QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 82/2019 FDP

Fl-ismijiet

A.M. Developments Limited (C-18510)

Vs

Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino (ID4171A)
Jonathan Scifo Diamantino (K.I. 356367M)
Annabelle Olivieri-Munroe (K.I. 90071M)
Christoffel Scifo Diamantino (K.I.85472M)

Il-Qorti;

1. Rat ir-rikors datat 29 ta' Jannar 2019, li permezz tiegħu is-soċjeta' rikorrenti talbet is-segwenti:

   1. Illi permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion, datat 30 ta' Novembru 2005, is-soċjeta' esponenti akkwistat mingħand il-konvenuti, ossia għal dak li jirrigwarda l-konvenuta Maria Elizabeth Scifo Diamantino għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt jew dritt ieħor li seta' kellha, u għal dak li jirrigwarda l-konvenuti l-oħra kull dritt ta' nuda proprjeta' u kwalunkwe sehem indiviż u dritt li seta' kellhom mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino inkluż ukoll dak kollu li l-istess Cecil Scifo Diamantino kien wiret mingħand il-ġenituri tiegħu Francesco u Carmelina Scifo Diamantino.

   2. Illi kif stipulat fil-klawsola bin-numru tmienja '(8)' ta' l-imsemmi kuntratt, il-konvenuti ttrasferew lis-soċjeta' esponenti "il-proprjeta kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri (il-konvenuti)

għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju ta' Santa Marija Addolorata, ġewwa Casal Paola";

3. Illi fost id-drittijiet ta' proprjeta provenjenti lill-konvenuti mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino u trasferiti favur is-soċjeta' esponenti permezz tal-kuntratt ta' komprovendita in kwistjoni (Dok. 'A') kienu inklużi:

(a) *in-nofs indiviż tal-villa mingħajr isem u bin-numru uffiċjali ħamsa (5) ġewwa Oleander Street, 'The Gardens', San Ġiljan, inkluż tal-ġnien kontigwu għall-istess villa. L-imsemmija villa illum għandha l-indirizz uffiċjali; u*

(b) *in-nofs indiviż ta' l-appartament internament numerat sittax (16) sitwat fit-tieni sular (first floor level) ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Haven Lodge", Triq Luigi Apap, gia Saint George's Junction, San Ġiljan, bil-komunjoni tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti, inkluża t-triq privata, it-taraġ, il-bjut, il-parking area, passaġġi interni u s-servizzi komuni. L-imsemmi appartament jiġi l-ewwel wieħed fuq in-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-faċċata ta' l-imsemmi blokk min-naħa tal-Punent u jikkonfina mill-Punent ma' drive way privata, Lvant u Tramuntana ma' żona ta' parkeġġ privata u Nofsinhar ma' l-appartament ta' Reginald Calleja. L-imsemmi blokk ta' appartamenti jifforma parti minn kumpless ikbar bl-isem ta' Haven Lodge, konfinanti a sua volta minn Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap, Tramuntana ma' Triq Sant Andrija u Punent ma' Trejqet San Ġorġ, San Ġiljan;*

4. Illi d-drittijiet ta' proprjeta' deskritti fil-paragrafi '(a)' u '(b)' tal-premessa preċedenti u trasferiti lis-soċjeta' esponenti permezz tal-kuntratt ta' komprovendita in kwistjoni (Dok. 'A'), kienu iddevolvew, in kwantu għan-nuda proprjeta', fuq il-konvenuti aħwa Scifo Diamantino, u, in kwantu għad-dritt ta' użufrutt relattiv, fuq il-konvenuta superstita Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino, mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino hekk kif konfermat mill-intimati stess permezz ta' att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri-Soler, datat 15 ta' April 1996 (anness Dok. 'B');

5. Illi l-konvenuti qed jikkontestaw it-titolu ta' komproprjeta tas-soċjeta' esponenti fuq il-fondi deskritti fil-paragrafi '(a)' u '(b) tal-premessa preċedenti bin-numru tlieta ('3');

6. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

7. Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, is-soċjeta' esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi s-soċjeta attriċi hija l-proprjetarja assoluta u esklussiva:*

   a. *tan-nofs indiviż tal-villa mingħajr isem u bin-numru uffiċjali ħamsa (5) ġewwa Oleander Street, 'The Gardens', San Ġiljan, inkluż tal-ġnien kontigwu għall-istess villa; u*

   b. *tan-nofs indiviż ta' l-appartament internament numerat sittax (16) sitwat fit-tieni sular (first floor level) ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Haven Lodge", Triq Luigi Apap, gia Saint George's Junction, San Ġiljan, bil-komunjoni tal-partijiet komuni ta' l-imsemmi blokk ta' appartamenti, inklużi t-triq privata, it-taraġ, il-bjut, il-parking area, passaġġi interni u s-servizzi komuni. L-imsemmi appartament jiġi l-ewwel wieħed fuq in-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-faċċata ta' l-imsemmi blokk min-naħa tal-Punent u jikkonfina mill-Punent ma' drive way privata, Lvant u Tramuntana ma' żona ta' parkeġġ privata u Nofsinhar ma' l-appartament ta' Reginald Calleja. L-imsemmi blokk ta' appartamenti jifforma parti minn kumpless ikbar bl-isem ta' Haven Lodge, konfinanti a sua volta minn Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap, Tramuntana ma' Triq Sant Andrija u Punent ma' Trejqet San Ġorg, San Ġiljan;*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li huma minn issa stess inġunti għas-subizzjoni tagħhom.

2. Rat li fl-1 ta’ Lulju 2019 l-intimati kollha irrispondew għal dak mitlub billi qajmu is-segwenti difiżi:

   DIFIŻI

   1. *Fil-mertu, it-talbiet tas-soċjeta' attriċi ("AMD") huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;*
   2. *Salv kull eċċezzjoni oħra skont il-liġi;*
   3. *Bl-ispejjeż,*

   INTRODUZZJONI U SFOND FATTWALI

   4. *Huwa evidenti li l-proprjeta' suġġett ta' dawn il-proċeduri— il-villa f'San Ġiljan (5 Oleander Street, The Gardens) u l-appartament numru sittax (16), Haven Lodge, Triq Luigi Apap, San Ġiljan (flimkien, il-"Proprjeta") — ma ġewx ittrasferiti lill-AMD permezz tal-kuntratt datat 30 ta' Novembru 2005, u AMD hija ben konsapevoli ta' dan.*

   5. *AMD ippreżentat rikors numru 541/2018/1/1PG fil-5 ta' April 2018 fejn talbet il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni sabiex l-intimati jinżammu milli jitrasferixxu jew jiddisponu l-appartament numru sittax (16), ‘Haven Lodge’, Triq Luigi Apap, San Ġiljan. Wara li l-partijiet dehru quddiem din l-Onorabbli Qorti (diversament presjeduta) bdiet tinstema' x-xhieda, AMD ippreżentat nota ta' ċessjoni u ċediet it-talba fir-rikors,*

Fis-17 ta' Settembru 2018, l-intimati kellhom jipproċedu b' kawża ta' jattanza kontra AMD, Kien biss waqt il-kawża ta' jattanza li AMD iddikjarat illi ser tippreżenta l-kawża odjerna.

6. *Qabel ir-rikors hawn fuq imsemmi (għall-ħruġ tal-mandat), AMD qatt u fl-ebda mument tul circa l-erbatax il-sena minn meta sar il-kuntratt fl-2005 ma qajmet jew b'xi mod ieħor biss issuġġeriet li għandha xi pretensjoni fil-konfront tal-Proprjeta'.*

   AMD qatt ma vvantat xi pretensjoni kontra l-intimati fir-rigward tal-Proprjeta', lanqas qatt talbet lill-intimati għall-kera li jrendi l-appartament. Fil-villa tgħix Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino u ilha tgħix hemm sa mill-1975 għal dawn l-aħħar erba' u erbgħin sena. Għalhekk f'dawn l-erbatax il-sena, l-intimati gawdew b'mod assolut il-Proprjeta'.

7. *Issa, erbatax il-sena wara l-kuntratt, AMD qed tippretendi li għandha xi jedd fuq il-Proprjeta' li la qatt xtrat u lanqas akkwistat, kif del resto jixhed il-test tal-kuntratt kkwotat mill-istess rikorrenti. F'dan iż-żmien kollu, AMD qatt ma tat x'jifhmu lill-intimati li kienet qed tippretendi li kellha n-nofs indiviż tal-Proprjeta'.*

8. *L-intendiment meta sar il-kuntratt fl-2005 kien ċar u ċioe' li kienu qed jinbiegħu biss proprjetajiet <u>li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mill-ġenituri tiegħu</u>. Il-Proprjeta' mhijiex ġejja minn tali wirt iżda kienet inxrat mill-konjuġi Scifo Diamantino, kif jingħad aktar l-isfel.*

9. *AMD issa qed tipprova tiggranfa ma' żewġ klawżoli fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 sabiex tipprova turi li nofs indiviż l-Proprjeta' hija tagħha. L-intimati ser juru li AMD għandha tfalli.*

10. *Fid-19 ta' April 1995 miet Cecil Scifo Diamantiro, ir-raġel ta' l-intimata Maria Elizabeth u misser l-intimati l-oħra.*

11. *Bejn il-15 ta' April 1996 u t-30 ta' Novembru 2005 kien hemm Sitt dikjarazzjonijiet permezz ta' liema ġiet iddikjarata s-suċċessjoni ta' Cecil Scifo Diamantino. Fid-dikjarazzjoni tal-15 ta' April 1996, kien hemm iddikjarati erba' proprjetajiet, inkluż:*

    a. nofs indiviż ta' l-appartament (Cecil Scifo Diamantino kellu nofs, u l-mara tiegħu kellha n-nofs l-ieħor);

    b. nofs indiviż tal-villa numru 5, Oleander Street, The Gardens, San Ġiljan (Il-mara tiegħu kellha n-nofs l-ieħor)

    Dawn il-proprjetajiet imsemmija f'para (a) u (b) <u>ma wirithomx Cecil Scifo Diamantino,</u> iżda xtrahom tul ħajtu matul iż-żwieġ u allura jiffurmaw parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti.

12. *AMD kienet taf jew messha kienet taf bihom dawn il-proprjetajiet. Huwa ċar mill-kuntratt ta' Novembru 2005 stess li l-partijiet kienu konxji bid-dikjarazzjonijiet causa mortis li kienu saru mill-intimati in konnessjoni*

ma dak li kienu wirtu huma mingħand l-istess Cecil Scifo Diamantino. Minn paġna 15 tal-kuntratt jirriżulta li d-dikjarazzjonijiet causa mortis kollha huma elenkati - ġiet ippreżentata bħala 'Dok.B' mar-rikors kopja tar-nota ta' insinwa tad-dikjarazzjoni ta' April 1996. Addizzjonalment, Maria Elizabeth Scifo Diamantino hija mniżżla fuq l-istess kuntratt bħala residenti propju fid-dar ta' 5, Oleander Street, The Gardens.

13. *Fit-30 ta' Novembru 2005 (ċioe propju fl-istess jum li saret l-aħħar dikjarazzjoni causa mortis) AMD xtrat mingħand l-intimati diversi propjetajiet l<u>i kienu ġejjin minn Wirt li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mill-ġenituri tiegħu, iżda mhux il-proprieta'</u>. Din Cecil Scifo Diamantino kien xtraha.*

14. *Dak li ġie ttrasferit lill-AMD permezz tal-kuntratt ta' Novembru 2005 kienu, s-segwenti propjeta' fil-kwoti hawn taħt ndikati, jew kwalunkwe kwoti oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diomantino, liema Wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri huma Francesko Carmelina Scifo Diamantino **<u>u ċioe</u>**..."*

15. *Kif ingħad, il-Proprjeta' ma ntirtitx minn Cecil Scifo Diamantino — dawn inxtraw minnu u minn martu.*

16. *AMD taf li dak in-nhar tal-kuntratt hija kienet qed takkwista l-proprjetajiet kollha li ntirtu minn Cecil Scifo Diamantino — u mhux li wirtu l-intimati <u>mingħand</u> Cecil Scifo Diamantino. Dan tgħidu anki l-istess klawsola tmienja li fuqha qed tistrieħ AM Developements.*

    Biex tipprova tagħmel il-każ tagħha, AMD tittenta tilgħab fuq l-ekwivoku li qed toħloq hi stess dwar 't-tifsira tal-kliem "il-propjeta' kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhorn Cecil Scifo Diamantino". Kif jidher mis-sebgħa u tletin (37) paragrafu li fihom huma elenkati l-proprjetajiet kollha li ġew trasferiti lill-AMD, il-proprjetajiet kienu ntirtu <u>minn</u> Cecil Scifo Diamantino. L-intimati riedu jbiegħu dawn il-biċċiet ta' proprjeta' lil xi ħadd li kellu l-ħin, l-interess u l-għarfien li forsi jikkonsolidhom. L-unika eċċezzjonijiet li saru kienu propju oqbra tal-familja — u dawn ġew esklużi għaliex kienu parti minn dak li l-mejjet Cecil Scifo Diamantino kien wiret. Ma kien hemm għalfejn issir ebda eċċezzjoni oħra għax ma kien hemm xejn aktar inkluż — kienu l-proprjetajiet elenkati biss u l-oqbra esklużi li kien wiret Cecil Scifo Diamantino mingħand il-ġenituri tiegħu.

17. *Huwa ċar mill-kuntratt tal-2005 illi qed issir referenza għal dak li wiret Cecil Scifo Diamantino mingħand ommu u missieru biss.*

IL-FATTI

18. *Fir-rigward tal-ewwel paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi dak li akkwistat AMD permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 kien is-segwenti, <u>kif jipprovdi l-kuntratt stess</u> (paġna 2 ta' Dok.A anness mar-rikors ġuramentat):*

"Bis-saħħa ta' dan l-att, il-vendituri, ċioe Maria Elizabeth Scifo Diamantino għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt u għall-kwalunkwe dritt ieħor jista' jkollha, u l-imsemmija aħwa Scifo Diamantino għal kull dritt ta' nudo propjeta' u għal kwalunkwe sehem indiviż u dritt li tista' jkollhom, qegħdin ibiegħu, jassenjaw u jitrasferixxu a favur il-kumpratur nomine, li bl-istess titolu qiegħed jaċċetta, jixtri u jakkwista s-segwenti propjeta' fil-kwoti hawn taħt ndikati, jew kwalunkwe kwota oħra indiviża u kwalsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesko u Carmelina Scifo Diamantino u cioe...."

Id-dokumenti annessi mal-kuntratt ma ġewx ippreżentati minn AMD.

19. *Il-kuntratt imbagħad ikompli sabiex jelenka, f' sebgħa u tletin (37) paragrafu, fuq medda ta' disgħa paġni, il-proprietajiet kollha li kienu qed jinbiegħu lill-AMD permezz tal-kuntratt.*

20. *Il-Proprjeta' ma tiffurmax parti minn dan l-elenku u ma tirraffigura mkien fil-kuntratt. Dokument "A" li kien anness mal-kuntratt stess (kopja hawn annessa u mmarkata 'Dok.SD1') ukoll jelenka l-istess 37 proprjetajiet. Il-proprjeta' ma tiffurmax parti minn dan l-elenku.*

21. *Fir-rigward tat-tieni paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi AMD konvenjentement naqset milli tikkwota t-test sħiħ tal-klawżola tmienja (8) li tirreferi għaliha. Din il-klawżola tipprovdi kif ġej:*

    (8) Għal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat l-venditurj proprio et nomine in forza tal-preżenti att ittrasferew il-propjeta' kollha li ddevolviet a favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, tas-sehem illi l-vendituri għandhom mil-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-Ċimiterju Santa Marija Addolorata ġewwa Casal Paola.

22. *AMD qed tistrieħ fuq din il-klawżola tmienja bħala l-bażi tal-azzjoni tagħha. Ikun probabbli avveniment storiku fil-kuntratti ta' bejgħ li propjeta' immobbli tinbiegħ permezz ta' klawżola li ġiet inserita fil-kuntratt fuq il-premessa ta' "għal kull buon fini" Dan ċertament mhux il-mod ta' kif il-bejgħ t'immobbli jsir, almenu mhux fl-ordinament ġuridiku tagħna.*

23. *Fir-rigward tat-tielet paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi assolutament mhuwiex il-każ illi 1-propjeta' giet ittrasferita lill-AMD.*

24. *Fir-rigward tar-raba' paragrafu tar-rikors ġuramentat, l-intimati jirrispondu illi nofs indiviż tal-Proprjeta' ma nbiegħx lil AMD permezz tal-kuntratt tal-2005.*

Għaldaqstant, l-intimati umilment jitolbu lil din l-Onor Qorti tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' attriċi, bl-ispejjeż kontra tagħha,

Provi:

3. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' rikorrenti, ossija kuntratt datat 30 ta' Novembru 2005 fl-atti tan-Nutar Charles Mangion bejn il-partijiet (fol 9) u estratt tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler fil-15 ta' April 1996 (fol 30).

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati flimkien mar-risposta tagħhom, ossija lista ta' propjetajiet illi kienet annessa mal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 (fol 43).

5. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Charles Mangion** mogħtija fid-29 ta' Jannar 2020 (fol 52).

6. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' AM Developments Limited fit-30 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha, eżebew kopja intjiera tat-trasferiment Causa Mortis ippubblikat fl-atti tan-nutar Peter Fleri Soler fil-15 ta' April 1996 flimkien ma' noti ta' l-insinwa, u kopja tar-riċerki tal-intimati kollha (fol 64 *et sequitur*).

7. Semgħet ix-xhieda ta' **Anton Camilleri** mogħtija fit-30 ta' Settembru 2020 (fol 144).

8. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' AM Developments Limited fil-25 ta' Novembru 2020, li permezz tagħha ippreżentat kopja tal-kuntratt sħiħa flimkien mal-annessi kollha kif ippubblikat fl-atti tan-nutar Dottor Charles Mangion datat 30 ta' Novembru 2005 (fol 152).

9. Rat illi fil-25 ta' Novembru 2020, is-soċjeta' rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex aktar provi x'tippreżenta.

10. Rat l-affidavit ta' **Jonathan Scifo Diamantino** ippreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 194).

11. Rat l-affidavit ta' **Annabelle Oliveri Munroe** ippreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 196).

12. Rat l-affidavit ta' **Christoffel Scifo Diamantino** ippreżentat fit-28 ta' Jannar 2021 (fol 198).

13. Rat l-affidavit tal-**Perit Edward Micallef** ippreżentat fit-23 ta' Marzu 2021 (fol 204).

14. Semgħet ix-xhieda ta' Anton Camilleri in kontro-eżami mogħtija fl-10 ta' Ġunju 2021 (fol 209).

15. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-intimati fil-15 ta' Ġunju 2021, ossija kopja tal-*causa mortis* ta' Cecil Scifo Diamantino datata 15 ta' April 1996, flimkien mal-erba' korrezzjonijiet in-notarili sussegwenti li saru fit-2 ta' Settembru 2003, 27 ta' Ġunju 2005, 12 ta' Lulju 2005 u 30 ta' Novembru 2005 kif ukoll kopja tat-'tax ruling' relatata mal-kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Novembru 2005 (fol 226 - 260).

16. Semgħet ix-xiehda tan-Nutar Charles Mangion in kontro-eżami mogħtija fl-10 ta' Ġunju 2021 (fol 261).

17. Rat in-nota tal-intimati ippreżentata fit-18 ta' Novembru 2021, fejn iddikjaraw li m'għadx fadal provi da parti tagħhom (fol 277).

18. Semgħet ix-xhieda ta' Jonathan Scifo Diamantino tat-3 ta' Frar 2022 in kontro-eżami li saret permezz ta' video conference (fol 281).

19. Semgħet ix-xhieda ta' Annabelle Olivier Munroe in kontro-eżami li saret permezz ta' video conference tat-3 ta' Frar 2022 (fol 284).

20. Semgħet ix-xhieda ta' Christoffel Scifo Diamantino in kontro-eżami li saret permezz ta' video conference tat-3 ta' Frar 2022 (fol 290).

21. Semgħet ix-xhieda tal-Perit Edward Micallef in kontro eżami mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2022 (fol 296).

22. Rat li fl-1 ta' Diċembru 2022, il-partijiet ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi, u għalhekk il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet finali.

23. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tas-soċjeta' attriċi A.M. Developments Limited tal-21 ta' Frar 2023 (fol 300).

24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali ta' l-intimati kollha ppreżentata fil-11 ta' Mejju 2023 (fol 311).

25. Rat illi fil-11 ta' Mejju 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza għallum.

Fatti tal-każ

26. Jirriżulta li l-intimata Maria Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino hija mart Cecil Scifo Diamantino, li miet fid-19 ta' April 1995, filwaqt illi Jonathan Scifo Diamantino, Annabelle Olivieri Munroe u Christoffel Scifo Diamantino huma lkoll aħwa u tfal ta' Cecil u Marie Elizabeth sive Marlies Scifo Diamantino.

27. Jirriżulta mill-provi, li qabel il-mewt tiegħu, Cecil Scifo Diamantino kien wiret terz indiviż (1/3) tal-proprjeta' kollha tal-ġenituri tiegħu filwaqt illi r-rimanenti żewġ terzi l-oħra tal-propjetà rimanenti wirtuhom ħut Cecil Scifo Diamantino.

28. Jirriżulta li t-terz indiviż li wiret Cecil Scifo Diamantino, kien jikkonsisti f'lista twila ta' propjetajiet, u dan it-terz indiviż spiċċaw wirtuh l-intimati tfal bħala eredi tiegħu filwaqt illi l-intimata omm kellha l-użufrutt ta' tali propjetajiet.

29. Jirriżulta li l-intimati jridu jeħilsu minn dan it-terz indiviż ta' propjetà minħabba li kien qed joħolqilhom problemi varji.

30. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Charles Mangion datat 30 ta' Novembru 2005, is-soċjetà rikorrenti akkwistat mingħand l-intimati, kull dritt ta' nuda propjetà u kwalunkwe sehem indiviż u dritt li seta' kellhom mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino, inkluż ukoll dak kollu li l-istess Cecil Scifo Diamantino kien wiret mingħand il-ġenituri tiegħu, Francesco u Carmelina Scifo Diamantino, hekk kif hemm stipulat fil-kuntratt eżebit a fol 9 tal-proċess.

31. Jirriżulta li dwar dan l-imsemmi kuntratt hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet fuq il-klawsola numru tmienja (8) tal-imsemmi kuntratt, liema klawsola tgħid li: (fol 21)

> *"Għal kull buon fini qiegħed jiġi dikjarat illi l-vendituri proprio et nomine, in forza tal-preżenti att, ittrasferew il-propjetà kollha li iddevolviet a favur tagħhom minn wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-ċimiterju ta' Santa Marija addolorata ġewwa Casal Paola."*

32. Jirriżulta li is-soċjetà rikorrenti qed tikkontendi li, fost id-drittijiet provenjenti lill-intimati mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino u trasferiti lis-soċjetà rikorrenti permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005 hemm <u>wkoll</u> in-nofs indiviż ta' żewġ propjetajiet oħra illi huma:

a. nofs indiviż ta' villa mingħajr isem u bin-numru uffiċjali numru 5 ġewwa Oleander Street, The Gardens, San Giljan, u
b. n-nofs indiviż tal-appartament internament numerat 16 sitwat fit-tieni sular ta' blokk ta' appartamenti bl-isem ta' Heaven Lodge, Triq Luigi Apap gia` St George's Junction, San Ġiljan.

33. Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti qed tikkontendi d-drittijiet tagħha fuq din l-imsemmija propjetà kienu naxxenti mill-fatt illi hija akkwistat kemm in-nuda proprjeta tal-intimati aħwa Scifo Diamantino kif ukoll l-użufrutt relattiv ta' l-intimata superstita Maria Elizabeth Scifo Diamantino, riżultanti mill-wirt ta' Cecil Scifo Diamantino, kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-nutar Peter Fleri Soler datata 15 ta' April 1996 eżebita bħala Dok B fol 30.

34. Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti ippreżentat rikors numru 541/2018 fil-5 ta' April 2018, fejn talbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni sabiex l-intimati jinżammu milli jitrasferixxu jew jiddisponu l-appartament numru 16 'Haven Lodge', Triq Luigi Apap, San Ġiljan. Dan jirriżulta mill-proċess ta' Mandat ta' Inibizzjoni anness ma' dan il-każ. Iżda, jirriżulta li meta l-partijiet bdew bix-xhieda tagħhom, is-soċjetà rikorrenti kienet ippreżentat nota ta' ċessjoni u ċediet it-talba f'dak ir-rikors. Jirriżulta sussegwentement, li fis-17 ta' Settembru 2018, l-intimati kellhom jipproċedu b'kawża ta' jattanza kontra soċjetà rikorrenti u waqt il- proċediment tal-kawża ta' jattanza, is-soċjetà rikorrenti ippreżentat il-kawża odjerna.

Kunsiderazzjonijiet

35. Fil-każ odjern, din il-Qorti tqis illi jrid jingħata piż speċifiku lil dak indikat fil-kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2005, u **<u>partikolarment</u>** il-lista ta' proprjetajiet hemmhekk indikati. Fil-fatt, fil-kuntratt, qabel ma jibdew jiġu elenkati sensiela ta' sebgħa u tletin (37) propjeta', jiġi dikjarat dan li ġej:

> *"Bis-saħħa ta' dan l-att il-vendituri, cjoe` Maria Elizabeth Scifo Diamantino, għal kwalunkwe sehem ta' użufrutt u għal kwalunkwe dritt ieħor li jista' jkollha, u l-imsemmija aħwa Scifo Diamantino, għal kull dritt tan-nuda propjetà u għal kwalunkwe sehem indiviż u dritt li jista' jkollhom, qegħdin ibiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur il-kumpratur nomine, li bl-istess titolu qiegħed jaċċetta jixtri u jakkwista is-segwenti proprjetà fil-kwoti hawn taħt indikati, jew kwalunkwe kwota oħra ndiviża u qualsiasi dritt ieħor derivanti lilhom mill-wirt ta' missierhom Cecil Scifo*

Diamantino, liema wirt jinkludi dak li wiret missier il-vendituri mingħand in-nanniet tal-vendituri li huma Francesco u Carmelina Scifo Diamantino...”

36. Minn din is-silta, kif ukoll mil-lista illi tingħata sussegwentement, joħroġ ċar li dak li kien qed jiġi trasferit huwa, kienu l-proprjetà hemm elenkata u li kienet iddevolviet fil-wirt ta’ Cecil Scifo Diamantino mill-wirt tal-ġenituri tiegħu.

37. Fis-sottomissjonijiet tas-soċjeta’ rikorrenti, ġie sostnut li fix-xhieda tagħha Annabelle Olivieri Munroe, ikkonfermat li l-lista ta' proprjetajiet imsemmija fl-imsemmi kuntratt kienet biss indikattiva u mhux lista eżawrjenti. Fl-istess sottomissjonijiet, is-soċjetà rikorrenti tkompli tafferma li fix-xhieda tiegħu in-Nutar Carmel Mangion xehed li l-lista tal-proprjetajiet fil-kuntratt tat-30 ta' Novembru 2005, tirrappreżenta biss il-minimu garantit, iżda jista' jkun hemm propjetajiet oħra li ġew trasferiti li mhumiex inklużi fl-elenku. Ix-xhieda tan-nutar Carmel Mangion tad-29 ta' Jannar 2020, preċiżament, ingħad hekk:

“Allura qed ngħid minimament dawn il-propjetajiet fi kwoti, jistgħu ikunu aktar u jistgħu jkunu anqas għax ħasbu għall-premessa fiha huma nklużi fil-wirt.”

38. Għalhekk jidher illi s-soċjetà rikorrenti qed tippernja t-talbiet tagħha, dwar iż-żewġ propjetajiet fit-talbiet kif dedotti, fuq dan il-fatt ipotetiku, li mal-lista ta' proprjetajiet indikati fil-kuntratt, seta' kien hemm propjetajiet oħra, emanenti mill-wirt ta’ Cecil Scifo Diamantino, li sa dak iż-żmien kienu għadhom mhux magħrufa. Dan l-argument huwa bbażat fuq il-premessa li l-proprjetajiet imsemmija fit-talbiet kif dedotti, huma indikati fid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 15 ta’ April 1996, Dok B fol 30 tal-proċess.

39. Inoltre`, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tibbaża l-każ odjern, fuq klawsola tmienja (8) tal-imsemmi kuntratt, kif premess fit-tieni paragrafu tal-premessi, liema kawża tistipula:

“Għal kull buon fini jiġi dikjarat illi il-vendituri propio qed nomini in forza tal-presenti att ittrasferew u l-propjetà kollha li ddevolviet a favur tagħhom minn wirt ta' missierhom Cecil Scifo Diamantino, bl-esklużjoni tas-sehem illi l-vendituri għandhom mill-oqbra tal-familja li qegħdin fiċ-ċimiterju ta' Santa Marija Addolarato ġewwa Casal Paola.”

40. Il-Qorti tqis illi għandha tirrileva, wara eżami akkurat tal-kuntratt u tas-silta li magħha qiegħda torbot l-argument tagħha s-soċjeta' rikorrenti, illi dak hemm dikjarat fil-klawsola 8 jingħad **wara** li ġiet indikata u deskritta lista sħiħa ta' propjetajiet li kienu l-meritu tal-kuntratt bejn il-partijiet. Dan qiegħed jingħad, peress illi huwa punt sinjifikanti li juri, li kuntrarjament għal dak sostnut mis-soċjetà rikorrenti, il-kuntratt ta' bejgħ kien attwalment **BISS** għas-sebgħa u tletin (37) propjeta` hemmhekk indikati QABEL ma saret tali dikjarazzjoni. **IMKIEN**, fil-kuntratt hemm indikat illi jistgħu jiġu nklużi wkoll propjetajiet, mhux magħrufa, illi, għada pitgħada, setgħu jiġu skoperti illi setgħu kienu ta’ Cecil Scifo Diamantino.

41. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-każ **Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio u Grace** konjuġi Rapa 81/1994/1 tal-25 ta’ Frar 2011 deċiża mill-Qorti tal-Appell, fejn ingħad illi anke kieku fil-kuntratt jingħad li l-kuntratt kien jinkludi

wkoll proprjetajiet immobbli mhux magħrufa, din il-pretensjoni tal-istess soċjetà rikorrenti ma tiswiex jekk ma jsirx trasferiment b'att pubbliku, u la ma tissemmiex il-propjeta', ma hemmx trasferiment.

42. Fil-każ odjern, ladarba l-kuntratt ta' bejgħ ma jsemmix il-proprjetajiet immobbli issa pretiżi mis-soċjeta' rikorrenti, il-kuntratt tal-akkwist tagħhom baqa' ma sarx kwindi qatt ma jista' jitqies li ġew trasferiti.

43. F'dan il-kuntest huwa relevanti wkoll dak ribadit fil-każ **E. Grech Cristal Bath Limited vs Ptinott Grezzju** (543/2002/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili, fl-20 ta' Marzu 2003, fejn ġie ppreċiżat li t-trasferiment ta' immobbli jrid isir b'att pubbliku:

