QORTI TA' L-APPELL

SEDE INFERJURI

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 11 ta' Marzu 2002
Numru 7

Avvi\ 114/1994

Elizabeth Apap Bologna

versus

Mary Carmen Gatt; u b'dikriet tal-11 ta' {unju 1996 issej]u fil-kaw\a Emanuele Gatt, Nikola Gatt, Grace mart Paolo Micallef, Maria, xebba, Imelda mart Philip Bezzina, Tarcisio, Victoria mart Carmelo Gatt, Natalizia, xebba, Carmen mart Carmelo Bezzina, Joseph, Teresa, xebba, Anthony, u Dolores, xebba, a]wa Gatt; u b'dikriet tal-10 t'Ottubru 1997, *stante* l-mewt ta' Mary Carmen Gatt, il-[udizzju [ie trasfu\ fil-persuni tal-kjamati fil-kaw\a, ulied il-mejta

Din hija kaw\a dwar \gumbrament minn kmamar f'razzett li qieg]ed fl-g]alqa mag]rufa *Dar il-Bajda* jew *Ix-Xag]ra l-Kbira,* fl-Imta]leb, limiti tar-Rabat. L-attri`i

talbet l-i\gumbrament tal-konvenuti u ta' l-imsej]a fil-kaw\a g]ax qalet illi dawn kienu qeg]din i\ommu l-kmamar ming]ajr titolu li jiswa fil-li[i. Il-konvenuti wie[bu illi g]andhom titolu; ressqu wkoll e``ezzjonijiet ulterjuri ta' nullità ta' l-avvi\.

B'sentenza mog]tija fis-7 ta' Marzu 2000 il-Qorti tal-Ma[istrati laqg]et it-talba u tat lill-konvenuti tletin jum biex jitilqu l-kmamar f'idejn l-attri`i.

B'rikors ippre\entat fis-6 t'April 2000 il-konvenuti appellaw mis-sentenza. L-aggravji tag]hom huma illi l-ewwel qorti: (i) ma g]amlitx apprezzament sew tax-xiehda mog]tija mill-attri`i stess billi ma qisitx il-parti fejn l-attri`i qalet illi l-awtur ta' l-appellanti kellu titolu ta' qbiela; (ii) ma g]amlitx interpretazzjoni tajba ta' kuntratt pubblikat fl-14 ta' Novembru 1995; u (iii) stra]et fuq xiehda fl-atti ta' kaw\a o]ra meta dik ix-xiehda ma kinitx fl-atti ta' din il-kaw\a.

L-attri`i appellata wie[bet fl-10 t'Awissu 2000 u qalet illi s-sentenza li minnha sar l-appell hija tajba u jixraq li ti[i konfermata.

Il-fatti relevanti g]al din il-kaw\a jirri\ultaw minn-kuntratt ta' bejg]-u-xiri pubblikat min-Nutar Alexander Sceberras Trigona fl-14 ta' Novembru 1985[1], li bis-sa]]a tieg]u l-awtur ta' l-attri`i appellata kien big] bi``a maqsuma ta' art lill-awtur ta' l-appellanti. L-istipulazzjoni li hija relevanti g]all-g]anijiet tal-kaw\a tallum hija din:

> Il-kompratur jiddikjara li hu qed jag]mel u\u minn kamra wa]da li hemm fir-razzett fl-g]alqa kollha tal-venditur li minnha b'dan l-att illum [iet mibjug]a l-porzjoni divi\a fuq imsemmija u liema g]alqa tinsab imqabbla lill-istess kompratur, ta' liema u\u ta' l-imsemmija kamra l-kompratur ma qieg]ed i]allas xejn, u g]aldaqstant meta l-venditur jitolbu u jav\ah biex ma jag]milx i\jed u\u minn din il-kamra, il-kompratur jobbliga ru]u minn issa stess li jitlaq minn din il-kamra ming]ajr ma jippretendi ebda kumpens.

Din is-silta tfisser illi l-awtur ta' l-appellanti kellu titolu ta' qbiela fuq l-g]alqa, i\da mhux fuq ir-razzett; mir-razzett kellu f'idejh kamra wa]da biss, u b'titolu ta'

---

[1] *Foll.* 14 *et seqq.*

tolleranza biss. Ir-rikors ta' l-appell irid ig]id illi din l-interpretazzjoni ma taqbilx max-xiehda mog]tija mill-attri`i meta xehdet fit-3 ta' Marzu 1995, partikolarment fejn l-attri`i qalet illi l-bqija ta' l-art ta' l-awtur tag]ha fl-Imta]leb, *i.e.* l-art kollha li ma nbig]atx bil-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1985, kienet imqabbla lill-awtur ta' l-appellanti[2]. L-attri`i i\da kienet qieg]da tag]mel distinzjoni bejn l-g]alqa u r-razzett, u qalet illi, fil-waqt illi l-g]alqa kienet imqabbla, fuq ir-razzett ma kienx hemm titolu]lief dak ta' tolleranza.

G]alhekk l-aggravju mibni fuq ix-xiehda ta' l-attri`i ma hux validu.

Ir-rikors ta' l-appell ikompli jg]id illi, ladarba l-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1985 isemmi kamra wa]da biss li kienet mi\muma b'tolleranza, mela l-kmamar l-o]ra kienu mi\muma b'titolu ta' kiri. Din il-qorti, i\da, aktar taqbel ma' l-interpretazzjoni mog]tija fis-sentenza li minnha sar l-appell. Il-kuntratt ig]id illi l-awtur ta' l-appellanti "qed jag]mel u\u minn kamra wa]da"; il-konklu\joni lo[ika mela hi illi ma kienx qed jag]mel u\u mill-kmamar l-o]ra. Li kieku kellu titolu fuq il-kmamar l-o]ra, dak it-titolu kien jissemma fil-kuntratt b]al ma ssemma t-titolu ta' qbiela fuq l-g]alqa.

Jekk l-awtur ta' l-appellanti kien jag]mel u\u mill-kmamar l-o]ra, dan kien jag]mlu ming]ajr il-kunsens tas-sid. G]alhekk l-attri`i appellata g]andha ra[un titlob l-i\gumbrament mill-kmamar kollha: minn dik mi\muma mill-appellanti b'tolleranza g]ax issa irtirat it-tolleranza; u mill-kmamar l-o]ra g]ax dawn huma mi\muma ming]ajr titolu.

Dwar l-aggravju illi "l-partijiet ma tawx il-kunsens tag]hom" biex il-qorti tqis xiehda fl-atti ta' kaw\a o]ra, spe`ifikament fl-atti tar-rikors 20/95 quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba', bi\\ejjed illi ssir referenza g]all-verbal tas-seduta

---

2 *Fol.* 9.

tat-30 t'April 1999[3] fejn il-partijiet kienu "awtorizzaw lill-qorti tie]u konjizzjoni tal-pro`eduri msemmija quddiem il-Bord tal-Qbiela 20/95"; dan l-aggravju g]alhekk huwa manifestament frivolu u vessatorju.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti ti`]ad l-appell u tikkonferma s-sentenza mog]tija mill-Qorti tal-Ma[istrati fis-7 ta' Marzu 2000, b'dan illi l-appellanti g]andhom ji\gombraw mill-kmamar u l-ambjenti kollha fir-razzett li qieg]ed fl-g]alqa mag]rufa *Dar il-Bajda* jew *Ix-Xag]ra l-Kbira*, fl-Imta]leb, limiti tar-Rabat, sal-1 ta' April 2002.

L-ispejje\ ta\-\ew[istanzi g]andhom i]allsuhom l-appellanti.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

3 *Fol.* 48.