MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2003

Citazzjoni Numru. 175/1998/1

Joseph u Josephine Cauchi
vs
Carmel Ebejer u Anna Ebejer, Noel Galea u Adelaide Galea; u b' digriet tas-27 ta' April 2000 gew kjamati fil-kawza HSBC Homeloans [Malta] Ltd. u d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali; u b' digriet tal-31 ta' Ottubru 2001 giet kjamata fil-kawza l-Awtorita' tad-Djar bhala successur tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi, wara li ppremettew: illi l-atturi huwa l-proprjetarji tal-fond 4A, "Pisani Flats" Soll Str, Santa Venera, liema fond gie minnhom akkwistat skond kuntratt tat-23 ta' Frar, 1979, redatt quddiem in-nutar Francis Micallef, kopja ta' liema kuntratt qed jigi esebit bhala dokument A.

Illi mill-imsemmi kuntratt jirrizulta li huma l-ko-proprjetarji tal-arja fuq il-fond precitat u l-fond 4B, Soll Str, Santa Venera.

Illi b’kuntratt tat-22 ta’ Jannar, 1991, redatt quddiem in-nutar Antoine Agius, liema kuntratt qed jigi ezebit bhal dokument B, l-konvenuti Carmel Ebejer u martu ittrasferixxew l-fond 4B, Soll Str, Santa Venera, lill-konvenuti l-ohra, pero` erronjament biegh l-arja ta’ l-istess fond, meta din kienet in komuni mal-arja ta’ l-attur.

Illi dan jirrizulta ukoll mill-anness kuntratt, redatt quddiem in-nutara Miriam Spiteri Debono fis-17 ta’ Novembru, 1981, liema kuntratt qed jigi esebit bhala dokument C.

Talbu li l-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m’ ghandhiex:

1. Tordna li ssir korrezzjoni tal-frazi *“bl-arja tal-istess flat inklusa f’dan il-bejgh”* fil-kuntratt tat-22 ta’ Jannar, 1991, redatt quddiem in-nutar Antoine Attard u minflok jigi pprecizat li huwa nofs indiviz ta’ din l-arja li nbiegh lill-konvenuti;
2. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jircievi l-att korrettiv;
3. Tinnomina kuraturi deputati fil-kaz tal-eventwali kontumacja tal-konvenuti;

Bl-ispejjez u l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Noel u Adelaide Galea li biha eccepew:

1. Preliminarjament in-nuqqas fl-integrita tal-gudizzju peress ili fuq l-att tal-akkwist tal-esponenti kienu dehru wkoll rapprezenanti tal-Lohombus Bank Ltd u tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali li ghandhom interess fl-esitu tal-odjerna kawza kemm bhala komparenti fuq l-istess kuntratt u kif ukoll bhala kredituri ipotekarji fuq l-arja intiera meritu ta’dina l-kawza;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess, it-talba principali tal-atturi ghandha tigi respina peress illi hija nfondata kemm fattwalment u kif ukoll legalment kif ser jirrizulta ahjar waqt l-ismiegh ta' dina l-kawza;
3. Illi fit-tielet lok, jigi eccepit li l-konvenuti eccippjenti xtraw l-arja in kwistjoni b'titolu tajjeb u in buona fede wara li saru d-debita ricerki kemm minn-Nutar Pubbliku li ppubblika l-att ta' l-akkwist taghhom u kif ukoll mill-konsulent legali tal-komparenti kredituri li dehru fuq l-istess att pubbliku;
4. Illi tant ma kien sar ebda zball mill-vendituri Ebejer li l-arja giet indikata korrettement minnhom fuq l-att ta' trasferiment favur l-eccipjenti kemm fuq l-att pubbliku ta' trasferiment kif ukoll fuq il-konvenju precedenti Dok A;
5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni hawn fuq citati, l-eccippjenti jirriservaw kull dritt ta' azzjoni favur taghhom, kontra l-vendituri Ebejer a bazi tal-garanzija lilhom moghtija tal-pacifiku pussess;
6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghal premess l-eccipjenti Galea m'ghandhomx ibghatu l-ispejjes tal-odjerni proceduri u tal-eventwali pubblikazzjoni tal-att opportun jekk ikun il-kaz;
7. B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala l-kaz.

Bl-ispejjes kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' dawn il-konenuti u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza HSBC Home Loans Limited li biha eccepew:

1. illi preliminarjament is-socjeta' esponenti tirrileva u ggib a formali konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti li b'rizoluzzjoni mehuda f'laqgha generali ta' l-azzjonisti tas-socjeta' Lohombus Bank Limited tas-27 ta' Awissu 1999 l-isem tas-socjeta' inbidel ghal HSBC Home Loans (Malta) Limited b'effett mill-1 ta' Dicembru 1999;

2. illi fil-meritu s-socjeta' esponenti tirrimetti ruhha ghall-gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti, u jekk ikun il-kaz, rapprezentant legali taghha lest li jidher fuq eventwali att korrettorju skond ma tordna din l-Onorabbli Qorti;
3. Illi s-socjeta' esponenti m'ghandha tbati l-ebda spejjez;
4. Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-kjamata fil-kawza u l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li biha eccepixxa: illi fl-ewwel lok jonqos in-notifika ta' l-Avukat Generali tar-Repubbblika ai termini ta' l-Artikolu 181b tal-Kap. 12; illi fit-tieni lok l-eccipjenti qed jigi mharrek unutilment stante li fil-prezent l-arkivji li jikkontjenu kull skema ta' sussidju, inkluza l-iskema in kwistjoni u ghaldaqstant ukoll il-kuntratt oggett ta'd in il-kawza, u li fil-passat kienu jaqghu tahtt ir-responsabilita' ta' l-esponent, issa jinsabu kollha f'idejn l-Awtorita' tad-Djar, li ghalhekk tirrispondi hi ghall-kontenut ta' tali arkivji; illi huwa m'ghandux ibati spejjez; salvi eccezzjonijiet ulterjuri; bl-ispejjez.

Rat n-nota prezentata mill-konvenuti Carmel u Anna Ebejer li biha ammettaw it-talbiet attrici fil-konfront taghhom;[1]

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet xhieda bil-gurament;

Ikkunsidrat

Kwadru tal-fatti

Illi l-atturi qed jitolbu li ssir korrezzjoni fil-kuntratt datat 22 ta' Jannar 1991 pubblikat minn Nutar Antoine Attard [recte: Agius] minflok il-frasi *"bl-arja tal-istess flat inklusa f' dan il-bejgh"* jigi precisat li huwa nofs indiviz ta' din l-arja li nbiegh lill-konvenuti.

[1] Fol.33

Mill-provi ddelinea ruhu s-segwenti kwadru tal-fatti. Illi permezz ta' kuntratt[2] pubblikat minn Nutar Francis Micallef fit-23 ta' Frar 1979 l-atturi xtraw mignahnd Joseph Pisani, l-appartament numru 4A fl-ewwel sular tal-blokk ta' appartamenti bl-isem Pisani Flats Soll Street Santa Venera *"sottopost ghal flat iehor [4B] proprjeta' tal-istess venditur [Joseph Pisani], li mieghu ghandu in komuni l-entrata, tarag, il-bejt u id-dranagg …"*[3]

Illi b' att sussegwenti datat 17 ta' Novembru 1981 l-imsemmi Joseph Pisani kien biegh l-appartament 4B sovrastanti ghal dak tal-atturi lill-konvenuti Carmel u Anna konjugi Ebejer, permezz ta' kuntratt[4] in atti Nutar Dottor Miriam Spiteri Debono, fejn hemm espressament indikat li dan il-fond li jigi direttament that il-bejt *"having the airspace above the flat in question in co-ownership with the owner of flat number one [illum 4A] in the same block, namely Joseph Cauchi…"*[5]

Illi b' att sussegwenti datat 22 ta' Jannar 1991 l-imsemmija Carmel u Anna Ebejer bieghu l-apartament taghhom [4A] lill-konvenuti Noel u Adelaide konjugi Galea, permezz ta' kuntratt[6] fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, fejn gie espressament indikat li l-fond qed jinbigh *"**bl-arja tal-istess flat inkluza** f' dan il-bejgh, kif ukoll washroom.."*[7]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Illi mill-provi rrizulta car u manifest li l-konvenuti Ebejer kienu bieghu lill-konvenuti Galea nofs indiviz ta' proprjeta' [arja] li huma ma kellhomx, u ghal dan japplika l-principju *nemo dat qui non habet*. Min m' ghandux titolu ma jistax jitrasferixxi titolu. Mill-evidenza dokumentarja, korroborata mix-xhieda, jirrizulta li l-atturi kienu xtraw il-proprjeta ta' nofs indiviz tal-bejt, u di fatti fl-affidavit taghhom il-konvenuti Ebejer kkonfermaw li l-bejt kien jintuza

---

[2] Dok.A – Fol.5 *et seq.*
[3] Sottolinear tal-Qorti
[4] Dok.C Fol.16 *et seq.*
[5] Fol.17 sottolinear tal-Qorti
[6] Dok.B Fol.9 *et seq.*
[7] Fol.15

minnhom u mill-atturi. Fl-affidavit tieghu, Carmel Ebejer qal hekk: *"Naf li fil-kuntratt kien hemm miktub li ahna xtrajna nofs indiviz mill-bejt. Fil-fatt il-bjut konna nuzawh bejn tnejn, cioe' ahna u Joseph u Josephine Cauchi, tal-flat ta' tahtna".*[8] Hu martu kkonfermat hekk: *"Il-bejt dejjem konna nuzawh jien u s-sidien ta' l-appartament ta' tahtna".*[9] Dan juri, li apparti mill-prova konkreta tal-kuntratti tal-akkwist da parti tal-attur u tal-konvenuti Ebejer, tesisti wkoll il-prova li fil-prattika u fil-hajja ta' kuljum il-bejt kien jintuza mis-sidien taz-zewg appartamenti. Dwar dan ma hemmx kuntrast u jirriuzlta assodat mill-provi. Ghaldaqstant it-tesi tal-atturi li nofs indiviz tal-bejt huwa proprjeta' taghhom hija ampjament sorretta mill-provi u gustifikata.

Illi fin-nota tal-eccezzjonijiet taghhom, il-konvenuti Galea resqu diversi eccezzjonijiet, fis-sens: li t-talba principali tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt; li huma ghandhom titolu tajjeb peress li xtraw in buona fede wara d-debiti ricerki; ma sar ebda zball fil-kuntratt tal-akkwist taghhom, u di fatti anke fil-konvenju l-arja kienet giet indikata bl-istess mod kif tinsab indikata fil-kuntratt.

Illi in propositu ghal dawn l-eccezzjonijiet il-Qorti tosserva li, tenut kont tal-premessi fatti li rrizultaw ampjament provati, dawn l-eccezzjonijiet huma manifestament insostenibbli kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

Illi waqt it-trattazzjoni orali, id-difensur tal-konvenuti Galea ssolleva zewg punti li jimmeritaw approfondiment. Huwa ssosttmetta li t-talba ma tistax tigi milqugha peress li mhijex preceduta minn talba ghal dikjarazzjoni li fil-fatt fil-kuntratt tat-22 ta' Jannar 1991 in atti Nutar Dottor Antoine Agius kien sar zball, kif ukoll dikjarazzjoni ta-responsabbilita' f' kaz affermattiv.

Illi in propositu l-Qorti taghmel is-segwenti osservazzjonijiet: 1. Illi l-azzjoni odjerna hija diretta sabiex jigi dikjarat li hemm zball f' kuntratt tal-akkwist tal-proprjeta' u fis-sens li l-atturi ghandhom il-proprjeta' ta'

---

[8] Fol.53
[9] Fol.54

nofs indiviz tal-arja sovrastanti l-fond tal-konvenuti Galea. Ma hemm xejn x' jindika, lanqas remotament, li din hija azzjoni ghad-danni f' liema kaz allura d-dikjarazzjoni tar-responsabbilita' kienet tkun mehtiega; izda din hija azzjoni ghall-korrezzjoni ta' att pubbliku li ghaliha dikjarazzjoni ta' responsabbilita' hija superfluwa, anzi estranea. 2. Illi dwar il-htiega li talba ghall-korrezzjoni ta' kuntratt kellha tkun preceduta minn talba ghall-dikjarazzjoni ta' zball, il-Qorti, filwaqt li tosserva, li l-mod kif giet redatta c-citazzjoni huwa xott u konciz ghall-ahhar, l-ewwel talba attrici kif formulata tikonkorpora fiha dikjarazzjoni li fil-kuntratt hemm indikat l-estensjoni tal-arja mibjugha gie indikat erroneament, u ghalhekk qed tigi mitluba l-korrezzjoni. Dan johrog mill-kliem: *"minflok jigi precizat li huwa n-nofs indiviz ta' din l-arja li nbiegh lill-konvenuti [Galea]".*

Dan huwa konformi mal-gurisprudenza nostrana li "id-dikjarazzjoni li talvolta tkun mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu m' hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni that forma ta' domanda" *[Vol.XXXIII.I.666; Vol.XLC.690 u aktar ricenti Vol.LXXXII.II.461]*. Fil-kaz odjern it-talba ghal-dikjarazzjoni li sar zball fil-kuntratt tinsab insita fit-talba principali tal-atturi. Inoltre, ma tarax xi pregudizzju setghu soffrew l-konvenuti bil-mod kif giet formulata din it-talba.

Spejjez

Illi dwar il-kap tal-ispejjez tal-proceduri odjerni, il-Qorti hija tal-fehma li dawn ghandhom jigu sopportati kemm mill-konvenuti mill-konvenuti Galea, filwaqt li dawk relattivi ghall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti Ebejer.

Il-konvenuti Galea ghandhom ibati l-ispejjez tal-proceduri odjerni stante li qabel ma gew inizjati dawn il-proceduri, dawna kellhom provi dokumentarji sufficjenti li jikkonfermaw li nofs il-proprjeta' hija tal-atturi; izda cio nonostante, dawna xorta wahda rrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju, bir-rizultat li l-atturi kellhom jirrikorru ghall-proceduri odjerni u jnkorru spejjez gudizzjarji. Ghandhom ukoll ibatu l-ispejjez tal-kuratur

deputat li ser jigi nominat fil-kaz tal-evenwali konumacja tal-konvenuti.

Illi minn naha taghhom il-konvenuti Ebejer ghandhom jbatu l-ispejjez tal-pubblikazzjoni tal-att korrettorju, in kwantu dawna kienu ampjament konxji tal-fatt li huma kellhom biss nofs indiviz tal-arja u ghalhekk ma setghu validament ibieghu l-arja kollha kif fil-fatt ghamlu. It-tesi taghhom li huma ma kienux jafu li fil-kuntratt l-arja kienet giet deskritta b' dak il-mod hija dghajfa mill-lat ta' verosimiljanza, u mhix accettabbli ghal din il-Qorti, *multo magis* fid-dawl ta' dak li xehedu l-konjugi Galea. Fl-affidavit tieghu Noel Galea qal hekk: *" u fil-fatt ghal darba tnejn huma kienu kkonfermaw bhala sidien vendituri li kienu qed ibieghu lilna l-arja kollha tal-bejt.."*[10] Versjoni li din il-Qorti tikkonsidera ferm verosimili bazata fuq il-konsiderazzjoni li minn ser jixtri jitlob konferma ta' dak li ser jixtri.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi, previa rigett tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Noel u Adelaide Galea, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u tordna li jsir att korrettorju ghall-kuntratt datat 22 ta' Jannar 1991 fl-Atti tan-Nutar Dottor Agius, anness mal-att tac-citazzjoni bhala Dok.B[11] billi titnehha l-frasi *"bl-arja tal-istess flat inklusa f' dan il-bejgh"*[12] u minflok jigi precizat li huwa n-nofs indiviz ta' din l-arja li nbigh lill-konvenuti Galea; tordna lill-konvenuti kollha jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni ta' dan l-att, u tinnomina lill-istess Nutar Dottor Antoine Agius biex, fi zmien xahar mill-lum, jircevi l-att relattiv f' data, post u hin mghazul minnu, u tinnomina lill-Avukatessa Dottoressa Veronica Aquilina kuratur sabiex tidher ghall-kontumaci jekk ikun il-kaz.

L-ispejjez tal-proceduri odjerni, ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti Galea; filwaqt li dawk relattivi ghall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju ghandhom jigu sopportati

---

10 Fol.96
11 Supra
12 Fol.13

mill-konvenuti Ebejer, hlief dawk tad-deputat kuratur li jbqghu a kariku tal-konvenuti Galea.

< Sentenza Finali >

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