MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2004

Appell Civili Numru. 911/1997/1

Elizabeth Elkhiate neé Attard, u ghal kull interess li jista' jkollu zewgha Abdelkader Elkhiate

v.

Emanuel Attard, u ghal kull interess li jista' jkollha martu Maria Dolores Attard

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi fl-14 ta’ Mejju, 1986 b’kuntratt in atti n-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono il-konvenut Emanuel Attard deher li akkwista u xtara minghand il-Gvern ta’ Malta porzjon art fil-kontrada tas-Sghajtar, limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta’ cirka mija sitta u tletin metri kwadri, kif murija bin-numru mija sitta u ghoxrin (126) fuq il-pjanta riferita fl-att pubbliku hawn imsemmi u wkoll kif identifikata fuq *survey sheet* riferita fl-istess att pubbliku (Dokument A); illi l-porzjon art fuq imsemmija giet akkwistata mill-konvenut bhala prestanom fl-interess ta’ l-attrici li tigi oht il-konvenut Emanuel Attard u inoltre l-benefikati li saru fuq l-art involuta biex inbniet id-dar li ggib in-numru mija sitta u ghoxrin (126), Triq il-Kanada, n-Naxxar, saru bhala fatt bi spejjez tal-krituri ta’ l-attrici fl-interess esklusiv ta’ l-istess attrici; illi bhala fatt l-attrici dejjem kellha l-pussess tal-fond numru 126, Triq il-Kanada, n-Naxxar, u hija dejjem okkupat il-fond imsemmi; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddikjara u tiddeciedi li l-porzjon art fuq imsemmija u trasferita mill-Gvern ta’ Malta fl-14 ta’ Mejju, 1986 lill-konvenut giet akkwistata mill-istess konvenut fl-interess esklusiv ta’ l-attrici u ghalhekk l-istess art, flimkien mal-benefikati maghmula fuq dik l-art konsistenti fil-fond numru mija sitta u ghoxrin (126), Triq il-Kanada, n-Naxxar, tappartjeni esklusivament lill-attrici; 2. tordna lill-konvenuti biex jaddivjenu ghall-att pubbliku mehtieg b’liema l-istess art flimkien mal-benefikati maghmula kif spjegat cioè l-fond 126, Triq il-Kanada, n-Naxxar jigu trasferiti f’isem l-attrici, u ghal dan l-iskop tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv, tinnomina nutar pubbliku biex jippublikah u kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-art (*sic*); bl-ispejjez, u bir-rizerva espressa ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi u senjatament kull azzjoni ghad-danni, kontra l-konvenuti ngunti in subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi, konfermata bil-gurament mill-attrici, il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relattivi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz taghha eccepew:
1. Illi l-atturi ma ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza stante li huma jokkupaw il-fond in kwistjoni b'tolleranza minghand il-konvenut;

2. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-art li fuqha inbena l-fond 126 Triq il-Kanada Naxxar, inxtrat mill-konvenut Emanuel Attard personalment bi flusu u qatt ma kien hemm ebda ftehim ta' kwalsiasi natura li hu kien biss *prestanome*, ghal xi terza persuna. Dan jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-art innifsu;

Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, guramentata mill-konvenut, u l-lista tax-xhieda relattiva;

Rat is-sentenza tat-tmienja u ghoxrin (28) ta' Frar, 2001 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, laqghet it-talbiet attrici, tat xahrejn zmien sabiex jigi pubblikat l-att pubbliku opportun u nnominat lin-Nutar Dottor Pierre Attard sabiex jippublika l-istess att u lil Dottor Audrey Demicoli bhala kuratur deputat biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att, bl-ispejjez kontra l-konvenuti, u dana wara illi kkunsidrat hekk:
"Fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-konvenuti qed jeccepixxu li l-atturi m'ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza stante li huma jokkupaw il-fond in kwistjoni b'tolleranza minghand il-konvenut.

"L-atturi qed jissottmettu li l-post hu taghhom u mhux qeghdin hemm b'tolleranza. Biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess guridiku li jipproponi azzjoni, hemm bzonn li l-kawza li jipproponi tkun tista' tipproducilu rizultat utili jew vantaggjuz ghalih. Fil-kaz in ezami l-atturi

ghandhom kull interess li jagixxu biex jipprotegu dawk li huma jippretendu li huma d-drittijiet taghhom u jitolbu li din il-Qorti tiddikjara li huma ghandhom titolu - ta’ propjetà - fuq din id-dar.

“**Fil-mertu**

“X’tghid il-ligi:

“**L-art 999(1) Kap 16** jipprovdi:

“Hadd ma jista’ b’kuntratt f’ismu, jobbliga ruhu jew jikkuntratta hlief ghalih innifsu.

“Imbaghad **is-subartikolu (2)** jghid:

“B’dan kollu, wiehed jista’ jobbliga ruhu lejn iehor, billi jwieghed xi haga li ghandha tigi maghmula minn persuna ohra; izda f’dan il-kaz, jekk din il-persuna l-ohra ma tkunx trid tesegwixxi l-obbligazzjoni, dak li jkun obbliga ruhu jew wieghed it-twettiq ta’ l-obbligazzjoni, jkun suggett biss ghall-hlas tal-hsara.

“Il-konvenut qed jissottometti li l-mandat f’kazijiet simili irid ikun wiehed espress u accettat bl-istess mod mill-mandatarju prestanom. Il-provi jridu jkunu konkludenti fis-sens li ma jkunx hemm dubju illi l-mandatarju kien qed jagixxi mhux f’ismu izda f’isem terz. Il-konvenut qed jissottometti li l-attrici naqset li tottempera ruhha ma’ dawn il-principji stabbiliti mill-ligi u l-gurisprudenza.

“Minn naha l-ohra l-atturi qed jissottomettu li kien hemm ftehim espress bejn il-partijiet li gie accettat mill-konvenut. Dan gie konfermat bil-gurament mill-partecipanti fil-ftehim u anke jirrizulta mill-provi cirkostanzjali.

“L-akkwist ta’ l-immobbli fl-interess ta’ haddiehor jiswa, avvolja l-ftehim dwar dan l-akkwist bejn l-akkwirent u l-persuna l-ohra ma jkunx bil-miktub. Il-mandat jista’ jinghata mhux biss bil-miktub, imma anke bil-fomm u anki tacitament (*Rizzo Bamber vs Rizzo* PA 11.1.50). *Il mandato a comperare immobili non è soggetto alla*

necessità dello scritto, e perciò è ammissibile la prova testimoniale per dimostrarlo (*Galea vs Gauci* 24.4.1931 App.).

"Fil-kaz in ezami l-attrici, il-genituri taghha u hutha l-ohra Josephine, Victor u Carmel, *eccetto* naturalment il-konvenut, qablu li meta applikaw ghall-art tal-Gvern li fuqha in segwitu inbena l-post in kwistjoni, kien hemm ftehim bejniethom li jekk l-art tinghata lill-genituri taghhom jew xi hadd mill-ahwa, l-art isservi biex l-attrici jkollha fejn toqghod billi hutha l-ohra kellhom digà fejn joqghodu.

"Omm l-attrici, Frangiska Attard, xehdet hekk:
Il-hsieb kien li lil min tmiss il-polza jghaddi l-art f'isem Elizabeth meta din tkun inbniet ghaliex li kien isir sar kollu f'isem it-tifla. Konna miftehmin ilkoll dwar dan ghaliex kullhadd kellu fejn joqghod minbarra Elizabeth. Ibni Emanuel izzewweg f'Ottubru tal-1986 u kien bena l-arja ta' propjetà li giet ghandu minghand omm il-mara. Meta l-art giet allokata lill-konvenut mill-Gvern hi u zewgha kienu hargu Lm50 li kellha tithallas ghall-art u wara hargu Lm200 li wkoll kellha tithallas lill-Gvern fuq l-art. Il-materjal kollu ghax-xoghol tal-bini tal-post gebel u saqaf thallas minn zewgi. Il-konvenut ghen f'dan ix-xoghol. Il-post ghamel snin vojt. Il-konvenut qatt ma lmenta li ried il-post ghalih. Talli l-konvenut kien ghen fil-post zewgi kien xtara dghajsa lill-konvenut. L-attrici imbaghad irrangat il-post minn gewwa u marret tghix fih.

"Dan id-diskors gie konfermat ukoll minn missier l-attrici li kkonferma li l-ispejjez tal-art, drenagg, kuntratt, *garage* u post harguhom hu u martu.

"Il-konvenut accetta li l-ispejjez ghal-bini tal-*garage* fuq l-art harguhom il-genituri tieghu. Accetta wkoll li l-ispejjez ghal bini tal-post fuq l-istess art harguhom il-genituri tieghu. Hu accetta li l-attrici ghamlet l-ispejjez biex kompliet il-post minn gewwa billi meta dahlet fih kien gebel u saqaf.

"Il-konvenut mhux qed jaccetta però li l-genituri tieghu hallsu l-prezz tal-art u l-ispejjez tal-kuntratt. Hu semma li

dak iz-zmien il-genituri tieghu kienu l-Awstralja. Il-genituri tal-konvenut però xehdu bil-gurament li l-prezz ta' l-art u l-ispejjez ral-kuntratt harguhom huma billi kienu taw il-flus lill konvenut biex ihallas. Wara kollox il-genituri tieghu kienu hallsu tal-bini tal-*garage* u tad-dar u mhux ser ihallsu Lm250 tal-art?

"Il-konvenut cahad li missieru xtralu dghajsa biex jikkumpensah talli ghen fil-bini tal-post. Felix Attard xehed li hu kien xtralu d-dghajsa. Wara kollox il-konvenut qatt ma kien talbu biex jikkumpensah.

"Il-konvenut ma spjegax ghaliex il-genituri tieghu hargu l-flus biex jibnu l-post fuq l-art li jghid li hija tieghu, meta hu (il-konvenut) digà kellu fejn joqghod mentri ohtu ma kelliex.

"Il-konvenut xehed li hu kien dahhal lill attrici fil-post in kwistjoni meta ohtu kellha xi tghid mal-genituri taghha u keccewha. Hu però ma spjegax kif il-genituri l-ewwel kienu hargu l-flus biex jibnulha dar imbaghad ikeccuha. Din l-allegazzjoni tal-konvenut hi michuda mill-parti l-ohra. Anzi l-genituri ta' l-attrici xehdu u kkonfermaw il-ftehim li kien hemm u kienu kategorici li l-post kien inbena ghall-attrici. Hadd ma semma li l-attrici giet imkeccija.

"Il-konvenut xehed li l-art kien xtraha wara li applika ghaliha minghand il-Gvern biex jibni dar ghal meta jizzewweg. Imbaghad qal li ftit taz-zmien wara li ghamel il-kuntratt omm l-gharusa tat l-arja ta' dar lilha u huma ftehemu li flok jibni l-art li ha, jibnu fuq l-arja li giet f'idejn l-gharusa. Izda jirrizulta mill-provi li din l-art moghtija lill-mart il-konvenut kienet f'idejha fl-1975, hafna zmien qabel sar il-kuntratt dwar l-art in kwistjoni.

"Il-konvenut qed jissottometti li l-attrici qatt ma vvantat ebda pretenzjoni fuq id-dar hlief recentement. Kienu dejjem il-genituri li vvantaw pretensjonijiet u mhux l-attrici. Fuq dan il-punt omm l-attrici xehdet li ma kelliex ghalfejn titlob il-post lill konvenut ghax hu kien jaf li l-post kien ghall-attrici. Jirrizulta mill-korrispondenza ezibita li l-post

qatt ma kien intiz ghall-konvenut (fol 18-20) imma ghall-attrici.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li fid-dawl tax-xhieda prodotta u tac-cirkostanzi tal-kaz, l-attrici rnexxilha tipprova li kien hemm il-ftehim minnha indikat billi l-konvenut kien obbliga ruhhu lejha u l-attrici esegwiet l-obbligazzjoni billi kienet marret fil-post li kellu jkun taghha.

"It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda wkoll."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi tigi revokata s-sentenza tat-28 ta' Frar, 2001, jigi milqugh l-appell u jigu michuda t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici (*sic*) appellati;

Rat ir-risposta ta' l-atturi appellati illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi ma tistax ma tinnotax, qabel xejn, illi dak kollu illi jinghad mit-tielet (3) pagina tar-rikors ta' appell - wara s-sentenza "L-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti" - sa l-ahhar tas-sitt (6) pagina (fol. 130 sa 132A) huwa riproduzzjoni <u>kelma b'kelma</u> ta' dak illi jinsab fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti intavolata quddiem l-ewwel Qorti (fol. 110 sa 113). Dak illi jinghad fil-parti tar-rikors ta' appell illi ghadha kemm issemmiet u fil-kumplament ta' l-istess rikors jammonta ghal aggravju wiehed: l-ewwel Qorti waslet sabiex tilqa' t-talbiet attrici ghaliex ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti. Fir-rikors ta' appell ma hemm ebda aggravju fis-sens illi s-sentenza appellata ghandha tigi revokata ghaliex hija bazata fuq principji legali hziena. Tajjeb illi hawnhekk tigi

citata s-segwenti silta mir-rikors ta' appell, silta illi fi ftit kliem tikkontjeni l-pern ta' l-appell:
"Dawn il-provi jew in-nuqqas taghhom huma ferm il-boghod milli jippruvaw xi mandat espress kif trid il-ligi u l-gurisprudenza sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici."

Mhux hekk dehrilha l-ewwel Qorti wara illi ghamlet ezami u apprezzament tal-provi prodotti. Dina l-Qorti, wara illi hija wkoll ezaminat il-provi kollha prodotti, taqbel ma' l-apprezzamnet ta' dawn il-provi illi ghamlet l-ewwel Qorti illi wassalha sabiex gustament tilqa' t-talbiet attrici. Fir-realtà, minn qari tas-sentenza appellata, jirrizulta illi l-ewwel Qorti tat aktar piz lill-verzjoni tal-fatti kif temergi mill-provi prodotti mill-atturi milli lil dik illi temergi mill-provi prodotti mill-konvenuti. L-ewwel Qorti kienet gustifikata illi taghmel dan ghaliex, filwaqt illi dak illi xehdet il-konvenuta ftit illi xejn ghandu rilevanza ghall-finijiet tad-determinazzjoni tal-kawza, minn ezami ta' l-*affidavit* u tad-diversi depozizzjonijiet tal-konvenut jirrizulta illi dan ta' l-ahhar mhux kredibbli. Zewg ezempji huma sufficjenti sabiex jillustraw dan:

1. Meta l-konvenut kien qed jigi kontroezaminat waqt l-udjenza tat-tmienja (8) ta' Marzu, 1999 huwa qal hekk dwar il-fond illi nbena fuq l-art in kwistjoni (fol. 71):

"Meta jiena bnejt il-*garage* ghal hija <u>il-genituri tieghi qaluli biex inkomplieh u nibni d-dar l-ohti</u> [l-attrici Elizabeth Elkhiate]" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Waqt l-istess kontroezami, imbaghad, il-konvenut qal hekk b'riferenza ghall-istess fond (fol. 72):
"[Il-genituri] Kienu qaluli biex inkomplieh u <u>ma nafx ghalfejn kienu qaluli biex inkompli dan il-post</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

2. Meta kien qed jerga' jigi kontroezaminat waqt l-udjenza tal-hmistax (15) ta' Novembru, 1999 il-konvenut xehed hekk dwar il-fond - mhux dak in kwistjoni - abitat mill-konvenuti (fol. 85):

"Biex tibni l-arja kienet applikat il-mara ghax din kienet taghha. Nista' nipproduci l-permessi" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Fl-udjenza ta' wara, dik tad-dsatax (19) ta' Jannar, 2000, il-konvenut xehed minn jeddu u qal hekk (fol. 89):
"Qed nesibixxi l-permess li ssemma' u nghid li bnejt l-arja b'dan il-peremss".

Kopja ta' dan il-permess hija esibita a fol. 86 u 87 u minnha jirrizulta illi l-permess inhareg favur "Mr. Joe Camilleri", illi huwa missier il-konvenuta;

Ikkunsidrat:

Minn dak illi inghad sa issa huwa evidenti illi l-appell tal-konvenuti ma jistax jintlaqa';

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi tordna illi l-att ta' trasferiment jigi pubblikat f'wahda mill-awli ta' dan l-edificcju fis-26 ta' Novembru, 2004;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenuti appellanti. U peress li dana l-appell huwa wiehed fieragh u vessatorju fis-sens tas-subartikolu (4) ta' l-Art. 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-appellati l-ispejjez ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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