MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2006

Citazzjoni Numru. 15/2003

Mark Avellino

vs

Lilian Avellino

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fis-7 ta` Jannar, 2003, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

L-attur kien jghix mall-konvenuta, li tigi ommu, u t-tlett hutu fil-fond numru tnejn u tletin (32), jismu *"Saint Mark"*, f`Triq ir-Rampa, Ta` Xbiex;

Il-fond imsemmi kien qed jintuza mill-kontendenti, u t-tlett ahwa ta` l-attur, b`titolu ta` kera, li l-konvenuta kienet hadet minghand certu Hilaire Paul Vincenti;

Fit-tletin (30) ta` Dicembru tas-sena elf disa` mija u disgha u disghin (1999) l-imsemmi Hilaire Paul Vincenti dahal f`kuntratt ta` bejgh ghall-bejgh, u x-xiri da parti s-socjeta` M.T. Holdings Limited, tal-fond de quo (kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok A);

Ai termini ta` l-istess kuntratt imsemmi fis-suespost, il-konvenuta li kienet qed tidher f`kapacita` personali, kif ukoll f`isem u fl-interess tat-tfal taghha, inkluz l-attur, bi ftehim ma` l-imsemmi Hilaire Paul Vincenti gja l-propjetarju tal-fond de quo, itterminat il-kirja fis-sehh b`effett mid-data ta` l-istess kuntratt (Ara t-tieni u t-tielet paragrafu f`pagna 8 u l-ewwel paragrafu f`pagna 9);

Ai termini ta` l-istess kuntratt, il-fond de quo kien qed jinbiegh *“with free and vacant possession as from the first day of June of the year two thousand until which date the tenant, who accepts, is being granted possession “gratis” though on mere tolerance and without any legal title whatsoever, by the purchaser …”* (Ara t-tieni paragrafu f`pagna 9);

Ai termini ta` l-istess kuntratt il-konvenuta f`isimha proprju, u bis-sahha ta` skrittura datata disgha u ghoxrin (29) ta` Dicembru tas-sena elf disa` mija u disgha u disghin (1999) (kopja taghha hawn annessa u mmarkata DOK B) f`isem it-tfal taghha, inkluz l-attur, intrabtet versu s-socjeta` M.T. Holdings Limited, li taghti l-*free and vacant possession* tal-fond de quo mill-ewwel (1) ta` Gunju tas-sena elfejn;

Ai termini ta` l-iskrittura msemmija fis-suespost (DOK B), il-konvenuta kellha tithallas is-somma ta` hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) mis-socjeta` M.T. Holdings Limited jekk tivvaka l-fond de quo qabel l-ewwel (1) ta` Gunju tas-sena elfejn (2000) (Ara l-ewwel paragrafu f`pagna 2);

Ai termini ta` l-istess skrittura, l-attur, flimkien ma` hutu, intrabat solidalment mall-konvenuta, a favur tas-socjeta` M.T. Holdings Limited, *“li jonoraw l-obbligi kollha taghha u jgawdu id-drittijiet kollha taghha derivanti mill-konvenju bejnha u il-kompratur u mill-ligi u dawk derivanti mill-*

*kuntratt ta` bejgh li ghandu jigi iffirmat bejn il-kompratur u Hilaire Vincenti, il-venditur, f`kull eventwalita`, inkluza l-eventwalita` ta` successjoni"* (Ara t-tieni paragrafu f`pagna 2);

Fil-fatt il-konvenuta rceviet minghand is-socjeta` M.T. Holdings Limited is-somma ta` hamsin elf lira Maltija (Lm50,000), li minnha l-attur imissu s-somma ta` ghaxar t`elef lira Maltija (Lm10,000) in konsiderazzjoni tac-cessjoni da parti tieghu tad-drittijiet naxxenti mill-pussess li huwa kellu mill-post numru tnejn u tletin (32), jismu "Saint Mark", f`Triq ir-Rampa, Ta` Xbiex;

Minkejja li l-konvenuta giet interpellata sabiex tersaq ghall-hlas, anke permezz ta` l-ittra bonarja ta` l-24 ta` Dicembru, 2002 (kopja taghha hawn annessa u mmarkata DOK C), hija baqghet inadempjenti;

Id-dejn huwa cert, likwidu, u dovut, u fil-fehma ta` l-attur, il-konvenuta m`ghandhiex eccezzjonijiet x`taghti ghat-talba tieghu sabiex jigi mhallas l-ammont fuq imsemmi.

Talab lill-konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti in vista tal-premess u tad-dikjarazzjoni guramentata ta` l-attur (hawn annessa u mmarkata DOK D), u dispensat is-smiegh tal-kawza ai termini ta` l-Artikolu 167 et seq. tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (KAP 12 tal-Ligijiet ta` Malta);-

1. Tiddikjara illi l-konvenuta ghandha thallas lill-attur is-somma ta` ghaxar t`elef lira Maltija (Lm10,000), dovuta kif spjegat hawn fuq; u

2. Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma ta` ghaxar t`elef lira Maltija (Lm10,000).

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra bonarja ta` l-24 ta` Dicembru, 2002, u bl-imghax sad-data tal-hlas effettiv tas-somma kollha, kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tal-14 ta` Frar, 2003, li in forza tieghu l-Qorti laqghet it-talba tal-konvenuta biex tkun ammessa tikkontesta din il-kawza, u gie prefis lilha terminu ta` 20 jum ghall-prezentata tan-nota tal-eccezzjonijiet;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

1. It-talbiet ta` l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u kif ser jirrizulta mill-provi l-attur m`ghandu l-ebda jedd li jitlob xi hlas u l-eccipjenti qatt ma rceviet flus ghan-nom tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-affidavits imressqa bhala prova;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenuta;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta li l-familja Avellino kienet tghix fil-fond 32, “St. Mark”, fi Triq ir-Rampa, Ta` Xbiex, bil-kera ta` Lm144 fis-sena pagabbli lil Hilaire Vincenti. Wara l-mewt ta` Joseph Avellino, li miet fit-13 ta` Gunju, 1981 (ir-ragel tal-konvenuta u missier l-attur), il-kera inqalbet fuq il-konvenuta, li, bis-sahha tal-ligi (artikolu 2 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta` Malta) saret l-inkwilina tal-istess fond; hi kienet ukoll l-uzufruttwarja tal-assi ta` zewgha skond testment li Joseph Avellino kien ghamel fit-2 ta` Mejju, 1981, ghand

in-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello. F`kaz ta` armla, anke jekk din ikollha lill-uliedha qed jghixu maghha, il-kirja tinqaleb esklussivament fuqha, u mhux fuqha u uliedha, u t-tfal ikollhom dritt jissuccedu fil-kirja wara l-mewt tal-armla u f`kaz biss li jkunu qed joqghodu maghha fid-data tal-mewt taghha (ara l-kawza “Cutajar vs Quirolo”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-1 ta` Dicembru, 1961).

Il-principju enuncjat mill-gurisprudenza hu, fil-fatt, li *“l-eredi ta` l-inkwilin, semplicement bhala tali, tant jekk qarib ta` jew barrani ghall-istess inkwilin, hu eskluz mill-protezzjoni tal-ligi dwar it-tigdid tal-kiri u li wiehed irid ihares biss lejn l-artikolu 2 tal-Kap. 109 (illum Kap. 69) biex jara lil min, din il-ligi specjali, riedet tikkomprendi, ghall-finijiet tal-beneficci godda introdotta fiha, fir-rilokkazzjoni tal-fond”* – “Vella vs Galea et”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta` Dicembru, 1972. Li mal-mewt tal-inkwilin, il-kirja tghaddi fuq l-armla, ad esklussjoni tat-tfal, gie ribadit f`diversi sentenzi fosthom “Mifsud vs Mifsud”, deciza minn din il-Qorti fit-12 ta` Novembru, 1982, “Galea vs Muscat”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-4 ta` Gunju, 1997, u “Scerri vs Tanti”, deciza wkoll mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta` Gunju, 1995.

Fil-fatt, l-ircevuti bdew johorgu fuq isem il-konvenuta biss, u, wiehed wiehed, ulied il-konjugi Avellino, ibda mill-attur, izzewgu, telqu mid-dar tal-genituri u marru joqghodu band`ohra. Hu veru li, meta l-attur kellu inkwiet ma` martu, rega` irritorna jghix fid-dar ta` ommu, izda hemm dam ghal ftit zmien peress li eventwalment l-ewwel mar joqghod ghalih wahdu f`post il-Belt, u wara inghata post tal-Gvern fl-Msida. Jibqa` l-fatt li, x`kienu li kienu c-cirkustanzi li waslu lill-attur ibiddel il-lok tar-residenza tieghu, mal-mewt ta` Joseph Avellino, il-kirja intirtet bis-sahha tal-ligi mill-konvenuta u dan b`mod esklussiv. Darba hu hekk, id-dritt ta` lokazzjoni, li hu dritt personali, kien jappartjeni biss lill-konvenuta li setghet, ghalhekk, anke tiddisponi minnu.

Gara li, darba minhom, is-sid ried ibiegh il-fond, izda peress li l-konvenuta ma kellhiex mezzi biex tixtri l-fond,

ftehmet mas-socjeta` MT Holdings Ltd, li kienet mhajra tixtri l-post, li f`kaz li din is-socjeta` tirnexxielha takkwista l-fond, taghtiha Lm50,000 jekk hi tohrog mill-post qabel l-1 ta` Gunju, 2000. In-negozjati kollha saru bejn il-konvenuta u s-socjeta` MT Holdings Ltd, minghajr l-intervent tal-ulied.

B`kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexandra Sciberras Trigona tat-30 ta` Dicembru, 1999, is-sid Hilaire Vincenti biegh il-post in kwistjoni lil MT Holdngs Ltd, u fuq dak il-kuntratt dehret ukoll il-konvenuta, kemm f`isimha proprio bhala inkwilina, u kif, ukoll f`isem uliedha. Hawnhekk, il-konvenuta irrinunzjat ghad-dritt tal-inkwilinat fuq il-fond, bi dritt li tibqa' tabita fil-fond b`titolu ta` tolleranza sal-1 ta` Gunju, 2000; fuq dan l-istess att, is-socjeta` MT Holdings Ltd accettat li thallas is-somma ta` Lm50,000 lill-konvenuta inkwilina bhala korrispettiv f`kaz li din tivvaka l-fond qabel l-1 ta` Gunju, 2000. Din l-obbligazzjoni saret fil-konfront tal-inkwilina <u>biss</u>, u f`dak l-att l-inkwilina ma kienet hadd hlief il-konvenuta.

Peress li s-socjeta` li xtrat il-fond riedet l-pussess vakanti tal-fond, u riedet teskludi l-possibilita` li l-konvenuta tircievi l-flus u xi wiehed minn uliedha jidhol fid-dar, saret laqgha ohra quddiem l-imsemmi Nutar Sciberras Trigona fejn il-partijiet iffirmaw skrittura; l-iskrittura iggib id-data tad-29 ta` Dicembru, 1999. A bazi ta` din l-iskrittura, iffirmata fost ohrajn, mit-tfal kollha tal-konvenuta, l-ulied obbligaw ruhhom li jonoraw l-obbligi kollha ta` ommhom, u fl-istess hin igawdu d-drittijiet taghha f`kaz li din tigi nieqsa. Fil-klawsola rilevanti ghal dan il-ftehim, l-ulied irrikonoxxu li d-dritt li tircievi l-Lm50,000 kien *"taghha"*, cioe`, tal-konvenuta, pero`, qablu li jekk jigri xi haga lill-konvenuta minn meta jsir il-kuntratt sad-data li x-xerrej jingahta c-cwievet tal-post (meta ukoll kellu jsir il-hlas), l-ulied kienu jkunu intitolati li jircievu l-flus huma minflokha. Dan kien il-hsieb wara l-ftehim tad-29 ta` Dicembru, 1999, kif jirrizulta minn qari tal-klawsola rilevanti u mix-xhieda li taw in-Nutar Sciberras Trigona u hut il-konvenut. Dik l-iskrittura ma taghti ebda dritt lill-attur li jippartecipi fis-somma li nnegozjat ghaliha l-konvenuta, u l-attur, flimkien ma` hutu, setgha igawdi mid-drittijiet ta` ommu *"f`kull eventwalita`,*

*inkluza l-eventwali ta` successjoni"*, jigifieri fl-eventwalita` li ghal xi raguni, hi x`inhi, il-konvenuta ma setghetx hi tgawdi minn dawk id-drittijiet.

Kwindi, la darba jirrizulta li l-obbligazzjoni tal-hlas ta` Lm50,000 ma saretx fil-konfront tal-attur, u jirrizulta wkoll li ommu l-konvenuta, bhala l-beneficcjarja tal-obbligazzjoni, ma ittrasferietx u lanqas ma cediet parti mid-drittijiet taghha lill-attur, it-talbiet tal-attur ma jistghux jigu milqugha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez tal-kawza kontra tieghu.

Fl-ahhar nett hu doveruz ghall-Qorti li, stante li din il-kawza hija bejn omm u binha, tinvita lill-partijiet biex, nonostante din is-sentenza, jippruvaw jilhqu ftehim li jwassal li terga tibda tirrenja l-hbiberija bejniethom. Il-Qorti taf li, fil-kors ta` din il-kawza, saru diversi tentattivi biex jintlahaq ftehim (u stante li l-kawza hi, kif inghad, bejn omm u binha, din il-Qorti kienet

propensa aktar mis-soltu taghti differimenti tas-smiegh bi skop li l-kawza tigi tranzatta), u li dawn ma kellhom ebda ezitu favorevoli, pero`, tappella lill-partijiet biex jaghmlu sforz iehor ghal dan il-ghan.

< Sentenza Finali >

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