QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Ġunju, 2025.

Numru : 11

Rikors numru 77/2021/1 JVC

Josephine *sive* Joyce Dimech

v.

Joseph Cassar

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Joseph Cassar kontra deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar, 2024, fejn din ordnatlu sabiex jitlaq minn garaxx f'Ħaż-Żebbuġ u jgħaddih lura lill-attriċi Josephine Dimech fi żmien tliet xhur mid-data li s-sentenza tgħaddi b'ġudikat, peress li nstab li huwa kien qiegħed iżomm dan il-garaxx mingħajr titlu li jiswa fil-liġi.

Daħla

2. B’rikors maħluf imressaq fit-28 ta’ Jannar, 2021, l-attriċi Josephine *sive* Joyce Dimech fissret li hija kisbet il-garaxx bin-numru mhux uffiċjali, 3, li jinsab ġewwa bitħa interna li tidħol għaliha minn Triq il-Kurkanta, f’Ħaż-Żebbuġ, bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ donazzjoni magħmul fit-2 ta’ Settembru, 2014.

3. L-attriċi ssostni li l-konvenut Joseph Cassar qiegħed iżomm dan il-garaxx mingħajr titlu li jiswa fil-liġi u li ta’ xejn talbitu sabiex jerħih minn idejh għaliex huwa baqa’ jżomm dan il-garaxx għalih. Billi l-attriċi temmen li l-konvenut ma kellux difiża xi jressaq kontra t-talbiet tagħha biex joħroġ mill-garaxx, hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

*«1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża ai termini tal-**Artikolu 167 et seq tal-Kap. XII tal-Liġijiet ta’ Malta**;*

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati qegħdin jokkupaw [sic!] il-garage bla numru uffiċjali, però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol ghaliha minn Triq il-Kurkanta, [Ħaż-]Żebbuġ, Malta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jiżgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti [sic!] l-garaxx bla numru uffiċjali, però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol għalija minn Triq il-Kurkanta, [Ħaż-]Żebbuġ, Malta, ħielsa minn kull okkupazzjoni;

B’riżerva u mingħajr preġudizzju għal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti għall-ħlas ta’ danni konsegwenzjali u spejjeż oħra kontra l-intimat inkluż dawk tal-ittra uffiċjali 3397/2018 datata 27 ta' Settembru 2018 li huwa minn issa inġunt in subizzjoni.»

4. Fis-seduta tal-25 ta' Frar, 2021 (ara paġna 23 tal-atti tal-kawża), il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qieset li l-konvenut Joseph Cassar kellu mad-daqqa ta' għajn xi eċċezzjonijiet li seta' jressaq biex jikkontesta t-talbiet tal-attriċi u għalhekk ħallietu jressaq risposta maħlufa.

5. Din ir-risposta maħlufa ġiet imressqa mill-konvenut Joseph Cassar fil-11 ta' Marzu, 2021 u fiha qal hekk:

> *«1. Illi fl-ewwel lok l-esponent ħallas għas-saldu l-prezz tal-garaxx mertu tal-kawża u liema prezz għas-saldu ġie aċċettat mill-aventi kawża tar-rikorrenti kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
>
> *2. Illi fit-tieni lok minkejja li l-prezz kollu tħallas għas-saldu, l-aventi kawża tar-rikorrenti kellu problema fuq it-titolu u kwindi biex jersaq għall-kuntratt finali kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
>
> *3. Illi fit-tielet lok u fi kwalunkwe każ, l-esponent qed juża l-proprjetà b'titolu ta' kera billi l-istess esponent ħallas il-flus li baqgħu għand l-aventi kawża tar-rikorrenti u qatt ma ġew rifużi lura u kwindi hemm ħlas għall-użu tal-fond li fit-termini tal-liġi jikkostitwixxi ħlas ta' kera;*
>
> *4. Illi l-esponent ħallas ukoll lill-aventi kawża tar-rikorrenti l-prezz biex jinfeda ċ-ċens li hemm jew li kien hemm fuq il-fond mertu tal-kawża;*
>
> *5. Illi fir-raba' lok it-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċħuda fil-fatt, fid-dritt u fil-mertu stante li mhux ser jirriżultaw kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni tal-kawża;*
>
> *6. Illi fil-ħames lok ir-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjetà de quo;*
>
> *7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti Dimech Josephine.»*

6. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Jannar, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

«1. Tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti bħala sorvolata;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Cassar qiegħed jokkupa l-garaxx bla numru uffiċjali però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol għaliha minn Triq il-Kurkanta, [Ħaż-]Żebbuġ, Malta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tilqa' t-tielet talba u konsegwentement tordna lill-intimat Cassar sabiex fi tliet xhur mid-data minn meta din id-deċiżjoni tgħaddi in ġudikat sabiex jiżgombra u jirrilaxxa favur ir-rikorrenti Dimech il-garaxx bla numru uffiċjali però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol għaliha minn Triq il-Kurkanta, [Ħaż-] Żebbuġ, Malta ħieles minn kull okkupazzjoni.

Bl-ispejjeż kif mitluba interament a karigu tal-intimat Cassar.»

7. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

*«**Is-sitt eċċezzjoni – prova tal-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti:***

Illi bħala s-sitt eċċezzjoni tiegħu l-intimat Joseph Cassar eċċepixxa li r-rikorrenti trid tipprova l-provenjenza tat-titolu li qed tivvanta fuq il-proprjetà de quo.

Illi bħala prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech ippreżentat bħala għerq tat-titolu s-segwenti dokumenti:

1. Kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 6 et seq tal-proċess) fejn permezz tiegħu l-ġenituri tar-rikorrenti Victor u Concetta konjuġi Chircop iddonaw diversi immobbli fosthom il-fond mertu tal-kawża odjerna fejn ġie deskritt bħala s-segwenti: «4. Il-garage f'Ħaż-Żebbuġ Malta mingħajr numru uffiċjali però jinsab internament markat in-numru tlieta (3) u huwa mingħajr l-arja tiegħu, formanti parti minn kumpless mibni fuq il-plot immarkat bl-ittra "E" fuq id-dokument anness mal-att tiegħi preċitat datat 24.01.2012 bl-ittra "X", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf u mitejn metri kwadri (1,200mk) liema plot fih miegħu wkoll il-parti stradali li għandha kejl ta' ċirka ħamsa u tletin punt sebgħa sitta metri kwadri (35.76mk), kif muri bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-att datat 24.01.2012 bħala dokument ittra "L", liema plot tmiss mill-Majjistral ma' Triq il-Kurkanta, minn fejn huwa aċċessibbli, mill-Grigal ma' beni ta' familja Fenech jew l-aventi causa, u mil-lbiċ ma' beni tal-aventi causa tal-konjugi Chircop u oħrajn, jew irjieħ verjuri tal-valur dan il-garage ta' erbat elef ewro (€4,000). Il-blokka tikkonsisti minn erbgħa u għoxrin garage (24) u erba' flats fuqhom. Dan il-garage imiss mix-Xlokk u mill-Majjistral ma' garages oħra fil-kumpless u mil-Lbiċ mad-drive komuni.»

2. Kuntratt ta' diviżjoni datat 24 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 57 et seq tal-proċess) fejn permezz tiegħu l-ġenituri tar-rikorrenti l-konjuġi Chircop qasmu diversi proprjetajiet li kellhom fi stat indiviż ma' terzi. Il-fond mertu tal-kawża odjerna mess lill- konjuġi Chircop u ġie deskritt bil-mod segwenti:

> *«e) Il-plot immarkata bl-ittra "E" fuq id-dokument hawn anness bl-ittra "X", tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf u mitejn metri kwadri (1,200 m.k.) però fiha magħha wkoll il-parti stradali li għandha kejl ta' ċirka ħamsa u tletin punt sebgħa sitta metri kwadri (35.76 m.k.), kif murija bl-aħmar fuq il-pjanta hawn annessa bħala dokument ittra "L", tmiss mill-Majjistral ma' Triq il-Kurkanta, minn fejn hija aċċessibbli, mill-Grigal ma' beni ta' familja Fenech jew l-aventi causa, u mil-Ibiċ ma' beni tal-aventi causa tal-istess kondividenti ta' dan l-att, jew irjieħ verjuri, tal-valur din l-art ta' mitejn u tnejn u tletin elf disa' mija u sebgħa u tletin ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€232,937.34), però fuq din l-art Victor Chircop bena benefikati, ċjoè blokka ta' erbgħa u għoxrin garage (24) u erba' (4) flats fuqhom, liema benefikati għandhom valur ta' €232,937.34 oħra.»*

Fid-dawl tal-prova dokumentarja ppreżentata mir-rikorrenti l-Qorti m'għandhiex dubju dwar it-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna u għalhekk ser tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech bil-kawża odjerna qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Cassar mill-fond ossia garaxx bla numru uffiċjali però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol għaliha minnTriq il-Kurkanta, Żebbuġ, Malta stante li qiegħed jokkupa l-fond imsemmi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi l-intimat Joseph Cassar prinċipalment laqa' għal dan billi sostna li huwa ħallas għas-saldu l-prezz tal-garaxx u liema prezz għas-saldu ġie aċċettat mill-aventi kawża tar-rikorrenti. In konnessjoni ma' dan, l-intimat sostna wkoll li huwa ħallas lil aventi kawża tar-rikorrenti l-prezz biex jinfeda ċ-ċens li hemm jew kien hemm fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna. Fir-rigward fl-affidavit tiegħu (fol. 121) qal:

> *«…Morna għalhekk għand in-nutar bil-ħsieb li nagħmel il-kuntratt mal-ewwel. Kont ħadt miegħi Lm6000 kif ftehmna. Meta konna quddiem in-nutar, Chircop dawwar id-diska u qalli li dakinhar jista' biss jagħmel konvenju u li saħansitra kelli nżidu Lm400 biex iħallas iċ-ċens fuq l-art. Dawk l-Lm400 ma kellix fuqi u ma kontx tajthomlu imma il-prezz intier li konna ftehmna u ċjoè Lm6000 kont ħallasthom dakinhar tal-konvenju.*
>
> *Il-konvenju konna għamilnih għal 5 snin u kien tani ċ-ċavetta biex nużah. Jien kont nafdah għax kont ilni nafu. Quddiem in-nutar kont għidtlu li lest niffirma għal dan il-konvenju b'dawn il-kundizzjonijiet basta jassigurani li l-garaxx ma jeħoduli ħadd. Hu kien saħansitra ħa ġurament quddiem in-nutar li l-garaxx ħadd ma kien se jeħoduli. Il-garaxx li ftehmna fuqu kien numru 3 f'bitħa privata fi Triq il-Kurkanta.*
>
> *Il-konvenju baqa' validu u ġie estiż għal darba darbtejn sal-2009. Nel frattemp jien kont qed inħallas l-Lm400 li kien għad fadal b'rati annwali ta'*

Lm20. Jien kont niġri ħafna wara Chircop biex nagħmlu l-kuntratt imma kien jgħidli li kien għad kellu l-problemi biex jaqsam. Jien kont ngħidlu li bil-konvenju ma għandi xejn u kont ġa ħallastu l-prezz kollu tal-garaxx.»

Il-Qorti rat li r-rikorrenti a fol. 24 et seq tal-proċess ippreżentat kopja tal-konvenju msemmi datat 30 ta' Ġunju, 1994 u l-estensjonijiet tal-konvenju li saru in segwitu. Minn ħarsa lejn il-konvenju u l-estensjonijiet jirriżultaw is-segwenti punti:

i) il-prezz miftiehem bejn il-partijiet kien dak ta' sitt elef u erba' mitt lira tal-munita l-antika (Lm 6,400) ekwivalenti għas-somma ta' erbatax-il elf disa' mija u seba' ewro u disgħa u disgħin ċenteżmu (€14,907.99) li minnhom kien tħallas l-ammont ta' sitt elef tal-munita l-antika (Lm 6,000).

Fil-konvenju ma ssir l-ebda referenza li l-erba' mitt lira Maltin (Lm400) huma dovuti għaċ-ċens kif allegat mill-intimat però jirriżulta li huma parti mill-prezz tal-garaxx. Fl-atti l-intimat lanqas ma ressaq prova konsistenti f'riċevuti tal-allegat ħlas tal-imsemmija erba' mitt lira Maltin (Lm 400) rappreżentanti skontu ċens fuq il-garaxx.

ii) il-konvenju kien validu għal perijodu ta' ħames (5) snin minn dakinhar tal-iffirmar u ċjoè mit-30 ta' Ġunju, 1994. Dan kien ifisser li l-konvenju kien validu sat-30 ta' Ġunju, 1999. Mill-atti jirriżulta li saru s-segwenti estensjonijiet:

a. Estensjoni datata 14 ta' Jannar, 2000 għal perijodu ta' ħames (5) snin li kellu jibqa' validu sal-14 ta' Jannar, 2005 (ara estensjoni a fol. 25 tal-proċess);

b. Estensjoni datata 2 ta' Ġunju, 2004 għal perijodu ta' ħames (5) snin li kellu jibqa' validu sat-2 ta' Ġunju, 2009 (ara estensjoni a fol. 26 tal-proċess).

Għalkemm il-validità o meno tal-konvenju u tal-estensjonijiet mhijiex mertu tal-kawża odjerna, il-Qorti ma tistax ma tissenjalax li l-konvenju oriġinali tat-30 ta' Ġunju, 1994 kien laħaq skada b'perijodu ta' 'l fuq minn sitt xhur meta saret l-ewwel estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000.

Illi l-intimat Joseph Cassar meta mistoqsi in kontroeżami fis-seduta tat-2 ta' Marzu, 2023 (a fol. 127 et seq tal-proċess) ikkonferma li kuntratt bejn il-partijiet ma sarx:

«Dr Franco Galea: Però naqblu li inti, għajr dan il-konvenju li ġie preżentat fil-kawża, inti ma għamilt xejn iżjed ma' Victor Chircop.

Xhud: Le li għamilt qabel, xtrajt qabel mingħandu jien Victor Chircop

Dr Franco Galea: Le le għamilt il-konvenju. Meta qed tgħid xtrajt, għax għamilt il-konvenju.

Xhud: Iva.

Dr Franco Galea: Kuntratt naqblu li ma għamilt qatt.

Xhud: Le ma għamilna qatt kuntratt.»

*Illi l-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** partikolarment is-subartikoli 1 u 2 li huma l-aktar rilevanti għall-każ odjern jitkellmu dwar il-wegħda ta' bejgħ u x'jiġri fil-każ li jagħlaq iż-żmien tal-wegħda ta' bejgħ. Jiddisponu illi:*

> ***1357**. (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.»*

*Illi minn ħarsa lejn dawn iż-żewġ subartikoli tal-**Artikolu 1357** jinsorġi li wegħda ta' bejgħ ma titqiesx bħala bejgħ u li l-effett tal-wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet salv jekk ma jkunx hemm interpellazzjoni kif indikat. Kif ikkonfermat mill-intimat Cassar innifsu kuntratt bejn il-partijiet qatt ma sar, u lanqas ma jirriżulta li mill-aħħar estensjoni tal-konvenju u ċjoè dak datat 2 ta' Ġunju, 2004 li skada fit-2 ta' Ġunju, 2009 ma saret xi interpellazzjoni b'att ġudizzjarju sabiex l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti jersqu għal att finali. Dan ifisser li l-effetti tal-ftehim li kien hemm bejn l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti u l-intimat Cassar illum spiċċa irrispettivament mill-ħlas li kien laħaq sar fuq il-konvenju oriġinali tat-30 ta' Ġunju, 1994 (fol. 24) u li kien anke ġie aċċettat mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti.*

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Cassar fejn eċċepixxa li fi kwalunkwe każ huwa qiegħed juża l-proprjetà b'titolu ta' kera billi ħallas il-flus li baqgħu għand l-aventi kawża tar-rikorrenti u qatt ma ġew rifużi lura u kwindi hemm ħlas għall-użu tal-fond li fit-termini tal-liġi jikkostitwixxi ħlas ta' kera. Illi fir-rigward l-intimat fl-affidavit tiegħu a fol. 121 jgħid illi:

> *«Meta kont nippressah b'dan il-mod, kien iserraħli moħħi billi jgħidli għad qed inħallsu dawk l-Lm400 li fadal bir-rata ta' Lm20 fis-sena u kien qalli li biex inkun ċert li l-garaxx ma jeħoduli ħadd, kien qed jeħodhom fis-sena bħala pagament ta' kera fuq il-garaxx biex jissalvagwardjali l-garaxx. Però kien talabni li fuq l-Lm400, billi konna se nibqgħu nħallsuhom hekk, jitħallsu l-interessi mis-sena 1999.»*

Illi l-Qorti tibda billi tirrileva li l-intimat ma jagħtix verżjoni konsistenti billi filli

jgħid li l-erba' mitt lira tal-munita l-antika(Lm400) huma ħlas taċ-ċens u filli jgħid li dawn kienu qed jitħallsu bħala kera. Il-Qorti tqis din l-allegazzjoni tal-intimat li bejn il-partijiet sar ftehim ta' kera bħala inverosimili prinċipalment għaliex fl-atti ma tressqet prova tal-imsemmi ftehim ta' kera. Imbagħad anke li kieku kellu jiġi kkunsidrat li l-ftehim ta' kera kien wieħed bil-fomm, fl-atti ma tressqitx l-iċken prova ta' ħlas ta' xi kera. In oltre jekk verament dawn l-erba' mitt lira Maltin (Lm400) kienu qegħdin jitħallsu f'kera jew ċens (kif allegat preċedentement) il-minimu li kellu jsir hu li f'waħda mill-estensjonijiet issir referenza għal dan jew li jintalbu rċevuti. Pjuttost jirriżulta li mill-konvenju oriġinali tat-30 ta' Ġunju, 1994 sal-ewwel estensjoni li saret fl-14 ta' Jannar, 2000 effettivament kien għadu ma sar l-ebda ħlas billi r-referenza fl-estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000 issir għal ammont sħiħ ta' erba' mitt lira Maltin (Lm 400). Tant li l-ammont ta' erba' mitt lira Maltin (Lm400) ma kienx qiegħed jitħallas kif iddikjarat mill-intimat, li fl-estensjoni tal-14 ta' Jannar, 2000 (fol. 25) jirriżulta li ġie miftiehem li fuq l-ammont imsemmi kellu jibda jiddekorri l-imgħax bis-sena b'lura. Li kieku verament kien qiegħed jitħallas xi ammont mill-ammont ta' erba' mitt lira tal-munita l-antika (Lm400) bħala kera, l-Qorti tifhem li l-interessi kellhom jiddekorru fuq il-bilanċ u mhux fuq l-ammont sħiħ kif iddikjarat. Il-Qorti temmen li dak eċċepit mill-intimat Cassar fit-tielet eċċezzjoni tiegħu ma kien xejn għajr tentattiv kif jista' b'xi mod iżomm ferm xi drittijiet fuq il-garaxx bin-numru mhux uffiċjalment tlieta (3), liema garaxx kien gie lilu mwiegħed u li saħansitra tiegħu kien ħallas somma sostanzjali sabiex jakkwistah. Madanakollu fid-dawl ta' dak li ngħad il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad ukoll din l-eċċezzjoni.

Finalment dwar it-tieni eċċezzjoni tal-intimat fejn sostna li minkejja li l-prezz tħallas kollu għas-saldu l-aventi kawża tar-rikorrenti kellu problema fuq it-titolu u kwindi biex jersaq għall-kuntratt finali, jirriżulta li għalkemm huwa minnu li l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kellu problema ta' titolu billi l-proprjetà inkwistjoni kienet għadha miżmuma fi stat indiviż ma' terzi u għalhekk l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ma setgħux jersqu fuq l-att finali, xorta jibqa' l-fatt li l-konvenju tħalla jiskadi fit-2 ta' Ġunju, 2009 u għal dan in-nuqqas ma taħtix ir-rikorrenti. Għalhekk il-Qorti tqis li l-intimat Cassar ma rnexxilux iressaq prova li għandu titolu validu fuq il-proprjetà de quo.

Għaldaqstant il-Qorti ser tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tordna l-iżgumbrament u r-rilaxx tal-garaxx bla numru uffiċjali però indikat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) u li jinsab ġo bitħa interna li tidħol għaliha minn Triq il-Kurkanta, [Ħaż-]Żebbuġ, ħielsa minn kull okkupazzjoni da parte tal-intimat.

Il-Qorti tħalli impreġudikati kwalunkwe jeddijiet relatati mal-irkupru ta' flus imħallsa mill-intimat Cassar.»

8. Il-konvenut Joseph Cassar appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq fil-15 ta' Frar, 2024, bl-aggravji jkunu dawn: (i) li hemm żball fis-

sentenza appellata għaliex dak ordnat fiha ma jistax iseħħ minħabba li l-kawża ma saritx ukoll kontra martu; u (ii) li huwa kien vittma tal-qerq imwettaq minn missier l-attriċi.

9. L-attriċi Josephine *sive* Joyce Dimech wieġbet għal dan l-appell fl-14 ta' Mejju, 2024 u hemmhekk hija tat ir-raġunijiet tagħha għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

10. Il-Qorti, wara li rat dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ, u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

11. L-**<u>ewwel aggravju</u>** tal-konvenut għandu x'jaqsam mal-fatt li fil-kawża ma ġietx imħarrka wkoll martu Rose Cassar. Huwa jgħid li hemm żball fis-sentenza għaliex fil-fehma tiegħu l-ordni tal-Ewwel Qorti biex huwa jagħti lura l-garaxx lill-attriċi ma tistax titwettaq minħabba li martu Rose Cassar ma ġietx imdaħħla f'din il-kawża. Jispjega li anke martu kienet parti mill-konvenju tat-30 ta' Ġunju, 1994. Għalhekk jargumenta li huwa ma jistax jagħti l-pussess battal lill-attriċi, kemm għaliex is-sentenza appellata ma torbotx lill-mara tiegħu, kif ukoll għaliex l-istess mara tiegħu

qiegħda tokkupa wkoll dan il-garaxx u qiegħda tippretendi hija wkoll li għandha jeddijiet fuqu.

12. Din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tieħu wisq ħin biex twarrab dan l-aggravju.

13. Tajjeb jew ħażin, l-attriċi għażlet f'din il-kawża li titlob l-iżgumbrament biss tal-konvenut Joseph Cassar u mhux ukoll ta' martu Rose Cassar. L-Ewwel Qorti laqgħet sewwasew din it-talba u ordnat lill-konvenut sabiex fi żmien tliet xhur minn meta din is-sentenza tgħaddi b'ġudikat jitlaq mill-garaxx u jroddu lura lill-attriċi ħieles minn kull okkupazzjoni. Ma jistax għalhekk il-konvenut jippretendi li jibqa' jżomm il-garaxx għar-raġuni biss li martu ma ġietx imdaħħla fil-kawża.

14. Jista' jkun hemm argument li din is-sentenza ta' żgumbrament ma torbotx lil martu Rose Cassar minħabba dak li jgħid l-**Artikolu 237 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, argument dan li din il-Qorti mhijiex beħsiebha tistħarrġu f'din is-sentenza għaliex joħroġ 'il barra mill-parametri ta' din il-kawża. B'daqshekk però, hu x'inhu l-każ, l-assenza ta' Rose Cassar f'dawn il-proċeduri ma jagħti ebda jedd lill-konvenut sabiex ma joqgħodx mal-ordni tal-Ewwel Qorti biex joħroġ u jrodd lura l-garaxx lill-attriċi ħieles minn kull okkupazzjoni tiegħu. Tassew la l-Ewwel Qorti sabet li l-konvenut kien qiegħed iżomm dan il-garaxx

mingħajr titlu validu fil-liġi, mela allura skont l-**Artikolu 556 tal-Kodiċi Ċivili** huwa marbut li jroddu lura u mhux jibqa' jokkupah inġustament.

15. Din il-Qorti għalhekk tara li ma seħħ l-ebda żball fis-sentenza appellata, b'dana li l-ewwel aggravju qiegħed jiġi miċħud.

16. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>**.

17. Il-konvenut jitlob bil-ħrara lil din il-Qorti sabiex tqis il-fatt li huwa ġie mqarraq minn missier l-attriċi, li minkejja li rċieva l-prezz tal-garaxx ħlief għal Lm400, dan baqa' ma resaqx għall-kuntratt ta' bejgħ tiegħu għaliex baqa' jgħidlu li kien hemm bżonn li l-ewwel isir kuntratt ta' diviżjoni biex isir sid waħdu tal-garaxx. Iżid li missier l-attriċi kien anke ftiehem miegħu sabiex isir ħlas fis-sena għall-okkupazzjoni tal-garaxx u dan sakemm isir l-att finali tal-bejgħ. Għalkemm il-konvenut jaċċetta li ma kienx hemm ftehim espliċitu ta' kirja, madankollu huwa jistqarr li l-ftehim li kien hemm bejnu u missier l-attriċi juri li missier l-attriċi kien qed jagħraf li l-konvenut għandu titlu li jżomm il-garaxx. Il-konvenut itemm jgħid li missier l-attriċi kellu kundizzjoni imposta fuqha li permezz tagħha l-konvenju baqa' ma skadiex. Din il-kundizzjoni kienet li l-missier l-attriċi kellu jgħarrfu meta kellu jsir il-kuntratt ta' bejgħ. Il-konvenut appellant iżda jilmenta li minflok sar il-kuntratt ta' bejgħ, missier l-attriċi mhux biss ħallih imdendel iżda spiċċa saħanistra sabiex għadda l-garaxx b'donazzjoni lill-attriċi.

18. Għad li din il-Qorti qiegħda tifhem fejn irid jipprova jasal il-konvenut appellant b'dan l-aggravju, b'danakollu però xorta waħda hija ma tistax tagħtih raġun.

19. Huwa minnu li fil-konvenju tat-30 ta' Ġunju, 1994 ġie ddikjarat li l-konvenut u martu Rose Cassar kienu qegħdin iħallsu lill-ġenituri tal-attriċi s-somma ta' Lm6,000 akkont mill-prezz sħiħ tal-garaxx iffissat għal Lm6,400, bħalma huwa veru wkoll li fl-istess konvenju ġie ddikjarat li ċ-ċavetta tal-garaxx kienet qiegħda tiġi mgħoddija lill-konvenut u lil martu. Dan kollu iżda ma jsarraf f'ebda akkwist tal-garaxx għaliex konvenju huwa biss wegħda li aktar 'il quddiem isir kuntratt ta' xiri-u-bejgħ (ara ***Publius Farrugia et v. Maurizio sive Mauro Azzopardi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Ġunju, 2024). Għalhekk sakemm il-konvenut u missier l-attriċi kienu għadhom fl-istadju tal-konvenju, il-garaxx kien għadu ma ġiex trasferit lill-konvenut u dan minkejja li huwa kellu ċ-ċwievet tiegħu u saħansitra anke kważi ħallas il-prezz kollu għax-xiri tal-garaxx. Jgħid x'jgħid il-konvenut, il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' ma sarx u għalhekk il-konvenut ġie li spiċċa qatt ma akkwista dan il-garaxx.

20. Il-konvenut iżda jgħid ukoll fl-aggravju tiegħu li l-konvenju tat-30 ta' Ġunju, 1994 għadu ħaj minħabba li dan huwa suġġett għall-kondizzjoni li missier l-attriċi kellu jinfurmah biex isir il-kuntratt finali malli jiġi ffirmat il-

kuntratt ta' diviżjoni li bih missier l-attriċi jsir is-sid esklussiv tal-garaxx.

21. Din il-kondizzjoni msemmija mill-konvenut, li din il-Qorti qiegħda tifhem li suppost hija ta' sura sospensiva, però ma tirriżulta mkien mill-kitba tal-konvenju.

22. Mod ieħor, dak li jirriżulta mill-kitba tal-konvenju oriġinali huwa biss li l-konvenju kien validu għal żmien ta' ħames snin. Dan iż-żmien l-ewwel ġie mtawwal sal-14 ta' Jannar, 2004 b'kitba tal-14 ta' Jannar, 2000 u mbagħad reġa' ġie mtawwal sat-2 ta' Ġunju, 2009 b'kitba oħra tat-2 ta' Ġunju, 2004. Wara t-2 ta' Ġunju, 2009 ma sar l-ebda tiġdid ieħor tal-konvenju. Hekk ukoll, ma ttieħdu ebda proċeduri skont id-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** sabiex tiġi onorata l-wegħda tal-bejgħ tal-garaxx. Qalet tajjeb għalhekk l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata li l-konvenju tilef l-effetti kollha tiegħu b'seħħ mit-2 ta' Ġunju, 2009.

23. Sakemm kien għadu jorbot il-konvenju, kien hemm il-jedd li l-konvenut iżomm u jgawdi l-garaxx għaliex missier l-attriċi kien iddeċieda li jgħaddi ċ-ċwievet tal-garaxx mal-kitba tal-konvenju. Iżda mal-mument li skada l-konvenju fit-2 ta' Ġunju, 2009, kull pussess li l-konvenut seta' kellu fuq il-garaxx l-ewwel sar wieħed prekarju (ara ***Joseph Micallef et v. Ruben Azzopardi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024), mbagħad dan il-pussess inbidel f'wieħed abbużiv malli huwa ġie

mitlub biex irodd il-garaxx lura u baqa' ma raddux (ara ***Philip Chircop et v. Felix Mifsud*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021). Kemm hu hekk, ġie mtenni li t-tolleranza jew il-prekarju sakemm jibqgħu jeżistu jiġġustifikaw it-tgawdija fuq il-ħaġa, iżda, hekk kif ir-rieda tal-konċedent li jtemm ir-rapport issir magħrufa, dan iġib it-tmiem ta' dan l-istess dritt ta' tgawdija u mhux mistenni jew tollerat, min b'approfittar, jippretendi li jivvanta drittijiet proprji, li ma baqalux. L-uniku obbligu tiegħu jibqa' dak tar-radd lura tal-ħaġa (ara ***Pawlu Bezzina et v. Charles Vassallo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Mejju, 2015).

24. Fl-aħħar nett, il-konvenut jallega li huwa kien laħaq xi forma ta' arranġament ieħor ma' missier l-attriċi sabiex ikompli jżomm il-garaxx sakemm isir il-kuntratt finali. Dan l-arranġament iżda kif sewwa qalet l-Ewwel Qorti, ma ġie bl-ebda mod pruvat fl-atti ta' din il-kawża.

25. Jiġi b'hekk, li l-konvenut ma seħħlux juri li huwa għandu jedd fil-liġi biex iżomm il-garaxx u għalhekk anke t-tieni aggravju tiegħu qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell ta' Joseph Cassar u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż

kollha kontra l-imsemmi Joseph Cassar.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss