MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 499/2004

Jacqueline Galea

Versus

Amante u Marianna Caruana

F'din il-kawża l-attriċi qiegħda titlob illi tingħata lura dak li ħallset bis-saħħa ta' wegħda ta' ċessjoni ta' kiri billi dik il-wegħda jew ma tiswiex jew ma għadhiex isseħħ.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kitba tal-10 t'April 2001 il-partijiet kienu daħlu fi ftehim ta' wegħda ta' ċessjoni ta' drittijiet li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti ntrabtu li jċedu favur l-attriċi, li aċċettat, il-jeddijiet kollha tagħhom ġejjin minn kuntratt ta' kiri tat-8 ta' Marzu 1996 dwar il-fond numru sitta (6), Triq Emilio Lombardi, tas-Sliema; iċ-ċessjoni kellha ssir bil-prezz ta' tmint elef lira (Lm8,000).

Bi ftehim ieħor tad-29 ta' Mejju 2001, l-attriċi kienet għamlet xi ħlasijiet u, għalkemm ħadet pussess tal-fond, iċ-ċessjoni tal-kiri favur tagħha baqa' ma sarx. B'kollox, fuq il-wegħda ta' kiri l-attriċi ħallset tmint elef lira (Lm8,000) barra spejjeż u mgħaxijiet.

L-attriċi issa qiegħda tgħid illi l-ftehim sar b'qerq, għax hija ngħatat x'tifhem illi l-kiri seta' jibqa' mġedded għal dejjem b'għażla tagħha, u s-sid ma setax itemmu; f'kull każ ukoll, il-kunsens tagħha kien vizzjat għax hija kienet taħseb u temmen illi s-sid ma setax itemm il-kiri.

Is-sidien tal-fond, iżda, taw lill-konvenut avviż ta' tmiem tal-kiri. Għalhekk, iċ-ċessjoni tal-kiri, li sallum għadha ma saritx, issa ma tistax iżjed issir. Barra minn hekk, iż-żmien li fih il-wegħda kienet torbot issa għadda, u l-konvenuti għandhom iroddu l-flus li ħallset l-attriċi għaċ-ċessjoni. Billi, iżda, għalxejn sejħet lill-konvenuti biex iroddulha l-flus, l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-ftehim ta' wegħda ta' ċessjoni ma jiswiex għax il-kunsens ta' l-attriċi kien milqut bi żball u ttieħed b'qerq;

2. tgħid illi l-attriċi għandha raġuni tajba biex ma tersaqx għaċ-ċessjoni, u illi l-wegħda llum ma għadhiex torbot billi għalaq iż-żmien li għalih kienet torbot u/jew il-kirja ntemmet mis-sid; u

3. tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-attriċi s-somma ta' tmint elef lira (Lm8,000) li hija ħallsithom fuq il-wegħda ta' ċessjoni.

Qiegħda titlob ukoll l-imgħaxijiet minn dakinhar meta saru l-ħlasijiet lill-konvenuti u l-ispejjeż tal-kawża.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma huwiex minnu illi l-kunsens ta' l-attriċi kien milqut bi żball jew b'qerq, u għalhekk il-ftehim tal-10 t'April 2001 jiswa; u

2. ma huwiex minnu illi l-attriċi għandha raġuni tajba biex ma tersaqx għaċ-ċessjoni, jew illi ċ-ċessjoni ma tistax issir għax għalaq iż-żmien li fih kienet torbot jew għax il-kiri ntemm mis-sid, għax kemm-il darba ma ġietx formalizzata ċ-ċessjoni dan kien għal raġunijiet li għalihom taħti l-attriċi stess, li baqgħet tgawdi l-fond u għandha l-ħsieb li tkompli tgawdi l-fond għaż-żmien kollu li tagħti l-liġi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt tat-8 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, il-konvenuti kienu krew mingħand ċertu John Baptist Azzopardi l-fond numru 6, Triq Emilio Lombardi, tas-Sliema. Il-kiri kien għal erba' snin, iżda l-kerrejja

ngħataw il-jedd illi jkomplu jġeddu l-kiri sakemm iridu huma. Ingħataw ukoll il-fakoltà li jċedu l-kiri lil terzi.

Fl-2001 il-konvenut beda jinnegozja ma' l-attriċi biex iċedilha l-kiri. Sabiex l-attriċi tkun taf x'inhuma l-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kiri, il-konvenut taha kopja tal-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1996 iżda fuq il-kopja l-isem tan-nutar u ta' sid il-kera kienu mgħottija. L-attriċi fehmet illi, jekk il-kera jinqaleb fuqha, hi setgħet iġġedded il-kiri għal dejjem u għalhekk il-partijiet ftiehmu illi ssir ċessjoni tal-kiri. B'dan il-ħsieb fl-10 ta' April 2001 għamlu ftehim ta' wegħda ta' ċessjoni ta' kiri. Għalkemm jekk taqra l-kitba bilkemm temmen li setgħet saret minn professjonista, dan il-ftehim sar quddiem nutar (mhux l-istess nutar li kien ippubblika l-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1996), u s-siltiet miġjuba hawn taħt huma meħuda *verbatim*:

… … … Amante Caruana … … … u martu Marianna Caruana … … … flimkien qed jobbligaw ruħhom li jċedu u jittrasferixxu għaf-favur ta' Jacqueline Galea … … … illi tobbliga ruħha li taċċetta u tixtri d-drittijiet kollha naxxenti minn kuntratt ta' kera ffirmat quddiem in-Nutar Dottor Anthony Abela fit-8 ta' Marzu 1996 għal-kera tad-dar bin-numru sitta (6) Emilio Lombardi Street Sliema, bid-drittijiet u obblighi kollha fiha indikati.

Din il-wegħda ta' ċessjoni qed issir versu s-segwenti pattijiet:—

Versu l-korrispettiv ta' tmint elef lira (Lm8,000) rappreżentanti erbat elef lira (Lm4,000) rigal u l-bilanċ huwa ħlas ta' refurbishings magħmula fl-istess proprjetà;

Dan il-ħlas għandu jsir in kwantu għal-Lm1,000 dawn jitħallsu issa u titħalla riċevuta u jinżammu minn Nutar … … … sakemm ma jiġu verifikati r-riċerki u t-titolu ta' l-istess konjuġi Caruana, Lm3,000 jitħallsu sal-ewwel (1) ta' Ġunju 2001 u l-bilanċ fi żmien sena ossia sal-aħħar ta' Ġunju 2002 b'garanzija ta' Bills of Exchange.

… … …

Fl-ewwel ta' Ġunju tingħata ċ-ċavetta u kull kera minn dakinhar titħallas minn Jacqueline Galea għalhekk bla titolu meta l-kuntratt idur fid-data li jitħallas l-aħħar pagament.

F'każ illi l-ftehim ma jiġix iffirmat f'Ġunju 2001 kull pagament li jsir mill-istess Jacqueline Galea sa dakinhar diment li n-nuqqas ta' ftehim ikun imputabbli minn

Jacqueline Galea, f’dak il-każ il-ħlasijiet magħmula minn Jacqueline Galea jiġu forfeited u ċ-ċavetta tingħata minnufih mill-istess Jacqueline Galea u l-post jiġi ritornat fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni kif inhu llum.

Il-ftehim għandu jsir sal-1 ta’ Ġunju 2001.

Fid-29 ta’ Mejju 2001 l-attriċi kompliet ħallset tlitt elef lira (Lm3,000) oħra, u reġgħet saret kitba oħra li fiha l-partijiet qalu illi:

… … … jagħmlu referenza għal-ftehim iffirmat fl-10 ta’ April 2001 u preżenzjalment jikkonfermaw l-effetti kollha imsemmija u preżenzjalment jiġi rilaxxjat id-depożitu ta’ Lm1,000, oltre pagament ulterjuri ta’ Lm3,000 u titħalla riċevuta, filwaqt li l-konjuġi Caruana jagħtu l-pussess tal-post lil komparenti Jacqueline Galea fit-3 ta’ Ġunju 2001, mill-bqija jikkonfermaw l-istess konvenju ċitat.

L-attriċi daħlet toqgħod fil-post u kollox mexa sew sakemm xi xhur wara resaq fuqha s-sid Azzopardi u qalilha li l-post xtaqu lura. Billi l-attriċi ma tatux iċ-ċwievet, Azzopardi fetaħ kawża għall-iżgumbrament kemm kontra l-attriċi kif ukoll kontra l-konvenuti, u l-kawża għadha tinstema’ quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta). Meta rat hekk l-attriċi ma ħallsitx lill-konvenut fuq il-kambjala msemmija fil-wegħda tal-10 ta’ April 2001, iżda l-konvenut fetħilha kawża li rebaħhielha u għalhekk illum l-attriċi ħallset it-tmint elef lira (Lm8,000) kollha skond il-ftehim.

Issa fetħet din il-kawża tallum biex tieħu flusha lura għax qiegħda tgħid illi l-wegħda ta’ ċessjoni ta’ drittijiet ma tiswiex għax il-kunsens tagħha ttieħed b’qerq u huwa milqut bi żball, u għax, f’kull każ, iċ-ċessjoni ma saritx u issa ma tistax aktar issir, kemm għax iż-żmien tal-wegħda għalaq u kif ukoll għax il-kiri ntemm.

Naraw l-ewwel jekk il-wegħda ta’ ċessjoni ta’ drittijiet tiswiex.

Qabel ma iffirmat il-kitba tal-10 t’April 2001, l-attriċi kellha kopja tal-kuntratt ta’ kiri mnejn twieldu l-jeddijiet li hija kienet sejra tikseb biċ-ċessjoni. Tassew illi isem sid il-kera u isem in-nutar illi ippubblika l-att kienu moħbija, iżda dan ma jibdel xejn mill-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kiri, u kienu dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet illi l-attriċi, f’dak l-istadju, kellha ħtieġa u interess li tkun taf. Il-konvenut ma ħeba xejn relevanti u l-attriċi setgħet, kieku riedet, ħadet parir dwar x’kienu u sa fejn kienu jaslu l-jeddijiet li kienet

sejra tikseb. Ukoll wara li saret il-kitba tal-10 t'April 2001, l-attriċi kellha żmien biex "jiġu verifikati r-riċerki u t-titolu" taċ-ċedenti. Jekk ma ħaditx parir u ma għamlitx il-verifiki, *imputet sibi*, u ma tistax tgħid illi l-kunsens tagħha ttieħed b'qerq.

Lanqas ma jista' jingħad, fil-fehma tal-qorti, illi l-kunsens ta' l-attriċi kien milqut bi żball "fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim"[1]. L-oġġett tal-ftehim kien il-jeddijiet u l-obbligazzjonijiet maħluqa bil-kuntratt ta' kiri tat-8 ta' Marzu 1996. Dawn il-jeddijiet u obbligazzjonijiet l-attriċi kienet taf, jew setgħet tkun taf, x'inhuma għax kellha f'idejha kopja tal-kuntratt li ħalaqhom.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, it-talba biex il-wegħda ta' ċessjoni titħassar għax il-kunsens ta' l-attriċi kien milqut bi żball jew għax ittieħed b'qerq ma tistax tintlaqa'.

Ngħaddu issa biex naraw jekk iċ-ċessjoni mwiegħda seħħitx, għax, jekk ma seħħitx, il-flus li l-konvenuti ngħataw bi ħlas għal ċessjoni li ma saritx ikunu qegħdin jinżammu *sine causa*.

Dwar ċessjoni ta' jeddijiet, l-art. 1470(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid illi ċ-ċessjoni ma tiswiex jekk ma ssirx bil-miktub. L-attriċi qiegħda tgħid illi ma saret ebda kitba ta' ċessjoni. Il-konvenut qiegħed igħid illi ċ-ċessjoni saret bil-kitba tad-29 ta' Mejju 2001, abbinata mal-konsenja taċ-ċwievet. Tassew, il-konvenut ħareġ b'din it-teżi waqt it-trattazzjoni orali tal-kawża, għax fil-paragrafu viii tad-dikjarazzjoni li ħalef meta ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu stqarr illi "baqa' ma ġiex iffirmat l-att finali ta' ċessjoni tal-kirja"[2].

Il-qorti aktar taqbel ma' dak li qalet l-attriċi u ma' dak li qal il-konvenut fl-istqarrija maħlufa tiegħu milli ma' dak li qal waqt is-smigħ tal-kawża. Il-kitba tad-29 ta' Mejju 2001 ma hijiex kitba ta' ċessjoni iżda hija maħsuba biex tagħti lin-nutar is-setgħa li jagħti lill-konvenuti l-elf lira (Lm1,000) li l-attriċi ħallset fl-10 ta' Mejju 2001 u li kellu jżommhom in-nutar sakemm "jiġu verifikati r-riċerki u t-titolu", biex tingħata riċevuta tal-ħlas ta' tlitt elef lira (Lm3,000) oħra, u biex il-partijiet "jikkonfermaw" il-"konvenju".

Fil-fatt, fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2005 il-konvenut xehed illi hu fehem illi ċ-ċessjoni kellha ssir mhux fl-1 ta' Ġunju 2001, meta l-attriċi tkun għadha ħallset erbat elef lira

---

1 Art. 976(1), Kod. Civ.

2 *Fol*. 46.

(Lm4,000), iżda meta tkun ħallset it-tmint elef lira (Lm8,000) kollha. Il-mod konfuż kif saret il-kitba tal-10 t'April 2001 tagħti wkoll raġuni għal din l-interpretazzjoni; fil-fatt, għalkemm l-istess kitba tgħid illi "l-ftehim għandu jsir sal-1 ta' Ġunju 2001", tgħid ukoll illi "l-kuntratt idur fid-data li jitħallas l-aħħar pagament", *i.e.*meta l-attriċi tkun ħallset tmint elef lira (Lm8,000). Il-qorti għalhekk tifhem illi l-ħsieb tal-partijiet, u ċertament il-ħsieb tal-konvenut, ma kienx illi l-kitba tad-29 ta' Mejju 2001 titqies iċ-ċessjoni finali tal-jeddijiet taħt il-kuntratt ta' kiri.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, iċ-ċessjoni baqgħet ma saritx.

Il-konvenut iżda qiegħed igħid, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, illi, ukoll jekk iċ-ċessjoni ma saritx, xorta l-attriċi tilfet il-jedd li tieħu flusha lura għax iċ-ċessjoni ma saritx b'nuqqas tagħha, u l-ftehim kien illi, jekk iċ-ċessjoni ma ssirx għal raġunijiet li għalihom taħti l-attriċi, kull ħlas li tkun laħqet għamlet jintilef.

Rajna illi l-ftehim kien illi ċ-ċessjoni kellha ssir sal-1 ta' Ġunju 2001. Rajna wkoll illi l-attriċi kellha titlef il-ħlasijiet li tkun għamlet jekk il-ftehim ta' ċessjoni ma jsirx sa dakinhar minħabba raġunijiet li għalihom taħti hi. Rajna wkoll, iżda, illi sal-1 ta' Ġunju 2001 l-attriċi kienet wettqet l-obbligazzjonijiet kollha tagħha sa dakinhar għax kienet ħallset l-ewwel erbat elef lira (Lm4,000), u kien wara, meta saret taf bil-pretensjonijiet ta' sid il-kera, li ma riditx tkompli tħallas. Għalhekk, jekk il-ftehim ma sarx sal-1 ta' Ġunju 2001, dan ma kienx b'nuqqas ta' l-attriċi. Anzi, x'aktarx illi kien il-konvenut, mhux l-attriċi, li ma riedx li ċ-ċessjoni ma ssirx fl-1 ta' Ġunju 2001 għax, kif rajna u kif xehed hu stess, il-konvenut kien ħa l-pożizzjoni illi ċ-ċessjoni ssir meta jkun sar il-ħlas tas-somma sħiħa ta' tmint elef lira (Lm8,000), u mhux fl-1 ta' Ġunju 2001, meta l-attriċi tkun ħallset biss erbat elef lira (Lm4,000).

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, ma kien hemm ebda ħtija fuq l-attriċi li tista' twassal għad-dekadenza ta' drittijiet stipulata fil-kitba tal-10 t'April 2001.

Billi għalhekk, ladarba ċ-ċessjoni ma saritx, il-ħlas li sar bħala prezz taċ-ċessjoni qiegħed jinżamm *sine causa*, u billi ma hemmx raġuni għala l-attriċi għandha titlef il-jedd tagħha li tieħu lura l-flus illi l-konvenuti qegħdin iżommu

sine causa, it-talba ta’ l-attriċi għar-radd tal-flus għandha tintlaqa’.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u għalhekk tiċħad it-talba biex tħassar il-wegħda ta’ ċessjoni ta’ jeddijiet minħabba żball jew qerq, iżda tiċħad it-tieni eċċezzjoni u għalhekk tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-flus ta’ l-attriċi mingħajr titolu għax il-flus tħallsu bi ħlas ta’ ċessjoni li ma saritx, u tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-attriċi s-somma ta’ tmint elef lira (Lm8,000) flimkien ma’ l-imgħax fuqha minn dakinhar meta saret talba b’att ġudizzjarju għall-ħlas.

L-ispejjeż ta’ l-ewwel talba tħallashom l-attriċi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha jħallsuhom il-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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