MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 120/2006

Joseph, Giljan, Annunzjata sive Nancy mart Edwin Borg, Victorina mart Coronato Sultana, Doris sive Maria Dolores mart Joseph Attard, Pia mart Jack Thewma, din ta' l-ahhar f'isimha propja u bhala mandatarja ta' ohtha imsiefra Margaret mart Anthony Borg ahwa Refalo

-Vs-

Jude Taddeo sive Teddy Refalo, u martu Mary Fortunata sive Mary Refalo

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-17 ta' Ottubru 2006 fejn l-atturi ppremettew li:

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-erbgha (4) ta' Ottubru elf disa mija sitta u disghin (1996), Nazzareno u martu Maria Refalo bieghu u ttrasferew lill-konvenuti 'd-

dar fix-Xaghra, Ghawdex, Saint Joseph Street, numru tlettax (13), inkluza il-kamra laterali illi hija uzata bhala garaxx, kollox liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha u bil-pussess vakanti.

Fuq il-kuntratt, gie stipulat, *inter alia*, illi l-vendituri qeghdin jikkoncedu lill-kompraturi l-fakolta' illi jkomplu jdahhlu l-vettura taghom fil-garaxx attigwu ghall-fond in vendita minghajr ebda titolu u b'mera tolleranza sa zmien sena mil-lum. Wara dik il-gurnata, il-kompraturi ghandhom jizgumbraw minn dan il-garaxx u r-raba ta' mieghu u jhalluhom a libera disposizzjoni tal-vendituri jew l-aventi kawza taghhom.

Nazzareno Refalo miet fid-disgha (9) ta' Jannar elfejn u erbgha (2004), u irregola s-successjoni tieghu b'testment fl-atti tal-istess Nutar tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Novembru elfejn u wiehed (2001), fejn innomina bhala eredi universali tieghu lil uliedu Julian, Teddy, Joseph, Victoria, Margarita, Annuziata, Doris u Pia fi kwoti ugwali bejniethom.

Id-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tal-istess Nazzareno Refalo saret b'att tan-Nutar Maria Vella Magro tad-dsatax (19) ta' Gunju elfejn u erbgha (2004). Meta saret dik id-dikjarazzjoni, l-atturi kienu taht l-impressjoni illi l-art 'Ta' Kristina' hawn aktar il-quddiem imsemmija u illi tifforma l-meritu ta' din il-kawza kienet kollha parafernali ta' ommhom – kif ukoll gie dikjarat fil-kuntratt ta' bejgh minn Nazzareno Refalo u Maria Refalo. Meta aktar tard saru izjed ricerki, instab illi kwota indiviza minn din l-art kienet inxtrat minn Nazzareno Refalo u martu Maria Refalo matul iz-zwieg taghhom, u ghalhekk bis-sahha ta' kuntratt dikjaratorju u korrettorju iehor fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tal-ghaxra (10) ta' Gunju elfejn u sitta (2006), l-atturi kkoregew l-att originali u nkludew fost l-assi tad-decujus anke is-sehem illi huwa kellu minn din l-art.

Maria Refalo, mart Nazzareno mietet fit-tlettax (13) ta' Dicembru elfejn u hamsa (2005), u irregolat is-successjoni taghha bit-testment fuq citat, unica charta ma' zewgha,

fejn innominat bhala eredi taghha lill-istess tmint (8) uliedha.

Id-dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* taghha, relattiv ghall-interessi tal-atturi, giet pubblikata min-Nutar Maria Vella Magro fl-ghaxra (10) ta’ Gunju elfejn u sitta (2006), u s-sehem spettanti lilha mill-art fuq imsemmija gie debitament inkluz u thallset l-imposta fuqu.

Il-konvenuti qeghdin jippretendu illi inkluza fil-bejgh a favur taghhom hemm porzjon art ‘Ta’ Kristina’ fil-limiti ta’ Xaghra, Ghawdex, fl-inhawi ta’ Triq San Guzepp, tal-kejl ta madwar mija u disghin metri kwadri (190m.k.) – precizament il-parti illi huma dawru u ccirkondaw b’hajt tal-kantun u fuq parti minn liema huma anke bnew xi kostruzzjoniet.

Illi tali pretensjoni tal-konvenuti hija totalment ingustifikata u infondata fid-dritt u fil-fatt, ghaliex mhux korrett jinghand illi l-art imsemmija giet trasferita minn Nazzareno u Maria Refalo.

Fost ohrajn, dan jirrizulta mis-segwenti konsiderzzjonijiet:

a. fil-kuntratt ta’ bejgh gie trasferit biss il-fond inkluz il-kamra laterali minghajr ebda riferenza ghal xi raba’;
b. ghall-kuntrarju gie dikjarat fil-paragrafu (b) tal-istess bejgh illi ‘r-raba ta’ mieghu’ thalliet f’idejn il-konjugi Refalo mnghajr ebda titolu u b’mera tolleranza ghal zmien determinat u stabbilit fl-istess kuntratt;
c. dan jikkuntrasta ukoll ma’ dik illi kien gie originarjament miftiehem bejn Nazzareno u Teddy Refalo. Ftehim dan illi kien inkorporat f’konvenju illi pero’ baqa’ qatt ma gie ezegwit, u fejn l-art de quo tissemma specifikament bhala li kienet ser tinbiegh lill-intimati.
d. sahansitra sat-30 ta’ Gunju 1996, Nazzareno Refalo kien ghadu jesprimi il-volonta’ tieghu dwar kif ghandhom jinqasmu l-assi tieghu, u f’notament illi ghamel dakinhar iddikjara illi l-art ‘Ta’ Kristina’ (cjoe’ l-istess art meritu ta’ din il-vertenza kif anke irrikonoxxa l-istess intimat f’ittra spedita ghan-nom tieghu fit-23 ta’ Gunju

2006) kellha tinqasam bejn is-sebat uliedu. L-atturi qeghdin hawnhekk jaghmlu riferenza ghal dik in-nota mhux b'xi mod bhala xi indikjazzjoni dwar kif ghandhom jigu divizi l-assi ta' Nazzareno Refalo izda unikament bhala prova tal-ferma mentis ta' Nazzareno Refalo illi dik l-art kienet baqghet dejjem tieghu;

e. l-art de quo qatt ma kienet tifforma l-parti integrali mid-dar mibjugha lill-konvenuti, u dan jista' jigi konfermat anke minn ezami ta' survey sheet ufficjali antecedenti id-data tal-akkwist tad-dar da parti taghhom, meta huma kienu jiddetjenu l-art b'mera tolleranza u minghajr titolu illi l-intimati kienu qabdu u ghamlu kostruzzjonijiet f'dik l-art u nifduha ghal mad-dar taghhom.

L-atturi ghalhekk iridu dikjarazzjoni illi din l-art mhijiex effettivament propjeta' tal-intimati konjugi Refalo, izda ghall-kuntrarju tifforma parti mill-assi ereditarji tal-genituri taghhom;

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti ma akkwistawx l-art fuq imsemmija, u cjoe' porzjon art 'Ta' Kristina' fil-limiti ta' Xaghra, Ghawdex, fl-inhawi ta' Triq San Guzepp, tal-kejl ta' madwar tmien mija u tnejn u sebghin metri kwadri (872m.k.) u konfinanti mil-lvant ma' beni tal-eredi ta' Nazzareno u Maria Refalo u in parti ma beni ta' Pawla Saliba u in parti ma beni ta' Carmela Camilleri, mill-grigal ma' beni ta' Saviour Agius, u lbic ma' sqaq, in parti ma' beni tal-werrieta ta' Ninu u Toni Refalo; kif ukoll porzjon art ohra ukoll maghrufa bl-istess isem u fl-istess inhawi tal-kejl ta madwar mija u disghin metri kwadri (190m.k.) konfinanti mil-lbic u nofsinhar ma' sqaq, lvant ma beni tal-intimati, u in parti mal-ewwel porzjon mill-istess raba' fuq imsemmija, u tramuntana ma' beni ta' Pawla Saliba bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tal-4 ta' Ottubru 1996 fuq citat;

2. Konsegwentement dik l-art ghandha tifforma parti mill-assi ereditarji ta' Nazzareno u Maria Refalo, u per konsegwenza intom ma ghandkom ebda dritt tkomplu fil-pussess tal-istess art (ghajr illi Teddy Refalo bhala ko-

eredi tal-genituri tieghu, hu kompropjetarju mas-seba' hutu l-ohra l-atturi);
3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw minn din ir-raba' u jhalluha a libera dispsoizzjoni tal-eredi ta' Nazzareno u Maria konjugi Refalo fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom moghti.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fid-9 ta' Novembru 2006 (fol. 57) fejn eccepew li:-

1. Preliminarjament ic-citazzjoni attrici hija irrita u nulla peress li ma tezisti ebda azzjoni fis-sistema guridika ta' pajjizna fejn il-Qorti tigi mitluba tiddikjara li 'intom ma akkwistajtux'. L-atturi riedu jesperixxu jew l-azzjoni konfessorja inkella l-azzjoni rivendikatorja izda certament mhux il-forma ta' azzjoni li ntentaw.

2. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-art *'de quo agitur'* giet legalment trasferita lill-konvenuti mill-genituri taghhom bil-kuntratt ta' bejgh imsemmi fic-citazzjoni.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Dicembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Fl-ewwel lok b'riferenza ghar-rikors prezentat mill-konvenuti fis-17 ta' Marzu 2008 (fol. 261), il-Qorti tichad it-talba in kwantu fit-tlett dokumenti a fol. 258-261 m'hemm xejn gdid li ma rrizultax fl-istadju tal-gbir tal-provi.
2. Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni l-konvenuti eccepew in-nullita' peress li jsostnu li ma tezisti l-ebda azzjoni fis-sistema guridika lokali fejn Qorti tigi mitluba tiddikjara li *"intom ma akkwistajtux"*. Il-konvenuti huma tal-fehma li l-atturi kellhom jaghmlu l-azzjoni konfessorja jew l-azzjoni

reivindicatoria izda certament mhux din il-kawza. Il-qorti ma taqbilx ma’ dan l-argument u konvenut m’ghandu l-ebda jedd jillimita dwar l-azzjoni li ghamlu l-attur. Minn qari tat-talbiet hu altru milli evidenti li l-oggett tal-kawza hu sabiex l-atturi jottjenu dikjarazzjoni li l-art mertu tal-kawza tifforma parti mill-assi ereditarji tal-genituri u ghalhekk ghandha tigi nkluza fil-qasma tal-wirt. L-atturi huma werrieta ta’ Nazzareno u Maria konjugi Refalo, kif wara kollox hu l-konvenut. Nullita’ tar-rikors guramentat trid tkun bazata fuq wahda mill-kazijiet dikjarati mil-ligi *expressis verbis* skond l-Artikolu 789 tal-Kap. 12. L-atturi bhala werrieta (flimkien mal-konvenut) tal-genituri ghandhom kull interess li jitolbu dikjarazzjoni li l-oggett tal-kuntratt ta’ bejgh li sar fl-4 ta’ Ottubru 1996[1] bejn it-testaturi u l-konvenuti ma kienx jinkludi l-art mertu ta’ din il-kawza. Dan in kwantu l-konvenuti qeghdin isostnu li l-oggett tal-bejgh kien jinkludi l-art. Talba li hi bazata fuq il-premessa li l-art retrostanti l-bini qatt ma giet trasferita mill-awturi taghhom, tant hu hekk li ppremettew li *“…. mhux korrett jinghad illi l-art imsemmija giet trasferita minn Nazzareno u Maria Refalo.”* (fol. 3). Imbaghad b’mod konsegwenzjali ghall-ewwel talba qeghdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni li l-art in kwistjoni *“…ghadha tifforma parti mill-assi ereditarji ta’ Nazzareno u Maria Refalo…..”* (tieni talba). Il-htiega ta’ din l-azzjoni bdiet meta l-kontendenti waslu biex jaghmlu dikjarazzjonijiet *causa mortis* u nqala’ dizgwid jekk l-art kienitx ghadha tifforma parti mill-wirt tal-genituri. Ghal finijiet ta’ kjarezza m’hemmx kwistjoni bejn il-kontendenti li l-art maghrufa ta’ Kristina tal-kejl ta’ madwar tmien mija u tnejn u sebghin metri kwadri (872mk), li tidher fil-pjanti a fol. 40 u 66, hi parti mill-assi ereditarji tal-konjugi Refalo. Dan minkejja l-fatt li l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li din l-art ukoll ma kienitx oggett tal-kuntratt ta’ bejgh tal-4 ta’ Ottubru 1996. Fic-cirkostanzi din l-eccezzjoni hi ghal kollox infondata u ghalhekk ser tigi michuda.

3. Fil-mertu l-kwistjoni tittratta art retrostanti ghall-fond numru 13, Triq San Guzepp, Xaghra, Ghawdex. Permezz ta’ kuntratt pubbliku datat 4 ta’ Ottubru 1996 u ppubblikat

[1] Fol. 8.

fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 8), il-konvenuti xtraw minghand il-genituri tal-konvenut (Nazzareno u Maria Giovanna konjugi Refalo) ***“….. d-dar fix-Xaghra, Gozo, Saint Joseph Street, numru tlettax (13) inkluza l-kamra laterali illi hija uzata bhala garage, kollox liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha u bil-pussess vakanti.”*** (fol. 10). Skond ma jinghad fil-kuntratt ta’ bejgh il-prezz kien ta’ erbatax-il elf lira Maltija (Lm14,000). Mal-kuntratt ta’ akkwist m’hemmx pjanta annessa. Fil-21 ta’ Gunju 1996 kien gie ffirmat konvenju li bih il-vendituri obbligaw ruhhom li *“…jbieghu lil Jude Thaddeus sive Teddy Refalo bin l-istess Nazzareno u Maria nee Zammit u martu Mary Refalo, bint il-mejjet Emanuel Attard u Helen nee Zammit imwieldin u joqghodu Xaghra, Gozo li jaccettaw u jobbligaw ruhhom li jixtru il-fond numru tlettax (13), Triq San Guzepp, Xaghra, Gozo inkluza l-kamra laterali illi tintuza bhala garage illi mhux dak imsemmi taht fil-paragrafu (f) u kif kollox jidher fuq l-annessa pjanta markata ‘X’”.”* (fol. 149). Dan versu l-prezz ta’ erbatax-il elf lira Maltija (Lm14,000). Mal-konvenju giet annessa pjanta u fih gie dikjarat li *“…. Dan il-fond jinsab gia’ okkupat mill-proposti kompraturi.”* (fol. 149). Il-pjanta annessa mal-konvenju hi l-istess wahda li kienet saret mill-perit Victor Bigeni fuq inkarigu ta’ Nazzareno Refalo u annessa ma’ rapport imhejji mill-istess perit. Dan ir-rapport hu datat 18 ta’ April 1991 (fol. 179) fejn f’item 4 jinghad li hi ***“Residence at St. Joseph Street Xaghra. This has an area of 313 sq. meters, the equivalent of two sizable plots. The improvements already done in the house are not to be considered in the estimate. Price Lm12,000.”***.

Fi klawzola (f) tal-istess konvenju jinghad li: *“il-vendituri qeghdin inoltre jikkoncedu lill-kompraturi il fakolta’ illi jkompli jdahhlu il-vettura taghha fil-garage attigwu in fond in vendita minghajr ebda titolu u b’mera tolleranza sa zmien sena mid-data tal-att. Wara dik il-gurnata il-kompraturi ghandhom jizgumbraw minn dan il-garage u r-raba’ ta’ mieghu u jhalluhom a libera disposizzjoni tal-vendituri jew l-aventi kawza taghhom.”* (fol. 149). Klawzola li giet riprodotta fil-kuntratt ta’ xiri 4 ta’ Ottubru 1996.

1. Fl-istadju tal-konvenju ma jista jkun hemm l-ebda dubju dwar x'kien l-oggett tal-ftehim, cjoe' l-bini u l-art retrostanti. Din tidher mill-pjanta annessa mal-istess konvenju (fol. 151) u ffirmata mill-genituri tal-konvenut u mill-istess konvenuti, u fejn jinghad li l-proprjeta' fiha kejl ta' tlett mija u tlettax-il metru kwadru (313 mk). Dan il-fatt m'huwiex kontestat mill-atturi tant li fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fid-29 ta' Frar 2008 iddikjaraw: *"L-esponenti ma humiex qeghdin isostnu illi ma kinitx l-intenzjoni ta' Teddie Refalo illi effettivament jakkwista u jsir proprjetarju tal-intier tal-fond u tal-art murija fuq il-pjanta annessa bhala Dokument X mal-konvenju. U lanqas ma qeghdin ighidu illi fil-mument illi gie ffirmat dak il-konvenju, mhux dik kienet l-intenzjoni ta' Nazzareno u Maria Refalo"* (fol. 256). Pero' jsostnu li wara li gie ffirmat il-konvenju sehhew cirkostanzi li wasslu biex il-vendituri jbiddlu l-fehma taghhom u jeskludu l-art mill-bejgh. Tant hu hekk li mal-kuntratt ta' akkwist ma gietx inkluza l-pjanta annessa mal-konvenju u fil-kuntratt ma saret l-ebda riferenza ghall-art in kwistjoni. Inoltre, jsostnu li l-art in kwistjoni dejjem kellha *"….identita' distinta u separata mid-dar, u kwindi ma tista qatt tigi konsiderata bhala semplici pertinenza ghad-dar."* (fol. 257).

2. Fil-fehma tal-Qorti l-pern tal-kwistjoni hi jekk fil-hin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt l-intenzjoni tal-partijiet kienetx li l-oggett tal-bejgh ikun limitat ghall-bini jew li jinkludi l-art murija fil-pjanta annessa mal-konvenju. Wiehed jistqarr li hemm argumenti kemm favur u kontra t-tezi li kull parti qeghda tressaq.

Min-naha tal-atturi, l-argumenti li ghamlu jinkludu li:-

(i) Mal-kuntratt ta' xiri ma gietx annessa l-pjanta li hemm mal-konvenju;
(ii) Wara li sar il-konvenju u l-atturi saru jafu l-entita' tal-proprjeta' li kienet ser tinbiegh lill-konvenuti, ma qablux ma' dak li kienu ser jaghmlu l-genituri taghhom. Tant hu hekk li Nazzareno Refalo kien laqqa' lill-uliedu u kien intlehaq qbil li l-art ma tigix inkluza fil-bejgh.

(iii) L-art in kwistjoni kienet tifforma parti mill-art ta’ Kristina u fil-kuntratt ta’ bejgh ma jinghadx li qeghda tigi trasferita xi parti minn din ir-raba’. Wara li gie ffirmat il-konvenut, Nazzareno Refalo kien ghamel dikjarazzjoni fejn semma xi proprjetajiet (fosthom “ta’ Kristina”) u ddikjara li jixtieq li meta jinbieghu *“…il-flus jinqasmu bejn l-ahwa Guzeppi, Giljan, Annunzjata, Margerita, Rina, Doris u Pia. Meta jiehdu s-somma ta’ Lm10,000 kull wiehed, Theddy jibda jaqsam maghhom.”* (fol. 46).

(iv) Meta l-konvenuti applikaw sabiex jinghataw sussidju fuq l-imghax tas-self li hadu (applikazzjoni datata 20 ta’ Gunju 1996), il-konvenuti ddikjaraw li l-fond ghandu kejl superficjali ta’ mija u sebghin metri kwadri (170m2) meta mill-provi rrizulta li meta tinkludi l-art in kwistjoni il-fond ghandu kejl superficjali ta’ 310 metri kwadri.

(v) F’testment li Nazzareno u Maria konjugi Refalo ghamlu fis-27 ta’ Novembru 2001 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 26) iddikjaraw li: *“it-testaturi jiddikjaraw illi meta huma bieghu lill-binhom Teddy d-dar numru tlettax (13) Saint Joseph Street, Xaghra, Ghawdex huma hafrulu mill-prezz (u ghalhekk tawh b’donazzjoni) is-somma ta’ ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000)….”*. Fit-testment ma jissemmix li kien hemm inkluz l-art.

3. Mill-provi rrizulta li qabel il-kuntratt ta’ xiri l-konvenuti kienu ilhom is-snin ighixu fil-fond 13, St. Joseph Street, Xaghra, Ghawdex. L-atturi kienu msefrin u mbaghad irritornaw lura f’Ghawdex. L-attur xehed li bdew ighixu f’din id-dar fis-snin tmenin. M’hemmx dubju li fl-1986 kienu qeghdin ighixu fiha, tant hu hekk li fit-22 ta’ Jannar 1986 giet iffirmata skrittura bejn Maria Refalo u l-konvenut dwar benefikati li dan tal-ahhar kien ghamel u li ried ikompli jaghmel fil-fond (fol. 142). Mill-assjem tal-provi l-Qorti m’hijiex konvinta li l-atturi rnexxielhom jaghtu prova sodisfacenti li l-art retrostanti l-bini u murija fil-pjanta annessa mal-konvenju ma kienitx inkluza fil-bejgh li sar fl-4 ta’ Ottubru 1996. F’dan ir-rigward jigi osservat li:-

(a) Il-Qorti ma tistax taqbel ma' dak li xehed Edwin Borg (seduta tat-30 ta' Marzu 2007[2]) li jsostni li fid-diskussjonijiet li kienu saru kien car li r-raba' li tissemma fil-kuntratt ta' bej gh *"… kienet ir-raba' illi hemm wara d-dar bin-numru tlettax (13) u l-garaxx."*. Kif diga' rajna din il-klawzola ("b") giet riprodotta mill-konvenju (fol. 149) f'liema stadju l-atturi stess qeghdin jaqblu li l-art retrostanti d-dar numru 13 kellha tkun parti mill-immobbli li ser jinxtara mill-konvenuti. Kuntrarjament ghal dak li jsostni Edwin Borg, il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-art li tissemma fi klawzola "b" (fol. 10 a tergo) kienet qeghda tirreferi ghall-art retrostanti l-istess garaxx u liema proprjeta' hi murija fil-pjanta (fol. 184) li ghamel il-perit Victor Bigeni fuq inkarigu ta' Nazzareno Refalo. Fir-rapport imhejji mill-istess perit Bigeni din il-proprjeta' hi deskritta bhala *"Garage at St. Joseph Street, Xaghra. This garage has an area of 95 sq. Meters."* (fol. 179). Il-klawzola fil-kuntratt ta' xiri taghmel riferenza ghall-garaxx u *"r-raba' ta' mieghu"*. M'hemmx dubju li l-art retrostanti l-fond 13 ma tistax titqies li tifforma parti mir-raba' ta' mal-garaxx u f'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti ma tistax tasal biex tikkonkludi li meta sar il-kuntratt l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-art retrostanti d-dar kienet kompriza fil-kelma raba' li tissemma' fi klawzola "b" (fol. 10 a tergo).

(b) Jekk kif ighidu l-atturi wara li gie ffirmat il-konvenju l-venditur i biddlu l-fehma (minhabba oggezzjoni ta' wliedhom) u riedu jeskludu l-art mertu tal-kawza wara l-oggezzjoni li ghamlu wliedhom, x'kienet ir-raguni li l-prezz indikat fil-konvenju u fil-kuntratt ta' bejgh baqa' identiku (erbatax-il elf lira Maltija Lm14,000) ? Ma nghatat l-ebda spjega jew gustifikazzjoni ghal dan il-punt ta' fatt. Ir-raguni tghidlek li kieku l-affarijiet graw skond il-verzjoni moghtija mill-atturi, il-prezz ma kienx jibqa' l-istess.

Inoltre, il-perit Victor Bigeni kien fuq inkarigu ta' Nazzareno Refalo ghamel stima (fl-1991) tal-proprjeta' fl-ammont ta' Lm12,000. Kif rajna l-proprjeta' kienet tinkludi l-art li l-atturi jsostnu li ma nbieghetx lill-konvenuti. Minn

[2] Fol. 72.

dakinhar sakemm sar il-kuntratt ta' bejgh kienu ghaddew iktar minn hames (5) snin. Fil-fehma tal-Qorti dan it-trapass ta' zmien u awment fil-valur tal-proprjeta' gie rifless fil-prezz ta' Lm14,000 u fis-somma ta' Lm10,000 li l-konjugi Refalo ddikjaraw li hafru mill-prezz[3] lill-konvenut, u fir-rigward ta' liema riedu li l-werrieta l-ohra jircievu kull wiehed is-somma ta' Lm10,000 kif ibbenefika l-konvenut.

(c) Fil-konvenju (fol. 133) jinghad li *"ghal kull buon fini jigi dikjarat illi dan il-fond jinsab gia okkupat mill-proposti kompraturi."*. M'hemm l-ebda raguni ghalfejn il-Qorti m'ghandix tifhem li din il-klawzola kienet qeghda tirreferi ghall-proprjeta' kollha oggett tal-konvenju (wara kollox fond wiehed kien qieghed jinbiegh li kien jinkludi l-art ta' wara). Hekk ukoll il-konvenut xehed: *"minn dak iz-zmien, jigifieri seventy nine (79)….. meta jien irritornajt lura mill-Canada lejn Malta, jiena u l-mara tieghi dejjem ghixna f'dan il-post.* ***Nikkonferma wkoll illi l-estensjoni tal-gardina kollha minn meta dhalt nghix f'dan il-post flimkien ma' marti, dejjem kienu fil-pussess tieghi.*** *Nikkonferma wkoll illi l-papa' kien jigi d-dar ghandna u dan peress illi l-papa' kien izomm il-kelb fil-parti ta' wara nett tal-gardina. Nikkonferma li din il-parti ta' wara nett tal-proprjeta' kienet parti mill-gnien, qeghda fl-iktar livell baxxu kont nuzaha jien biex fiha nizra' xi affarijiet u hemmhek il-papa' kien izomm il-kelb. Nikkonferma illi l-papa' kien baqa' jigi hemmhekk u jzomm il-kelb sakemm ghamilna l-konvenju bejnietna u mbaghad jien ghamilt l-applikazzjonijiet, xtrajt il-proprjeta' u zviluppajt."* (enfazi tal-Qorti - fol. 211). Fatti li fil-fehma tal-Qorti ma gewx kontradetti mill-atturi. Sahansitra Edwin Borg[4] xehed: *"Din ir-raba' m'ghandhiex faccata fuq Triq San Guzepp; tigi fuq wara tad-dar numru tlettax (13).* ***Fi zmien li sar il-bejgh ir-raba' kollha kienet qeghda tintuza minn Teddie Refalo. Refalo kienu ukoll juzaha qabel ma sar il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh Dok. "B". Kemm qabel u kemm wara sar l-imsemmi bejgh Teddie Refalo kien juzaha ghal skop agrikolu u ghadu sal-gurnata tal-lum jaghmel uzu minnha hu."***[5]. Wiehed

[3] Ara Sitt Artikolu tat-testment li sar fis-27 ta' Novembru 2001 (fol. 26).
[4] Ir-ragel tal-attrici Annunziata Borg.
[5] Fol. 73.

jistenna li kieku l-art retrostanti d-dar ma kienitx inkluza fil-bejgh u li wara kollox il-vendituri stess kienu jirrikonoxxu li kien okkupat mill-kompraturi, kien jissemma li din qeghda ghandhom b'tolleranza (kif wara kollox inghad fir-rigward *"..tal-garaxx u r-raba' ta' mieghu."*) u tigi eskluza b'mod espress fil-kuntratt. Inoltre, fit-testment li ghamlu Nazzareno u Maria konjugi Refalo fis-27 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 26) filwaqt li nghad li fir-rigward tal-fond 13, Triq San Guzepp, Xaghra li nbiegh lill-konvenut, mill-prezz hafrulu (u ghalhekk tawh b'donazzjoni) is-somma ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) ma ssemma xejn li l-konvenut qieghed jokkupa l-art mertu ta' din il-kawza b'tolleranza biss. Wiehed jistenna li jekk il-konvenuti kienu qeghdin jiddetjenu l-art in kwistjoni b'tolleranza (kif isosntu l-atturi[6]), kif gie dikjarat li r-raba' li taghmel mal-garaxx (li hi ferm izghar mill-art mertu tal-kawza) qeghda ghand il-konvenuti b'tolleranza kien jinghad l-istess fir-rigward tal-art retrostanti d-dar. Dan iktar u iktar jekk kif ighidu l-atturi kien intlehaq ftehim ma' Nazzareno Refalo li din l-art ma kellix tkun parti mill-bejgh. Inoltre, l-fatt li f'din l-art Nazzareno Refalo kien baqa' jidhol ghaliex kien izomm kelb, ma jfissirx b'daqshekk li din hi xi prova li mal-ohrajn twassal biex tikkonvinci lill-Qorti li l-intenzjoni kienet li jeslkludu l-art mill-vendita.

Ghall-atturi, sabiex l-art giet eskluza mill-bejgh kien bizzejjed li ma gietx annessa l-pjanta mal-kuntratt ta' bejgh. Il-Qorti hi tal-konvinzjoni li kieku l-vendituri riedu li l-art in kwistjoni ma tkunx parti mill-bejgh kienu jeskluduha espressament u fl-istess hin ighidu li qeghda ghand il-konvenuti b'tolleranza. Wara kollox hekk ghamlu fil-kaz tal-istrixxa art retrostanti l-garaxx (li hi ferm izghar minn dik retrostanti d-dar), u minn fejn il-Qorti qeghda tifhem li l-access kien minn l-art mertu ta' din il-kawza[7]. Il-proprjeta' li fid-data tal-akkwist kienet okkupata mill-konvenuti u li l-vendituri ma riedux li tkun oggett tal-bejgh, giet eskluza espressament permezz ta' klawzola *ad hoc*.

[6] Ara paragrafu 9(e) tar-rikors guramentat (fol. 3).
[7] L-atturi xehedu li mill-garaxx ma kienx hemm access ghall-istrixxa art retrostanti.

Inoltre wiehed jista' jasal biex iqies l-art retrostanti l-bini bhala accessorju. Skond l-Artikolu 1398 tal-Kodici Civili (Kap. 16):- *"Fl-obbligu tal-kunsinna tal-haga jidhol ukoll l-obbligu tal-kunsinna ta' l-accessorji u ta' dak kollu li ghandu jservi ghall-uzu ta' dejjem tal-haga nfisha."*. Ghalkemm din l-art kienet accessibbli mill-isqaq, kienet ukoll accessibbli mill-fond. Tant din l-art kienet destinata ghall-uzu tal-fond, li mill-provi rrizulta li sa mill-bidunett kienet fid-detenzjoni tal-konvenuti u meta Nazzareno Refalo nkariga lill-perit Victor Bigeni biex jaghmel stima tal-fond l-art giet inkluza bhala parti mill-proprjeta'. Il-Qorti tifhem li dan sar hekk mhux ghaliex il-perit hekk deherlu li kellu jaghmel imma ghaliex il-klijent (Nazzareno Refalo) hekk indikalu.

(d) Ghalkemm hu minnu li fl-applikazzjoni li ghamlu l-konvenuti sabiex jinghataw sussidju fuq l-imghax tas-self li hadu minghand il-Korporazzjoni Lohombus jinghad li *Total Floor Area* fiha 170 metri kwadri (fol. 204) u mill-atti rrizulta li l-proprjeta' kollha (inkluz il-bini) fiha kejl ta' cirka 310 metri kwadri, l-atturi jidher li ma qiesux li din l-applikazzjoni saret fl-20 ta' Gunju 1996 cjoe' gurnata qabel gie ffirmat il-konvenju. L-argument tal-atturi seta' forsi kellu sahha kieku l-applikazzjoni saret f'xi zmien wara li gie ffirmat il-konvenju. Dan apparti l-fatt li fl-istess applikazzjoni fil-parti **"Total plot area"** jinghad ***"see plans"***. Il-pjanti huma dawk li hemm ezebiti a fol. 115-117 u jirreferu ghall-permess ta' zvilupp mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar fl-4 ta' Gunju 1996 wara applikazzjoni li pprezentaw il-konvenuti fit-22 ta' Marzu 1996 (fol. 111). Hu altru milli evidenti li l-fatt li ssemma biss kejl ta' 170 metri kwadri ma tistax tinghata l-interpretazzjoni li qeghdin jipprovaw jaghtu l-atturi[8] ghaliex mill-istess pjanti (ara fol. 116-117) annessi mal-applikazzjoni ghall-ghoti ta' sussidju hu evidenti li kien hemm kejl ferm iktar minn 170 metri

[8] Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi argumentaw: *"Huwa pero' rilevanti il-fatt illi meta Teddie Refalo applika ghal sussidju minghand l-Awtorita' tad-Djar, il-perit tieghu stess indika illi l-kejl totali tal-proprjeta' tieghu kien ta' 170 metri kwadri; mentri in effetti jekk wiehed jkollu jaccetta it-tezi tieghu illi kemm id-dar kif ukoll l-art kontestata huma proprjeta' tieghu, il-kejl totali jintela ghal aktar minn tlett mija u ghaxar metri kadri (310mk). Il-kejl indikat mill-perit, invece, jikkombacja kwazi perfettament mal-kejl tal-art okkupata bil-bini tieghu (bejn 173mk u 180mk skond il-Perit)"*. (fol. 256)

kwadri. Minn dawn il-pjanti hu evidenti li l-parti l-kbira tal-art retrostanti l-bini hi inkluza bhala parti mill-proprjeta'.

(e) Min-naha tal-atturi ghamlu l-izvilupp wara li fl-4 ta' Gunju 1996 inhareg il-permess. M'hemmx dubju li l-art mertu tal-kawza giet imdawwra kollha b'hajt divizorju u sahansitra fuq il-parti ta' wara l-atturi bnew ukoll kamra (ara ritratt a fol. 220). Mill-*aerial photograph* tal-1998 prezentat mill-atturi (fol. 120) jidher li sa dak iz-zmien ix-xoghol kien tlesta. Dan hu konfermat ukoll mill-*bill of quantities* li hejja Saviour Bonello u datat 12 ta' Marzu 1997 (fol. 168) u l-pjanta annessa mieghu (fol. 173) intestata *Pedamenti* + *Basement* fejn tidher l-art mertu tal-kawza, u xogholijiet li saru f'dan ir-rigward (fol. 173). Minn dan id-dokument fuq il-parti ta' wara nett tal-proprjeta' tidher il-kamra (ossija l-pedamenti taghha) li tidher fir-ritratt a fol. 220. Ma rrizultax li fil-kors tal-izvilupp saret xi oggezzjoni min-naha tal-atturi jew Nazzareno u Maria konjugi Refalo (il-vendituri) u dan minkejja l-fatt li skond il-verzjoni moghtija minn Edwin Borg (ir-ragel tal-attrici Annunziata Borg) kien intlehaq ftehim (waqt laqgha li jghid li saret fl-Istitut ta' San Guzepp, Ghajnsielem) li l-art mertu tal-kawza ma tkunx inkluza fil-bejgh[9]. Il-Qorti ma tifhimx kif jekk verament kien jezisti dan il-ftehim, fl-istadju tal-izvilupp jew ghallinqas kif tlesta l-izvilupp hadd mill-atturi ma qajjem din il-kwistjoni mal-konvenuti u oggezzjona ghal dak li kienu qeghdin jaghmlu. L-attur Giljan Refalo kkonferma li dwar dan il-fatt ma tkellimx ma' missieru u lanqas mal-konvenut[10]. Hi stramba wkoll kif dan l-attur qal, waqt il-kontroezami, li sar jaf li huma sidien tal-art in kwistjoni *"meta fittixna ghax imbaghad mietet ommi u miet missieri u bdejna nfittxu l-affarijiet taghna, is-seba' (7) li ahna."* (fol. 82). Kompla jghid li kien sar jaf li ghandu sehem mill-art wara li, flimkien ma' hutu, marru ghand in-nutar (fol. 83). Dikjarazzjonijiet li fil-fehma tal-Qorti tikkontradici l-verzjoni tal-atturi li kien sar xi ftehim li l-art ma tigix inkluza fil-bejgh lill-konvenuti.

[9] *"F'dik il-laqgha kien sar ftehim li din il-bicca porzjon ma kellhiex tinghata mal-bejgh tad-dar, dik kienet wahda. L-ohra li l-ghaxart elef lira (Lm10,000) li gie kkalkulat li se jigi vvantaggjat huhom Teddie kellhom jinghaddu meta jsiru qasmiet, meta jsir bejgh."* (fol. 71).

[10] Fol. 81 (seduta tat-30 ta' Marzu 2007).

Lanqas mhu validu l-argument li ghamlu xi whud mill-atturi (bhal Giljan Refalo – fol. 79) li meta kien ghadu haj missierhom (Nazzareno Refalo) ma setghux jitkellmu. Kif ighidu li tkellmu meta missierhom gharrafhom li kien ser ibiegh il-proprjeta' lill-konvenuti, bl-istess mod setghu jitkellmu meta l-konvenuti ghamlu l-izvilupp. L-attrici Maria Dolores Attard qalet li meta l-konvenuti dawwru l-art bil-hajt divizorju, *"La jiena u lanqas hadd mill-ahwa ma kien qajjem oggezzjoni dakinhar.* ***Ir-raguni kienet li hadd minnha ma ried li jaqla' l-inkwiet u jinkwieta lill-genituri taghna****."* (enfazi tal-Qorti - fol. 91). Il-Qorti ma tifhimx din id-dikjarazzjoni gialadarba skond l-atturi kien hemm ftehim li l-art tigi eskluza u mill-provi rrizulta li l-izvilupp, tista' tghid, sar minnufih wara l-akkwist.

(f) Id-dikjarazzjoni li ghamel Nazzareno Refalo fit-30 ta' Gunju 1996 (fol. 46) ma tistax titqies li hi prova li l-art retrostanti l-bini ma kienitx parti mill-immobbli li xtraw il-konvenuti. Hu veru li f'dik id-dikjarazzjoni tissemma l-art ta' Kristina u l-konvenut jaqbel li l-art in kwistjoni hi maghrufa wkoll bhala ta' Kristina[11], pero' m'hemmx dubju li l-patrimonju tal-konjugi Refalo kien jinkludi fih art ohra ta' Kristina bhal per ezempju dik murija fil-pjanti a fol. 40[12] u fol. 66[13] li giet dikjarata li ghandha kejl ta' 872 metri kwadri (fir-rapport tal-perit Victor Bigeni (fol. 179) jinghad li fiha kejl ta' 868 metri kwadri). Ghalhekk dan il-fatt ma jistax ikun ta' konfort ghat-tezi tal-atturi.

Inoltre din l-art, maghrufa wkoll ta' Kristina, ghandha access mill-isqaq li jidher fir-ritratt AA4 a fol. 214. Fil-hajt divizorju li jidher fl-istess ritratt (fuq gewwa nett tal-isqaq) hemm bieb li l-Qorti qeghda tifhem li jaghti ghal gewwa l-imsemmija art. Dan il-bieb tista' tghid qieghed ma' gemb il-hajt ta' wara tal-kamra li bena l-konvenut u li tidher fir-ritratt AA15 (fol. 220). B'riferenza ghal dan il-bieb l-attur

---

[11] Ara l-ahhar paragrafu ta' l-affidavit (fol. 139).
[12] Annessa mal-*causa mortis* ta' Nazzareno Refalo li ghamlu l-atturi fl-10 ta' Gunju 2006 fl-atti tan-nutar Dr. Maria Vella Magro (fol. 33).
[13] Annessa mal-causa mortis ta' Maria Refalo li ghamel il-konvenut fit-12 ta' Gunju 2006 fl-atti tan-nutar Dr. Josianne Mifsud (fol. 62).

spjega: *"Nikkonferma li fit-tarf fejn jiena llum ghandi l-kamra wara netta tal-proprjeta' tieghi, f'dik il-parti mmarkata C fil-pjanta fol. one four six (146), il-papa' kien madwar sitt (6) snin ilu fetah bieb. Inkariga l-haddiema biex ghamlulu dan ix-xoghol u dan il-bieb proprjament qieghed jidher fil-pjanta a fol. one four three (143) u l-Qorti qed timmarkah bil-kulur isfar."* (fol. 209-210). Fatt li l-konvenut ma giex kontradett dwaru. Il-Magistrat sedenti mar jivverifika li jezisti dan il-bieb meta fil-mori tad-differiment, akkumpanjatt mill-ufficjal ezekuttiv Mario Portelli, dahal fl-isqaq u ra l-imsemmi bieb. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt hu fih innifsu ndizju iehor li l-art retrostanti l-bini kienet inkluza fl-akkwist. Mill-provi li tressqu l-Qorti waslet ghal konkluzjoni li Nazzareno Refalo kien ragel tal-affari tieghu li ma riedx li jhalli kwistjonijiet bejn uliedu wara l-mewt tieghu u ta' martu. Il-Qorti temmen li kieku l-art retrostanti l-bini ma kenitx inkluza fil-bejgh, ghaliex kif ighidu l-atturi l-vendituri bidlu l-intenzjoni fil-perjodu tal-konvenju minhabba l-oggezzjoni li qajmu l-atturi u l-konvenut kienu biss detenturi b'tolleranza, Nazzareno Refalo kien jaghmel dikjarazzjoni f'dan is-sens bil-miktub. Dan wara kollox kif kien ghamel (flimkien ma' martu) fir-rigward tas-somma ta' Lm10,000 li l-werrieta kellhom jircievu kull wiehed qabel il-konvenut. Dan iktar u iktar meta wiehed jiftakar li l-izvilupp li sar mill-konvenuti kien snin qabel il-mewt ta' Nazzareno Refalo.

(g) Ghalkemm l-atturi jsostnu li l-art retrostanti l-fond numru 13, Triq San Guzepp, Xaghra, Ghawdex tifforma parti mill-art ta' Kristina u li qatt ma kienet separata u distinta minnha, dan il-fatt m'huwiex korraborat mill-istimi li kien hejja l-perit Victor Bigeni fit-18 ta' April 1991 (fol. 179) fuq inkarigu ta' Nazzareno Refalo. Fil-fatt l-art mertu tal-kawza hi nkluza bhala parti mill-fond li nxtara mill-konvenuti, filwaqt li l-art l-ohra ta' Kristina hi nkluza f'item 1 u deskritta bhala *"Lands at alley of St. Joseph Street"* u murija fil-pjanta annessa (fol. 182) mal-istess rapport. Il-perit Victor Bigeni spjega li kien jaghmel xoghol ghal Nazzareno Refalo; *"jiena ghamiltlu diversi pjanti tal-proprjetajiet li kellu s-sur Refalo.* ***Jiena minn dak li niftakar hu li din il-mandra li tidher fil-pjanta a fol. 116 kienet dejjem tappartjeni ma' dan il-post.*** *U dan*

nasal ghal din it-tip ta' konkluzjoni mill-mod kif kien jitkellem mieghi missier l-ahwa Refalo. Il-memorja hekk qeghda tghidli." (fol. 177). Inoltre, dak li jista' jirrizulta mis-*survey sheets* m'huwiex rilevanti ghaliex il-Qorti hi moralment konvinta li l-vendituri ma kienux iqiesu din il-porzjon art bhala xi proprjeta' distinta u separata mill-bini.

(h) Ghalkemm mill-provi rrizulta li dik il-parti markata bl-ittra "C" fuq il-pjanta a fol. 146 (il-pjanta annessa mal-konvenju) m'hijiex inkluza fil-pjanta li saret ghal finijiet ta' hrug ta' permess (fol. 116), wiehed irid jiftakar li din il-pjanta saret qabel il-konvenju datat 21 ta' Gunju 1996. Konferma ta' dan hu t-timbru tas-Sanita' bid-data tal-14 ta' Mejju 1996 u iktar minn hekk li din il-pjanta kienet annessa mal-applikazzjoni prezentata mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar fit-22 ta' Marzu 1996 ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp.

(i) Fil-fehma tal-Qorti ma tistax issir analogija bejn il-bejgh li sar lill-konvenuti u l-proprjeta' li nghatat minn Nazzareno u Maria konjugi Saliba lil Paola Saliba u Carmela Camilleri. Proprjeta' li jirrizulta li qeghda ma' gemb dik mixtrija mill-konvenuti. Ghalkemm fit-testment tas-27 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-nutar Michael Refalo[14] jinghad li din il-proprjeta' nghatat a saldu ta' sehemhom mill-wirt, pero' fil-kaz taghhom it-trasferiment kien permezz ta' donazzjoni fejn ma jirrizultax li hallsu xi flus.

4. Mehud in konsiderazzjoni dawn ic-cirkostanzi l-Qorti ma tistax tasal ghal konkluzjoni li l-fatt li mal-kuntratt ta' akkwist ma gietx annessa l-pjanta li giet annessa mal-konvenju, allura jfisser li l-art retrostanti l-bini giet eskluza mill-kuntratt ta' bejgh. Ghalkemm hu minnu li din l-art kellha access ukoll minn bieb li hemm fl-isqaq, pero' kien hemm access ghaliha wkoll mill-bini permezz ta' tarag. Fic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li l-provi mressqa mill-atturi m'humiex tali li jikkonvincuha li l-bejgh li sar fl-4 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-nutar Michael Refalo ma kienx jinkludi l-art mertu tal-kawza u hi moralment konvinta li fiz-zmien tal-bejgh l-art in kienet tifforma parti mid-dar numru

[14] Fol. 26.

13, Triq San Guzepp, Xaghra, Ghawdex u l-intenzjoni kienet li t-trasferiment jinkludi l-art.

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

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

Tilqa' t-tieni eccezzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet tal-attur in kwantu dawn jirreferu ghall-art li fir-rikors guramentat giet indikata bhala art maghrufa ta' Kristina *"…tal-kejl ta' madwar mija u disghin metri kwadri (190mk) konfinanti mil-lbic u nofsinhar ma' sqaq, lvant ma' beni tal-intimat, u in parti mal-ewwel porzjon mill-istess raba' fuq imsemmija u tramunta ma beni ta' Pawla Saliba."* u li qeghda fil-pussess tal-konvenuti. Fir-rigward tal-art ta' Kristina li giet indikata li fiha kejl ta' 872 metri kwadri bizzejjed li jinghad li m'hemmx (u jirrizulta li qatt ma kien hemm) xi pretensjoni min-naha tal-konvenuti li din kienet inkluza fil-proprjeta' li xtraw permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Ottubru 1996 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo u ghalhekk it-talba hi wahda superfluwa. Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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