MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 863/1995/1

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

v.

Agata Agius, Emanuel Agius, Philip Agius, Carmelo Agius, Maria Assunta Ciantar, Francis Galea, Maria Lourdes Agius u Rosario Agius; u b'digriet tat-30 ta' Ottubru 2003; wara l-mewt ta' Agata Agius, il-kawza tkompliet f'isem Maria Lourdes Agius flok Agata Agius, u b'digriet tas-26 ta' Mejju 2004, wara l-mewt ta' Carmelo Agius, il-kawza tkompliet f'isem Maria

Concetta Agius bhala uzufruttwarja u f'isem il-werrieta Philip, Anna Xerri u Rose Elmigrab, ahwa Agius

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1.1 Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti minn sentenza parzjali moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Gunju 1996, kif ukoll mis-sentenza tat-22 ta' Frar 2005, liema sentenzi sejrin jigu hawn riprodotti fl-intier taghhom ghal intendiment ahjar ta' dana l-appell.

1.2 Is-sentenza *in parte* tat-28 ta' Gunju 1996, iddecidiet hekk:-

"F'din ic-citazzjoni li giet prezentata fit-28 ta' Gunju 1995, l-attur qed jitlob lill-Qorti biex tikkundanna lill-konvenuti jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment favur l-attur, ta' sehem li lilhom imiss minn raba u razzett tal-Barrakki, kuntrata ta' l-Ghador, Triq il-Buskett limiti Zebbug, u dan bil-prezz ta' elf u hames mitt lira (Lm1,500);

"L-attur li jigi l-eredi tal-mejjet Paolo Agius, isostni li fl-1966 l-aventi kawza tieghu kien ghamel konvenju ma' Giuseppi, Filippu u Gianni Agius, fejn dawn ta' l-ahhar kienu obbligaw li ibieghulu l-art fuq imsemmija bil-kondizzjoni li l-kuntratt kellu jsir fi zmien xahar mill-kuntratt ta' divizjoni tal-wirt bejn il-werrieta;

"Dan il-kuntratt ta' divizjoni sar fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza fid-9 ta' Mejju 1995, f'liema data ghalhekk, isostni l-attur, giet in vigore din l-obbligazzjoni.

"Hu kien interpella lill-konvenuti b'ittra ufficjali tal-1 ta' Gunju 1995, biex jersqu ghal pubblikazzjoni ta' l-att. Dawn ma resqux u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

"Jipproduci bhala prova, affidavit tal-mejjet Paolo Agius, li huwa esebit bhala dokument A a fol. 5 tal-process.

"Fin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenut apparti li jinnegaw fil-meritu, li kien jezisti dan il-ftehim, iqajjmu tlett eccezzjonijiet preliminari.

"Fil-qosor dawn huma: (1) il-preskrizzjoni ta' hames snin ghax isostnu li jekk kien jezisti l-konvenju, huwa ma giex imgedded u allura skada; (2) in-nullita` ta' cessjoni in vista ta' l-Artikolu 1470 sub-artikolu 2 tal-Kodici Civili u (3) in-nullita` tat-trasferiment tal-promessa in kwistjoni peress li ma giex segwit dak li jipprovdi l-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili.

"Il-kawza baqghet ghal-lum ghas-sentenza fuq dawn it-tlett eccezzjonijiet preliminari.

"Il-Qorti ezaminat is-sentenzi li ghalihom ghamlu referenza l-partijiet;

"Ikkunsidrat ukoll b'attenzjoni dak li qalu l-istess partijiet tramite l-avukati taghhom fit-trattazzjoni verbali ezawrienti li saret quddiemha.

"Ikkunsidrat:

"Illi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' hames snin, taqbel ma' dak li jsostnu l-atturi, li jekk semai kien jezisti l-ftehim allegat minnhom, iz-zmien kien sospiz sakemm ma saret id-divizjoni msemmija fl-istess ftehim, u allura l-hames snin kellhom jibdew jghoddu mid-data ta' l-istess divizjoni. (Artikolu 2125 sub-inciz (a) Kodici Civili, Kapitolu 16).

"L-Artikolu 1470 sub-artikolu (2) Kapitolu 16 hekk jipprovdi:

""Ic-cessjoni ta' jeddijiet ta' wirt jew ta' krediti ta' jeddijiet jew azzjonijiet gejjin minn atti pubblici ma tiswiex jekk ma ssirx b'atti pubbliku."

"Il-Qorti thoss li dwar din l-eccezzjonijiet hija ftit perplessa.

"L-affidavit ta' Paolo Agius ghalkemm li 'prima facie' jidher li huwa car fl-indentiment ta' dak li qed jallega Paolo Agius, ezaminat daqsxejn iktar bir-reqqa fil-fehma ta' din il-Qorti, fih xi ftit inkonsistenza.

"Ma huwiex car jekk il-konvenju huwiex fil-fatt cessjoni ta' dritt naxxenti mill-wirt jew jekk invece l-konvenju jiehux il-fond ta' l-obbligu tieghu mill-att ta' divizjoni.

"Jekk jirrizulta mill-provi, li dan kien cessjoni ta' jedd ta' wirt, allura din l-eccezzjoni ghandha tregi.

"Jekk invece jirrizulta li dak li ftehmu l-partijiet kienet li l-bejgh kellu jsir, wara d-divizjoni allura jigi, li l-att ta' l-akkwist ikun l-assenjazzjoni li ssir bl-istess divizjoni, u allura f'dan il-kaz japplika s-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 1470 u mhux is-sub-artikolu (2).

"Ghal dawn ir-ragunijiet:

"Din il-Qorti thoss li f'dan l-istadju ghandha tastjeni milli tiddeciedi din l-eccezzjoni.

"L-Artikolu 1233 sub-artikolu (1) tal-Kodici Civili hekk jipprovdi:

""Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi espressament taghmel mehtieg l-att pubbliku ghandhom isiru b'att pubbliku jew kitba privata taht piena ta' nullita`.

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun tal-proprjeta` ta' beni mmobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni."

"Hawn il-Qorti thoss, li ghandhom ragun l-atturi fit-tezi taghhom.

"L-iskrittura privata jew l-att pubbliku huma necessarji taht piena ta' nullita`, pero` li huwa necessarju huwa l-fatt li jkunu saru, u mhux necessarjament li jigu esebiti.

"Hawn il-Qorti hija fil-fatt konfortata bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell imsemmija mill-konvenuti ghax waqt li huwa minnu li l-Qorti ddecidiet li weghda ta' bejgh trid issir bil-miktub din hija essenzjali biss bhala prova biex il-Qorti tiddetermina x'kien l-istipulazzjonijiet bejn il-partijiet.

"Ovvjament il-prova l-iskrittura privata tkun saret (ghax ma ghandu jkun hemm ebda dubju fuq att pubbliku) tispetta lil min jallega li din fil-fatt saret.

"Dina ma hijiex prova facili u kif tajjeb isostni l-konvenuti, l-affidavit ta' Paola Agius mhux necessarjament huwa prova sufficjenti.

"Il-Qorti pero` thoss li ma ghandhiex timpedixxi lill-atturi milli jattentaw biex jippruvaw din l-allegazzjoni taghhom.

"Ghal dawn ir-ragunijiet din il-vertenza qed tigi parzjalment deciza b'dan il-mod:

"Billi l-Qorti qed tichad din it-tielet l-eccezzjoni tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni salv il-prova fuq imsemmija, u tichad l-ewwel eccezzjoni fis-sens biss li din ma ghandhiex tregi jekk l-iskrittura privata allegata tigi pruvata li fil-fatt kienet tezisti.

"L-ispejjez huma riservati ghall-gudizzju finali."

1.3 Is-sentenza tat-22 ta' Frar 2005, iddecidiet hekk:-
"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' Ħaż Żebbuġ, bil-prezz ta' elf u ħames 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-proprjetà 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-proprjetà lill-atturi, iżda, għalkemm kienu msejħa b'ittra

uffiċjali 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’ Ħaż Żebbuġ, bil-prezz ta’ elf u ħames 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 uffiċjali ta’ l-1 ta’ Ġunju 1995.

"Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. għal kull trasferiment ta’ proprjetà immobbli jew wegħda ta’ trasferiment ta’ proprjetà 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 ħames 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 1996[1], 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 tagħha, ħalliet miftuħa t-tieni eċċezzjoni, u ċaħdet it-tielet eċċezzjoni.

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

---

1 *Fol*. 24 *et seq.*

"L-awturi tal-partijiet u ħuthom (*i.e.* ħut l-awturi tal-partijiet) kellhom mhux maqsum bejniethom il-wirt tal-ġenituri. Hamsa mill-aħwa — Paolo, awtur ta' l-atturi, Filippu, awtur tal-konvenuti, u Ġużeppi u Ġanni — kienu ftehmu, jgħidu 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 lilu jmiss is-sehem intrabat li jbiegħu lil Paolo bi prezz, għal dak is-sehem, maħdum fuq elf u ħames mitt lira (Lm1,500) għall-intier. Dan il-ftehim, jgħidu 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-proprjetà 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, jiċħdu li kien hemm dak il-ftehim u, fl-ewwel eċċezzjoni, qegħdin igħidu illi, f'kull każ, ladarba l-kitba ma hijiex 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 jistrieħu 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 alios acta*.

"Min-naħa l-oħra, favur l-eżistenza tal-kitba hemm l-*affidavit* ta' Paolo Agius[2], illum mejjet, l-*affidavit*[3] u x-xiehda ta' l-Avukat Joseph Borg, li kien materjalment għamel il-kitba, u x-xiehda 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-xiehda, 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) Iċ-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.

---

2 *Fol*. 5.

3 *Fol*. 31.

"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 Żebbuġ, bil-prezz maħdum skond is-sehem tal-konvenuti fuq valur ta' elf u ħames mitt lira (Lm1,500) għall-intier. Taħtar lin-Nutar Victor Bisazza biex jippubblika l-att relativ u taħtar 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."

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>
<u>Rigward is-sentenza parzjali tat-28 ta' Gunju 1996:</u>
2. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza parzjali tal-Prim Istanza (li permezz taghha l-Qorti cahdet l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet u astjeniet milli tiehu konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni) u interponew appell minnha bis-segwenti aggravji li jistghu jigu migbura kif gej:

2.1 Dwar l-**ewwel** eccezzjoni (li t-talba hija insostenibbli peress li l-atturi ma pproducew l-ebda skrittura in sostenn ta' l-allegazzjoni taghhom dwar il-konvenju) l-appellanti jidhrilhom li l-ewwel Qorti ma messhiex cahdet din l-eccezzjoni parzjalment izda kellha tesigi l-ahjar prova ta' l-allegat ftehim u cioe` li jigi prodott il-konvenju nnifsu u mhux semplicement taccetta li tisma' provi orali tal-miktub meta ma ngabet ebda prova ghaliex l-allegat konvenju mhux disponibbli. Izidu jghidu li jekk tali konvenju ma jistax jigi prodott kellha tammetti biss it-tieni l-ahjar prova tieghu, li kienet tkun persuna li kienet partecipi ta' l-allegat konvenju, u minn dan xejn ma sar qabel id-decizjoni parzjali.

2.2 Dwar it-**tielet eccezzjoni** (jigifieri li l-effetti ta' l-allegat konvenju ma baqghux veljanti wara d-dekors ta' hames snin) l-appellanti jidhrilhom li l-ewwel Qorti kellha tilqa' din l-eccezzjoni peress li konvenju kellu validita` massima ta' hames snin kemm-il darba ma jigix imgedded. In effetti l-Qorti qablet mas-sottomissjoni ta' l-attrici li jekk kien jezisti l-ftehim, iz-zmien kien sospiz sakemm saret id-divizjoni. Huma jsostnu li anke jekk l-ewwel Qorti kellha tikkunsidra li l-konvenju kien sospiz minhabba l-kondizzjoni kontenuta fih, jibqa' l-fatt li l-ebda skrittura privata ma tista' tibqa' tajba ghal zmien indefinit. Ziedu jghidu li obbligazzjoni ma tistax tibqa' tintiret ghal generazzjonijiet shah minghajr ma l-istess obbligazzjoni tigi ghall-anqas riattivata kull tant snin.

<u>Rigward is-sentenza tat-22 ta' Frar 2005:</u>
3. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati wkoll bis-sentenza finali tal-Prim Istanza (li permezz taghha cahdet ir-raba' u t-tieni eccezzjonijiet) u interponew appell minnha bis-segwenti aggravji li qed jingabru kif gej:

3.1 F'din is-sentenza finali l-ewwel Qorti cahdet ir-**raba'** eccezzjoni (li t-talba hi infondata billi qatt ma ezista ftehim bhal dan) in kwantu ghazlet li temmen it-tezi ta' l-appellati li effettivament kien sar konvenju u li kien jikkontjeni l-kundizzjonijiet u l-istipulazzjonijiet kif riprodotti fl-affidavit ta' Paolo Agius u dak ta' l-avukat Dr. Joe Borg. L-appellanti jissottomettu li x-xiehda prodotta mill-atturi appellati ma hi xejn konvincenti jew kredibbli oggettivament. Fost punti ohra jaccennaw ghall-fatt li hawnhekk qeghdin nitkellmu fuq fatti li graw aktar minn tletin sena ilu u li l-appellati, wara tant snin izommu mistur l-allegat konvenju, issa qed jittantaw jenforzawh a bazi ta' affidavit li kien ghamel il-mejjet Paolo Agius ghoxrin sena wara li ffirma l-allegat konvenju. L-appellati wkoll jikkontestaw il-validita` legali ta' l-istess affidavit ta' Paolo Agius peress li l-affidavit tieghu m'ghandux il-formalitajiet mehtiega mil-ligi f'kazijiet meta l-persuna ma tkunx taf tiffirma. Isemmu wkoll il-fatt li l-appellati naqsu li jressqu liz-zewg xhieda li kienu allegatament prezenti waqt l-iffirmar ta' l-allegat konvenju. Dwar il-kontenut ta' l-allegat konvenju, l-appellanti jilmentaw li ma jirrizultax mill-provi

jekk fil-fatt kenux il-partijiet kollha firmatarji fuqu, min minnhom kien iffirma b'salib, u d-data ezatta ta' meta dan il-konvenju kien sar. L-appellanti ma jistghux jifhmu kif il-Qorti hasset li l-provi li kellha quddiemha setghu jwasslu biex jikkonvincuha li tassew kien sar u gie ffirmat l-allegat konvenju.

3.2 Dwar it-**tieni** eccezzjoni jigifieri li c-cessjoni ta' drittijiet ereditarji hi nulla ai termini ta' l-Artikolu 1470(2) tal-Kodici Civili, l-ewwel Qorti fis-sentenza parzjali kienet astjeniet filwaqt li l-ewwel Qorti fis-sentenza finali kienet irriteniet li l-ftehim tal-1966 ma kienx cessjoni ta' drittijiet ta' wirt izda weghda taht kundizzjoni sospensiva ta' trasferiment ta' haga mmobbli. L-aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti fis-sentenza finali taghha ma tatx raguni ghalfejn waslet ghal dik id-decizjoni.

Ghaldaqstant l-appellanti qeghdin jitolbu r-revoka kemm tas-sentenza i*n parte* tat-28 ta' Gunju 1996, kif ukoll tas-sentenza tat-22 ta' Frar 2005, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

<u>Ir-risposti ta' l-atturi appellati:</u>

4.   L-atturi appellati fir-risposta ta' l-appell taghhom jissottomettu li l-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-Qorti ta' l-ewwel grad huma korretti u jimmeritaw li jigu pjenament ikkonfermati minn din il-Qorti, u li l-appell tal-konvenuti ghandu jigi respint.

4.1   Fost affarijiet ohra l-atturi jissottomettu li mhux necessarju li l-konvenju mitluf jigi esebit imma hu bizzejjed li tingieb prova sufficjenti ta' l-ezistenza tieghu. Huma jirreferu ghal dak li osservat l-ewwel Qorti fis-sentenza parzjali meta rriteniet li dak li hu necessarju huwa l-fatt li l-iskrittura tkun saret u mhux necessarjament li tigi esebita. L-atturi jirrilevaw li x-xiehda ta' Dr Borg tikkorrobora x-xiehda ta' Paolo Agius li tigi wkoll reinforzata bix-xiehda ta' l-Imhallef Riccardo Farrugia. Dwar l-ilment tal-konvenuti fuq il-forma ta' l-affidavit ta' Paolo Agius jirrilevaw li qatt ma saret talba ghall-isfilz ta' l-istess affidavit. Rigward il-preskrizzjoni kwinkwennali jargumentaw li l-konvenju baqa' miftuh sakemm avverat il-kundizzjoni stipulata fil-

konvenju. Dwar il-punt fuq ic-cessjoni tad-drittijiet ereditarji l-appellati jinsistu li jirrizulta ppruvat bic-car li l-iskrittura kienet konvenju ta' bejgh ta' proprjeta` li kellha tigi individwata u mhux kwota ta' wirt.

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

5. L-appell in ezami huwa dwar kawza li tirrigwarda weghda ta' bejgh u xiri.

5.1 L-atturi appellati fic-citazzjoni taghhom jghidu li fl-1966 l-ahwa Ganni, Filippu u Guzeppi Agius kienu intrabtu li jbieghu lil huhom Paolo Agius is-sehem ta' ommhom tar-raba u tar-razzett tal-Barrakki fil-kuntrada ta' l-Ghador, fi Triq il-Buskett, limiti ta' Haz-Zebbug, ghall-prezz ta' elf u hames mitt lira (Lm1,500) ghall-intier u bil-patt illi l-kuntratt isir fi zmien xahar mill-kuntratt tal-qsim tal-wirt. Permezz ta' kuntratt ta' qsim ta' wirt li sar fid-9 ta' Mejju 1995, fl-atti tan-Nutar Victor J Bisazza l-proprjeta` msemmija fil-konvenju kienet giet assenjata lill-mejjet Filippo Agius. L-atturi jigu l-werrieta ta' Paolo Agius u l-konvenuti jigu l-werrieta ta' Filippo Agius. L-atturi permezz ta' ittra ufficjali tal-1 ta' Gunju 1996, sejhu lill-konvenuti sabiex iwettqu l-weghda maghmula fil-konvenju u jittrasferihulhom il-proprjeta`, izda l-istess konvenuti naqsu milli jidhru fuq l-att ta' trasferiment u ghalhekk l-atturi, fethu din il-kawza u talbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment tas-sehem li mess lilhom mir-raba u r-razzett in kwistjoni ghall-prezz ta' elf u hames mitt lira (Lm1,500).

5.2 Il-konvenuti appellanti eccipew li:

(1) weghda ta' trasferiment ta' proprjeta` mmobbli trid issib il-kitba *ad validitatem* skond l-Artikolu 1233 tal-Kodici u l-atturi ma pproducewx din il-kitba;

(2) ladarba l-ftehim kien dwar cessjoni ta' drittijiet ereditarji, ic-cessjoni mhix valida skond l-Artikolu 1470(2) tal-Kodici Civili;

(3) il-konvenju (jekk kien hemm) ma baqax jorbot wara hames snin ladarba ma jidhrix li gie mgedded;

(4) qatt ma kien hemm ftehim bhal dawn bejn l-awturi tal-partijiet.

<u>Is-sentenzi parzjali:</u>

6. Permezz ta' sentenza parzjali moghtija fit-28 ta' Gunju 1996, il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni safejn dik kienet mahsuba biex ma thallix lill-atturi jressqu l-provi dwar l-ezistenza tal-kitba bla ma jipproducu l-kitba nnifisha. Il-Qorti hasset li ma kellhiex "timpedixxi lill-atturi milli jattentaw biex jippruvaw l-allegazzjoni taghhom".

6.1 L-appellanti jibbazaw il-lanjanzi taghhom rigward din id-decizjoni tal-Qorti fuq Artikolu 1233(1) tal-Kodici Civili li jesigi li weghda ta' bejgh issir bil-miktub kif ukoll fuq l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jesigi li l-Qorti ghandha tordna li ssirilha l-ahjar prova li parti tista' ggib. Fil-fehma taghhom, il-Qorti kellha tesigi l-ahjar prova, u cioe` l-konvenju nnifsu, u fin-nuqqas ta' dan kellha tesigi t-tieni ahjar prova li kienet tkun persuna partecipi ta' l-allegat konvenju.

6.2 Din il-Qorti pero` ma thossx li l-lanjanzi ta' l-appellanti huma fondati. Fl-ewwel lok l-ewwel Qorti bl-ebda mod ma cahdet il-fatt li weghda ta' bejgh trid issir bil-miktub. Hija spjegat li l-iskrittura privata hija fil-fatt necessarja taht piena ta' nullita` pero` pprecizat li dak li hu necessarju hu l-fatt li tkun saret u mhux necessarjament li tigi esebita. Din il-Qorti tikkondividi u kwindi taghmel taghha din l-interpetazzjoni ta' l-ewwel Qorti u in oltre taghmel referenza ghas-sentenza **E. Grech Cristal Bath Ltd v. Grezzju Patiniott**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu 2003, fejn inghad hekk:
"Ir-rikjesta ghall-kitba fl-Artikolu 1233 mhux wahda ta' prova, izda hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim. Il-kitba mhix rikjesta "*ad probationem tantum*" izda "*ad validitatem*" (ara **Camilleri v. Agius** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appel fis-27 ta' Gunju 1949), u minghajr il-kitba ma hemmx kunsens."

6.3 Dwar il-punt ta' l-insistenza fuq l-ahjar prova, din il-Qorti tosserva li sa dak l-istadju l-unika prova li kienu ressqu l-atturi kienet biss fotokopja ta' l-affidavit tal-mejjet

Paolo Agius annessa mac-citazzjoni (fol. 5). L-ewwel Qorti fis-sentenza taghha wara li apprezzat il-fatt li biex wiehed jipprova li l-konvenju kien fil-fatt sar mhux xi prova facli, qablet mal-konvenuti li s-semplici affidavit ta' Paolo Agius mhux necessarjament prova sufficjenti. Ghalhekk ghalkemm iddecidiet li taghti lill-atturi l-opportunita` li jippruvaw l-allegazzjoni taghhom uriethom li ma kienet ser taccetta xejn anqas mill-ahjar prova fic-cirkostanzi.

7. Fl-istess sentenza l-ewwel Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni u qablet ma' dak li jsostnu l-atturi, illi jekk kien jezisti l-ftehim allegat minnhom, iz-zmien kien sospiz sakemm baqghet ma saret id-divizjoni msemmija fl-istess ftehim, u allura l-hames snin preskrizzjoni kellhom jibdew jghoddu mid-data ta' l-istess divizjoni.

7.1 L-appellanti deherilhom invece li din l-eccezzjoni kellha tigi milqugha mill-ewwel Qorti. Huma jargumentaw li l-konvenju kellu validita` massima ta' hames snin kemm-il darba tali konvenju ma jigix imgedded u ghalhekk dan ifisser li kien hemm terminu preskrittiv ta' hames snin biex fih isir il-kuntratt definittiv. Huma jzidu jghidu li peress li l-appellati ma ghamlux xi forma ta' tigdid tal-konvenju huma ma jistghux allura jesegwixxu l-konvenju tletin sena wara li sar. L-appellanti ghamlu referenza ghal zewg sentenzi tal-Qorti ta' l-Appell (**Angelo Busuttil et v. Tabib Carmelo Apap Bologna** - deciza fit-2 ta' Gunju 1998, u **John Vella noe v. Maria Regina Mallia et** - deciza fid-9 ta' Ottubru 2001) in sostenn tat-tezi taghhom.

7.2 Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti li f'kaz li effettivament jigi ppruvat li kien sar il-konvenju allegat mill-appellati, il-preskrizzjoni kellha tibda tiddekorri mid-data ta' meta tavvera ruhha l-kundizzjoni sospensiva. Isegwi ghalhekk li ma kienx hemm bzonn li l-konvenju jigi riattivat ladarba l-kundizzjoni sospensiva tkun ghadha ma avveratx ruhha. Barra minn dan, meta din il-Qorti ezaminat is-sentenzi citati mill-appellanti in sostenn ta' l-argument taghhom sabet li c-cirkostanzi kienu kemmxejn differenti minn dawk odjerni. Fil-kaz odjern il-kundizzjoni sospensiva avverat ruhha tletin sena wara l-allegat konvenju. Fiz-zewg kazijiet citati mill-appellanti, il-

kundizzjoni sospensiva, li kienet tirrigwarda hrug ta' permessi ta' bini, immaterjalizzat qabel ma ghaddew il-hames snin u mhux wara. Di piu` dawn il-kawzi kienu jikkoncernaw sitwazzjonijiet fejn il-kuntratt finali seta' jsir jekk ix-xerrej kien lest li jirrinunzja ghall-kundizzjoni sospensiva favur tieghu, haga li ma kenitx possibbli fil-kawza odjerna. Ghaldaqstant din il-Qorti ma thossx li ghandha taghti piz lil dawn is-sentenzi citati mill-appellanti.

L-aggravji dwar is-sentenza finali:

8. Permezz tas-sentenza moghtija fit-22 ta' Frar 2005, l-ewwel Qorti cahdet ir-raba' eccezzjoni peress li sfat konvinta mill-provi akkwiziti li tassew saret il-kitba ta' weghda ta' trasferiment ta' immobbli bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif imfissra fl-affidavit ta' l-Avukat Dr Borg. Fi kliem iehor emmnet it-tezi ta' l-atturi.

8.1 L-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom qeghdin jikkontestaw l-apprezzament li l-ewwel Qorti ghamlet tal-provi prodotti quddiemha. Huma ssottomettew li x-xiehda prodotta mill-atturi ma hi xejn konvincenti jew kredibbli oggettivament u ma jistghux jifthmu kif l-ewwel Qorti kienet tal-konvinciment morali li fil-fatt kien sar u gie ffirmat l-allegat konvenju.

8.2 Qabel xejn ghandu jigi mill-gdid rilevat li din il-Qorti hija ggwidata bil-principju, ormai ben assodat, li bhala Qorti ta' revizjoni, hija bhala regola m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatt li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li huwa b'dan il-mod biss li hija tkun tista' tikkoregi ingustizzja manifesta. Fil-kaz in ezami, hija fliet bir-reqqa l-provi migbura u sabet li hija sostanzjalment tikkondividi l-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti. L-ezistenza tal-konvenju giet ppruvatata minn tlett xhieda: il-mejjet Paolo Agius li kien parti fl-istess konvenju, l-avukat Dr Joe Borg li kien hu stess li rrediega l-iskrittura u l-avukat Dr Riccardo Farrugia li kkonferma li dina l-iskrittura kienet ghandu ghalkemm

ma ftakarx il-kontenut taghha. Anke kieku l-Qorti kellha tiskarta l-affidavit ta' Paolo Agius in vista tal-fatt li kien illitterat u ma kienx hemm firem ta' zewg xhieda ohra fuq l-istess affidavit, jibqa' evidenti il-fatt li kemm Dr Joe Borg u Dr Riccardo Farrugia kellhom kuntatt u partecipazzjoni personali ma' l-allegata skrittura. Din il-Qorti fliet sew l-affidavit u t-traskrizzjonijiet tal-kontro-ezami ta' Dr Joe Borg, fejn huwa insista bil-qawwa kollha li baqa' jiftakar il-konvenju u l-kontenut tieghu minkejja l-ammont ta' snin li ghaddew. Huwa xehed fuq kemm kien imhasseb meta l-konvenju ma setax jigi rintraccjat wara li kien ghadda l-"file" kollu lil Dr Farrugia u l-intrigu li ha sabiex jirrintraccjah u l-insistenza tieghu ma' Dr Farrugia sabiex jaghmillu karta biex ikollu x'juri lil Paolo Agius f'kaz li dan isaqsih ghalih. Da parti tal-konvenuti, ix-xiehda ta' Agata Agius, fejn dina tghid li ma kenitx taf bl-ezistenza tal-konvenju, bl-ebda mod ma tista' tigi interpretata li tali konvenju fil-fatt qatt ma sar.

Ghalhekk in vista ta' dan kollu, din il-Qorti, bhall-ewwel Qorti, hija konvinta li tassew saret il-kitba tal-weghda ta' trasferiment ta' mmobbli bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kif imfissra fl-affidavit ta' Dr Joe Borg.

9. Fis-sentenza tat-22 ta' Frar 2005, l-ewwel Qorti kienet cahdet it-tieni eccezzjoni mibnija fuq l-Artikolu 1470(2) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jesigi li f'kazijiet ta' cessjoni ta' jeddijiet ta' wirt tali cessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku.

9.1 L-aggravju ta' l-appellanti jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti ddecidiet li dan il-kaz jirrigwarda weghda ta' bejgh u mhux cessjoni ta' jeddijiet ta' wirt minghajr ma tat raguni ghaliex walet ghal dik id-decizjoni.

9.2 Bil-maqlub ta' dak li qed jallegaw l-appellanti, l-ewwel Qorti effettivament tat raguni ghaliex il-ftehim tal-1996 ma kienx cessjoni ta' jeddijiet ta' wirt. Dak li qalet l-ewwel Qorti, kondiviz minn din il-Qorti, kien illi,
"Il-ftehim tal-1966 ma kienx cessjoni ta' jeddijiet ta' wirt billi ebda wiehed mill-partijiet ma kien ceda l-jedd tieghu fuq il-wirt jew fuq xi sehem minnu; kien weghda taht

kondizzjoni sospensiva ta' trasferiment ta' haga mmobbli..."

Ghalhekk isegwi li dan l-aggravju wkoll huwa wiehed infondat u qieghed jigi respint.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma in toto is-sentenzi appellati, tichad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkundanna lill-konvenuti appellanti jhallsu l-ispejjez taz-zewg istanzi.

< Sentenza Finali >

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