MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-5 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 394/2005

Joseph Cachia
vs
Direttur tal-Ufficcju Kongunt tal-Ministeru ta’ l-Intern u Fr. Carmelo Tabone

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni tal-attur li biha ppremetta:

Illi l-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt, Ministeru tal-Intern kien propjetarju tal-fond numru 5 fil-Blokk 32, Tigne` Sea Front, tas-Sliema;

Illi permezz ta’ ittra ossia skrittura datata 31 ta’ Ottubru 1991 (annessa mac-citazzjoni u mmarkata ‘Dok A’) Hilda Demajo, li taghha l-attur kien l-uniku eredi, kien tidher li qed tirrinunzja ghal-lokazzjoni tal-fond numru 5 Blokk 32, Tigne` Sea Front, tas-Sliema, li dak iz-zmien kien ghadu

proprjeta` tal-Kunvent tal-Patrijiet Dumnikani tas-Sliema taht it-titolar ta’ Gesu` Nazzarenu;

Illi kif kien ser pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza l-kunsens tal-imsemmija Hilda Demajo kien gie karpit dolozament mill-konvenut Fr. Carmelo Tabone stante li qatt ma kienet l-intenzjoni taghha li tirrinunzja ghall-kirja tal-imsemmi fond mill-31 ta’ Ottubru 1991;

Illi l-konvenut Fr. Carmelo Tabone kien inganna lil Hilda Demajo sabiex iwassalha tiffirma l-imsemmija ittra datata 31 ta’ Ottubru 1991 b’tali mod illi minghajr tali inganni maghmula mill-konvenut Fr. Carmelo Tabone, Hilda Demajo ma kenitx ser tiffirma l-imsemmija ittra ossia skrittura;

Illi tant kien hekk illi ittra ohra datata 21 ta’ Ottubru 1992 kienet inkitbet mill-konvenut Fr. Carmelo Tabone u indirizzata lill-attur, li dak iz-zmien kien prokuratur ta’ Hilda Demajo (annessa mac-citazzjoni u mmarkata ‘Dok B’) kienet tikkontjeni *post-scriptum* li jghid “meta trid niltaqghu u nqattghu flimkien il-karta [l-ittra tal-31 ta’ Ottubru 1991] u ninsew kollox” oltre l-fatt illi sad-data tal-mewt taghha Hilda Demajo kienet baqghet effettivament thallas il-kera;

Illi dan il-***post scriptum*** flimkien ma’ fatti ohra li kienu ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza kienu jixhtu ombra serja fuq din ir-rinunzja allegata ta’ Hilda Demajo u kienu juru kemm l-ittra ossia skrittura datata 31 ta’ Ottubru 1991 kienet rizultat tal-inganni maghmlula mill-konvenut Fr. Carmelo Tabone fil-konfront ta’ Hilda Demajo;

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kunsens ta’ Hilda Demajo ghar-rinunzja allegata kif kontenuta fl-ittra ossia skrittura datata 31 ta’ Ottubru 1991 ma jiswiex ghax gie mehud b’ghemil doluz tal-konventut Fr. Carmelo Tabone; u

2. Tiddikjara u tiddeciedi l-ittra ossia l-iskrittura datata 31 ta’ Ottubru 1991 u r-rinunzja allegata ta’ Hilda Demajo ghal-lokazzjoni tal-fond numru 5 fil-Blokk 32, Tigne` Sea

Front, tas-Sliema bhala nulla u kienu bla effett ai fini u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-15 ta' April 2005 u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-attur senjatament dik ghad-danni kontra l-konvenuti li gew ingunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut Fr. Carmelo Tabone li biha eccepixxa:

1. Preliminarjament, il-preskrizzjoni tal-azzjoni a tenur tal-Art. 1222(1) tal-Kap. 16;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, l-azzjoni ma kenitx tispetta lill-attur ghaliex kien si tratta ta' dokument rigwardanti jedd personali (kirja) li fiha l-attur kien seta' kellu interess biss li kieku kien jghix ma' Hilda Demajo fil-mument tal-mewt taghha a tenur tal-Art. 2 tal-Kap 69;

3. Fil-mertu, il-konvenut kien oppona bil-qawwa ghall-allegazzjoni infondata tal-attur li kien ikkarpixxa l-kunsens ta' Hilda Demajo bil-qerq. L-attur kien <u>*qabel*</u> mal-konvenut li jekk zitu Hilda Demajo taghtih ir-rinunzja, hu (l-attur) ma kien sab ebda oggezzjoni. Il-qbil ma' Hilda Demajo kien li minkejja r-rinunzja bil-miktub taghha u l-fatt li l-kirja tghaddi lil Henry Tabone (Dok CT1) li kien missier il-konvenut, dan tal-ahhar ma kienx jiehu pussess tal-appartament waqt hajjet Hilda Demajo li kienet mietet fil-5 ta' Settembru, 2001, Henry Tabone kien ghadu mhux fil-pussess tal-appartament. Waqt udjenza f'kawza konnessa (Avviz numru 293/1994MM) fis-6 ta' Marzu 1995, l-attur kien xehed bil-gurament (Dok CT2) *konna lesti li naghtu lura dan il-fond malli tmut il-konvenuta u jien ghadni lest li nonora <u>dan il-ftehim</u> sal-lum.* Hekk kienet

xehdet ukoll fl-istess kawza Hilda Demajo quddiem il-Magistrat Supplenti fit-3 ta’ April, 1995 (Dok CT3):*l-ideja tieghi kienet li jiehduh wara li mmut jien.* B’hekk, kien hemm *ftehim* kif spjegat.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut Fr. Carmelo Tabone.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tad-Direttur ta’ l-Ufficcju Kongunt li biha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, fit-talbiet kif dedotti fic-citazzjoni ta’ l-attur, bl-ebda mod ma kienet tirraffigura l-personalita` tad-Direttur ta’ l-Ufficcju Kongunt, u ghalhekk jidher li ma kienx il-legittimu kontradittur f’din il-kwistjoni, ghaldaqstant kellu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi, fit-tieni lok, u bla pregudizzju ghas-sueccepit, id-Direttur ta’ l-Ufficcju Kongunt kien jirrikonoxxi lil Hilda Demajo bhala inkwilina tal-fond numru 5 fil-Blokk 32, Tigne` Sea Front, tas-Sliema, u sussegwentement wara l-mewt taghha, il-konvenut kien irrikonoxxa lill-uniku werriet taghha u cioe` lill-attur Joseph Cachia.

3. Illi, kien biss fl-14 ta’ Jannar 2005, illi l-Ufficcju Kongunt kien gie mgharraf bi skrittura li kienet tezisti bejn id-Dumnikani u Henry Tabone, liema skrittura kienet ggib id-data tal-5 ta’ Novembru 1991.

4. Illi kien jirrizulta wkoll li fil-15 ta’ Novembru 1991, kienet inharget ricevuta ta’ hlas ta’ kera favur Henry Tabone, izda sussegwentement u cioe` fid-29 ta’ Settembru 1992, kienet inharget ricevuta mid-Dumnikani favur Hilda Demajo, u ghalhekk l-Ufficcju Kongunt kien baqa’ jirrikonoxxi lil Hilda Demajo.

5. Illi bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenut kien joqghod ghal kwalunkwe decizjoni li tinghata minn din il-Qorti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur.

Gie prezentat affidavit tal-attur Joseph Cachia li fih issemma li kien sar jaf bl-iskrittura tal-31 ta' Ottubru 1991 u gieh suspett mill-ewwel li din kienet saret f'cirkostanti dubjuzi u qal li anke l-Qorti tal-Appell irrikonoxxietu dan b'sentenza taghha tal-21 ta' Jannar 1999. Sostna li l-hsieb li l-konvenut Tabone kien ha l-kunsens taz-zija tieghu b'eghmil doluz gieh biss dak li ra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Frar, 2005. Kompla jghid li fix-xhieda tal-konvenut ra hafna kontradizzjonijiet u dikjarazzjonijiet li gieghluh jintebah li ghemilu fil-konfront taz-zija tax-xhud kien doluz. Ix-xhud qal li fehem li Fr. Tabone l-post riedu mhux biex il-genituri tieghu jkunu joqghodu vicin tieghu imma biex ikollu t-titlu tal-post. Qal li ma kienx veru li l-konvenut jew il-genituri tieghu kienu bdew ihallsu l-kera ghax l-unika hlas ta' kera kien sar minn Mrs. Demajo skond ir-rapprezentant tal-Ufficcju Kongunt li kkonferma li l-kunvent li tieghu huwa membru l-konvenut kien il-proprjetarju tal-appartament qabel ma ghadda ghand l-Ufficcju Kongunt. Meta kienet ghadha hajja Mrs Demajo l-Ufficcju Kongunt ircieva dokument li kien jghid li l-proprjeta` ghaddiet f'idejn Mr. Henry Tabone u li Mrs. Demajo kienet ghadha thallas il-kera.

Qal li ghalih kien evidenti li l-vera intenzjoni tal-konvenut Fr. Tabone kienet li jilhaq ftehim mal-Kunvent qabel ma l-proprjeta` tghaddi ufficjalment ghand l-Ufficcju Kongunt, biex b'hekk jassigura ghalih dak il-fond partikolari peress li mal-Kunvent tieghu seta' jirranga, u li l-interess tieghu principalment kien li jottjeni t-titlu ta' l-appartament f'Tigne Seafront. Sostna li kieku l-allegata skrittura saret kif suppost u mhux bil-mohbi minghajr ma z-zija kienet taf x'qed tiffirma u li kienet verament ix-xewqa ta' zitu, ix-xhud kien jaccetta ghax dik kienet il-volonta` taghha.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Fr. Carmelo Tabone.

Xehed Fr. Carmelo Tabone li kkonferma d-dikjarazzjoni u l-veracita` tal-kontenut taghha.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Direttur tal-Ufficcju Kongunt.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din hija kawza biex jigi dikjarat li l-kunsens ta' Hilda Demajo fl-iskritura datata 31 ta' Ottubru 1991 ma jiswiex ghax gie mehud b'ghemil doluz, u kif ukoll biex tali skrittura tigi dikjarata bhala nulla u bla effett. Illi ghal din l-azzjoni, il-konvenut imharrek laqa' billi eccepixxa l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

D1. In-natura tal-eccezzjoni a tenur tal-artikoli 1222 u 1223

Din id-decizjoni tirrigwarda d-decizjoni fuq l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 1222 (1) tal-Kap 16. Dan l-artikolu jghid hekk:

1222. (1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

L-artikolu 1223(1) ighid hekk:

"Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett."

Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta' rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi fil-fatt, gie ritenut fil-kaz **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li:
“Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b'kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni.”

Fil-kawza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie deciz li:
“L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta' l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux.”

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Adrian de Haan vs George Whelpdale et** deciza fil-31 ta' Lulju, 1996 [LXXX-II-I-893] irriteniet li t-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Principju iehor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li ghalhekk l-eccezzjoni tal-

preskrizzjoni, ghalkemm rikonoxxuta bhala mehtiega biex tassigura li l-azzjoni tigi ezercitata entro t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jigu debitamnet accertati, hija minnha nnifisha odjuza u allura ghandha tigi applikata restrittivament. (Ara **Noel Ellul et noe vs Francis Vella noe** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001, u **Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Limited** deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003).

Id-data trid tigi stabbilita b'mod car. Fil-kawza fl-ismijiet **John Bugeja vs Joseph Gauci** deciza fit-28 ta' Novembru, 2002 deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. J. R. Micallef] inghad:
"Illi marbut ma' dan il-prinċipju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni."

Izda fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet **Sammy Murgo vs Henry P. Cole** deciza fl-31 ta' Mejju 2000 [LXXXIV-II-335] inghad:
"Meta obbligazzjoni hija minghajr kawza jew ibbazata fuq kawza falza jew kawza illecita, l-obbligazzjoni hija inesistenti. Il-prekrizzjoni biennali ta' l-azzjoni ta rexissjoni ta' kuntratt abbazi ta' l-artikou 1222 mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita radikali ghax din trendi l-obbligazzjoni inesistenti.

Il-preskrizzjoni kontra materjali tappartjeni lill-ordni pubbliku mhix ammessa bilii mhux konsentitli l-Qorti jimplimentaw u jaghtu forza guridika u esklussiva ghall-kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku."

D2. Il-fatti tal-kaz

Fil-kaz in ezami wiehed ma jistax jsostni li l-obbligazzjoni hija bazata fuq kawza illecita jew falza, u ghalhekk l-artikolu 1222 jista' jkun applikabbli. Wiehed pero` jrid jezamina minn meta jibdew jiddekorru s-sentejn, u basta

dan johrog b'mod car minhabba dak li intqal fuq dwar l-interpretazzjoni restrittiva.

L-attur Joseph Cachia fl-affidavit tieghu jghid li kienet mix-xhieda tal-konvenut Tabone stess quddiem Il-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Frar 2005, illi huwa skopra l-kunsens ta' zitu gie mehud dolozament. Illi min-naha l-ohra, fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-konvenut Father Carmelo Tabone, gie sostnut li dan mhuwiex minnu, u li l-attur kien jaf bl-iskrittura u l-kontenut taghha, u hawnhekk saret referenza ghax-xhieda [esebita man-nota tal-eccezzjonijiet] tas-6 ta' Marzu 1995 f'kawza ohra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema atti gew inseriti fil-process odjern.

Irrizulta li l-ittra ossia skrittura inkitbet fil-31 ta' Ottubru 1991. Izda l-ligi ssemmi li t-terminu tal-preskrizzjoni jiddekorri minn dakinhar li jinkixef id-difett. Jirrizulta mid-dokument a fol 24 tal-process li l-attur xehed quddiem il-Magistrat Dr. Michael Mallia [Avviz Numru 293/94 MM] u semma li darba minnhom mar jara liz-zija u din qaltlu li kien mar Fr. Tabone u hi ffirmatlu ghalkemm hu ma kienx ra x'kienet iffirmatlu. Meta nduna li fil-fatt l-intenzjoni ta' Fr. Tabone kien li l-fond jiehduh il-genituri ta' Father Tabone u mhux il-Patrijiet Dumnikani kien insista ma' Fr. Tabone li dan jibghathielu lura – "Fil-fatt hu baghathieli lura fis-17 ta' Awissu tal-1992…" [fol 26] "Qieghed nesebixxi f'dawn l-atti din in-nota ta' rinunzja…"

It-tieni eccezzjoni ta' Hilda Demajo fl-imsemmi Avviz numru 293/94 jaqra hekk:
"Minghajr pregudizzju ghall-premess l-allegata rinunzja ghall-lokazzjoni giet karpita mill-eccipjenti dolosament kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza."

Bl-istess mod Hilda Demajo kienet konxja tal-imsemmija skrittura [ara xhieda 3 ta' April, 1995]. Hawnhekk jassumi importanza wkoll l-artikolu 1225 tal-Kap 16 li jghid:
"Il-jedd ta' l-azzjoni ghar-rexxissjoni jghaddi fil-werrieta:

Izda dawn ma jistghux jezercitaw dan il-jedd hlief fiz-zmien li kien fadlilhom dawk li minghandhom gejjin il-

jeddijiet taghhom, bla hsara ta’ kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-ksur jew is-sospensjoni tal-preskrizzjoni.”

Dan ifisser li rrizulta bl-aktar mod car li kemm Hilda Demajo kif ukoll l-attur odjern kienu jafu bl-allegat frodi ferm qabel id-data li fiha giet intavolata l-kawza odjerna u cioe’ 26 ta’ April, 2005, u ghalhekk ferm aktar minn sentejn.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghaldaqstant tilqa’ l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut Fr Carmelo Tabone li l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 1222 tal-Kap 16.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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