QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 9 ta' Jannar 2017

Kawza Numru : 23
Rikors Numru : 181/2014/JPG

Guido Micallef (K.I.695355M) u
Sylvana Micallef (K.I.180061M)
VS
Darren Galea (K.I. 242085M) u Ann Marie
Galea nee' Baldacchino (K.I.497490M),
Kif ukoll Gaetano Zammit (K.I.316258M) u
Grace Zammit (K.I.578559M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors guramentata ta' Guido Micallef u Sylvana Micallef, datata 25 ta' Frar 2014, vide fol 1 et seq, li jaqra hekk:

1. *Illi permezz ta' kitba li saret fl-20 ta' April, 1995 (Dokument A) l-esponent Guido Micallef ikkonceda ghal-favur ta' l-intimat Gaetano Zammit l-uzu ta' porzjon art, appartenenti lill-istess esponent, bhala bitha.*

2. *Illi permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Jean Carl Debono tas-27 ta' Mejju, 2011 (Dokument B) l-intimati Gaetano u Grace konjugi Zammit bieghu lill-ohrajn Darren Galea u Ann Marie Baldacchino il-fond bin-numru 196, 'Toronto House', fi Vjal it-Torri, Gudja.*

3. *Illi l-bejgh fuq riferenzjat sar b'mod illi l-intimati vendituri konjugi Zammit ghaddew ukoll f'idejn il-kompraturi l-intimati Darren Galea u Ann Marie Galea nee' Baldacchino, il-porzjon art gja' koncessa biss biex tintuza bhala bitha kif hawn fuq spjegat.*

4. *Illi meta l-intimati gew interpellati sabiex ireggghu lura f'idejn l-esponent il-porzjon art fuq imsemmija, l-intimat Gaetano Zammit wiegeb illi kien ftiehem ma' l-esponent illi l-istess art tigi trasferti lilu.*

5. *Illi sew fattwalment kif ukoll legalment qatt ma sehh xi 'ftehim' illi l-art involuta tigi trasferita lill-intimat Gaetano Zammit.*

6. *Illi inoltre l-art hawn fuq imsemmija giet imsaqqfa.*

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:

(i) *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Gaetano u Grace konjugi Zammit ma kellhom l-ebda jedd li jittrasferixxu lill-intimati l-ohrajn il-porzjon art, fuq imsemmija, li kienet giet koncessa mill-esponent Guido Micallef unikament biex tintuza bhala bitha u kienet u baqghet proprjeta' ta' l-esponenti; u konsegwenzjalment]*

(ii) *Tordna lill-intimati Darren Galea u Ann Marie Galea nee' Balacchino sabiex fi zmien qasir u peretorju li jigu lilhom prefiss ireggghu lura f'idejn l-esponenti il-*

porzjon art retroposta ghad-dar mibjugha lilhom u li kif gie spjegat kienet giet koncessa mill-esponent unikament biex tintuza bhala bitha u dan fl-istat li fih kienet tinsab l-istess porzjon art illi kif inghad giet imsaqqfa.

(iii) Fil-kaz illi l-intimati konjugi Galea jonqsu milli jreggghu lura f'idejn l-esponenti l-imsemmija porzjon art fl-istat pristinu taghha, fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lill-esponenti biex jaghmlu ix-xogholijiet rikjesti a spejjez ta' dawn l-intimati okkorrendo taht l-opera ta' perit nominand;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali u l-ittra ufficjali datata l-11 ta' Ottubru, 2013, kontra l-intimati ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Darren Galea (24085M), Ann Marie Galea (497490M), Gejtu Zammit (ID 316258M) u Grace Zammit (ID 57859M).

1. *Illi t-talbiet attrici hawn infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

2. *Illi l-atturi kienu cedew lill-eccepjenti Gaetano Zammit u Grace Zammit il-pussess tal-arja ta' madwar mitt pied kwadru li tinsab wara d-dar tieghu bil-prezz ta' LM600, bil-kundizzjoni li juzawha biss bhala bitha. Il-ftehim kien li din tghaddi ghand il-konjugi Zammit li jibqghu izommuha sakemm l-atturi jitrasferuhielhom formalment. L-arja kellha tintuza bhala bitha tal-fond li l-konjugi Zammit xtraw minghand l-istess atturi.*

3. *Illi ghalhekk, l-eccepjenti ghandhom dritt jibqghu izommu din l-arja, illum uzata bhala bitha sakemm jigi pubblikat l-att tal-akkwist bejnhom u s-socjeta' attrici.*

4. *Illi bil-kuntratt tas-27 ta' Mejju 2011 l-eccepjenti Darren Galea u Anne Marie Galea akkwistaw il-fond 196, Vjal it-Torri, Gudja minghand il-konvenuti Gaetano Zammit u Grace Zammit, kif deskritt u mibjugh lill-atturi nnifishom.*

5. *Illi ghalhekk fil-konfront tal-konvenuti Galea it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez.*

6. *Salv eccezzjonijiet.*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

Guido Micallef xehed a fol 41A – 41C illi Gaetano Zammit kien avvicinah u qallu li xtaq jixtri bicca arja li kienet wara l-fond ta' Zammit stess, u huwa rrispondieh li kien lest li jcedilhu din il-bicca art biex juza bhala bitha, ghal liema Zammit kellu jhallas Lm600 bhala rigal. Eventwalment il-post inbiegh u din il-bicc art inbieghet mal-post lill-intimati Galea. Xehed illi apparti l-iskrittura privata esebita a fol 5 ma saret l-ebda skrittura ohra fir-rigward ta' din l-art.

In kontro-ezami a fol 41C – 41E xehed illi hu u Zammit ma kienux marru ghand Nutar ghaliex ma kienx hemm bzonn peress illi huwa ma kienx qed ibieghlu l-art izda sempliciment icedielu biex juzaha Innega li ma kienux marru ghand Nutar ghaliex dik il-bicca art setgha

jidhol ghaliha Zammit biss u b'li ghamlu kienu iffrankaw il-boll. Mistoqsi kemm kienet tiswa dik l-arja dak iz-zmien wiegeb li kienet tiswa madwar Lm4,000 jew Lm5,000. Mistoqsi minn fejn jista' jidhol ghal din l-arja wiegeb illi ma jista' jidhol ghaliha minn imkien, sakemm ma jaghmilx xi sellum Mistoqsi ghal kemm zmien ceda din l-arja lil Zammit wiegeb illi zmien ma kienx isemma. Mistoqsi jekk oggezjonax meta din il-bitha saret kamra wiegeb illi huwa ma setghax jara ezatt x'gara u seta' jara biss li get imsaqqfa b'xi *plastic*.

Darren Galea xehed permezz ta' affidavit a fol 63 illi huwa u l-gharusa tieghu Anna Marie Baldacchino, illum Galea, kienu raw il-post ta' Zammit ghal bejgh u ftehmu biex jixtruh, u filfatt xtraw il-post permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Mejju 2011 ippubblikat minn Nutar Jean Carl Debono. Waqt in-negozjati, Zammit kien qalilhom illi l-bitha li tohrog ghaliha mill-kamra tas-sodda kien xtraha wara li xtara l-fond u kuntratt bin-nutar ma kienx sar, u hu kien qallu li xtaq li jsir kuntratt fuq dik il-bitha. Ghalhekk Zammit kien cempel lil Micallef izda dan kien irrifjuta u talabhom kopja tal-iskrittura li kien ghamel ma' Zammit, u wara li ha parir qalilhom li dik il-bitha kienet tieghu. Kompla li peress li Zammit ma kellu l-ebda uzu minn din il-arja u lanqas ma setgha jkollu access ghaliha, huwa kien iddecieda li jixtri l-post kif kien. Zied illi kien biss wara xi sentejn li kien dahal fil-post li Micallef kien kitiblu biex jirrilaxxa din il-bitha. Qal ukoll illi lil Zammit kien hallsu prezz wiehed bil-bitha b'kollox peress li huwa kien hallas ghal bitha, tant li kellu ricevuta.

Xehed ukoll a fol 73 – 74 illi l-arja meritu ta' din il-kawza ghandha t-tieqa tal-kamra tas-sodda taghha taghti ghaliha, u l-kamra tas-sodda m'ghandha l-ebda arja ohra hlief din il-bitha.

In kontro-ezami a fol 74 – 76 xehed illi huwa kien ra d-dokument esebit a fol 5 tal-process qabel ma xtara il-fond, u fil-fatt huwa ried li din tigi rregistrata ma' Nutar, izda Micallef ma riedx. Mistoqsi jekk kienx jaf li dan id-dokument mhux kuntratt wiegeb li d-dokument kien ricevuta.

In ri-ezami a fol 75 – 76 xehed illi meta kien mar igib il-pjanta minghand il-MEPA, il-bitha ma kienetx inkluza u ghalhekk kien staqsa lil Zammit dwarha, u dan kien qallu li hu kien ser ikellem li Micallef biex jirrangaw kollox. Xehed illi huwa qatt ma kellem lil Micallef.

Gaetano Zammt xehed permezz ta‘ affidavit a fol 64 – 65 illi huwa kien il-proprjetarju tal-fond numru 196, Toronto House, Vjal it-Torrni, Gudja, liema fond kien xtara mighand Micallef stess, gebel u saqaf. Xi hames snin wara li xtrara l-fond kien innota illi fl-izvilupp li kien ghamel Micallef kien hemm bejt fuq garaxx li ghalih Micallef ma kellu access minn imkien, u li barra minnhekk it-tieqa tal-kamra tas-sodda tieghu kienet tiftah ghal fuq dan il-bejt ta‘ Micallef. Ghalhekk huwa kien avvicina lil Micallef biex jixtri din l-arja, u Micallef kien accetta u talbu Lm600, li hu kien ra bhala prezz gholi, izda imbaghad accetta.

Kompla illi Micallef kien qallu li m’hemmx ghalfejn imorru ghand Nutar biex ma jaghmlux spejjez zejda, u qallu li kien ser itella hajt biex il-bejt jigi bitha u biex anke hu jkollu iktar privatezza. Ghalhekk huma kienu ghamlu kamra bejniethom fejn Micallef kien kiteb illi kien cedielu din l-arja. Zied li eventwalment huwa saqqaf din il-bitha u anke ghamel sink, u wkoll kien gab permess minghand Micallef biex ghadda d-*drain* mill-garaxx tieghu. Qal illi qatt ma kellu problemi ma‘ Micallef dwar din il-bitha.

Xehed illi f’Mejju tas-sena 2011 huwa kien biegh il-fond lill-intimati Galea. Huwa kien infurmahom li il-bicca ta’ wara kien xtraha minghajr kuntratt, u kien mar ikellem lil Micallef biex jirregistraw il-bejgh ma’ Nutar peress illi Galea xtaqu li jkollhom kollox sew. Pero, meta talab dan lil Micallef, Micallef staqsieh ghal kopja tal-iskrittura li kienu ghamlu u kien mar jiehu parir, u wara mar jghidlu li dik l-arja kien krihielu u allura kellu jirritornahilu.

Sylvana Micallef xehdet a fol 67 – 70 illi hi u r-ragel taghha intavolaw dawn il-proceduri peress illi l-bitha li hemm fuq wara tal-fond tal-intimati hija proprjeta tar-rikorrenti, u ghalhekk Galea biegh xi haga illi m’hijiex tieghu. Spjegat illi r-ragel taghha kien kiteb nota li Galea jista’ jkompli juza din il-bitha sakemm idum hemmhekk hu. Xehdet ukoll illi l-arja in

kwistjoni tigi s-saqaf tal-garaxx taghhom li ghalih huma m'ghandhomx access u ghalhekk ma setghax jintuza. Qalet illi ma tafx ghalfejn ma kienx sar kuntratt.

In kontro-ezami a fol 70 – 71 xehdet illi l-iskop taghhom meta ghaddew il-pussess tal-arja meritu tal-kawza lil Galea kien ghall-uzu personali tieghu.

Ikkonsidrat;

Din l-azzjoni giet intavolata mir-rikorrenti sabiex jigi ddikjarat illi l-intimat Zammit ma kellhom l-ebda dritt illi jitrasferixxi lill-intimati Galea il-porzjon ta' art in kwistjoni, peress illi din kienet giet biss koncessa lil Zammit biex juzawha bhala bitha, u ghalhekk qed jitolbu wkoll l-izgumbrament tal-intimati Galea minn din il-porzjoni ta' art.

Minn naha taghhom l-intimati ecceppew illi r-rikorrenti kienu cedew il-porzjon ta' art in kwistjoni u l-ftehim kien li din tghaddi ghand il-konjugi Zammit li jibqghu izommuha sakemm ir-rikorrenti jitrasferuhielhom formalment u ghalhekk ghandhom dritt li jibqu' izommu din l-arja sakemm ma' jigi ppublikat l-att ta' akkwist bejniethom. Eccepew ukoll illi l-intimati Gala akkwistaw il-fond kif deskritt u mibjugh lill-konjugi Zammit mir-rikorrenti innifishom.

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-porzjon ta' art in kwistjoni kienet proprjeta tar-rikorrenti qabel ma saret l-iskrittura bejnhom u bejn l-intimati Zammit. Jirrizulta illi fl-20 ta' Jannar 1995 ir-rikorrent Guido Micallef kien ghamel skrittura privata, li tinsab ezebita a fol 5, u li taqra testwalment bil-mod segwenti:

> ***"Jiena Guido Micallef mil Gudja qieghed incedi bicca gharja ta madwar 100' quadri li tahbat wara d-dar ta Gejtu Zammit mill-Gudja wkoll biex tintuza bhala bitha biss, mill l-istess Gejtu Zammit. Dan sar bi ftehim mieghi Guido Micallef, ghas-somma ta' Lm600."***

Skont l-intimati, fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom, dan il-ftehim kien sar hekk bl-intendiment li l-intimati jibqghu izommu din il-porzjon ta' art sakemm tigi trasferita formalment. Minn naha l-ohra, r-rikorrenti jsostnu li l-intenzjoni taghhom kienet illi

jikkoncedu lill-intimati Zammit biss, l-uzu ta' din il-porzjoni art sakemm il-fond li tmiss maghha jibqa' taghhom.

Huwa principju risaput illi "*non e' ammissibile la prova testimonial contro o in aggunta al contenuto di un atto scritto*"[1] u illi l-prova testimonjali tax-xhieda prodotti sservi biss biex tillustra x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet izda ma tistax tissupplixxi ghal dak kjarament dettaljat fl-iskrittura jew tirrendi palezi l-intenzjoni komuni u vera tal-kontraenti u mhux dik biss tieghu. Barra minn hekk, huwa wkoll principju kostantament accettat illi sabiex jirribatti l-iskritt ir-rikorrenti jehtieglu jipprova sodisfacentement l-ezistenza tas-simulazzjoni[2] u jista jizdied ukoll l-frodi jew raguni ohra valida,[3] jew li l-kitba kienet ambigwa,[4] jew xi patt incidentali u accessorju.[5]

Hija regola generali illi *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non aefertur*, ghalkemm b'dan maghdud, kull kaz ghandu jigi ezaminat skont ic-cirkostanzi tieghu. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Rev. Can. Emmanuele Muscat vs Lucy Portelli** deciza mill-Qorti tall-Kummerc fil-5 ta' Mejju 1955:

> **"[m]*eta tezisti skrittura jew kitba li turi x'kienet il-volonta negozjali tal-kontraenti dwar dak li ftehmu u l-modalita tieghu, dik il-ktiba b'dak il-ftehim ghandha tigi mantenuta billi mhux pemissibbli jingiebu provi kontra l-miktub hlief fil-kazijiet specjali (ezempju uzura) ghal liema tirreferi d-duttrina legali u l-gurisprudenza.*"**

Imbaghad kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Anton Spiteri vs Alfred Borg** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Novembru 2000

> **"[m]*eta il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista' tinghata biss***

[1] **Hasan v. Ebejer,** Qorti tal-Kummerc deciza 18 t'Ottubru 1892.
[2] Vide per ezempju Vol XII.348.
[3] Vol XVI. Ii.90.
[4] Vol XXVI.i.414.
[5] Vol XX.i.634.

> ***sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju taghha" ("Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb" - App. Civ. deciza 30 ta' Marzu 1997)."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u l-Inginier Civili Anthony Spiteri Staines** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili fil-5 ta' Ottubru 1998 inghad:

> ***"l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. "Pacta sunt servanda"***

Fil-kaz *de quo,* il-ftehim milhuq bejn il-partijiet gie imnizzel fi skrittura, maghmula mill-partijiet stess, li bl-iktar mod car tghid illi din il-porzjon ta' art "***biex tintuza bhala bitha biss, mill-istess Gejtu Zammit."*** Minn qari ta' din l-iskrittura ghalhekk huwa car illi din il-porzjon ta' art kienet qed tigi ceduta lil Zammit biss biex tintuza bhala bitha. Mill-iskrittura ma jirrizulta xejn minn dak li gie eccepit fir-risposta guramentata tal-intimati, u cioe li dan kien ftehim temporanju sakemm l-art tigi formalment trasferita lill-istess intimat.

Anzi, Gejtu Zammit stess jikkontradici din it-tezi fit-testimonjanza tieghu, meta jghid illi l-partijiet ghazlu li ma jaghmlux ftehim formali biex jiffrankaw il-boll, u qatt ma semma fit-testimonjanza tieghu illi kien il-hsieb tal-partijiet illi eventwalment isir kuntratt pubbliku ta' trasferiment ta' din l-art.

Skont l-iskrittura maghmula, din il-porzjon ta' art kienet qed tigi koncessa ghal uzu tal-intimati Zammit biss, u ghalhekk zgur li tali dritt ma jestendix ghall-intimati Galea. L-iskrittura hija maghmula bi kliem car, u zgur li ma jistghax jinghad illi xi hadd mill-partijiet ma kienx qed jinfhem l-implikazzjonijiet ta' din l-iskrittura, ikkonsidrat il-fatt illi din m'hijiex xi skrittura legali redatta minn avukat jew nutar, izda hija skrittura qasira, redata mill-partijiet stess b'lingwagg li jifhmu huma.

Il-Qorti tqis illi galadarba l-iskrittura maghmula bejn il-partjiet hija wahda cara, u kkonsidrat illi fatt illi l-Qorti inghatat verzjonijiet differenti ta' x'kien l-intendiment tal-partijiet mill-intimati stess, b'applikazzjoni tal-gurisprudenza hawn fuq enuncjata, il-Qorti ma tistghax tmur kontra dak skritt billi taccetta l-eccezzjoni tal-intimati.

Jirrizulta *ex admissis* mir-risposta guramentata taghhom illi l-konjugi Zammit ma kienux il-proprjetari tal-porzjon ta' art in kwistjoni, u b'konsegwenza ta' dan allura jfisser illi huma ma kellhomx it-titolu necessarju sabiex jghaddu titolu ta' proprjeta fuq din il-porzjon ta' art lil Galea meta kien sar l-bejgh tal-fond ta' Zammit. Mill-affidavit ta' Darren Galea jirrizulta illi huwa **kien konsapevoli li qatt ma sar bejgh formali ta' din il-porzjon ta' art,** tant illi huwa jghid li Zammit kien talab lil Micallef biex isir trasferiment formali ta' l-istess porzjon ta' art u Micallef kien irrifjuta. Wara r-rifjut ta' Micallef li jigi ppubblikat kuntratt ta' bejgh relattiv ghal din il-porzjon ta' art, il konjugi Galea xjentement u a riskju taghhom hallsu lil Zammit ghal din il-porzjon ta' art, meta kienu jafu illi Zammit ma kellux titolu validu ta' proprjeta fuq din il-porzjon ta' art, ghas-semplici raguni li Zammit kellu 'ricevuta', u cioe l-iskrittura esebita a fol 5.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-intimati illi l-intimati Galea akkwistaw il-fond kif deskritt u mibjugh lill-konjugi Zammit mir-rikorrenti innifishom, ghandu jinghad illi mix-xhieda ta' Zammit jirrizulta illi meta l-konjugi Zammit kienu akkwistaw il-fond minghand ir-rikorrenti, il-porzjon ta' art mertu ta' din il-kawza ma kienetx tifforma parti mill-istess bejgh, tant illi sahansitra dak iz-zmien kienet ghada lanqas tezisti. Ghal rigward tal-koncessjoni tal-arja kontestata, jinghad li Zammit ma setghax jbiegh dritt reali fuq proprieta' meta qatt ma kellu dan id-dritt.

Ghalhekk jirrizulta illi it-talbiet tar-rikorrenti huma fondati u jimmeritaw illi jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati Zammit ma kellhom ebda jedd li jitrasferixxu lil intimati Galea il-porzjon ta' art in kwistjoni, li kienet giet koncessa lil Guido Micallef ghall-uzu tieghu u kienet baqghet proprjeta tar-rikorrenti u konsegwentement tordna lill-intimati Darren Galea u Ann Marie Galea sabiex iregghu lura f'idejn ir-rikorrenti l-istess porzjon ta' art represtinata fl-istat li kienet fih u dana fi zmien tliet

xhur mid-data ta' din is-sentenza, u fin-nuqqas tawtorizza minn issa lir-rikorrenti jaghmlu x-xogholijiet ta ripresentar rikjesti, u tappunta lil Perit Alan Saliba, sabiex f'din l-eventwalita, ix-xogholijiet necessarji jsiru taht id-direzzjoni u s-sorvelljanza tieghu u dan a spejjez tal-intimati.

Tordna notifka ta' din is-sentenza lill-Perit Alan Saliba.

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tal-intimati kollha.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur