QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Settembru 2019

Numru 12

Rikors Numru 103/2006/1 PC

Rita Debono

v.

Joseph Cauchi, u b'dikriet tat-18 ta' Lulju 2018 wara l-mewt ta' Joseph Cauchi l-kawża tkompliet f'isem Carmel Cauchi, Leonarda Cauchi, Miriam mart Francis Pisani, Lawrence Cauchi, Anthony Cauchi u Raymond Cauchi minflok Joseph Cauchi

1. Dan huwa appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fis-7 ta' Marzu 2014 li biha ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet tagħha għad-diviżjoni jew bejgħ ta' proprjetà immobbli, u ċaħdet ukoll it-tielet talba tagħha għar-radd ta' somma tal-flus li tgħid kienet silfet lill-konvenut Joseph Cauchi matul l-għerusija tagħhom.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: fis-16 ta' Frar 1996 l-attriċi u l-konvenut Joseph Cauchi, li dak iż-żmien kienu għarajjes, daħlu f'kuntratt mal-Awtorità tad-Djar biex xtraw *plot* fil-*Home Ownership Scheme* ta' San Lawrenz, Għawdex, mingħand l-istess awtorità. Wara, bnew dar fuq l-istess *plot* bil-ħsieb li jmorru joqogħdu fiha; il-flus biex inbniet id-dar ħariġhom kollha Joseph Cauchi.

3. Ġara iżda li r-relazzjoni ta' bejn l-attriċi u Joseph Cauchi ntemmet, u, sabiex jirregolaw il-pendenzi ta' bejniethom, fit-2 ta' Ġunju 2003 b'żewġ kitbiet privati ta' dakinhar waslu għal ftehim li bih, fost ħwejjeġ oħra, wiegħdu lil xulxin li jersqu għal kuntratt pubbliku biex fi żmien xahar minn meta jinkiseb il-permess mingħand l-Awtorità tad-Djar l-attriċi tassenja jew tittrasferixxi sehemha fid-dar mibnija fuq il-*plot* hawn fuq imsemmi lill-istess Joseph Cauchi u biex Joseph Cauchi, min-naħa tiegħu, irodd il-flus li kienet selfitu l-attriċi matul l-għerusija tagħhom[1].

4. Fl-ewwel kitba privata tat-2 ta' Ġunju 2003 il-partijiet ftiehmu kif ġej:

> »U bil-preżenti l-partijiet qegħdin jiftiehmu u jobbligaw ruħhom … illi jersqu għal att pubbliku illi permezz tiegħu jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom u jittransiġu il-pendenzi kollha eżistenti bejniethom skond kif ġej:
>
> »(a) il-komparenti Rita Buttiġieġ[2] tiddikjara illi hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-*plot* imsemmija fuq u / jew il-benefikati eretti fuqha u tiddikjara illi l-istess dar inbniet interament a spejjeż tal-istess Joseph Cauchi. Hija tobbliga ruħha illi mhux aktar tard minn xahar minn meta tingħata l-approvazzjoni tal-Awtorità tad-Djar tersaq għall-att pubbliku relattiv illi permezz tiegħu tassenja u tittrasferixxi n-nofs indiviż tagħha u kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta illi hija jista' jkollha fuq id-dar imsemmija;
>
> »...

[1] *Foll.* 41 sa 44 tal-proċess.

[2] Illum Debono.

»(ċ) Salv għal dak illi ntqal fuq il-preżenti, il-partijiet jiddikjaraw illi huma ma fadlilhom ebda pretensjoni ta' xi xorta jew natura kontra xulxin.

»(d) L-att pubbliku a termini tal-preżenti ftehim għandu jiġi ppublikat mhux aktar tard minn xahar minn meta jingħata l-permess mill-Awtorità tad-Djar sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment …«

5. Fit-tieni kitba privata tat-2 ta' Ġunju 2003 il-partijiet imbagħad ftiehmu hekk:

»U bil-preżenti l-partijiet qegħdin jiftiehmu u jobbligaw ruħhom viċendevolment illi jersqu għal att pubbliku illi permezz tiegħu jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom u jittransiġu l-pendenzi kollha eżistenti bejniethom skond kif ġej:

»(a) il-komparenti Rita Buttiġieġ tiddikjara illi hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-*plot* imsemmija fuq u / jew il-benefikati eretti fuqha u tiddikjara illi l-istess dar inbniet interament a spejjeż tal-istess Joseph Cauchi. Hija tobbliga ruħha illi mhux aktar tard minn xahar minn meta tingħata l-approvazzjoni tal-Awtorità tad-Djar tersaq għall-att pubbliku relattiv illi permezz tiegħu tassenja u tittrasferixxi n-nofs indiviż tagħha u kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta illi hija jista' jkollha fuq id-dar imsemmija;

»… … …

»(ċ) il-komparenti Joseph Cauchi qiegħed jobbliga ruħu illi jirrestit-wixxi lill-istess Rita Buttiġieġ li taċċetta s-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) rappresentanti l-flus kollha illi hija kienet ikkon-senjat lil Joseph Cauchi f'diversi ammonti u f'diversi żmienijiet. Din is-somma għandha titħallas fuq l-att ta' trasferiment tan-nofs indiviż ta' Rita Buttiġieġ mill-immobbli msemmi fuq u wara dan il-pagament tiddikjara illi hija ma tivvanta ebda drittijiet oħra ta' xi xorta jew ġeneru kontra l-istess Joseph Cauchi għal xi flus konsenjati lilu matul iż-żmien;

»(d) Salv għal dak illi intqal fuq il-preżenti, l-partijiet jiddikjaraw illi huma ma fadlilhom ebda pretensjoni ta' xi xorta jew natura kontra xulxin.

»(e) L-att pubbliku a termini tal-preżenti ftehim għandu jiġi ppublikat mhux aktar tard minn xahar minn meta jingħata l-permess mill-Awtorità tad-Djar sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment …«

6. Il-kuntratt pubbliku msemmi fil-ftehim bejn il-partijiet baqa' ma sarx. L-attriċi għalhekk fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti:

»(i) tordna d-diviżjoni tal-fond … fi kwoti ndaqs bejn l-esponenti u l-konvenut, u, kemm-il darba jirriżulta li dan il-fond ma hux diviżibbli, tordna l-bejgħ tal-istess fond b'liċitazzjoni sabiex ir-rikavat jiġi pperċepit ugwalment bejn il-kontendenti;

»(ii) taħtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta' diviżjoni f'dik id-data, ħin u lok li jiġu ffissati minn din l-onorabbli qorti, bl-intervent ta' kuraturi li jinħatru sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi;

»(iii) tordna lill-intimat sabiex jirrestitwixxi lura s-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) ikkonsenjati mill-esponenti lill-intimat, *oltre* l-imgħax dovut fuq l-istess ammont.«

7. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. illi għall-ewwel żewġ talbiet hemm ta' ostakolu l-iskrittura ta' transazzjoni tat-2 ta' Ġunju 2003 liema skrittura tikkontempla, fost affarijiet oħra, li l-istess attriċi tiddikjara li hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-fond *de quo* billi d-dar in kwistjoni ġiet eretta unikament a spejjeż tal-istess konvenut. L-istess attriċi obbligat ruħha wkoll li mhux aktar tard minn xahar minn meta jingħata l-permess mill-Awtorità tad-Djar tersaq għal-att pubbliku relattiv li per-mezz tiegħu hija tassenja u tittrasferixxi lill-konvenut in-nofs indiviż u kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta li jista' jkollha fuq imsemmija dar. Din l-iskrittura għadha ma ġietx eżegwita pendenti l-permessi meħtieġa mill-Awtorità tad-Djar; anzi għadha viġenti u jonqos biss li tiġi inkorporata f'att pubbliku, kif ikkuntemplat fl-istess skrittura;

»2. illi ta' ostakolu għat-tielet talba hemm ukoll l-imsemmija skrittura tat-2 ta' Ġunju 2003, li fil-paragrafu tagħha tikkontempla r-restituzzjoni tas-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) mill-konvenut lill-attriċi iżda kontestwalment mat-trasferiment tan-nofs indiviż tal-fond fuq imsemmi. Għalhekk it-tielet talba tal-attriċi hija intempestiva u ma tistax tiġi akkolta;

»3. illi għalkemm saret l-imsemmija skrittura bejn il-kontendenti, li suppost solviet il-kwistjonijiet li kien hemm bejniethom wara t-tħassir tal-għerusija, kienet l-istess attriċi li baqgħet toħloq il-kwistjonijiet u l-iskużi sabiex ma tiġix esegwita t-transazzjoni. Fost dawn, ta' min isemmi l-fatt li l-istess attriċi rrifjutat li tiffirma, meta ġiet hekk mitluba mill-Awtorità tad-Djar il-kunsens tagħha sabiex l-istess awtorità tkun tista' toħroġ ir-rilaxx sabiex ikun jista' jsir l-att pubbliku kkuntemplat fl-imsemmija skrittura. Għalhekk sal-lum l-Awtorità tad-Djar għadha ma ħarġitx ir-rilaxx sabiex ikun jista' jsir l-att pubbliku ta' trasferiment tan-nofs indiviż;

»4. biex tagħti l-kunsens tagħha fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar l-attriċi bdiet tuża l-arma tar-rikatt u talbet flus aktar minn dak miftiehem. Infatti qalet ċar u tond lill-istess konvenut li jekk huwa ma kienx sejjer iħallasha s-somma ta' tmintax-il elf u mitejn lira Maltin (Lm18,200) immedjatament, hija ma kinetx lesta li tinforma kif mitluba mill-Awtorità tad-Djar li hija kienet kuntenta li nofs il-fond fuq imsemmi jgħaddi a favur tal-konvenut;

»5. saru diversi tentattivi sabiex tiġi sblukkata is-sitwazzjoni, iżda kienet l-istess attriċi li ffrustat kwalunkwe possibiltà ta' arranġament bl-atteġjament arroganti u irraġonevoli tagħha.«

8. B'dikriet tal-24 ta' Frar 2011 l-ewwel qorti ħalliet il-kawża għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, u b'sentenza tat-28 ta' Ġunju 2011 iddeċidiet hekk:

> »Għal dawn il-motivi, u peress illi l-ftehim imsemmi fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut jonqsu kundizzjoni vitali ta' natura fiskali sabiex ikun jista' jitqies bħala konvenju validu li tiegħu tista' tintalab l-esekuzzjoni, tiċħad l-istess eċċezzjonijiet u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni.
>
> »L-ispejjeż jibqgħu riservati għas-sentenza finali.«

9. Il-konvenut appella mis-sentenza tat-28 ta' Ġunju 2011 u b'sentenza mogħtija fid-19 ta' April 2012 din il-qorti laqgħet l-appell, ħassret is-sentenza u laqgħet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut. Bagħtet l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex din tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attriċi kompatibilment ma' dak deċiż fis-sentenza tagħha hawn fuq imsemmija.

10. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lil din il-qorti għad-deċiżjoni tagħha tad-19 ta' April 2012 ġew imfissra hekk fl-istess sentenza:

> »15. L-aħħar aggravju tal-konvenut huwa illi n-nuqqas li jingħata l-avviż ma jolqotx "il-validità" tal-obbligazzjoni iżda "l-esegwibilità" tagħha. Li jidher li jrid igħid il-konvenut hu illi, għax ma ngħatax l-avviż lill-Kummissarju, hu ma jistax jitlob li titwettaq il-wegħda ta' trasferiment – "l-esegwibilità" tal-wegħda – iżda dan ma jfissirx li l-ftehim ma jiswiex.
>
> »16. Dan l-argument ma huwiex għal kollox mingħajr meritu. Tassew illi l-art. 3(6) tal-Kap. 364 igħid illi "konvenju ta' bejgħ jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju". Dak li ma jkunx jiswa, iżda, huwa l-ftehim bħala konvenju, *i.e.* bħala wegħda biex parti tittrasferixxi proprjetà lill-parti l-oħra, iżda mhux għal għanijiet oħra.
>
> »17. Issa fil-każ tallum il-partijiet ftiehmu mhux biss illi l-attriċi tittrasferixxi sehemha mill-art lill-konvenut – wegħda li, għar-raġunijiet miġjuba fuq, ma hijiex "valida" – iżda wkoll (i) illi l-attriċi "ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura" fuq l-art, u (ii) illi l-attriċi kellha titħallas is-somma ta' Lm16,000, illum €37,269.97, "kontestwalment" mat-trasferiment, *i.e.* biss jekk u meta jsir it-trasferiment.

»18. Dan ifisser illi, għalkemm il-konvenut ma jistax iġiegħel lill-attriċi tagħmel it-trasferiment favur tiegħu, l-attriċi min-naħa l-oħra ma tistax iġġiegħel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lilu sehemha mill-proprjetà, u lanqas ma tista' titlob il-bejgħ tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgħ ladarba "ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura" fuqha.

»19. Mela sewwa jgħid il-konvenut fl-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiegħu illi l-kitba tat-2 ta' Ġunju 2003 hija "ta' ostakolu" għat-talbiet tal-attriċi. Dan l-aggravju għalhekk għandu jintlaqa' u għandhom jintlaqgħu wkoll l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut.

»20. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut. Tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex din tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attriċi kompatibilment ma' dak deċiż illum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi tħallashom l-attriċi.«

11. Fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Marzu 2014, li minnha sar dan l-appell, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) imbagħad ċaħdet it-talbiet tal-attriċi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Ikkunsidrat:

»illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed titlob id-diviżjoni tal-fond indikat fir-rikors ġuramentat, ipposedut in komun bejnha u bejn l-konvenut. Talbet ukoll li l-konvenut jiġi ordnat jirrestitwilha, flimkien mal-imgħaxijiet relattivi, is-somma ta' flus hemmhekk ukoll indikata, li hija kienet ikkonsenjatlu. Il-konvenut qed jikkontesta dawn it-talbiet għal diversi raġunijiet, fosthom li hemm ostakolu għalihom skrittura privata iffirmata mill-kontendenti fit-2 ta' Ġunju 2003, li tirregola x'kellu jsir mill-fond in kwistjoni u kif kellha tiġi ritornata s-somma mitluba.

»Bis-sentenza tagħha tad-19 ta' April 2012 il-Qorti tal-Appell, għal-kemm ikkonfermat id-deċiżjoni ta' din il-qorti li l-iskrittura tat-2 ta' Ġunju 2003 ma kienx fadlilha validità bħala wegħda ta' bejgħ jew trasferiment, għax ma ġietx reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif trid il-liġi, xorta ħassret is-sentenza *in parte* ta' din il-qorti tat-28 ta' Ġunju 2011 u laqgħet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, fis-sens illi dik l-kitba kienet "ta' ostakolu" għat-talbiet attriċi. Dwar dawn l-eċċezzjonijiet, dik il-qorti fissret illi:

> »"...għalkemm il-konvenut ma jistax iġiegħel lill-attriċi tagħmel it-trasferiment favur tiegħu, l-attriċi min-naħa l-oħra ma tistax iġġiegħel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97ċ, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lilu sehemha mill-proprjetà, u lanqas ma tista' titlob il-bejgħ tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgħ la darba 'ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura' fuqha."

»Il-Qorti tal-Appell konsegwentement bagħtet lura l-atti tal-kawża sabiex din il-qorti "tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-attriċi kompatibilment ma' dak deċiż illum". Din il-qorti għalhekk għandha idejha marbutin b'dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward.

»Għaldaqstant, u in konformità mas-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ma tistax tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-attriċi rigward id-diviżjoni jew bejgħ tal-fond indikat fir-rikors ġuramentat, billi kif qalet il-Qorti tal-Appell l-attriċi "ma tista(x) titlob il-bejgħ tal-art jew tippretendi xi sehem mir-rikavat tal-bejgħ la darba 'ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura' fuqha". Lanqas ma tista' tilqa' t-tielet talba rigward ir-rifużjoni tal-flus imsemmija fl-istess rikors, billi skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, l-attriċi "ma tistax iġġiegħel lill-konvenut iħallasha Lm16,000, illum €37,269.97, jekk mhux fl-istess waqt li tittrasferixxi lilu sehemha mill-proprjetà", xi ħaġa li ma ġietx dikjarata li lesta tagħmel l-attriċi bħala kundizzjoni għar-rifużjoni ta' dawn il-flus, u lanqas jidher li lesta tagħmel.«

12. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-27 ta' Marzu 2014 li għalih il-konvenut wieġeb fl-24 ta' April 2014.

13. Peress li ż-żewġ aggravji tal-attriċi huma intrinsikament marbutin ma' xulxin din il-qorti sejra tqishom flimkien. Fl-ewwel aggravju l-attriċi tgħid essenzjalment illi d-dikjarazzjoni tagħha li ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetà ma kellhiex titqies bħala dikjarazzjoni assoluta u awtonoma iżda biss fil-kuntest tal-obbligazzjoni li biha ntrabtet li tittrasferixxi sehemha mill-proprjetà lill-konvenut. Kompliet tfisser l-aggravju hekk:

»6. illi l-attriċi appellanti tissottometti illi t-talba tagħha f'din il-kawża hija sempliċi u bħala ko-propjetarja li ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' indiviżjoni qed titlob lill-qorti biex skont il-prinċipju ta' ko-proprjetà u ta' diviżjoni jew taqsam l-istess proprjetà, jekk din hija komodament diviżibbli, jew alternattivament tbigħ l-istess proprjetà b'liċitazzjoni. Illi l-ewwel qorti onorabbli ċaħdet din it-talba a bażi tal-fatt illi l-attriċi iffirmat konvenju li ma ġiex reġistrat u, għalkemm qalet illi l-wegħda ta' trasferiment ma kinetx valida u allura ma tiswiex, fl-istess ħin, u fil-fehma tal-appellanti b'kontradizzjoni qawwija, tgħid illi l-partijiet għadhom u donnhom ser jibqgħu marbutin ma' dak li qalu, perpetwament sakemm tavvera ruħha u proprjament sakemm isir it-trasferiment kif spjegat fl-istess skrittura. Bl-akbar rispett lejn il-qorti onorabbli, dan ir-raġunament huwa għal kollox monk u jmur kontra diversi prinċipji legali bażiċi, assodati u proviżjonijiet [*sic*] ċari tal-liġi ċivili inkluż il-proviżjonijiet li drittijiet reali jistgħu jiġu trasferiti b'kuntratti pubbliċi biss, il-proviżjonijiet li jikkontemplaw il-prinċipji ta' wegħda ta' bejgħ u / jew trasferiment *i.e.* l-artiklu 1357 tal-Kap. 16, il-proviżjonijiet ikkontemplati mill-artiklu 1002-1011 tal-Kap. 16 dwar l-interpretazz-jonijiet ta' skritturi, il-proviżjonijiet li jirregolaw il-ko-proprjetà, kif wkoll il-liġijiet ta' ordni pubbliku bħal ma huma l-liġijiet fiskali.

»7. illi għalhekk l-ewwel aggravju tal-attriċi appellanti hija d-deċiżjoni tal-qorti fejn għalkemm taqbel li l-iskrittura hija nulla u invalida u ma għandhiex effett ta' konvenju *stante* li ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, xorta ddeċidiet illi mill-bqija l-iskrittura hija valida u vinkolanti fuq il-partijiet. Però l-qorti ma waqfitx hemm u kkwalifikat il-'mill-bqija' proprjament bħala dik il-frażi li permezz tagħha kienet suppost inħolqot il-wegħda ta' bejgħ u trasferiment kieku d-dokument kien legalment irreġistrat. Bir-rispett kollu l-attriċi appellanti ma taqbilx ma dan ir-raġunament tal-qorti *stante* illi frankament jew il-wegħda ta' bejgħ hija nulla u ma tiswiex jew m'hijiex u jekk hemm xi parti minn din l-iskrittura li allura ma tiswiex hija propjament dik il-klawżola fl-iskrittura, li tgħid:

> »"U bil-preżenti l-partijiet qegħdin jiftehmu u jobbligaw ruħhom vicebdevolment illi jersqu għal att pubbliku illi permezz tiegħu jirregolaw ir-relazzjonijiet ta' bejniethom u jittransiġu il-pendenzi kollha eżistenti bejniethom skond kif ġej:
>
> »(a) il-komparenti Rita Buttiġieġ tiddikjara illi hija ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura fuq il-*plot* imsemmija fuq u / jew il-benefikati eretti fuqha u tiddikjara illi l-istess dar inbniet interament a spejjeż tal-istess Joseph Cauchi. Hija tobbliga ruħha illi mhux aktar tard minn xahar minn meta tingħata l-approvazzjoni tal-Awtorità tad-Djar tersaq għal-att pubbliku relattiv illi permezz tiegħu tassenja u tittrasferixxi in-nofs indiviż tagħha u kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta illi hija jista' jkollha fuq id-dar imsemmija;"

»(Dan is-subinċiż huwa wieħed biss minn erba' partijiet li jifformaw il-kondizzjonijiet kompriżi fil-wegħda ta' trasferiment, però l-aktar li turi l-obbligazzjoni *ai termini* tal-artiklu 1357 tal-Kap. 16).

»9. Għalhekk huwa ovvju li kull wegħda li saret f'dan il-ftehim min-naħa taż-żewġ partijiet saret fil-kuntest li jirregolaw il-pendenzi kollha ta' bejniethom f'kuntratt pubbliku finali fejn madankollu l-liġi stess timponi illi jsiru t-trasferimenti fuq proprjetajiet. Illi bl-akbar rispett l-ewwel onorabbli qorti ma tistax tissepara il-frażi 'ma tivvanta ebda drittijiet' mil-wegħdiet magħmula mill-partijiet u tittrattahom bħala obbligi separati peress illi dawn kollha saru fid-dawl tal-wegħda prinċipali tat-trasferiment ta' sehem l-attriċi appellanti mill-proprjetà inkwistjoni lill-konvenut appellat. Huwa evidenti li d-dikjarazzjoni li saret fil-ftehim li l-attriċi appellanti 'ma tivvanta ebda drittijiet ta' xi xorta jew natura' fuq il-proprjetà inkwistjoni ma tistax tittieħed barra mill-kuntest tagħha u titqies bħala dikjarazzjoni distinta. Din id-dikjarazzjoni saret fid-dawl tal-wegħda li hija għamlet li titrasferixxi sehemha mill-proprjetà u kellha tiġi fis-seħħ la darba titrasferixxi tali sehem, u mhux qabel u għalhekk il-frażi hija konsegwenza naturali tal-ftehim li kienu laħqu l-partijiet, fis-sens li ladarba hija tittrasferixxi sehemha lill-konvenut appellat u titħallas is-somma ta' €37,269.97 dovuti lilha, hija ma kinitx ser tivvanta ebda dritt ieħor la fuq il-proprjetà u lanqas fuq il-kwistjoni dwar il-flus tagħha li kien qed iżomm l-konvenut.

»10. illi anke jekk din id-dikjarazzjoni tittieħed barra mill-kuntest u *cioè* titqies bħal li kieku din kienet dikjarazzjoni li l-attriċi appellanti għamlet waħedha u mhux fl-istess ftehim fejn hija wegħdet li titrasferixxi s-sehem tagħha u meta jsir dan it-trasferiment ma tavvantax ebda drittijiet fuq il-proprjetà, ma jistax jingħad illi din id-dikjarazzjoni qed toħloq ostaklu fuq id-dritt reali li hija għandha fir-rigward din il-proprjetà għaliex xorta jibqa' l-fatt li dikjarazzjoni tali li tirrigwarda proprjetà

> immobbiljari ma jistax ikollha effett ġuridiku jekk ma ssirx f'forma ta' kuntratt pubbliku, *stante* illi kwalunkwe drittijiet marbuta ma' proprjetà immobbli għandhom jiġu assenjati, ċeduti jew ittrasferiti permezz ta' att pubbliku sabiex ikollhom effett skont il-liġi.
>
> »11. illi *inoltre* huwa ovvju illi ladarba l-proprjetà inkwistjoni ġiet akkwistata miż-żewġ partijiet flimkien permezz tal-kuntratt tas-sittax (16) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u disgħin (1996) l-attriċi appellanta għandha s-sehem ta' nofs (½) indiviż mill-art sottostanti l-fond residenzjali tal-konvenut appellat. Illi għalhekk żgur illi hija tivvanta drittijiet fuq din il-proprjetà u huwa proprju għaliex l-attriċi mhux biss tivvanta iżda huwa inkontestat li hija għandha drittijiet fuq il-proprjetà illi l-partijiet kienu daħlu fil-ftehim inkwistjoni li permezz tiegħu hija ntrabtet li titrasferixxi s-sehem tagħha lill-konvenut appellat. Illi fil-fatt fl-istess paragrafu fejn jiġi ddikjarat li l-attriċi ma tivvanta ebda drittijiet fuq il-proprjetà inkwistjoni, hija tobbliga ruħha li tbigħ u l-konvenut jobbliga ruħu li jixtri. Li kieku l-konvenut jippretendi li l-attriċi ma tivvanta ebda drittijiet bħala stat ta' fatt assodat bl-istess skrittura privata, kieku ma kienx ser jaċċetta li jixtri sehemha u 'kull dritt ieħor ta' kwalsiasi xorta illi hija jista' jkollha fuq id-dar imsemmija"!
>
> »12. Għaldaqstant l-attriċi appellanta tħossha aggravata illi l-qorti siltet frażi mill-ewwel paragrafu tal-ftehim inkwistjoni u tatu inter-pretazzjoni mingħajr ma poġġietu fil-kuntest ta' dak li kien qed jiġi miftiehem bejn il-partijiet. Illi ladarba huwa stabbilit li l-parti tal-ftehim li tirrigwarda l-wegħda ta' bejgħ hija nulla *stante* li dan ma ġiex irreġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, allura din id-dikjarazzjoni illi hija parti mill-istess paragrafu u sentenza tal-wegħda ta' bejgħ għandha wkoll titqies bħala nulla u invalida *stante* li hija parti integrali minn din il-wegħda u saret fil-kuntest tal-wegħda ta' bejgħ u għalhekk ma tistax tkun ta ostakolu għat-talbiet tal-attriċi appellanti.«

14. Fit-tieni aggravju l-attriċi żżid tgħid illi ukoll jekk id-dikjarazzjoni li l-attriċi ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetà titqies barra mill-kuntest li fih saret, xorta waħda jibqa' l-fatt li għandha nofs mhux maqsum tal-proprjetà u għalhekk hija dejjem tista' titlob id-diviżjoni tal-fond kif igħid l-art. 496 tal-Kodiċi Qivili. Tkompli tfisser dan it-tieni aggravju hekk:

> »13. illi t-tieni aggravju tal-attriċi appellanti huwa bbażat fuq il-fatt illi fis-sentenza tagħha l-onorabbli qorti ċaħdet it-talba tagħha għad-diviżjoni tal-proprjetà inkwistjoni għaliex irriteniet illi l-iskrittura msemmija hija ta' ostaklu legali. Illi bir-rispett kollu ladarba huwa stabbilit u mhux ikkontestat *stante* li ġie kkonfermat b'żewġ sentenzi illi l-wegħda ta' bejgħ hija nulla peress li ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, allura ma kien hemm l-ebda ostakolu sabiex din it-talba għad-diviżjoni tal-fond tintlaqa'. Illi fil-fatt l-attriċi appellanti tħossha aggravata għaliex matul il-mori tal-kawża l-ewwel

onorabbli qorti ma qieset xejn dwar din it-talba għal diviżjoni u lanqas biss ikkunsidrat dan il-fond huwiex diviżibbli.

»14. illi mill-artikolu 496(1) tal-Kodiċi Ċivili huwa evidenti illi ebda komproprjetarju ma jista' jkun imġiegħel jibqa' f'komunjoni. Fil-fatt dan l-artikolu jipprovdi kif ġej:-

> »"(1) Ħadd ma' jista' jkun imġiegħel jibqa' fil-komunjoni, kull wieħed mill-komproprjetarji jista' dejjem, għad li jkun hemm ftehim xort'oħra, jitlob il-qasma, kemm-il darba ma jkunx hemm b'testment li din il-qasma m'għandhiex issir jew li għandha tinżamm sospiża skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 906."

»15. illi għalhekk huwa ċar u inekwivoku illi l-liġi tagħti l-fakoltà lil kull komproprjetarju illi jitlob d-diviżjoni tal-proprjetà komuni u dana dejjem ħlief għall-eċċezzjoni espressament mogħtija mil-liġi f'każ ta' ftehim li l-komunjoni tibqa' għal żmien determinat li ma jaqbiżx il-ħames snin, liema eċċezzjoni ma tapplikax għal każ inkwistjoni. Illi għalhekk ir-regola kardinali hija illi kull komproprjetarju jista' jagħżel li jipproċedi bid-diviżjoni tal-proprjetà komuni u dan *nonostante* li jista' jkun hemm ftehim xort'oħra. Illi għalhekk anke jekk għal grazzja tal-argument l-onorabbli Qorti tal-Appell jogħġobha taqra u tinterpreta hija wkoll id-dikjarazzjoni li saret fil-ftehim mertu tal-kawża li l-attriċi appellanti ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetà barra mill-kuntest li fih saret, xorta jibqa' l-fatt illi legalment (skont il-kuntratt tal-akkwist u l-kuntratti segwenti) l-attriċi appellanta għad għandha nofs (½) indiviż tal-proprjetà u għalhekk, minkejja dak il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, hija dejjem tista' titlob id-diviżjoni tal-fond inkwistjoni. Evidentement il-ftehim ma setax ikun ta' ostakolu għad-diviżjoni li hija dejjem permessa mil-liġi.

»16. illi in riassunt il-qorti onorabbli kellha quddiemha kuntratt ta' xiri ippreżentat *a fol.* 4 fejn juri b'mod ċar u inkontestat illi l-attriċi xtrat nofs indifiż ta' biċċa art li qiegħda f'San Lawrenz Għawdex … … … Kellha wkoll l-iskrittura ddatata it-2 ta' Ġunju 2003, rat ix-xiehda tan-Nutar Michael Refalo li xehed li kien involut, 'għax kont ħa nagħmel il-kuntratt li jittransiġi l-pendenzi li kellhom bejniethom dwar il-proprjetà'. Illi irriżulta b'mod l-aktar ċar illi l-iskrittura tat-2 ta' Ġunju 2003 kellha tiġi rreġistrata u fil-fatt ma ġietx. Isegwi il-fatt – u ġie anke rikonoxxut mill-qorti onorabbli – illi allura l-wegħda ta' trasferiment ta' proprjetà ma għadhiex vinkolanti u ma tiswiex. Illi għalhekk il-partijiet kellhom jirrevertu għal-istat anteċedenti ta' qabel ma sar il-konvenju. Isegwi għalhekk illi illum il-ġurnata, la l-parti tal-iskrittura li tista' tissejjaħ bħala l-konvenju ġie dikjarat null (minħabba li ma ġietx osservata d-dispożizzjoni tad-dritt fiskali li hija ta' ordni pubbliku u perentorja għall-validità tal-wegħda) l-obbligu personali li Rita Debono titrasferixxi sehemha mil-proprjetà mingħajr flus, iżda li fl-istess ħin tat-trasferiment eventwali l-istess konvenut jagħtiha lura is-Lm16,000 li kienu tagħha (u mhux bħala l-prezz tal-bejgħ) issa spiċċa wkoll. Illum l-uniku stat ta' fatt li baqa' bejn il-partijiet huwa li huma sidien ko-proprjetarji ta' din il-proprjetà, li l-appellanti ma tixtieqx tibqa' fi stat ta' komunjoni u tixtieq illi taqsam il-proprjetà. Finalment jirriżulta wkoll ipprovat bħala stat ta' fatt illi Lm16,000 huma fil-fatt qegħdin fil-pussess ta' Cauchi u li huma ta' Debono xi ħaġa li jammetti huwa stess fl-*affidavit* tiegħu *a fol.* 90.«

15. Li l-kitbiet tat-2 ta' Ġunju 2003 ma jiswewx bħala wegħda ta' trasferiment ta' immobbli iżda jiswew għal għanijet oħra huwa fatt illi jirriżulta mis-sentenza ta' din il-qorti tad-19 ta' April 2012 li hija *res iudicata* u għalhekk ma jistax iżjed jiġi kontestat. Is-sentenza fil-fatt tgħid illi:

> »Dak li ma jkunx jiswa, iżda, huwa l-ftehim bħala konvenju, *i.e.* bħala wegħda biex parti tittrasferixxi proprjetà lill-parti l-oħra, iżda mhux għal għanijiet oħra.«

16. L-attriċi għalhekk ma tgħidx sew meta tikkritika "d-deċiżjoni tal-qorti fejn għalkemm taqbel li l-iskrittura hija nulla u invalida u ma għandhiex effett ta' konvenju *stante* li ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, xorta ddeċidiet illi mill-bqija l-iskrittura hija valida u vinkolanti fuq il-partijiet". Kien appuntu dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tad-19 ta' April 2012, u li għalhekk jorbot lill-partijiet.

17. Għaldaqstant tibqa' tiswa d-dikjarazzjoni tal-attriċi illi ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetà. L-attriċi titlaq mill-premessa żbaljata illi din id-dikjarazzjoni tagħha hija konsegwenza tal-obbligazzjoni tagħha li tittrasferixxi favur il-konvenut is-sehem li jidher fuq isimha. Fil-verità iżda dik id-dikjarazzjoni hija l-kawża, mhux l-effett, tal-obbligazzjoni li tittrasferixxi s-sehem tal-proprjetà lill-konvenut. Dan jixhdu wkoll il-fatt illi ma ġie stipulat ebda prezz għat-trasferiment, u l-attriċi stess fir-rikors tal-appell tgħid illi l-*causa* tal-obbligazzjoni tal-konvenut li jrodd hija r-radd ta' self jew mutwu, "u mhux bħala l-prezz tal-bejgħ".

18. Bid-dikjarazzjoni li ma tivvanta ebda dritt fuq il-proprjetà l-attriċi effettivament tagħraf u tistqarr illi, għalkemm tidher bħala xerrejja fuq l-att li bih il-partijiet kienu xtraw l-art, dik kienet biss simulazzjoni għax ix-xerrej tassew kien il-konvenut waħdu.

19. Lanqas ma jgħodd għall-każ dak li tgħid l-attriċi illi trasferiment ta' immobbli jista' jsir biss b'att pubbliku u mhux b'kitba privata kif kienet dik tat-3 ta' Ġunju 2003. L-effett tad-dikjarazzjoni tal-attriċi f'dik il-kitba ma huwiex li jiġu trasferiti drittijiet reali, iżda biss għarfien tal-fatt illi għalkemm l-attriċi tidher li għandha sehem fil-proprjetà fil-verità dak is-sehem ma huwiex tassew tagħha għax ma ħarġitx sehem mill-prezz. Tassew illi quddiem terzi *in bona fide* l-attriċi għadha tidher bħala komproprjetarja, u tibqa' tidher hekk sakemm ma jsirx l-att pubbliku kontemplat fil-kitba tat-3 ta' Ġunju 2003; dan iżda jgħodd għar-relazzjonijiet ma' terzi *in bona fide* u mhux għar-relazzjoni tal-partijiet *inter se*.

20. Daqstant ieħor ma jgħoddux għall-każ id-disposizjonijiet dwar kom-proprjetà: ladarba, quddiem il-konvenut, l-attriċi ma hijiex kompro-prjetarja, ma għandhiex il-jedd tal-komproprjetarju li jitliob il-qsim tal-proprjetà jew il-bejgħ b'liċitazzjoni.

21. Għal dawn ir-raġunijiet l-ebda wieħed mill-aggravji tal-appell tal-attriċi ma huwa tajjeb, u l-appell ma jistax jintlaqa'.

22. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

23. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, tħallashom l-attriċi appellanti.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm