MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 1172/2003/1

Michael u Shirley Cogzell

v.

Joseph u Carmen konjugi Micallef u Vincenzo u Mary Agnes konjugi Sammut

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Novembru 2003 l-atturi ppremettew illi huma akkwistaw il-proprjeta` taghhom liema proprjeta` tinsab gewwa numru 15, fi Triq Indri Calleja, Birkirkara; illi l-

istess proprjeta` ghandha inkorporat fiha parapett li minn fuqu l-atturi jaccedu ghal gewwa l-binja in kwistjoni. Illi taht l-imsemmi parapett, l-atturi ghandhom kamrin, liema kamrin huwa proprjeta` tal-atturi u qed jigi okkupat illegalment mill-konvenuti konjugi Joseph u Carmen Micallef; illi l-faccata tal-proprjeta` msemmija tal-atturi tmiss ma' triq pubblika u cioe` Triq Indri Calleja, Birkirkara; illi l-konvenuti Micallef xtraw il-proprjeta` taghhom li tinsab adjacenti ma' dik tal-atturi minghand il-konvenuti Sammut permezz ta' att pubbliku datat 23 ta' Settembru 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut; illi kif appena l-atturi kienu ser jaghmlu zvilupp fil-parapett taghhom u l-kamrin sottopost, il-konvenuti ghamlu att korrettorju datat 27 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn gie nkluz mat-trasferiment li kien sar fit-23 ta' Settembru 1969, il-kamrin li fil-fatt huwa proprjeta` tal-atturi; illi l-kuntratt imsemmi tas-27 ta' Mejju 2002, sar b'mod qarrieqi u frawdolenti u nkluda proprjeta` tal-atturi li ma humiex parti fil-kuntratt imsemmi; illi minkejja li nterpellati sabiex jirrexxindu l-kuntratt qarrieqi u frawdolenti, il-konvenuti baqghu inadempjenti. Dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-kuntratt tas-27 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, huwa vvizzjat u frawdolenti stante li jitkellem fuq trasferiment ta' kamrin li fil-fatt jappartjeni lill-atturi.

2. Konsegwentement tiddikjara null l-imsemmi kuntratt.

3. Konsegwentement tordna li jigi risolut it-trasferiment in kwistjoni li sar permezz tal-kuntratt fuq citat.

4. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun tar-rizoluzzjoni fil-hin u post li l-istess Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa u tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

B'nota pprezentata fis-26 ta' Novembru, 2003 (fol. 13) il-konvenuti eccepew:

"Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attrici.

“Illi mhux minnu illi l-kamrin imsemmija hija proprjeta` ta’ l-atturi, izda ghall-kuntrarju hija proprjeta` tal-konvenuti konjugi Micallef u f’dan is-sens hemm proceduri legali pendenti (Citazzjoni 588/03GCD) li huma intizi proprju biex jikkonfermaw dan. B’hekk wisq anqas huma korretti l-atturi jghidu illi l-kamrin hija okkupata mill-konvenuti esponenti Micallef b’mod illecitu.

“Illi ghalhekk huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt illi jinghad illi l-kuntratt tas-27 ta’ Mejju 2002 sar b’mod qarrieqi u frawdolenti, u anzi jinghad illi ghandu r-rekwiziti kollha li trid il-ligi sabiex kuntratt ikun validu u jiswa kif trid il-ligi.

“Illi fi kwalunkwe kaz jispetta lill-atturi jippruvaw qerq u frodi da parti ta’ l-esponenti, haga mpossibbli stante illi huma elementi inezistenti fil-kuntratt imsemmi.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b’sentenza moghtija fit-30 ta’ Marzu, 2007 billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi u dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Il-Qorti tibda biex taghmel riferenza ghar-ritratti ezibiti a fol. 132 u 133 biex wiehed jifhem fuqiex inhi dina l-kawza. Fir-ritratt a fol. 132 jidhru l-postijiet tal-kontendenti. Dak immarkat A huwa l-*garage* tal-konvenuti Micallef, dak immarkat C hu l-post ta’ Micallef, u X il-kamra in kontestazzjoni. L-atturi joqghodu fuq il-post ta’ Micallef. A fol. 133 jidher il-bieb li jaghti ghal kamrin X in kontestazzjoni.

“**KONTESTAZZJONI**

“L-atturi qed jissottomettu li huma akkwistaw il-proprjeta` taghhom 15, fi Triq Indri Calleja, Birkirkara liema proprjeta` fiha parapett li minn fuqu l-atturi jaccedu ghal

fond taghhom. Taht l-imsemmi parapett, jghidu li huma ghandhom kamrin, li qed jigi okkupat illegalment mill-konvenuti konjugi Micallef. L-atturi jsostnu li l-konvenuti Micallef kienu ghamlu att korrettorju datat 27 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn gie nkluz il-kamrin li ma kienx jidher fit-trasferiment tal-fond taghhom li sar fit-23 ta' Settembru 1969. Ghalhekk qed jitolbu li jigi dikjarat li l-kuntratt korrettorju imsemmi huwa vvizzjat u frawdolenti.

"Il-konvenuti wiegbu li mhux veru li huma qed jokkupaw dan il-kamrin illegalment tant li ilhom jokkupawh bhala taghhom ghal madwar 34 sena. Isostnu li l-att tas-27 ta' Mejju 2002 huwa att ta' kjarifika u ratifika tal-posizzjoni taghhom mas-sid (kif dejjem kienet) sabiex juru li l-konvenut Sammut qatt ma biegh il-parapett u l-kamrin lis-sidien originali tal-fond, illum proprjeta` ta' l-atturi. Il-konvenuti jissottomettu li l-atturi jridu jippruvaw li l-kuntratt imsemmi sar b'qerq u b'mod frawdolenti.

"**PROVI**

"Mill-provi migbura jirrizulta li l-atturi kienu gew imwaqqfa mill-konvenuti Micallef milli jbajdu l-hitan tal-parapett taghhom u ghalhekk huma kienu ghamlu ricerki fuq il-proprjeta` ta' Micallef u ma sabu xejn x'jindika li l-parapett, it-tarag u l-arja kienu tieghu. Sabu wkoll li l-kamra ma kienitx ta' Micallef u lanqas ma kienet konnessa mal-*garage* tieghu. Huma kellhom pjanti li juru li l-parapett u l-kamra ta' tahtu kienu jiffurmaw parti mill-proprjeta` taghhom ghalhekk applikaw mal-MEPA biex iwaqqghu l-parapett u jibnuh mill-gdid. Imbaghad kienu rcevew Mandat ta' Inibizzjoni li hareg fuq talba tal-konvenut Micallef. L-atturi xehdu li wara li dahlu fil-post taghhom fil-1996 saru jafu li konvenut Micallef kien qed jaghmel uzu mill-kamrin, u t-tfal tieghu kienu jaghtu l-privat minn hemmhekk, pero` ma kienu qalulu xejn. Ziedu li anke xi familjari ta' l-attrici kienu jmorru l-privat ghand il-konvenut. Ikkonfermaw li meta xtraw il-post taghhom il-kamra ma ssemmietx fil-kuntratt u lanqas fil-konvenju.

"Min-naha l-ohra mill-provi li ressqu l-konvenuti, jirrizulta li qabel ma Sammut biegh l-arja tal-post tal-konvenut Micallef fil-1969, Sammut kien diga` kien tah il-kamra. Din kien bnieha l-konvenut Micallef ghax Sammut dak iz-zmien kien ser jordomha. L-intiza kienet dejjem li la bniha l-konvenut Micallef din kienet tieghu. Meta wara Sammut bena l-post fejn illum hemm l-atturi u bieghu, hu la semma tarag u lanqas dan il-kamrin ghax dawn kienu ta' Micallef. Il-konvenut minn dejjem kien juza din il-kamra. Inoltre meta fil-1979 il-konvenut Micallef xtara l-*garage* "Godfrey", Sammut ta lill-Micallef id-dritt ta' passagg minn fuq ir-rampa tal-*garage* l-iehor sabiex Micallef ikun jista' jghaddi liberament mill-*garage* ghal kamra u vice versa. L-imsemmi dritt ta' passagg jissemma anke fil-kuntratt tal-garage "Twanny". Imbaghad meta l-atturi bdew ighidu li l-kamrin kien taghhom Sammut mar ma' Micallef ghand in-Nutar Spiteri u n-Nutar ssuggerixxa li jsir kuntratt korrettorju biex l-affarijiet ikunu aktar cari.

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"F'dina l-kawza l-atturi qed jattakkaw il-kuntratt Dok C a fol. 5 billi qed jikkontendu li dana huwa vvizzjat u frawdolenti stante li jitkellem fuq trasferiment ta' kamrin li fil-fatt jappartjeni lill-atturi.

"Biex tirnexxi l-azzjoni ta' l-atturi dawn iridu jippruvaw li kien hemm qerq meta sar il-kuntratt li qed jigi attakkat. Skond il-ligi l-ghemil doluz huwa motiv ta' nullita` tal-ftehim, izda l-qerq ma hu qatt prezunt, imma jrid jigi ppruvat minn min jallegah. Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi – "Josephine Galea et –vs- AIC Walter Caruana Montaldo", Prim Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1970.

"F'dan il-kuntratt tas-27 ta' Mejju 2002 kienu dehru min-naha l-wahda Vincenzo Sammut u min-naha l-ohra l-konjugi Micallef u dawn kienu kkorreggew u ccarraw u rratifikaw il-posizzjoni taghhom fejn qalu li ghalkemm din il-kamra ma ssemmietx b'mod car fil-kuntratt ta' akkwist (Atti Nutar A. Sammut tat-23/9/1969), dejjem kienet l-

intenzjoni tal-partijiet li din kienet inkluza u tifforma parti minn dak it-trasferiment, apparti l-fatt li dik il-proprjeta` kienet ilha fil-pussess uninterrott tal-kompraturi (il-konvenuti) minn dakinhar ta' l-att ta' akkwist.

"Il-konvenuti Micallef u Vincenzo Sammut xehdu li l-kuntratt korrettorju sar biex l-affarijiet ikunu cari billi dan l-ahhar l-atturi kienu qed jippretendu li l-kamra kienet taghhom.

"Sammut xehed li l-kuntratt ma sarx b'qerq. Hu kien is-sid tal-fondi in kwistjoni, kemm ta' l-atturi kif ukoll tal-konvenuti u kien jaf x'biegh u ma bieghx lill-kontendenti. Hu kkonferma li lill atturi hu ma beghlhomx it-tarag u l-kamra ghax din kienet tal-konvenuti. F'dan ir-rigward l-atturi jaqblu li fil-kuntratt taghhom imkien ma tissemma dina l-kamra.

"Sammut spjega ghaliex kien tah il-kamra lill-konvenut. Hu jghid li qabel ma biegh l-arja tal-post lill Micallef fil-1969 hu diga` kien tah l-kamra lill Micallef. Kien bniha l-konvenut Micallef fuq suggeriment tieghu ghax dan iz-zmien kien ser jordomha. L-intiza kienet dejjem li la bniha hu (Micallef) hija tieghu.

"Sammut jghid ukoll li l-konvenut kellu dritt ta' passagg mill-*garage* tieghu "Godfrey" ghal dina l-kamra u dan id-dritt jissemma fil-kuntratti taz-zewg *garages*.

"Ghalkemm l-atturi qed isostnu li l-kamra hija taghhom fil-fatt meta xehdu huma accettaw li l-fatt li huma kienu jaraw lill-konvenut Micallef jaghmel uzu minn dina l-kamra sa minn 1996 u l-attrici anke kellha xi familjari li jattendu l-privat f'dina l-kamra li minnha t-tfal tal-konvenut kienu jaghtu l-privat. Ghalkemm l-atturi jsostnu li l-kamra kienet taghhom, lill-konvenut Micallef huma qatt ma waqqfuh u l-kwistjoni bdiet meta l-konvenut waqqaffhom milli jbajdu l-parapett fit-2002.

"Mill-provi prodotti l-Qorti tasal ghall konkluzjoni li l-ewwelnett l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-kamra hija taghhom, anzi kien il-konvenut li gab provi konvincenti, fil-

fehma ta' dina l-Qorti, li juru li l-kamra kienet tieghu u minn dejjem kien juzaha bhala tali (ara wkoll xhieda ta' Mario Camilleri u J. Debono). Il-Qorti tikkonkludi wkoll li l-atturi ma ppruvawx dak li gie allegat minnhom fil-premessi tac-citazzjoni cjoe` li l-kuntratt huwa vvizzjat u sar frawdolentement, u dana billi ma jirrizultax li sar xi trasferiment ta' kamrin li kien jappartjeni lill-atturi."

<u>L-appell ta' l-atturi.</u>

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors pprezentata fit-13 ta' April, 2007 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata u b'hekk tilqa' t-talbiet kif kontenuti fic-citazzjoni taghhom

Il-konvenuti pprezentaw risposta ghall-appell ta' l-atturi fejn, filwaqt li ddikjaraw li s-sentenza imsemmija hija ekwa u gusta u timmerita konferma, talbu li, anke ghar-ragunijiet moghtija fl-imsemmija risposta, l-appell ta' l-atturi jigi michud u s-sentenza kkonfermata.

<u>L-aggravji ta' l-atturi.</u>

L-atturi ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza hawn fuq riportata li pero` jistghu jigu riassunti hekk:

A) fl-ewwel lok il-Qorti naqset milli taghmel evalwazzjoni tal-provi kollha mressqa;

B) il-fatt li l-att korrettorju gie pubblikat tnejn u tletin sena wara l-akkwist originali hu indikattiv ta' frodi;

C) il-konfini tal-proprjeta` akkwistata mill-atturi jindikaw li l-ambjenti tal-parapett u l-kamrin ta' tahtu kienu proprjeta` taghhom.

<u>Ikkunsidrat:</u>

F'dawn il-proceduri l-atturi qed jitolbu li kuntratt korrettorju ppubblikat fis-27 ta' Mejju, 2002 (fol. 5) min-Nutar Tonio

Spiteri jigi dikjarat null u bla effett billi sar bi frodi tad-drittijiet proprjetarji taghhom. Permezz tal-imsemmi kuntratt Vincent Sammut u l-konvenuti filwaqt li ghamlu referenza ghall-kuntratt ta’ bejgh tat-23 ta’ Settembru, 1969 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut li permezz tieghu l-istess Sammut kien biegh u ttrasferixxa lil Joseph Micallef l-arja sa gholi ta’ sular ta’ hdax il-filata li tigi fuq zewg *garages* kontigwi minghajr numri fi triq gdida bla isem li tizbokka f’Ganu Street, Birkirkara, iddikjaraw li “inkluz *ma’ dan il-bejgh kien hemm kamra u l-ispazju ta’ taht it-tarag li jghati ghal fond sovrappost, liema kamra ghandha access indipendenti bin-numru sbatax (17), Triq Indri Calleja, Birkirkara, u ghandha kejl ta’ cirka tnax il-metru kwadru (12mk)*”. Fl-istess okkazzjoni l-kontraenti ddikjaraw “*Illi ghalkemm din il-kamra ma ssemietx b’mod car fil-kuntratt ta’ akkwist, dejjem kienet l-intenzjoni tal-partijiet li kienet inkluza u tifforma parti minn dak it-trasferiment, apparti l-fatt li din il-proprjeta` ilha fil-pussess uninterrott [recte: ininterrott] tal-kompraturi minn dakinhar tal-att tal-akkwist.*”

Biex l-atturi jistghu jirnexxu fit-talbiet taghhom iridu fl-ewwel lok juru li l-‘kamrin’ huwa verament proprjeta` taghhom, u li konsegwentement id-dikjarazzjonijiet maghmula fil-kuntratt korrettorju kienu frawdolenti billi jilledu d-drittijiet proprjetarji taghhom. Fl-assenza tal-prova ta’ proprjeta` l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi billi Vincent Sammut, *qua* proprjetarju tal-kamrin, kien ikun fil-liberta` shiha li jiddisponi minn dawn l-ambjenti kif irid u jixtieq. Dan l-aspett tal-kwistjoni hareg tajjeb fil-konsiderazzjonijiet maghmula fis-sentenza appellata meta rrilevat li:

“Mill-provi prodotti l-Qorti tasal ghall konkluzjoni li l-ewwelnett l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li l-kamra hija taghhom, anzi kien il-konvenut li gab provi konvincenti, fil-fehma ta’ dina l-Qorti, li juru li l-kamra kienet tieghu u minn dejjem kien juzaha bhala tali (ara wkoll xhieda ta’ Mario Camilleri u J. Debono). Il-Qorti tikkonkludi ukoll li l-atturi ma ppruvawx dak li gie allegat minnhom fil-premessi tac-citazzjoni cjoe` li l-kuntratt huwa vvizzjat u sar frawdolentement, u dana billi ma jirrizultax li sar xi trasferiment ta’ kamrin li kien jappartjeni lill-atturi.”

Jirrizulta li l-fond tal-atturi, li jinsab sovrappost ghall-fond tal-konvenuti, biddel l-idejn diversi drabi. Biss mill-kuntratt tal-15 ta' Dicembru, 1975 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, li kien l-ewwel trasferiment wara li l-fond gie kostruwit minn Vincent Sammut, l-akkwirent Francis Micallef kien xtara "*l-mezzanin minghajr numru igib l-isem 'Saint Joseph' Francesco Buhagiar Street, Birkirkara sovrappost ghall-beni ohra u jikkonfina mill-Lvant mal-imsemmija trieq …..*". F'dan il-kuntratt il-kamrin ossia l-ispazju ta' taht it-tarag li jwassal ghall-fond trasferit ma jissemma' mkien. L-atturi ma gabu ebda prova li, b'xi att separat, huma akkwistaw aktar minn dak li kien deskritt fil-kuntratt originali tal-15 ta' Dicembru, 1975. Isegwi li l-atturi ma jistghux jirreklamaw xi drittijiet ta' proprjeta` oltre dak li kien gie trasferit lill-akkwirent originali bl-imsemmi kuntratt. Dan jinghad *multo magis* meta jirrizulta bl-aktar mod car li l-konvenuti, sa minn meta xtraw l-arja ta' fuq il-*garages* li fuqha bnew il-fond taghhom, kienu dejjem bl-aktar mod apert, jokkupaw u jaghmlu uzu mill-istess kamrin, fatt li kien wkoll a konoxxenza tal-istess atturi billi xi familjari taghhom kienu jattendu ghal-lezjonijiet privati moghtija mit-tifla tal-konvenuti fl-istess ambjenti.

Dan premess, minn ezami tal-provi prodotti jidher li, kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat fl-ewwel aggravju, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament akkurat u dettaljat tal-fatti tal-kaz u kien proprju rizultat ta' dan l-apprezzament li waslet ghall-konkluzjoni taghha. Lanqas ma ghandu xi rilevanza l-fatt li l-att korrettorju gie pubblikat hafna snin wara li sar it-trasferiment billi jirrizulta mill-provi li bejn l-kontraenti u cioe` Sammut u l-konvenuti dejjem kien hemm l-intendiment li l-kamrin kien jappartjeni lill-konvenuti anke fuq l-bazi li dan kien bnieh l-istess konvenut meta ikkostruwixxa t-tarag li jghati ghall-fond tal-atturi. L-att korrettorju ma jaghmel ebda trasferiment gdid izda semplicement jiccara dak li kellhom f'mohhom il-kontraenti tant snin qabel, u inoltre jiddikjara bhala fatt cirkostanza li ma thalli ebda dubju li l-konvenuti dejjem ikkunsidraw dan il-kamrin bhala taghhom. Finalment il-fatt li l-kuntratt ta' kompra-vendita tal-15 ta' Dicembru, 1975 bejn Vincent Sammut u Francis Micallef meta l-fond, li

issa huwa proprjeta` tal-atturi, gie trasferit l-ewwel darba, jindika bhala wiehed mill-irjieh Triq Francesco Buhagiar, ma jistax jingieb bhala argument favur it-tezi attrici billi fir-realta` l-faccata tal-imsemmi fond taghti ghal fuq l-imsemmija triq u l-parapett li jwassal ghall-fond taghhom ukoll imiss mal-istess triq. Dan pero` ma jistax jfisser li b'daqshekk il-kamrin huwa proprjeta` tal-atturi.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata, bl-ispejjez kontra l-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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