QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 22 ta' Ottubru, 2024.

Numru 10

Rikors numru 940/18 JVC

Josephine sive Joyce Dimech

v.
Mario Attard u Josephine Attard

PRELIMINARI:

1. L-attriċi ssostni li hija sid ta' garaxx bin-numru 2, Triq il-Kurkanta, Ħaż-Żebbuġ, Malta, u li l-konvenuti qiegħdin jokkupawh mingħajr titolu validu fil-liġi. Għalhekk fl-20 ta' Settembru 2018 intavolat din l-azzjoni għall-iżgumbrament tagħhom mill-imsemmi garaxx.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-<u>27 ta' Frar 2020</u> il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi.

3. L-attriċi ħassitha aggravata b' tali deċiżjoni u għalhekk fl-<u>4 ta' Mejju 2020</u> interponiet appell quddiem din il-Qorti tal-Appell fejn talbitha <u>tirriforma</u> s-sentenza in kwantu tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, u tirrevokaha għall-bqija u konsegwentement tilqa' t-talbiet tagħha u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tipproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Josephine Dimech konfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:
>
> 1. Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru 2014;
>
> 2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gew interpellati sabiex jirrilaxxjaw favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadhom qeghdin jokkupawhom;
>
> 3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-propjeta' hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhom l-ebda eccezzjoni x'jissollevaw kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;
>
> 4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.
>
> Ghaldaqstant ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap. XII tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni.

B'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra kontra l-intimati nkluz dawk tal-ittra ufficjali Nru 3605/14 li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Attard Mario et kif isegwi:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni kontenuta fir-rikors hija preskritta u dan stante illi l-esponenti ilhom jipposjedu bhala proprjetarji l-imsemmi fond in bona fede ghal aktar minn ghaxar snin;

2. Illi in linea preliminari ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta anki bit-terminu ta' tletin sena u dan stante li l-esponenti ilhom jipposjedu dan l-istess fond bhala proprjetarji ghal aktar min tletin sena;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kollha ghandhom ikunu michuda stante li mhux ser jirrizultaw kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat illi permezz tal-verbal datat 6 ta' Dicembru 2018 l-ewwel talba giet sorvolata stante li l-intimati nghataw l-opportunita li jipprezentaw ir-risposta taghhom.

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Jannar, 2019 din il-Qorti diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet dwar il-preskizzjoni. Rat izda li fil-verbal tat-30 ta' April, 2019 l-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa tigi trattata wkoll fuq il-mertu.

Rat ix-xiehda, dokumenti u provi kollha fl-atti.

Rat it-trattazzjoni registrata tal-partijiet.

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Ottubru 2019 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza titratta titolu fuq garage li l-partijiet jaqblu li jgib in-numru mhux ufficcjali 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug. L-attrici ssostni li l-konvenuti qed jiddetjenu l-garaxx in kwistjoni li dderiva fuqha permezz ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha (ara fol. 9 et seq tal-process) minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-intimati da parti taghhom jsostnu li huma kienu dahlu f'konvenju ma' missierha lura fl-1 ta' Frar, 1990 sabiex jinxtara l-istess garaxx (ara l-konvenju a fol. 50 et seq tal-process) filwaqt li fl-istess konvenju gie dikjarat li l-pussess tal-garaxx ghaddha ghandhom sa minn dakinhar. Jesebixxu wkoll numru ta' rcevuti li jevidenzjaw li huma hallsu l-ammont indikat fl-istess konvenju bhala l-prezz ta' bejgh dovut fuq il-garaxx lill-missier ir-rikorrenti (ara fol. 44 et seq). L-intimati jeccepixxu favur taghhom il-preskrizzjoni in buona fede ta' ghaxar snin, il-preskrizzjoni akwisittiva tat-tletin sena u wkoll jichdu t-talbiet fil-mertu.

<u>Preskrizzjoni</u>

Illi l-ligi tirrikjedi li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi deciza mill-Qorti f'kap separat qabel ma tinghata d-decizjoni fil-mertu. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati qajmu zewg kapi ta' preskrizzjoni u cioe' dik tal-preskrizzjoni in buona fede bit-terminu ta' ghaxar snin (10) u l-preskrizzjoni akwisittiva permezz tal-pussess ghallperjodu ta' tletin sena (30).

…omissis…

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva bil-perjodu ta' tletin sena (30) kif eccepita mill-intimati.

…omissis…

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-uniku skrittura li saret bejn il-partijiet hija l-konvenju esebit a fol. 50 tal-process. Minn dan il-konvenju ghalkemm jirrizulta li x-xerrejja prospettivi nghataw il-pussess immedjat tal-garaxx in kwistjoni l-istess konvenju ma jistghax jigi meqjus f'termini legali li jaghti titolu tajjeb lill-intimat sabiex il-proprjeta' tigi trasferita lilhom u dan appuntu ghaliex ma jikwalifikax bhala kuntratt pubbliku. Minn dan il-kriterju biss din l-eccezzjoni tfalli legalment u ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-ghaxar (10) snin in buona fede.

<u>Mertu:</u>

Illi fil-mertu jirrizulta li bejn l-aventi causa tal-attrici u l-intimat Mario Attard kien sar ftehim cioe' konvenju esebit a fol. 50 tal-process li permezz tieghu ai termini tal-kundizzjonijiet kif impost fl-istess l-intimat obbliga ruhu li jixtri il-garaxx in kwistjoni. Mill-atti jirrizulta wkoll li l-prezz kollu miftiehem ghat-trasferiment tal-proprjeta' u cioe' dak ta' tlett elef u tlett mitt Liri Maltin (Lm3300) thallsu kollha mill-intimat lill-missier l-attrici (ara l-ircevuti a fol. 44 et seq) izda dan qatt ma resaq ghall-kuntratt finali sabiex isir it-trasferiment tal-proprjeta'. Sahansitra id-dokument cioe' l-ircevuta a fol. 47 tak-process taqra kif isegwi:

'Jiena hawn taht iffirmat ircevejt is-sommta ta' (Lm520) hames mija u ghoxrin lira Maltin minghand Mario Attard, hames mitt lira (Lm500) **bhala l-ahhar pagament** (*emfasi tal-Qorti*) u ghoxrin lira bhala imghax fuq bejgh ta' garage.'

Illi minn dak suespost jirrizulta li la darba sar il-hlas kollu dovut l-obbligu dar fuq il-venditur missier l-attrici li jersaq ghal kuntratt finali kif jaqra l-artikolu 12 tal-konvenju kif isegwi:

'12. Fi zmien xahar illi garage in vendita jkun sar proprjeta` tal-venditur permezz ta' divizjoni mal-ahwa Caruana, il-venditur jkun obbligat li jinforma lill—kompratur b'dan il-fatt.'

Isegwi l-artikolu 13 li jaqra kif isegwi:

'13. Kemm il-darba ma jsirx il-kuntratt minhabba raguni li tkun valida skond il-ligi, jigu rifusi lill-kumpratur kull pagament li jkun hallas bl-interessi inkluzi; il-kompratur jinghata kumpens tal-benefikati li l-kumpratur jkun ghamel fil-garage, pero il-venditur jkun intitolat ghal mitejn lira maltija kera fis sena ghal kemm ikun ilu okkupat il-garage mill-kompratur.'

Illi ghalkemm mill-atti jidher li f'xi mument il-garaxx in kwistjoni sar proprjeta' assoluta ta' missier l-attrici tant li huwa seta' jghaddi l-proprjeta' tal-istess permezz ta' donazzjoni lill-attrici, minn naha l-ohra fl-atti bl-ebda mod ma gie pruvat lil din il-Qorti li missier l-attrici (u li bhala s-successur tieghu fit-titlu l-attrici dahlet fiz-zarbun tieghu) qatt ottempera ruhu mal-obbligu tieghu skont il-klawzola 12 tal-konvenju li fi zmien xahar javza lill-intimat li l-garaxx sar proprjeta' assoluta tieghu sabiex b'hekk ikunu jistghu jersqu ghal kuntratt finali.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi attrici li l-validita' tal-konvenju in kwistjoni skadiet in vista tal-kundizzjoni sospensiva kontenuta fl-artikolu 12 tal-istess konvenju.

Illi in oltre fi kwalunkwe kaz anki li kieku ghall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tqis li l-konvenju huwa skadut, ai termini tal-artikolu 13, suggett li jigi pruvat li l-kuntratt ma sarx ghal raguni valida fil-ligi, l-intimat xorta wahda huwa meqjus li jgawdi titolu ta' kera fuq il-garaxx in kwistjoni u se mai l-attrici kellha tressaq it-talbiet taghha ai termini tal-kundizzjonijiet mposti fl-istess artikolu u mhux titlob unikament li din il-Qorti tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ukoll f'kaz li wiehed kellu jimxi mat-tezi li hemm kirja favur l-intimati konsegwentement tqum il-kwistjoni ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti sabiex tiddeciedi dwar l-istess.

Ghaldaqstant stante li ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-intimati qed jokkupaw il-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif issostni l-attrici, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni in buona fede;

2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva ai termini tat-tletin sena;
3. Tiddikjara l-ewwel talba attrici sorvolata;
4. Tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha rimanenti attrici.

   L-ispejjez dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni ghandhom jigu sopportati mill-intimati fil-bqija l-ispejjez kollha rimanenti ghandhom jigu sopportati mill-attrici."

<u>Rikors tal-appell tal-attriċi appellanti (04.03.2020):</u>

5. L-aggravji tal-attriċi, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) <u>Il-konvenju bejn missier l-attriċi u l-konvenut ma kienx reġistrat:</u>

Fl-ewwel lok targumenta li l-konvenju m'għandux validita` fil-liġi għaliex ma saritx prova li kien ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi kif kien jirrikjedi *ad validitatem* l-A.L. 7 tal-2004.

(ii) <u>Kondizzjoni sospensiva:</u>

Fit-tieni lok targumenta li l-Artikolu 12 tal-konvenju ma fih l-ebda kondizzjoni sospensiva li żammu ħaj, kif ikkonkludiet l-Ewwel Qorti. Tgħid li *se mai* kien l-Artikolu 6 li fih kondizzjoni sospensiva, pero` fi kwalunkwe każ il-konvenut kien ilu notifikat b' ittra uffiċjali mibgħuta minnha sa mill-2014 u għalhekk altru li kien jaf li l-garaxx għadda għandha.

(iii) Titolu ta' kera:

Fit-tielet lok issostni li l-Artikolu 13 ma jagħti l-ebda titolu ta' kera lill-konvenut. Tgħid li *dato ma non concesso* li kien jagħti tali titolu, sabiex wieħed iżomm fis-seħħ tali rimedju l-konvenut kellu jiftaħ kawża fejn jitlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju u jekk dan ma kienx possibbli jitlob rimedji oħra li jikkontempla l-istess konvenju u/jew il-liġi.

Risposta tal-appell tal-konvenuti (20.02.2024):

6. Il-konvenuti appellati wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex is-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, u għaliex l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellanti, iżda dan wara li ssollevaw li l-appell sar tardiv.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

L-appell "tardiv":

7. Il-konvenuti appellati fl-ewwel lok isostnu li l-appell sar wara 67 jum minn meta ngħatat is-sentenza. Għalkemm jirrikonoxxu li dan kien fiż-żmien meta kien hemm il-pandemija tal-COVID-19 isostnu li l-attriċi appellanti "*kellha tindika taħt liema dispożizzjonijiet u taħt liema avviż*

legali hija kienet qiegħda tintavola l-appell fl-4 ta' Mejju 2020 u cioe` liema Avviż Legali kien issospenda t-termini u meta dan l-Avviż Legali daħal in vigore."

8. Din il-Qorti fl-ewwel lok tosserva li fiż-żmien meta ngħatat is-sentenza in kwistjoni, l-Artikolu 226 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta kien jipprovdi li appell kellu jsir fi żmien għoxrin (20) jum mis-sentenza (u mhux fi żmien tletin (30) jum kif inhi l-pożizzjoni llum, riżultat tal-emendi li saru bl-Att XXXII tal-2021[1]). Għalhekk ladarba s-sentenza ngħatat fis-27 ta' Frar 2020,[2] f' ċirkostanzi normali, ir-rikors tal-appell kellu jiġi ppreżentat sat-18 ta' Marzu 2020.

9. Issa ċ-ċirkostanzi f' tali żmien ma kienu normali xejn minħabba dak kollu li ġabet magħha l-pandemija tal-COVID-19. Għal dak li huwa rilevanti għall-preżentata ta' dan ir-rikors tal-appell pero`, basta jingħad li l-Qrati tal-Ġustizzja kif ukoll ir-reġistru kien ingħalqu fuq ordni tas-Suprintendent tas-Saħħa Pubblika b'effett mis-16 ta' Marzu 2020[3], (cioe` jumejn qabel ma skada ż-żmien biex l-attriċi tippreżenta r-rikors tal-appell tagħha) filwaqt li r-reġistru reġa' nfetaħ b'effett mill-4 ta' Mejju 2020[4]. L-attriċi fil-fatt ippreżentat ir-rikors tal-appell tagħha proprju dakinhar li reġa'

[1] Att XXXII tal-2021 (Att Dwar ir-Riforma tal-Ġustizzja tal-Proċedura Ċivili (18.06.2021)
[2] Fis-sena 2020 Frar kellu 29 jum (*leap year*)
[3] **A.L. 65 tal-2020:** *"Ordni tal-2020 dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja"*
[4] **A.L. 177 tal-2020**: "*Ordni tal-2020 li jemenda l-Ordni dwar l-Għeluq tal-Qrati tal-Ġustizzja (Emenda Nru. 2)"*

nfetaħ ir-reġistru. Għaldaqstant bl-ebda mod ma jista' jingħad li r-rikors tal-appell ġie ppreżentat *fuori termine*.

Kronoloġija ta' fatti:

10. Qabel ma tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-attriċi appellanti din il-Qorti jidhrilha li ikun utli li tiġi elenkata s-segwenti kronoloġija ta' fatti.

> "01.02.1990 **Sar konvenju** li permezz tiegħu Victor Chircop (missier l-attriċi) obbliga ruħu li jittrasferixxi lill-konvenut Mario Attard il-garaxx in kwistjoni fi Triq il-Kurkanta, Ħaż-Żebbug għall-prezz ta' Lm3300. Dakinhar tħallas depożitu fl-ammont ta' Lm300.
>
> ---.08.1990 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddikjara li rċieva Lm620 mingħand Mario Attard (Lm500 parti mill-prezz tal-garaxx, u Lm120 imgħax).
>
> ---.02.1991 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddikjara li rċieva Lm600 mingħand Mario Attard (Lm500 parti mill-prezz tal-garaxx, u Lm100 imgħax).
>
> 06.08.1991 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddijara li rċieva Lm580 mingħand Mario Attard (Lm580 parti mill-prezz tal-garaxx, u Lm80 imgħax).
>
> 10.02.1992 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddikjara li rċieva Lm560 mingħand Mario Attard (Lm500 parti mill-prezz tal-garaxx, u Lm60 imgħax).
>
> 01.09.1992 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddikjara li rċieva Lm540 mingħand Mario Attard (Lm500 parti mill-prezz tal-garaxx, u Lm40 imgħax).
>
> 26.02.1993 **Riċevuta** maħruġa minn Victor Chircop fejn iddikjara li rċieva Lm520 mingħand Mario Attard, (Lm500 bħala l-aħħar pagament mill-prezz tal-garaxx, u Lm20 imgħax).
>
> 24.01.2012 **Sar kuntratt ta' diviżjoni** fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi li permezz tiegħu il-garaxx in kwistjoni ġie assenjat mill-aħwa Caruana u n-nisa rispettivi tagħhom lill-konjuġi Victor u Concetta Chircop (il-ġenituri tal-attriċi)[5]
>
> 02.09.2014 **Sar kuntratt ta' donazzjoni** fl-atti tan-Nutar Mariella Mizzi li permezz tiegħu Victor u Concetta Chircop ittrasferixxew lill-binthom l-attriċi

[5] Kif jirriżulta mill-provenjenza relattiva għall-kuntratt ta' donazzjoni tat-2 ta' Settembru 2014.

Josephine Dimech neé Chircop numru ta' proprjetajiet, fosthom il-garaxx mertu ta' din il-kawża.

12.11.2014 **<u>Ittra uffiċjali</u>** (3606/14) li permezz tagħha l-attriċi avżat lill-konvenut Mario Attard li l-konvenju tal-1990 **"***skada u spiċċa l-effett tiegħu*" u li għalhekk qiegħed jokkupa l-garaxx "*b'mod abbużiv u mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi*". Konsegwentement interpellatu sabiex jiżgombra minnu fi żmien ġimgħa u jgħaddi l-pussess battal tiegħu lilha."

<u>Il-kundizzjonijiet tal-konvenju tal-1 ta' Frar 1990:</u>

11. Il-konvenju tal-1 ta' Frar 1990 sar abbażi tas-segwenti kundizzjonijiet:

"1. Bil-prezz ta' tlett elef u tlett mitt lira Maltija Lm3,300 li minnhom qed jitħallsu tlett mitt lira Maltija (Lm300) preżenzjalment u titħalla riċevuta u l-bilanċ jitħallas permezz ta' pagamenti ta' ħames mitt lira Maltija l-wieħed kull sitt xhur, bl-interessi tat-tmienja fil-mija (8%) li jitħallsu kull sitt xhur b'lura.

2. Ir-road contribution tinsab imħallsa.

3. (maqbuża)

4. Spejjeż tal-kuntratt jitħallsu skont il-liġi.

5. Rigward appoġġi l-kumpratur la jħallas u lanqas jitħallas.

6. Dan il-konvenju hu validu għal żmien sena mil-lum pero jerġa' jiġġedded awtomatikament għal żmien sena oħra kemm-il darba ma tkunx saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Caruana u l-venditur, f' liema diviżjoni ser jiġi assenjat dan il-garage lill-venditur.

7. Il-kompratur jista' jqabbad mas-sistema tad-drenaġġ….

8. Il-garage igawdi servitu` ta' tieqa…

9. Il-garage qed jinbiegħ fi stat ta' ġebel u saqaf u mingħajr bieb ta' barra.

10. Il-kompratur jista' jieħu pussess tal-garage mill-lum stess.

11. Jekk kemm-il darba l-kumpratur jonqos minn xi pagament li jkun dovut u jkun laħaq għamel benefikati fil-garage, il-venditur ma jkunx obbligat li jħallas għall-imsemmija benefikati, u kull pagament li jkun għamel il-kumpratur jintilef a favur tal-venditur.

12. Fi żmien xahar illi l-garage in vendita jkun sar proprjeta` tal-venditur permezz ta' diviżjoni mal-aħwa Caruana, il-venditur jkun obbligat li jinforma lill-kompratur b' dan il-fatt.

13. Kemm-il darba ma jsirx il-kuntratt minħabba raġuni li tkun valida fil-liġi, jiġu rifużi lill-kumpratur kull pagament li jkun ħallas bl-interessi inklużi; il-kumpratur jingħata kumpens tal-benefikati li l-kumpratur ikun għamel fil-garage, pero` l-venditur jkun intitolat għal mitejn lira maltija kera fis-sens għal kemm ikun ilu okkupat il-garage mill-kumpratur."

L-ewwel aggravju:

In-nuqqas ta' prova ta' reġistrazzjoni tal-konvenju tal-1 ta' Frar 1990

12. L-attriċi appellanti fir-rikors tal-appell tagħha tibda' biex tgħid li l-konvenju m'għandux validita` fil-liġi għaliex ma saritx prova li kien ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi kif kien jistipula u jirrikjedi *ad validitatem* l-A.L. 7 tal-2004. Tgħid li ladarba ma ġiex debitament reġistrat fit-termini konċessi mil-liġi, dan il-konvenju, illum, sittax-il sena wara (wara 2004) ċertament li m'huwiex validu.

13. Ir-regoli tal-Avviż Legali 7 tal-2004 (*Regoli tal-2004 li jemendaw ir-Regoli dwar Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti*) relattiv għall-Kap 364 (*Att dwar it-Taxxa u fuq Dokumenti u Trasferimenti*), daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2004. Fir-rigward ta' konvenji li jkunu saru qabel l-1 ta' Jannar 2004 dan l-Avviż Legali jipprovdi li wara r-Regola 9 tar-*Regoli tal-1993 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti* (ir-regoli prinċipali) għandha tidħol ir-Regola 10 li s-subinċiż tagħha jaqra hekk:

"(5) Il-Kummissarju għandu jkun avżat b'dawk il-konvenji kollha ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta'Diçembru, 2003 jew qabel, sat-30 ta' Gunju, 2004; avviż ta' dawk kollha magħmula fl-1 ta' Jannar, 2004 jew wara, għandu jingħata b'dak il-mod imsemmi fil-paragrafu (4) ta' din ir-regola;

Iżda ebda avviż ma jkun meħtieg fil-każ ta' konvenju ta' bejgħ jew ta'

> *trasferiment ta' xi proprjetà immobbli jew ta' dritt reali fuqha magħmul qabel l-1 ta'Jannar, 2004, meta l-att għandu jkun ippubblikat qabel l-1 ta' Lulju, 2004."*

14. B'referenza għall-*proviso* tar-Regola 10(5), l-Artikolu 6 tal-konvenju in kwistjoni jagħmilha ċara li l-validita` tal-konvenju kienet waħda ta' sena, b'dan li l-konvenju kellu jiġġedded awtomatikament għal sena oħra f' każ li ma tkunx għadha saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Caruana u Victor Chircop, fejn il-garage kellu jiġi assenjat lil Victor Chircop. Għalhekk abbażi tal-Artikolu 6 tal-konvenju ċertament li ma jistax jingħad li l-konvenju kien jikkontempla li l-att ta' bejgħ jiġi ppubblikat wara l-1 ta' Lulju 2004, u allura abbażi ta' dan l-Artikolu 6 ma kienx hemm l-obbligu li jiġi reġistrat. Issa jekk l-Artikolu 12 tal-konvenju jammontax għal kondizzjoni sospensiva li żamm il-konvenju ħaj, din hija kwistjoni li twassalna għall-aggravju li ġej.

It-tieni aggravju:

L-Artikolu 12 jammonta għal kundizzjoni sospensiva li żammet il-konvenju ħaj?

15. L-Ewwel Qorti ma qablitx mat-teżi tal-attriċi li l-konvenju tal-1 ta' Frar 1990 skada. Hija qieset l-Artikolu 12 (fejn Victor Chircop obbliga ruħu li jinforma lil Mario Attard fi żmien xahar minn meta l-garaxx ikun sar proprjeta` tiegħu permezz ta' diviżjoni) bħala kondizzjoni sospensiva li żamm il-konvenju ħaj.

16. L-attriċi ħassitha aggravata b' din il-konklużjoni. Issostni li l-Artikolu 12 ma fih l-ebda kondizzjoni sospensiva u li *se mai* kien l-Artikolu 6 li kien fih kondizzjoni sospensiva. Tgħid li fi kwalunkwe każ il-konvenut kien jaf li l-garaxx kien għadda għandha meta ġie notifikat bl-ittra uffiċjali tal-2014. Tgħid ukoll li l-kuntratt ta' diviżjoni sar fl-24 ta' Jannar 2012 u li għalhekk it-terminu tal-konvenju, in pessima ipotesi, għalaq fl-1 ta' Frar 2013.

17. Din il-Qorti fil-fatt ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li l-Artikolu 12 żamm il-konvenju ħaj. Il-konvenju kien jibqa' ħaj kieku barra dan l-Artikolu 12 kien hemm provvediment ieħor li jispeċifika li l-konvenju kellu jibqa' validu sa perjodu ta' żmien minn meta Chircop ikun innotifika lil Attard fit-termini tal-Artikolu 12. Mhux talli ma kien hemm l-ebda provvediment f' dan is-sens, talli l-Artikolu 6 (li l-Ewwel Qorti skartat għal kollox) jagħmilha ċara li l-konvenju kien validu *"<u>għal żmien sena mil-lum</u> pero` jerġa' <u>jiġġedded awtomatikament għal żmien sena oħra</u> kemm-il darba ma tkunx saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Caruana u l-venditur…"* Issa l-imsemmija diviżjoni la saret fl-ewwel sena tal-konvenju, u lanqas fit-tieni sena tal-konvenju, pero` l-Artikolu 6 ma jikkontemplax tiġdid awtomatiku oltre l-iskadenza tat-tieni sena.

18. Jgħidu ħażin il-konvenuti appellati fir-risposta tal-appell tagħhom meta jgħidu li l-konvenju *"kien jiġġedded awtomatikament sena wara l-*

oħra ai termini tal-Artikolu 6". L-Artikolu 6 jipprovdi li l-konvenju jiġġedded awtomatikament għal "<u>żmien sena oħra</u>", mhux li jibqa' jiġġedded awtomatikament sena wara l-oħra indefinittivament. Għalhekk ladarba ma ġiet iffirmata l-ebda estenzjoni tal-konvenju, wara li għaddew sentejn mill-1 ta' Frar 1990 il-konvenju skada. L-Artikolu 12 bl-ebda mod ma żammu ħaj.

19. **Għalhekk fid-dawl tas-suespost, dan l-aggravju jirriżulta fondat.**

20. L-effett tal-fatt li konvenju skada hu li irrispettivament mill-fatt li l-konvenut ħallas lil Victor Chircop il-prezz intier tal-garaxx (inkluż il-fatt li uħud mill-pagamenti saru anke wara li skada l-konvenju), u mill-fatt li d-diviżjoni eventwalment saret fl-2012, l-istess Victor Chircop ma baqax legalment obbligat li jersaq għall-att ta' bejgħ sabiex jittrasferilu l-garaxx b'att pubbliku. Fiċ-ċirkostanzi isegwi wkoll li l-konvenut ma jistax ikompli jiġġustifika l-pussess tiegħu tal-garaxx abbażi tal-Artikolu 10 (li jgħid li jipprovdi li huwa "*jista' jieħu pussess tal-garage mil-lum stess*").

<u>It-tielet aggravju:</u>

Kien hemm titolu ta' kera?

21. L-Ewwel Qorti kompliet tgħid li anke kieku għall-grazzja tal-

argument kellu jitqies li l-konvenju huwa skadut (li din il-Qorti issib li hekk kien il-każ), ai termini tal-Artikolu 13, suġġett li jiġi ppruvat li l-kuntratt ma sarx għal raġuni valida fil-liġi, l-konvenut xorta huwa meqjus li jgawdi titolu ta' kera fuq il-garaxx u li *se mai* l-attriċi kellha tressaq it-talbiet tagħha ai termini tal-kundizzjonijiet imposti fl-istess artikolu u mhux titlob li jiġi dikjarat li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-garaxx mingħajr titolu validu fil-liġi. Żiedet tgħid li ukoll f' każ li wieħed kellu jimxi mat-teżi li hemm kirja favur il-konvenuti konsegwentement tqum il-kwistjoni tal-ġurisdizzjoni tagħha sabiex tiddeċiedi dwar l-istess.

22. L-attriċi appellanti ħassitha aggravata b' din il-pożizzjoni. Issostni li l-Artikolu 13 tal-konvenju, li jaqra hekk:

> *"13. Kemm-il darba ma jsirx il-kuntratt minħabba raġuni li tkun valida fil-liġi, jiġu rifużi lill-kumpratur kull pagament li jkun ħallas bl-interessi inklużi; il-kumpratur jingħata kumpens tal-benefikati li l-kumpratur ikun għamel fil-garage, pero` l-venditur jkun intitolat għal mitejn lira maltija kera fis-sena għal kemm ikun ilu okkupat il-garage mill-kumpratur."*

ma jagħti l-ebda titolu ta' kera lill-konvenut.

23. Din il-Qorti ssib li għandha raġun u jgħidu ħażin il-konvenuti appellati meta jgħidu li dan l-artikolu jagħmilha ċara li l-kera tidħol fis-seħħ jekk il-kuntratt ma jkunx seħħ għal titolu validu fil-liġi.

24. Dan l-Artikolu 13 sempliċiment jipprovdi li jekk il-kuntratt finali ma jkunx sar għal raġuni valida fil-liġi il-konvenut Mario Attard ikollu d-dritt li

jieħu lura l-pagamenti li jkun ħallas (inkluż l-interessi) għax-xiri tal-garaxx, inkluż li jiġi kkumpensat għall-benefikati li jkun għamel, b'dan li miċ-ċifra dovuta lilu trid titnaqqas Lm200 bħala kera favur Victor Chircop għal kull sena li jkun okkupa l-garaxx. Minkejja li tissemma' l-kelma "kera" bl-ebda mod ma jfisser li l-Artikolu 13 qiegħed jagħti lill-konvenut titolu ta' kera; dan l-Artikolu 13 sempliċiment jikkontempla li jekk l-att ta' bejgħ ma jkunx seħħ minħabba raġuni valida fil-liġi, Victor Chircop ikun intitolat għal kumpens (bħala kera) għaż-żmien li l-garaxx kien okkupat minn Mario Attard. Jiġi enfasizzat li Mario Attard kien tħalla jokkupa l-garaxx minn dakinhar tal-konvenju bl-intiża li l-istess garaxx eventwalment kien ser jinxtara minnu. Fl-Artikolu 10 tal-konvenju Victor Chircop kien ikkonċeda lil Mario Attard li "*jieħu l-pussess tal-garage mil-lum stess*", u mhux li joqgħod jistenna sakemm jixtri l-garaxx sabiex jidħol fih. Mill-Artikolu 13 jiġi neċessarjament inferit li jekk il-bejgħ ma jseħħx Mario Attard ikollu jirrilaxxja tali pussess, b'dan li għaż-żmien li kien okkupat minnu għandu jikkumpensa lil Victor Chircop bħallikieku kien qiegħed jikrih mingħandu.

25. **Għaldaqstant dan l-aggravju jirriżulta wkoll fondat.**

26. Ladarba jirriżulta li l-konvenut qiegħed jokkupa l-garaxx in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi isegwi li t-talbiet attriċi jimmeritaw li jintlaqgħu.

DECIDE:

27. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-attriċi u konsegwentement qiegħda tirriforma s-sentenza appellata billi:

(i) Tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti u fejn iddikjarat li l-ewwel talba attriċi kienet ġiet sorvolata;

(ii) Tirrevokaha fil-kumplament u konsegwentement tiċħad l-eċċezzjoni l-oħra tal-konvenuti, u tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tal-attriċi. Għall-finijiet tat-tielet talba tipprefiġġi żmien ta' tliet xhur mil-lum sabiex il-konvenuti jiżgumbraw mill-garaxx in kwistjoni u jirrilaxxjaw il-pussess tiegħu lill-attriċi.

28. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu interament mill-konvenuti.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Grazio Mercieca
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
jb