MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## ANNA FELICE

Seduta tas-7 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 432/2004

**Carmel sive Charles Giordmaina u martu Carmen Giordmaina ghall-integrita' tal-gudizzju u ghal kull interess li jista' jkollha**

**vs**

**Carmen Giordmaina u zewgha Carmelo Giordmaina ghal kull interess li jista' jkollu**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ta' Carmel sive Charles Giordmaina u martu Carmen Giordmaina, li permezz taghha, wara li ppremettew illi:

Fil-bejgh bl-irkant mizmum taht l-awtorita' tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru 1991, il-konvenuta Carmen Giordmaina, oht l-attur, akkwistat bicca art tal-kejl superficjali ta' cirka tmien mija u sebgha u hamsin metri

kwadri, fil-limiti tal-Bahrija, maghrufa bhala “Tal-Hawlija”, ir-Rabat, Malta, konfinanti mill-Punent ma’ passagg bla isem, mit-Tramuntana ma’ gid ta’ Martin Mercieca, u min-Nofsinhar ma’ beni ta’ Antonio Vella, accessibbli minn sqaq bla isem, bil-prezz ta’ sebat elef u sebghin Lira Maltin (Lm7,070).

L-attur u l-konvenuta flimkien ma’ huhom George Giordmaina, kienu ftehmu qabel is-subbasta illi l-konvenuta kellha tixtri din l-art kwantu ghal terz indiviz fl-interess taghha stess, kwantu ghal terz indiviz fl-interess ta’ huha George Giordmaina u kwantu ghal terz indiviz iehor fl-interess tal-attur Charles Giordmaina.

Ma’ dan il-ftehim, l-attur kien avvanza lill-konvenuta, is-somma ta’ Lm1,250, bl-intiza li jghaddilha l-bilanc tal-prezz ta’ sehemu meta jsir il-kuntratt.

Skond dan il-ftehim u in esekuzzjoni tad-delega moghtija lilha mill-attur u huha l-iehor George Giordmaina, il-konvenuta Carmen Giordmaina akkwistat fuq isimha biss l-art imsemmija permezz tas-subbasta kif fuq inghad.

Interpellata anke ufficjalment biex tersaq ghall-att notarili opportun, sabiex sehem l-attur mill-art jigi trasferit fuq ismu u tircievi l-bilanc tal-prezz, l-istess konvenuta, ghalkemm, ripetutament irrikonoxxiet id-dritt tal-attur fuq l-istess art, baqghet tirrifjuta li taghmel dan, u recentement ippretendiet li tirritorna l-prezz imhallas mill-attur Charles Giordmaina u tichdu mid-dritt tieghu fuq l-art in kwistjoni.

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddikjara illi terz indiviz mill-art “Tal-Hawlija”, fir-Rabat, fuq deskritta, jappartjeni u jispetta fi proprjeta’ assoluta lill-attur;

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jitrasferixxu t-terz indiviz tal-art fuq imsemmija fuq isem l-atturi u ghal dan l-iskop tinnomina nutar u tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv, u tahtar

kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku relattiv.

Bl-ispejjez komprizi tal-ittri interpellatorji tat-22 ta’ April 2002, u tal-1 ta’ Settembru 2003, u tal-ittra ufficjali tal-25 ta’ Gunju 2002 kontra l-konvenuti li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa ta’ Carmel Giordmaina.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Carmen Giordmaina, li in forza taghha eccepiet illi:

Fl-ewwel lok jigi preliminarjament eccepiet illi din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artiklu 2140(1) tal-Kodici Civili.

Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghal dak espost, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan peress illi bejn il-kontendenti kien hemm ftehim li kien jimplika obbligi reciproci bejn il-partijiet fis-sens li l-konvenuta kellha takkwista drittijiet fuq art akkwistata mill-attur u vici versa. Illi l-attur qatt ma ottempera ruhu mal-obbligi minnu inkorsi tant illi ttrasferixxa l-art li ghaliha l-konvenuta kienet ikkontribwiet minghajr ma ta lill-konvenuta dak li kien jispetta lilha. Konsegwentement, tilef id-drittijiet li setghu kienu jispettaw lilu u dan kif se jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza.

Rat li, ghalkemm debitament notifikat, Carmel Giordmaina, zewg il-konvenuta, ma pprezenta ebda eccezzjonijiet.

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-istess konvenuta Carmen Giordmaina.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat il-verbali tal-udjenzi quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u x-xhieda fihom moghtija.

Rat is-sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Permezz ta’ din il-kawza, l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi terz ta’ bicca art mixtrija mill-konvenuta hija fil-fatt proprjeta’ tal-attur u ghalhekk ghandha tigi trasferita fuq isem l-istess attur. Il-konvenuta tilqa’ ghall-kawza bl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u fil-mertu li kien l-istess attur li naqas mill-obbligi minnu assunt bil-ftehim li kienu dahlu fih il-partijiet.

<u>Preskrizzjoni</u>

Il-konvenuta teccepixxi preliminarjament, il-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2140(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, li jipprovdi ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali. Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza illi sabiex tirnexxi din l-eccezzjoni, possessur jehtieglu jipprova tlett elementi essenzjali u cioe’ (1) bona fede, (2) titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta’, <u>u</u> (3) pussess legali ghall-perjodu ta’ ghaxar snin (Ara “Gauci vs Cassar”, deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta’ Jannar 1961).

Fil-kaz in ezami, il-konvenuta akkwistat il-proprjeta’ mis-subbasta. Ghal snin twal, dejjem accettat illi l-art kienet inxtrat ghan-nom tat-tlett ahwa. Fil-fatt, hi stess qalet hekk meta xehedet viva voce quddiem din il-Qorti “*qabel m’ghamilna s-subbasta konna ftehmna li se nehduha ahna t-tlieta jigifieri jiena, Charlie u George u konna ftehmna ukoll li naqsmu kollox bejn tlieta*” (xhieda in subizzjoni 17 ta’ Jannar 2006).

L-istess konvenuta dejjem irrikonoxxiet is-sehem ta’ huha u l-oppozizzjoni li dejjem gabet ghall-iffirmar tal-kuntratt kienet dejjem relatata ma’ kalkoli ta’ flus.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza "Victor Chetcuti vs Michael Xerri" (deciza fil-31 ta' Mejju 1996):

"*Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.*"

Fic-cirkostanzi, ghalhekk, il-Qorti tqis li l-konvenuta la kellha l-pussess u lanqas kienet in bona fede, u ghalhekk, il-preskrizzjoni ma setghetx tiddekkorri a favur taghha. Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>Mertu – Provi</u>

L-attur Carmel Giordmaina jixhed hekk:

"*Ghalhekk kien sar ftehim biex jiena, hija George u ohti Carmela nixtruha bejnietna. Missieri kien talabna nohorgu Lm1,500 kull wiehed u l-kumplament johroghom hu, cioe' missieri.*

*Bejnietna ma sar xejn bil-kitba, pero', konna miftehmin. Dak iz-zmien konna ningiebu u ma kienx hemm bzonn ta' kitba. Il-ftehim kien fuq bicctejn art, wahda qbilna li tixtriha ohti fuq isimha, pero' ghalija u hija George ukoll. Dwar il-bicca l-ohra, il-ftehim kien l-istess, pero' din inxtrat fuq ismi ghal huti l-ohra ukoll. Din il-bicca art li nxtrat fuq ismi konna insibuha l-ghonq jew il-feles. Din l-art inbieghet recentement.*

*Il-bicca l-ohra nxtrat minn ohti Carmen Giordmaina fil-bejgh bl-irkant mizmum mill-qorti fit-2 ta' Ottubru 1991. Din l-art maghrufa bhala "Tal-Hawlija", tinsab fir-Rabat, Malta, limiti tal-Bahrija u fiha kejl ta' cirka tmien mija u sebgha u hamsin metri kwadri. Kienet inxtrat bil-prezz ta' sebat elef u sebghin Lira Maltin (Lm7,070). Minn dawn jiena hrigt Lm1,250. Il-mara tieghi kienet ghaddiet dawn il-flus lil ohti fil-qorti meta morna nhallsu. Lm1,500 harighom hija George, Lm1,500 hargithom ohti, u l-kumplament harighom missieri ghalina. B'hekk, jien kien fadalli naghtiha Lm250. Meta morna biex inhallsu dawn il-*

*Lm250, ohti ppretendiet Lm300 aktar. Jiena ma accettajtx u hemm bdejna bil-kwistjonijiet bejnietna.*"

Martu Carmen tikkonferma u tkompli hekk:

"*Jiena naf bil-ftehim li zewgi kellu ma' ohtu biex din tixtri bis-subbasta bicca art fil-Bahrija li kienet ta' missierhom. Il-ftehim kien li l-art tinxtara fuq isem oht zewgi Carmen Giordmaina, pero' tkun proprjeta' terz kull wiehed ta' zewgi, ohtu u huhom George.*

*Wara li saret is-subbasta, jiena kont mort il-Qorti ma' oht zewgi u kont jien li ghaddejtilha Lm1,250 ta' sehem ir-ragel. Missierhom, dakinhar, kien gie maghna l-Qorti. Barra li hallasna ahna, George hareg sehemu u anke oht ir-ragel, waqt li missierhom hargilhom il-bilanc.*

*Wara li kien sar il-kuntratt u zewgi kien mar ihallas lil ohtu, il-Lm250 li kien fadallu jhallas, din bdiet tippretendi li jaghtiha Lm300. Wara ftit ziedet il-pretensjoni taghha sakemm wara hafna argumenti, recentement bdiet tghid li l-art kienet taghha u riedet tirritorna l-flus lura. Fil-fatt baghtitilna Lm850 mill-Lm1,250 li konna tajniha, pero', ic-cekk bghatnihulha lura u ghidnielha li ahna l-art ridna mhux il-flus.*"

Il-konvenuta, fix-xhieda taghha tghid in subizzjoni:

"*Biex xtrajt l-art jiena, il-prezz kien bejn wiehed u iehor is-somma ta' Lm7,700. Il-flus biex stajt xtrajt din l-art, hrigthom jien. Apparti l-flus li hrigt jien, l-attur hija Charles Giordmaina kien tani s-somma ta' Lm1,000. Wara li jiena xtrajt dina l-proprjeta' lil huti George u Charlie, ghidtilhom illi jekk riedu sehemhom, jiena kont lest li naghtihom sehemhom basta li jhallsuni. Hija George, fil-fatt, tani madwar Lm1,800 u fuqhom ghal sehemu u ma' dak irrangajt imma hija Charlie tani biss Lm1,000. Hija George tani l-flus wara li ahna konna ghamilna s-subbasta, pero', Charlie, l-Lm1,000 kien tahomli dakinhar li jiena ghamilt l-akkwist bis-subbasta. Fis-subbasta dehert fuq ismi wahdi, pero', qabel m'ghamilna s-subbasta, konna ftehmna li se nehduha ahna t-tlieta jigifieri jiena, Charlie u George u*

*konna ftehmna ukoll li naqsmu kollox bejn it-tlieta, pero', kif ghidt, George tahomli u Charlie ma tanix sehemu.*"

Tikkonferma finalment, fl-istess okkazzjoni:

"*Mistoqsi biex nghid, illum x'inhi l-problema biex hija jiehu sehemu nghid illi ma nafx. Il-problema taghna hija li m'ahniex qed naqblu dwar l-ammont li ghandu jithallas l-attur ghal sehemu ta' din l-art.*"

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

L-ewwel konsiderazzjoni ta' din il-Qorti hija l-principju li f'materja ta' indoli civili, il-Qorti ghandha tkun sodisfatta li allegazzjoni tigi pruvata fuq il-bilanc ta' probabilitajiet, dan a kuntrarju tal-isfera kriminali fejn il-Qorti jinhtiegilha tissodisfa ruhha minghajr ebda dubju ragjonevoli.

Fil-kawza "Giordmaina Medici et vs Rizzo et" (deciza fit-28 ta' April 2004), il-Prim' Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

"*In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f' kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibbli dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghal principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju rajonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f' mohh il-gudikant. Din c-certezza morali rikjesta f' kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet.*"

Il-Qorti tkompli biex tirreferi ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati ghar-rigward ta' istitut tal-prestanome. Fil-kawza "Professur Anthony J. Mamo vs Nobbli Charles Sant Fournier noe", il-Qorti tal-Appell irriteniet illi:

"*Illi l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jezercita` drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta` mhux*

*hlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita` ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta` tal-haga immobili, ikun hemm att publiku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta` tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Ghar-rigward tat-terzi jibqa' l-principju illi, rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet segreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palezi, ma jipproducu l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.*"

Fil-kawza "Carmela Farrugia vs Guiseppe Farrugia" (deciza fl-20 ta' Novembru 1953), imbaghad:

"*Meta wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta' hadd iehor, u dan bis-sahha ta' mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop, il-fond hekk akkwistat minn dak il-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess, avolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma' xejn li l-fond qieghed jinxtara fl-interess tal-mandant.*"

Fil-kawza "Felicita Barbara vs Emanuele Tabone et" (deciza fit-12 ta' Frar 1935):

"*Jekk prokuratur, mahtur ukoll bil-fomm u minghajr kitba, jixtri b'ismu minghajr ma jsemmi ghal min xtara, huwa b'dana kollu jkun xtara ghal min qabbdu biex jixtri u mhux ghalih innifsu. Jekk jintwera li min xtara, xtara bi flus haddiehor izda minghajr ebda ftehim ma' ta' min kienu l-flus, il-gid mixtri huwa ta' min xtrah u mhux ta' min kienu l-flus. Dana, jekk jidhirlu, jista' jfittex lil min nefaqlu flusu, ghar-radd ta' flus, izda mhux biex jintqal li l-gid mixtri huwa tieghu.*"

Fid-dawl ta' dan l-insenjament, applikat ghall-fattispecie li ghandha l-Qorti quddiemha, din il-Qorti hija moralment konvinta li l-konvenuta Carmen Giordmaina xtrat l-art de quo ghan-nom ta' hutha ukoll u mhux biss ghaliha.

Ghalhekk, it-talba ta’ huha hija gustifikata u jithoqqilha li tigi milqugha.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara illi terz indiviz mill-art “Tal-Hawlija” fir-Rabat, deskritta fl-att tac-citazzjoni jappartjeni u jispetta fi proprjeta’ assoluta lill-attur; tilqa’ t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuti biex jittrasferixxu t-terz indiviz tal-istess art fuq isem Carmel u Carmen Giordmaina. Ghal dan l-iskop, il-Qorti tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace biex tippubblika l-att relattiv nhar il-21 ta’ Marzu 2012, f’nofsinhar fil-bini tal-Qorti, il-Belt Valletta. Tinnomina lil Dr. Rachael Bonello biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att.

L-ispejjez tal-kawza, inkluzi dawk imsemmija fic-citazzjoni, jithallsu mill-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

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