MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 145/2006/1

Beatrice Catania

v.

Carmelo Mizzi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat fl-24 ta' Frar, 2006, li jaqra hekk:
"1. Illi l-konvenut kien xtara minghand l-attrici b'kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef tal-5 ta' April, 1989, il-flat numru sitta (6) fil-korp ta' flats numru tmienja u sittin (68) maghrufa bhala 'Marpin Flats', f'Saint George's

Street, San Pawl il-Bahar bl-intrata tarag, bejt u dranagg komuni mal-flats l-ohra (Dok. A anness);

“2. Illi kif jaf ben tajjeb il-kompratur, fin-negozjati ta’ bejn il-partijiet kien miftiehem li l-flat numru 6 fl-imsemmi korp ta’ bini kellu jinbiegh **bl-uzu** tat-tarag, bejt u dranagg komuni u mhux b’titolu iehor.

“3. Illi l-partijiet ghaddew ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ vendita u bi zvista gie dikjarat li l-flat qieghed jigi mibjugh *‘bl-intrata, tarag, bejt u dranagg komuni mal-flats l-ohra’;*

“4. Illi ghalhekk hemm lok li tali zball maghmul fil-kuntratt ta’ trasferiment favur il-konvenut fl-atti tal-hamsa (5) ta’ April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef jigi korrett sabiex dak l-att ikun jirrifletti n-negozju li sar bejn il-partijiet;

“5. Illi l-konvenut stess **qabel** li hemm zball fil-kuntratt u gie nterpellat sabiex jidher fuq att korrettiv sabiex dan l-izball jigi ratifikat, izda baqa’ inadempjenti;

“Jghid l-istess konvenut ghaliex m’ghandiex din l-Onorabbli Qorti:

“1. Tiddiikjara li fir-raba’ (4) paragrafu tal-att ta’ trasferiment tal-hamsa (5) ta’ April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef bejn il-partijiet, bi zvista possibilment gie wkoll trasferit parti ndiviza tal-intrata, tarag, bejt u dranagg ta’ l-imsemmi flat u li tali trasferiment kien idoneu u zbaljat u ma kienx jirrifletti l-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet;

“2. Tordna l-korrezzjoni mehtiega, ghall-att ta’ trasferiment fuq imsemmi billi jigi ndikat b’mod car li l-kompratur qieghed jakkwista dritt ta’ uzu ta’ l-intrata, tarag, bejt u dranagg ta’ l-imsemmi flat;

“3. Konsegwentament tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att korrettorju necessarju u tinnomina wkoll kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci

fuq l-istess att kif ukoll tiffissa d-data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess;

“Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata li ressaq il-Konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
“1. Illi fl-ewwel lok trid tigi kjarita l-ewwel talba stante n-nebolozita taghha fost ohrajn ghax tikkontjeni pluralita’ ta’ azzjonijiet li m’humiex kompatibbli, u fin-nuqqas l-esponent ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

“2. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, dak li gie pattwt bejn il-kontendenti huwa car kristallin u ma jaghtix lok ghall-ebda nterpretazzjoni u l-anqas kien frott ta’ zball u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-imsemmija Beatrice Catania.

“3. Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz abbazi ta’ dak li jipprovdi l-Artiklu 2140 tal-Ligijiet ta’ Malta llum il-partijiet mertu tal-kawza gew akkwistati mill-esponent permezz ta’ preskrizzjoni decennali u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta’ Novembru, 2008, li in forza taghha cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra taghha;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“F’dina l-kawza r-rikorrenti qed titlob li jigi dikjarat li fil-kuntratt ta’ trasferiment tal-hamsa (5) ta’ April, 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Francis Micallef bejn il-partijiet, bi zvista giet trasferita parti ndiviza tal-intrata, tarag, bejt u drenagg tal-flat u li tali trasferiment kien zbaljat billi kull ma nbiegh kien biss id-dritt ta’ uzu ta’ l-intrata, tarag, bejt u dranagg ta’ l-imsemmi flat.

“**Risposta**

"L-intimat wiegeb li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u ma jaghti lok ghall-ebda nterpretazzjoni u lanqas kien frott ta' zball. Inoltre fi kwalunkwe kaz llum il-partijiet tal-post mertu tal-kawza gew akkwistati mill-intimat permezz ta' preskrizzjoni decennali abbazi ta' dak li jipprovdi l-Artiklu 2140 tal-Ligijiet ta' Malta.

"**Kontestazzjoni dwar l-arja tal-bejt biss.**

"Illi permezz ta' verbal tat 12 ta' Novembru 2007 ir-rikorrenti llimitat it-talba taghha ghar-rigward ta' l-arja tal-flat biss.

"**Kontestazzjoni**

"Ir-rikorrenti tikkontendi li l-bejt dejjem kien in kommuni bi dritt ta' uzu, u hija qatt ma beghet il-bejt lill intimat. Tghid li hi ma kientx is-sid ta' l-arja ghalhekk qatt ma setghet tbiegh l-istess bejt. Il-post kellu jinbiegh bl-uzu tal-bejt u tal-partijiet kommuni, izda fil-fatt meta l-intimat akkwista l-post permezz tal-kuntratt tal 5 ta' April 1989 bi zball tnizzel il-kliem "bl-entrata, tarag bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra".

"Min-naha l-ohra l-intimat jsostni li mill-qari tal-klawzola in kontestazzjoni jidher car li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u inekwivoku u ma jaghti lok ghall ebda interpretazzjon u lanqas kien frott ta' xi zball. F'din il-klawzola ma hemm xejn li hu ambigwu jew li ghandu jigi interpretat.

"**Konsiderazzjonijiet**

"Fil-kaz in ezami hi ta' importanza vitali dik il-klawsola tal-kuntratt fejn gie dikjarat x'kien qed jigi trasferit mill-koncedent u x'kien qed jigi accettat mill-akkwirent.

"Bis-sahha tal-kuntratt tal 5 ta' April 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, (ara fol 4) ir-rikorrenti **bieghet** u ttrasferiet lill Carmelo Mizzi li accetta li jixtri u jakkwista l-flat numru 6 fil-korp ta' appartamenti bin numru 68 Marpin

Flats f'St George's Street, San Pawl il-Bahar **bl-entratura tarag bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra.**

"Ir-rikorrenti xehdet li l-bejt kien in komuni bi dritt ta' uzu u hi ma kienitx bieghet il-bejt lill-intimat u ma setghetx taghmel dana ghax l-arja ma kienitx taghha.

"Dwar dan l-argument tar-rikorrent il-Qorti tirrileva li fil-kuntratt ta' donazzjoni li permezz tieghu hi akkwistat l-post numru 6 ma jidher minn imkien li kienet giet eskluza l-arja ta' l-appartament, ghalhekk ir-rikorrent ma tistax tghid li l-arja ma kienitx taghha.

"Ir-rikorrent tghid ukoll li n-Nutar Micallef kien ha zball fis-sens li bi svista gie dikjarat li l-flat qieghed jigi mibjuh 'bl-entratura bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra', mentri fil-fatt kellu jkun hemm biss biegh bl-uzu tal-bejt, tarag u drenagg.

"Illi l-Codici Civili jipprovvdi fl-artikolu

"**1002.** Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni.

"**1003.** Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom **il-partijiet kollha,** kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.

"Fil-kaz in ezami r-rikorrenti mhux qed tghid li l-kliem fil-kuntratt ma kienx car izda qed tallega li sar zball min-Nutar, li minflok nizzel li kien qed jinbiegh l-appartament bl-uzu tal-bejt tnizzel li l-appartament inbiegh bil-bejt in komun.
In-Nutar Frans Micallef xehed li lill rikorrent kien ghamillha diversi kuntratti u mhux dana biss. Lill partijiet kien tahom kopja tal-kuntratt u hadd ma kien kellmu aktar dwarhu jew qallu li kien hemm xi problema, hlief illum wara 19 il-sena.

"Mill-provi prodotti jirrizulta li dan ma kienx l-ewwel kuntratt li ghamlet ir-rikorrenti u meta sar dana l-kuntratt

kienu saru negozjati qabel u waqt il-kuntratt ir-rikorrenti kienet assistita minn zewgha. Il-kuntratt inqralha u xehdet li kienet qed tifhem x'kien qed jinghad fil-kuntratt. Wara xi hmistax in-Nutar kien baghat lill-partijiet kopja tal-kuntratt u hadd mill-kontendenti ma gibidlu l-attenzjoni li kien sar xi zball. Kien biss wara 17 il-sena li r-rikorrent qajmet din il-kwistjoni li kien sar xi zball. Il-konvenut pero' dejjem sostna li ma sar ebda zball u ghalhekk kien oppona li jsir att korrettorju li qed titlob ir-rikorrenti.

"Jirrizulta mill-qari tal-klawzola in kwistjoni li qed tigi kontestata li dak li gie pattwit bejn il-partijiet huwa car u ma hemm xejn ambigwu li jehtieg li jigi interpretat. Ghalhekk lanqas ma hu l-kaz li l-Qorti tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet aktar u aktar meta mhux il-partijiet kollha qed jaqblu li sar zball.

"Il-Qorti tirrileva li jekk meta nqara l-kuntratt ir-rikorrenti ma apprezzax l-import legali ta' dak li kienet qed tittrasferixxi t-tort ma hu ta' hadd hlief taghha stess, u ma messietx iffirmat dokument ta' piz legali minghajr ma talbet parir professjonali dwar l-effetti ta' dak li kien se tiffirma, jew li ticcekkja l-kuntratt biex tara li dak li nkiteb kien dak li kienu ftehmu l-partijiet.

"Fl-ahharnett il-Qorti tinnota li hi ma fehmitx jekk ir-rikorrenti bil-verbal tat 12 ta' Novembru 2007 kienitx qed timplika li l-partijiet l-ohra kienux inbieghu in kommun u mhux ghal uzu biss kif issa qed tghid li kellu jinbiegh il-bejt.

"Finalment il-Qorti tiddeciedi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzoni li fic-cirkostanzi stante li l-intimat akkwista l-flat legalment skond il-kuntratt mhux il-kaz li jigi deciz ukoll li hu akkwista l-post bil-preskrizzjoni."

Rat ir-rikors tal-appell tal-attrici li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi talbet li din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar it-28 ta' Novembru, 2008, u konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-

attrici appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha ghar-ragunijiet minnu premessi, stqarr li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata fl-intier taghha;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat;

Illi jirrizulta li b’kuntratt ippubblikat fil-5 ta’ April, 1989, l-attrici ttrasferiet lill-konvenut l-appartament numru 6 fil-korp ta’ flats numru 68, Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar, “bl-entrata, tarag, bejt u drenagg komuni mal-flats l-ohra”. L-attrici qed tallega li hi, fil-fatt, qatt me kellha hsieb titrasferixxi “parti indiviza” tal-bejt, izda biss id-dritt ta’ uzu ghall-istess u talbet li l-att relattiv jigi korrett biex jirrispekkja dan il-hsieb. B’verbal tat-12 ta’ Novembru, 2007, quddiem l-ewwel Qorti, l-attrici llimitat it-talba taghha ghar-rigward tal-arja tal-flats biss.

L-intimat sostna li l-hsieb, ghall-kuntrarju ghal dak li ssostni l-attrici, kien li jixtri l-flat bl-arja tieghu u kien ghalhekk li xtara dak l-appartament u hallas ghalih il-prezz indikat fil-kuntratt. Qal ukoll li, f’kull kaz, anke jekk l-attrici ma setghetx tittrasferixxi l-arja tal-bejt, hu jista’ jiehu vantagg bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, peress li xtara l-arja b’titolu validu, in bona fede u aktar minn ghaxar snin ilu.

L-ewwel Qorti sabet favur il-konvenut wara li qieset li l-kuntratt hu car f’dak li jghid, u cioe`, li l-konvenut akkwista mal-flat il-bejt u, kwindi, l-arja tieghu wkoll.

Bl-appell taghha, l-attrici qed tikkontesta l-argumenti li gabet l-ewwel Qorti u qed tghid li (i) il-kliem mhux car dwar jekk sarx trasferiment ta’ proprjeta` jew ta’ uzu, u l-Qorti kellha ghalhekk, tezamina l-intenzjoni tal-partijiet, u

(ii) li, f'kull kaz, hi ma kellhiex il-proprjeta` tal-bejt u ma setghetx titrasferih lil terzi: *nemo dat quod non habet*.

Ezaminat l-ewwel aggravju, din il-Qorti tinnota li l-attrici qed tistrieh l-aktar fuq zewg sentenzi li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar, 2008, fil-kawzi fl-ismijiet **Pace noe v. Xuereb et** u **Delia noe v. Xuereb et**. F'dawk is-sentenzi, dik il-Qorti osservat li meta jkun hemm trasferiment ta' flat bil-komunanza tal-bejt, fost affarijiet ohra, ma jkunx car
"*Jekk dawk l-istess partijiet komuni dahlux fl-isfera guridika tax-xerrej b'titolu ta' komproprjeta`, kif qed jipprospettaw l-atturi, jew invece, humiex merament intizi ghal skop tal-godiment u uzu taghhom mill-proprjetarji tas-singoli unitajiet fil-blokk hekk kontez mill-konvenuti.*"

Li ma qalitx l-attrici, pero`, hu li dawk iz-zewg sentenzi <u>gew revokati</u> minn din il-Qorti b'sentenzi moghtija fis-26 ta' Marzu, 2010. Fil-kawza **Pace noe v. Xuereb et.**, intqal, fil-fatt, hekk rigward il-kliem uzat fil-kuntratt:

"*Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kliem uzat fil-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni huwa car billi l-atturi gew moghtija mhux l-uzu tal-partijiet komuni izda sehem indiviz tal-istess u konsegwentement il-konvenut illum ma jistghax, iressaq provi kontra dak li hemm miktub fl-istess kuntratt anke jekk sussegwentement l-istess atturi esprimew ruhhom b'mod li jhalli dubju dwar x'gara dak in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jekk il-konvenut, dak inhar tal-kuntratt, kull ma ried kien li jaghti lill-atturi l-uzu tal-ambjenti komuni, kien fl-obbligu li jghid dan b'mod car u fl-istess hin jiddikjara fil-kuntratt li huwa qieghed izomm il-proprjeta` tal-istess ambjenti nkluz il-bejt. Kif sewwa qalet il-Prim' Awla fis-sentenza hawn fuq citata d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, <u>ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni</u>.*"

Din il-Qorti kienet ghamlet riferenza u approvat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Portelli v. Bonello**, deciza fit-30 ta' Novembru , 2006, fejn intqal hekk fir-rigward:
"*jirrizulta mit-titolu tal-attur, jigifieri mill-kuntratt li bih huwa kiseb l-appartament u l-pertinenzi tieghu, li l-jedd ta' komunjoni tal-bejt (flimkien mas-sidien l-ohra tal-appartamenti l-ohrajn) kien wiehed li jissemma' espressament. Dan jiehu tifsira akbar meta wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-attur xtara direttament minghand l-imharrek. L-imharrek jghid li l-fehma tieghu dak inhar tal-kuntratt kienet dik li jaghti lix-xerrej (jigifieri lill-attur) biss il-jedd tal-uzu tal-bejt. Il-kuntratt ma jghidx hekk. Il-kuntratt jitkellem dwar komunjoni tal-bejt (u ambjenti ohra) u fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa car u jinftiehem fis-sens li ghandu skont l-uzu fi zmien il-kuntratt, mhux imholli li ssir interpretazzjoni tieghu. Anqas u anqas jista' jithalla li xi wahda mill-kontraenti tfisser x'riedet tifhem lil hinn minn dak il-kliem car.*"

Anke fil-kaz meritu ta' dan l-appell, il-kliem tal-kuntratt hu car, u cioe`, li inbiegh il-flat bil-partijiet komuni tieghu. Ghalkemm l-attrici tghid li ma kellhiex hsieb tbiegh il-proprjeta` tal-bejt u l-arja relattiva, il-konvenut jichad dan, u jghid li hu xtara l-istess proprju ghaliex kien se jakkwista wkoll il-bejt mieghu. Fid-dawl ta' din il-kontestazzjoni, il-Qorti trid bilfors toqghod mal-kliem tal-kuntratt li jghid, car u tond, li l-flat kien qed jinbiegh b'sehem tal-partijiet komuni u dan bl-istess titolu ta' proprjeta`.

Fil-kuntest tas-sottomissjoniji li hi, f'kull kaz, ma setghetx tbiegh il-bejt u l-arja relattiva ghax dawn ma kienux taghha, din il-Qorti tara li dan l-argument ma jregix. B'kuntratt tal-4 ta' Ottubru, 1968, missier l-attrici, Amabile Maistre li kien igawdi l-flat b'titolu ta' enfitewsi perpetwu, bl-arja inkluza, ittrasferixxa lil certu James Phillips l-imsemmi flat b'titolu ta' subenfitewsi temporanja ghal zmien ghoxrin sena.

Fuq dan il-kuntratt, il-venditur zamm mas-sub-dirett dominju d-drittijiet li kellu fuq il-bejt, ghax lix-xerrej tah biss id-dritt tal-uzu tal-bejt u mhux ukoll il-proprjeta`.

Sussegwentement, fis-6 ta’ Marzu, 1973, l-istess Amabile Maistre ta donazzjoni lil bintu l-attrici, is-sub-dirett dominju temporanju u s-sub-cens relattiv ghaz-zmien li kien fadal mill-imsemmi perjodu ta’ ghoxrin sena li bdew mill-4 ta’ Ottubru, 1968, imposti fuq il-flat in kwistjoni; ittrasferixxa wkoll s-sub-utile dominju perpetwu tal-istess appartament wara l-iskadenza tal-imsemmi perjodu. Ghalkemm, f’dan il-kuntratt, l-arja ma tissemhiex, ma gietx eskluza, u allura d-drittijiet kollha li kellu Amabile Maistre fuq il-flat, inkluz l-arja, gew moghtija lil bintu. L-attrici, allura, wara dan il-kuntratt, akkwistat id-disponibbilita` kollha tal-flat u l-arja, salv s-sub-utili li kien igawdi James Phillips. Fl-20 ta’ Frar, 1987, l-aventi kawza ta’ dan James Phillips, certu Luigi Micallef, biegh u ittrasferixxa lill-attrici s-sub-utili dominju temporanju li kien igawdi bis-sahha tal-kuntratt ta’ Ottubru, 1968, u b’hekk l-attrici giet fil-posizzjoni li kien missierha qabel dan l-ahhar kuntratt. Hi, allura setghet tiddisponi mill-flat u l-arja tieghu, kif fil-fatt ghamlet bil-kuntratt tal-5 ta’ April, 1989, a favur il-konvenut.

Kwindi, l-argument taghha li hi ma setghetx tbiegh jew tiddisponi mill-arja in kwistjoni mhux misthoqq.

Apparti dan, kif tajjeb osserva l-konvenut, meta hu akkwista l-appartament bl-arja tieghu, hu kien in bona fede, tant li, sa fejn kien jaf hu, kellu titolu tajjeb ghall-akkwist u kien gie verifikat li l-bejjiegha setghet tiddisponi minn dak li hu akkwista; hu kellu, u seta’ oggettivament u realment ikollu, il-fehma shiha li l-venditrici kienet tassew sid il-haga li kienet qed tittrasferixxi. Il-bona fede hija prezunta mil-ligi u l-attrici ma rnexxilhiex turi, a sodisfazzjon ta’ din il-Qorti, il-kuntrarju, specjalment meta tqis li ghal sbatax-il sena shah, l-attrici, li kellha f’idejha kopja tal-kuntratt relattiv, ma ccaqilqietx biex tipprova tirranga l-allegat zball fil-kuntratt. Il-konvenut ghamel aktar minn ghaxar snin fil-pussess tal-flat u l-bejt, u kwindi jirrikorru l-elementi kollha mehtiega ghall-akkwist tal-proprjeta` bit-titolu tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attrici appellanti billi tichad l-istess u allura tikkonferma in toto s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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