QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 08 ta' Jannar, 2025

Rikors Guramentat Nru: 606/2007 AF

Joseph George Micallef u Diane Micallef

vs

Giuseppe Vassallo u b'digriet tat-8 ta' Frar 2010 il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem l-armla Beatrice Vassallo u l-ulied Carmel sive Charles, Doris, Emanuel, Joseph, Iris u Martin ahwa Vassallo

u b'digriet tal-14 ta' April 2011 il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Rita Galea, Doris Bonello u Nazzareno Vassallo u l-armla Giovanna Vassallo

Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tal-atturi Joseph George Micallef u Diane Micallef, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'att tan-Nutar Dottor Patrick Critien tas-7 ta' Frar 1979, l-esponent Joseph George Micallef (fil-kors taz-zwieg tieghu mal-esponenti Diane Micallef) akkwista minghand Margaret Hastings Von Brockdorff id-dar maghrufa bhala "It-Torri l-Ahmar", bin-numru 82, fi Triq Gheriexen, ir-Rabat, Malta, inkluz il-gnien anness maghha (Dok. JM1).

B'kuntratt tan-Nutar Dottor Anthony Abela tad-9 ta' Gunju tal-1997, il-konvenut Giuseppe Vassallo jippretendi li ttrasferixxa favur il-konvenuti l-ohra Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo, li jippretendu li akkwistaw minghandu, *"sest indiviz (1/6) ta' wiehed minn tmien parti indivizi (1/8) jew kull kwota ohra li l-venditur ghandu mill-bicca art fil-limiti tar-Rabat, Malta b'faccata fuq Triq l-Gheriexem fuq naha u Triq it-Torri l-Ahmar fuq in-naha l-ohra u tmiss mit-tramuntana ma' Triq Gheriexem xlokk ma' Triq it-Torri l-Ahmar, u mil-lvant ma' beni ta' Joseph George Micallef jew irjieh verjuri, tidher mid-dokument A hawn unit*." (Dok. JM2).

L-art indikata fil-pjanta mal-imsemmi kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenuti tappartjeni lill-esponenti, billi kienet tifforma parti mill-gardina tad-dar gjà maghrufa bhala "It-Torri l-Ahmar" numru 82, Triq Gheriexem, Rabat, akkwistata mill-attur bil-kuntratt fuq imsemmi tas-7 ta' Frar 1979.

Permezz ta' zewg ittri interpellatorji rispettivament tal-4 u 14 ta' Settembru 2001, l-esponent interpella lill-konvenuti biex jikkoregu l-imsemmi kuntratt ta' bejgh datat 9 ta' Gunju 1997 billi l-pjanta annessa mal-kuntratt kienet tirreferi erroneament ghall-art proprjetà tal-esponenti già formanti parti mill-gardina tad-dar maghrufa bhala "It-Torri l-Ahmar" fuq imsemmija. (Dok. JM3 u JM4).

Permezz ta' citazzjoni fl-ismijiet John Agius et vs Joseph Micallef, (Citaz. Nru. 1642/2001 JRM) ipprezentata fil-15 ta' Ottubru 2001, il-konvenut Giuseppe Vassallo flimkien ma' ohrajn ressaq azzjoni ta' spoll kontra l-esponent Joseph George Micallef fejn allega li huma kienu proprjetarji tal-imsemmija art tal-esponenti, li din l-istess art kienet ilha minn dejjem fil-pussess esklussiv taghhom u tal-awturi taghhom, u li l-esponent kien abbuzivament fetah aperturi fil-hajt tal-proprjetà tieghu ghal fuq l-art in kwistjoni. (Dok. JM5).

B'sentenza tas-16 ta' April 2004, din il-Qorti cahdet it-talbiet kollha tal-konvenut Giuseppe Vassallo u l-atturi l-ohra, u filwaqt li rrikonoxxiet li l-esponent Joseph George Micallef ghandu l-pussess esklussiv tal-art in kwistjoni, iddecidiet li l-aperturi fil-hajt li jifred il-bini tieghu minn din l-art ilhom hemm minghajr ebda opposizzjoni ghal diversi snin. (Dok. JM6).

Fis-7 ta' Mejju 2007, l-esponenti filwaqt li tennew li l-art indikata fil-kuntratt ta' bejgh tad-9 ta' Gunju 1997 tappartjeni esklussivament lilhom, interpellaw lill-konvenuti sabiex jirrexxindu l-istess kuntratt. Madankollu l-konvenuti baqghu inadempjenti. (Dok. JM7).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut Giuseppe Vassallo qatt ma kellu l-proprjetà tas-sest indiviz (1/6) ta' wiehed minn tmien parti indivizi (1/8), jew ta' xi kwota ohra, mill-bicca art fil-limiti tar-Rabat, Malta b'faccata fuq Triq Gheriexem fuq naha u fuq Triq it-Torri l-Ahmar fuq in-naha l-ohra, kif indikata fil-pjanta dokument A anness mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tad-9 ta' Gunju 1997 fuq imsemmi, u konsegwentement qatt ma seta' jbiegh xi kwota mill-istess art lill-konvenuti l-ohra Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo.

2. Konsegwentement tiddikjara li l-imsemmi kuntratt ta' bejgh tan-Nutar Anthony Abela tad-9 ta' Gunju 1997 li bih il-konvenut Giuseppe Vassallo ittrasferixxa lill-konvenuti l-ohra Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo "*sest indiviz (1/6) ta' wiehed minn tmien parti indivizi (1/8) jew kull kwota*

> *ohra li l-venditur ghandu mill-bicca art fil-limiti tar-Rabat, Malta b'faccata fuq Triq l-Gheriexem fuq naha u Triq it-Torri l-Ahmar fuq in-naha l-ohra*" huwa null u bla effett.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Giuseppe Vassallo, Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jiddikjaraw il-provvedimenti tal-ligi illi fuqu huma qeghdin isejsu l-azzjoni taghhom.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-porzjon art mertu ta' din il-kawza illi l-atturi jippretendu illi huma proprjetarji taghha fil-fatt ma tappartjenix lill-atturi, kif minnhom pretiz, izda tappartjeni, *pro indiviso*, lir-rispondenti odjerni Carmelo u Teresa konjugi Vassallo illi xtraw u akkwistaw sehem ta' sest (1/6) indiviz minn ottava (1/8) indiviza jew kull kwota ohra illi kellu r-rispondent l-iehor Giuseppe Vassallo mill-istess porzjon art.

Il-komproprjetarji l-ohra ta' din il-porzjon art ma gewx citati in gudizzju u kwindi l-gudizzju illi ghad trid taghti din l-Onorabbli Qorti illi jimporta ezami komparattiv bejn it-titoli vantanti mill-kontendenti f'din il-kawza huwa applikabbli biss *inter partes* u mhux *ergo omnes*.

Il-pretensjoni kif dedotta mill-atturi fil-premess tar-Rikors Mahluf minnhom prezentat illi huma ghandhom il-pussess esklussiv ta' din il-porzjon art (prezumibilment ghaliex l-istess atturi kienu fethu apertura fil-hajt taghhom li huwa adjacenti ghal din il-porzjon art) hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt kif se jigi ampjament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-kontestazzjoni tal-atturi kif dedotta fil-premessi tar-Rikors Mahluf minnhom ipprezentat fis-sens illi fis-sentenza fl-ismijiet "John Agius et – vs – Joseph Micallef" (Citaz. Nru. 1642/2011JA)

deciza fis-16 ta' April 2004- il-Qorti "irrikonoxxiet li l-esponent Joseph George Micallef ghandu l-pussess esklussiv tal-art in kwistjoni" hija kompletament inkorretta ghaliex fis-sentenza taghha l-Qorti ma ghamlet ebda rikonixximent f'dan is-sens izda t-talbiet tal-atturi f'dik il-kawza, li kienet wahda ta' *action spolii*, gew michuda ghaliex l-atturi naqsu milli jiddeducu t-talbiet taghhom entro l-perjodu ta' xahrejn mill-att spoljattiv kif trid il-ligi.

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Mario Axisa minnha mahtur fl-20 ta' Gunju 2017.

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali Marie Louise Caruana Galea, David Pace u Godwin Abela.

Semgħet xhieda viva voce.

Rat l-atti kollha.

Rat is-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti qed jitolbu thassir ta' kuntratt tad-9 ta' Gunju 1997, li permezz tieghu gie trasferit sest indiviz ta' proprjetà indiviza fir-Rabat ghaliex min biegh qatt ma kien sid tal-istess proprjetà. L-intimati jikkontendu li l-proprjetà hija taghhom ghaliex huma akkwistawha sewwa.

Din hija kawza mibdija skond ma jipprovdi l-Art. 1372 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jipprovdi testwalment:

> *"Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 559, u tad-dispożizzjonijiet dwar Il-Monti kwantu għar-rahan, il-bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null: Iżda dan il-bejgħ jista' jagħti lok għall-ħlas tad-danni, jekk ix-xerrej ma kienx jaf illi l-ħaġa*

kienet ta' ħaddieħor: Iżda wkoll, in-nullità ta' dan il-bejgħ ma tista' qatt tiġi opposta mill-bejjiegħ."

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, l-intimati jsostnu illi din l-azzjoni hija moghtija biss lix-xerrej tal-proprjetà. Din il-Qorti tqis l-ewwelnett illi tali eccezzjoni messha giet sollevata "in litis" u mhux permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet. Madanakollu, il-Qorti xorta wahda qeghda tiddikjara li ma taqbilx. Dan qed jiġi meqjus għaliex il-liġi hija ċara. Teskludi d-dritt li jaġixxi lill-bejjiegħ. Ma tillimitax l-azzjoni lix-xerrej. "Ubi lex voluit dixit". Is-sid prezunt ta' proprjetà mibjugha minn terz lil haddiehor zgur ghandu kull interess li l-kuntratt ta' bejgh jinhall ukoll jekk l-istess xerrej ma jagixxix.

Dan premess, essenzjalment, il-kwistjoni pern ta' din il-kawza hija jekk il-proprjetà li xtara r-rikorrenti kienitx inkluza f'dawk il-kuntratti li jistabilixxu l-provenjenza tal-akkwist tieghu jew jekk din hijiex dik il-porzjon art li messet lil Giuseppe Agius bid-divizjoni fl-atti tan-Nutar Spiteri Maempel tal-1970, fejn fuq il-pjanta annessa tidher markata bl-ittra "G". Kien ghalhekk li l-kwistjoni rrendiet ruhha f'wahda teknika b'diversi opinjonijiet peritali li l-Qorti kellha tgharbel.

Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell "Agent Direttur tal-Ufficcju Kongunt vs Vellul Limited et" (12 ta' Jannar 2021). Il-Prim Awla f'dik il-kawza kienet irriteniet hekk:

"Billi din il-kawza titratta t-titolu fuq l-art in kwistjoni u z-zewg partijiet allegaw u gabu provi biex jiggustifikaw it-titolu taghhom, allura din il-Qorti hi imsejha biex taghmel ezami komparattiv tat-titolu biex tiddeciedi liema hu l-ahjar titolu fuq il-pussess tal-haga. Il-prova ma tridx tkun wahda konklussiva u inattakkabbli izda biss wahda komparativa bejn it-titolu vantat min u bejn il-partijiet. Tali prova tista' issir b'kull mezz. Ara f'dan is-sens Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, (PA 27/06/2003). Ghalhekk l-attur ma ghandux ghalfejn jipprova titolu originali izda prova li t-titolu tieghu hu anterjuri ghal dak vantat mill-konvenut. Ir-rizultat ma jkunx bhal dak

vindicatorju cioè titolu erga omnes izda rizultat li jaghti ragun lill-attur fil-konfront tal-konvenut."

Is-sentenza kienet pjenament konfermata mill-Qorti tal-Appell.

Ir-rikorrenti nkarigaw lill-Perit Alan Saliba ex-parte li, mid-dokumentazzjoni mghoddija lilu mir-rikorrenti, wasal ghall-fehma li, ezaminati d-diversi kejlijiet imsemmija, l-art kontesa ma kienitx tifforma parti mid-divizjoni fl-atti tan-Nutar Spiteri Maempel izda kienet parti mill-art annessa mat-Torri l-Ahmar.

Il-Qorti qieset ir-rapport peritali tal-Perit Mario Axisa minnha stess inkarigat. Huwa wasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li wasal ghaliha l-Perit Saliba. In eskussjoni, huwa wera d-diffikultajiet riskontrati biex wasal ghall-fehma tieghu. Il-Qorti mbaghad, fuq talba tar-rikorrenti hatret periti addizzjonali li, sfortunatament ma kienux ta' wisq ghajnuna peress illi kkonfermaw il-konkluzjonijiet tal-ewwel perit b'mod pjuttost legger tant li l-Qorti ma hija ssib ebda konfort fir-rapport skett minnhom redatt.

Il-Qorti tifhem u tikkondividi l-gurisprudenza kostanti ta' dawk il-Qrati li tghallem illi fehma teknika m'ghandhiex tigi skartata sakemm ma jezistux ragunijiet validi biex isir hekk. Il-Qorti hi tal-fehma li l-kaz tal-lum huwa precizament hekk. L-incertezza li l-Perit minnha nkarigat ma rnexxilux jeskludi twassalha biex tqis aktar verosimili l-interpretazzjoni moghtija lid-dokumenti mill-perit ex-parte. Kif inghad aktar 'il fuq il-periti addizzjonali ma ziedu ebda argument ma' dawk tal-ewwel perit.

L-atturi bdew billi pproducew l-att ta' akkwist taghhom ippubblikat fis-7 ta' Frar 1979 li permezz tieghu huma akkwistaw minghand Margaret Hastings Von Brockdorff,

"the house known as 'It-Torri l-Aħmar' number eighty two (82), Għeriexem Street, Rabat Malta ***with annexed garden****, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, and enjoying the servitude of prospect over the property of Salvatore Micallef or his successors in title … In virtue of this same deed vendor also sells to purchaser*

who accepts and acquires the small field with a room situated near the abovementioned 'Torri l-Aħmar' …"

Il-bejjiegha li mingħandha akkwista r-rikorrenti kienet wirtet il-proprjetà minghand missierha li kien akkwistaha minghand l-Imhallef Salvatore Schembri. Il-kuntratti kollha relattivi jinsabu esibit in atti (fol. 320 et seq).

Ir-rikorrenti ressqu wkoll provi konvincenti u konsistenti tal-pussess taghhom tal-art in kwistjoni qabel ma zviluppaw il-bqija tal-art taghhom u dan konsistentement minn meta akkwistawha. Minbarra x-xhieda inkontrastata tar-rikorrenti stess, huma ressqu wkoll xhieda ta' Paul Camilleri u George D'Anastasi li kkonfermaw li access ghall-art kien biss mit-Torri l-Ahmar. Il-Qorti tinnota wkoll l-import tal-kawza ta' spoll miftuha mill-intimati odjerni fejn il-Qorti kkonfermat il-pussess fuq l-art tar-rikorrenti odjerni.

Min-naha taghhom, l-intimati xehedu biss meta mressqa mir-rikorrenti. Ulied l-istess Giuseppe Vassallo xehedu li, ghalkemm li huma kienu vicin ferm ta' missierhom, dan ma kien qatt qalilhom xejn dwar xi sehem minn proprjetà fir-Rabat. Ulied Giuseppe Vassallo ma gewx kontro-ezaminati. L-intimati strahu biss fuq id-divizjoni tat-30 ta' Settembru 1970. Ebda prova ta' pussess wara din id-data ma tressqet minnhom.

L-intimati ressqu bhala xhud lin-Nutar Joseph Abela li kkonferma illi meta r-rikorrenti odjern kien ser ibiegh il-proprjetà huwa ma sabx diffikulta` . Il-problema nqalghet meta sema' li Nutar iehor kien qieghed ihejji kuntratt ghall-bejgh tal-istess art mill-intimati odjerni.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati,

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u

   (i) Tiddikjara li l-konvenut Giuseppe Vassallo qatt ma kellu l-proprjetà tas-sest indiviz (1/6) ta' wiehed minn tmien parti indivizi (1/8), jew ta' xi kwota

ohra, mill-bicca art fil-limiti tar-Rabat, Malta b'faccata fuq Triq Gheriexem fuq naha u fuq Triq it-Torri l-Ahmar fuq in-naha l-ohra, kif indikata fil-pjanta dokument A anness mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tad-9 ta' Gunju 1997 fuq imsemmi, u konsegwentement qatt ma seta' jbiegh xi kwota mill-istess art lill-konvenuti l-ohra Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo.

(ii) Konsegwentement tiddikjara li l-imsemmi kuntratt ta' bejgh tan-Nutar Anthony Abela tad-9 ta' Gunju 1997 li bih il-konvenut Giuseppe Vassallo ittrasferixxa lill-konvenuti l-ohra Carmelo Vassallo u Teresa Vassallo "*sest indiviz (1/6) ta' wiehed minn tmien parti indivizi (1/8) jew kull kwota ohra li l-venditur ghandu mill-bicca art fil-limiti tar-Rabat, Malta b'faccata fuq Triq l-Gheriexem fuq naha u Triq it-Torri l-Ahmar fuq in-naha l-ohra*" huwa null u bla effett.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG