MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2007

Avviz Numru. 325/2000/1

Charichelon Co. Limited

Vs

Maria Scicluna

Il-Qorti:

Rat l-avviz in esami li bih is-socjeta` attrici talbet sabiex il-konvenuta tghid il-ghaliex ma ghandhiex tkun ikkundannata li tizgombra mill-fond 28, Triq Snajjin, Mellieha, proprjeta` tas-socjeta` attrici, fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-konvenuta ffissat u taghti lura l-pussess tal-fond lis-socjeta` attrici, billi l-kuntratt ta` kera tal-fuq imsemmi fond datat 11 ta` Gunju, 1999, spicca u ghalhekk il-konvenuta m`ghandek ebda dritt legali li tiddetjeni dan il-fond aktar, u kif ukoll talli il-konvenuta ssullokajt il-fond fuq imsemmi matul dan il-perjodu minghajr il-kunsens tas-sid.

Ghal fini ta` kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond kien ta` mitt lira fis-sena.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li hija ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet ta` l-istess konvenuta (fol. 6 tal-atti) u li biha eccepiet bir-rispett:-

1. Illi t-talbiet tas-socjeta` attrici ghandhom jigu michuda kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dana peress kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` attrici l-eccipjenti ghandha titolu validu ta` kera, u l-fond in kwistjoni ilu koncess lilha b`titolu ta` lokazzjoni ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena.

2. Illi t-talba tas-socjeta` attrici ghandha wkoll tigi michuda ghaliex hija fin-natura taghha kontradittorja u dana peress illi filwaqt li s-socjeta` attrici tallega li l-eccipjenti ma ghandhiex titolu, fl-istess talba jinghad li l-konvenuta *"ssullokajt il-fond fuq imsemmi …"* u ghalhekk dana fih innifsu jindika li fil-fatt l-eccipjenti ghandha titolu validu ta` kera kif hawn fuq spjegat.

3. Illi l-iskrittura datata 11 ta` Gunju, 1999 imsemmija mis-socjeta` attrici hija nulla u dana peress li l-istess skrittura saret b`qerq mis-socjeta` attrici u dana kif ser jirrizulta fil-mori ta` dina l-kawza.

4. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza specjalment id-digriet moghti "seduta stante" fid-9 ta` Ottubru, 2000 (fol. 12 ibid).

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi s-socjeta` attrici, skond kif xehed wiehed mid-diretturi taghha, Charles Vella (fol. 14 u 49 et seq ibid) kienet akkwistat il-post in kwistjoni permezz ta` att pubbliku in atti

Nutar John Debono, maghmul u ppubblikat fil-21 ta` Marzu, 1995 (ara fol. 19 et seq ibid) f`liema data hemm jirresjedi fih, il-konvenuta, zewgha u tlett itfal taghhom, b`titolu ta` kera bil-hlas ta` Lm25 kull sitt xhur. Kien sar inkontru bejn ix-xhud u l-konvenuta u zewgha u l-istess xhud kien qalilhom li xtaq il-post lura anzi "Jiena ovvjament ridt il-post lura". Hu kompla jsostni illi "Fil-fatt eventwalment konna ftehmna li l-kera in kwistjoni tithallas bil-quddiem u kull sena … il-kera kellu jitla` ghal mitt lira Maltin fis-sena, liema ftehim kien sar bil-fomm biss u mar-ragel tal-konvenuta wahdu'. Pero`, f`okkazzjoni wahda dan tal-ahhar kien avvicinah, talbu biss Lm50 u qal lix-xhud "… li ghalissa l-kera jibqa` hamsin lira". Pero` wara l-istess xhud qal li hu haseb illi l-konvenuta u zewgha kienu ser johorgu mill-istess post peress li "… hallasni Lm50 ghal sitt xhur biss", "… stante li ma kienx hallas ta` sena". Dwar dan il-pagament, ix-xhud semma` illi saret ircevuta. Eventwalment kien miet ir-ragel tal-konvenuta f`madwar Awissu, 1997 u l-konvenuta, hawnhekk avvicinatu u qaltlu "… li l-ftehim li kien sar kienet ser tonorah" b`referenza ghaz-zieda fil-kera. Difatti hi kienet gabet Lm100 fil-5 ta` Gunju, 1999. Pero` hemmhekk ma sarx il-hlas li kellu jsir wara l-ufficju tax-xhud meta kellu jsir ukoll " … agreement bil-miktub". Sussegwentement, kienet saret skrittura, li ghaliha ma kienx prezenti, li pero`, giet iffirmata minni oltre mill-istess konvenuta. Dan gie spjegat minni, sussegwentement, billi qal illi fejn hemm "Charles Vella", hemm fil-fatt il-firma ta` bintu, Rachel Said. Din l-iskrittura, datata l-11 ta` Gunju, 1999 tinsab esebita in atti (a fol. 18 ibid) u minnha jidher illi s-socjeta` attrici qed taghti b`titolu ta` kera "… lill-inkwilina li taccetta" il-post in kwistjoni b`effett mill-1 ta` Jannar, 1999 u dan versu l-hlas ta` Lm100 fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-1 ta` Jannar, 1999. L-istess "ftehim" jkompli jghid li l-ftehim ta` kera esistenti fuq l-istess post qed jigi terminat. Ghalhekk kienet qed issir kirja gdida. In kontro esami l-istess xhud jkompli jghid illi hu ma kellu ebda intenzjoni li jkecci lill-konvenuta fl-gheluq ta` sena izda qal li kien intenzjonat juza l-istess post "ghal dak li jkun hemm bzonn …".

Illi l-imsemmija Rachel Said (fol. 26 et seq ibid) u hi spjegat li "kumbinazzjoni", il-konvenuta kienet giet l-ufficcju tas-socjeta` attrici sabiex thallas il-kera, u dan meta l-istess ftehim in kwistjoni kien diga` lest u dattilografat. Difatti skond, ix-xhud, l-istess skrittura giet moqrija, bil-mod, lill-konvenuta mis-segretarja. Din staqsietha jekk fehemitx kollox. Il-konvenuta accettat u ffirmat wara li qalet li kollox sew "fis-sens li kien ser ikun hemm kera gdida". Pero`, hawnhekk, fuq domanda tal-Qorti stess, ix-xhud qalet "… ma spjeganilhiex pero` x`setghu kienu l-konsegwenzi ta` kirja gdida", (ara wkoll ix-xhieda ta` Imperia Bonello (a fol. 31 et seq ibid) u ta` Mariella Bezzina a fol. 33 et seq ibid).

Ikkunsidrat

Illi l-istess konvenuta (fol. 36 et seq ibid) spjegat li f`okkazzjoni wahda kienet marret ghand mart Charles Vella sabiex thallas il-kera meta dan kien ghadu Lm50 fis-sena izda dan il-hlas ma giex accettat. Sussegwentement, hi tkellmet ma` l-istess Charles Vella u ghax "… bzajt ghax forsi jkeccuni u kienet accettat ammont tal-kera ghal Lm100 fis-sena. Difatti hi testwalment qalet "jiena accettajt il-mitt lira bhala kera gdida". Difatti hi bdiet thallas il-kera kif awmentat, izda meta marret biex thallas it-tieni rata, ma nghatatx il-ktieb ta` l-ircevuti ghax gie allegat li ntifel. Minflok kienet inghatat "karta" u waqt li sostniet li ma tafx taqra, hi qalet ukoll "jiena kont qed niffirma li kont tajthom il-mitt lira". Difatti meta l-istess karta nqrat, kienet giet infurmata "… li jiena tajthom il-mitt lira" u ma kienetx taf li qed tiffirma ghal "kirja gdida". Hi ammettiet illi hadd ma geghlha tiffirma din il-karta jew li giet mhedda pero` xorta wahda kienet minkejja imbezza` li ser jkeccuha kif diga` ntqal. Inoltre ripetutament qalet li l-istess karta inqrat izda kien gie spjegat lilha, minn Rachel Said u Imperia Bonello, illi din kien biss tirreferi ghall-hlas tal-kera kif awmentat.

Ikkunsidrat

Illi, mill-premess, mill-provi kif esposti u sintetizzati, fil-fehma ta` din il-Qorti ghandhom jirrizultaw is-segwenti:-

a) Bl-ebda mod ma jidher illi l-post in kwistjoni gie b`xi mod sullokat lil terzi kif hemm allegat fl-istess avviz. Difatti ma ngiebet ebda prova li l-konvenuta, b`xi mod issullokat il-post mikri lilha b`effett tal-mewt ta` zewgha u a bazi tal-artikolu 2 u 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta. Difatti kif miet zewgha, il-konvenuta bdiet tkun ikkonsiderata bhala "inkwilina protetta" skond l-artikoli tal-ligi specjali hawn citati.

b) Sal-firma tal-iskritturi esebiti a fol. 18 u datata l-11 ta` Gunju, 1999 izda b`effett retroattiv mill-1 ta` Jannar, 1999, is-sitwazzjoni tal-konvenuta kienet kif spjegat "supra". Difatti minhabba din l-iskrittura jidher li giet terminata il-kirja precedenti u saret wahda gdida issa regolata mill-Kodici Civili b`effett tal-att numru XXXI tal-1995.

c) Premess illi din l-iskrittura hi wahda (izda ara "infra"), it-terminazzjoni ta` l-istess kirja "gdida" hu verifikat mill-artikoli 1532 u 1568 tal-Kodici Civili. L-ewwel artikolu jirregola z-zmien ghal kemm ghandha titqies li saret il-kirja, meta dan il-perjodu ma kienx espressament miftiehem jew ma jkunx hemm cirkostanzi li juru x`kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar iz-zmien tal-kirja, bhal fil-kaz in dizamina. It-tieni artikolu citat jghid illi, meta japplika l-artikolu 1532 citat; il-kirja ma tispiccax bl-gheluq taz-zmien kemm il-darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej, jew vice versa mill-inqas xahar qabel, bhal f`dan il-kaz. Fil-fatt ma irrizultax illi s-socjeta` attrici tat dan l-avviz lill-konvenuta, preferibilment bil-miktub (l-hekk imsejjah "congedo"). Konsegwentement fil-fehma ta` l-istess Qorti, il-"kirja gdida" ghandha tigi kunsiderata bhala li kienet ghadha vigenti meta gie presentat l-avviz in esami kif ukoll anke sa llum.

d) Hawnhekk qed jigi presunt illi l-iskrittura in esami li kreat kirja gdida hi valida skond il-ligi. Pero` din il-Qorti tara li l-istess skrittura, fil-fehma taghha, ghandha tigi konsiderata bhala nulla ghal kull effett u fini fil-ligi u dan ghar-ragunijiet segwenti:

(i) Hu probabbli hafna illi l-konvenuta, bl-ebda mod, ma gietx informata jew kienet konsapevoli illi mal-firma ta` l-istess skrittura, is-sitwazzjoni taghha, kienet ser tigi pregudikata b`mod gravi u sostanzjali peress li ma kienetx jew tkompli tkun konsiderata bhala "inkwilina protetta" u b`hekk ghandhom japplikaw l-artikoli 975 u 976 (i) tal-Kodici Civili, dwar zball kemm ta` ligi u kemm ta` fatt meta dawn ikunu "… il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu" u "meta jaqa` fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim" f`dan il-kaz <u>il-konsegwenzi legali u ta` fatt tal-ftehim il-gdid ta` kiri.</u>

(ii) L-istess ftehim li stitwixxa kirja gdida, <u>probabilment</u>, sar b`<u>ingann</u> kif spjegat fl-artikolu 981 (i) ta` l-istess kodici fejn jinghad illi inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet jkun tali, u jigi pruvat hekk, illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta. F`dan il-kaz gie pruvat difatti illi s-socjeta` attrici ma kienetx "in bona fide" meta ma gabitx a konjizzjoni tal-konvenuta illi l-pozizzjoni taghha legali kienet ser tigi aggravata b`mod sostanzjali.

e) Ma jistax ma jinghadx wkoll illi u <u>possibbli</u> wkoll, illi l-istess "kirja gdida" ghandha tigi kunsiderata bhala nulla minhabba l-operat ta` l-artikolu 15 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta` Malta li jghid li "kull patt li jiskludi lill-kerrej mill-beneficcji ta` din l-Ordinanza hu null".

<u>Ikkunsidrat</u>

Illi a basi ta` dak premess u mmarkat a), b), c) u d), din il-Qorti ma tistax takkolji jew taccetta dak mitlub fl-avviz in esami.

Illi waqt li jinghad illi l-istess Qorti setghet marret oltre meta kkunsiderat, ghar-ragunijiet premessi illi l-iskrittura a fol. 18 hi, probabilment nulla u dan peress li seta` kien soggett ghal kawza *"ad hoc"* u mhux "per eccezione". Hi hasset li kellha taghmel dan minhabba ic-cirkostanzi kollha ta` dan il-kaz kif spjegati "supra".

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt li tilqa` l-ewwel (1) u t-tielet (3) eccezzjonijiet tal-konvenuta, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez jithallsu mill-istess socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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