QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju 2019

Numru 6

Rikors maħluf numru 1011/2010/2 JA

Peter Bugeja, Emanuel Bugeja, Patrick Bugeja u Catherine Grech

v.

Maria Lourdes Mifsud

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Frar 2014 li laqgħet talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn proprjetà immobbli wara li tkun għamlet fiha xogħlijiet strutturali li kienet intrabtet li tagħmel bi ftehim mal-atturi biex il-fond ma jibqax imniffed ma' fond ieħor fejn toqgħod il-konvenuta.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: il-konvenuta toqgħod f'dar fi Triq il-Ħniena, il-Qrendi. Meta kienet tieħu ħsieb Bernard Bugeja, wieħed minn ħutha, li kien joqgħod fil-fond li dwaru saret il-kawża, fi Triq il-Kbira, il-Qrendi, kienu tniffdu ż-żewġ postijiet sabiex ikollha aċċess aħjar. Wara li miet Bernard, il-konvenuta daħlet fi ftehim mal-atturi – ħutha l-oħra u n-neputijiet ta' ħuha ieħor li kien miet qabel – li bih l-atturi ntrabtu li jagħtuha kumpens għas-serviġi li kienet tirrendi lil Bernard, u l-konvenuta min-naħa tagħha ntrabtet li tagħlaq l-aperturi li kienu jniffdu l-fond fi Triq il-Kbira mal-fond tagħha u illi tbattal ħwejjiġha mill-fond fi Triq il-Kbira. Il-ftehim, li sar fil-15 ta' Frar 2008 b'kitba privata quddiem in-Nutar Philip Said, igħid hekk:

»Illi llum l-imsemmija Maria Lourdes Mifsud qiegħda titlob bħala kumpens addizzjonali taż-żmien kollu illi hija kienet tippresta dawn is-serviġi lill-imsemmi *decuius* Bernard Bugeja – liema talba tikkomprendi l-assenjazzjoni tas-sehem ta' waħda minn ħamsa parti ($^1/_5$) indiviża appartenenti lill-istess Bernard Bugeja u l-kapital ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) għas-sald ta' kull dritt jew pretensjoni oħra minn għand ħutha – talba li qiegħda tiġi aċċettata mill-komparenti Peter u Emanuel aħwa Bugeja u Patrick Bugeja *proprio et nomine*.

»Premessi dawna d-dikjarazzjonijiet il-komparenti issa jgħaddu għall-istipulazzjoni ta' dana l-att u bis-saħħa tiegħu qegħdin jiftehmu dan li ġej 'il quddiem:

»1. Illi l-komparenti Maria Lourdes Mifsud għandha tiġi assenjata l-kwota ta' waħda minn ħamsa parti ($^1/_5$) indiviża mill-mezzanin numru 40 Mercy Street il-Qrendi li kienet tappartjeni lid-*decuius* Bernard Bugeja – u fuq liema sehem l-istess Maria Lourdes Mifsud għandha tibqa' responsabbli għal ħlas tat-taxxa fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmi Bernard Bugeja.

»2. Il-komparenti Maria Lourdes Mifsud għandha titħallas l-imsemmi kapital ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) wara li tinbigħ il-proprjetà kollha appartenenti lid-*decuius* Bernard Bugeja li tikkonsisti fid-dar il-Qrendi, Main Street Nº 53 drabijiet oħra Nº 23, il-*plot* numru 4 mill-ghalqa *Ta' Wied Tentux* tal-kejl ta' ċirka elfejn metru kwadru (2000 m^2) fil-limiti taż-Żurrieq – liema introjtu għandu jiġi investit f'depożitu apposta u li wara li jseħħ il-bejgh kollu mis-somma derivanti għandha tinqata' l-imsemmija somma ta' għoxrin elf lira (Lm20,000) u mbagħad għandha tinqasam ugwali bejn 1l-erba' eredi ta' *decuius* Bernard Bugeja.

»3. Il-partijiet qegħdin jiftiehmu wkoll illi l-imsemmija Maria Lourdes Mifsud għandha tbattal l-affarijiet mill-fond il-Qrendi, Main Street

numru tlieta u ħamsin (nº 53) ġà numru tlieta u ghoxrin (23) sal-aħħar ta’ Awissu sena korrenti elfejn u tmienja (2008) u fl-istess waqt għandha tagħlaq spejjeż tagħha t-tliet bibien li hemm fl-entrata ta’ 40 Mercy Street … … …«

3. Billi l-konvenuta baqgħet ma għamlitx dak li ntrabtet li tagħmel b’dan il-ftehim l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. … … …[1];

»2. tiddikjara li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr titolu fil-liġi;

»3. tikkundanna lill-intimata sabiex b’mod immedjat tiżgombra mill-imsemmi fond u tagħmel ix-xogħol strutturali neċessarju hekk kif obbligat ruħha skond l-iskrittura privata tal-15 ta’ Frar 2008 in atti [*sic*] Nutar Philip Said;

»4. tillikwida d-danni ġà sofferti mill-esponenti u tordna lill-intimata tħallas l-istess.«

4. Il-konvenuta wieġbet hekk:

»Dwar il-fatti:

»1. illi l-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu attriċi huma kontestati inkwantu hija għandha aċċess għal fond 53, Main Street, Qrendi bħala komproprjetarja tal-istess fond – il-fond in kwistjoni kien proprjetà ta’ Bernard Bugeja li miet intestat fis-16 ta’ Diċembru 2007 u l-partijiet tal-kawża (l-atturi u l-esponenti) huma lkoll werrieta tiegħu;

»2. illi l-fatti fit-tieni paragrafu attriċi huma kontestati in kwantu għalkemm huwa veru li ż-żewġ proprjetajiet (*ossia* dik mertu tal-kawża u dik proprjetà tal-esponenti intimata) huma mnifdin, l-aperturi inkwistjoni nfetħu mhux mill-esponenti, iżda minn missier il-partijiet kollha, Carmelo Bugeja, li kien anke l-proprjetarju kemm tal-fond mertu tal-kawża u kif ukoll tad-dar tal-esponenti. Jiġi rilevat li Carmelo Bugeja u Bernard Bugeja (li kien disabilitat u interdett) it-tnejn kienu jgħixu fil-fond mertu tal-kawża u l-esponenti kienet tieħu ħsiebhom it-tnejn;

»3. illi b’żieda ma’ dak fuq espost irid jingħad li, wara li ġie nieqes missierhom, Peter Bugeja, Emanuel Bugeja u anke d-defunt Joseph Bugeja (li jiġi missier l-atturi l-oħra) kienu talbu lill-esponenti sabiex hi tibqa’ tieħu ħsieb lil Bernard Bugeja u meta kienet qed tidher eżitanti kienu wegħduha li bħala rikompens hi kienet tibqa’ żżomm il-fond mertu tal-kawża wara li Bernard jiġi nieqes. Dwar dan kienet anke saret xi skrittura quddiem l-Avukat Joseph Mifsud fis-sena 1994;

»4. illi l-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu attriċi huma kontestati fis-sens li, għalkemm huwa minnu li l-intimata kienet dehret fuq l-iskrittura

[1] L-atturi kienu talbu wkoll illi l-kawża tinqata’ bid-dispensa tas-smigh, taħt l-artt. 167 *et seqq.* Tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iżda din it-talba ġiet miċħuda u l-konvenuta tħalliet tressaq eċċezzjonijiet.

privata tal-15 ta' Frar 2008, hija għada sallum ma ġietx kumpensata u dana in kwantu l-atturi qatt ma ħallsuha s-somma ta' Lm20,000. Kull ma għamlu l-atturi huwa li wegħduha li dan il-flus jitħallas mal-bejgħ, iżda qatt ma imponew xi terminu sa meta għandhu jsir dan il-bejgħ.

»5. illi dwar il-fatti dikjarati fir-raba' paragrafu attriċi huwa minnu li hemmhekk kienet obbligat li tagħlaq a spejjeż tagħha l-aperturi li kien hemm bejn il-proprjetà tagħha u dik mertu tal-kawża, iżda l-esponenti tirrileva li anke l-atturi stess ma adempewx ruħhom mal-ftehim inkwantu l-ftehim kien ċar li qabel ma jitqassam xi flus bejn il-werrieta l-esponenti kellha titħallas għas-serviġi li għamlet, iżda minkejja dan il-ftehim l-atturi ġà biegħu l-għalqa proprjetà ta' Bernard Bugeja u qasmu l-flus mingħajr ma ħallsu lill-esponenti għas-serviġi tagħha;

»6. illi l-esponenti żżid li l-kunsens tagħha fuq il-ftehim tal-15 ta' Frar 2008 [mal-]atturi kien vizzjat u dana kemm peress li l-atturi aġixxew b'ingann u *dolo* kontra tagħha, u kif ukoll peress li fiż-żmien meta ġie iffirmat l-iskrittura (xahar eżatti eżatti wara li miet Bernard Bugeja) hija kienet imfixkla bil-mewt ta' ħuwa tant li kienet qed tieħu l-*valium* b'mod regolari. Hija għalhekk iffirmat l-iskrittura mingħajr ma ttendiet li l-aħwa tagħha kienu qegħdin imorru lura minn kelmthom.;

»7. illi l-fatt dikjarati fil-paragrafi l-oħra attriċi huma kontestati fis-sens hawn fuq imsemmi. Irid jiġi rilevat partikolarment illi l-atturi s'issa ma soffrew l-ebda dannu in kwantu minkejja li diversi nies raw il-post ħadd qatt ma ġie 'l quddiem b'xi offerta konkreta għax-xiri jew għal kirja tal-fond;

»8. illi *inoltre* l-esponenti għamlet diversi spejjeż sabiex iżżomm il-fond li huwa antik fi stat tajjeb u dan bħala konsegwenza tat-titolu li għandha fl-istess fond u għalhekk qabel xejn għandha tingħata kumpens għall-benefikati u spejjeż li għamlet.

»Illi l-intimata għalhekk teċepixxi s-segwenti:

»1. illi fl-ewwel lok l-okkupazzjoni tagħha tal-fond huwa radikat f'titolu ta' komproprjetà u b'hekk ma huwiex abbużiv;

»2. illi fit-tieni lok il-proprjetà in kwisjtoni ġie imniffed [*recte*, ġiet imniffda] mad-dar tagħha minn missierha, is-sid oriġinali taż-żewġ proprjetajiet, u għalhekk dawn l-aperturi ġew kreati b'disposizzjoni tas-sid, u b'hekk ma humiex ċensurabbli;

»3. illi fit-tielet lok *inadimplenti non est adimplentum* u l-atturi ma jistgħux jinsistu fuq l-esekuzzjoni fidila ta' ftehim meta huma stess naqsu li jottemperaw ruħhom fedelment mal-istess ftehim;

4. illi fir-raba' lok l-esponenti topponi għall-validità tal-istess ftehim u qiegħda tirriżerva minn issa li tieħu dawk il-proċeduri kollha opportuni sabiex tannulla l-istess ftehim;

»5. illi fil-ħames lok l-atturi ma huma qegħdin isoffru l-ebda dannu in kwantu s'issa qatt ma saret xi proposta konkreta għax-xiri jew kiri tal-fond;

»6. illi *inoltre* l-esponenti għamlet diversi spejjeż sabiex iżżomm il-fond li huwa antik fi stat tajjeb u dan bħala konsegwenza tat-titolu li għandha fl-istess fond u għalhekk qabel xejn għandha tingħata kumpens għall-benefikati u spejjeż li għamlet.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »Għal dawn il-motivi l-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ħlief li l-atturi ma sofrewx danni; tilqa' t-tieni u t-tielet talba attriċi; u tiċħad ir-raba' talba. … … …
>
> »L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuta.«

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissrin hekk fis-sentenza appellata:

> »Ikkunsidrat:
>
> »Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; huma qed jibbażaw it-talba tagħhom billi, skont hi [*recte*, skond huma], il-konvenuta ma għandha ebda titolu biex toqgħod fih u dan skont skrittura eżistenti bejn il-partijiet fejn il-konvenuta kienet obbligat ruħha li tagħlaq il-fond proprjetà tagħha minn dak imsemmi fir-rikors. Qed jitolbu ukoll id-danni subiti minħabba din l-okkupazzjoni.
>
> »Illi l-konvenuta eċċepiet fi ftit kliem li l-ftehim ma kienx validu – b'sentenza li qed tingħata llum stess, l-azzjoni tagħha biex jiġi dikjarat null dak il-ftehim qed tiġi respinta. Din il-kawża mxiet flimkien ma' dik il-kawża msemmija.
>
> »Illi ġie osservat fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet <u>Saviour Zammit *v.* Joseph Galea *et*</u> (deċiża fit-30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem 'bla titolu' espressa f'att ġudizzjarju promotur:
>
> > »"kellu jinqara fis-sens limitat li l-qorti kellha tindaga u tistabbilixxi l-eżistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawża kontra l-konvenut li jkun qiegħed jokkupa l-fond tiegħu. Ma kienx allura biżżejjed għall-konvenut illi hu jkun qiegħed jippossjedi l-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima, kienet x'kienet, li kellu ma' xi ħadd, kien min kien. Kellu jipprova illi tali relazzjoni ġuridika leġittima kienet teżisti bejnu u bejn l-attur."
>
> »Illi kif ġà ngħad għar-raġunijiet hemm indikati fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet inversi qed tiġi mogħtija llum stess u l-qorti għalhekk tagħmel riferenza diretta għal dik is-sentenza u tiddikjara l-partijiet rilevanti bħala parti minn din is-sentenza. Il-qorti fis-sentenza msemmija ċaħdet it-talbiet tal-attriċi illli hija l-konvenuta f'dawn il-proċeduri, u allura l-eċċezzjonijiet tagħha f'din il-kawża qed jiġu respinti.
>
> »Illi mingħajr dubju għalhekk il-ftehim bejn il-kontendenti għandu jiġi osservat u l-konvenuta hija obbligata li tagħmel ix-xogħlijiet biex il-fondi ma jibqgħux imniffda u l-fond ikun jista' jiġi mibjugħ. L-atturi però ma ressqu ebda prova dwar id-danni li qed jgħidu li sofrew u għalhekk ir-raba' talba se tiġi miċħuda.«

7. Il-konvenuta appellat b'rikors tal-20 ta' Marzu 2014 li għalih l-atturi wieġbu fl-10 ta' April 2014. L-atturi ma appellawx minn dik il-parti

tas-sentenza li ċaħdet it-talba għal-likwidazzjoni u ħlas ta’ danni, u dik il-parti tas-sentenza għalhekk hija *res iudicata*.

8. Fl-ewwel aggravju l-konvenuta tgħid illi sar ukoll appell mis-sentenza li ngħatat fil-kawża 361/2012, li ċaħdet it-talba tagħha għal dikjarazzjoni ta’ nullità tal-ftehim tal-15 ta’ Frar 2008. Għalhekk is-sentenza tallum – li ċaħdet l-eċċezzjoni ta’ nullità tal-istess ftehim għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza fil-kawża l-oħra – għandha tintlaqat bis-sentenza li tagħti l-Qorti tal-Appell fil-kawża l-oħra jekk l-appell tagħha f’dik il-kawża jintlaqa’.

9. Dan kien ikun minnu li kieku l-appell tal-konvenuta fil-kawża l-oħra – fejn il-konvenuta tallum hija attriċi – kellu jintlaqa’, iżda b’sentenza li ngħatat illum stess l-appell ġie miċħud u s-sentenza li ċaħdet it-talba għal dikjarazzjoni ta’ nullità tal-ftehim tal-2008 ġiet konfermata. Anke għall-għanijiet ta’ din il-kawża tallum, għalhekk, il-ftehim tal-2008 għandu jitqies illi jiswa.

10. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

11. Fit-tieni aggravju, li hu wkoll l-aħħar wieħed, il-konvenuta tgħid illi, bis-saħħa tal-prinċipju illi *inadimplenti non est adimplendum*, l-ewwel qorti kellha tiċħad it-talbiet tal-atturi ladarba dawn naqsu milli jħarsu l-parti tagħhom tal-ftehim. Kompliet tfisser l-aggravju hekk:

> »(b) *Inadimplenti non est adimplendum*
>
> »Fit-tieni lok jiġi rilevat li l-atturi stess naqsu li jżommu mal-obbligi tagħhom, u dana għaliex skond l-istess skrittura kellhu (a) l-ewwel jinbigħ il-proprjetà kollu [*recte*, tinbigħ il-proprjetà kollha] ta’ Bernard; (b) wara jitħallas is-serviġi dovut lill-esponenti; (ċ) u fl-aħħar jitqassam il-bilanċ rimanenti.

> »Minflok l-atturi bigħu xi proprjetà u qabdu u qasmu r-rikavat minn dak il-bejgħ mingħajr ma qabel offrew lill-esponenti s-serviġi li kienu dovuti lilha. Dan ifisser li fir-realtà ż-żmien huwa kontra l-esponenti għaliex f'dan l-istadju l-esponenti ma titħallasx jekk ma jinbigħx [*recte*, ma tinbigħx] id-dar ta' Bernard u għal dan il-bejgħ il-werrieta kollha jrid jkunu konkordi.«

12. L-allegazzjoni tal-konvenuta hija illi l-konvenuti naqsu milli jwettqu l-obbligazzjoni li ntrabtu biha fit-tieni paragrafu tal-ftehim – dik li jħallsuha għoxrin elf lira ta' Malta (Lm20,000) – u mhux l-obblig-azzjoni taħt l-ewwel paragrafu – dik li jassenjawlha sehem Bernard mill-fond fi Triq il-Ħniena.

13. Il-konvenuta tgħid illi wara li nbigħet l-għalqa *Ta' Wied Tentux* ir-rikavat inqasam bejn l-aħwa kollha f'ishma ndaqs flok wara li hi tkun ħadet l-għoxrin elf lira li jmissu lilha. Il-ftehim iżda jgħid illi l-konvenuta kellha tieħu dawn il-flus "wara li jseħħ il-bejgħ kollu", *i.e.* wara li jinbigħ ukoll il-fond fi Triq il-Kbira u mhux wara li tinbigħ biss l-għalqa. Tassew illi r-rikavat kellu "jiġi investit f'depożitu apposta" sakemm tinbigħ il-proprjetà kollha, iżda presumibilment (għax ma hemmx kopja tal-kuntrat tal-bejgħ tal-għalqa fl-atti) l-għalqa nbigħet mhux mill-atturi biss iżda bil-kunsens tal-werrieta kollha, fosthom il-konvenuta, u ladarba aċċettat sehem daqs il-werrieta l-oħra flok, qabel, tieħu l-għoxrin elf lira, il-konvenuta għandha titqies li aċċettat li r-rikavat mill-bejgħ tal-għalqa jinqasam minnufih flok "jiġi investit f'depożitu apposta".

14. Barra minn hekk, il-konvenuta ntrabtet illi tbattal ħwejjiġha mill-fond u tagħlaq it-tniffid sal-aħħar ta' Awissu 2008 (u dan minkejja l-fatt li hija komproprjetarja), u mhux wara li jkun sar il-bejgħ tal-proprjetà u

tkun ħadet l-għoxrin elf lira. Għalhekk ma tistax iżżomm lura minn din l-obbligazzjoni għar-raġuni li għadha ma tħallsitx.

15. Għal dawn ir-raġunijiet lanqas it-tieni aggravju ma jista' jintlaqa'.

16. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

17. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell tħallashom il-konvenuta appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm