MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 605/2008

Pauline Mizzi u zewgha Joseph Mizzi

Vs

Nigel Key

Permezz ta’ din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-qorti:-

1. Tiddikjara li l-konvenut ma ghandu ebda titolu ghall-kmamar li jinsabu taht il-garaxx bin-numru ghaxra(10) fi Triq San Dwardu, Vittoriosa liema kmamar ma jaghmlux parti mill-istess garaxx kif jidher b’mod car fil-kuntratt ta’ akkwist li jgib id-data tat-12 ta’ Jannar 2006 fl-atti tan-Nutar Marco Buttigieg;

2. Tiddeciedi u tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju moghti minnha johorg minn dawn il-kmamar u jhallihom bil-pussess vakant anke jekk jkun mehtieg bl-assistenza tal-ufficjali tal-Qorti u tal-Korp tal-Pulizija;
3. Tiddeciedi u tordna lill-konvenut sabiex jerga' jpoggi l-kmamar kif kienu u jaghlaq l-access li l-intimat fetah, minghajr ebda dritt, mis-saqaf tal-istess kmamar u jnehhi kull ostakolu u jillibera l-access li dejjem ezista mill-ghalqa proprjeta' tal-atturi okkorendo bin-nomina ta' perit u fin-nuqqas li jaghmel dan tordna lill-istess perit sabiex taht is-supervizjoni tieghu jsiru dawk ix-xogholijiet kollha mehtiega halli l-kmamar jergghu jitqieghdu kif kienu qabel u dan ghas- spejjez tal-istess konvenut.

<u>Risposta Guramentata ta' Nigel Key.</u>

1. Illi r-rikors promutur hu null stante illi minn ezami tal-istess rikors jonqos it-talba ghad-dikjarazzjoni tat-titolu da parti tal-atturi, li hi essenzjali ghal decizjoni dwar it-talbiet li jsegwu fir-rikors promutur.
2. Illi minghajr pregudizzju jonqos palezement l-interess guridiku tal-atturi li jaghmlu din il-kawza ghaliex fl-ebda waqt huma ma jallegaw jew jiddikjaraw li huma sidien tal-kmamar in kwistjoni u lanqas fit-talbiet tagghom ma tezisti tali dikjarazzjoni.
3. Illi fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.
4. Illi l-konvenut jaqbel mal-ewwel u t-tieni paragrafu tar-rikors promotur.
5. Illi l-konvenut ma jaqbilx mal-paragrafi tlieta sa tmienja tar-rikors promutur ghas-segwenti ragunijiet.
6. Illi l-atturi akkwistaw permezz ta' *datio in solutum* l-art imsemmija fil- kuntratt tas-7 ta' Mejju 2008 u xejn aktar. Id-delimitazzjoni tal-art imsemmija f'dan il-kuntratt hi cara u ma thalli ebda lok ghall-interpretazzjoni/ jew tkabbir oltre dak miftiehem akkwistat bl-imsemmi kuntratt.
7. Illi l-estensjoni kollha tal-art madwar il-kmamar in kwistjoni kienet u ghadha tappartjeni lil omm il-konvenut Concetta Key li kellha wkoll l- access ghall-kmamar in kwistjoni u li fihom kien jacceddi l-imsemmi Nigel Key mill-art ta' ommu. Illum dan l-access mill-parti zghira tal-art

moghtija lill-atturi ma ghadiex aktar possibbli u ghalhekk kien jinnecessita lil Nigel Key li jiftah apertura mill-garage tieghu direttament ghall-kmamar sottoposti, u dan minghajr ebda oggezzjoni da parti ta' Concetta Key, anzi bil-kunsens taghha.

8. Illi l-konvenut xtara l-garaxx sottopost ghall-kmamar in kwistjoni fit-12 ta' Jannar 2006 fl-atti tan-Nutar Mario Buttigieg. Illi ma saret ebda restrizzjoni fil-kuntratt tal-akkwist dwar l-estensjoni tal-propjeta akkwistata u senjatament dawn il-kmamar.

9. Illi anki jekk dato non concesso ghall-grazzja tal-argument Nigel Key ma hux sid il-kmamar in kwistjoni, l-ebda dritt ma jista' jigi vvantat mill-atturi fuq il-kmamar in kwistjoni stante li l-art kollha madwar il-kmamar, hlief issa ghal dik koncessa lill-atturi bil-kuntratt tas-7 ta' Mejju 2008 kienet u ghadha tappartjeni lil Concetta Key skond il-kuntratt ta' divizjoni tat- 30 ta' Lulju 1999 atti Nutar Peter Fleri Soler. Ghalhekk jekk semmai hemm dritt ta' proprjeta li jista' jigi kkontestat dan jista' jsir biss minn Concetta Key li tista' facilment taccedi ghall-kmamar mill-bitha tal-fond taghha fuq ix-xellug tar-ritratt esebit imarkat Dok NK2.

10. Illi anke fattwalment l-atturi qatt ma kellhom access ghall-kmamar in kwistjoni qabel is-7 ta' Mejju 2008 stante li l-art li llum huma propjetarji taghha u li tmiss mal-proprjeta taghhom minn wara kienet proprjeta ta' Concetta Key u jekk ipprovaw jaccedu ghall-kmamar dan ghamluh sa dik id-data abusivament u illegalment jew l-aktar b'tolleranza.

11. It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 213/08 gia michud fil-konfront tal-istess rikorrenti.

Il-kawza hi dwar kmamar, li l-atturi qeghdin isostnu li qeghda fil-pussess tal-konvenut minghajr titolu. Dawn il-kmamar jinsabu taht garaxx numru 5. Fihom hemm zewgt itwieqi u bieb li jaghtu ghal fuq ghalqa.

Fil-qosor il-fatti l-iktar rilevanti huma s-segwenti:-

1. Permezz ta' skrittura privata **tas-26 ta' Marzu 1996** (Dok. PB) l-atturi ftehemu ma' Concetta Key (omm il-

konvenut) li jakkwistaw minghandha *“parti mill-ghalqa maghrufa bhala Tal-Hawli li tinsab wara l-garaxx numru erba’ (4) Triq San Dwardu Birgu u li huwa propjeta tas-sinjura Mizzi. Il-kejl ta’ dan il-porzjon ta’ raba sejjer ssir fi zmien xahar mid-data ta’ dina l-iskrittura privata u jigi mkejjel mill-Perit Piju Busuttil.”*.

2. Fl-24 ta’ April 1996 sar rapport mill-perit Piju Busuttil (fol. 98) fejn spjega li Mizzi kellhom jinghataw kejl ta’ 673.68 metri kwadri. Spjega li l-kejl hu marbut ma’ wara tal-garaxx numru 4 *‘....li diga’ huwa tas-sinjuri Mizzi u li minnu diga hemm access.’*. Mar-rapport hemm pjanta, u l-perit Busuttil offra zewg alternattivi tal-art li kellha tigi trasferita.

3. B’sentenza li nghatat fil-kawza **Pauline Mizzi et vs Concetta Key** (807/1997) fit-3 ta’ Mejju 2005, din il-qorti kkundannat lill-konvenuta sabiex titrasferixxi lill-atturi *“.....dik il-parti mill-art tal-Hawli fil-Birgu li hija murija bhala alternattiva A fuq il-pjanta mhejjija mill-Perit Piju Busuttil, fol. 124 tal-process.”*. Sentenza li giet konfermata mill-Qorti tal-Appell b’sentenza tal-1 ta’ Frar 2008.

4. B’kuntratt tat-12 ta’ Jannar 2006 fl-atti tan-nutar Dr Marco Buttigieg, il-konvenut akkwista l-garaxx numru hamsa (5) minghand Emanuela Busuttil, kif rapprezentata minn Concetta Key. Taht dan il-garaxx hemm il-kamra li hi l-meritu ta’ din il-kawza.

5. B’kuntratt li sar fis-7 ta’ Mejju 2008 fl-atti tan-nutar Dr Peter Fleri Soler (fol. 5), Key ttrasferiet lill-konjugi Mizzi b’titolu ta’ *datio in solutum*, *“....parti mill-ghalqa maghrufa bhala Tal-Hawli li tinsab wara l-garaxx numru erbgha (4) fi Triq San Dwardu, Vittoriosa tal-kejl ta’ circa sitt mija tlieta u sebghin metri punt tmienja u sittin metri kwadri (673.68m2) liema art tikkonfina mill-Punent u mil-Lvant ma’ proprjeta tal-familja Zarb jew l-aventi kawza minnhom u mit-tramuntana ma’ l-hawn fuq imsemmi garaxx bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif delinjata bl-ahdar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dokument A.”*.

6. Jirrizulta li l-konvenut haffar toqba li mill-garaxx taghti ghall-kmamar li jigu taht il-garaxx numru 5 li akkwista minghand Busuttil.

Fir-realta’ l-kwistjoni kollha hi jekk il-kamra oggett ta’ din il-kawza kenitx kompriza fit-titolu tas-7 ta’ Mejju 2008.

M’hemmx dubju li l-oneru tal-prova qieghed fuq l-atturi. Minghajr ma jaghtu prova tat-titolu taghhom, l-atturi ma jistghux jirnexxu fit-talbiet li ghamlu. Il-fatt li l-kmamar ghandhom bieb u zewgt itwieqi li jaghtu ghal fuq l-ghalqa li akkwistaw l-atturi bl-imsemmi kuntratt, ma jfissirx li allura l-akkwist kien jinkludi l-kmamar. Sabiex il-qorti tara x’kien gie trasferit bl-imsemmi att, ir-ricerka trid issir fl-imsemmi att.

Fl-ewwel eccezzjoni tal-konvenut jinghad li r-rikors guramentat hu null ghaliex jonqos talba ghal dikjarazzjoni tat-titolu tal-atturi, li hi essenzjali ghal decizjoni dwar it-talbiet li jsegwu. Il-qorti ma taqbilx. Mill-mod kif giet proposta l-kawza, hu evidenti li l-atturi qeghdin jippretendu li l-konvenut m’ghandhomx titolu fir-rigward tal-kmamar. F’kawza ta’ din ix-xorta m’hemmx htiega li d-dikjarazzjoni li l-konvenut m’ghandux titolu, tigi preceduta minn xi talba sabiex l-atturi jigu dikjarati li huma proprjetarji. Madankollu gialadarba l-konvenut qieghed jikkontesta li l-atturi huma proprjetarji tal-kmamar, l-istess atturi jridu jressqu provi li fir-realta l-bini hu proprjeta taghhom. F’kaz li ma jaghmlux tali prova, allura jfisser li m’ghandhomx dritt li jaghmlu l-kawza biex jizgumbraw lill-konvenut.

B’riferenza ghat-tieni eccezzjoni, din ukoll hi infondata. Ghalkemm fir-rikors guramentat ma jinghadx espressament li l-atturi huma l-proprjetarji tal-kmamar, hu altru milli evidenti li dak li qeghdin jippretendu. Fatt li fehemu l-konvenut stess meta tara l-eccezzjonijiet l-ohra li ressaq ghat-talbiet.

Fil-meritu, wara li l-qorti rat l-atti kollha m’hijiex moralment konvinta li l-kmamar in kwistjoni hi proprjeta tal-atturi, meta tqies:-

i. Fit-30 ta’ Gunju 1999 kien gie pubblikat kuntratt ta’ divizjoni (fol. 107) wara sentenza ta’ din il-qorti fil-kawza **Pauline Mizzi vs Concetta Key et** (Cit. numru 65/82) deciza fid-29 ta’ Frar 1996 (fol. 51). Kawza li kienet titratta dwar il-qsim tal-wirt ta’ Giovanni u Rosina konjugi Zarb, genituri tal-attrici, Concetta Key. F’dak il-kuntratt jinghad li l-art tal-Hawli fiha kejl ta’ 9,853 metri kwadri. Fl-

att ta' divizjoni l-art giet assenjata lil Concetta Key. Fil-parti li tiddiskrivi l-art ma jinghadx li din tinkludi l-kmamar li hemm taht il-garaxx numru 5, u l-oggett ta' din il-kawza. Fir-rapport li kien hejja l-perit tekniku Frederick Doublet ta deskrizzjoni tal-art (deskritta bhala "N") u fost'affarijiet ohra qal: *"Illi din l-ghalqa hija accessibbli mill-garaxx H u tista ssir accessibbli minn A, G, J, u N kif ukoll mir-residenza tas-Sinjura Pauline Mizzi."* (fol. 144). Fir-rapport tal-perit Doublet il-fond "H" hu l-garaxx numru 4, St. Edward's Street, Vittoriosa, cjoe' l-garaxx li gie assenjat lil Pauline Mizzi (fol. 133). Fir-rapport ma jissemmix li l-kmamar in kwistjoni jifformaw parti mill-ghalqa. Fir-rigward tal-garaxx numru 5, dak li gie assenjat lil Emanuela Busuttil u li eventwalment xtara l-konvenut bil-kuntratt tat-12 ta' Jannar 2006 (fol. 10), jinghad:- *"Illi minn dan il-fond jista jsir access ghall-ghalqa "N" permezz li jinfetah bieb"* (fol. 136). Fir-realta bieb kien diga' jezisti, kif jidher fir-ritratt a fol. 185.

ii. Fl-iskrittura privata li saret fis-26 ta' Marzu 1996 (fol. 95) tissemma biss porzjon mill-ghalqa. M'hemm l-ebda riferenza ghall-kmamar li jigu taht il-garaxx numru 5. Mill-pjanta annessa mal-iskrittura ntestata bhala Alternativa A (fol. 100) u li a bazi ta' liema kellu jsir it-trasferiment lill-atturi skond is-sentenza tat-3 ta' Mejju 2005, il-qorti ma tistax tasal ghal konkluzjoni li l-partijiet ftehemu li l-kmamar kellhom jigu nkluzi fit-trasferiment. Anzi hu evidenti, iktar u iktar meta tezamina l-pjanta taht lenti, li mill-marki li ghamel l-perit Busuttil fuq il-pjanta, ma kienx inkluda fejn hemm bini[1]. Il-qorti rat ukoll l-atti tal-kawza 807/97 fejn hemm esebit il-pjanta originali li ghamel il-perit Busuttil (Alternattiva A[2]). Fuq dan id-dokument hu muri b'kulur ahdar l-art li kellha tigi trasferita lil Mizzi fit-termini tal-iskrittura tal-24 ta' April 1996, u l-qorti m'ghandix dubju li l-kmamar taht il-garaxx numru 5 ma kienux parti mill-ftehim li sehh bejn Mizzi u Concetta Key. Fil-fatt fid-dokument tidher kif il-bitha li hemm wara l-

---

[1] Il-bini oggett ta' din il-kawza qieghed ma' gemb il-garaxx numru 4 li hu indikat fis-site plan li hemm annessa mar-rapport u li mmarka Busuttil biex juri x'kellu jigi trasferit lil Mizzi (ara fol. 100). F'dan id-dokument tidher il-bitha li tifforma parti mill-garaxx numru 5.

[2] Ara fol. 14 tal-atti 807/97.

garaxx numru 5[3] ma gietx inkluza mill-perit Busuttil fil-parti tal-art li kellha tigi trasferita lil Mizzi. Il-kmamar in kwistjoni jigu taht il-bitha u l-garaxx numru 5. Skond is-sentenza li nghatat minn din il-qorti fit-3 ta' Mejju 2005 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008 (cit. numru 807/1997), it-trasferiment kellu jkun ta' *".... dik il-parti mill-art tal-Hawli fil-Birgu li hija murija bhala alternattiva A fuq il-pjanta mhejjija mill-Perit Piju Busuttil, fol. 124 tal-process."*. Gialadarba il-pjanta ma tinkludix fejn hemm il-bini, l-atturi m'humiex korretti li jghidu li t-trasferiment kellu jinkludi l-kmamar taht il-garaxx 5[4]. Sahansitra fir-rapport li ghamel il-perit Busuttil, fir-rigward ta' Alternattiva A u li a bazi taghha gie ppubblikat l-att tas-7 ta' Mejju 2008, jinghad:- ***"hawnhekk jiena mxejt kemm jista' jkun mal-contours ezistenti li huma delinjati b'hitan fil-post."***. Il-pjanta annessa mal-iskrittura deskritta bhala Alternattiva A tikkonferma kemm fir-realta' l-perit Busutill mexa mal-hitan ezistenti. Dan ovvjament wassal biex hu eskluda l-kmamar mill-proprjeta li kellha tigi trasferita lil Mizzi fit-termini tal-iskrittura privata tal-24 ta' April 1996.

iii. Fil-kuntratt ta' akkwist tas-7 ta' Mejju 2008 ma jissemmewx kmamar. L-atturi jppremettew li *'.... dawn il-kmamar minn dejjem ghamlu parti mal-ghalqa li hemm ezatt warajhom u jmissu maghha tant li l-access kien proprju minn dina l-ghalqa u ma kien hemm beda access mill-garaxx proprjeta tal-intimat, liema garaxx, li kien ukoll parti mill-eredita tal-genituri tar-rikorrenti Pauline Mizzi u ta' omm l-intimat, kien precedentement proprjeta ta' Emanuela Busuttil (oht ir-rikorrenti), li qatt ma kienet proprjetarja tal-imsemmija kmamar jew kellha xi titolu jew l-pussess taghhom.'*. B'daqshekk ma jfissirx li l-atturi huma proprjetarji tal-kmamar. Il-qorti m'ghandix dubju li l-att ta' akkwist tal-atturi ma jinkludix il-kmamar.

---

[3] Dan il-garaxx hu ma' gemb il-garaxx numru 4 muri fil-pjanta tal-perit Busuttil.

[4] Fis-sentenza **Mary Bezzina et vs Slavina Vella et** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Novembru 1972 gie osservat:- *"....meta trattandosi ta' bejgh jew trasferiment ta' art, l-art hi murija fi pjanta li turi l-konfigurazzjoni taghha u tindika l-kejl, il-kwistjoni ma tistghax tigi risoluta hlif fuq il-bazi tal-kuntratt kif avvalorat b'dik il-pjanta anki jekk din ma tikkorrispondix ezattament ghall-intenzjoni originali tal-partijiet jew ghall xi ftehim verbali li tal-volta setgha sar bejnithom jew anki tkun giet konsenjata lill-akkwirent art izjed."*.

Gialadarba l-qorti hi tal-fehma li l-atturi ma tawx prova li l-kmamar huma proprjeta taghhom, m'hemmx htiega li jigu mistharrga u tinghata decizjoni dwar l-eccezzjonijiet l-ohra li ta l-konvenut inkluz li wiehed jistabilixxi jekk il-konvenut ghandux titolu fir-rigward tal-kmamar.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni.

2. Tichad it-tieni eccezzjoni.

3. Tilqa' s-sitt eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-atturi peress li rrizulta li l-atturi m'humiex proprjetarji tal-kmamar meritu ta' din il-kawza, u ghalhekk m'ghandhomx jedd li jitolbu li l-konvenut jigi zgumbrat.

Spejjez, inkluzi dawk relatati mal-mandat ta' inibizzjoni, jaghmlu tajjeb ghalihom l-atturi, b'dan li l-ispejjez relatati mal-ewwel u t-tieni eccezzjoni huma a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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