QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 24 ta' Frar 2016

Kawża Nru: 7

Rikors Ġuramentat Nru: 653 / 12 JA

Gordon u Charlene konjuġi Farrugia

-vs-

Aldo Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf ippreżentat mill-atturi Gordon u Charlene konjuġi Farrugia fis-26 ta' Ġunju, 2012 fejn ġie premess:

Illi r-rikorrenti akkwistaw l-appartament internament immarkat bin-numru wieħed [1] fi blokk ta' appartament bla isem u bla numru uffiċjali f'Wesgħa Frangisk Bugeja, Żurrieq flimkien ma' nofs indiviż tal-bejt sovrastanti u dana skont att pubbliku datat ħdax [11] ta' Jannar tas-sena elfejn u sebgħa

[2007] fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottoressa Sandra Bugeja [Dok. 'GF1'];

Illi rriżulta sussegwentement illi Aldo Farrugia kien akkwista permezz ta' kuntratt datat tnejn [2] ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta [2006] fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dottor Peter Carbonaro kien akkwista l-appartament bin-numru tnejn [2] fl-istess blokk ta' appartarnent suindikat, iżda akkwista ukoll permezz tal-istess att pubbliku *"parti diviża tal-bejt tal-blokk ta' appartamenti liema parti hija dik illi tigi fuq in-naħa ta' wara u illi jistalla tank tal-ilma ta' kapaċita' raġonevoli u għall-użu domestiku fuq il-bejt u aerial tat-television, u id-dritt ta' aċċess għalihom għalihom għar-raġunijiet ta' manutensjoni u riparazzjoni tagħhom."*

Illi għalkemm l-Intimat Aldo Farrugia akkwista parti diviża tal-belt, ma ġiet annessa l-ebda pjanta ħalli jiġi ndikat bi preċiż liema parti tal-bejt akkwista l-istess intimat;

Illi meta r-rikorrenti skoprew dan huma għamlu l-almu kollu tagħhom ħalli jirrisolvu mal-intimat Aldo Farrugia din il-vertenza u ċjoe' illi Aldo Farrugia għandu parti diviża tal-bejt li huwa ilu jokkupa mill-mument tal-akkwist tiegħu u r-rikorrenti ġie ttrasferit lilhom n-nofs indiviż tal-bejt;

Illi r-rikorrenti jirrilevaw illi bħala sehem *qua* sidien mill-imsemmi bejt hemm biss huma u l-intimat Aldo Farrugia;

Illi r-rikorrenti jirrilevaw ukoll illi l-intimat Aldo Farrugia bħala fatt qed jokkupa wkoll parti akbar minn nofs indiviż tal-bejt u għalhekk lanqas qed jimxi ma' dak li ġie akkwistat minnu;

Illi meta wieħed jifli sew l-atti pubbliċi suindikati wieħed ċertament li jasal għall-konklużjoni illi l-*'animus contraendi'* tal-partijiet li dehru fuq iż-żewġ atti pubbliċi in kwistjoni kien

illi kemm Aldo Farrugia u kemm ir-rikorrenti jokkupaw nofs diviż tal-bejt in kwistjoni bejniethom bħala l-uniċi sidien taż-żewġ appartamenti illi jinsabu bil-blokk ta' appartamenti in kwistjoni u dana anke a tenur tal-Artikolu 1003, 1004 u 1005 tal-Kapitolu Sittax [16] tal-Liġijiet ta' Malta dwar l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti;

Illi l-proprjeta' hawn fuq imsemmija u ċjoe' l-bejt tal-blokk ta' appartamenti in kwistjoni hu komodament diviżibbli bejn ir-rikorrenti u l-intimat Aldo Farrugia;

Illi l-istess rikorrenti interpellaw lill-intimati halli dawn jersqu għad-diviżjoni tal-istess bejn f'kejlijiet ugwali bejniethom, iżda dan sal-preżentata tal-prezenti kawza baqa' ma seħħx;

Illi għalhekk l-istess rikorrenti ġew kostretti illi jressqu l-kawża odjerna;

Għaldaqstant ir-rikorrenti, għar-ragunijiet suesposti, umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha;

1. Tiddikjara l-bejt proprjetá ossia l-bejt kollu tal-blokk ta' appartament bla isem u bla numru uffiċjali fWesgħa Frangisk Bugeja, Żurrieq għandu jinqasam b'mod diviż u f'kejl ugwali bejn ir-rikorrenti u l-intimat Aldo Farrugia;

2. Tordna d-diviżjoni tal-istess proprjeta' u dana anke permezz tal-ħatra ta' Perit Arkitett nominand;

3. Taħtar Nutar Pubbliku ħalli jippubblika l-att ta' diviżjoni relattiva;

4. Taħtar kuraturi deputati skont il-liġi ħalli jidhru fuq l-att ta' diviżjoni relattiv f'każ tal-kontumaċja tal-intimati jew ta' min minnhom.

5. Tordna lill-intimat Aldo Farrugia u tiffissa żmien qasir u pretentorju għal dan il-għan ħalli jneħħi kwalunkwe għamara uljew affissjonjiet u / jew oġġetti oħra li jappartjenu lilu minn din il-parti tal-bejt li a tenur tal-eventwali sentenza ta' din il-Qorti tiġi assenjata lir-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Aldo Farrugia u l-intimati kollha minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Illi b'riserva rninn issa għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti fil-konfront tal-intimati skont il-liġi.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Aldo Farrugia fit-8 ta' Awissu 2012 fejn eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi l-azzjoni kif intavolata mir-rikorrenti hija improponibbli peress illi l-bejt inbiegħ bħala bejt diviż u mhux indiviż, kif ser jintwera hawn taħt, u jsegwi allura illi ma hemm ebda parti indiviża li għandha tiġi diviża bil-konsegwenza illi t-talbiet kollha attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt:

    a. L-eċċipjent akkwista t-titolu tiegħu permezz ta' kuntratt in data 2 ta' Jannar 2006 in atti ta' Dr Peter Carbonaro (Dok 'A' anness) li fih akkwista appartament kif ukoll *" ... parti diviża tat-belt tal-blokk ta' appartamenti liema parti hija dik illi tiġi fuq in-naħa ta' wara ...".* Isegwi għalhekk illi l-eċċipjenti akkwista parti diviża (u mhux nofs) li

hija fuq in-naħa ta' wara tal-bejt liema titolu tal-eċċipjenti hija anteċedenti dik tar-rikorrenti. L-eċċipjenti ma xtarax nofs iżda dik il-parti ta' wara tal-belt fl-intier tagħha.

b. Illi għalhekk fil-kuntratt tiegħu in data 11 ta' Jannar 2007 (Dok 'B' hawn anness) ir-rikorrent ma seta' qatt jakkwista nofs il-bejt, indiviż jew le, peress illi l-parti diviża ta' wara kienet diġa' nxtrat mill-eċċipjent sena qabel. Il-vendituri, li huma komuni għaż-żewġ kuntratti, lir-rikorrent ma setgħu qatt ibiegħulu nofs indiviż peress illi huma kienu diġa' biegħu parti akbar sena qabel – *nemo dat quo non habet.*

c. Illi r-rikorrenti naqas fl-akkwist tiegħu milli jagħmel il-verifiki meħtieġa meta akkwista, liema responsabbilita' kienet tinkombi fuqu jew fuq in-nutar tiegħu li qabbad peress illi ma jagħmel ebda sens illi sena wara l-akkwist mill-eċċipjent ta' parti diviża ndikata bħala l-parti ta' wara, ir-rikorrent jakkwista mbagħad nofs parti ndiviża.

d. Illi ma hux minnu illi l-vendituri tal-proprjeta' riedu jew kellhom l-intenzjoni illi jaqsmu l-bejt f'żewġ nofsijiet b'qies ugwali. Huma biegħu l-bejt kif kien diżenjat u mibni minnhom ossia parti fuq quddiem u parti fuq wara li minkejja huma simili ma humiex metrikament indaqs fil-qies. Kien proprju għalhekk illi fl-ewwel akkwist l-eċċipjenti għażel il-parti ta' wara u mhux dik ta' quddiem peress illi din kienet ftit akbar;

e. Illi huwa skorrett da parti tar-rikorrent jipprova jinsinwa li kien hemm intenzjoni (l-*animus contraendi*) xorta oħra fil-mument tal-akkwist da

parti tal-eċċipjenti. Il-kuntratt tal-akkwist tal-eċċipjent huwa ċar, inekwivoku u riżultat ta' negozjati diretti li fih l-eċċipjent akkwista l-parti ta' wara tal-bejt bi skop;

f. Illi fil-frattemp l-eċċipjenti żviluppa l-parti tal-bejt minnu akkwistata u dan kif jidher mill-permess hawn anness u mmarkat Dok 'C' mingħajr ebda oppożizzjoni da parti tar-rikorrent li ma ppreżentaw oġġezzjoni għal tali permess;

g. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-verita' r-rikorrent qatt ma ried isib kompromess ma' l-attur u fil-fatt ippretenda illi l-bejt kollu huwa tiegħu u ried bilfors jkisser u jxattar il-bejt kollu, u dan sabiex jagħmel ħsara lill-eċċipjenti frott il-pika li huwa għandu għall-eċċipjenti;

2. Illi b'referenza għall-ħames talba attriċi, mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* illi l-eċċipjenti żviluppa parti mill-bejt proprjetá tar-rikorrent, u li għaliha r-rikorrent ma opponiex, *ai termini* tal-artikolu 571 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hemm rimedju alternattiv ossia ħlas ta' kumpens tal-porzjon tal-art hekk okkupat, liema għażla tkun aktar ġusta fiċ-ċirkostanzi.

3. Illi għalhekk it-talbiet kollha tal-attur għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju Dr Monica Vella (illum Maġistrat) li kienet ġiet nominata għal dan l-iskop;

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2015 fejn il-kawza tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' tan-noti li pero' ma ġewx preżentati mill-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher minn dak li ssemma l-atturi qed jitolbu lill-Qorti biex tordna l-qasma tal-bejt li skond l-atturi stess huwa ndiviż bejn il-partijiet; il-konvenut qed jirrispondi billi jgħid li huwa akkwista nofs diviż tan-naħa ta' wara tal-bejt imsemmi u allura ma hemm xejn x'jiġi diviż.

Illi huwa minnu li mill-punto di vista etiku u anke legali li l-*kuntratti għandhom jiġu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzoni skond ix-xorta tagħha bl-ekwitá, bl-użu jew bil-liġi* kif qalet is-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża **"Cefalu et vs Gauci nomine" (**LXXX.IV.1359). Madankollu kwantu għall-interpretazzjoni tal-kuntratt, u fuq kollox *il-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli irriteniet illi mhix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hija espressa b'mod ambigwu.* (**"Beacom vs Spiteri Staines"** – Appell Ċivili deċiż fil-5 ta' Ottubru 1998).

Illi fis-sentenza tal-Prim Awla fl-ismijiet **"General Cleaners Limited vs Accountant General et"** (tad-29 ta' Novembru 2001) intqal li *"bħala prinċipju ġenerali l-liġi u senjatament l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li 'meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal ebda interpretazzjoni. Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontá tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata – **pacta sunt servanda**."* Huwa wkoll prinċipju stabbilit illi *contra scriptum non scriptum testimonium non fertur.* (Ara per eżempju s-sentenza **"Callus vs Micallef"** deċiża mill-Prim Awla fit-12 ta' Diċembru 2001.

Illi dawn il-prinċipji huma ribaditi f'dawn il-brani minn dawn is-sentenzi:

*"Qabel analisi ulterjuri tal-kwestjoni jkun forsi opportun jekk jiġu senjalati ċerti kanoni tal-ernenewtika stabbiliti mill-Kodiċi Ċivili fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti. Inter alia, insibu li meta l-kliem tal-konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, huwa ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni (Artikolu 1002, Kodiċi Ċivili u deċiżjonijiet fuq din il-materja a ..." Vol. XII p 265, Vol. XXXVI P I p 191; **"John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe"**, Appell tat-28 ta' Frar 1997, fost bosta oħrajn).* Hu biss *"meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, li għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003, Kodiċi Ċivili).*(**"Dr Joselle Farrugia vs Pascal Demajo"**, deċiża mill-Prim Awla fid-9 ta' Diċembru 2002).

"L-ewwel regola fondamentali tal-interpretazzjoni hi dik dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili li tgħid li meta l-

kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għall-interpretazzjoni. ***(Vol XXXIV p1 p27).*** *L-interpretazzjoni għandha biss tittieħed mill-att stess, u mhux minn provi estraneji, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għal kwistjoni prinċipali* ***(Vol XXXI p I p 49)****. (*Appell Inferjuri, **"Clementino Caruana vs Emanuela Agius"** – deċiż fit-22 ta' Novembru 2002).

Illi għandu jkun paċifiku illi r-regoli tal-interpretazzjoni tal-kuntratti kellhom jiġu applikati f'dan is-sens: "Meta l-kliem tal-att huma ċari, l-interpretu għandu joqgħod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi ***(Vol. XXXVI, P.I., p.191).*** *Skond kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża* ***"Sciberras Trigona vs Aneico"*** *deċiża fis-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare, si deve stare alla lettera dell'atto" ... ... pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hix l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa, imma hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie wżat mill-kontraenti li għandu jgħodd.* (**"Leslie Grech vs Ivan Burridge"** deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar 2002).

Illi dan huwa appuntu l-argument legali li għandha din il-Qorti quddiemha f'din il-kawża. Il-konvenut li akkwista **sena qabel** akkwistaw l-atturi mingħand l-istess vendituri, jidher li akkwista kif l-istess atturi jippremettu fir-rikors ġuramentat, **in-nofs diviż fuq in-naħa ta' wara**. Huwa ċar allura li ladarba l-konvenut akkwista nofs diviż, ma hemmx lok għat-talbiet kif saru f'din il-kawża; jekk fil-fatt l-istess konvenut ha aktar minn kemm xtara u l-atturi jridu jieħu dak illi huwa tagħhom, għandhom jipproċedu skond il-liġi għal dan l-iskop u b'talbiet preċiżi; din il-Qorti żgur ma tistax tikkunsidra favorevolment it-talbiet tagħhom. Huma qatt ma setgħu

jakkwistaw in-nofs indiviż tal-parti li l-konvenut kien ġja' akkwista għax sa dakinhar il-vendituri ma kienux għadhom proprjetarji ta' dik il-parti tal-bejt u ***nemo dat quod non habet***. Ma hemmx lok allura la ta' konstatazzjoniet ulterjuri u lanqas ta' eżami tal-provi li ressqu l-partijiet.

Illi fuq kollox kif issemma, l-artikolu **1002** tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond illi *"meta l-kliem tal-konvenzjoni meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni."* Ma hemmx dubju li l-kliem in kwistjoni huwa ċar biżżejjed biex il-Qorti ma tinterpretahx mod jew ieħor.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi minn din il-kawża billi tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti;

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur