dħul li jkun sar bi żball, jitqies ġust li ssir korrezzjoni fir-reġistru. (enfasi miżjuda)"

A tenur tal-paragrafu (ċ) tas-subinċiż (1) tal-Artikolu 51 tal-Kap 296, il-korrezzjonijiet fir-Reġistru tal-Artijiet jistgħu isiru f'kull waqt u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati. Il-partijiet imxew fuq din id-disposizzjoni u l-ispirtu tal-iskrittura privata huwa prova ta' dan. Għalhekk, anki jekk it-titolu huwa wieħed garantit, la darba l-partijiet qablu u ftehmu li jitolbu l-korrezzjonijiet neċessarji, dak illi ftehmu dwaru l-partijiet għandu jipprevali u m'għandux ikun hemm xkiel sabiex tintalab il-korrezzjoni fir-Reġistru ta' l-Artijiet.

L-eċċezzjoni numru sebgħa ukoll sejra tiġi miċħuda.

Il-konvenuta kompliet teċċepixxi permezz tat-tmien eċċezzjoni illi l-kawża mitluba mill-atturi hija improponibbli għaliex mhijiex waħda mir-rimedji kontemplati taħt id-dispożizzjonijeit tal-kap 296 tal-Liġijiet ta' Malta.

Lanqas din l-eċċezzjoni m'hija mistħoqqa. L-Artikolu 51 tal-Kap 296 jipprovdi diversi ċirkostanzi li jippermettu li ssir talba għall-korrezzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet. Abbażi ta' dawk ir-rimedji l-partijiet laħqu l-ftehim rifless fl-iskrittura privata tat-22 ta' Awwissu 2016. Peress illi l-konvenuta baqgħet inadempjenti l-obbligazzjoni minnha assunta, l-atturi ma kellhomx triq oħra għajr illi jipproċedu ġudizzarjament fil-konfront tagħha saiex jitolbuha tadempixxi ruħha. Għalkemm l-Artikolu 51 tal-Kap 296 jagħmel il-bażi legali tal-iskrittura privata, il-bażi legali ta' dan il-proċediment huwa inadempiment kontrattwali. Għalhekk, l-azzjoni ta' llum mhijiex impernjata fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 296."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuta li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnha premessi talbet illi din il-Qorti jogħġobha:

> "tilqa' dan l-appell, konsegwentament tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza appellata ta' nhar is-16 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet premessi ossija "Josephine Casha et v. Bella Claudia Nicoletta Cassar" (rikors maħluf bin-numru: 41/2020/BS) u għalhekk filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti, tiddeċiedi dina l-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha attriċi;
>
> Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati."

6. Rat ir-risposta tal-atturi li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi jissottomettu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita li tiġi konfermata;

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi din il-kawża hija riżultat ta' skrittura li l-partijiet iffirmaw fit-22 ta' Awwissu, 2016. B'din l-iskrittura il-partijiet riedu jilħqu ftehim fuq pjanti li ġew reġistrati fir-Reġistru tal-Artijiet peress li f'dawn il-pjanti kien hemm *overlapping* tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom. Il-konvenuta riedet tixtri

bil-proċedura ta' subbasta taħt l-awtorita` tal-Qorti fond ġewwa l-Fontana Għawdex, iżda li kellha l-pjanta tagħha tikser għal fuq fond tal-atturi. Sar qbil illi meta l-fond jiġi liberat favur il-konvenuta, din kellha fi żmien 20 ġurnata tikkoreġi r-reġistrazzjoni tal-art mar-Reġistru tal-Artijiet, fis-sens li tikkoreġi l-pjanta tal-fond tagħha biex jiġu rispekkjati l-konfini taż-żewġ fondi.

10. Ġara li wara li hi akkwistat il-fond li riedet tixtri u l-istess ġie liberat favuriha, din ma għamlitx il-korrezzjoni li obbligat ruħha li tagħmel, u għalhekk l-atturi ressqu din il-kawża fejn talbu l-esekuzzjoni tal-imsemmija skrittura.

11. L-Ewwel Qorti sabet favur l-atturi u ordnat lill-konvenuta tottempera ruħha mal-obbligazzjoni li assumiet fl-imsemmija skrittura.

12. Il-konvenuta appellat mis-sentenza u ressqet għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti l-istess aggravji li kienet ressqet bħala eċċezzjonijiet quddiem l-Ewwel Qorti.

13. L-ewwel aggravju tal-konvenuta appellanti huwa li peress li l-ftehim huwa forma ta' tranżazzjoni fuq proprjeta` mmobbli, dak il-ftehim hu null għax mhux redatt b'att pubbliku kif trid il-liġi fl-Artikolu 1719 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jolqot tranżazzjoni fejn il-partijiet ikunu jridu jġibu fi

tmiem kawża li jkollha bħala oġġett ħwejjeġ immobbli. Issa f'dan il-każ ma kienx hemm kawża bejn il-partijiet u lanqas ma jidher li kawża fil-Qorti kienet imminenti. Id-diżgwid ma kienx jolqot xi titolu ta' propjeta`, iżda diskrepanzi fil-pjanti li ntużaw għar-reġistrazzjoni tal-istess proprjetá. Il-partijiet fuq l-iskrittura qablu dwar id-delineazzjoni tal-propjeta`, u kull parti kien jaf f'hiex tikkonsisti l-proprjeta` tiegħu. L-istess skrittura teħodha bħala stat ta' fatt li hemm diskrepanzi dwar il-pjanti reġistrati u dak li jinsab *in situ*, u li għalhekk kellha ssir il-korrezzjoni meħtieġa u xejn aktar.

Imkien ma jirriżulta li f'xi żmien kien hemm xi diverġenzi dwar it-titolu tal-proprjeta` jew xi possibilita` ta' litiġju dwar it-titolu u l-estenzjoni tal-proprjetajiet rispettivi; kulma kien meħtieġ kien biss li ssir korrezzjoni tal-pjanti tar-reġistrazzjoni sabiex dawn jirriflettu r-realtá. Mhux każ allura, ta' ftehim fuq immobbli li kien jirrikjedi att pubbliku, għax il-ftehim kien jolqot biss li tiġi rranġata pjanta li ġiet ippreżentata għall-fini ta' reġistrazzjoni.

14. Għall-istess raġuni, mhux validu l-aggravju li l-iskrittura mhiex esegwibbli għax ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-taxxi nterni għall-fini tal-ħlas tal-boll. Ir-reġistrazzjoni għal dan il-għan issir wara konvenju li jikkontempla trasferiment ta' mmobbli jew xi dritt reali ieħor. F'dan il-każ ma hemmx trasferiment ta' proprjetá, għax kif għadu kif

intwera, dwar il-proprjetá ma kienx hemm diskordja u kellu biss jiġi rranġat dettal fuq pjanta.

15. Il-konvenuta tgħid ukoll li filwaqt li hu veru li hi ffirmat l-iskrittura, għamlet hekk għax qalilha s-sieħeb tagħha, peró bħala fatt hi ma tifhimx bil-Malti u ma tafx għal xiex iffirmat. Anke jekk dan hu veru, din ma hijiex skuża. Jekk xi ħadd ma jafx jaqra jew ma jifhimx il-lingwa li biha tkun miktuba skrittura, ma għandux jaqbad u jiffirma qabel ma jitlob li dak id-dokument jinqralu u jiġi lilu spjegat sew, *occorrendo* bl-għajnuna ta' persuna ta' fiduċja tiegħu. Jekk dik il-persuna tiffirma, anke jekk qalilha xi ħadd, hija tkun marbuta bil-kontenut tal-istess.

16. Lanqas ma hu meħtieġ li għall-eżekuzzjoni ta' ftehim, jiġi kwotat xi artikolu tal-liġi li jgħid dan. Kull ftehim li jkollu r-rekwiżiti li trid il-liġi għall-validitá tiegħu (kunsens, kapaċita`, oġġett u kawża) huma enforzabbli għax, kif jgħid l-Artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom. Il-Kodiċi Napolejoniku, li fuqu il-kodiċi tagħna huwa mfassal, kien iddipartixxa mis-sistema Rumana li kien ikkompartimentalizza kull ftehim li jsir, u ta libertá lil kulħadd jidħol f'kull ftehim li ried, basta jkollu l-elementi essenzjali tiegħu validi. Fil-ftehim meritu ta' dan il-każ ma ġiex allegat li għandu xi element essenzjali nieqes jew ivvizzjat, u kwindi hu enforzabbli daqs kull liġi tal-pajjiż.

17. Il-konvenuta tilmenta wkoll li hi għadha mhix formalment titolari tal-fond li xtrat. Jekk jonqos li hi tagħmel xi formalitajiet biex l-akkwist tagħha ikun komplut dan ma jistax ikun ta' preġudizzju għall-atturi. Il-ftehim jgħid li l-korrezzjoni tal-pjanta kellha ssir "*meta sseħħ il-liberazzjoni tal-proprjetá*", u mid-dokumenti esebiti jirriżulta li fit-12 ta' Settembru, 2016, il-fond ġie liberat favur il-konvenuta. F'kull każ, issa għadda biżżejjed żmien biex dak li hu meħtieġ li jsir, seta' jsir. Il-konvenuta akkwistat titolu fuq il-proprjetá bis-saħħa tal-liġi u t-trasferiment seħħ favur tagħha, u li trid tagħmel il-konvenuta hu li tirranġa pjanta li ġiet ippreżentata b'tagħrif li ma jaqbilx mas-sewwa mar-Reġistru tal-Artijiet għall-fini tar-reġistrazzjoni tal-art. It-titolu għal proprjetá hija dik il-liberazzjoni favur tagħha u allura l-konvenuta hija sid tal-proprjetá li dwarha hemm ir-reġistrazzjoni bl-*overlapping* li trid tiġi korretta għall-għanijiet tal-iskrittura imsemmija.

18. Dak li trid tagħmel il-konvenuta ma jaffetwax it-titolu fuq il-proprjetá tal-partijiet. Hi trid tieħu ħsieb tikkoreġi *overlapping* ċara li tista' ssir meta jkun hemm żball fil-kejl jew żball fil-pjanti. Ġjá ntwera li t-titolu fuq il-proprjetá rispettiva tal-partijiet *is not in issue*, u lanqas ma hemm diżgwid dwar sa fejn jaslu dawn il-proprjetajiet fir-realtá, u l-korrezzjoni li trid issir hija biss ta' pjanta biex din tirrispekkja din ir-realtá.

Dwar l-aggravji l-oħrajn imqajma mill-appellanti, il-Qorti jidhrilha li lanqas dawn ma huma tajbin u din il-Qorti tagħmel tagħha l-kunsiderazzjonijiet magħmulin mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata u tikkonfermahom.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija, tiddisponi mill-appell tal-konvenuta Bella Claudia Nicoletta Cassar billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-Ewwel Qorti biex il-konvenuta tottempera ruħha mal-ftehim, jibda jiddekorri mil-lum.

L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-istess konvenuta appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da