> *"L-artikolu 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li: 'il-ftehim'('any agreement' fit-test ingliż) li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni', għandu taħt piena ta' nullita, isir b'att pubbliku jew kitba privata.*
>
> *F'każ ta' trasferiment ta' immobbli pero' l-liġi esiġiet il-formalità tal-kitba mhux biss għall-att finali, imma wkoll għall-wegħda, u jekk il-liġi trid il-kitba għall-wegħda ikun kontra sens illoġikum li tgħid li l-wegħda għal wegħda tista' ssir bil-fomm. Għall-kuntratti l-oħra, il-liġi ma tipprovdi xejn dwar il-forma tal-promessa de contraendo. Iżda fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli, ipprovdiet espressament li dik il-promessa trid tkun bil-kitba u din taħt piena ta' nullita. ....*

F'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *Kull obbligazzjoni trid għall-validità tagħha, oġġett, u l-oġġett skond l-artikolu 983(1), irid ikun 'ħaġa determinata għall-anqas għal dik li hija l-ispeċi tagħha.*
>
> *Biex wegħda ta' bejgħ tkun valida jeħtieġ fost affarijiet oħra, li l-ftehim jidentifika l-oġġett li kellu jiġi stabbilit, u l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim, dawn l-elementi jridu joħorġu mill-kitba tal-ftehim.*
>
> *Biex wegħda ta' bejgħ tkun valida, l-partijiet iridu jkunu ftiehmu fuq kollox partikolarment l-oġġett preċiż tal-vendita u ma jistgħux iħallu l-ftehim fuq affarijiet importanti għal wara. Ftehim ċjoe` jipprospetta diskussjonijiet u ftehim ulterjuri dwar partijiet importanti fil-kuntratti, ma huwa ftehim xejn."*

Ikkunsidrat

44. Din il-Qorti, hawnhekk, ma tistax ma tirrilevax illi, kemm mill-punt etiku kif ukoll legali, kuntratti għandhom dejjem jiġu eżegwiti in *bona fede* 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, kif ritenut fis-sentenza **Cefalu et vs Gauci nomine** (LXXX.IV.1359).

45. Madankollu, kwantu għall-interpretazzjoni tal-kuntratt, il-ġurisprudenza nostrali, hi kostanti illi rriteniet illi mhux ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub, u hija talvolta ammessa, biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet, meta din hija espressa b'mod ambigwu (Ara **Beacon vs Spiteri Staines**, Appell Ċivili deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998; **Gordon u Charlene konjuġi Farrugia vs Aldo Farrugia** deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fl-24 ta' Frar 2016).

46. Dana ġie riaffermat ukoll fil-każ **General Cleaners Limited vs Accountant General et** tad-29 ta' Novembru 2001, fejn intqal:

> "*bħala prinċipju ġenerali l-liġi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok għal ebda interpretazzjoni.*"

47. Illi dan il-prinċipju huwa ribadit ukoll fil-każ **John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997, fejn ingħad:

> *qabel l-analiżi ulterjuri tal-kwistjoni jkun forsi opportuni jekk jiġu senjalati ċerti kanoni ta' l-ernenewtika stabbiliti, mill-Kodiċi Civili fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Inter alia, insibu li meta l-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (artikolu 1002 tal-Kodici Ċivili).*"

48. Huwa biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, li għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili) (Ara **Dr. Joselle Farrugia vs Pascal Demajo** deċiża mill-Prim' Awla fid-9 ta' Diċembru 2002.

49. Fil-każ odjern, applikat l-insenjament kostanti ta' dawna l-Qrati u wara li rat fid-dettall il-kuntratt SHIH eżebit mis-soċjeta' rikorrenti a fol 153 u mhux dak limitat eżebit mar-rikors promotur, kif ukoll analizzat ix-xhieda prodotta, din il-Qorti hija tal-fehma li ma hemmx dubju li l-kliem fil-klawsola numru tmienja (8) f'paġna 12 u 13 tal-kuntratt huwa ċar biżżejjed li huma BISS il-propjetajiet indikati QABEL, ossija dawk is-sebgħa u tletin (37) propjeta', illi kienu qed jiġu trasferiti, u l-argument sostnut mis-soċjetà rikorrenti ma tistax tiġi kkunsidrata favorevoment.

50. Fid-dawl ta' dawn il-fatti u ċirkostanzi, u fid-dawl ta' dak indikat fil-kuntratt ta' bejgħ tat-30 ta' Novembru 2005, l-immobbli indikati mis-soċjeta' rikorrenti u mertu tal-proċeduri odjerni ma jistgħu bl-ebda mod jitqiesu li ġew trasferiti lis-soċjeta' rikorrenti.

51. Għalhekk, in vista tas-suespost, din il-Qorti ser tiċħad it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha u semgħet ix-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, u għalhekk:

Tiċħad it-talbiet kollha tas-soċjeta' rikorrenti kif redatti.

L-ispejjeż għall-proceduri odjerni għandhom ikunu kollha a kariku tas-soċjeta' rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur