MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
VALENZIA GEOFFREY

Seduta ta' 16 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1709/1999/1

Marianne Bugeja

Vs

Nathalie Mifsud

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Rat **ic-citazzjoni** fejn l-attrici ppremettiet li permezz ta' skrittura privata ffirmata quddiem in-Nutar Patrick Critien (Dok. MB1 anness) il-konvenuta kkoncediet b'titolu ta' kera lill-attrici l-fond f'Conception Street, Msida, liema fond igib l-isem "Vic's Bar" versus l-kera ta' lira (Lm1) kuljum ghal zmien hames (5) snin dekorribbli mill-21 ta' Marzu, 1998;

Premess illi l-konvenuta kkoncediet l-imsemmi fond sabiex fih l-attrici tkun tista’ tiggestixxi n-negozju ta’ hanut tax-xorb;

Premess illi l-imsemmi ftehim jistipula li s-sid hi obbligata thallas il-licenzja tal-hanut imsemmi u peress illi l-konvenuta naqset li taghmel dan tant illi illum l-attrici ma tistax topera l-hanut;

Premess illi bl-agir jew nuqqas tal-konvenuta l-attrici qieghda ssofri danni;

Ghaldaqstant l-attrici talbet lill din l-Onorabili Qorti

1. Tiddikjara illi bl-agir jew nuqqas taghha kif fuq deskritt il-konvenuta kkawzat danni lill-attrici;

2. Tillikwida d-danni kawzati bl-imsemmi agir jew nuqqas tal konvenuta;

3. Tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lill-attrici d-danni hekk likwidati;

4. Tordna lill-konvenuta toppempra ruha ma’ l-imsemmija skrittura privata billi taghmel dak kollu necessarju sabiex l-attrici tkun tista’ topera l-imsemmi hanut.

Bir-riserva ta’ kull azzjoni fil-ligi; bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atrici a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ eccezzjoni tal-konvenuta** a fol. 29 fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici, u dan stante illi l-kunsens ta’ l-eccipjenti fuq l-Iskrittura Privata *‘de quo’* gie karpit bi frodi ta’ l-attrici, kif jista’ jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-fuq premess jirrizulta illi l-attrici kienet qieghda taghmel uzu mill-fond *'de quo'* ghal skopijiet illeciti u immorali u ghalhekk l-eccipjenti kellha d-dritt li titlob ix-xoljiment tal-kirja skond il-Ligi.

3. Illi ulterjorment u wkoll minghajr pregudizzju ghall-fuq premess. L-iskrittura privata *'de quo'* hija nulla u bla ebda effett fil-Ligi u dan stante illi rrizulta sussegwentament ghall-iffirmar ta' l-istess illi t-titolu ta' l-eccipjenti kien biss ghal perjodu li ma jeccedix is-sitt (6) xhur, u ghalhekk qatt ma setghet tinghata koncessjoni lokatizja ghal perijodu ta' hames (5) snin.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-attrici xehdet li hi kriet il-hanut in kwistjoni minghand il-konvenuta b'skrittura Dok MB1 a fol. 5, bil Lm1 kulljum ghal perjodu ta' hames snin mill 21 ta' Marzu, 1998. Huma kienu ftehmu li l-licenzja tal-*bar* kellha tithallas mill-konvenuta. L-attrici kienet tghid lill konvenuta li jekk ma kelliex flus biex thallas il-licenzja kienet lesta thallasha hija. Qaltilha hekk diversi drabi matul dik is-sena u xahrejn sakemm imbaghad qaltilha li kienet trid il-hanut. Kull meta l-konvenuta kienet tigbor il-kera l-attrici kienet tfakkarha li trid thallas il-licenzja. Imbaghad kienu marru l-pulizija u qalulha li kellhom rapport li l-hanut kien bla permess u kellha taghlaq. Ghalhekk qalet lill-konvenuta biex taqleb il-licenzja ghall fuqha izda dina ma riditx ghax riedet il-hanut lura. Il-konvenuta kienet taghta ittra minghand l-avukat. Il-hanut illum maghluq. Hi kienet taghmel profitt ta' Lm20 kuljum u kienet tiftah mit-Tnejn sal-Hadd. Minhabba l-agir tal-konvenuta hi ma setghetx tahdem.

Il-konvenuta ma xehditx izda pprezentat biss id-dokument a fol. 57.

Fl-ewwel eccezzjoni taghha l-konvenuta qed tghid li l-kunsens taghha fuq l-iskrittura privata gie karpit bi frodi ta' l-attrici.

Fuq dana l-punt xehed in Nutar Patrick Chritien li qal li l-iskrittura kienet kirja normali u li ma saret ebda pressjoni fuq il-konvenuta biex tiffirma. Hu spjega li jekk persuna ma tkunx taf taqra jew tikteb hu jispjega l-affarijiet li jkunu daqsxejn teknici. Il-konvenuta ffirmat fil-presenza tieghu.

L-artikolu rilevanti ghall-kaz in ezami huma:-

L-artikolu 974:
"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b'eghmiel doluz, ma jkunx jiswa".

L-artikolu 978:
"[1] Il-kunsens jitqies mehud bi vjolenza meta l-vjolenza hija tali li tahkem fuq persuna ragonevoli w iggieghla tibza' li hija nfisha jew hwejjigha jistghu jigu mqieghda ghal xejn b'xejn f'perikolu ta' hsara kbira.

[2] F'dawn il-kazijiet ghandhom jitqiesu l-eta', is-sess u l-kundizzjoni tal-persuna".

Dawn l-artikoli gew hekk interpretati mill-gurisprudenza:-

"Biex il-vjolenza morali tikkostitwixxi vizzju tal-kunsens li jwassal ghan-nullita' tal-kuntratt, hemm bzonn li dik il-vjolenza tkun il-kawza determinanti tal-kuntratt u li l-kunsens ikun il-frott tal-vjolenza ezercitata biex jigi ottenut l-kunsens, u mhux biex jigi ottenut skop divers, u trid tkun ukoll l-opera tal-persuna li ezercitata biex tottjeni dak il-kunsens" [Edgar G. Soler nomine vs. H.H. Sir David Campbell nomine - Vol.XXXIII, P.II, pp.431]

"Biex il-vjolenza morali tammonta ghall- vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-biza li tesponi ingustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal dannu gravi... Il-kwistjoni jekk hemmx vjo-lenza hija indagini li hija imhollija interament fil-prudenza

tal-gudikant" [Rosario Bartolo vs. Giovanni Bartolo - Vol.XXIX, P.II,pp.749].

Fil-kaz in ezami l-konvenuta ma gabet ebda prova li l-kunsens taghha fuq l-iskrittura privata gie karpit bi frodi mill-attrici.

Fit-tieni eccezzjoni taghha l-konvenuta eccepiet li l-attrici kienet qieghda taghmel uzu mill-fond *'de quo'* ghal skopijiet illeciti u immorali. Il-konvenuta la xehdet quddiem dina l-Qorti u lanqas ressqet xhieda (ez pulizija) biex tipprova dak li allegat. Skond l-artikolu 562 tal-Kap 12 l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah. Ghalhekk dina l-eccezzjoni wkoll qed tigi michuda.

Fl-ahhar eccezzjoni taghha l-konvenuta eccepiet li l-iskrittura privata *'de quo'* hija nulla u bla ebda effett fil-Ligi u dan stante illi irrizulta sussegwentamnt ghall-iffirmar ta' l-istess illi t-titolu ta' l-eccipjenti kien biss ghal perjodu li ma jeccedix is-sitt (6) xhur, u ghalhekk qatt ma setghet tinghata koncessjoni lokatizja ghal perijodu ta' hames (5) snin.

Gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita' assoluta u nullita' *ipso iure*, u dik li hi annulabilita,' u hu saput li *trattandosi* ta' annullabilita' (bhal ma hu l-kaz prezenti) l-istess ma tistax tigi sollevata *per via* d'eccezzjoni izda b'istanza separata. (Ara Vol LXV111 p2 p 252). Il-konvenuta ma pprezentat ebda kontrotalba jew imxiet b'talba separata.

Fid-dikjarazzjoni taghha l-konvenuta semmiet li kien hemm ftehim verbali bejnha u l-attrici li l-attrici kellha thallas l-permessi relattivi imma billi l-permessi kienu ghadhom fuq zewgha, mejjet, il-ftehim verbali kien li l-attrici thallas l-ammont ghal tali permessi lilha meta dawn jigu dovuti u hi kellha taghmel il-pagament lill awtoritajiet koncernati. Meta tat il-kunsens taghha fuq l-iskrittura dina kellha tirrifletti l-ftehim verbali milhuq bejn il-partijiet. Izda ma garax hekk. Ghalkemm l-attrici kienet thallas regolarment il-kera hija qatt ma hallset tal-permessi u ghalhekk hija ma setghetx thallas lill awtoritajiet.

Il-konvenuta qed tippretendi li l-hanut inghalaq ghax l-attrici kienet qed tuza l-post ghall skopijiet illeciti u mmorali. Haga li l-konvenuta ma ppruvatx. Qed tippretendi ukoll li l-post inghalaq ghax l-attrici ma kienitx qed tghaddilha l-pagamenti ghall-permessi.

L-attrici cahdet li kien hemm il-ftehim verbali ndikat mill-konvenuta. L-iskrittura privata li saret bejn il-partijiet hi cara u tipprovvdi li l-licenzja tithallas mis-sid. L-attrici anke xehdet li hija kienet offriet li thallas il-permessi hija stess. Il-Qorti ssib li dak li xehdet l-attrici huwa aktar verosimili, billi kif hi kienet kapaci thallas Lm800 rigal u Lm1 kulljum ghal hanut, l-attrici mhux suppost kien ikollha diffikulta' biex thallas tal permessi. Izda jidher li l-konvenuta kienet interessata li zzomm il-permess tal-hanut fuq isimha. Hemm ukoll il-kwistjoni li l-kirja mill Lands lill konvenuta kienet diga giet terminata fil-1994. Imma, anke kieku l-hlas tal-permess kien dovut mill-attrici, haga li ma kienx, kien dejjem fl-interess tal-konventa li tibqa' thallas il-permessi. Jigi rilevat ukoll li l-konvenuta lanqas ipproduciet xhieda (ez pulizija) biex ighidu ghaliex il-post inghalaq.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li mill provi prodotti jirrizulta li l-hanut *de quo* inghalaq meta kien f'idejn l-attrici minhabba l-fatt li l-konvenuta ma kienitx qed thallas il-licenzji tal-hanut u l-pulizija marru ghalqu l-post ghax, skond l-attrici, hi kienet qed topera minghajr licenzja. Jirrizulta li l-post inghalaq waqt li l-kirja kienet ghaddejja favur l-attrici.

Il-konvenuta xehdet li f'Lulju tal-1999 hija kienet giet infurmata li l-fond in kwistjoni kien mehtieg ghal skopijiet pubblici bhala parti mill-progett ta' *Slum Clearance*. B'ittra datata 29 ta' Settembru, 1999 l-avukat taghha gie infurmat li l-kirja tal-post kienet skadiet fil-1994 u li l-kirja kienet qed tigi mgedda minn 6 xhur ghal 6 xhur u li jekk il-kirja ma tigix imgedda minhabba xi progett, hi ma kien ikollha ebda dritt ghall-kumpens. Illum il-post huwa mwaqqa' (fol. 53).

L-attrici qed titlob li jigi dikjarat illi bl-agir jew nuqqas taghha l-konvenuta kkawzat danni lill-attrici u li l-Qorti

tordna lill-konvenuta tottempra ruha ma' l-imsemmija skrittura privata billi taghmel dak kollu necessarju sabiex l-attrici tkun tista' topera l-imsemmi hanut.

Naturalment l-ahhar talba ta' l-attrici llum ma tistax tigi milqugha stante li l-post huwa mwaqqa'.

Dwar it-talba ghal- danni l-attrici xehdet li kienet taqla' Lm20 kuljum bhala profitt mill-hanut. Meta rega xehdet (fol. 53) qalet li kienet taqla' bejn Lm20/Lm25 kuljum. Pero' l-attrici ma gabet ebda prova dokumentarja biex tissostanzja din l-asserzjoni, bhal ma huma dokumenti tal-Income Tax jew tal-Vat. Lanqas ma ndikat id-dati minn meta sa meta hija qed tippretendi d-danni. Hu rilevanti li wara certu perjodu, u cioe' wara il-1999, il-post twaqqa minhabba *slum clearance*, u l-konvenuta kienet fl-impossibilita' fizika li tottempera ruhha ma' l-obbligi assunti minnha fl-iskrittura. Da parti ta' l-attrici ma saret ebda allegazzjoni ta' xi agir fraudolenti jew illegali da parti tal-konvenuta fl-ghoti tal-lokazzjoni.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-attrici ma pprovatx it-talba taghha ghall likwidazzjoni tad-danni.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici
u tichad it-talbiet l-ohra,
fic-cirkostanzi l-ispejjez jinqasmu bejn il-kontendenti bin-nofs.

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR