MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 120/2006/1

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 proprja u bhala mandatarja ta' ohtha msiefra Margaret mart Anthony Borg ahwa Refalo

v.

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

Il-Qorti:

Preliminari:

1.1 Dan hu appell interpost mill-atturi ghall-fini ta' riforma ta' decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Generali, fis-27 ta' Gunju 2008, u li fiha gie deciz hekk:

“Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta u tiddeciedi l-kawza billi:

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

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni u ghalhekk tichad it-talbiet tal-atturi 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 porzjoni mill-istess raba fuq imsemmija u Tramuntana ma' beni ta' Pawla Saliba,” u li qieghda fil-pusess 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.”

<u>L-appell tal-atturi</u>:

2.1 L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza surreferita u ghalhekk interponew appell minnha bit-talba li din il-Qorti:

“Tvarja s-sentenza appellata msemmija billi, filwaqt li tikkonferma illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tigi michuda, tilqa' t-talbiet kollha tal-atturi appellanti hekk kif dedotti fir-rikors guramentat taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.”

2.2 L-aggravji tal-atturi jistghu, in succint, jingabru fil-punti li gejjin:

(i) li minkejja li l-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghas-“sitwazzjoni fattwali”, kien messha wkoll ghamlet riferenza b’mod dettaljat ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-proprjeta` *de quo*. Hu pacifiku li certi partikolaritajiet u kundizzjonijiet, meta si tratta ta’ tasferiment ta’ immobbli, ghandhom jitnizzlu fl-istess kuntratt.

Ghalhekk, l-osservazzjonijiet tal-ewwel Qorti dwar il-fatt li certi dettalji importanti ma jirrizultawx mill-kuntratt, huma fallaci. Lanqas pjanta ma giet esebita mal-kuntratt li permezz tieghu l-konvenuti appellati jsostnu, skorrettement, li kienu akkwistaw ukoll parti mir-raba’ “Ta’ Kristina”. Id-dar innifisha ma kellha ebda access dirett ghat-territorju “Ta’ Kristina” izda biss ghal gewwa bitha li kienet retrostanti ghall-istess fond numru 13, St. Joseph Street, Xaghra, Ghawdex. Dan it-territorju “Ta’ Kristina” kien jestendi ghal oltre elf metru kwadru (1,000mk) u la kellu divizjonijiet u lanqas qasmiet. Il-fond tal-konvenuti ma kellu ebda access dirett ghalih u ghalhekk ebda parti minn dan it-territorju ma seta’ jitqies bhala estensjoni tieghu kif gie ritenut mill-ewwel Qorti. L-access kien provdut minn bieb li jaghti ghal sqaq, liema bieb inghalaq kif jidher mir-ritratt “Dok A” mehmuz mar-rikors ta’ appell. Xejn ma hu maghruf kif u meta dan il-bieb gie maghluq.

Kif setghet il-Qorti taghti affidament lix-xhieda moghtija mill-konvenut u tghid li l-posizzjoni kienet cara, meta l-istess konvenut stqarr hu stess li ma kienx car f’mohhu dwar kif kienu ezattament l-affarijiet, jistaqsu l-appellanti.

(ii) In forza tal-karta redatta minn missier il-kontendenti stess, jigifieri Nazzareno Refalo, ghandu jirrizulta illi kieku kien hemm xi intenzjoni li mill-art “Ta’ Kristina” tinghata xi parti lill-konvenut Teddy Refalo, l-iskrittura kienet taghmel riferenza “ghal dik il-parti rimanenti wara li tkun inqatghet il-parti li tkun ghaddiet ghand il-konvenut,” izda dan ma rrizultax ghar-raguni li ebda parti minn l-art “Ta’ Kristina” ma kellha tigi trasferita lill-konvenuti appellati.

Stranament, l-ewwel Qorti injorat l-importanza ta' din l-iskrittura li kellha tibqa' valida sal-mument tal-mewt tal-genituri, pero` mbaghad tat importanza lill-konvenju li tilef il-validita` tieghu fil-mument li sar il-kuntratt.

(iii) L-ewwel Qorti hadet zball rilevanti dwar l-applikazzjoni li ghamel il-konvenut mal-Lohombus Bank. Din l-applikazzjoni ma saritx jum qabel ma gie ffirmat il-konvenju izda sitt (6) ijiem wara. Kien il-konvenut innifsu li wara li sar il-konvenju hass li kellu jindika l-estensjoni tal-art li huwa kien ser jixtri – kienu l-konvenuti stess li nizzlu li huma akkwistaw biss 170 metri kwadri. Kien fl-interess taghhom li l-kovenuti jkunu precizi billi juru ezattament l-estensjoni kollha tad-dar taghhom;

(iv) Li kieku l-ewwel Qorti ezaminat sew il-provi dwar il-prezunt nuqqas ta' opposizzjoni min-naha tal-atturi kienet tasal ghal konkluzjoni differenti.

Il-fatt li hadd ma tkellem meta l-genituri kienu ghadhom hajjin, jigifieri fiz-zmien meta l-proprjeta` ma kienitx tal-atturi, ma jistax jittiehed bhala argument kontra l-atturi.

(v) Il-prezz tal-bejgh li gie stabbilit bhala l-ammont li kellu jhallas Teddy Refalo kien wiehed fittizju. Jidher li t-tahwid li ghamel l-istess konvenut dwar il-prezz tal-bejgh, gie injorat mill-Qorti biex hija spiccat tuza l-valuri li dehru fuq il-konvenju u fil-kuntratt bhala parti mir-ragjonament taghha li fuqha sejset il-gudizzju taghha.

<u>Ir-risposta tal-Apellati</u>:

3. Il-konvenuti appellati wiegbu hekk:

i) In linea preliminari, id-dokument konsistenti f'ritratt li gie esebit mill-appellanti mar-rikors ta' appell gie pprezentat b'mod proceduralment irritu u mhux skont l-Art. 150 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u ghalhekk ma jistax jigi kkunsidrat bhala prova.

ii) Ma huwa veru xejn li min jaghmel kuntratt hu obbligat li jaghti d-dettalji kollha dwar il-proprjeta` li qed jixtri. Hemm bizzejjed dettalji li jaghmlu l-proprjeta` identifikabbli.

iii) Il-kritika tal-appellanti kontra dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti ma taghmilx sens. Jekk il-gnien li kien gie segregat mill-kumplament tat-territorju “Ta’ Kristina” kien qieghed jintuza minn min kien qed jokkupa l-fond li jmiss mieghu, isegwi li tali gnien kien qieghed jitqies bhala accessorju ghad-dar.

Il-pjanta li giet epprezentata ghal fini ta’ self turi l-pjanta in kwistjoni u din tinkludi l-gnien anness maghha.

Il-hajt tal-gnien tela’ appena sar l-akkwist u dan kien snin qabel il-mewt tal-konjugi Refalo u dawn m’ghamlu ebda oggezzjoni. Min-naha l-ohra, l-art “Ta’ Kristina” li ghada in divizjoni u hija separata mill-gnien tal-fond *de quo* hija accessibbli mill-isqaq li hemm magenb il-fond kif giet deskritta u ppjantata mill-Perit Victor Bigeni.
Dwar il-karta redatta minn missier il-kontendenti, ghandu jinghad li l-fatt illi l-art deskritta fiha bhala “Ta’ Kristina” ma kienitx tinkludi l-gnien tal-konvenuti u ma tnaqqas xejn mill-konsistenza tal-proprjeta` appartenenti lill-konvenuti.

Id-diskrepanza fil-kejl li hemm fl-applikazzjoni li giet sottomessa mill-konvenuti biex jiehdu self minghand il-Lohombus fir-rigward tal-estensjoni tal-immobbli tal-konvenuti tirrizulta ampjament spjegata fix-xhieda moghtija mill-A.I.C Victor Bigeni u din il-kwistjoni dwar il-kontenut tal-applikazzjoni ma kellhiex tincidi fuq il-mertu tal-vertenza. L-iffirmar tal-konvenju kien kontemporanju ghall-applikazzjoni u l-konvenju bil-pjanta mieghu kien jinkludi l-gnien.

L-atturi qajmu l-pretensjoni taghhom sitt snin wara l-mewt tal-awtur taghhom, Nazzareno Refalo. Tkellmu biss wara li marru ghand in-Nutar Maria Vella Magro biex issir id-denunzja. L-okkupazzjoni tal-garaxx min-naha tal-konvenuti taht mera tolleranza ma kellha x’taqsam xejn dwar l-asserzjoni tat-titlu taghhom fuq il-gnien *de quo* u li

dwaru l-atturi naqsu milli jiehdu xi passi hlief wara hafna snin u wara li qaghdu fuq in-Nutar Vella Magro. Nazzareno Refalo, missierhom, qatt ma ha xi passi kontra l-konvenuti ghax dan ma setax jiehu azzjoni jew imur kontra dak li ntrabat bih.

Mhux minnu li l-prezz ghall-akkwist tal-fond min-naha tal-konvenuti tal-fond *de quo* kien wiehed fittizju. Il-prezz fuq il-konvenju kien l-istess wiehed li deher fuq l-att ta' trasferiment.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

4. Qabel ma din il-Qorti tghaddi biex tiddelibera dwar il-mertu, jinhtiegilha tipprovdi dwar pregudizzjal koncernenti dokument – kopja fotostatika ta' ritratt, markat "Dok A" – li gie esebit u anness flimkien mar-rikors ta' appell mill-atturi appellanti. Il-kontro-parti appellata qieghda toggezzjona ghall-produzzjoni tieghu.

L-appellanti jiggustifikaw il-htiega li jipproducu dan ir-ritratt *in parte* ghall-fatt li, skont huma, l-ewwel Qorti ddikjarat li zammet access fuq il-post fl-assenza taghhom. L-appellati jinsistu li l-produzzjoni ta' dan id-dokument hija irritwali.

Din il-Qorti jidhrilha li l-appellanti kienu proceduralment korretti li jannettu d-dokument *de quo* mar-rikors ta' appell, indipendentement mill-fatt dwar jekk kienux gustifikati jew le li jaghmlu dan bhala prova "gdida". Issa billi jidher li l-ewwel Qorti dehrilha opportun li taghmel xi kostatazzjonijiet *de visu* informalment fuq il-post, ghalkemm dan seta' facilment sar fil-presenza ta' kulhadd, b'daqshekk ma jistax jinghad li nzamm xi access formali. Fic-cirkostanzi, pero`, din il-Qorti thoss li m'ghandhiex tordna l-isfilz tad-dokument (Dok A) li gie esebit mill-appellanti. F'kull kaz, ghandu jirrizulta abbundantement li l-ewwel Qorti strahet maggorment fuq ix-xhieda prodotta fil-kors tas-smiegh tal-kawza kif ukoll ezami dettaljat u minuzjuz tal-pjanti u *survey sheets*, u atti notarili u dokumenti ohra li gew prodotti bhala parti mill-provi tal-kontendenti.

5. Jidher evidenti mill-aggravji tal-atturi li l-appellanti qeghdin jilmentaw primarjament mill-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti qabel ma hija waslet biex tiddeciedi bil-mod kif iddecidiet.

In linja generali, ghandu jigi rilevat li hija ormaj prassi, u hemm ukoll gurisprudenza stabbilita ta' din il-Qorti fl-istess sens, li f'kaz fejn l-appell ikun ibbazat fuq apprezzament ta' provi, il-Qorti m'ghandhiex tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dik li tkun saret mill-ewwel Qorti, hlief ghal ragunijiet gravi u impellenti, u fejn mir-rikonsiderazzjoni tal-atti kollha processwali, ikun jirrizulta li l-ewwel Qorti ma setghetx ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li fil-fatt tkun waslet ghaliha. Issa fil-kaz in ezami m'ghandu jkun hemm ebda dubju li l-ewwel Qorti, li quddiemha nstemghu u ngabru l-provi, mhux biss jidher li ezaminat b'mod approfondit l-argumenti kemm ta' naha u kemm ta' ohra imma ghamlitha anke cara li, ghalkemm *'in ultimi analisi'* hija ddecidiet kontra t-talbiet attrici u cahdithom, hasset il-bzonn li tghid hekk:
"Wiehed jistqarr li hemm argumenti kemm favur u kontra t-tezi li kull parti qieghda tressaq."

Wara dan, l-ewwel Qorti ghaddiet biex telenka wiehed wiehed l-argumenti avvanzati min-naha tal-atturi. Kien mela evidenti li l-ewwel Qorti kienet edotta sew dwar il-vertenza li riedet tirrizolvi qabel ma ghaddiet biex tippronunzja ruhha u tiddeciedi naha jew ohra.

6. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, il-pern tal-kwistjoni hu jekk fil-hin tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt l-intenzjoni tal-partijiet kienitx li l-oggett tal-bejgh ikun limitat ghall-bini, jew dik li kienet invece tinkludi wkoll l-art murija fil-pjanta li kienet giet annessa mal-konvenju, liema pjanta pero` ma gietx annessa mal-att ta' trasferiment. Issa ghalkemm wiehed jista' jaghmel l-inferenzi tieghu dwar in-nuqqas ta' pjanta mal-att finali, tajjeb li jinghad ukoll li l-konvenuti kienu ilhom snin jghixu fil-fond *de quo*, jigifieri numru 13, St. Joseph Street, Xaghra, Ghawdex, filwaqt l-atturi ghamlu snin imsefrin. L-ewwel Qorti di fatti kkostatat li m'hemmx dubju li l-appellati kienu zgur gia` jabitaw fil-

fond fis-sena 1986 filwaqt li l-bejgh sehh fl-4 ta' Ottubru 1996. L-ewwel Qorti ma jidhirx illi sabet ix-xhieda tal-atturi, partikolarment dik moghtija minn Edwin Borg, ir-ragel ta' Annunzjata Refalo u ta' Giljan Refalo, ko-attur, ghal kollox attendibbli. Fil-fatt, anke din il-Qorti setghet tinnota li ghalkemm l-atturi, tramite x-xhieda moghtija minnhom ghall-ewwel jaghtuk impressjoni ta' certezza, fl-assjem pero` u meta sarulhom lil xi whud minnhom domandi mill-Qorti stess jew in kontro-ezami, issib li wara kollox m'humiex daqstant certi dwar il-fatti u gieli juru ezitazzjoni. Effettivament, jidher sew li l-pretensjonijiet min-naha tal-atturi fuq din il-porzjoni raba tnisslu proprjament wara li n-Nutara Maria Vella Magro gibditilhom l-attenzjoni taghhom li hija kienet irriskontrat diskrepanzi b'dak li hu kejl tal-estensjoni tal-proprjeta` trasferita lill-konvenuti u kien minn hemm li l-atturi dlonk "twebblu" li parti mill-immobli u pertinenzi gia` posseduti mill-konvenuti kienu taghhom ukoll bi dritt *qua* komproprjetarji tal-estensjoni shiha tat-territorju "Ta' Kristina".

7. Hu minnu li certi dettalji u partikolaritajiet biex tigi identifikata l-estensjoni shiha tal-immobbli akkwistata mill-konvenuti kellhom jidhru sew fil-mument li gie ppubblikat l-att ta' trasferiment. Izda hemm provi sufficjenti li juru li meta Nazzareno Refalo, missier u l-awtur fit-titlu tal-kontendenti, pogga l-firma tieghu fuq il-kuntratt finali dwar il-fond 13, St Joseph Street, Xaghra flimkien ma' ibnu, il-konvenut Teddy Refalo, it-tnejn li huma kienu edotti dwar l-estensjoni preciza ta' dak li kien qieghed jigi ttrasferit. Il-fatt li ma gietx esebita l-pjanta illi dehret fuq l-att tal-konvenju antecedenti ghall-kuntratt ghalhekk ma biddel xejn. Wara kollox, jirrizulta sufficjentement li l-konvenut u l-familja tieghu kienu ilhom is-snin jokkupaw u jabitaw dan l-ambjent u l-partijiet attinenti ghalih. Meta l-konvenut tella' hajt madwar il-gardina adjacenti ghall-fond, parti mir-raba' maghruf bhala "Ta' Kristina", hadd ma ha passi kontra tieghu, lanqas il-missier ma ha passi. Il-fatt l-iehor, imbaghad li ma' din il-proprjeta` kien hemm ukoll garaxx li kien fil-pussess tal-konvenuti b'mera tolleranza u li l-konvenuti riedu jibqghu fil-pussess tieghu ma jnaqqas xejn mit-titlu taghhom dwar il-fond lilhom trasferit u l-

pertinenzi tieghu, fosthom ir-raba' *de quo*. Il-verita` hi li, kif ikkummentat tajjeb l-ewwel Qorti, f'dan il-kaz hemm argumenti validi kemm fuq naha u kemm fuq ohra, izda stante li l-azzjoni qieghda ssir min-naha tal-atturi appellanti, u l-pussess tal-parti kontestata, ilu zmien f'idejn il-konvenut, il-prova kienet maggorment tispetta lill-atturi u dan ghar-raguni li *"probatio incumbit ei qui dicit non ei qui negat"*. Bil-maqlub tax-xhieda prodotta min-naha tal-atturi li fil-fazi tal-kontro-ezami tinhass ezitanti, ix-xhieda prodotta mill-konvenuti u partikolarment dik moghtija mill-A.I.C Victor Bigeni hija sufficjenti biex tinduci lill-Qorti tiddeciedi kontra t-talbiet tal-atturi ghax, kif qalet il-Qorti tal-ewwel grad,

"Mill-assjem tal-provi l-Qorti m'hijiex konvinta li l-atturi rnexxilhom 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,"

Is-suespost huwa konfortat u sufragat ukoll mill-konsiderazzjoni l-ohra, rilevata mill-ewwel Qorti, li ftit jaghmel sens li, kif jghidu l-atturi, issir oggezzjoni de parti taghhom dwar l-inkluzjoni l-art mertu tal-vertenza, u li wara jsir ftehim (?) li din ghandha tigi allura eskluza, biex imbaghad il-prezz miftiehem ta' Lm14,000 jibqa' invarjat. Dan hu argument qawwi li certament kien jimmilita kontra t-tezi tal-atturi. Apparti l-fatt illi li kieku kien hemm tali eskluzjoni – haga kontestata u michuda mill-appellati konvenuti – bidla ta' din il-portata zgur kienet timmanifesta ruhha fl-att ta' trasferiment. Minn dan kollu pero` ma jirrizulta xejn. Oltre l-fatt li fuq l-istima ta' bejgh originali tal-proprjeta` *de quo* li kienet fl-ammont ta' Lm12,000 fis-sena 1991, din giet awmentata b'Lm2,000 tenut kont tad-dekors ta' perjodu ta' hames (5) snin sakemm gie ffinalizzat l-att finali ta' trasferiment.

8. Hija l-fehma kkonsidrata ta' din il-Qorti, wara li hija gharblet mill-gdid il-provi akkwiziti, li l-ewwel Qorti la kienet "fallaci" f'dak li gie ritenut minnha u lanqas kien hemm fatti rilevanti li gew injorati jew skartati minnha. Dak li jirrizulta hu, invece, li l-ewwel Qorti qieset il-provi <u>kollha</u> kemm ta' naha u kemm ta' ohra u fl-ahhar, wara

mortivazzjoni ferm dettaljata u studjata, waslet ghad-decizjoni taghha. Fi kliem iehor, ma kien hemm xejn skartat jew azzardat fir-ragonament tal-ewwel Qorti, u din il-Qorti ma tara li hemm ebda raguni l-ghala ghandha tiddipartixxi u tvarja dak li gie deciz. Ovvjament ghandhom kull dritt l-atturi appellanti li jibqghu tal-fehma li t-tezi taghhom hija l-aktar wahda attendibbli, imma darba li l-Qorti ma tikkondividix tali fehma, ma hemm xejn aktar x'wiehed jelabora dwaru.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti jidhrilha li l-aggravji tal-atturi huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u qeghdin jigu respinti;

Ghaldaqstant qeghda tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata tichad l-appell tal-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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