PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 7 ta' April 2000

Numru 42

Citaz. numru 1183/92

Antonia Mizzi
vs
Patri Gulju Bonnici personalment u fil-kwalita` tieghu ta' Prokuratur tal-Kunvent Santu Wistin u tal-Provincja Agostinjana Maltija

Illum, 7 ta' April 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-14 ta' Ottubru 1992 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi b'avviz ippresentat mill-konvenut fil-kapacita' tieghu ta' Prokuratur tal-Kunvent Santu Wistin u tal-provincja Agostinjana Maltija fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) liema avviz igib numru 633/92 M fil-kawza fl-ismijiet Patri Gulju Bonnici fil-kwalita tieghu ta' prokuratur tal-Kunvent Santu Wistin u tal-Provincja Agostinjana Maltija kif debitament awtorizzat u Emanuela armla minn Kalcidon Psaila vs Raymond Mifsud u Antonia Mizzi l-atturi talbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn bicca art ta' cirka tmien titmiem u tlett sighan bir-razzett maghha fl-art maghrufa Ta' Bur il-Fuqani sive Tas-Sigra f'St. Nicholas Street, Qrendi minhabba nuqqas ta' titolu da parti tal-konvenuti.

Illi fil-konfront tal-odjerna attrici l-konvenut Patri Gulju Bonnici qieghed jibbaza l-pretenzjonijiet tieghu fuq skrittura datata 1 ta' Novembru 1990 filli l-attrici irrilaxxjat l-ghalqa u r-razzett favur il-Kunvent Santu Wistin billi m'ghadx kellha interess.

Illi b'digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) tal-1 ta' Ottubru 1992 l-Onorabbli Qorti tghat lill-attrici l-fakolta li tattakka l-validita' tal-iskrittura tal-1 ta' Novembru 1990.

Illi l-iskrittura citata hija nulla u bla effett billi fl-ewwel lok kif jigi ahjar spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza r-rinunzja da parti taghha ma saritx konformamaent a ai termini tal-Att numru XVI tal-1987 Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta; fit-tieni lok billi kull rinunzja mill-attrici ma kienitx cara u inekwivoka; Fit-tielet lok billi l-kunsens tal-attrici gie karpit b'ghemil dolus u b'raggiri da parti tal-konvenut Patri Gulju bonnici u billi l-kunsens tal-attrici huwa ukoll vizjat billi mehud bi vjolenza kif ahjar spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi l-attrici ghandha interess li d-dikjarazzjoni taghha tal-1 ta' Novembru 1990 tigi dikjarata nulla u bla effett.

talbet lil din il-Qorti ;

1. tiddikjara u tiddeciedi ghar-ragunijiet premessi u kif ahjar jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza illi l-iskrittura tal-1 ta' Novembru 1990 hija nulla u bla effett.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ngunt biex jidher in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine fejn qal:

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi b'ittra tal-20 ta' ottubru 1990 il-konvenut nomine kien kiteb ittra lill-attrici fejn talabha tinfurmah jekk tridx tibqa' tahdem l-ghalqa pero' huwa ma kienx lest li jirrikonoxxi lil hadd hlief lil imsemmija Antonia Mizzi.

2. Illi hija wegbitu illi hija ma kienx fadlilha aktar interess li tahdem l-ghalqa w bi skrittrua ta' l-1 ta' Novembru 1990 huja rrilaxxjat l-ghalqa u r-razzett favur il-Kunvent Santu Wistin u dan billi ma kienx ghad kellha interess.

3. Illi bl-ebda mod il-konvenut proprio et nomine b'eghmil doluz u raggiri da parti tieghu gieghel b'xi mod lill-attrici tirrinunzja ghall-ghalqa mqabbla ghandha; anzi bl-ittra tal-20 ta' Ottubru 1990 huwa talabha tinfurmah jekk ghadx ghandha interess tahdem l-ghalqa.

4. Illi l-iskrittura ta' l-1 ta' Novembru 1990 hija valida u vinkolanti bejn il-partijiet u hija konformi ma l-Att XVI tal-1987 Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tal-11 ta' Dicembru 1992 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Joseph Zammit McKeon bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fis-17 ta' Novembru 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Il-kwistjoni kollha tirrigwarda l-validita` o meno tar-rinunzja li ghamlet l-attrici fuq l-ghalqa "Ta' Bur il-Fuqani", Qrendi, permezz ta' skrittura ta' l-1 ta' Novembru 1990 (Dok. GB2). L-attrici ssostni li dik l-iskrittura hi nulla u bla effett ghas-segwenti ragunijiet li telenka fic-citazzjoni:

1. ir-rinunzja da parti taghha ma saritx konformament u ai termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta,

2. ir-rinunzja ma kenitx cara u inekwivoka,

3. il-kunsens tal-attrici gie karpit b'ghemil doluz u b'raggiri da parti tal-konvenut,

4. il-kunsens taghha hu vizzjat billi mehud bi vjolenza.

Il-perit legali ezamina kull allegazzjoni tal-attrici wara li osserva, korrettement, li l-oneru tal-prova jinkombi lilha. Huwa fil-fatt ghamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**C1. <u>Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta</u>**

36. Waqt il-gbir tal-provi, l-attrici ma ndikatx fejn ir-rinunzja taghha ma kenitx konformi ma’ dak li jipprovdi l-Kap 199. Pero` mill-mod kif kien kondott il-kontroezami tal-konvenut, l-esponent jiddeduci li l-oggezzjoni tal-attrici kienet tirrigwarda l-hlas tal-benefikat.

37. Kap. 199 ma jirregolax specifikament il-mod kif trid issir rinunzja mill-inkwilin tal-fond agrikolu. Rinunzja tista' torigina minn att unilaterali tal-inkwilin jew tkun il-konsegwenza ta' ftehim mas-sid. Tkun xi tkun l-origini, il-materja ma taqax fl-ambitu tad-disposizzjonijiet specjali tal-Kap. 199 izda hija regolata mill-principji generali tal-obbligazzjonijiet.

38. Dwar il-benefikati, il-konvenut xehed illi fl-iskrittura tar-rinunzja ma ssemma xejn dwar benefikati. La l-attrici ma talbet u lanqas hu ma offra. Barra minn hekk, dritt ma kelliex ghaliex l-okkupazzjoni taghha kienet bla titolu. L-attrici ma kellix interess tkompli tahdem l-art.

39. Hlas ghal benefikat mhux kondizzjoni *sina qua non* biex rinunzja tkun valida. Kap. 199 jittratta l-hlas tal-benefikat fil-kaz li l-Bord tal-Qbiela b'sentenza jawtorizza r-ripresa tal-pussess mis-sid tal-fond agrikolu ghar-ragunijiet kontemplati mill-Art. 4 (2) (a) u (b). Kap. 199 ma jakkordax dritt *ex lege* ghal benefikat lill-gabillott fil-kazi l-ohra indikati fl-istess Art. 4 u lanqas fil-kaz ta' rinunzja da parti tal-gabillott.

40. Lanqas ma jista' jinghad li r-rinunzja tinkwadra ruhha f'dak li jipprovdi l-Art. 14 tal-Kap. 199 (*Any clause or condition depriving the tenant of any benefit conferred by this Act, whether such clause or condition has been stipulated prior to the commencement of this Act or after such commencement, shall be null and void).* Fl-ewwel lok, ghaliex l-esistenza ta' titolu validu ta' lokazzjoni da parti tal-attrici kien dejjem kontestat mill-konvenut fis-sens illi s-sullokazzjoni favur taghha tal-fondi agrikoli kienet saret minghajr il-kunsens tas-sid. Anke l-istess attrici irrikonoxxiet il-fatt illi saret taf ghall-ewwel darba li l-art kienet propjeta' tal-Kunvent ta' Santu Wistin meta rceviet l-ittra Dok. GB1 minghand il-konvenut. Fit-tieni lok, ghaliex ma sar ebda ftehim ta' lokazzjoni bejn il-konvenut u l-attrtici li kien jistipula t-telf ta' xi beneficcju li l-attrici kienet intitolata ghalih skond il-ligi.

C 2. **<u>Skond l-attrici...ir-rinunzja ma kenitx cara u inekwivoka</u>**

41. Fid-Dok. GB2 li jgib il-firma taghha, l-attrici tiddikjara:-

- li ma tistax tahdem aktar l-ghalqa in kwistjoni.

- li kienet qed tirritorna l-ghalqa lis-sidien.
- li ma kenitx se tibqa' responsabbli tal-ghalqa.

42. Ghall-esponent, minn dak li nkiteb fl-iskrittura u li ffirmat ghalih l-attrici, fl-isfond ta' dak li sar qabel l-attrici ffirmat l-istess skrittura, jirrizulta car u minghajr ekwivoci li kienet qed tirrinunzja ghall-ghalqa u kienet qed troddha lis-sidien.

43. Qabel id-Dok. GB2, kien hemm l-ittra tas-16 ta' Frar 1989 (Dok. GB1) fejn il-konvenut indaga mal-attrici jekk kenitx interessata tixtri u l-ittra tal-20 ta' Ottubru 1990 (Dok. GB) fejn il-konvenut talab lill-attrici biex tgharrfu jekk tridx tibqa' tahdem l-ghalqa. L-ittra tal-attrici tal-1 ta' Novembru 1990 (Dok. GB2) kienet ir-risposta cara taghha li ma taghti lok ghal ebda dubju.

44. Fis-sentenza taghha tat-8 ta' Frar 1951 fil-kawza fl-ismijiet **Emmanuele Agius vs Carmelo Axiaq** din l-onorabbli Qorti diversament presjeduta qalet hekk:-

- *Rinunzja ghal dritt, biex tkun tista' tigi ritenuta tali, trid tirrizulta minn espressjonijiet cari u univokaci, u mhux bizzejjed li jkun hemm espressjonijiet generici.*

- *Le rinunzie tacite si devono cosi' strettamente interpretare che dai fatti onde si vogliono desumere non si possa trarre altra congettura che l'evidente proposito di rinunziare (Coen. voce 'Rinunzia', para. 3, 5, 9)*

- *Ir-rinunzja ghal dritt ma tigix prezunta u biex jista' jinghad li hemm rinunzja tacita, huwa mehtieg li l-istess tirrizulta minn att jew kumpless ta' atti li jissupponu necessarjament f'dak li jirrinunzja l-intenzjoni li jabdika d-dritt tieghu.*

- *huwa mehtieg li dawn l-atti jkunu univoci b'mod li ma jistax jinghad li hemm rinunzja meta jkun hemm dubju ragonevoli dwar l-animu tal-kreditur li jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu. (Vol. XXVIII -II 333).*

- *Huwa rimess lit-tribunali biex jiddeterminaw, f'kazijiet simili, in-natura ta' l-att u l-effikacja tieghu biex jopera r-rinunzja, wara li jiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz. (Vol. XXVIII - II - 412)*

45. L-esponent isostni li dak odjern mhux kaz ta' rinunzja tacita fejn allura din l-Onorabbli Qorti trid tgharbel ic-cirkostanzi tal-kaz, izda ghal kuntrarju dak in esami huwa kaz ghalkemm l-attrici saret taf li fil-konfront tas-sidien ma kellha ebda titolu, inghatat opportunita' mis-sidien li tkompli tahdem l-art hi, u cio' nonostante irrinunzjat ghall-art favur is-sidien.

C 3. **<u>Kunsens vizzjat b'ghemil doluz u raggiri</u>**

46. L-attrici ma ressqitx l-icken semblanza ta' prova biex isostni din l-allegazzjoni fil-konfront tal-konvenut.

C 4 **<u>Kunsens vizzjat minn vjolenza</u>**

47. Mkien ma rrizulta b'mod sodisfacjenti li saret pressjoni tali fuq l-attrici li tivvizzja l-kunsens taghha. Ghar-rigward tal-konvenut, l-attrici xehdet l- l-*patri lil ma geghlnix nifirma l-karta*....kif ukoll illi...*l-patri lili ma bezzghanix.*

48. L-attrici tallega li kellha biza' miz-ziju taghha Pawlu Mifsud. Dwar dan l-aspett partikolari pero' ix-xhieda taghha mhix korraborata lanqas minn l-uniku xhud li ressqet hi u cioe' l-kugin taghha Raymond Mifsud.

49. Mix-xhieda tal-attrici .- korraborata minn Raymond Mifsud - jirrizulta car li l-attrici ffirmat il-karta ghaliex ir-raba' ma riditux. Ghala ma rieditx ir-raba' mhux car: Issemmi li kellha biza' minn Pawlu Mifsud pero' ssemmi wkoll li kienet tippreferi li r-raba' jmur ghand terzi milli ghand familjari biex ikun evitat l-inkwiet. Huwa cert pero' li hadd ma qieghel lill-attrici biex tiffirma u lanqas kellha pressjoni minghand xi hadd biex tiffirma. Fl-ahjar ipotesi li seta' kellha pressjoni biex ma tiffirmax mhux il-kuntrarju. Li wisq probabbli gara kien li l-attrici kellha kull intenzjoni tbieghed l-inkwiet minnha billi ccedi l-art lis-sidien u l-kliem taghha ta' wara bhal li ffirmat kontra qalbha jew ghax ma kenitx taf x'qed taghmel jew ghax gabet ruhha ta' fidila huma kollha sintomi ta' ripensamenti jew inkella skuzi, aktar milli fatturi li vvizzjaw il-kunsens taghha, probabilment biex tiggustifika l-imgieba taghha ma' familjari taghha li seta' kellhom interess jinqdew bl-attrici biex jiehdu l-ghalqa warajha."

Il-Qorti ezaminat il-provi kollha li tressqu u d-dokumenti esebiti u ssib li l-perit legali ghamel apprezzament korrett u gust tal-ligi u tal-fatti fid-

dawl tar-rizultanzi processwali u ghalhekk ir-relazzjoni tieghu timmerita adozzjoni fl-intier. Konsegwentement il-Qorti taqbel ukoll mal-konkluzjoni li l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine ghandhom jigu milqugha u t-talba attrici michuda.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut proprio et nomine u tichad it-talba attrici. Bl-ispejjez kontra l-attrici.

D/REGISTRATUR	ONOR IMHALLEF DOTTOR DAVID SCICLUNA