



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 987/1998/2

**Carmel *sive* Charles Attard u martu Josephine *sive*
Joy Attard**

versus

**Bernardette Licari u b'digriet tad-19 ta' Mejj 2000, is-
soċjeta` Denelir Properties Limited ġiet kjamata in
kawża**

1. Din it-talba hija dwar talba magħmula mill-konvenuta Bernardette Licari ["il-konvenuta"] biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tas-7 ta' Mejj 2010, wara li tifhassar dik is-sentenza għax il-konvenuta tgħid illi nkisbet b'qerq mill-atturi Attard ["l-atturi"], ingħatat fuq haġa mhux imdañhla fit-talba, tat lill-atturi aktar minn

dak li talbu, fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin u hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811 para. (a), (f), (g), (i) u (l) rispettivament tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili).

2. B'ċitazzjoni ippreżentata fit-12 ta' Mejju 1998 l-atturi fissru illi b'kuntratt tal-4 ta' Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon huma kienu kisbu mingħand is-soċjetà *Denelir Properties Limited* l-appartament numru sitta (6) fil-korp numru tmienja u ħamsin (58) fi Triq Sir Luigi Camilleri (qabel kienet Parallel Street), tas-Sliema, b'aċċess ieħor minn numru mija u sitta u sittin (166) u mija u sebgħa u sittin (167), Triq it-Torri, tas-Sliema, bis-sehem *pro rata* tal-partijiet komuni, fosthom l-użu tal-bejt.

3. Il-konvenuta għalqet l-aċċess għal dan il-bejt u hekk ċaħndet lill-atturi mill-użu tiegħu. Dan, iġħidu l-atturi, il-konvenuta għamlitu abużivament u bla ma kellha jedd tagħmlu. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

i. tikkundanna lill-konvenuta sabiex "terġa' tirrendi l-istess bejt fuq imsemmi komuni għall-istess atturi u tagħtihom l-aċċess liberu għall-istess bejt u trendih liberu minn kull restrizzjoni"; u

ii. jekk tonqos il-konvenuta, taħtar perit sebiex "jesegwixxi" x-xogħlijiet meħtieġa.

4. Talbu wkoll l-ispejjeż.

5. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. ma hijiex kontradittorja leġittima – u għalhekk għandha tinheles mill-ħarsien tal-ġudizzju – għax il-bejt li dwaru saret il-kawża ma huwiex tagħha iżda ta' terzi;

ii. id-dritt pretiż mill-atturi huwa *res inter alios acta* għaliha għax id-dritt ta' użu msemmi fil-kuntratt li fuqu jistrieħu l-atturi qatt ma ġie insinwat fir-Registru Pubbliku kif trid il-liġi u għalhekk ma jiswiex quddiem min ma kienx parti fil-kuntratt; u

iii. hi qatt ma mxiet b'mod abużiv u bi ksur tal-liġi kif iġħidu l-atturi.

6. B'dikriet tad-19 ta' Mejju 2000 issejñet fil-kawża s-soċjetà *Denelin Properties Limited* ["*Denelin*"] iżda din ma ġietx notifikata bl-atti u għalhekk il-qorti meta tat is-sentenza ħassret is-sejħa fil-kawża.

7. B'sentenza mogħtija fl-1 ta' Frar 2008 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li ordnat l-isfilz ta' dokument ipprezentat mill-atturi, iddeċidiet hekk:

Tilqa' t-talbiet attriċi; Tikkundanna lill konvenuta sabiex żmien jumejn terġa' trodd lill-atturi l-jedd tal-użu tal-bejt li huma akkwistaw bil-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1994 billi tagħtihom l-aċċess għal bejt liberu minn kull restrizzjoni u dana billi l-atturi jingħataw kopja taċ-ċavetta tal-bieb tal-bejt. Fin-nuqqas, l-atturi huma awtorizzati li jese gwixxu huma l-istess xogħlijiet biex ikollhom dana l-aċċess f'każ li l-istess konvenuta tibqa' inadempjenti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta.

8. Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza b'rikors tal-21 ta' Frar 2008. L-aggravji tagħha essenzjalment kienu dawn:

i. l-atturi ma għamlux talba biex il-qorti tgħid illi tassew għandhom il-jedd minnhom pretiż;

ii. ma hux minnu illi l-atturi jgawdu servitù għax ebda servitù ma jirriżulta min-nota tal-insinwa;

iii. ukoll jekk l-atturi għandhom servitù, dan ma huwiex daqs kemm jippretendu li huwa;

iv. id-dritt ta' użu li jippretendu l-atturi ma huwiex fuq il-bejt li dwaru saret il-kawża; u

v. meta l-ewwel qorti tat lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet meħtieġa biex ikollhom aċċess għall-bejt jekk ma tkunx għamlithom il-konvenuta, il-qorti tat dak li ma kinitx mitluba tagħti, għax it-talba tal-atturi kienet illi jinħatar perit biex jese gwixxi x-xogħlijiet, mhux li jingħataw huma s-setgħa li jagħmlu x-xogħlijiet.

9. L-atturi wiegħbu fl-14 ta' April 2008 u b'appell incidentali talbu illi l-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi, fil-waqt li tikkonfermaha fejn laqgħet it-talbiet tagħhom, tħassarha fejn ordnat l-isfilz ta' dokument esebit minnhom.

10. B'sentenza mogħtija fis-7 ta' Mejju 2010 din il-qorti ċaħdet kemm l-appell ewlieni tal-konvenuta u kemm dak incidentali tal-atturi. Il-qorti immotivat hekk dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-appell tal-konvenuta:

Mhux kontestat li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-arja li tinsab fuq l-*penthouse* li tiffirma mertu ta' din il-kawża. Li huwa in kontestazzjoni jikkonċerna d-dritt allegat mill-atturi

li jkollhom aċċess liberu fuq din l-arja, *oltre* dak li jistallaw it-tankijiet tal-ilma, *l-air-conditioners* u *aerials*.

Dwar l-ewwel aggravju din il-qorti tosserva li, għalkemm huwa minnu li l-atturi ma għamlux talba sabiex id-dritt tagħhom jiġi determinat, jirriżulta ampjament mill-premessi taċ-ċitazzjoni li l-atturi qed jibbażaw t-talba tagħhom minn dak li jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist meta ngħataw “l-użu komuni tal-bejt eżistenti fuq l-istess blokk”. Isegwi li t-talba tagħhom biex il-konvenuta “terġa’ trendi l-istess bejt fuq imsemmi, komuni għall-istess atturi” kienet teħtieġ li qabel xejn dan id-dritt, li wara kollox kien jirriżulta minn kuntratt, kien fis-seħħ. Apparti dan, jiġi rilevat li dan l-aggravju mhux rifless f’xi eċċezzjoni fin-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u għalhekk ma għandux jiġi kunsidrat.

Dwar l-eżistenza *o meno* tad-dritt ta’ servitù reklamata mill-atturi, għalkemm huwa minnu li l-istess rappreżentanti tas-soċjetà *Denelir Properties Limited* jinsistu li l-atturi ma għandhomx dan id-dritt u li dawn ingħataw biss id-dritt li jwaħħlu tankijiet tal-ilma, *air-conditioners* u *aerials* fuq dan il-bejt, jibqa’ l-fatt li fil-kuntratt tal-4 ta’ Awissu, 1994 bejn l-istess kumpannija u l-atturi, fid-deskrizzjoni ta’ dak li kien qed jiġi trasferit lill-atturi l-istess kumpannija inkludiet l-“użu komuni tal-bejt eżistenti fuq l-istess blokk”. Apparti dan, fl-imsemmi kuntratt id-dritt tal-atturi li jzommu żewġ tankijiet tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt, (*cioè* il-blokk li jinsab fi Sir Luigi Camilleri Street) kif ukoll *Communal Dish*, jirriżultaw minn klawsola separata fl-imsemmi kuntratt u *cioè* l-klawsola numru disgħa. Din il-qorti hawn tirravizza li seta’ kien hemm żball meta ġie konċess d-dritt tal-użu tal-bejt speċjalment billi l-istess kumpannija venditriċi kellha l-intenzjoni li tbigħ l-arja in kwistjoni, u f’kuntratti oħra sussegwenti dan id-dritt ta’ użu komuni ma ngħatax lil akkwirenti oħra ta’ appartamenti tal-istess blokk. Dan però ma jista’ jnaqqas xejn mid-dritt mogħti lill-atturi bil-kuntratt fuq imsemmi u, *se mai*, kien jispetta lis-soċjetà venditriċi li qabel ma tiffirma l-kuntratt toqgħod attenta għal dak li kien qed jiġi konċess.

Dwar ir-registrazzjoni tas-servitù fir-Registru Pubbliku għalkemm huwa minnu li s-servitù *per se* ma tissemmiex fin-nota tal-insinwa għandu jingħad li, kif osservat l-ewwel qorti, kien obbligu tal-konvenuta li tagħmel riċerki fuq it-titolu tal-venditur u servitujiet qabel ma takkwista l-arja in

kwistjoni. Dan jingħad partikolarment billi mill-istess nota tal-insinwa jirriżulta li l-atturi kienu qed jakkwistaw wkoll “is-sehem *pro rata* tal-partijiet komuni tal-blokk”. Huwa risaput li l-bejt ta’ blokk appartamenti jiffirma parti mill-“*common parts*” u għalhekk, meta ġie pubblikat il-kuntratt tal-4 ta’ Awissu, 1994, skond l-istess nota tal-insinwa, l-atturi kienu wkoll akkwistaw sehem indiviż minn dan il-bejt u dan kellu jkun “*an eye opener*” għal min qed jagħmel ir-riċerki għall-fini tal-akkwist tal-istess arja tal-bejt. Kieku dawn saru kif kellhom isiru, wieħed kien jinduna li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, huma kienu ngħataw l-użu ta’ dan il-bejt, għalkemm mhux neċessarjament il-proprjetà ta’ sehem. *Inoltre* jiġi osservat li dan l-aggravju illum ma għandux aktar relevanza billi jidher li l-atturi ottemperaw ruħhom mal-provvedimenti tal-artikolu 330(2) tal-Kap 16 li, wara kollox, ma jimponi ebda terminu għall-iskrizzjoni tan-nota tal-Insinwa.

Dwar fuq liema bejt din is-servitù kienet eżerċitabbli, għalkemm, kif ingħad hawn fuq, qabel l-att korrettorju seta’ kien hemm ċerta konfużjoni billi l-appartament li jissemma’ fil-kuntratt tal-4 ta’ Awissu, 1994 kien jiffirma parti mill-blokk li għandu faċċata fuq Tower Road u mhux fi Triq Sir Luigi Camilleri, din id-diskrepanza ġiet riżolta bil-kuntratt korrettorju li ġie pubblikat min-Nutar Joseph Abela hawn fuq imsemmi.

Finalment il-konvenuta tilmenta li ġiet aggravata bil-fatt li l-ewwel qorti donnha espremiet ruħha *extra petita* fil-parti konkluziva tas-sentenza meta tat lill-atturi d-dritt li jagħmlu huma stess x-xogħlijiet neċessarji biex jirripristinaw il-pussess tagħhom u ma ħatritx espert tekniku skond it-talba attriċi. Din il-qorti però tifhem il-ħsieb tal-ewwel qorti meta għażlet dan ir-rimedju u dan għas-sempliċi raġuni li hawn ir-ripristinaw ma kienx jeħtieġ l-intervent ta’ espert tekniku billi x-xogħol meħtieġ kull ma kien jinvolvi kien li jinbidel il-*lock* tal-bieb u għalhekk a skans ta’ spejjeż żejda, anke għall-konvenuta, għażlet it-triq fuq riportata fid-*decide*, li wara kollox għandu l-istess skop li jiġi ripristinat l-aċċess rikjest.

11. B’rikors tas-6 ta’ Awissu 2010 il-konvenuta talbet illi l-appell jinstema’ mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza tas-7 ta’ Mejju 2010, għal dawn ir-raġunijiet:

i. għax is-sentenza ttieħdet b’qerq tal-atturi;

- ii. għax ingħatat fuq haġa mhux imdaħħla fit-talba;
 - iii. għax tat lill-atturi aktar minn dak li talbu;
 - iv. għax fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin; u
 - v. għax hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti.
12. L-atturi wieġbu fit-3 ta' Settembru 2010 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, ma hemm ebda raġuni li tiswa fil-liġi għala s-sentenza attakkata għandha titwarrab.
13. Ngħaddu issa biex naraw wieħed wieħed l-aggravji tal-konvenuta kontra s-sentenza tas-7 ta' Mejju 2010.

Dwar jekk is-sentenza itteħditx b'qerq tal-atturi

14. Il-konvenuta tgħid illi s-sentenza ttieħdet b'qerq tal-atturi u għalhekk għandha titħassar taħt l-art. 811(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

(a) jekk is-sentenza tkun ittieħdet bil-qerq ta' waħda mill-partijiet bi ħsara tal-oħra;

15. Il-konvenuta fissret hekk l-allegazzjoni ta' qerq:
... .. dana jingħad peress illi permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon l-atturi konjuġi Attard xtraw, permezz ta' permuta, appartament fil-blokk li għandhu l-faċċata fuq Tower Road, Sliema liema appartament huwa essenzjalment l-appartament numru 4 formanti parti mill-blokk 166/167, Tower Road, Sliema u li għandu aċċess minn wara mill-blokk ġewwa Triq Sir Luigi Camilleri, Sliema. Għal raġunijiet magħrufin lill-atturi konjuġi Attard u *Denelir Properties Limited* id-deskrizzjoni tal-imsemmi appartament saret b'mod divers [Jiġi rilevat li waqt it-trattazzjoni tal-appell ġie mistqarr li r-raġuni setgħet kienet waħda ta' natura fiskali]. Illi mal-imsemmi kuntratt pubbliku datat 4 ta' Awissu 1994 hemm riferenza għall-fatt li ġiet annessa pjanta mal-istess kuntratt li jiddelineja l-appartament mertu tal-istess kuntratt bil-kulur aħdar;

Illi dana l-fatt huwa konfermat anke minn dina l-onorabbli qorti fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Mejju 2010 (*a fol.* 12) fejn jingħad hekk: "Mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994 u li tinsab *a fol.* 191 tal-proċess, jirriżulta li l-proprjetà akkwistata mill-atturi kienet tikkonsisti biss [enfasi tal-esponenti] f'appartament li jinsab fil-blokk li jħares fuq Tower Road u mhux, kif erroneament dikjarat fl-imsemmi kuntratt [enfasi tal-esponenti], bħala li jiffirma

parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u ħamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema.”

Illi sa dan l-istadju huwa mill-aktar ċar u evidenti illi l-konjuġi Attard ma kellhom ebda drittijiet fuq il-blokk 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema u wisq anqas drittijiet fuq il-bejt tal-istess blokk, li huwa l-mertu tal-kawza;

Illi jiġi rilevat illi l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-12 ta' Mejju 1998 u l-kawżali kollha tal-azzjoni odjerna hija msejsa fuq it-termini tal-kuntratt pubbliku datat 4 ta' Awissu 1994 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon;

Illi seba' xhur wara l-preżentata tal-kawża odjerna u *cioè* fis-16 ta' Diċembru 1998 il-konjuġi Attard u *Denelir Properties Limited* resqu għall-pubblikazzjoni ta' att pubbliku li huma isejnhulu “att korrettorju” li permezz tiegħu l-komparenti iddikjaraw li riedu jikkorreġu l-konfini tal-appartament oriġinarjament akkwistat fil-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1994, u *cioè* riedu jikkorreġu att li kien sar sentejn u erba' xhur qabel;

... ..

Illi l-esponenti tikkontendi illi l-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1998 ġie magħmul b'qerq u dana peress illi dak li effettivament seħħ kien illi fis-16 ta' Diċembru 1998 l-atturi konjuġi Attard għamlu akkwist ġdid u *cioè* akkwistaw appartament formanti parti mill-blokk numru 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema,;

... ..

Illi hawn ġie eżercitat il-qerq da parti tal-konjuġi Attard u dana billi wara li sar l-akkwist minn Bernardette Licari tal-bejt u l-arja sovrapposti l-blokk 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema, huma għamlu kuntratt simulat fil-forma ta' korrezzjoni bil-għan li huma jakkwistaw drittijiet fuq il-proprietà tal-istess Licari mingħajr ma kellhom jedd għalih;

... ..

Illi l-qerq adoperat mill-konjuġi Attard ikompli fil-fatt illi meta Bernardette Licari għamlet l-akkwist tagħha fit-30 ta' Jannar 1995 u saru ir-riċerki neċessarji l-unika kuntratt tal-konjuġi Attard li irriżulta kien dak tal-4 ta' Awissu 1994, li minnu kien evidenti [anke kif ravvizat minn dina l-onorabbli qorti] li l-atturi konjuġi Attard kienu akkwistaw biss appartament fil-blokk ġewwa Tower Road, Sliema u għalhekk kull riferenza għal drittijiet konċessi fuq il-bejt u l-arja tal-blokk kienu riferibbli għall-bejt u l-arja tal-blokk

ġewwa Tower Road, Sliema u mhux għall-bejt u l-arja tal-blokk 58, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema;

16. Il-fatti esposti mill-konvenuti kienu kollha magħrufa kemm lilhom u kemm lil din il-qorti waqt it-trattazzjoni tal-appell. Kif iġġid u l-konvenuti stess, l-allegazzjoni tagħhom hija illi l-qerq seħħ bil-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1998 u jgħidu wkoll illi dan kollu kien "ravviżat minn din il-qorti". Dan għalhekk kien fatt magħruf kemm mill-ewwel qorti u kemm minn din il-qorti li ma raw ebda qerq. Li qegħdin ifittxu l-konvenuti għalhekk huwa illi din il-qorti tqis mill-ġdid l-istess fatti li għa kienu magħrufa u meqjusa waqt il-proċeduri ordinarji, ħaġa li ma tistax tintalab fil-proċedura straordinarja ta' rittrattazzjoni għax din ma hijiex istanza oħra ta' appell.

17. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

Dwar jekk is-sentenza ingħatat fuq ħaġa mhux imdaħħla fit-talba

18. Il-konvenuti qegħdin jitolbu li titħassar is-sentenza attakkata wkoll għax iġġid u illi ingħatat fuq ħaġa mhux imdaħħla fit-talba, kif iġġid l-art. 811(a) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

19. Il-konvenuta fissret dan l-aggravju hekk:

Illi meta paragunati mat-talbiet imressqa mill-atturi konjuġi Attard huwa mill-aktar evidenti illi s-sentenza ġiet mogħtija fuq ħaġa mhux imdaħħla fit-talba;

Illi permezz tal-azzjoni odjerna l-atturi konjuġi Attard kienu qed ifittxu biex jirrevindikaw servitù li allegatament tilfu l-pussess tagħha u għalhekk l-azzjoni tagħhom kienet l-*actio confessoria servitutis* li hija waħda mill-azzjonijiet petitorji. Illi bħala tali f'dina l-azzjoni huwa neċessarju illi jsir stħarriġ tat-titolu invokat mill-atturi konjuġi Attard; Illi sabiex isehħ tali stħarriġ kien essenzjali illi issir talba *ad hoc* li permezz tagħha jiġi dikjarat mill-onorabbli qorti illi l-atturi konjuġi Attard fil-fatt igawdu s-servitù minnhom vantat;

... ..

Illi huwa evidenti illi l-atturi konjuġi Attard ma għamlux talba sabiex l-onorabbli qorti tiddeċiedi dwar l-eżistenza o *meno* tas-servitù minnhom allegat u dwar liema bejt huwa l-fond servjenti (*cioè* jekk huwiex dak sovrappost il-blokk f Sir Luigi Camilleri Street, Sliema jew dak sovrappost il-blokk 166/167, Tower Road, Sliema);

... ..

Illi fil-kawża odjerna l-atturi konjuġi Attard assumew waħedhom li għandhom tali jedd u b'konsegwenza talbu lill-onorabbli qorti li jingħataw id-dritt li jeżerċitaw tali jedd; Illi iżda l-onorabbli qorti ma setgħetx tilqa' t-talbiet tal-atturi konjuġi Attard mingħajr ma tilqa' talba dwar l-eżistenza tal-jedd pretiż mill-atturi konjuġi Attard u tilqa' talba li l-fond servjenti huwa l-bejt sovrappost il-blokk numru 58, Sir Luigi Camilleri, Sliema;

Illi għaladarba ma kienx hemm talba sabiex l-eżistenza o *meno* tas-servitù vantat mill-konjuġi Attard u sabiex jiġi stabbilit liema huwa l-fond servjenti, dina l-onorabbli qorti, bħall-ewwel onorabbli qorti, ma setgħetx tiddeċiedi dwarhom, bil-konsegwenza li tagħti sentenza fejn tilqa' t-talbiet attriċi msejsa fuq fatti li ġew deċiżi mingħajr talba dwarhom;

20. Dwar dan ġà hemm deċiżjoni fis-sentenza attakkata, u li qiegħda tfittex il-konvenuta hija reviżjoni ta' dik id-deċiżjoni: *effettivamente*, appell mid-deċiżjoni. Il-kwistjoni kinitx jew le meħtieġa talba *ad hoc* kienet fil-fatt wieħed mill-aggravji tal-appell u d-deċiżjoni kienet – korrettement – illi d-dikjarazzjoni illi l-atturi tassew għandhom il-jedd minnhom vantat kienet implicítament mitluba u għalhekk ma kien hemm ebda ħtieġa għal talba *ad hoc*.

21. Billi għalhekk ma huwiex il-każ illi s-sentenza ngħatat fuq ħaġa mhux imdañħla fit-talba dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

Dwar jekk is-sentenza tatx lill-atturi aktar minn dak li talbu

22. Il-konvenuta tgħid wkoll illi s-sentenza tat lill-atturi aktar minn dak li talbu u għalhekk għandha tifhassar taħt l-art. 811 (g) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Qiegħda tgħid hekk għax, waqt illi l-atturi talbu biss illi l-qorti taħtar perit tekniku sabiex "jesegwixxi" x-xogħlijiet meħtieġa jekk tonqos illi tagħmilhom il-konvenuta, is-sentenza attakkata tathom is-setgħa li jagħmlu huma x-xogħlijiet jekk tonqos il-konvenuta.

23. Iżda s-sentenza attakkata ma tatx lill-atturi aktar milli talbu; għamlet biss dak li jgħid u jrid l-art. 222 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

222. Jekk it-talba tkun dwar esekuzzjoni ta' fatt, fis-sentenza għandu jingħata żmien, skond iċ-ċirkostanzi, li

fih it-tellief għandu jsegregwi l-fatt, u għandu jingħad ukoll kif għandha tiġi esegwita s-sentenza fin-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-fatt.

24. Dan l-aggravju, fil-fehma ta' din il-qorti, huwa frivolu u huwa miċħud.

Dwar jekk is-sentenza fihex dispożizzjonijiet kontra xulxin

25. Il-konvenuta tgħid ukoll illi s-sentenza fiha dispożizzjonijiet kontra xulxin, u tiċċita dawn iż-żewġ siltiet –fil-fehma tagħha kontraddittorji – b'xiehda ta' dan:

Mill-pjanta annessa mal-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994 u li tinsab a fol. 191 tal-proċess, jirriżulta li l-proprjetà akkwistata mill-atturi kienet tikkonsisti biss f'appartament li jinsab fil-blokk li jħares fuq Tower Road u mhux, kif erroneament dikjarat fl-imsemmi kuntratt, bħala “*li jiffirma parti mill-blokk ta' appartamenti bin-numru tmienja u ħamsin (58) f'Sir Luigi Camilleri Street, tas-Sliema*”.

... ..

... .. jibqa' l-fatt li fil-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994 bejn l-istess kumpannija u l-atturi, fid-deskrizzjoni ta' dak li kien qed jiġi trasferit lill-atturi l-istess kumpannija inkludiet l-“*uzu komuni tal-bejt eżistenti fuq l-istess blokk*”. Apparti dan, fl-imsemmi kuntratt id-dritt tal-atturi li jzommu żewġ tankijiet tal-ilma fuq il-bejt tal-blokk fuq deskritt, (*cioè* il-blokk li jinsab fi Sir Luigi Camilleri Street) kif ukoll *Communal Dish*, jirriżultaw minn klawsola separata fl-imsemmi kuntratt u *cioè* l-klawsola numru disgħa.

26. Li ma tgħidx il-konvenuta hu illi l-ewwel silta fuq imsemmija tkompli hekk:

B'dana kollu b'kuntratt korrettorju tas-16 ta' Diċembru, 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Abela s-soċjetà *Denelir Properties Limited* u l-atturi, filwaqt li għamli referenza għall-kuntratt ta' permuta tal-4 ta' Awwissu, 1994 komplew hekk:

“Whereas it has now resulted that the boundaries of the said properties were incorrectly described, and furthermore that the parties wish to clarify the correctness of the boundaries both of the apartment and of the said garage space, the parties, have now come forward for this deed of correction.

“And thus in virtue of this deed, the parties are hereby correcting the description of the said property therein

assigned by the Company to the spouses Attard, and in fact are presently granting their consent for the correction of the said deed, published by Notary Pierre Falzon, dated the fourth day of August of the year nineteen hundred and ninety four (4.8.1994), and declare that the said property, therein assigned by the Company to the spouses Attard, had to be described in the following manner:

“The flat internally marked six (6), situated at second floor level, forming part of a block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street [previously known as Parallel Street], Sliema.

“The said flat has separate access from the entrances of the block of flats, at numbers one hundred and sixty six, and one hundred and sixty seven (166 and 167), Tower Road, Sliema, where the entrance to the said flat is marked internally number four (4).

“Additionally, the said flat, has also another entrance from another door, internally marked six letter “A”, accessible from the said block of apartments at number fifty eight (58), Sir Luigi Camilleri Street.

“The said flat is free and unencumbered and with all its rights and appurtenances, and with all its rights indicated in the said deed.

“The said flat is better outlined on the plan here attached marked document letter “A”, where the flat is edged with the colour red.”

Il-pjanta annessa (li kopja tagħha tinsab eżibita a fol. 215) mal-imsemmi kuntratt korrettorju, tindika l-ambjenti kollha formanti mertu tat-trasferimenti tal-4 ta' Awissu, 1994 u cioè dik il-parti ġà indikata fil-pjanta a fol. 191 annessa mal-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994 li jiffurmaw parti mill-appartamenti li jagħtu fuq Tower Road, u dik il-parti li tiffurma parti mill-ambjenti f'Sir Luigi Camilleri Street.

Jidher li b'dan il-kuntratt korrettorju l-inkonsistenza li seta' kien hemm fil-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994 dwar fejn kien jinsab l-appartament trasferit ġiet, almenu in parti, sorvolata billi permezz ta' dan l-att u d-delineazzjoni korretta tal-konfini tal-proprjetà akkwistata mill-atturi, ġie li l-atturi kienu akkwistaw proprjetà li kienet ukoll formanti parti mill-blokk li jinsab f'Sir Luigi Camilleri Street, u konsegwentement ir-riferenza għall-użu tal-bejt, da parti

tal-atturi, tal-blokk f'Sir Luigi Camilleri Street, kienet tagħmel sens.

27. Din is-silta li ma semmietx il-konvenuta turi r-raġuni għala, minkejja dak li deher li kien igħid il-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1994, il-qorti setgħet mingħajr inkonsistenza tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha fit-tieni silta citata mill-konvenuti.

28. Jekk imbagħad att korrettorju magħmul wara li l-konvenuta kienet għa kisbet l-appartament tagħha setax jolqot il-jeddijiet tagħha fuq dak l-appartament hija kwistjoni oħra li dwarha l-qorti, tajjeb jew ħażin, tat decizjoni, u ma hijiex parti mill-meritu ta' dawn il-proċeduri tallum.

29. Il-konvenuta tara kontradizzjoni wkoll bejn dawn iż-żewġ siltiet mis-sentenza attakkata:

Mhux kontestat li l-konvenuta hija l-proprjetarja tal-arja li tinsab fuq il-*penthouse* li tiffirma mertu ta' din il-kawza. Li huwa in kontestazzjoni jikkonċerna d-dritt allegat mill-atturi li jkollhom aċċess liberu fuq din l-arja, *oltre* dak li jistallaw it-tankijiet tal-ilma, l-*air-conditioners* u *aerials*.

... ..

Dan jingħad partikolarment billi mill-istess nota tal-insinwa jirriżulta li l-atturi kienu qed jakkwistaw wkoll "is-sehem *pro rata* tal-partijiet komuni tal-blokk". Huwa risaput li l-bejt ta' blokk appartamenti jiffirma parti mill-*common parts* u għalhekk, meta gie pubblikat il-kuntratt tal-4 ta' Awissu, 1994, skond l-istess nota tal-insinwa, l-atturi kienu wkoll akkwistaw sehem indiviż minn dan il-bejt.

30. Qabel xejn qiegħed jigi rilevat illi is-siltiet imsemmija huma konsiderazzjonijiet u mhux "dispozizzjonijiet" kif trid il-ligi u għalhekk ma humiex raġunijiet li jagħtu lok għal ritrattazzjoni. Inoltre, għalkemm *prima facie* jidher li hemm konflitt bejn dawn iż-żewġ siltiet jekk taqrahom weħdedhom, barra mill-kuntest tagħhom, dan il-konflitt huwa biss apparenti għax, kif jidher minn qari tas-sentenza kollha, il-qorti kienet, tajjeb jew ħażin, qiegħda tqis id-"dritt ta' użu" tal-bejt bħala servitù u mhux bħala dritt ta' proprjetà u f'dan is-sens għandha tiftehem l-istqarrija illi l-atturi kisbu sehem indiviż mill-bejt. Is-sentenza nfisha dan tagħmlu ċar għax tkompli hekk:

Kieku dawn [sc. ir-riċerki] saru kif kellhom isiru, wieħed kien jinduna li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi huma kienu

ngħataw l-użu ta' dan il-bejt, għalkemm mhux neċessarjament il-proprjetà ta' sehem.

31. L-aħħar żewġ siltiet li fihom tara kontradizzjoni l-konvenuta huma dawn li ġejjin:

Inoltre jiġi osservat li dan l-aggravju lllum ma għandux aktar relevanza billi jidher li l-atturi ottemperaw ruħhom mal-provvedimenti tal-artikolu 330(2) tal-Kap. 16 li, wara kollox, ma jimponi ebda terminu għall-iskrizzjoni tan-nota tal-insinwa.

... ..

Dwar l-appell inċidentali tal-atturi din il-qorti ma tara ebda raġuni l-għala għandha tiddisturba d-diskrezzjoni tal-ewwel qorti meta ordnat l-isfilz tan-nota tal-insinwa preżentata mill-atturi li wara kollox ġiet preżentata tardivament meta l-kawża kienet matura għas-sentenza. *Inoltre*, għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti ma tarax il-ħtieġa li din in-nota tiffirma parti minn dawn l-atti.

32. Il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-qorti f'dawn iż-żewġ siltiet ma humiex determinanti għall-konkluzjoni tal-qorti, li kienet li l-ewwel nota tal-insinwa kienet biżżejjed biex tagħti prijorità lill-jedd ta' servitù tal-atturi għalkemm is-servitù ma tissemmiex fin-nota. Is-sentenza fil-fatt tkompli hekk:

Dwar ir-registrazzjoni tas-servitù fir-Registru Pubbliku, għalkemm huwa minnu li s-servitù *per se* ma tissemmiex fin-nota tal-insinwa, għandu jingħad li, kif osservat l-ewwel qorti, kien obligu tal-konvenuta li tagħmel riċerki fuq it-titolu tal-venditur u servitujiet qabel ma takkwista l-arja in kwistjoni.

33. Għandu jingħad illi l-liġi stess, fl-artt. 458 u 996(1) tal-Kodiċi Ċivili, trid illi jiġi "mnizzel fl-Uffiċċju tar-Registru Pubbliku", jew insinwat, "il-kuntratt", *i.e.* l-att li joħloq il-jedd *in re* u mhux il-jedd innifsu. Li kellha relevanza għalhekk kienet l-ewwel nota tal-insinwa u mhux dik addizzjonali li l-kopja tagħha ġiet sfilzata. Wara kollox, jekk dik in-nota addizzjonali ġiet insinwata wara li l-konvenuta kisbet it-titolu tagħha, ma setgħetx tolqot il-jedd tal-konvenuta.

34. Fil-fehma tal-qorti għalhekk fis-sentenza attakkata ma hemm ebda dispożizzjoni kontra xi oħra u dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

Dwar jekk is-sentenza hijiex l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża

35. Il-konvenuta tgħid wkoll illi s-sentenza hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża. Dwar din ir-raġuni għat-tħassir ta' sentenza, il-liġi tgħid hekk fil-*proviso* għall-art. 811(l) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

... .. jitqies li hemm dak l-iżball, fil-każ biss li d-deċiżjoni tkun ibbażata fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza.

36. Il-konvenuta tfisser hekk dan l-aggravju:

Illi huwa mill-aktar evidenti li l-kawżali tal-azzjoni esperita mill-atturi konjuġi Attard kien il-kuntratt datat 4 ta' Awissu 1994, iżda fid-deċiżjoni tagħha dina l-onorabbli qorti, bħall-ewwel onorabbli qorti, għaddiet biex tiddeċiedi l-kawża a bażi tal-kuntratt datat 16 ta' Diċembru 1998, li kif espost sar wara li ġiet intavolata l-kawża u wara li l-esponenti kienet xtrat il-proprjetà tagħha.

37. Iżda l-eżistenza tal-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1998 ma hijiex xi fatt li l-verità tiegħu hija "bla dubju eskluża". L-iżball, jekk sar żball, ma huwiex wieħed ta' fatt iżda *se mai* ta' applikazzjoni tal-liġi għal fatt, fis-sens illi kuntratt li sar wara bejn terzi ma setax jibdel il-pożizzjoni legali jew jolqot id-drittijiet tal-konvenuta. Għalhekk, dak li tassew qiegħda tikkontesta l-konvenuta ma hijiex l-eżistenza ta' fatt li fuq is-suppożizzjoni tal-eżistenza tiegħu hija msejsa s-sentenza: li qiegħda tikkontesta hija d-deċiżjoni tal-qorti dwar l-effett legali ta' fatt li l-verità tiegħu ma hijiex eskluża. Billi, iżda, dan ma huwiex appell mis-sentenza attakkata, li f'dan l-istadju tista' titħassar biss għal xi waħda jew aktar mir-raġunijiet imsemmija fl-art. 811 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, dan l-aggravju tal-konvenuta ma jistax iwassal għat-tħassir tas-sentenza taħt id-dispożizzjoni tal-liġi li fuqha qiegħda tistrieħ il-konvenuta.

38. Għal dawn ir-raġunijiet, billi ma tressqet ebda raġuni li tiswa fil-liġi għat-tħassir tas-sentenza tas-7 ta' Mejju 2010 u għas-smiġħ mill-ġdid tal-appell, il-qorti tiċhad it-

Kopja Informali ta' Sentenza

talbiet tal-konvenuta magħmula bir-rikors tas-6 ta' Awissu 2010, bl-ispejjeż kontra tagħha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----