



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-22 ta' Frar, 2005

Citazzjoni Numru. 863/1995/2

**Miriam mart George Frendo, Carmelo Agius,
Josephine mart Leonard Calleja, Agnes mart Vincent
D'Anastasi u Phyllis mart Leonard Briffa**

Versus

Agata Agius, Emanuel Agius, Philip Agius, Carmelo Agius, Maria Assunta Ciantar, Francis Galea, Maria Lourdes Agius u Rosario Agius; u b'dikriet tat-30 t'Ottubru 2003, wara l-mewt ta' Agata Agius, il-kawża tkomplet f'isem Maria Lourdes Agius flok Agata Agius; u b'dikriet tas-26 ta' Mejju 2004, wara l-mewt ta' Carmelo Agius, il-kawża tkomplet f'isem Maria Concetta Agius b'hala użufruttwarja u f'isem il-verrieta Philip, Anna Xerri u Rose Elmigrab, aħwa Agius

Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri.

Fiċ-ċitazzjoni l-atturi jgħidu illi fl-1966 Ġużeppi, Filippu u Ġanni Agius kienu ntrabtu li jbiegħu lil Paolo Agius is-sehem ta' ommhom tar-raba' u tar-razzett *tal-Barrakki*, fil-

kuntrata *tal-Għador*, fi Triq il-Buskett, limiti ta' Ғaž Žebbuġ, bil-prezz ta' elf u Ғames mitt lira (Lm1,500) għall-intier u bil-patt illi l-kuntratt isir fi żmien xahar mill-kuntratt tal-qsim tal-wirt.

L-atturi huma l-werrieta ta' Paolo Agius u l-konvenuti huma l-werrieta ta' Filippo Agius.

Il-kuntratt tal-qsim tal-wirt sar fid-9 ta' Mejju 1995 fl-atti tan-Nutar Victor J. Bisazza, u l-proprjeta' msemmija fil-konvenju kienet assenjata lill-mejjet Filippo Agius, awtur tal-konvenuti. Il-konvenuti għalhekk huma marbuta li jwettqu l-wegħda magħmula fil-konvenju billi jittrasferixxu l-proprjeta' lill-atturi, iżda, għalkemm kienu msejña b'ittra ufficjali ta' l-1 ta' Ġunju 1995, naqsu milli jidhru fuq l-att ta' trasferiment.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tas-sehem li mess lilhom mir-raba' u r-razzett *tal-Barrakki*, fil-kuntrata *tal-Għador*, fi Triq il-Buskett, limiti ta' Ғaž Žebbuġ, bil-prezz ta' elf u Ғames mitt lira (Lm1,500), u taħtar nutar sabiex jippubblika l-att u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Ġunju 1995.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. għal kull trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew wegħda ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli hija meħtieġa *ad validitatem* il-kitba, skond l-art. 1233 tal-Kodiċi Ċivili, u l-atturi ma ipproduċew ebda kitba;
2. ladarba l-ftehim (jekk kien hemm) kien dwar ċessjoni ta' "drittijiet ereditarji", iċ-ċessjoni ma tiswiex, skond l-art. 1470(2) tal-Kodiċi Ċivili;
3. il-konvenju (jekk kien hemm) ma baqax jorbot wara Ғames snin, ladarba ma jidhirx li ġie mġedded; u
4. qatt ma kien hemm ftehim bħal dan bejn l-awturi tal-partijiet.

B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju 1996¹, il-qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni safejn dik l-eċċezzjoni kienet maħsuba biex ma tħallix lill-atturi jressqu provi dwar l-eżistenza tal-kitba bla ma jipproduċu l-kitba nfisha jew kopja awtentika

¹ *Foll. 24 et seqq.*

tagħha, ħalliet miftuħa t-tieni eċċezzjoni, u ċaħdet it-tielet eċċezzjoni.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

L-awturi tal-partijiet u ħuthom (*i.e.* ħut l-awturi tal-partijiet) kellhom mhux maqsum bejniethom il-wirt tal-ġenituri. Erba' mill-aħwa — Paolo, awtur ta' l-atturi, Filippu, awtur tal-konvenuti, u Ġużeppi u Ġanni — kienu ftiehem, igħidu l-atturi, illi jekk, meta jinqasam il-wirt, sehem mill-għalqa u r-razzett li hemm fil-kontrada *tal-Għodor*, fi Triq il-Buskett, fl-inħawi ta' Ħaż Żebbuġ, imiss lil xi wieħed minn Filippu, Ġużeppi jew Ġanni, dak li lillu jmiss is-sehem intrabat li jbigħu lil Paolo bi prezz, għal dak is-sehem, maħdum fuq elf u ħames mitt lira (Lm1,500) għall-intier. Dan il-ftehim, igħidu l-atturi, sar fl-1966.

Saret kawża — li damet għaddejja ħafna snin — bejn l-aħwa kollha għall-qsim tal-wirt, u l-qsim eventwalment sar b'kuntratt tad-9 ta' Mejju 1995 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Ġara illi l-proprietà li dwarha sar il-konvenju kienet messet lil Filippu, awtur tal-konvenuti, u għalhekk l-atturi, bħala suċċessuri ta' Paolo, qegħdin jistennew illi l-konvenuti jbigħulhom is-sehem li mess lill-awtur tagħhom skond il-ftehim ta' l-1966.

Il-konvenuti, fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, jiċċdu li kien hemm dak il-ftehim u, fl-ewwel eċċezzjoni, qegħdin igħidu illi, f'kull każ, ladarba l-kitba ma hijjex fl-atti, it-talbiet ta' l-atturi ma jistgħux jintlaqgħu għax il-kitba hija meħtieġa *ad validitatem* ta' wegħda ta' bejgħ ta' immobbli, skond l-art. 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili. Din l-ewwel eċċezzjoni, kif rajna, kienet miċħuda fis-sens illi, jekk il-kitba ma tistax tinstab, jistgħu l-atturi jagħmlu prova oħra ta' l-eżistenza u l-kontenut tagħha, basta, naturalment, il-prova tkun konvinċenti.

Il-kwistjoni ewlenija f'din il-kawża mela hija dwar jekk sarx tassew il-konvenju li fuqu jstrieħu t-talbiet ta' l-atturi, għax il-kitba ntilfet u ma hemm ebda kopja fil-proċess.

L-argument tal-konvenuti — illi din il-kitba ma ġietx prodotta fil-kawża tal-qsim tal-wirt, għalkemm dik il-kawża damet għaddejja ħafna snin, u illi, li kieku l-kitba tassew kienet teżisti, kienet tiġi prodotta f'dik il-kawża — ma huwiex argument konvinċenti. Il-kawża dwar il-qsim tal-wirt saret bejn l-aħwa kollha u mhux biss bejn dawk li kienu parti fil-konvenju, u f'dik il-kawża ma kien ikollu

ebda relevanza ftehim illi, għal uħud mill-partijiet, ma kienx *ħlief res inter ialos acta*.

Min-naħa l-oħra, favur l-eżistenza tal-kitba hemm l-*affidavit* ta' Paolo Agius², illum mejjet, l-*affidavit*³ u x-xhieda ta' l-Avukat Joseph Borg, li kien materjalment għamel il-kitba, u x-xhieda ta' l-Avukat Riccardo Farrugia, li kien l-avukat li lilu l-Avukat Borg kien ta' l-kitba wara li l-Avukat Borg kien daħal fis-servizz pubbliku, u illi, għalkemm ma ftakarx x'kienet tgħid il-kitba, ftakar illi kienet tassew teżisti. Għalkemm il-konvenuti jgħidu ħafna dwar kemm tista' jew ma tistax toqgħod fuq din ix-xhieda, il-qorti hija tal-fehma illi tista' bl-akbar serenità toqgħod fuq il-kelma ta' l-avukat li kien materjalment kiteb il-konvenju u ra l-partijiet jiffirmawh.

Il-qorti għalhekk temmen illi tassew saret il-kitba ta' wegħda ta' trasferiment ta' immobbli, bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet imfissra fl-*affidavit* ta' l-Avukat Borg, u tiċħad ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti.

Fadal li nqisu t-tieni eċċezzjoni, mibnija fuq l-art. 1470(2) tal-Kodiċi Ċivili:

1470. (2) l-ċessjoni ta' jeddijiet ta' wirt, jew ta' krediti, ta' jeddijiet, jew azzjoniet li ġejjin minn atti pubbliċi, ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.

Il-ftehim ta' l-1966 ma kienx ċessjoni ta' jeddijiet ta' wirt, billi ebda wieħed mill-partijiet ma kien ċeda l-jedd tiegħu fuq il-wirt jew fuq xi sehem minnu; kien wegħda taħt kondizzjoni sospensiva ta' trasferiment ta' ħaġa immobbli, u ftehim bħal dak, skond l-art. 1233(1)(a) tal-Kodiċi Ċivili, huwa biżżejjed li jsir b'kitba privata. Billi, għalhekk, l-art. 1470(2) ma jgħoddx għall-każ tallum, it-tieni eċċezzjoni wkoll hija miċħuda.

Għal dawn ir-raġunijiet ma hemm xejn fil-liġi li jżomm milli titwettaq il-wegħda ta' trasferiment, jew li jagħti lill-konvenuti s-setgħa li jinħallu minn dik il-wegħda. It-talbiet ta' l-atturi, għalhekk, għandhom jintlaqgħu.

Il-qorti taqta' l-kawża billi, wara li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tikkundanna lill-konvenuti jittrasferixxu favur l-atturi s-sehem tagħhom tar-raba' u tar-razzett *tal-Barrakki*, fil-kuntrata *tal-Għador*, fi Triq il-Buskett, limiti ta' *ħaż*

² *Fol.* 5.

³ *Fol.* 31.

Kopja Informali ta' Sentenza

Żebbuġ, bil-prezz mañdum skond is-sehem tal-konvenuti fuq valur ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) għall-intier. Tañtar lin-Nutar Victor Bisazza biex jippubblika l-att relativ u tañtar lill-Avukat Joseph Zammit biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

L-ispejjeż tal-kuntratt u d-drittijiet tan-nutar jitħallsu skond il-liġi, iżda l-ispejjeż tal-kawża u d-drittijiet tal-kuratur iħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----