MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-18 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 369/2011

Karen Psaila

vs

Emanuel Psaila,
Anthony Fedele,
Maria Anna Vella, u
Rosette Schembri Fedele, Marlene Grech, u
Alexandra Bonnici bhala ulied u eredi
tad-defunt Carmelo Fedele

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tal-15 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti hija mizzewga lill-intimat Emanuel Psaila u dana sa mis-sena 1995;

2. Illi l-esponenti flimkien mat-tlett itfal taghhom ilhom snin twal jokkupaw il-fond bin-numru 169/170, Main Street, Zabbar u dana permezz ta' titolu ta' lokazzjoni li kien inghata lil-missier Emanuel Psaila u cioe' Giovanni Psaila nhar l-1 ta' Frar 1974 (Dok. ‘A’), li sussegwentement intiret mill-istess Emanuel Psaila u li maz-zwieg taghhom dan it-titolu saret tgawdi minnu l-esponenti wkoll;

3. Illi permezz ta' skrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 (Dok. 'B'), l-imsemmi Emanuel Psaila dahal fi ftehim gdid mal-intimati Anthony Fedele, Maria Anna Vella u d-defunt Carmelo Fedele bhala s-sidien tal-fond koncernat u dana l-ftehim minn barra li ma giex ffirmat mir-rikorrenti, sar ad insaputa taghha. Fil-fatt din l-iskrittura ir-rikorrenti Karen Psaila saret taf biha lejn l-ahhar t'April tas-sena 2010 u meta nfethet kawza kontriha u kontra zewgha Emanuel Psaila mis-sidien tal-fond de quo fil-Bord li Jirregola l-Kera u li ggib ir-rikors nru. 52/2010/GG;

4. Illi hekk kif xehdet ir-rikorrenti stess nhar id-29 ta' Novembru 2010 fil-kawza surriferita, hija ma kinetx taf b'dan il-ftehim li dahal fih zewgha u saret taf bl-iskrittura tas-sena 2002 meta nfethet il-kawza su-riferita;

5. Illi fil-fatt ir-rikorrenti ma kienet bl-ebda mod involuta fl-istess ftehim u lanqas qatt ma giet informata jew ikkonsultata dwaru hekk kif se jirrizulta ukoll waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza;

6. Illi hawnhekk ir-rikorrenti taghmel referenza ghall-artikolu 1326(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jemergi illi kwalunkwe att li jehtieg il-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga li jsir minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra (hekk kif gara f'dan il-kaz), jista' jigi annullat mill-parti li ma tkunx tat il-kunsens taghha meta l-att ikun dwar trasferiment jew holqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjeta immobbli;

7. Illi b'referenza ghall-istess artikolu subinciz (2), ir-rikorrenti tirrileva illi z-zmien perentorju ta' tliet snin mid-data ta' meta saret taf bl-iskrittura privata li saret mill-intimati minghajr il-kunsens taghha, li ma jridx ikun skorra

sabiex issir talba ghall-annullament ta' att li sar minghajr il-kunsens ta' parti miz-zwieg, ghadu ma ddekorriex u dana stante li r-rikorrenti saret taf b'dan l-att anqas minn sentejn ilu;

8. Illi d-disposizzjoni tas-subinciz (3) tal-istess artikolu certament ma japplikawx ghal kaz odjern peress illi r-rikorrenti giet rinfaccjata mill-ewwel b'kawza ghall-izgumbrament (l-atti ta' liema ma gewx innotifkati lilha personalment) u di piu r-rikorrenti ma gietx innotifkata bl-att in kwistjoni hekk kif jirrekjedi dana l-istess artikolu;

9. Illi ghalhekk kellha titressaq din il-kawza.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti umilment titlob li, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, din l-Onorabbli Qorti joghgobha;

1. Tiddikjara illi l-iskittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 li saret bejn zewgha Emanuel Psaila u l-intimati l-ohra f'din il-kawza saret ad insaputa tar-rikorrenti;

2. Tiddikjara illi ma kienx hemm il-kunsens mehtieg tar-rikorrenti biex isir l-att li sar permezz tal-iskittura privata datata 23 t'Ottubru 2002;

3. Konsegwentement tordna l-annullament tal-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru 2002 li saret bejn zewgha Emanuel Psaila u l-intimati l-ohra u tqieghed lill-partijiet kontendenti fl-istatus quo ante u cioe' skond il-kuntratt datat 1 ta' Frar 1974.

Salv kull provvediment iehor li joghgobha taghti din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Emanuel Psaila li tghid hekk:
1. Illi l-intimat jikkonferma l-kontenut tar-rikors tal-esponenti fl-intier tieghu filwaqt izda huwa jixtieq izid dan li gej;

2. Illi l-intimat beda jabita gol-fond 33, Sqaq San Frangisk Zabbar mill-1992 u f'dan iz-zmien huwa kien jghix hemmhekk kif ukoll jahdem fil-hanut mad-dar stess ghar-rasu u dan peress li d-dar kellha u ghandha anness maghha bar;

3. Illi dan l-istess fond kien originarjament mikri lil missier l-intimat u cioe John Psaila u qabel dan lin-nannu tieghu, minghand Guzeppa Fedele skond kuntratt lokatizzju datat 1 ta' Frar 1974 li gie mehmuz mar-rikors odjern;

4. Illi meta zzewweg il-mara tieghu, l-esponenti Karen Psaila, hi marret toqghod mieghu f'dan il-fond mill-ewwel;

5. Illi f'dan l-istess zmien meta kienu qed isiru xi xoghlijiet ill-fond missier l-intimat mar ighidlu li sid il-kera xtaq jgholli l-kirja u jdawwar il-kuntratt fuq l-intimat stess;

6. Illi l-intimat, bhal ma ghamel dejjem, halla f'idejn missieru peress li l-familja Fedele missieru kien jafhom sewwa;

7. Illi ftit wara l-intimat flimkien ma' missieru ltaqa' quddiem l-Avukat Pawlu Lia ma' tlieta mill-familja Fedele;

8. Illi l-intimat lanqas biss gietu f'mohhu jghid lill-mara peress li l-post de quo kien dejjem mikri lill-familja tieghu iktar u iktar meta hadd ma qallu li kellu bzonn il-firma tal-mara wkoll fuq kuntratt ta' lokazzjoni;

9. Illi missier l-intimat insista mal-avukat Lia li hu ma kienx lest ihalli lill-intimat jiffirma jekk mhux bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' qabel hlief ghall-gholi tal-kera li kienu ftehmu;

10. Illi fil-fatt il-kuntratt gie iffirmat f'Ottubru 2002 fil-prezenza ta' missier l-intimat flimkien mal-ahwa Fedele;

11. Illi l-intimat baqa' habib sew mal-ahwa Fedele sakemm infethet il-kawza ta' zgumbrament quddiem il-Bord tal-Kera;

12. Illi l-mara tal-intimat saret taf bil-kuntratt tal-2002 u dan biss meta l-intimat ircieva l-kawza fuq riferita u kellu jkun l-avukat konsulent tieghu li spjegalu x'inhi l-problema u l-konsegwenzi tal-kuntratt tal-2002.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti l-ohra li tghid hekk:
1. Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari, l-azzjoni attrici hija perenta stante illi ghalkemm l-attrici ma kinitx giet formalment notifikata bir-rikors promotur tal-kawza istitwita fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Anthony Fedele et -vs- Emanuel Psaila et' (Rikors Nru. 52/2010), hija kienet mhux biss dehret ghas-smigh ta' din il-kawza izda sahansitra ipprezentat risposta ghaliha (indipendentement mir-risposta prezentat minn zewgha Emanuel Psaila, konvenut flimkien mar-rispondenti f'din il-kawza odjerna) u ghalhekk skatta t-terminu perentorju ta' tliet (3) xhur a tenur tal-artikolu 1326(3) tal-Kodici Civili, liema terminu skada ferm qabel il-prezentata tal-kawza odjerna.

2. Illi, preliminarjament ukoll, l-attrici m'ghandha ebda dritt skond il-ligi li titlob l-annullament tal-iskrittura tat-23 t'Ottubru, 2002 stante illi l-kirja regolata minn tali skrittura tappartjeni lil zewgha l-konvenut odjern Emanuel Psaila parafernalment in vista tal-fatt li l-imsemmi Emanuel Psaila wiret tali kirja minghand missieru Giovanni Psaila u l-attrici odjerna Karen Psaila qatt ma kellha ebda drittijiet ta' kwalsijasi natura fuq tali kirja.

3. Illi, konsegwentement, l-iffirmar da parti tar-ragel tal-attrici, il-konvenut odjern Emanuel Psaila, tal-iskrittura tat-23 t'Ottubru, 2002 effettivament ma jikkostitwix att ta' amministrazzjoni straordinarja a tenur tal-artikolu 1322 tal-Kodici Civili u kwindi mhuwiex attakkabbli bil-procedura odjema.

4. Illi, fil-mertu, sussidjarament u assolutament bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-attrici mhux biss kienet taf ben tajjeb bl-iskrittura privata datata 23 t'Ottubru, 2002 li

issa hija qieghda taghzel li tattakka, u bil-kontenut taghha, izda sahansitra bl-agir taghha hija uriet illi kienet qed taccetta u tikkonferma l-istess skrittura u ghalhekk anke rrinunzjat ghal kull dritt li seta' talvolta jkollha skond il-ligi sabiex tilob l-annullament ta' tali skrittura.

5. Illi l-attrici qieghda tintenta din l-azzjoni odjerna unikament ghal skopijiet ta' konvenjenza minhabba fil-kawza istitwita mir-rispondenti odjerni fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet 'Anthony Fedele et -vs- Emanuel Psaila et' (Rikors Nru. 52/2010) li permezz taghha qeghdin jitolbu r-ripreza tal-fond 169 u 170, Triq il-Kbira, Zabbar.

6. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici.

Rat li l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti giet irtirata fis-seduata tal-31 ta' Ottubru 2012;

Rat l-atti kollha tal-kawza u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

L-attrici qed titlob li skrittura ta' kera datata 23 ta' Ottubru 2002 (fol. 6 tal-process) bejn il-konvenut Emanuel Psaila, zewgha, u l-konvenuti l-ohra bhala sidien u aventi causa tas-sidien rigward il-fond 169/170 Main Street, Zabbar tigi dikjarata nulla ghax:
1. tikkostitwixxi att ta' amministrazzjoni straordinarja
2. saret minghajr il-kunsens u ad insaputa taghha.

Il-fatti fil-qosar huma s-segwenti. Il-fond in kwistjoni intiz bhala casa bottega kien inkera inizjalment minn missier il-konvenut Emanuel Psaila cioe Giovanni Psaila bi skrittura tal-1 ta' Frar 1974. Din il-kirja kienet deskritta bhala kirja kummercjali bid-dritt li l-parti adebita bhala residenza tista' tintuza bhala hanut. Il-konvenut Emanuel Psaila kien ighix

u jahdem ma missieru fl-imsemmi fond, bil-parti kummercjali intiza bhala hanut tax-xorb. Fil-1995 Emanuel Psaila izzewweg lill-attrici li stabbilew id-dar matrimonjali fl-imsemmi fond. Fl-2002 jidher li Giovanni Psaila ma xtaqx ikompli hu bil-kirja u bi ftehim mas-sidien ta' dak iz-zmien, uhud atturi f'din il-kawza saret l-iskrittura ta' kera ma' Emanuel Psaila mertu ta' din il-kawza. Din l-iskrittura hi kwazi identika ghal dik li saret fl-1974 hlief li l-kera minn Lm66 fis-sena zdiedet ghal Lm150 fis-sena. Il-kera kienet pagabbli kull tlett xhur u ma kienx hemm terminu stipulat tal-kirja.

Fl-2010 is-sidien ghamlu kawza ta' zgumbrament kontra Emanuel Psaila u martu ghall-interess li jista' jkollha u fl-2011 saret din il-kawza mill-attrici biex tannula l-kirja, fuq il-premessi fuq msemmija.

Kunsiderazzjonijiet legali

L-attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq l-artikolu 1326(1) tal-Kap. 16 li jghid hekk:
Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti
jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu.

Ghall-applikazzjoni ta' dan l-artikolu l-ewwel u qabel kollox irid jigi ppruvat illi bejn l-attrici u zewgha Emanule kienet tezisti l-komunjoni tal-akkwisti. Kull ma jirrizulta mix-xiehda hu illi l-attrici Karen Psaila u zewgha Emanuel izzewgu fl-1995. Billi ma saret ebda prova ohra jidhol fis-sehh l-artikolu 1321(1) tal-Kap. 16 li jghid hekk:
Il-beni kollha li l-miżżewġin ikollhom jew parti minnhom ikollha, jitqiesu li jagħmlu parti mill-akkwisti sakemm ma jkunx ippruvat xort'oħra.

Hu pacifiku ili d-dritt tal-inkwilinat fuq il-fond imsemmi favur Emanuel Psaila dahal fis-sehh fl-2002 u kwindi l-kirja tal-fond teknikament tappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti.

Fuq din il-kwistjoni hi infondata l-eccezzjoni tal-konvenuti sidien tal-fond illi l-kirja hi parafernali ta’ Emanuel Psaila ghax wiret il-kirja minghand missieru peress illi kif jirrizulta missieru kien haj meta l-kirja daret fuq Emanuel Psaila kif jixhed missieru stess Giovanni quddiem din il-Qorti fis-seduta tal-14 ta’ Frar 2012.

Issa l-attrici, la darba saret din il-prova, qed tikkontendi li zewgha ma kellu ebda jedd li jdahhal il-komunjoni f’din il-kirja minghajr il-kunsens esplicitu jew implicitu taghha billi tali kirja hi att ta’ amministrazzjoni straordinarja skond l-artikolu 1322 li fis-subartikolu (2) ighid hekk:
Il-jedd li jitwettqu l-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

Ghalhekk dan il-ftehim ma jaghmlux stat fil-konfront taghha.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Carmela Galea vs Evelyn Jones** et (PA 03/06/2005TM):
Gie diversi drabi stabbilit mill-Qrati taghna li huma biss dawk l-atti elenkati fl-artikolu 1322(3)(a) sa (m) li ghandhom jitqiesu ta’ natura straordinarja, u, ghalhekk, ghandhom jinghataw interpretazzjoni restrittiva – ara “**Agius vs Camilleri**”, deciza minn din il-Qorti fit-12 ta’ Frar, 1999, u “**Elmo Insurance Services Ltd vs Pace**”, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta’ Ottubru, 2003. Din il-Qorti, kif issa presjeduta, taqbel ma’ dan ghax dan kien ukoll l-intendiment tad-drafters tal-legizlazzjoni u tal-Kumitat mahtur mill-Gvern biex jipprepara dawk l-emendi.

L-akkwist li qed jigi attakkat jaqa’ fil-fehma tal-Qorti f’dak li jghid l-artikolu 1322(3(g) cioe:

l-akkwist ta' proprjetà mobbli jew ta' xi jedd ta' użu jew tgawdija ta' xi proprjetà mobbli jew immobbli li l-prezz tiegħu ma jitħallasx mal-konsenja jew qabel:
Iżda dan ma japplikax għal xi dejn magħmul għall-ħtiġiet tal-familja skont l-artikolu 1327(*ċ*), jew għall-kiri ta' mobbli jew immobbli meta l-prezz tiegħu jkun moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun għal żmien qasir;

Hi l-fehma tal-Qorti li l-artikolu 1322(3)(d) mhux applikabbli ghax jirreferi ghal trasferiment ta' jedd personali fuq immobbli u mhux akkwist ta' tali jedd kif inhu dan il-kaz.

L-artikolu 1322(3)(g) jaghti eccezzjoni rilevanti fejn akkwist ta' kirja ma titqies bhala att ta' amministrazzjoni straordinarja u cioe fejn il-kiri jkun ghal prezz moderat meta tqabblu mal-kondizzjoni tal-familja u l-kirja tkun ghal zmien qasir.

F'dan il-kaz, ghalkemm il-mezzi tal-familja Psaila ma gewx ppruvati pero l-ammont ta' kera cioe Lm150 fis-sena hu wiehed baxx hafna fiz-zminijiet tallum li jistghu jlahhqu mieghu anki dawk il-familji bi dhul baxx. Inoltre ma ssemma ebda terminu specifiku tad-durata tal-kirja fl-iskrittura tal-2002 u billi din hi kirja kummerjali li saret wara l-2002, tenut kont tal-emendi tal-1995 fil-Ligijiet tal-kera, it-terminu tal-kirja hu ghaz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera. Il-kirja hi ta' sena imgedda bi ftehim annwalment. Jinghad li bl-emendi tal-Kap. 16 fl-2010 il-kirjiet li saru wara l-1995 ma gewx mttiefsa (art. 1531L). Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-kirja tal-2002 li saret mal-konvenut Emanuel Psaila ma kinitx taqa' taht l-artikolu 1322(3)(g) ghax fic-cirkostanzi tinkwadra ruhha fl-eccezzjoni ghal dan is-subartikolu. Dan ifisser illi l-kirja li dahal fiha Emanuel Psaila ma kinitx tehtieg l-adezjoni ta' martu biex titqies valida ghax hi wahda ta' amministratrazzjoni ordinarja u ghalhekk ma jidholx fis-sehh id-dritt vantat mill-attrici taht l-artikolu 1326 li jippresupponi att ta' amministrazzjoni straordinarja maghmul minn wiehed mill-konjugi biss.

Din il-Qorti zzid pero li anki jekk ghal grazzja tal-argument jigi accettat illi l-kirja kienet att ta' amministrazzjoni straordinarja li kien jehtieg il-kunsens tal-attrici ghal kostituzzjoni taghha biex tkun valida fil-konfront taghha, josta ghaliha d-dispozittiv tal-artikolu 1326(3) tal-Kap. 16 li jghid hekk:
1326. (1) Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu.

(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2), il-jedd mogħti bis-subartikolu (1) lil parti li titlob annullament ta' att jispiċċa malli jagħlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta' att ġudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni għal dak l-annullament.

Anki jekk tigi emmuta l-attrici li ma kinitx taf bl-iskrittura tas-sena 2002, fil-kawza pendenti quddiem il-Bord tal-Kera mibdija mis-sidien kontra Emanuel u Karen Psaila (Rik. 52/10) l-istess attrici fir-risposta ghar-rikors ta' zgumbrament (a fol. 18 ta' dak il-process) tecepixxi illi:
5. Illi l-intimata tirrileva finalment li hija saret taf bl-iskrittura privata tas-sena 2002 meta hija giet innotifikata b'din il-kawza u minhabba f'hekk hija qieghedha minn issa tirriserva l-posizzjoni taghha skont il-ligi kontra l-persuni opportuni halli thassar tali skrittura u dana billi nonostante li l-fond mertu ta' din il-kawza kien il-fond konjugali taghha u nonostante wkoll li l-kirja in kwistjoni gie imgedda 'ope legis' waqt iz-zwieg tal-intimata hija ma dehritx bhala komparenti fuq tali skrittura u lanqas b'xi mod hija, irrinunzjat ghal xi jeddijiet lokatizzji li hija gja' kellha.

Din ir-risposta ddahlet fit-30 ta' Gunju 2010, u ghalhekk jidher li almenu minn dik id-data kienet notifikata bil-kawza ta' zgumbrament u l-iskrittura li hi annessa mar-rikors. Hi pprezentat il-kawza quddiem din il-Qorti fil-15 ta' April

2011 cioe ben oltre t-tlett xhur li jsemmi l-artikolu 1326(3) u ghalhekk josta ghaliha definittivament id-dritt li tippromuovi din il-kawza. Ghalkemm fil-kontroezami quddiem il-Qorti fid-9 ta’ Mejju 2013 tat x-tifhem li lanqas kienet taf x’kien ghaddej fil-kawza quddiem il-Bord tal-Kera u illi hi ma recevitx karti relatati ma’ dik il-kawza, ir-risposta fl-atti turi mod iehor u din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tiddubita li r-risposta taghha saret minn terzi ad insaputa taghha jew li l-avukat ta’ fiducija taghha ivvinta risposta ghal kawza bla ma kkomunika maghha.

Decide

Il-Qorti ghalhekk taqta’ u tiddeciedi billi safejn kompatibbli ma’ dak hawn deciz tilqa l-ewwel u s-sitt eccezzjoni tal-konvenuti sidien tal-fond, u tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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