PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Numru: 4

Illum 9 ta' April 2024

Rikors Ġuramentata 331/2022

Nazzareno Bonello

v.s

Christian Bonello u Rachel Borg

Il-kuntest fattwali

1. Nazzareno Bonello issepara minn ma' martu Josephine permezz ta' kuntratt ta' separazzjoni datat 13 ta' Jannar 2015. Fih, hu ngħata d-dritt ta' użu u abitazzjoni tul ħajtu tal-fond 'Silkwood', Triq l-Awrora, Mosta, proprjetà ta' Josephine. Il-kuntratt ta' separazzjoni kellu ukoll dispożizzjoni li Nazzareno kellu jirrinunzja għad-dritt ta' użu u abitazzjoni f'ċirkostanzi definiti; u li jekk Josephine tbiegħ il-proprjetà wara tali rinunzja, allura Nazzareno kellu dritt li jitħallas €70,000.

2. Iċ-ċirkostanzi maħsuba fil-kuntratt ta' separazzjoni li fihom Nazzareno kellu jirrinunzja għad-dritt li jgħix fil-fond ma seħħux. Però ġara li l-konvenut Christian Bonello (iben Nazzareno u martu Josephine) u l-konvenuta Rachel Borg (it-tfajla tiegħu) kienu qed ifittxu post biex jgħixu fih flimkien. Żviluppat l-idea li Christan u Rachel jixtru l-proprjetà ta' Josephine fejn kien jgħix Nazzareno, billi din kienet tikkonsisti f'*maisonette* bl-arja tagħha, u din l-arja setgħet tinbena. Dan wassal għal ftehim dwar il-bejgħ tal-imsemmija proprjetà lil Christaian u Rachel, ftehim rifless f'żewġ konvenji li eventwalment wasslu għal żewġ kuntratti ta' bejgħ separati, wieħed tal-*maisonette* u l-ieħor tal-arja. Dan sar f'att wieħed, data 11 ta' Marzu 2020, riċevut min-nutar Joelle Cortis.[1]

3. Id-diskussjoni li wasslet għall-bejgħ seħħet kemm ma' Josephine, bħala l-propjetarja, u kif ukoll ma' Nazzareno, bħala li kellu d-dritt ta' użu u abitazzjoni. Imma jidher li d-diskussjoni ma' Nazzareno seħħet prinċipalment, jekk mhux esklussivament, bejn Nazzareno u Christian.

4. Għal xi raġuni li ma ħarġitx, il-ftehim wassal - almenu skont kif jingħad fir-rikors ġuramentat tiegħu - biex Nazzareno rrinunzja, permezz tal-att notarili tal-11 ta' Marzu 2020, għad-dritt li kellu fuq il-proprjetà. Jgħid li tħallas €70,000 mingħand Josephine, li jidhru li huma s-€70,000 li kellu jieħu skont il-kuntratt tal-2015 mingħandha f'każ li hi kellha tbiegħ il-fond. Minn dawn is-€70,000, Nazzareno għamel donazzjoni liż-żewġ konvenuti, Christian u Rachel, ta' €50,000. Saret tpaċija bejn l-ammont ta' din id-donazzjoni u parti mill-prezz li Christian u Rachel kellhom iħallsu għal dik il-parti tal-proprjetà li fiha kien jgħix Nazzareno.

5. Meta l-konvenuti akkwistaw il-proprjetà ta' Josephine, Nazzareno kien joqgħod fil-*maisonette* u hu ċar li hu kellu jibqa' jgħix hemm anki wara l-bejgħ, kif ġara. Il-kwistjoni hi dwar it-titolu li kellu Nazzareno wara li sar il-kuntratt li bih akkwistaw il-*masionette* Christian u Rachel. Hu jgħid li kellu, u għad għandu, dritt ta' abitazzjoni skont kuntratt mal-konvenuti, li kellu jiġi fi tmien b'deċiżjoni tiegħu biss: din hi s-sustanza tal-ewwel

[1] Il-konvenji ma ġewx eżebiti. Hemm biss riferenza għalihom fl-att notarili, paġna 27 tal-proċess

talba tiegħu. Skont Nazzareno, dan il-kuntratt kif imfisser, jew ta' l-anqas evidenzjat, minn dik li jsejħilha skrittura privata ffirmata minnu u min Christian, fil-11 ta' Marzu 2020;[2] u li ġie ratifikat mill-konvenuta, jew kontemporanjament jew sussegwentement. Minn naħa l-oħra l-konvenuti jgħidu li d-dokument li fuqu jistrieħ Nazzareno ma jiswiex u li, fi kwalunkwe każ, id-dritt ta' abitazzjoni li ngħata hu biss dak rifless fl-att notarili tal-11 ta' Marzu 2020, jiġifieri dritt ta' abitazzjoni fuq bażi ta' mera tolleranza.

Il-kwistjonijiet li jridu jiġu deċiżi f'dan il-ġudizzju

6. Din il-qorti, kif diverament presjeduta, kienet ipprovidiet, fl-udjenza tat-28 ta' Settembru 2022, li kellhom jinstemgħu l-provi u tingħata deċiżjoni ' ... fir-rigward tal-ewwel talba attriċi u fir-rigward tal-eċċezzjonijiet li jeċċeppixxu n-nullità tal-iskrittura privata, kif ukoll dwar il-pretensjoni tal-attur li għandu dritt ta' abitazzjoni'. L-ewwel talba hi fis-sens li din il-qorti għandha, naturalment fuq il-bażi tal-premessi, issib li l-attur għandu l-jedd li jagħmel użu mill-fond in kwistjoni għall-iskop ta' residenza tiegħu. L-eċċezzjonijiet tan-nullità tal-iskrittura li fuqha (jew li fuq dak li tixhed) jistrieħ l-attur huma mfissra f'para. 5, 6, 7, 8 u, possibilment, 9 tan-nota ta' eċċezzjonijiet tagħhom.

7. Kif ser naraw, il-qorti sejra ssib li l-ewwel talba m'għandhiex tintlaqa' u, allura, il-qorti m'għandhiex għalfejn tidħol fil-kwistjoni tan-nullità.

Ir-rabta hi dik fl-att notarili

8. Il-pretensjoni tal-attur hi li l-kuntratt bejnu u bejn il-konvenuti - li jsib riflessjoni tiegħu fl-iskrittura - 'jikkostitwixxi self t'użu tal-proprjetà menzjonata għall-iskop li sservi ta' abitazzjoni għall-attur' (nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attur, para. 26). Jagħti - b'sostenn dottrinali u ġurisprudenzjali sostanzjali u ammirevoli - r-raġunijiet għaliex, fil-fehma tiegħu l-iskrittura li fuqha jistrieħ hi jew valida jew inkella tixhed jew, kif jgħid, tirrifletti, l-ftehim milħuq, li ma kellux għalfejn jieħu l-forma tal-kitba; u jagħti ukoll raġunijiet għaliex l-oġġezzjonijiet kollha mressqa dwaru mill-konvenuti għandhom jitwarrbu. Jgħid ukoll għaliex l-ewwel talba tiegħu għandha tintlaqa'. F'dan ir-rigward jindirizza żewġ

[2] L-iskrittura fiha tliet dati: 11 ta' Marzu 2020 (fl-ewwel paġna); 31 ta' Jannar 2020 (fl-aħħar paġna); u 10 ta' Marzu 2020 (fl-aħħar paġna, taħt il-firma ta' Christian). Il-probabbiltà hi li dan id-dokument ġie ffirmat minn Christian Bonello u Nazzareno Bonello fl-10 ta' Marzu 2020.

‘kwistjonijiet ta’ fatt’ li jistgħu jiġu mfissra hekk: (i) x’kien il-veru ftehim bejn il-partijiet, irrispettivament mill-iskrittura privata?; u (ii) Rachel kienet parti għall-ftehim jew, jekk le, aderixxiet ruħha għalih sussegwentement? (nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-attur, para. 43)

9. Il-konklużjoni tiegħu dwar l-ewwel kwistjoni fattwali hi li hu inverosimili li, fiċ-ċirkostanzi, Nazzareno aċċetta li jgħix fil-*maisonette* fuq bażi ta’ tolleranza. Jgħid għalhekk li l-veru ftehim hu, fuq bażi ta’ probabbilità, dak ippruvat bl-iskrittura, anki jekk ma tiswiex. Dwar Rachel, jgħid li (i) billi din kienet taf li kellha ssir, jew qed issir, ‘karta’ allura dan kien ifisser li ‘kienet taf li kien hemm ftehim addizzjonali u ulterjuri għal dak li kien se jiġi espost fil-kuntratt notarili’ (nota ta’ osservazzjonijiet, para. 50); jew (ii) saret taf bil-ftehim sussegwentement u rratifikatu (nota ta’ osservazzjonijiet, para. 52).

10. Nassumu, għall-grazzja tal-argument, (i) li l-attur għandu raġun li hu inverosimili li hu kien ser jaċċetta titolu prekarju (teżi li l-qorti ittendi li taċċetta); (ii) li l-ftehim sostantiv li ntlaħaq fl-10 ta’ Marzu 2020 bejn Nazzareno u Christian kien kif rifless fl-iskrittura; u (iii) li Rachel saret parti għal dak il-kuntratt dakinhar stess, kif jgħid l-attur, possibbilment b’mandat impliċitu lil Christian.[3]

11. Il-problema għall-attur hi li, anki jekk sar self validu kif isostni, dan sar qabel ma’ sar kuntratt ieħor, dwar l-istess oġġett, permezz ta’ l-att notarili tal-11 ta’ Marzu 2020, liema kuntratt jipprovdi li d-dritt ta’ abitazzjoni tiegħu kien wieħed ta’ mera tolleranza.[4] Dan hu kuntratt sussegwenti għal dak allegat mill-attur, u mhux kompatibbli miegħu. Li kieku għandu raġun l-attur fit-teżi alternattiva tiegħu – ċioè li l-konvenuta rratifikat is-self rifless fl-iskrittura wara l-att notarili tal-11 ta’ Marzu 2020 - allura wieħed forsi jista’ jargumenta li hu s-self li hu l-aħħar kuntratt, u għalhekk li hu dan il-kuntratt li jorbot. Imma l-argumenti miġjuba f’dan ir-rigward (nota ta’ sottomissjonijiet, paras. 50-54) huma dgħajfa għall-aħħar. Hu veru li Rachel kienet taf li Nazzareno kien ried ftehim, jew ‘karta’, dwar il-kwistjoni ta’ l-abitazzjoni, imma hu ċar li hi riedet tiddeċiedi għaliha

[3] L-attur ma jressaqx il-każ espressament a bażi ta’ mandat impliċitu; imma donnu hekk irid jgħid, jew almenu l-qorti ma tistax tifhem mod ieħor kif Rachel setgħet saret parti għal dak il-kuntatt fl-10 ta’ Marzu 2020.
[4] Dan jassumi, skont it-teżi ta’ l-attur innifsu, li fil-kuntratt tal-11 ta’ Marzu 2020 kien hemm rinunzja tad-dritt ta’ użu u abitazzjoni kif mogħti fil-kuntratt tat-13 ta’ Jannar 2015, minkejja li rinunzja espressa ma tirriżultax.

nnifisha x'kienet lesta li taċċetta.[5] Hu evidenti ukoll li hi ma kienet lesta tagħti ebda awtorità lil Christian biex jidher għaliha. Il-fatt li Christian żamm l-iskrittura mistura minnha jixhed ħafna dwar l-atteġġjament tagħha, kemm fil-konfront ta' Nazzareno u anki ta' Christian. Jidher ċar ukoll li l-konvenuta qatt ma riedet tagħti drittijiet lil Nazzareno, għajr dritt prekarju kkontrollat minnha. Dan ma kienitx lesta ċċedih meta sar l-att notarili, meta Nazzareno kellu s-saħħa jgħid le. Wisq anqas ma kienet sejra ċċedi dak li kienet ottjeniet, jew ħasbet li ottjeniet, bl-att notarili, wara l-fatt.

12. Għalhekk, fl-aħjar ipoteżi għall-attur, hu daħal f'kuntratt ta' kommodat qabel l-att notarili. Però l-qorti m'għandhiex talba biex l-att notarili jitwarrab; lanqas ma hu suġġerit li dak l-att mhux ċar. Donnu dak li jippretendi l-attur hu li l-qorti tinjorah. Issa, taħseb x'taħseb dwar il-komportament tal-konvenuti, il-qorti ma tistax tagħmel hekk.[6] Ma tistax, għalhekk, ħlief tapplikah, anki jekk tifhem li probabbilment, jekk mhux ċertament, ma jirriflettix dak li ried – u li l-konvenuti kienu jafu li ried - l-attur.[7]

13. Isegwi minn dan li l-ewwel talba tal-attur, imsejsa kif inhi fuq stqarrija li hu kien irrinunzja għad-dritt reali ta' użu u abitazzjoni u li, minfloku, kien daħal f'kuntratt ta' self jew kommodat li, jekk qatt eżista, ġie superat, jew aħjar saret novazzjoni tiegħu,[8] mill-att notarili, ma tistax tirnexxi. Għalhekk, mhux meħtieġ li l-qorti teżamina t-teżi tal-konvenuti li l-iskrittura li kienta nulla.

---

[5] Ara kontro-eżami, 22 ta' Ġunju 2023, partikolarment f'paġna 141 tal-proċess.

[6] Waqt it-trattazzjoni finali, il-qorti staqsiet lill-avukat tal-attur x'suppost kellha tagħmel il-qorti b'dak li hemm fl-att notarili dwar il-kwistjoni tad-dritt ta' abitazzjoni. Il-qorti ma ngħatax risposta, għajr li għandha tinterpreta dak il-patt skont l-intenzjoni vera tal-partijiet. Dwar dan, ara l-*footnote* li ssegwi.

[7] Minkejja li kienu jafu x'ried l-attur, żgur li l-konvenuta ma rieditx tagħtih protezzjoni u li dejjem ippretendiet li hu seta' jibqa' jgħix fil-fond fuq bażi ta' tolleranza. Il-pożizzjoni tal-konvenut mhix daqshekk ċara. Jidher li hu fehem li kellu obbligu, ta' l-anqas morali, li jipproteġi lil missieru, u probabbilment kien għalhekk, iktar milli għax sfurzat, li ffirma l-iskrittura. Imma għal xi raġuni li jafha hu biss, jidher li din ma kienitx il-pożizzjoni li ħa mat-tfajla tant li għalkemm iffirma l-iskrittura immedjatament qabel l-att notarili tal-11 ta' Marzu 2020, jidher li żamm il-fatt mistur minnha. Minn dan ma jistax jingħad li dak li hemm f'dak l-att ma jaqbilx ma dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet *kollha*.

[8] Ara para. 50 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti. Veru li n-novazzjoni mhux preżunta u li l-intenzjoni għandha tidher biċ-ċar. Però fil-fehma tal-qorti novazzjoni tirriżulta biċ-ċar meta l-obbligu oriġinali mhux kompatibbli mal-obbligu l-ġdid, kif ġara hawn. Lil hinn minn dan, rajna fi *footnote* 7, li għalkemm jista' jingħad li l-att notarili probabbilment ma jirriflettix l-intenzjoni ta' Nazzareno Bonello, mhux l-istess jista' jingħad dwar il-konvenuta u, possibbilment, il-konvenut ukoll.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-ewwel talba ta' l-attur.

Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxi bejn il-partijiet.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur