MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 511/2008

Crane Hire (Ta’ Kulis) Limited

Vs

Nazzareno Agius u martu Mary Rose Agius

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fid-19 ta’ Mejju 2008 l-attrici ppremettiet:

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr Clinton Bellizzi datat erbgha (4) ta' Gunju tas-sena elfejn u erbgha (2004) (Dok A) l-intimati xtraw u akkwistaw il-garage fil-basement level mmarkat bin-numru sitta (6), liema garage jigi t-tielet wiehed mill-hajt ta' wara fuq in-naha tax-xellug meta wiehed jidhol mill-entratura, li jifforma parti minn kumpless ta' garages sottopost ghal block ta' disa' appartamenti bla numru ufficcjali u jgib l-isem "Hamlet Court", b'faccata fuq Triq in-Nahla, fil-kontrada ta' Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex, skond il-pjanta annessa mal-istess kuntratt;*
2. *Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dr Kristen Dimech datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Lulju tas-sena elfejn u hamsa (2005) (Dok B), is-socjeta' rikorrenti akkwistat zewg garages kontigwi ghal xulxin bin-numri erbgha (4) u hamsa (5) li jifformaw parti mill-istess kumpless ta' garages sottoposti ghal block ta' disa' appartamenti bla numru ufficcjali u jgib l-isem "Hamlet Court", b'access minn Triq in-Nahla, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex, skond il-pjanta annessa mall-istess kuntratt;*
3. *Illi dan il-kuntratt Dok B issalda ftehim li kien ilu vigenti sa mis-sena 1995 meta s-socjeta' rikorrenti kienet lahqet ftehim ma' l-izviluppaturi tal-blokk bl-isem Hamlet Court, inkluz il-garages sottoposti, proprju ghall-bini ta' l-istess block, li nbena mis-socjeta' rikorrenti u thallset appuntu bl-akkwist da parti taghha ta' flat u tlett garages mill-istess block, fosthom dak numerat bin-numru hamsa (5) mertu ta' dawn il-proceduri;*
4. *Illi l-intimati qed isostnu illi l-garage bin-numru hamsa (5) hawn fuq imsemmi huwa taghhom meta in effetti huma xtraw dak numerat numru sitta (6) kif indikat fuq il-kuntratt taghhom u qed javvanzaw tali pretensjoni minghajr ebda bazi legali jew guridika, meta fil-fatt il-garage msemmi huwa evidentament tas-socjeta' attrici b'titolu validu fil-ligi bhal ma huwa l-kuntratt ta' akkwist taghha kif hawn fuq premess;*
5. *Illi presenzjalment l-intimati qeghdin anke jcahhdu lis-socjeta' attrici milli juzaw u jokkupaw il-fond/garage bin-numru hamsa (5) msemmi kif ghandhom dritt illi jaghmlu, u dan billi qabbdu u okkupaw huma l-garage msemmi;*
6. *Illi interpellati sabiex ma jibqghux javvanzaw tali pretensjoni u jirrikonoxxu illi huma ma ghandhom ebda dritt kwalsiasi fuq il-garage bin-numru hamsa (5), l-intimati baqghu inadempjenti u baqghu javvanzaw tali pretensjonijiet.*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, is-socjeta' attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara illi s-socjeta' rikorrenti hija l-propjetarja assoluta tal-garage bin-numru hamsa (5) li jifforma parti mill-kumpless ta' garages sottoposti ghal block ta' disa' appartamenti bla numru ufficjali u jgib l-isem "Hamlet Court", b'access minn Triq il-Qolla, Marsalforn limiti ta' Zebbug, Ghawdex;*

2. Konsegwentement tiddikjara illi l-intimati m'ghandhom ebda dritt ta' propjeta' kew kwalsiasi dritt iehor fuq l-istess garage, u konsegwentament tordna lill-intimati jirrilaxxjaw il-garage de quo lis-socjeta' rikorrenti fi zmien qasir u perentorju.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-18 ta' Gunju 2008 (fol. 26) il-konvenuti eccepew:-

1. *Illi l-konvenuti huma propjetarji tal-garage numru sitta (6) skond kif jidher mill-kopja tal-kuntratt tal-akkwist hawn anness u market bhala "Dok.NA1" (esebit ukoll mill-atturi bhala "Dok.A") u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante li mhux minnu li qeghdin jirreklamaw xi dritt fuq il-garage numru hamsa (5);*
2. *Illi bla pregudizzju ghall-premess, il-garage, mixtri mill-konvenuti, u cioe' in-numru sitta (6) skond kif deskritt fil-kuntratt tal-akkwist, jinsab prezentement fil-pussess tas-socjeta' attrici u ta' Raymond Sammut (numru tal-karta ta' l-identita' 548861M) jew min minnhom, stante li dawn ikkommettew spoll ghad-dannu tal-konvenuti f'Novembru 2006 u l-konvenuti di fatti istitwew procedure gudizzjarji sabiex jergghu jigu reintegrate fil-pussess li kellhom ta' dan il-garage (Rikors Numru 1116/06GV fl-ismijiet: Nazzareno Agius et vs. Raymond Sammut et. pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta) u ghalhekk kieku kellu jigi ritenut li r-rikors odjern jista' jigi miftiehem li jirrigwardja l-garage numru sitta (6) mixtri mill-konvenuti, l-azzjoni attrici hija intempestiva peress illi s-socjeta' attrici ma kellhiex id-dritt li tavvanza l-azzjoni odjerna qabel ma tigi definittivament deciza l-kawza dwar l-ispoll kommess minnha;*
3. *Illi bla pregudizzju ghall-premess, kieku kellu jigi ritenut li r-rikors odjern jista' jigi miftiehem li jirrigwardja l-garage numru sitta (6) mixtri mill-konvenuti, l-azzjoni attrici mhix proponibbli kontra l-konvenuti stante li m'ghandhomx fil-pussess taghhom u mhumiex jokkupaw dan il-garage ghar-ragunijiet fuq imsemmija;*
4. *Illi bla pregudizzju ghall-premess, kieku kellu jigi ritenut li r-rikors odjern jista' jigi miftiehem li jirrigwardja l-garage numru sitta (6) mixtri mill-konvenuti, dan huwa proprjeta' assoluta tal-konvenuti kif jirrizulta car mill-kuntratt ezebit kemm mill-konvenuti (Dok. NA1) kif ukoll mis-socjeta' attrici stess (Dok. A), u ghalhekk qatt ma seta' jinbiegh minn terzi lis-socjeta' attrici li t-titolu taghha huwa fi kwalunkwe kaz posterjuri ghal dak tal-konvenuti;*
5. *Illi konsegwentement m'ghandhomx jintlaqghu t-talbiet attrici stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti li jinkludu r-rapport tal-perit tekniku (fol. 63) u noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet.

Kwistjoni.

Il-vertenza bejn il-kontendenti hi dwar min hu proprjetarju tal-garaxx immarkat b'salib fir-ritratt NA03 a fol. 39.

Fatti.

1. Permezz ta' skrittura privata tat-2 ta' Settembru 1995 (fol. 17) Hamlet Holdings Limited u Meander Company Limited iffirmaw kuntratt ta' appalt. Il-hlas kellu jsir bit-trasferiment ta' garaxxijiet u appartamenti. Meander Company Limited kellha takkwista l-garaxxjiet bin-numru 2,3,4,5,6 u 7 li qeghdin fl-iktar livell baxx tal-blokk.

2. B'kuntratt pubblikat **fl-4 ta' Gunju 2004** min-nutar Dr Clinton Bellizzi (fol. 4) il-konvenuti xtraw minghand Hamlet Holdings Limited:-

   "Il-garage fil-basement level, internament markat bin-numru sitta (6), liema garage jigi t-tielet wiehed mill-hajt ta' wara fuq in-naha tax-xellug meta wiehed jidhol mill-entratura, liema entratura tizbokka fi Triq il-Qolla, Marsalforn, limiti ta' Zebbug, Ghawdex, liema garage formanti parti minn kumpless ta' garages, bla numru ufficjali u bla isem u liema kumpless ta' garages jigi sottopost ghal block ta' disa' (9) appartamenti, bla numru ufficjali u jgib l-isem Hamlet Court, b'faccata fuq Triq in-Nahla, fil-kontrada ta' Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex….".

3. B'kuntratt pubblikat **fis-27 ta' Luju 2005** min-nutar Dr Kristen Dimech, l-attrici akkwistat minghand Hamlet Holdings Limited, flimkien ma' immobbli ohra:-

   "3. Iz-zewg garages kontigwi ghal xulxin, in shell form u minghajr l-arja taghhom, internament maghrufa bin-numri erbgha u hamsa (4,5) li jinsabu …. u f'parti distinta tal-istess korp bini minghajr numru bl-isem Hamlet Court. Dawn il-garages huma accessibbli minn driveway u rampa komuni li jizbokkaw fi Triq il-Qolla……. Dawn il-garages jigu rispettivament it-tieni u t-tielet garages mix-xellug hekk kif wiehed jidhol f'dan il-livell mir-rampa u driveway komuni li jaghtu ghal Triq il-Qolla…..".

4. Bejn il-kontendenti m'hemmx kwistjoni dwar min minnhom irregistra l-ewwel l-att ta' akkwist. Inoltre mal-atti ta' akkwist hemm pjanta mehmuza li hi identika. Fuqhom hemm immarkat il-garaxxijiet.

5. Mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti l-qorti fehemet li fejn jinsab il-garaxx meritu tal-kawza kien diga' nbena.

Konsiderazzjonijiet.

L-attrici ssostni li l-garaxx meritu tal-kawza ma kienx l-oggett tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti. Il-qorti ma taqbilx meta tikkunsidra:-

1. Hu minnu li l-pjanti annessi mal-kuntratti ta' akkwist ma jirriflettux dak li fil-fatt inbena fuq in-naha fejn jinsab il-garaxx meritu tal-kawza. Ghalkemm fil-pjanti jidhru seba' garaxxijiet bin-numru 2,3,4,5,6,7 u 8 (fuq in-naha tax-xellug kif tidhol mir-rampa), fir-realta' nbnew hames garaxxijiet. Ghalhekk in-numru sitta (6) fil-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti m'huwiex determinanti. Ghal finijiet ta' identifikazzjoni, fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut jinghad espressament li l-garaxx jinsab ***"t-tielet wiehed mill-hajt ta' wara fuq in-naha tax-xellug meta wiehed jidhol mill-entratura".*** Il-garaxx oggett tal-kawza hu fil-fatt it-tielet wiehed mill-hajt ta' wara. Dan kif jirrizulta wkoll mill-pjanta tal-perit tekniku (fol. 82).

2. Il-garaxx oggett tal-kuntratt tal-konvenuti jigi faccata it-tielet garaxx mill-hajt ta' wara fuq in-naha tel-lemin (ara pjanta tal-perit tekniku). L-istess jidher fil-pjanta mehmuza mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti (fol. 9). Indizju iehor li l-garaxx oggett tal-kuntratt li biegh xtraw il-konvenuti hu l-garaxx markat "X" fir-ritratt Dok. NA03 a fol. 39.

3. Caroline Sammut, direttur tal-kumpannija attrici, xehedet: *"Illi skond il-kuntratt tal-intimati, il-garaxx tieghu huwa t-tielet bieb minn wara u dan huwa minnu ghax hemm bieb zghir li hu mhux jaccetta li huwa wiehed mill-bibien indikati, u ghand ghaliex irid ikollu l-pussess ta' garaxxijiet numru 506."* (fol. 56). Fir-rapport tal-perit tekniku jinghad: *"illi rrizulta wkoll li bejn l-ahhar garage u l-garage ta' qablu fuq in-naha tax-xellug tar-rampa kien hemm apertura (bieb) zghir li ukoll lanqas jidher indikat fuq il-pjanti mehmuza ma' l-atti relattivi. Fejn iwassal dan il-bieb ma giex kostatat, ghalkemm inghad illi wara dan il-bieb hemm struttura mibnija minhabba li kien hemm calqliq fil-bini sovrastanti"* (fol. 69). Bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li dak li hemm wara dan il-bieb dejjaq hu garaxx. Il-kuntratt tal-4 ta' Gunju 2004 jaghmilha cara li l-garaxx li kienu qeghdin jixtru l-konvenuti kien it-tielet garaxx u mhux it-tielet bieb mill-hajt ta' wara ta' fuq in-naha tax-xellug.

4. Il-qorti tikkonkludi li l-garaxx meritu tal-kawza gie trasferit darbtejn, l-ewwel lill-konvenuti Agius u mbaghad lill-attrici. Gialadarba fid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tas-27 ta' Lulju 2005 (fol. 10) il-garaxx kien diga' proprjeta tal-

konvenuti Agius, il-kumpannija attrici ma setatx takkwistah minghand Hamlet Holdings Limited.

5. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici argumentat li:

"…. meta gew biex jakkwistaw skond il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Clinton Bellizzi l-intimati Agius kienu ben konxji tal-fatt illi l-garaxx immarkat fuq il-pjanta hemmhekk annessa bin-numru sitta (6) kellu jinghata lis-socjeta rikorrenti – u dan proprju kif jirrizulta mill-imsemmija pjanta fejn jidher illi l-garaxx in kwistjoni huwa mmarkat bl-ittra 'M'".

L-attrici ssostni li l-konvenuti kienu in *mala fede* meta sar il-kuntratt ta' akkwist f'Gunju tas-sena 2004.

B'dan it-tip ta' ragunament l-attrici taghti l-impressjoni li qeghda taccetta li l-garaxx meritu tal-kawza huwa oggett tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti. F'kull kaz il-qorti tosserva li:-

(a) Ir-rikors guramentat m'huwiex jimpunja l-validita tal-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti minhabba allegat *mala fede* tal-konvenuti;
(b) F'kull kaz m'hemmx prova ta' xi *mala fede* min-naha tal-konvenuti. L-ittra "M" wahedha fuq il-pjanta mehmuza mal-kuntratt tal-4 ta' Gunju 2004 ma tfisser xejn.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-kumpannija attrici bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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