MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 41/2007

George Xuereb

Vs

Frances Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fid-9 ta’ April 2007 li permezz tieghu l-attur ippremetta illi:-

In segwitu ghall-kawza li kien hemm pendenti quddiem din il-Qorti fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Xuereb** (cit. nru:- 237/1995), kien gie ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-fond minghajr numru ufficjali bl-isem Sugar Range, Triq ta’ Xordin, Nadur, Ghawdex bil-gnien mieghu.

Wara li kienet giet appuntata is-subbasta numru 21/2001 ghal bejgh tal-istess fond, l-attur kien ipprrezenta zewg

kawzi fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Xuereb** (cit. numru:- 64/2002 u 65/2002) sabiex tigi sospiza l-istess subbasta.

Fil-mori ta' dawn il-proceduri, il-partijiet, waslu fi transazzjoni fis-sens li l-konvenuta kellha tbiegh nofs indiviz tal-fond.

Fil-fatt fit-23 ta' Mejju 2005 gie ppubblikat kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech, izda bi zball fil-kuntratt naqsu milli jinkludu zewg entrati wahda tal-kejl ta' circa 26.3 metri kwadri u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Graziella Catuogno, nofsinhar triq ta' Xurdin u lvant ma' beni tal-istess rikorrenti u l-ohra tal-kejl ta' circa 31.5 metri kwadri u hija konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konjugi Whitehouse, nofsinhar ma' triq ta' Xurdin u punent ma' beni tal-istess atturi kif murija bl-ittri A u B rispettivament fuq il-pjanta markata Dokument GX.

Din l-ommissjoni kienet effett ta' zball ghaliex l-intenzjoni tal-partijiet kienet dejjem li jinkludi dawn iz-zewg entrati fil-kuntratt tat-tarasferiment datat 23 ta' Mejju 2005 (atti nutar Enzo Dimech), tant li l-attur akkwista permezz tal-istess kuntratt id-drittijiet kollha spettanti lill-konvenuta martu, Frances Muscat minn din il-proprjeta' inkluzi ghalhekk ukoll sehemha mill-porzjoni bl-ittra A u mill-porzjoni bl-ittra C u l-irjehat ukoll fl-istess kuntratt tal-akkwist jindikaw illi s-sehem kollu spettanti lill-konvenuta minn dik il-proprjeta' kien gie trasferit in forza tal-kuntratt hawn fuq citat u dana peress illi filwaqt li r-rih tal-lvant huwa indikat bhala li jmiss ma' beni tal-konjugi Whitehouse, dak tal-punent huwa indikat bhala li jikkonfina ma' beni tas-successuri fit-titolu ta' Joseph Muscat, illum tal-konjugi Catuogno.
Waqt it-trattattivi li kienu ghaddejjin sabiex jigi ppubblikat il-kuntratt relattiv ta' korrezzjoni, l-attur sar jaf illi l-intimata kienet behsiebha tittrasferixxi s-sehem taghha minn dawn l-istess entrati lill-terzi persuni, u ghalhekk kien kostrett li jipprocedi kontra taghha bil-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni numru 24/2007(PC) fl-istess imsijiet li gie degretat favorevolment fit-3 ta' April 2007.

L-attur ghalhekk talab lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tinibixxi lill-konvenuta milli b'xi mod titrasferixxi b'titolu oneruz jew gratuwitu n-nofs (1/2) indiviz jew ahjar id-drittijiet kollha lilha spettanti minn zewg entrati – wahda tal-kejl ta' 26.3 metri kwadri u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Graziella Catuogno, nofsinhar mat-triq ta' Xurdin u lvant ma' beni tal-istess attur u l-ohra tal-kejl ta' circa 31.5 metri kwadri u hija konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konjugi Whitehouse, nofsinhar mat-triq ta' Xurdin u punent ma' beni tal-istess atturi u kif murija bl-ittri A u C rispettivament fuq il-pjanta Dokument GX annessa fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 24/2007 fl-ismijiet George Xuereb vs Frances Muscat.

2. Tiddikjara li l-intenzjoni tal-kontendenti meta gie ppubblikat l-kuntratt relattiv tat-trasferiment li sar fit-23 ta' Mejju 2005 (atti nutar Enzo Dimech) u esebit bhala Dokument GX1 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet u bin-numru 24/2007 dejjem kienet li jinkludu fl-istess bejgh in-nofs (1/2) indiviz ossija s-sehem kollu spettanti lill-konvenuta miz-zewg entrati wahda tal-kejl ta' circa s6.3 metri kwadri u konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Graziella Catuogno, nofsinhar triq ta' Xurdin u lvant ma' beni tal-istess atturi u l-ohra tal-kejl ta' circa 31.5 metri kwadri u hija konfinanti mit-tramuntana ma' beni tal-konjugi Whitehouse , nofsinhar ma' triq ta' Xurdin u punent ma' beni tal-istess atturi, u kif murija bl-ittri A u B rispettivament fuq il-pjanta Dokument GX.

3. Tordna korrezzjoni tal-istess kuntratt relattiv fis-sens li jigi korrett dan l-izball u jigi inkluz f'dan il-bejgh in-nofs indiviz (1/2) ossija is-sehem kollu spettanti lill-istess konvenuta miz-zewg entrati hawn fuq deskritti u li huma murija bl-ittri A u B fuq il-pjanta Dokument GX li hija annessa mal-att tal-mandat ta' inibizzjoni numru 24/2007 fl-istess ismijiet.

4. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jircievi l-istess att ta' korrezzjoni f'data, hin u lok li jigi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

5. Tinnomina ukoll kuratur deputat sabiex jidher fuq l-att relattiv biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci.

Rat li ghalkemm il-konvenuta giet debitament notifikata bil-kawza u bl-avviz ta' smiegh, naqset milli twiegeb u tidher fis-seduta tal-Gimgha 22 ta' Gunju 2007.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluz dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 24/2007PC fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Muscat** degretat fit-3 ta' April 2007.

Rat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Xuereb** (Citaz. numru:- 64/2002 u 65/2002).

Ikkunsidrat:-
1. Il-fatti ta' din il-kawza huma semplici:-

(a) Il-kontendenti (mizzewgin) kienu proprjetarji tal-fond Sugar Range, Triq ta' Xordin, Nadur, Ghawdex.
(b) Permezz ta' sentenza moghtija fit-23 ta' Novembru 2001 fil-kawza **George Xuereb vs Frances Xuereb** (citaz. Numru 237/1995), il-Qorti ordnat il-bejgh ta' dan il-fond bil-licitazzjoni.
(c) Sussegwentement l-attur ipprezenta zewg kawzi sabiex jimpunja l-ordni moghtija mill-Qorti sabiex il-fond matrimonjali jinbiegh b'licitazzjoni.
(d) Fil-kors tal-imsemmija proceduri ntlahqet transazzjoni li permezz taghha l-attur akkwista s-sehem indiviz li l-konvenuta kellha fid-dar matrimonjali (kuntratt datat 23 ta' Mejju 2005 li gie ppubblikat fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech).
(e) Il-kwistjoni hi dwar zewg porzjonijiet zghar ta' art li hemm fuq kull gemb tad-dar Sugar Range, Triq ta' Xordin, Nadur, Ghawdex.
(f) L-attur qieghed isostni li dawn iz-zewg porzjonijiet art kienu nkluzi fl-att li gie ppubblikat fit-23 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech. Fil-kuntratt jinghad li l-konvenuta qeghda tittrasferixxi sehemha *"mill-fond minghajr numru ufficjali u bl-isem Sugar Range, Triq ta' Xordin, Nadur, Ghawdex, bil-gnien retrostanti, bil-kejl komplessiv ta' circa hamsa u tlieta u ghoxrin metri kwadri (523mk) u l-intier konfinanti min-nofsinhar mat-triq, mill-lvant ma' beni tal-konjugi Whitehouse, u mill-punent ma'*

beni tas-successuri fit-titolu ta' Joseph Muscat, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vacant".

(g) Dawn iz-zewg porzjonijiet art huma l-meritu ta' zewg kawzi li kienu pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta:-

- **Graziella Catuogno f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' zewgha imsiefer Pasquale Catuogno vs George Xuereb** (166/1998AE) deciza fit-28 ta' Gunju 2007 li tittratta ilment dwar trobbija ta' fniek u annimali fil-porzjon art indikata bl-ittra "A" fil-pjanta markata bl-ittra GX annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni; u
- **Geoffrey Keith u Madeleine konjugi Whitehouse vs George u Frances konjugi Xuereb** (21/1995AE) deciza llum stess li tittratta l-kwistjoni dwar proprjeta' ta' min hi l-art indikata bl-ittra "C" fil-pjanta markata bl-ittra GX annessa mal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni. Permezz ta' din is-sentenza l-Qorti ddikjarat li din il-porzjon art konfinanti mal-proprjeta' tal-konjugi Whitehouse hi proprjeta' tal-konvenut.

2. Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Morana vs Nutar Dr Joseph Spiteri et** (Qorti ta' l-Appell deciza fis-26 ta' Mejju 1952 – Vol.XXXVIB.i.119) inghad li hemm regola tradizzjonali u generali ta' *"contra scriptum non scriptum testimonium non fertur".* Il-Qorti kompliet: *"Dina r-regola, osservata b'mod assolut fi zmien antik, gie ritenut li ghandha tigi mitigata (Vol.XXVII.i.870), billi kull kaz ghandu jigi ezaminat skond il-fattispecje tieghu (Vol.XXIX.ii.1090). Gie ritenut ukoll illi l-istess regola ma hijiex applikabbli f'dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni (Vol.XXIX.ii.1203); kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher illi l-kontraenti ghamlu kuntratt simulat biex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu, u* ***meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt*** *(Vol.XXX.i.603);"* Il-Qorti tal-Appell f'din l-istess sentenza kompliet tikkunsidra :*"Illi r-regola 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' mhix assoluta, u ssofri eccezzjoni f'certi kazi, kif gie mfisser fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Marzu 1951 in re "Blackman vs Apap Bologna". Il-principji li jirregolaw*

din il-materja skond il-gurisprudenza l-aktar ricenti huma dawn li gejjin :
1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f'dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f'dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali (Appell 31 ta' Mejju 1943, in re "Farrugia vs Piscopo", Kollez.Vol.XXXI.i.627);
2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu elucidate punti oskuri ta' kitba, jew f'kazi ta' mpunjazzjoni ta' dik il-kitba, izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga' car (Appell 26 ta' Mejju 1941, in re "Attard vs Mamo", Kollez. Vol. XXXI.i.441);
3. Ir-regola li kontra l-prova miktuba ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b'mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi ppruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma' l-att (App.17 ta' Jannar 1917, in re "Muscat vs Fiteni", Kollez. Vol. XXIII.i.780; Prim'Awla 27 ta' Jannar 1937 in re "Mifsud vs Mifsud", Kollez. XXIX.ii.1203; u Appell 20 ta' Jannar 1930 in re "Rizzo vs Anastasi");
*4. **Il-principju 'contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur' jibqa' jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt,** jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali: F'dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita' ghandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Dicembru 1947 in re "Mercieca vs Pace", Kollez. Vol. XXXIII.i.603);"*

3. Fil-fehma ta' din il-Qorti minn qari ta' dan il-kuntratt jidher bic-car li l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-konvenuta tittrasferixxi lill-attur kwalsiasi sehem spettanti lilha mill-fond Sugar Range, Triq ta' Xordin, Nadur. Fatt li jirrizulta in kwantu:-

(a) Fi klawzola numru erbgha (4) tal-kuntratt jinghad li, *"Inoltre l-komparenti Frances Muscat qed tassenja favur il-komparenti Goerge Xuereb id-drittijiet litigjuzi kollha fil-kawzi pendenti ma' certu Geoffrey Keith Whitehouse u certa Graziella Cutugno"*. It-trasferiment tad-drittijiet litigjuzi sar ovvjament ghaliex il-konvenuta kienet qeghda tittrasferixxi wkoll sehemha minn dawn iz-zewg porzjonijiet art li jifformaw parti mid-dar Sugar Range.

(b) Id-deskrizzjoni moghtija fir-rigward tal-konfini tal-proprjeta' li kienet oggett ta' l-imsemmi kuntratt, issahhah il-fehma tal-Qorti li dawn iz-zewg porzjonijiet art kienu nkluzi fit-trasferiment. Fil-fatt fil-kuntratt jinghad li d-dar hi konfinanti ma' proprjeta' ta' certu Whitehouse min-naha l-ohra ma' successuri ta' Joseph Muscat (l-awtur tal-kontendenti u missier il-konvenuta). Indikazzjonijiet li jkomplu jsahhu l-fehma tal-Qorti li dawn iz-zewg porzjonijiet art kienu nkluz fit-trasferiment li sar favur l-attur.

(c) Il-Qorti kellha l-opportunita' li tara dawn iz-zewg porzjonijiet art meta ghamlet access f'wahda mill-kawzi hawn fuq imsemmija, u tikkonferma li mid-daqs u l-konfigurazzjoni taghhom m'huwiex verosimili li l-intenzjoni tal-kontendenti kienet li dawn iz-zewg porzjonijiet art jew xi wahda minnhom ma jkunux inkluz bhala oggett tal-kuntratt 23 ta' Mejju 2005 fl-atti tan-nutar Dr. Enzo Dimech. Kull porzjon tikkonsisti f'passagg dejjaq li ma jservi l-ebda skop ghajr ghal dak li jkollu d-dar.

(d) Ix-xhieda moghtija mill-avukat Dr. Anton Refalo fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2007 turi minghajr ebda ombra ta' dubju li l-ftehim kien jinkorpora z-zewg porzjonijiet art li huma l-meritu ta' din il-kawza.

4. Fir-rigward tal-ewwel talba din ma tistax tigi milqugha in kwantu l-ligi ma tikkontemplax il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu. Wara l-hrug ta' mandat kawtelatorju, trid issir il-kawza ghall-jedd pretiz. Fil-kaz odjern dan il-jedd pretiz huwa proprju li l-kuntratt tat-23 ta'

Mejju 2005 atti nutar Dr. Enzo Dimech kien jinkludi dawn iz-zewg porzjonijiet art li jinsabu fil-gemb tal-fond oggett ta' dak il-kuntratt.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel talba tal-atturi bl-ispejjez kontra tieghu.

2. Tilqa' t-tieni, t-tielet, ir-raba' u l-hames talba tal-attur u tordna li l-att korrettorju ghandu jigi ppubblikat **fil-31 ta' Awwissu 2007 fil-11.00 a.m.** fil-bini tal-Qorti, Ghawdex min-nutar Dr. Enzo Dimech u ghal fini tal-hames talba l-Qorti qeghda tappunta lill-avukat Dr. Jean Paul Grech bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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