Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 23 ta' April 2001

Citazzjoni numru 1501/99 AJM

Kawza numru 44

Anthony u Doris konjugi Agius

Vs

Carmelo, Bernard sive Bennyu Marianne lkoll ahwa Baldacchino bhala eredi ta'Joseph Baldacchino u l-istess Carmelo Baldacchino u martu Elizabeth Baldacchino bhala garanti tal-istess Joseph Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fil-25 ta' Gunju 1999 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi l-partijiet dahlu fi ftehim ta'kiri tal-fondi numru 4,5 u 6 rispettivament fi Triq id-Duluri l-Imqabba u dan il-ftehim gie ffirmat nhar it-13 ta' April 1995; illi skond l-istess ftehim il-konvenuti kienu obbligaw ruhhom sabiex ihallsu lill-atturi l-ammont ta' tmien

mittlira maltin (LM800) sal 31 ta' Lulju 1995 u bhala fatt taw garanzija ghall-istess pagament; illi dan il-pagament kellu jsir mill-konvenuti "sad-data miftiehma" skond kif hemm spjegat u esplicitament miftiehem fil-kuntratt tal-kiri u dan l-arrangament jigifieri kuntratt ta' kiri huwa soggett ghall-kundizzjoni illi l-hlas isir fi zmien stipulat; illi dan l-obbligu da parte tal-konvenuti ma nzammx u ghalhekk il-kuntratt tal-kiri ma ghadux jghodd illum; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-ftehim iffirmat fit-13 ta' April 1995 huwa null u bla effett;
2. tikkundanna lill-konvenuti jirritornaw lura lill-atturi l-fondi hamsa (5) u sitta (6) li presenzjalment jinsabu f'idejn il-konvenuti.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti sabiex jidhru u ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-atturi.

Rat in-nota tal-konvenuti presentata fit-23 ta' Novembru 1999 li permezz taghha eccepew:-

1. Primarjament in segwitu ta' divizjoni bejn il-konvenuti, il-fondi 4,5 u 6 Triq Id-Duluri, l-Imqabba gie assenjat lil Bernard Baldacchino u ghal liema raguni il-konvenuti l-ohra kollha ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju
2. Illi mhux minnu dak premess fic-citazzjoni stante li l-kontendenti kienu ffirmaw skrittura ta' rexissjoni ta' lokazzjoni in parti u allokazzjoni ta' kamra li ggib in-numru 4 datata 13/04/97 u mhux kif premess u cioe ftehim ta'lokazzjoni u dan kif jirrizulta mill-anness dokument A.

Illi ghalhekk l-atturi ghandhom jikkoregu l-premessa taghhom fis-sens illi l-iskrittura tat-13 ta' April 1995 tikkoncerna biss l-ghoti b'titolu ta' lokazzjoni l-fond numru 4 u bla ebda mod ma tirrigwarda l-fondi numru 5 u 6 stante illi dawn gew moghtija lura lis-sid qua konvenuti.

3. In-nuqqas ta' interess guridiku.
4. L-irritwalita' u nullita' tac-citazzjoni.
5. L-infondatezza tat-talba billi l-skrittura tipprevedi hlas ta'imghax fil-kaz ta' nuqqas ta' pagament tal-kapital.
6. Ir-rinunzja tad-drittijiet attrici.
7. Illi l-ammont dovut jinsab depozitat il-Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni wl-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat il-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-11 ta' Jannar 200 meta l-kawza intbghatet quddiem din il-Qorti ghas-seduta tas-27 ta' Marzu 2000 sabiex tigi trattata u deciza.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u dokumenti ezebiti kif ukoll tas-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-kontendenti.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-23 ta' Marzu 2001 meta l-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

L-atturi kienu jiddetjenu b'titolu ta' kera minn ghand il-konvenuti, ossia l-awtur taghhom, il-fond bin-numri 4,5 u 6 Triq Id-Dulri, Mqabba. Fit-13 ta' April 1995 intlahaq ftehim bejn Joseph Baldacchino kif rappresentat minn ibnu Carmelo u l-atturi konjugi Agius.

Dan il-ftehim gie redatt fi skrittura privata li ggib l-istess data u li l-original taghha jinsab konservat ghand in-Nutar Carmel Mangion. F'din li skrittura wara li l-partijiet jippremettur li l-atturi huma inkwilini tal-fond fuq imsemmi u li l-partijiet kontraenti xtaqu li jitterminaw parzjalment din il-lokazzjoni, gie dikjarat hekk:-

"Fl-ewwel lok, il-komparenti konjugi Agius u Carmelo Bacdacchino ghan-nom ta' Joseph Baldacchino qedin <u>ihassru u jirrexindu l-lokazzjoni tal-fond 5 u 6 (hamsa u sitta), Triq id-Duluri, Mqabba, b'soggett (?) mill-lum,</u> u peress li dan il-fond b'zewg numri huwa forn, l-inkwilin qed icedi u jassenja lis-sid Joseph Baldacchino xi effetti mobbli li ghandhom x'jaqsmu mal-forn, accetta (?) xi affarijiet li jrid johodlu l-inkwilin skond ftehim bejn il-partijiet. Il-forn qed jigi cedut 'talequale'. <u>In konsiderazzjoni ta' l-assenjazzjoni tal-effetti mobbli li jinsabu fl-istess fond u li gew ikkonsenjati lil Joseph Baldacchino l-istess Joseph Baldacchino kif rappresentat minn ibnu Carmelo, qed jobbliga ruhhu li jhallas is-somma ta' LM800.00 (tmien mitt lira), liema somma Carmelo Baldacchino nomine jintrabat illi jhallas sal 31 ta' Lulju 1995 bla imghax.</u> Kemm-l darba l-pagament dovut ma jsirx sad-data miftiehma, jibda ghaddej l-imghax bir-rata ta' 8% fis-sena b'effett mill-1 ta' Awissu 1995 sad-data tal-hlas effettiv ...."

Wara li saret ir-rexissjoni tal-lokazzjoni u l-obbligazzjoni ta' hlas ghall-effetti mobbli, l-kontraenti komplew jghid hekk fuq l-imsemmija skrittura:-

"Fl-ahhar, il-komparenti konjugi Agius qedin jobbligaw rwiehom illi immedjatament li jiftah hanut iehor, u l-permessi kummer (sic) li ghandu fuq il-hanut il-gdid, allura hu icedi ic-cwievet tal-kamra formanti parti mill-istess fond li ghandu n-numru (4), Triq id-Duluri, Mqabba lil Joseph Baldacchino; pero' dan l-arrangament m'ghandux idum aktar minn erbgha snin mil-lum; fil-frattemp qed jigi espressament miftiehm illi din

il-kamra numru erba (4), tibqa' okkupata b'titolu ta' kera mill-inkwilin, bil-kera ta' hamsin lira fis-sena. L-istess kamra tintuza biss ghall-skop ta' kummerc, u mhux residenza.
Dan l-arrangament huwa soggett ghall-kundizzjoni illi l-hlas ta' LM800.00 jsir sad-data miftehma."

L-atturi qeghdin jinvokaw l-ahhar klawsola tal-iskrittura fuq imsemmija, kif hawn riportata. Qeghed jinghad li l-ftehim kollu kien marbut mal-hlas tas-somma ta' LM800 mill-konvenuti lill-atturi. U billi dan il-hlas ma sarx fiz-zmien stipulat, l-attur qeghdin jippretendu li l-ftehim ma ghadux validu u konsegwentement huma intitolati jirriprendu l-pussess tal-kmamar bin-numri 5 u 6 Triq Id-Duluri, Mqabba. In-numru 4 tal-istess fond ma jissemmix billi dan kien jifforma mertu ta' proceduri quddiem il-Bord tal-Kera li b'sentenza tal-21 ta' Lulju 1999 ordnat l-izgumbrament ta' l-atturi mill-imsemmi fond wara li tterminat l-kirja.

Din il-pretensjoni ta' l-atturi, fil-fehma ta' din il-Qorti, mhux gustifikata ghar-ragunijiet segwenti:-

1. L-obbligazzjoni tal-hlas ta' LM800.00 hija marbuta u intimament konnessa mac-cessjoni ta' xi effetti mobbli ezistenti fil-forn mertu tal-iskrittura fuq imsemmija, da parti ta' l-atturi odjerni lis-sid. Dan il-hlas bl-ebda mod ma hu relatat mar-rexissjoni tal-lokazzjoni.
2. Ir-rexissjoni tal-kirja saret effettiva immedjatament mal-iffirmar tal-iskrittura billi kif jinghad hemm stess il-partijiet "qedin ihassru u jirrexindu l-lokazzjoni tal-fond 5 u 6 Triq id-Duluri, Mqabba." Minn dak il-mument il-quddiem l-atturi ma jistghux jivvantaw ebda dritt fuq dan il-fond u lanqas jistghu jippretendu li din ic-cessjoni kienet soggetta ghall-obbligazzjoni sospensiva jew risoluttiva.

3. Kif sewwa osserva d-difensur tal-konvenuti, l-parti konkluziva tal-ftehim fejn jinghad li "Dan l-arrangament huwa soggett ghall-kundizzjoni illi l-hlas ta' LM800 jsir sad-data miftiehma" hija marbuta mad-dritt ta' l-atturi li jokkupaw l-fond bin-numru 4 fl-istess triq, ghal mhux aktar minn erba snin. Dan ifisser li kemm-l darba l-konvenuti odjerni ma jhallsux l-ammont ta' LM800 bhala konsiderazzjoni ghall-effetti mobbli lilhom trasferiti, mhux biss jkunu obbligati jhallsu l-imghax ta' 8% b'effett mill-1 ta' Awissu 1995, kif jinghad aktar l'fuq fl-iskrittura, izda l-obbligazzjoni tal-konjugi Agius li jivvakaw l-fond numru 4 fi zmien erbgha snin mid-data ta' l-iskrittura, tibqa' bla effett. Effettivament din l-obbligazzjoni llum ma ghandhix aktar sens in vista tas-sentenza tal-Bord tal-Kera fuq imsemmija.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-atturi.

Onor Imhallef Albert J. Magri _

– —