MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-2 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 716/2003

Francis Vella, Emanuel Vella, Carmelo Vella, John Vella, Joseph Vella u Lorenza Abela
vs
Rita Mallia, Mary Vella, Jennifer Saliba, Emanuel Vella, Orazio Vella bhala werrieta tad-defunta Evangelista Vella

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Illi l-partijiet kontendenti huma lkoll werrieta tad-defunti Emanuel u Paola konjugi Vella; u
Illi l-assi ereditarji tad-defunti konjugi Vella tikkonsisti f'diversi proprjetajiet, u cioe` l-fond bin-numru sitta u tmenin (86), Tower Street, Mosta, kif ukoll garage bla numru ufficjali fi Triq il-Bergamott gia E.B. Vella Street, Mosta, u hanut bla numru fi Triq il-Bergamott gia E.B. Vella Street, Mosta, kif ukoll diversi porzjonijiet ta' ghelieqi fil-lokalitajiet maghrufa bhala tat-Torba, fil-limiti ta' Hal-

Lija, ohrajn fil-lokalita` maghrufa bhala l-Batterija fil-kuntrada Ta' Bizbizija, limiti tal-Mosta, u ohrajn fil-lokalita` maghrufa bhala Ta' Zakkarija, fil-kuntrada Ta' Bizbizija, Mosta, kif ukoll ghalqa msejha Ta' Charlie mqabbla lill-kontendenti, u ghalqa ohra prezentement imqabbla lill-attur Emanuel Vella, kif ukoll cens gravanti ghalqa maghrufa bhala Tal-Barrieri limiti ta' H'Attard; u

Illi permezz ta' skrittura datata 27 ta' Didembru 2002, il-partijiet kontendenti ftehmu illi l-proprjeta` kollha elenkata u deskritta fl-istess att, ghandha tinqasam fi tliet (3) porzjonijiet u tigi assenjata lill-partijiet kondivendi wara li jitilghu bix-xorti, kif fil-fatt sar; u

Illi permezz ta' l-istess skrittura, il-partijiet kontendenti obbligaw ruhhom illi fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-iskrittura, huma kellhom jersqu ghall-att finali ta' divizjoni *precizament a bazi tal-ftehim milhuq dakinhar,* u

Illi l-konvenuti, ghalkemm interpellati diversi drabi sabiex jersqu ghall-att finali ta' qsim u assenjazzjoni tal-beni ereditarji msemmija, skond il-ftehim datat 27 ta' Didembru 2002, baqghu inadempjenti;

L-atturi talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddecidi illi l-konvenuti ma ottemperawx ruhhom mas-sejha ufficjali li saritilhom mill-atturi u naqsu milli jersqu ghallpubblikazzjoni tal-att finali ta' qsim u assenjazzjoni tal-beni ereditarji tad-defunti Emanuel u Paola konjugi Vella, u dan ai termini tal-ftehim milhuq bejn il-partijiet kontendenti datat 27 ta' Dicembru 2002.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt relattiv.

3. Tinnomina Nutar Pubbliku ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt u kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata 17 ta' Gunju 2003, kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni. B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni li qed isofru per konsegwenza tal-inadempjenza tal-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Mary Vella u Rita Mallia li eccepew:

1. Illi t-talbiet tal-atturi ma jistghux jigu akkolti stante li huma improponibbli legalment in vista tal-fatt li l-kawza odjerna giet intavolata wara li t-terminu stipulat fl-iskrittura in kwistjoni kien diga skada;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess gie eccepit inoltre n-nullita` tal-iskrittura datata 27 ta Dicembru 2002 in vista tal-fatt li pjanta msemmija fl-istess la giet annessa mal-ftehim u wisq anqas giet iffirmata mill-kontendenti filwaqt li s-site plan indikata fl-imsemmija skrittura bhala addizzjoni ossia korrezzjoni ma gietx awtorizzata u ffirmata mill-komparenti;

3. Illi fit-tielet lok giet eccepita wkoll in-nullita` tal-iskrittura ffirmata bejniethom datata 27 ta' Dicembru 2002 stante li tinsab afflitta minn vizzju fil-kunsens moghti mill-eccipjenti ai termini tal-artikoli 974, 976 (1) u 981 (1) Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

4. Illi fir-raba' lok u minghajr pregudizzju ghall-premess gie rilevat li l-iskrittura in kwisjtoni ma tirriflettix il-ftehim milhuq bejn l-istess kontendenti fuq pjanta apposita li kienet giet cirkolata bejniethom partikolarment meta tqis li l-imsemmija pjanta annesa mmarkata Dok A kienet tifforma l-qofol kollu tal-ftehim ta' bejniethom u dana kemm ghar-rigward l-art tal-Bisbisija u kif ukoll rigwardanti l-art tat-Torba;

5. B’riserva li jigu prezentati eccezzjonijet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ Jennifer Saliba, Emanuel Vella u Orazio Vella bhala werrieta tad-defunta Evangelista Vella li eccepew:

1. Illi l-konvenuti qatt ma oggezzjonaw li jersqu ghall-kuntratt ta’ divizjoni msemmi mill-atturi fic-citazzjoni prezentata minnhom.

2. Illi l-konvenuti nfurmaw lill-atturi kemm-il darba li huma kienu lesti jersqu ghall-kuntratt ta’ divizjoni in kwistjoni u kien biss bin-nuqqas ta’ eredi ohra li dan l-istess kuntratt qatt ma sar.

3. Illi ghalhekk il-konvenuti ma ghandhomx jigu ordnati jhallsu xi spejjez f’dawn il-proceduri stante li l-istess atturi kienu infurmati diversi drabi li l-konvenuti lesti li jaddivjenu ghall-kuntratt ta’ divizjoni in kwistjoni.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din id-decizjoni hija dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Mary Vella u Rita Mallia li t-talbiet tal-atturi ma jistghux jigu akkolti stante li huma improponibbli legalment in vista tal-fatt li l-kawza odjerna giet intavolata wara li t-terminu stipulat fl-iskrittura in kwistjoni kien diga skada. Il-fatti tal-kaz bazikament jirrigwardaw il-fatt li l-kontendenti huma lkoll werrieta tad-defunti Emanuel u Paola konjugi Vella u li kienet saret skrittura datata 27 ta’ Dicembru 2002 li permezz taghha l-partijiet kontendenti ftehmu li l-proprjeta` kollha elenkata ghandha tinqasam fi tliet

porzjonijiet u assenjata lill-partijiet wara li dawn jitilghu bix-xorti. Fl-istess skrittura l-partijiet kienu ftehmu "illi huma qablu li ghalkemm itellghu x-xorti llum, pero` l-att finali ta' divizjoni ghandu jigi pubblikat fi zmien sitt (6) xhur mil-lum." In segwitu gara li kien hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet tant li kien hemm anke korrispondenza skambjata bejn il-konsulenti legali dwar dan l-aspett u cioe` ittra ufficjali tat-18 ta' Frar 2003 ta' Dr. Peter Fenech (fol 34), b' risposta ta' Dr. Angelo Farrugia tas-6 ta' Marzu, 2003 (fol 35). Gara li l-partijiet ma waslux fi ftehim u ghalhekk fis-17 ta' Gunju, 2003 intbaghtet ittra ufficjali mill-atturi lill-paritjiet l-ohra biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt izda l-kuntratt ma sarx u fis-16 ta' Lulju 2003 giet intavolata l-kawza odjerna.

Il-bazi tal-ewwel eccezzjoni ta' Mary Vella u Rita Mallia hi li l-provvedimenti tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 mhumiex applikabbli ghall-kaz in ezami. Min-naha ta' Jennifer Saliba, Mary Vella u Emanuel Vella dawn ghalkemm konvenuti ma oggezzjonawx li jersqu ghall-kuntratt ta' divizjoni. Il-konvenuti Rita Mallia u Mary Vella jsostnu li l-ftehim kien wiehed ta' divizjoni bejn l-ahwa dwar beni komuni provenjenti mill-wirt tal-genituri taghhom u ghalhekk ma kienx jirrigwarda weghda ta' trasferiment taht titolu ta' bejgh jew enfitewsi. Huma jsostnu li l-imsemmi ftehim kien vinkolanti ghall-perjodu pattwit u cioe` ghas-sitt xhur u li jekk ma jsir xejn matul dan iz-zmien tali ftehim inizzjali jaqa' u jsir bla ebda effett. Fil-fatt qabel id-data tas-26 ta' Gunju 2003 intabghtet ittra ufficjali u jinkombi ghalhekk fuq il-Qorti biex tara jekk il-fatt li ntabaghtet din l-ittra ufficjali hux sufficjenti legalment biex iwassal ghal xi obbligu tal-konvenuti li xorta wahda jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv. Jekk l-ittra ufficjali mhix sufficjenti wiehed jasal fil-pozizzjoni li wara li ghadda t-terminu pattwit u ghalhekk meta spicca kull obbligu, giet istitwita kawza li ghalhekk ma tista' tipproduci ebda effett. Fil-kaz in ezami jinkombi ghalhekk fuq il-Qorti li tezamina bir-reqqa l-effetti li setghet tikkawza l-ittra ufficjali tas-17 ta' Gunju 2003.

L-artikolu 1357 jaghmilha cara li qieghed jitkellem dwar weghda ta' bejgh u mkien ma jitkellem dwar divizjoni ta'

proprjeta`. Infatti l-lokuzzjoni weghda ta' bejgh qeghdha cara fl-ewwel kif ukoll fit-tieni subartikolu apparti min-nota deskrittiva fil-margini. Fil-fehma tal-Qorti dan iwassal li tali artikolu mhux applikabbli ghall-kaz in ezami. Fejn il-ligi titkellem trid titkellem b' mod car (***ubile vox voluit dixit***) waqt li fil-kaz in ezami ghandna divizjoni ta' proprjeta` u mhux weghda ta' bejgh.

L-artikolu 1357 tal-Kap 16 huwa wiehed applikabbli specifikament ghal dak li ssemmi l-istess ligi, u cioe` ghall-bejgh li hu trattat specifikament taht it-Titolu VI tal-Kodici Civili. Infatti a differenza ta' atti interpellatorji ohra mhuwiex mehtieg li dina tkun giet notifikata lill-parti l-ohra; parti fil-konvenju kull ma trid taghmel huwa li tipprezenta fir-registru tal-Qorti att gudizzjarju fejn tesprimi dina l-volonta` taghha [Winston Azzopardi pro et nomine vs John Mary Vella et deciza 20 ta' Ottubru, 1995 mill-Qorti tal-Kummerc]. Dwar il-procedura tal-ittra ufficjali u l-art 1357(2) tal-Kap. 16, l-Onor. Qorti tal-Kummerc fil-kawza Pawley M vs Calleja C nomine fid-29 ta' Awissu 1990 kienet sostniet li ittra ufficjali ghandha tinbaghat biex iggieghel lill-parti l-ohra tidher fuq l-att finali, izda din mhux imsemmija fil-kaz fejn parti qedgha titlob ix-xoljiment minhabba xi raguni valida. Il-ftuh tal-kawza qabel ma skada l-konvenju hu sufficjenti biex jissalvagwardja d-drittijiet ta' l-attur. Jekk il-kumpratur ghandu raguni valida hu ghandu d-dritt li ma jidhirx fuq l-att finali. [F'dik il-kawza l-fatt li tkun ser titwessa triq u ghalhekk id-dar tkun trid titwaqqa, anke jekk din ma tkunx giet esegwita ghal numru kbir ta' snin hija raguni valida biex il-kumpratur ma jidhirx fuq l-att finali]. Ara wkoll Brownrigg M et vs Camilleri T deciza 22 ta' Frar 1990 mill-Onor Qorti App Sup Civ.

Interessanti wkoll huwa li l-Kapitolu 16 artikolu 1514 li jinsab fit-titolu VIII u li jitkellem dwar l-enfitewsi specifikament jghid "id-dispozizzjonijiet tal-artikoli 1357, 1359… ghandhom japplikaw ghal weghda dwar enfitewsi maghmula wara l-1 ta' Lulju 1976 kif japplikaw ghal weghda ta' bejgh jew xiri". Dan ifisser li l-legislatur hass l-obbligu li specifikament jaghmel referenza ghall-applikabilita` tal-artikolu 1357 meta kien qed jistipula dwar

l-istitut tal-enfitewsi. U bl-istess ragunar jekk kien ihoss li l-provvedimenti tal-artikolu 1357 kienu applikabbli ghad-divizjoni, ghaliex ma ghamilx xi sezzjoni partikolari bhal ma ghamel fil-kaz ta’ l-enfitewsi? Infatti ma jirrizulta ebda artikolu simili fl-istitut tal-komunjoni tal-proprjeta` jew fis-successjoni li jirrendi l-applikabilita` tal-artikolu 1357 ghal weghdiet fuq divizjoni ta’ proprjeta`.

Dan kollu jwassal ghall-konkluzjoni li meta` giet istitwita l-kawza odjerna fis-16 ta’ Lulju 2003 il-ftehim imsemmi tas-27 ta’ Dicembru 2002 ma kienx wiehed li ghadu vinkolanti ghax kien skada fis-26 ta’ Gunju 2003 u li l-prezentata tal-ittra ufficjali qabel id-data tal-iskadenza tieghu ma pproduciet ebda effett legali fuq il-validita` ta’ dan il-ftehim. Il-kawza kellha tigi prezentata qabel is-26 ta’ Gunju 2003 ghax li titlob ezekuzzjoni ta’ obbligazzjoni pattwita fuq skrittura li m’ ghadhiex aktar valida ma jaghmilx sens.

L-atturi fin-nota taghhom sostnew li kieku giet prezentata c-citazzjoni qabel is-27 ta’ Gunju 2003 zgur li kienet titqajjem l-eccezzjoni mill-kontroparti dwar l-intempestivita`. Izda fil-fehma tal-Qorti apparti milli legalment dan mhux sufficjenti jibqa’ l-fatt li kif jissemma aktar ‘il fuq kien hemm skambju ta’ korrispondenza fit-18 ta’ Frar 2003 u 6 ta’ Marzu 2003 li ghamlet car il-pozizzjoni tal-partijiet u li allura anqas kien ikun il-kaz li jinghad li kien hemm il-possibbilta` ta’ l-eccezzjoni tal-intempestivita`.

D. KONKLUZJONIJIET:
Illi ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti Mary Vella u Rita Mallia.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------