MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 482/1997/1

**Carmela armla ta' Carmelo Cini,**
**Reverendo Dun Charles Cini,**
**Paul Cini, Maria mart Paul Vella, Joseph Cini**

**v.**

**Supermarkets (1960) Limited**

**Il-Qorti:**

**<u>PRELIMINARI</u>**

1. B’citazzjoni prezentata fl-4 ta’ Marzu 1997 fir-Registru ta’ l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi wara li ppremettew illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech ippubblikat fil-5 ta’ Frar 1991, l-atturi bieghu u ttrasferew lid-ditta konvenuta l-utile dominju temporanju ta’ diversi fondi li flimkien jifformaw l-intier tal-blokk bini konsistenti fid-dar bin-numri 32, 33 u 34 Pjazza Savina, Victoria, Ghawdex, kif jirrizulta mill-anness kuntratt; illi dak inhar stess l-atturi ffirmaw konvenju tal-5 ta’ Frar 1991 mas-socjeta` konvenuta sabiex jinbiegh lill-istess socjeta` d-dirett dominju temporanju u sussegwenti piena proprjeta`, u billi rrizulta lill-atturi wara li sar il-konvenju imsemmi, u dan jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, li t-titolu ta’ l-atturi fir-rigward tal-fondi imsemmija ma kienx jippermettilhom li jiffinalizzaw il-kuntratt fuq imsemmi, talbu li l-ewwel Qorti:

(i) Tiddikjara li l-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech ippubblikat fil-5 ta’ Frar 1991 fir-rigward il-fondi msemmija huwa null u bla effett fil-ligi, kif intqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta.

Illi s-socjeta` konvenuta eccepiet hekk:

(i) Illi preliminarjament l-atturi, qua successuri ta’ Carmel Cini, huma prekluzi milli jagixxu gudizzjarjament stante li huma naqsu li jiddikjaraw il-proprjeta` de quo fid-dikjarazzjoni li kellhom jaghmlu ai termini ta’ l-Artikolu 33 tal-Kap. 364 fiz-zmien stipulat u, ghalhekk, is-socjeta` konvenuta ghandha tigi liberata mid-domandi.

(ii) Illi, dato ma non concesso, li kien hemm xi deficjenza fit-titolu ta’ l-atturi dan ma jaghtix lill-atturi interess guridiku li jagixxu; tali interess, se mai, jispetta lill-veri proprjetarji; ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha tigi liberata mid-domandi.

(iii) Illi l-atturi ggarantew il-pacifiku pussess u ghalhekk ma jistghux huma jimmolestaw lis-socjeta` konvenuta; l-atturi fil-fatt iridu jiddifendu lis-socjeta` konvenuta kemm-il darba din tigi mharrka mill-proprjetarji prezenti tal-fond, lil

min huma kienu bieghu bil-prezz ta’ Lm55,000; ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha tigi liberata mid-domandi.

(iv) Illi l-atturi kellhom titolu tajjeb ghall-proprjeta` minnhom trasferita u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghandha tigi liberata mid-domandi.

**IS-SENTENZA APPELLATA**

3. B’sentenza tat-23 ta’ April 2001 l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet dwar l-ewwel eccezzjoni moghtija mis-socjeta` konvenuta billi ssospendiet il-proceduri sa ma tigi regolarizzata l-posizzjoni ta’ l-atturi ai termini ta’ l-Artikolu 63 ta’ l-Att XVII ta’ l-1993, u ordnat li l-kawza titqieghed fuq il-lista tal-kawzi “sine die” sakemm l-atturi jottemperaw ruhhom mal-provedimenti ta’ l-Att imsemmi, b’dana li ma japplikawx il-provedimenti tad-deserzjoni f’kaz li jiskadi t-terminu preskritt mill-ligi. Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

**L-APPELL TA’ L-ATTURI**

4. L-atturi hassew ruhhom aggravati minn din is-sentenza u interponew appell minnha fuq l-aggravju li gej:
Illi mill-korp tac-citazzjoni huwa car li l-appellanti qed jimpunjaw il-kuntratt pubbliku li jgib id-data tal-15 [recte: 5] ta’ Frar 1991 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech, li kien jirrigwarda trasferiment ta’ titolu ta’ enfitewsi temporanja.

Illi jidher mis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti li din ordnat il-waqfien tal-procediment tal-kawza minhabba li l-atturi ma ddikjarawx it-titolu allura rimanenti taghhom ta’ dirett dominju temporanju fid-dikjarazzjoni “causa mortis” ta’ l-aventi kawza ta’ l-atturi Carmelo Cini li miet fit-18 ta’ Frar 1993. Fi kliem l-ewwel Qorti stess

“Minn ezami ta’ dan id-dokument esebit bhala Dok E a fol. 56 et seq tal-process ma jidhirx li sehem id-decujus mill-proprjeta` ossia d-dirett dominju fuq il-proprjeta` mertu ta’ din il-kawza gie ddikjarat.”

Illi l-ewwelnett l-atturi appellanti jissottomettu li l-mertu ta’ din il-kawza se mai mhux id-dirett dominju, izda l-utile dominju temporanju.

Illi in oltre l-mertu kollu tal-kawza kif jirrizulta mill-provi mismugha u mill-atti l-ohra tal-kawza jikkoncerna l-fatt li ma jezisti l-ebda dirett dominju temporanju, u lanqas konsegwentement l-ebda titolu ta' utile dominju temporanju. Ghalhekk ma jistax ikun applikabbli l-Artikolu 63 ta' l-Att XVII ta' l-1993 fil-konfront ta' l-atturi.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, u filwaqt li tirrimetti lura (sic) il-process, ghand l-ewwel Qorti, tordna li titkompla il-kawza fuq il-meritu. Bl-ispejjez.

**<u>RISPOSTA TA' L-APPELL TA' SUPERMARKETS (1960) LIMITED</u>**

5. Is-socjeta` appellata wiegbet hekk:
Illi s-sentenza tat-23 ta' April 2001 hi gusta u korretta u timmerita konferma; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

**<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>**

6. L-aggravju ta' l-appell jirrigwarda sentenza <u>in parte</u> moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili relattiva u cirkoskritta ghall-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti. Ghalkemm l-appell qed isir mill-atturi jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta (wahda ta' indole legali) ma gietx milqugha fit-termini ta' kif kienet giet impostata mis-socjeta` appellata. Di fatti, filwaqt li s-socjeta` konvenuta ssottomettiet li hija kellha tigi liberata mid-domandi, l-ewwel Qorti invece ordnat biss kif gej:
"...li l-kawza odjerna tigi mqeghda fuq il-lista tal-kawzi <u>*sine die*</u> sakemm l-atturi jottemperaw ruhhom mal-provedimenti ta' l-Att XVII ta' l-1993 b'dan li ma japplikawza (<u>recte</u> "japplikawx") l-provedimenti tad-dezerzjoni f'kaz li jiskadi t-terminu preskritt mil-ligi.

Spejjez rizervati ghall-gudizzju finali".

7. Il-qofol tal-vertenza in kwantu ghandha x'taqsam ma' l-ewwel eccezzjoni huwa kif sar jinghad. L-atturi appellanti azzjonaw lis-socjeta` konvenuta in konnessjoni mal-bejgh

u trasferiment ta’ l-utili dominju temporanju lis-socjeta` konvenuta ta’ fondi proprjeta` taghhom li jinsabu fi Pjazza Savina, Victoria, Ghawdex. L-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-kuntratt maghmul min-nutar Dottor Enzo Dimech tal-5 ta’ Frar 1991 dwar l-imsemmija fondi “huwa null u bla effett fil-ligi”.

8. Wahda mill-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-parti konvenuta li fis-sens li l-atturi ma setghux jippromwovu l-azzjoni ghax ma kenux ottemperaw rwiehhom ma’ l-Artikolu 33 tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta, u cioe` l-Att XVII ta’ l-1993 dwar it-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti. Dan l-Artikolu jipprovdi li huwa d-dmir ta’ kull min tigi lilu trasferita proprjeta` immobbli *causa mortis* li jaghmel dikjarazzjoni ta’ dak it-trasferiment permezz ta’ att publiku fi zmien dak il-perijodu li jista’ jigi stabbilit.

9. L-ewwel Qorti, fis-sentenza *in parte* li tat, immotivata hekk:
“Minn ezami ta’ dan id-dokument ezebit bhala Dok E a fol. 56 et seq. tal-process ma jidhirx li sehem id-decujus mill-proprjeta` ossia d-dirett dominju fuq il-proprjeta` mertu ta’ din il-kawza gie ddikjarat.”

10. Bhala stat ta’ fatt ma jirrizultax li saret xi denunzja da parti ta’ l-atturi ma’ l-awtoritajiet kompetenti ai termini tal-Kap. 364. Dan il-punt mhux kontestat mill-atturi. Dak li l-atturi appellanti qeghdin invece jikkontendi hu li fl-ewwel lok il-kawza ma tikkoncernax id-dirett dominju tal-fondi trasferiti izda biss l-*utile dominju*. Fit tieni lok billi huma (i.e. l-atturi) qeghdin jallegaw li ebda dirett dominju ma jezisti, dan ifisser li per konsegwenza ebda utile dominju ma kien jezisti u li allura ebda dikjarazzjoni ai termini tal-Kap. 364 ma kellha ssir qabel huma ntavolaw din il-kawza in ezami.

11. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid l-atti kollha tal-kawza fid-dawl tas-sottomissjonijiet ta’ l-attur u dak li ddecidiet l-ewwel Qorti, u ma jidhrilhiex li l-aggravju huwa wiehed fondat. Bhala fatt jidher kjarament li l-atturi qeghdin jistitwixxu proceduri dwar proprjeta` li giet fil-pussess

taghhom *causa mortis*. Huma jridu jimpunjaw att notarili ta' trasferiment u kwindi d-dispositiv ta' l-Artikolu 33 tal-Kap. 364 kellu qabel xejn jigi osservat. Dak li donnhom qeghdin jippretendu l-atturi hu li bil-fatt biss li huma jtellghu b'xhud taghhom lill-patrocinant legali taghhom, fil-persuna ta' l-Avukat Dottor Anthony P. Farrugia, biex jixhed li minn ricerki li hu ghamel ma kienx jirrizultalu li effettivament tali dirett dominju qatt ezista – bla ma ressaq provi ulterjuri dwar dina l-asserzjoni – allura b'daqstant kien ifisser li huma (i.e. l-atturi) kienu ntitolati li jaghmlu kuntratt ta' trasferiment ma' terzi dwar l-istess proprjeta`, li jitolbu in segwitu li tali trasferiment jigi ddikjarat null, u dan kollu bla ma jiddikjaraw xejn ma' l-awtoritajiet kompetenti. Dan kollu meta oltre l-Artikolu 33 tal-Kap. 364 surreferit, hemm disposizzjoni ohra (ara fl-Artikolu 63 – citat mill-ewwel Qorti – li tghid hekk,

"Ebda persuna li hi marbuta li taghmel dikjarazzjoni jew li ddahhal avviz dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li ghandha thallas it-taxxa skond xi disposizzjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jghaddi z-zmien preskritt ghall-ghemil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviz <u>tibda jew tmexxi procedimenti legali</u>, jew taghmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, <u>dwar xi proprjeta` li ghandha tidhol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviz jekk ma jigix muri li d-dikjarazzjoni jew avviz tkun saret kif imiss u tinkludi l-proprjeta` li ghaliha jirreferu l-procedimenti jew it-talba</u>. (Sottolinear tal-Qorti).

Is-subinciz (2) ta' l-istess Artikolu jkompli sahansitra hekk,

"In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviz tkun saret jista' jigi eccepit mill-partijiet f'kull stadju tal-procediment legali, u f'kull kaz ghandu jitqajjem dejjem mill-Qorti *ex officio*. Il-procedimenti legali ghandhom imbaghad jitwaqqfu minnufih u ma jistghux jitkomplew qabel ma jigi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli ghalih jew minn xi persuna ohra nteressata".

12. Tenut kont ta' dan kollu, l-atturi ma setghux u ma jistghux jippretendu li dak kollu li tghid il-ligi jigi sorvolat

ghaliex ulterjorment huma fi hsiebhom jippruvaw li titolu dwar *utile dominju* temporanju, li huma stess bieghu u ttrasferew lill-parti konvenuta, qatt ma kien fil-fatt jezisti ghaliex kien hemm xi zball x'imkien. *Se mai* l-atturi kien messhom ottjenew xi forma ta' ezenzjoni mill-awtoritajiet kompetenti. Altrimenti huma kienu u ghadhom tenuti li qabel xejn ikunu konformi ma' dak li trid u tesigi l-ligi. Ghalhekk isegwi li l-aggravju ta' l-atturi huwa legalment u fattwalment wiehed infondat u ghandu jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza *in parte* mertu ta' dan l-appell, tichad l-appell ta' l-atturi bl-ispejjez relattivi kontra l-atturi appellanti. Tordna li l-atti jigu mibghuta lura lill-Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex din tkompli tisma' l-kawza skond il-ligi, konformement, s'intendi, ma' dak ga deciz fis-sentenza appellata.

**< Sentenza Finali >**

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