

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA**

Seduta ta' l-14 ta' Jannar, 2004

Citazzjoni Numru. 898/1994/3

Marija Fiteni, Donatella Fiteni u David Debattista

VS

Charles Zammit

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-5 ta' Lulju 1994 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi ftehm u li l-konvenut jaqleb il-kirja tal-fond St. Joseph Flats/A, Pawlu Magri Street, Luqa fuq isimhom.

Illi l-konvenut talab lill-atturi s-somma ta' elfejn u tmien mitt liri Maltin (LM2800) bhala rigal.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi din is-somma tnizzlet bhala somma fuq l-istess flat li fih thalliet xi ghamara (Dok.A sa DOK.C).

Illi l-konvenut kien jaf li l-fond St. Joseph Flats/A, Pawlu Magri Street, Luqa kien ser jittiehed mill-Gvern bhala parti mill-ftehim mal-Kurja Arciveskovili.

Illi rrizulta li l-fond ghadha f'idejn il-Joint Office immexxi mill-Gvern u mill-Kurja Arciveskovili u ghalhekk il-kirja tal-fond in kwistjoni ma setghetx iddur fuq l-atturi.

Illi minhabba f'hekk l-atturi gew ingannati u hallsu lill-konvenut elfejn u tmien mitt liri Maltin (LM2800) ta' xejn.

Illi l-konvenut ma setghax ukoll jghaddi t-titolu ta' kirja lill-atturi peress li huwa kien biss inkwilin tal-fond in kwistjoni.

Illi l-konvenut ghamel minn fuq l-atturi gwadann indebitu u mhux gust.

Talbu li din il-Qorti:

(1) Tiddikjara li l-ftehim bejn il-kontendenti huwa null u bla effett stante li l-konvenut kiseb il-kunsens tal-atturi ghall-istess ftehim b'mala fede u ingann.

(2) Tiddikjara, (f'kaz li tichad l-ewwel talba) illi l-konvenut ma setax jiehu rigal sabiex jghaddi l-kirja tal-fond in kwistjoni stant li l-ghoti tar-rigal huwa kontra l-ligi u l-konvenut ma kienx is-sid tal-fond.

(3) Tiddikjara li l-konvenut ghamel qliegh indebitu ta' elfejn u tmien mitt liri Maltin (LM2800) a spejjez tal-atturi.

(4) Tikkundanna, fi kwalunkwe kaz, lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' elfejn u tmiern mitt liri Maltin indebitament moghti lilu, salvi l-imghaxijiet ulterjuri fuqghom. Bl-imghaxijiet u bl-ispejjez u bil-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma huwiex minnu li l-ftehim inkiseb b'xi malafede w ingann, u inoltre, il-hlas li sar kien kumpens tal-ghamara w affarijiet ohra li l-konvenut halla gol-fond, kif ukoll tal-ispejjes li kien hareg biex jirringa u ghaldaqstant hu hlas legali.

2. Illi fil-waqt li hu veru li intlahaq ftehim bejn il-partijiet sabiex il-kera tal-fond iddur fuq Marija Fiteni, dan sar bil-kunsens tal-Principal tal-Ordni tas-Sorijiet lil min il-konvenut kien precedentement ihallas il-kera tal-fond.

3. Illi dan il-kunsens inghata qabel il-proprjeta' tal-Knisja ghaddiet lill-Gvern ta' Malta, u ghalhekk il-Gvern hu obligat li jirrikonoxxi lil Marija Fiteni bhala l-inkwilina l-gdida. Il-fatt li dan s'issa ma sehax m'huwiex tort tal-konvenut.

4. Illi kwantu ghall-fatt li l-proprjeta' tal-knisja kienet ser tghaddi f'idejn il-Gvern, kien fatt pubbliku w mhux xi konoxxenza sigrieta tal-konvenut li setgha jahbi mill-atturi w ghaldaqstant wiehed ma jistax jghid li setgha ngannhom f'dan ir-rigward.

5. Illi l-konvenut hareg diversi flejjes biex jirringa l-elettriku tal-fond, ibiddel il-kamra tal-banju w halla l-fond arredat bl-ghamara b'kollox. Illi kien in vista ta' dan li huwa nghata kumpens, liema hlas ghalhekk huwa wiehed legali skond il-ligi.

6. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghom;

Rat id-digriet tal-11 ta' Novembru 1994 li permezz tieghu gie nominat l-assistent gudizzjarju l-Avukat Dottor Paul Caruana Curran sabiex jigbor il-provi;

Rat il-verbali kollha tax-xhieda, l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-atturi qeghdin jitolbu r-rexissjoni tal-ftehim li ghamlu mal-konvenut li permezz tieghu l-kirja tal-fond St. Joseph Flats/A, Pawlu Magri Street, Luqa, kellha ddr fuq isimhom, ossia fuq l-attrici Maria Fiteni, u dan peress li qed jallegaw li l-kunsens taghhom inkiseb b'malafede u ngann da parti tal-konvenut. Fi kwalunkwe kaz qed jitolbu r-rizarciment tas-somma ta' Lm2,800 li huma hallsu lill-konvenut bhala rigal ghall-istess fond stante dan kien illegali u l-konvenut ma kienx sid il-fond.

Maria Fiteni xehdet li hi u t-tifla kienu sabu avviz f'gazzetta li kien hemm post ghall-kiri u meta marru fil-post indikat sabu lill-konvenut. Ftehm u mieghu bil-patt li jhallsuh Lm2,800 kumpens. Hija qalet li dan kien "key money". Hallsu depozitu u ftehm u li l-bilanc jithallas fi zmien tmien xhur filwaqt li l-konvenut jibqa' fil-post peress li kien qieghed jibni x'imkien iehor. Fil-post il-konvenut halla xi ghamara. Il-konvenut hadhom ghand is-Sorijiet Frangiskani ta' Hal-Luqa, sidt il-post, fejn kellmu lil Madre Daniella Caruana li qalet li kienet lesta tirrikonoxxi lill-attrici Maria Fiteni bhala l-inkwilina l-gdida u l-kera tizdied minn Lm40 ghal Lm50. Meta hallsu kollox fit-terminu miftiehem, il-konvenut ghaddielhom ic-cavetta u bdew jirrangaw il-post. Billi wara xi xahar it-tifla taghha dehret li se thassar l-gherusija u qalet li ma riditx il-post izjed, gabu avviz fil-gazzetti u dehret koppja gharajjes li riedu l-fond in kwistjoni. Pero` meta kellmet lis-soru nkarigata, din qalet li ma kienx aktar possibbli peress li l-proprjeta` kienet ghaddiet f'idejn il-Gvern u kienet qed tigi amministrata mill-Joint Office.

Il-konvenut ikkonferma l-ftehim ma' l-atturi, b'dan li fil-post halla l-ghamara kif jirrizulta mid-Dok. B (a fol. 6 tal-process) u inoltre kien ghamel hafna spejjez fih, u li l-kirja kellha tghaddi f'isem Maria Fiteni bil-kunsens ta' l-istess sidt.

L-atturi jallegaw li l-ftehim li sar bejn il-kontendenti huwa null u bla effett stante li l-konvenut kiseb il-kunsens taghhom b'mala fede u ngann. Fil-premessi fic-citazzjoni

difatti jsostnu li l-konvenut kien jaf li l-fond in kwistjoni kien sejjer jittiehed mill-Gvern bhala parti mill-ftehim mal-Kurja Arciveskovili.

Issa l-konvenut fix-xieghda tieghu nsista li ma kienx jaf li l-fond in kwistjoni kien sejjer ighaddi f'idejn il-Gvern. Apparti dan, l-agir tal-konvenut ma jirrizultax li kien ta' bniedem li ried jinganna. Difatti hu stess ha lill-atturi ghand is-sidt u s-sidt irrikonoxxiet lil Maria Fiteni bhala inkwilina gdida minflok il-konvenut. Certament l-iktar persuna li setghet tkun f'pozizzjoni li tghid x'sejjer jigri kienet l-istess sidt. Izda hi stess (Madre Daniella Caruana) xehdet li meta rrikonoxxiet lil Maria Fiteni ma kien jezisti l-ebda problema sabiex tirrikonoxxiha u ma jirrizultax li ghamlilha xi riferenza ghall-ftehim bejn il-Gvern u l-Knisja. Il-Qorti ma tistax ma tikkumentax ukoll dwar il-fatt li bejn il-gurnata li sar id-depozitu u l-gurnata li l-konvenut ta c-cwieviet lill-atturi, ghaddew diversi xhur li matulhom l-atturi kieku riedu kellhom kull opportunita` jaghmlu l-verifiki necessarij una volta li l-kwistjoni dwar il-proprjeta` ekklezjastika kienet kwistjoni ta' *public knowledge*.

Fis-sentenza taghha tat-22 ta' Ottubru 1986 il-Qorti ta' l-Appell qalet: "*Kwalunkwe ftehim ghandu favur tieghu l-presunzjoni tas-sincerita` u tar-realta`. Ghal min irid iwaqqa' din il-presunzjoni, jehtieglu jgib il-prova konkludenti u perswasiva tas-simulazzjoni minnu allegata*" (Vol. LXX.ii.204).

Fil-kaz in ezami l-atturi ma rnexxilhomx igibu prova konkludenti u perswasiva li l-konvenut bl-agir tieghu ried jingannahom jew li wera mala fede fil-konfront taghhom u ghalhekk l-ewwel talba ma timmeritax li tigi milqugha.

Il-Qorti issa se tikkunsidra l-punt l-iehor li tqajjem mill-atturi, u cioe` li s-somma li thallset lill-konvenut kienet tirraprezenta "rigal" u li dan huwa kontra l-ligi u li l-konvenut ma kienx sid il-fond. F'dar-rigward issir riferenza ghall-artikolu 8(1) ta' l-Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap 116) li jipprovdi:

"Hadd ma ghandu jitlob jew jilqa', bhala kondizzjoni ta' l-ghoti, tigidid, jew issuktar ta' kirja ta' xi dar, il-hlas

ta' xi rigal jew ta' flus ohra bhal dan jew il-ghoti ta' xi haga li tkun minbarra l-kera, u meta jsir xi hlas bhal dan jew tinghata haga li tkun wara li din l-Ordinanza tibda ssehh, il-bniedem li jkun ghamel il-hlas jew ta l-haga jew il-werrieta tieghu jkunu jistghu jfittxu sabiex jiehdura lura dawk il-flejjes jew is-siwi ta' dik il-haga".

Din id-disposizzjoni tal-ligi tikkontempla tliet kazijiet, u cioe` l-koncessjoni, ir-renova u l-kontinwazzjoni ta' kirja, u tezigi li r-rigal jinghata bhala kondizzjoni ta' wiehed minn dawk il-kazijiet u in aggunta ghall-kera tal-fond. Fil-kaz in ezami l-ebda wiehed minn dawn il-kazijiet ma jirrikorri.

Mill-provi jirrizulta li l-konvenut kien jikri l-fond in kwistjoni minghand is-Sorijiet Frangiskani ta' Hal-Luqa. Huwa ddecieda li jnehhi l-fond u permezz ta' avviz f'gurnal lokali sab lill-atturi. Ipprezentahom lis-sidt li tat il-kunsens taghha biex tirrikonoxxi lill-attrici Maria Fiteni bhala l-inkwilina l-gdida. Dak li ghamel il-konvenut kien li rrinunzja ghal-lokazzjoni li kellu u s-sidt ma rceviet l-ebda somma biex tirrikonoxxi lill-inkwilina l-gdida. Ghalhekk il-fattispecie tal-kaz ma jidhirx previst mid-disposizzjoni tal-ligi sucitata.

Fi kwalunkwe kaz ma jistax jinghad li s-somma ta' Lm2,800 thallset mill-atturi minghajr ebda korrissettiv. Mhuwiex kontestat mill-atturi li l-konvenut halla fil-fond l-ghamara msemmija fid-Dok. B. Inoltre l-atturi ma gabu l-ebda prova li turi li s-somma mhallsa minnhom ma tirriflettix il-valur tal-ghamara u/jew xoghlijiet li kien ghamel il-konvenut fil-fond in kwistjoni.

Ghalhekk lanqas it-talbiet l-ohra ta' l-atturi ma jistghu jigu akkolti.

In vista tal-partikolarita` tal-kaz pero` hemm lok ta' temperament fl-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez bla taxxa bejn il-partijiet salv li d-dritt tar-Registru jithallas mill-atturi.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----