QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Ġunju, 2021.

Numru 1

Rikors maħluf numru 286/2016/2 MCH

Mark u Josielle konjuġi Gaffarena

v.

Daphne Corrieri f'isimha proprju u bħala prokuratriċi tal-assenti Dottor Christopher Cefai, Dottor Martin Cefai u Mary Falzon; u b'dikriet tat-28 ta' Ġunju 2016 l-atti tal-kawża tkompliet f'isem l-istess konvenuti Daphne Corrieri f'isimha proprju u bħala prokuratriċi tal-assenti Dottor Christopher Cefai, Dottor Martin Cefai u David Cefai bħala eredi tal-konvenuta Mary Falzon li mietet fil-mori tal-kawza

1. Dan huwa appell tal-atturi konjuġi Gaffarena minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Ottubru 2019 li ċaħdet it-talbiet tagħhom biex il-konvenuti jiġu mġiegħla jersqu għall-pubblikazzjoni ta'

kuntratt li bih il-konvenuti jbigħulhom proprjetà immobbli kif intrabtu li jagħmlu b'wegħda ta' bejgħ-u xiri. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'konvenju tas-26 ta' Marzu 2015 il-konvenuti kienu ntrabtu li jbigħu lill-atturi, li min-naħat tagħhom intrabtu li jixtru "is-sehem ta' kwart indiviż (¼) indiviż, u kwalsiasi sehem ieħor verjuri illi talvolta jista' jkun spettanti lill-bejjigħa fil-korp ta' bini, il-Belt Valletta … … …".

3. Ġara illi bejn meta sar il-konvenju u meta kellu jiġi pubblikat il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri l-Gvern ta' Malta esproprja sehem mhux maqsum tal-proprjetà li kellha tinbigħ u għalhekk meta l-atturi sejħu lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt il-konvenuti irrifjutaw għax qalu illi ma setgħux aktar ibigħu dak li ntrabtu li jbigħu għax ma għadux kollu tagħhom. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-konvenuti huma marbuta jbigħu-lhom il-proprjetà msemmija fil-konvenju, (ii) tikkundannahom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, (iii) taħtar nutar biex jippubblika l-kuntratt u kuraturi biex jidhru għalihom fil-każ li jonqsu, u (iv) tiffissa l-post, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet fost oħrajn:

> »… … …
>
> »4. … … … it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, *stante* illi l-eċċipjenti mhumiex f'pożizzjoni jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv wara l-konvenju tas-26 ta' Marzu 2015 ghas-segwenti ragunijiet:
>
> »5. Illi … … … jirriżulta illi, in forza ta' żewġ dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta datati 22 ta' Jannar 2015 u 8 ta' April 2015 rispettivament … … … ġie esproprjat kwart indiviż (¼) kull darba mill-proprjetà intiera … … …; konsegwentement, l-eċċipjenti mhumiex f'pożizzjoni illi jersqu sabiex isir l-atti finali ta' bejgħ ta' sehmhom

minħabba trasferiment ta' titolu ta' nofs indiviż minn sehmhom mill-proprjetà in kwistjoni favur il-Gvern ta' Malta … … …;

»… … … «

5. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»… … … tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti li mhux f'pożizzjoni li jersqu għal kuntratt ta' bejgħ ta' dak imwiegħed minnhom minħabba raġuni valida konsistenti fl-esproprjazzjoni mill-Gvern ta' Malta kemm qabel u wara l-konvenju mertu ta' din il-kawża ta' żewġ kwarti indiviżi tal-fond … …… mingħajr il-konoxxenza jew xi ħtija tagħhom, u għalhekk qed tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.«

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Din hi kawża fejn l-atturi daħlu f'konvenju mal-konvenuti datat 26 ta' Marzu 2015 għal sehem ta' kwart indiviż u (sottolinear tal-qorti) kull sehem ieħor verjuri spettanti lill-konvenuti mill-fond … … … Il-konvenju kien jiskadi fis-26 ta' Marzu 2016. L-atturi qed jitolbu lill-qorti ġġiegħel lill-konvenuti jersqu għall-kuntratt finali kif miftiehem skont il-kundizzjoniijiet miftehma.

»Il-konvenuti … … … jsostnu illi mhumiex f'pożizzjoni li jersqu għall-kuntratt finali għaliex b'żewġ dikjarazzjonijiet presidenzjali datati 22 ta' Jannar 2015 u 8 ta' April 2015 ġie esproprjat kwart indiviż kull darba mil-fond … … …

»Bħala fatt relevanti jirriżulta illi l-attur kien xtara, preċedentement għall-avvenimenti mertu ta' din il-kawża, żewġ porzjonijiet indiviżi ta' kwart indiviż kull wieħed mingħand il-familji Galea u Mercieca li kellhom rispettivament kwart indiviż kull wieħed mil-fond intier mertu tal-kawża. Dawn saru fit-12 ta' Diċembru 2007 u 26 ta' Frar 2015 rispettivament. … … …

»Fis-26 ta' Marzu 2015 l-atturi daħlu fil-konvenju mertu ta' din il-kawża. … … …

»… … …

»Il-qorti ser tissofferma ruħha fuq l-azzjoni [*recte*, l-eċċezzjoni] tal-konvenuti li kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt. … … …

»Il-qorti tqis illi għandha toqgħod għall-parametri tal-azzjoni magħmula u t-talbiet hemm magħmula. F'dan il-każ l-atturi qed jinsistu illi l-konvenuti jbigħu dak li ftiehmu *cioè* kwart indiviż tal-fond … … … u kull sehem ieħor verjuri għall-prezz stabbilit. L-atturi jafu li l-konvenuti ma humiex f'pożizzjoni jagħmlu dan għax parti minn dan il-kwart indiviż hu soġġett għal esproprjazzjoni, b'liema esproprjazzjoni, almenu l-ewwel waħda, l-istess atturi kienu jafu qabel sar il-konvenju u ma qalu xejn lill-konvenuti li mkien ma irriżulta li kienu konsapevoli dwar dan. *Di più* baqgħu siekta anke meta appena xahrejn wara ġiet esproprjata parti oħra mill-istess korp ta' bini. L-atturi mkien ma iddik-

jaraw jew xehdu li kienu b'xi mod qed jirrinunzjaw għal xi parti mis-sehem imwiegħed u l-kliem tal-konvenju 'kwart indiviż u kull sehem verjuri' ma jagħtlix lok għal bejgħ ta' sehem inqas iżda semmai sehem akbar. Kwindi hi l-fehma tal-qorti illi l-esproprjazzjoni eżistenti bla ebda intervent jew anki konoxxenza tal-konvenuti hi ta' xkiel għalihom li jadempixxu mal-obbligi fil-konvenju meta dawn lanqas kienu konoxxenti tal-esproprjazzjoni … … … Kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet illi l-atturi issottomettew li huma lesti jixtru kwalsiasi sehem li għandhom mingħajr ma l-vendituri jbatu xi konsegwenza u anki jekk it-titolu mhux ċert u tajjeb.

»Kif ġà ingħad il-qorti hi marbuta mal-premessi u talbiet magħmula u nota ta' sottomissjonijiet ma tbiddilx jew tissosttiwixxi dak mitlub speċjalment kif ġà ingħad l-atturi kienu konsapevoli tal-esproprjazzjoni ta' almenu wieħed mill-kwarti indiviż esproprjati qabel ma sar il-konvenju, u waqt il-kawża baqgħet l-insistenza li jinbigħ dak li ġie mwiegħed meta kienu ben konxji li dan ma setax iseħħ.

»Madankollu l-qorti tirreferi għas-*sentenza Olive Gardens Investments Limited v*. Charles Sant Fournier *et*, (App 31/05/2019) … … .fejn intqal:

> »"B'mod ġenerali jista' jingħad li jeżisti l-jedd tal-għażla ta' kompratur fuq konvenju li jew jinħall mill-konvenju jew li jinsisti li jitwettaq dak li jkun imwiegħed, u fin-nuqqas jista' jeżiġi d-danni, meta wara li jkun sar konvenju tirriżulta raġuni tajba għala l-venditur m'għandux jiġi mġiegħel jersaq għall-kuntratt. Iżda fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet dwar per eżempju kif jista' jsir il-bejgħ bi tnaqqis fil-prezz, din il-qorti ma tistax tordna li jsir kuntratt bi tnaqqis fil-prezz ġaladarba ma jkunx hemm qbil dwar it-tnaqqis fil-prezz. Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-20 ta' Marzu, 2003, fil-kawza fl-ismijiet *Hecnef Properties Limited v.* Stephen Koludrovic:
>
> > »"'Ma jidhirx li l-qorti hija mogħtija s-setgħa li tindaħal hi f'dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li ġew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;
> >
> > »"'Illi l-bixra waħdanija fl-għadd ta' deċiżjonijiet li l-qrati tagħna taw dwar din id-disposizzjoni tal-liġi kienet fis-sens li, jekk ikun hemm xi ċirkostanza li tirriżulta wara li jkun sar ftehim bħal dak jew li ma kinitx magħrufa lil xi parti meta tkun saret il-wegħda ta' bejgħ u xiri, dik il-parti jkollha raġuni tajba biex ma tiġix imġiegħla tersaq għall-ftehim aħħari. Imkien ma ngħad xi darba li l-qorti tista' tordna li jsir ftehim aħħari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu oriġinarjament ftiehmu. Li kieku jsir hekk, jiġri li l-qorti tkun qiegħda toħloq ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed'".

»Hu minnu li hemm sentenzi fejn il-qorti sostniet li venditur ma jistax jopponi l-bejgħ fejn il-kumpratur jitlob li jixtri s-sehem realment appartenti lil vendituri u fejn dan jista' jsir faċilment u l-prezz jiġi ridott *pro rata*. Però s-sentenza fuq ċitata, li din il-qorti tikkondividi iktar u iktar meta tqis it-talbiet kif magħmula, issostni illi ladarba l-partijiet ma ftehmux fuq is-sehem realment appartenenti lill-vendituri u t-tnaqqis fil-prezz konsegwenzjonali, din il-qorti għandha jdejha marbuta u ma tistax tordna la li jsir il-kuntratt kif maħsub fil-konvenju u lanqas tista' tordna tibdil fil-konvenju pattwit bejn il-kontendenti fil-kawża. Altrimenti kif ingħad fis-sentenza hawn qabel ċitata tkun qiegħda tagħmel ftehim ġdid u mhux tagħti eżekuzzjoni ta' ftehim imwiegħed!

»Il-qorti għalhekk hi tal-fehma illi l-konvenuti kellhom raġuni valida fil-fatt u fil-liġi biex ma jersqux għall-kuntratt u għalhekk qed tilqa' din l-eċċezzjoni. Fiċ-ċirkostanzi ma tqisx li hemm lok li wieħed iqis l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu … … …«

7. L-atturi appellaw b'rikors tal-15 ta' Novembru 2019 li għalih il-konvenuti wieġbu fis-26 ta' Frar 2021. L-aggravju tal-appell tal-atturi ġie mfisser hekk:

»… … … l-appellanti huma tal-fehma li l-ewwel qorti mxiet fuq il-premessa żbaljata li affettwat kompletament ir-raġunament tagħha, u *cioè* li l-esproprjazzjoni/jiet kellhom effett fuq is-sehem tal-appellati li kienu ser ibigħu lill-appellanti.

»Illi l-aggravju tal-appellanti huwa li l-ewwel qorti ma għamlet ebda osservazzjoni dwar dak li l-appellanti ssottomettew fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom għal dak li jirrigwarda n-natura tal-esproprjazzjonijiet li seħħew fuq il-binja in kwistjoni.

»Illi l-appellanti, fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, iddedikaw parti minnha fuq il-kwistjoni tal-esproprjazzjonijiet li kienu seħħew … … … imma l-ewwel qorti ma kkummentat xejn dwar dan.

»Illi l-appellanti jissottomettu illi kien fundamentali li l-ewwel qorti tikkunsidra n-natura tal-esproprjazzjonijiet li seħħew u tara jekk dawn kellhomx effett fuq il-konvenju *de quo*. Il-fatt li kien hemm esproprjazzjoni ma jfissirx li kien fatt ukoll li s-sehem tal-appellati kien affettwat ukoll.

»Illi l-appellanti huma tal-fehma li għal darb'oħra jeħtieg li jkun riprodott dak li ntqal fin-nota tagħhom:

»"… … …

»"Illi din l-onorabbli qorti taf, meta ssir esproprjazzjoni *da parte* tal-Istat Malti, dina ssir fil-konfront tal-proprjetà immobbli u mhux fil-konfront ta' persuna fiżika. Illi għalhekk jinkombi fuq is-sid sabiex jirrprova t-titolu tiegħu fil-konfront tal-immobbli lill-Kummissarju tal-Artijiet.

»"Illi l-esponenti jissottomettu li mhux minnu illi d-Dikjarazzjoni tal-President fejn – f'kull okkazzjoni – ġie esproprjat il-kwart indiviz fil-binja ġewwa l-Belt 'jirreferi għall-kwart indiviż fuq l-ishma kollha fil-proprjetà'. Dan mhu minnu xejn.

»"Illi l-Istat Malti esproprja kwart indiviż tal-proprjetà … … … u mhux kwart indiviż fuq l-ishma kollha fil-proprjetà jew għas-sehem tal-intimati Gaffarena biss. Id-dikjarazzjonijiet ma jagħmlu ebda riferenza għal persuni fiziċi. Hawnhekk qed nitkellmu fuq bini u xejn aktar. L-esponenti ma jistgħux jifhmu kif l-intimati qegħdin jonqsu milli jifhmu wieħed mill-kunċetti bażiċi tal-Kodiċi Civili tagħna, dak tat-Titolu V, *Fuq il-Komunjoni tal-Beni*, l-artikoli 489 *et seq*.

»"Illi il-blokk bini ġewwa l-Belt kienet fżidejn erba' familji b'mod indiviż u fejn allura qatt ma saret d-diviżjoni bejn dawn il-familji u allura kulħadd kien sid (skont is-sehem tiegħu) fil-binja kollha. Illi

meta l-esponenti kien ġie avviċinat sabiex jixtri sehem ta' kwart indiviż, huwa allura xtara dak is-sehem u sar s-sid ta' kwart indiviż tal-utile dominju fil-binja kollha u ħallas biss lil dik il-familja li kienet qiegħda tbigħ u mhux lil kull familja li kellhom sehem fil-binja. Dawn ix-xorta ta' kuntratti ilhom isiru minn dejjem u ħadd qatt ma ħallas b'mod differenti.

»"Illi iżda l-intimati qegħedin jattakkaw u qegħdin jippruvaw jimminaw dan il-kunċett fundamentali dwar il-komunjoni ta' proprjetà immobbli.

»"Illi wkoll l-intimati qegħdin iħawdu kunċett ieħor bażiku dwar il-komunjoni tal-beni, u *cioè*, x'inhi d-differenza bejn proprjetà immobbli diviża u dik indiviża.

»Illi f'dan il-każ huwa paċifiku illi din il-proprjetà ġewwa l-Belt hija waħda in komun u indiviża.

»Iżda x'kien jiġri jekk dik il-proprjetà kienet in komun iżda diviża? X'kien jiġri jekk l-Istat Malti ried jesproprja sehem indiviż ta' bini in komun iżda diviż?

»"Illi r-risposta hija waħda faċli: l-Istat Malti kien ikun irid jikkumpensa kull koproprjetarju billi l-esproprjazzjoni kkonċernata tkun qiegħda tolqot kull parti tal-proprjetà in komun iżda diviża.

»"Illi għalhekk huwa ċar illi l-intimati bbażaw l-eċċezzjonijiet tagħhom fuq kunċett legali li ma japplikax għal din il-kawża billi l-fond *de quo* huwa wieħed indiviż u mhux wieħed diviż.

»"… … … l-Istat Malti sar sid ta' żewġ ishma ta' kwart indiviż u kkumpensa lill-esponenti li wkoll kellhom titolu ta' żewġ ishma ta' kwart indiviż u li għalhekk, skont il-Kodiċi Ċivili, kollox sar sew u kull interpretazzjoni oħra hija żbaljata.

»"Illi li kieku r-raġunament tal-intimati kellu jreġġi, kieku il-mijiet ta' eluf ta' kuntratti ta' bejgħ ta' sehem indiviż li saru f'pajjiżna saru kollha ħażin. Illi għaldaqstant l-esponenti jissottomettu illi din l-eċċezzjoni hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt.

»"Illi għalhekk *in vista* tas-suespost it-teżi tal-intimati fejn qegħdin jallegaw li ma jistgħux jersqu għall-att finali ta' bejgħ għar-raġuni li m'għadhomx is-sidien ta' kwota intiera ta' kwart indiviż hija waħda żbaljata; illi allura l-esponenti jsostnu li s-sehem tal-intimati mhu milqut b'ebda dikjarazzjoni ta' esproprjazzjoni u għalhekk l-att finali jista' jsir mingħajr ebda tfixkil.

»"… … …"

»Illi għalhekk kien hawnhekk li l-ewwel qorti għamlet l-iżball tagħha, fis-sens illi ħadtiha bħala fatt li l-esproprjazzjoni kellha effett fuq is-sehem li l-appellati kienu qed ibigħu lill-appellanti, ħaġa li l-esponenti minn dejjem kienu qed jikkontestaw.

»Illi l-appellanti jsostnu li ġaladarba din l-onorabbli Qorti tal-Appell tagħraf dan l-iżball, allura t-talbiet tal-appellanti kienu kollha f'lokhom u li kollha kellhom ikunu milqugħa mill-qorti.«

8. L-argument tal-atturi essenzjalment hu illi l-esproprjazzjoni laqtet biss is-sehem tal-atturi stess u ma laqtitx ukoll is-sehem tal-konvenuti, u

għalhekk is-sehem tal-konvenuti għadu sħiħ u dawn għadhom jistgħu jbigħu dak li ntrabtu li jbigħu.

9. Din it-teżi tal-atturi iżda hija ħażina. Id-Dikjarazzjonijiet tal-President[1] igħidu illi qiegħed jinkiseb "kwart indiviż ta' blokk bini … … …" bla ma jgħidu xejn dwar mingħand min dak is-sehem qiegħed jinkiseb; ma jingħadx li qiegħed jinkiseb is-sehem li għandhom l-atturi f'dak il-bini għax, kif igħidu l-atturi stess fir-rikors tal-appell, "meta ssir espro-prjazzjoni *…* dina ssir fil-konfront tal-proprjetà immobbli u mhux fil-konfront ta' persuna fiżika".

10. Imbagħad l-art. 22(8) tal-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi [Kap. 88], li kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti, igħid illi:

> »(8) Hekk kif issir id-Dikjarazzjoni mill-President skont din l-Ordinanza li xi art għandha tkun akkwistata bix-xiri assolut tagħha, … … … il-proprjetà assoluta ta' dik l-art għandha bis-saħħa ta' din l-Ordinanza u mingħajr ebda assikurazzjoni jew formalità oħra, tkun trasferita lejn u tkun akkwistata mill-awtorità kompetenti libera u franka minn kull piż, ipoteka jew privileġġ u bil-pertinenzi kollha tagħha … … …«

11. Dan ifisser illi hekk kif saru id-Dikjarazzjonijiet tal-President żewġ ishma minn erbgħa tas-sehem li kellhom il-konvenuti ma baqgħux aktar tagħhom għax inkisbu mill-gvern.

12. L-analoġija li fittxew li jagħmlu l-atturi ma' bejgħ ta' sehem indiviż bejn privati ma għandha x'taqsam xejn ma' dak li jiġri meta sseħħ esproprjazzjoni. Meta jsir kuntratt ta' trasferiment bejn privati jgħaddi biss is-sehem tal-parti li tidher bħala bejjigħ fuq dak l-att, u ebda

[1] *Foll.* 26 *et seqq.*

sehem ta' terzi ma jintlaqat, waqt li f'esproprjazzjoni jintlaqtu l-ishma tas-sidien kollha.

13. Daqstant ieħor irrelevanti huma l-osservazzjonijet li għamlu l-atturi dwar "proprjetà in komun iżda diviża".

14. L-aggravju tal-appell huwa għalhekk ħażin, u l-qorti għar-raġunijiet miġjuba fuq tiċħad l-appell. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-atturi appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da