



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF -- AGENT PRESIDENT
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 145/2006

Beatrice Catania

vs

Carmelo Mizzi

Il-Qorti

Preliminari

Rat **I-atti tar-rikors** li permezz tieghu r-rikorrenti ssottomettiet:

1. Illi l-konvenut kien xtara minghand l-attrici b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef tal-5 ta' April, 1989, il-flat numru sitta (6) fil-korp ta' flats numru tmienja u sittin (68) maghrufa bhala 'Marpin Flats', f'Saint George's

Street, San Pawl il-Bahar bl-intrata tarag, bejt u dranagg komuni mal-flats l-ohra (Dok. A anness);

2. Illi kif jaf ben tajjeb il-kompratur, fin-negozjati ta' bejn il-partijiet kien miftiehem li l-flat numru 6 fl-imsemmi korp ta' bini kellu jinbiegh **bl-uzu** tat-tarag, bejt u dranagg komuni u mhux b'titolu iehor.

3. Illi l-partijiet ghadew ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' vendita u bi zvista gie dikjarat li l-flat qieghed jigi mibjugh '*bl-intrata, tarag, bejt u dranagg komuni mal-flats l-ohra*';

4. Illi ghalhekk hemm lok li tali zball maghmul fil-kuntratt ta' trasferiment favur il-konvenut fl-atti tal-hamsa (5) ta' April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef jigi korrett sabiex dak l-att ikun jirrifletti n-negozju li sar bejn il-partijiet;

5. Illi l-konvenut stess **qabel** li hemm zball fil-kuntratt u gie nterpellat sabiex jidher fuq att korrettiv sabiex dan l-izball jigi ratifikat, izda baqa' inadempjenti;

Jghid l-istess konvenut ghaliex m'ghandiex din l-Onorabli Qorti:

1. Tiddiikjara li fir-raba' (4) paragrafu tal-att ta' trasferiment tal-hamsa (5) ta' April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef bejn il-partijiet, bi zvista possibilment gie wkoll trasferit parti ndiviza tal-intrata, tarag, bejt u dranagg ta' l-imsemmi flat u li tali trasferiment kien idoneu u zbaljat u ma kienx jirrifletti l-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet;

2. Tordna l-korrezzjoni mehtiega, ghall-att ta' trasferiment fuq imsemmi billi jigi ndikat b'mod car li l-kompratur qieghed jakkwista dritt ta' uzu ta' l-intrata, tarag, bejt u dranagg ta' l-imsemmi flat;

3. Konsegwentament tinnomina nutar pubbliku biex jippublika l-att korrettorju necessarju u tinnomina wkoll kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att kif ukoll tiffissa d-data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat ir-**risposta ta' l-intimat** a fol. 17 tal-process fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok trid tigi kjarita l-ewwel talba stante n-nebolozita taghha fost ohrain ghax tikkontjeni pluralita' ta' azzjonijiet li m'humix kompatibbli, u fin-nuqqas l-esponent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, dak li gie pattwt bejn il-kontendenti huwa car kristallin u ma jaghtix lok ghall-ebda nterpretazzjoni u l-anqas kien frott ta' zball u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-imsemmija Beatrice Catania.

3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz abbazi ta' dak li jipprovdi l-Artiklu 2140 tal-Ligijiet ta' Malta illum il-partijiet mertu tal-kawza gew akkwistati mill-esponent permezz ta' preskrizzjoni decennali u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat il-verbal a fol 72;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talba

F'dina l-kawza r-rikorrenti qed titlob li jigi dikjarat li fil-kuntratt ta' trasferiment tal-hamsa (5) ta' April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef bejn il-partijiet, bi zvista giet trasferita parti ndiviza tal-intrata, tarag, bejt u drenagg tal-flat u li tali trasferiment kien zbaljat billi kull ma nbiegh kien biss id-dritt ta' uzu ta' l-intrata, tarag, bejt u dranagg ta' l-imsemmi flat.

Risposta

L-intimat wiegeb li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u ma jaghti lok ghall-ebda nterpretazzjoni u lanqas kien frott ta' zball. Inoltre fi kwalunkwe kaz illum il-partijiet tal-post mertu tal-kawza gew akkwistati mill-intimat

permezz ta' preskrizzjoni decennali abbazi ta' dak li jipprovdi l-Artiklu 2140 tal-Ligijiet ta' Malta.

Kontestazzjoni dwar l-arja tal-bejt biss.

Illi permezz ta' verbal tat 12 ta' Novembru 2007 ir-rikorrenti llimitat it-talba taghha ghar-rigward ta' l-arja tal-flat biss.

Kontestazzjoni

Ir-rikorrenti tikkontendi li l-bejt dejjem kien in komuni bi dritt ta' uzu, u hija qatt ma beghet il-bejt lill intimat. Tghid li hi ma kientx is-sid ta' l-arja ghalhekk qatt ma setghet tbiegh l-istess bejt. Il-post kellu jinbiegh bl-uzu tal-bejt u tal-partijiet komuni, izda fil-fatt meta l-intimat akkwista l-post permezz tal-kuntratt tal 5 ta' April 1989 bi zball tnizzel il-kliem "bl-entrata, tarag bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra".

Min-naha l-ohra l-intimat jsostni li mill-qari tal-klawzola in kontestazzjoni jidher car li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u inekwivoku u ma jaghti lok ghall ebda interpretazzjon u lanqas kien frott ta' xi zball. F'din il-klawzola ma hemm xejn li hu ambigwu jew li ghandu jigi interpretat.

Konsiderazzjonijiet

Fil-kaz in ezami hi ta' importanza vitali dik il-klawsola tal-kuntratt fejn gie dikjarat x'kien qed jigi trasferit mill-koncedent u x'kien qed jigi accettat mill-akkwiredent.

Bis-sahha tal-kuntratt tal 5 ta' April 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, (ara fol 4) ir-rikorrenti **bieghet** u ttrasferiet lill Carmelo Mizzi li accetta li jixtri u jakkwista l-flat numru 6 fil-korp ta' appartamenti bin numru 68 Marpin Flats f'St George's Street, San Pawl il-Bahar **bl-entrata tarag bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra.**

Ir-rikorrenti xehdet li l-bejt kien in komuni bi dritt ta' uzu u hi ma kientx bieghet il-bejt lill-intimat u ma setghetx taghmel dana ghax l-arja ma kientx taghha.

Dwar dan l-argument tar-rikorrent il-Qorti tirrileva li fil-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tieghu hi akkwistat l-post numru 6 ma jidher minn imkien li kienet giet eskluza l-arja ta' l-appartament, ghalhekk ir-rikorrent ma tistax tghid li l-arja ma kienitx taghha.

Ir-rikorrent tghid ukoll li n-Nutar Micallef kien ha zball fis-sens li bi svista gie dikjarat li l-flat qieghed jigi mibjuh 'bl-entratura bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra', mentri fil-fatt kellu jkun hemm biss biegh bl-uzu tal-bejt, tarag u drenagg.

Illi l-Codici Civili jipprovdi fl-artikolu

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom **il-partijiet kollha**, kif ikun jidher car mill-partijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.

Fil-kaz in ezami r-rikorrenti mhux qed tghid li l-kliem fil-kuntratt ma kienx car izda qed tallega li sar zball min-Nutar, li minflok nizzel li kien qed jinbiegh l-appartament bl-uzu tal-bejt tnizzel li l-appartament inbiegh bil-bejt in komun.

In-Nutar Frans Micallef xehed li lill rikorrent kien ghamillha diversi kuntratti u mhux dana biss. Lill partijiet kien tahom kopja tal-kuntratt u hadd ma kien kellmu aktar dwarhu jew qallu li kien hemm xi problema, hlief illum wara 19 il-sena.

Mill-provi prodotti jirrizulta li dan ma kienx l-ewwel kuntratt li ghamlet ir-rikorrenti u meta sar dana l-kuntratt kienu saru negozjati qabel u waqt il-kuntratt ir-rikorrenti kienet assistita minn zewgha. Il-kuntratt inqralha u xehdet li kienet qed tifhem x'kien qed jinghad fil-kuntratt. Wara xi hmistax in-Nutar kien baghat lill-partijiet kopja tal-kuntratt u hadd mill-kontendenti ma gibidlu l-attenzjoni li kien sar xi zball. Kien biss wara 17 il-sena li r-rikorrent qajmet din il-

Kopja Informali ta' Sentenza

kwistjoni li kien sar xi zball. Il-konvenut pero' dejjem sostna li ma sar ebda zball u ghalhekk kien oppona li jsir att korrettorju li qed titlob ir-rikorrenti.

Jirrizulta mill-qari tal-klawzola in kwistjoni li qed tigi kontestata li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u ma hemm xejn ambigwu li jehtieg li jigi interpretat. Ghalhekk lanqas ma hu l-kaz li l-Qorti tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet aktar u aktar meta mhux il-partijiet kollha qed jaqblu li sar zball.

Il-Qorti tirrileva li jekk meta nqara l-kuntratt ir-rikorrenti ma apprezzax l-import legali ta' dak li kienet qed tittrasferixxi t-tort ma hu ta' hadd hlief taghha stess, u ma messietx iffirmit dokument ta' piz legali minghajr ma talbet parir professjonali dwar l-effetti ta' dak li kien se tiffirma, jew li ticcekkja l-kuntratt biex tara li dak li nkiteb kien dak li kienu ftehm u l-partijiet.

Fl-ahharnett il-Qorti tinnota li hi ma fehmitx jekk ir-rikorrenti bil-verbal tat 12 ta' Novembru 2007 kienitx qed timplika li l-partijiet l-ohra kienux inbieghu in kominun u mhux ghal uzu biss kif issa qed tghid li kellu jinbiegh il-bejt.

Finalment il-Qorti tiddeciedi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li fic-cirkostanzi stante li l-intimat akkwista l-flat legalment skond il-kuntratt mhux il-kaz li jigi deciz ukoll li hu akkwista l-post bil-preskrizzjoni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi ;
Billi tichad it-talba tar-rikorrenti;
Bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----