MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-16 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 1854/2001/1

Dr. Mark Chetcuti bhala mandatarju specjali ta' Anna Maria Felli mart Cosimo Felli u l-istess Cosimo Felli ghall-interess li jista' jkollu

vs

Franca Pia di Donna mart Vincenzo di Donna u l-istess Vincenzo di Donna ghall-interess li jista' jkollu

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur *nomine* fl-4 ta' Dicembru, 2001, li in forza taghha, wara li ppremetta illi:

Fit-22 ta' Ottubru, 1961 miet Giuseppe Bonavia u l-kontendenti thallew erba proprjetajiet immobiljari b'legat indivizament bejniethom, u dan *in virtu* ta' testmenti datati

10 ta' April, 1947 u 26 ta' Frar, 1957 Atti Nutar Joseph Gatt;

L-attrici ma tixtieqx tibqa' aktar *in komunjoni* mal-konvenuta;

Ghalkemm interpellata biex tiddevidi il-proprjeta' *in* komuni, l-konvenuta baqghet inadempjenti;

Ukoll *ad insaputa* tal-atturi, ommha Carmelina Fernandez, permezz ta' prokura inezistenti, bieghet is-sehem indiviz li kellha l-attrici f'wiehed mill-fondi *in kumun cioe'*, 79, Gafar Street, Sliema permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin tad-19 ta' Marzu, 1985;

B'dikjarazzjoni miktuba maghmula mill-istess Carmelina Fernandez tas-16 ta' Lulju, 1998 hi ddikjarat li l-bejgh tas-sehem tal-attrici sar *ad insaputa* tal-istess attrici u illi r-rekavat mill-bejgh mar kollu ghand ohtha l-konvenuta Franca Pia di Donna;

Ghalhekk l-istess konvenuta arrikkiet ruhha indebitament *a dannu* tal-istess attrici meta kienet taf illi l-attrici qatt ma kkonsentiet li sehemha jinbiegh;

L-konvenuta ammettiet li ma kellha ebda jedd ghal sehem l-attrici;

Talab lill-konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuta arrekkiet ruhha indebitament *a dannu* tal-attrici mill-bejgh tal-fond 79, Gafar Street, Sliema, b'liema bejgh l-attrici lanqas kienet taf u wisq anqas ma akkonsentiet li l-konvenuta tiehu kwalsiasi somma mill-bejgh ta' sehemha;

2. Tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut lill-attrici u tikkundanna lill-konvenuta thallas dik is-somma li tigi likwidata li tirraprezenta l-valur reali tas-sehem indiviz tal-attrici u l-arrikkament li sar *a dannu* tal-istess attrici kompriza kull somma jew vantagg li l-attrici setghet

irrikavat mit-tgawdija tal-imsemmi sehem indiviz mill-istess fond;

3. Tordna d-divizjoni tal-fondi l-ohra *in kumun* b'mod illi l-kontendenti ma jibqghux aktar *in komun* bejniethom;

4. Tinnomina perit ghal dan l-effett;

5. Tinnomina nutar biex jircievi l-att tad-divizjoni relattiv fid-data, hin u lok li tiffissa din il-Qorti u tinnomina kuraturi biex jirrappresentaw il-kontumaci.

Bl-ispejjez, bl-imghax u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha huma eccepew illi;

L-ewwel talba attrici hija infondata.

M'hemmx lok ghat-tieni talba attrici.

M'hemmx oggezzjoni ghat-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici *stante* illi l-eccipjenti minn dejjem riedet taqsam il-proprjeta' mhollija lill-partijiet b'legat u *kwindi* m'ghandhiex l-esponenti tehel spejjez inutli.

B'rizerva ta' eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 ta' Marzu, 2004, li in forza taghha gie mahtur bhala perit tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti sabiex jaghmel stima ta' (i) l-fond f'Gafar Street, Sliema, u dan ghaz-zmien ta' Marzu, 1985, u stima ohra bil-valur ta' illum; (ii) tal-fond f'St Henry Street, Sliema, bhala vojt u stima ohra tal-istess fond kif kien mikri sa ftit zmien ilu; (iii) tal-fond f'West Street, Valletta; u (iv) tal-fond fi Triq Manwel Dimech, Sliema, kif okkupat illum b'titolu ta' cens li jghalaq. Hu kellu jaghmel ukoll

stima tax-xogholijiet li allegatament saru mill-konvenuta fil-fond ta’ St. Henry Street, Sliema;

Rat ir-rapport pprezentat mill-perit tekniku fid-19 ta’ Awissu, 2004, u minnu mahluf fl-udjenza tad-19 ta’ Ottubru, 2004;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-partijiet Anna Maria Felli u Franca Pia di Donna huma ahwa werrieta f’sehem indaqs ta’ erba’ proprjetajiet li wirtu b’titolu ta’ legat minghand Giuseppe Bonavia li miet fit-22 ta’ Ottubru, 1961. L-erba’ proprjetajiet huma: 79, Gafar Street, Sliema; 14, St. Henry Street, Sliema; 127, Manuel Dimech Street, Sliema; u 17, St. Michael Street, Valletta.

Gara li fid-19 ta’ Marzu, 1985, permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, omm il-partijiet, Carmelina Fernandez, ghan-nom ta’ l-attrici Anna Maria Felli, u l-konvenuta Franca Pia di Donna, dak iz-zmien xebba, bieghu l-fond f’79, Gafar Street, Sliema, li certu Salvatore Fenech bil-prezz ta’ Lm1,000. Is-Sinjura Carmelina Fernandez dehret fuq dak l-att bhala prokuratrici ta’ bintha *“debitament kostitwita bil-prokura ammessa ma’ att pubblikat minn Nutar Dottor Joseph Gatt f’April tas-sena 1977”*. Fil-fatt, *pero’*, ma jirrizulta ebda att tan-Nutar Gatt minnu ppubblikat f’April tal-1977 li mieghu hemm anness xi prokura mill-attrici favur ommha, u l-attrici kkonfermat li hi qatt ma tat prokura lill-ommha biex din tkun tista’ tbiegh l-imsemmi fond.

L-attrici, ghal hafna snin, ma kienetx taf bl-ezistenza ta’ dan il-bejgh, u dan peress li hi kienet tghix gewwa l-Italia. Ftit qabel ma ommha mietet, l-attrici giet Malta biex tkun tista’ iddur b’ommha, u f’okkazzjoni minnhom sabet ghand ommha kopja tal-kuntratt ta’ Marzu, 1985. L-attrici talbet

minghand ommha spjegazzjoni tieghu, u dik qaltilha li ghamlet dak li ghamlet fuq insistenza tal-konvenuta peress li din kellha bzonn il-flus biex tizzewweg fl-Italia; fil-fatt, ir-rikavat mill-bejgh ta' dak il-fond ittiehed kollu mill-konvenuta. Qabel ma mietet, l-omm Carmelina Fernandez, u precizament fis-16 ta' Lulju, 1998, din ghamlet dikjarazzjoni quddiem l-Avukat Dottor Benny Delia fejn stqarret li l-bejgh sar minghajr l-approvazzjoni u l-kunsens tal-attrici, u li l-flus kollha gewwa mehuda minn bintha l-konvenuta.

Carmelina Fernandez, omm il-partijiet Anna Maria Felli u Franca Pia di Donna mietet f'Jannar tal-1999, u l-attrici qed titlob minghand ohta sehema mid-danni li hi sofriet b'rizultat ta' dak il-bejgh. L-attrici mhux qed titlob it-thassir tal-bejgh ta' sehema tal-fond (li sar *a non domino*) u dan peress li t-titolu tax-xerrej, wara dan iz-zmien kollu, issa jinsab assodat bil-preskrizzjoni ta' 10 snin skond l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Il-konvenuta ma taqbilx mal-pozizzjoni kif diskritta mill-attrici, u tghid li qabel ma sar il-kuntratt kienet qalet lill-ommha biex iccempel lill-attrici fl-Italia, u kienet anke tatha t-*telephone number* ta' ohta ghal dan l-iskop; fil-fatt, tghid li ommha cemplet lill-attrici quddiemha. Hi tghid ukoll li rikavat ta' Lm1,000 haditu kollu ommha Carmelina Fernandez. Il-post inbiegh lill-Salvatore Fenech li kien inkwilin tal-istess fond, u kien soggett ghac-cens temporanju ta' 70c fis-sena.

Fuq din il-kwistjoni, din il-Qorti hija aktar propensa li taccetta t-tezi tal-attrici, korroborata kif inhi minn dikjarazzjoni li ghamlet l-istess Carmelina Fernandez ftit qabel il-mewt taghha, u taccetta wkoll il-verzjoni taghha li l-kuntratt ta' Marzu, 1985 sar fuq istigazzjoni tal-konvenuta fil-konfront ta' ommha li dak iz-zmien kienet mara anzjana ta' 66 sena. Din il-Qorti, *pero'*, mhux konvinta li t-tort tat-trasferiment ta' sehem l-attrici ghandu jinxtehed fuq il-konvenuta. Veru li kienet hi li pprevalit fuq ommha biex din tbiegh sehem ommha, *pero'*, l-agir qarrieqi u l-falsita' sar mill-omm u mhux mill-konvenuta. Ma jirrizultax li l-konvenuta uzat xi forma ta' vjolenza fuq

ommha, u ma jirrizultax, allura, li l-kunsens tal-omm kien karpit b'xi vizzju. L-omm, forsi, ma kienetx taghmel dak li ghamlet kieku ma qaltilhiex il-konvenuta, *pero'*, dak li ghamlet ghamlitu konsapevolment u bil-liberta' kollha taghha. Ma jirrizultax li hi giet mhedda jew li l-hajja taghha jew hwejjigha gew mqieghda f'periklu ta' hsara kbira, u *kwindi* ma jistax jinghad li dak li ghamlet l-omm ma kienx ghemilha. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Cristino vs Portelli", deciza fil-31 ta' Mejju, 2003, *"biex il-vjolenza morali tammonta ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-biza li tesponi ingustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal dannu gravi"*. Din il-vjolenza ma tirrizultax f'dan il-kaz; jirrizulta biss li l-omm ghamlet il-kuntratt *"ghax bezghet minn Franca"*. Hekk kif il-biza biss lejn axxendenti, mhux bizzejjed biex jinnewtralizza l-kunsens ta' dak li jkun (ara artikolu 980 tal-Kodici Civili), il-Qorti thoss li lanqas biza biss lejn dixxendenti ma hu bizzejjed biex jivvizja kunsens. Dak li ghamlet l-omm, ghalhekk, ghamlitu minn rajha, u hija hi li trid twiegeb ghad-danni. Peress li l-omm tinsab mejta, huma l-werrieta taghha li jridu jaghmlu tajjeb ghad-danni. Il-werrieta taghha huma t-tlett uliedha, l-attrici Anna Maria Felli, l-konvenuta Franca Pia di Donna, u huhom Fernandez. Ma jirrizultax li xi hadd minn dawn l-ahwa irrinunzja ghall-eredita' ta' ommhom, u, *kwindi*, la darba l-kawza qed issir biss fil-konfront ta' Franca Pia di Donna, din ghadha taghmel tajjeb ghal-terz tad-danni, bl-attrici stess, bhala werrieta ta' ommha, terfa' anke hi s-sehem ta' terz.

Dwar id-danni, jirrizulta mill-istima li pprepara l-perit tekniku, li s-sit li qabel kien okkupat mill-fond 79, Gafar Street, gie illum zvillupat, u ghandu valur ta' Lm20,000. *Kwindi* l-attrici, kieku dak il-fond ma giex ingustament u illegalment imnehhi mill-pussess taghha, kien ikollha illum proprjeta' li sehma, in-nofs, jiswa Lm10,000. Ghalhekk, bhala danni, l-attrici sofriet telf ta' Lm10,000, u peress li l-konvenuta hija responsabbli fi grad ta' terz ta' dan it-telf, il-konvenuta trid thallas lill-attrici s-somma ta' Lm3,333 biex taghmel tajjeb ghal-sehema mid-danni sofferti mill-attrici.

Dwar il-proprjeta' l-ohra, jirrizulta li l-fond f'St. Henry Street huwa okkupat mill-konvenuta. Dan qed taghmlu bhala ko-proprjetarja, u mhux *a bazi* ta' xi titolu iehor, bhal dak ta' lokazzjoni. *Kwindi*, dan il-fond, ghal-fini tad-divisjoni, ghandu jitqies vojt, bil-valur tieghu jkun ta' Lm12,000. Il-konvenuta qalet li ghamlet xi xogholijiet *a spejjes* taghha f'dan il-fond, *pero'*, mhux biss jirrizulta li dawn l-ispejjes ghamlithom minn rajha u ghall-kumdita' taghha, izda lanqas ma gie pruvat kemm nefqet u kemm hu l-valur tal-benefikati li setghet ghamlet. F'kull kaz, hi stess hadet il-frott ta' dawn ix-xogholijiet (peress li kienet u ghada tirrisjedi fih flimkien ma' uliedha), u *kwindi*, din il-Qorti mhux se tieghu konsiderazzjoni ta' xi spejjes li setghu intefqu fil-fond. Min-naha l-ohra l-konvenuta halset Lm1,600 lill-inkwilin precedenti biex dan jivvoka l-post, u hi ghandha dritt ghar-rifusjoni ta' dawn il-flus peress li l-valur attwali ta' Lm12,000 huwa dipendenti fuq dan il-hlas li hi ghamlet lill-inkwilin.

Il-fond f'Manuel Dimech Street gie stimat mill-perit tekniku fis-somma ta' Lm15,000, waqt li l-post tal-Belt, li jinsab illum mikri, jiswa Lm1,200.

Il-Qorti thoss li, fic-cirkustanzi, ghandha tipprocedi ghad-divisjoni bil-procedura ta' assenjazzjoni, billi l-attrici tiehu l-fond ta' Manuel Dimech Street, u l-konvenuta tieghu l-fondi ta' St. Henry Street, Sliema, u St. Michael Street, Valletta. B'hekk, l-attrici tkun hadet proprjeta' li tiswa Lm15,000, u l-konvenuta propjeta' li tiswa Lm13,200. L-attrici ghandha thallas lill-konvenuta ekwiparazzjoni ta' Lm1,800, u tirrifondi s-somma ta' Lm1,600 li l-konvenuta hallset lill-inkwilin tal-fond f'St. Henry Street; b'kollox l-attrici trid thallas lill-konvenuta s-somma ta' Lm3,400. Peress li l-konvenuta trid thallas lill-attrici, *in linea* ta' danni, s-somma ta' Lm3,333, bazikament, ir-rizultat se jkun li l-partijiet jaqsmu l-proprjeta' u hadd ma jaghti xejn lill-hadd.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi, wara li qieset it-talbiet attrici u l-fatti *speci* tal-kaz, tordna li l-proprjeta' li l-partijiet ghandhom *in komun* jinqassmu billi lill-attrici jigi assenjat il-fond 127, Triq

Manuel Dimech, Sliema, u lill-konvenuta jigu ossenjati l-fondi 14, St. Henry Street, Sliema, u 17, St. Michael Street, Valletta, u dan minghajr ebda hlas ta' ekwiparazzjoni. Tahtar ukoll lin-Nutar Dottor Elisabeth Sciriha biex tippublika l-att ta' divisjoni, u lil Dr. Daniela Chetcuti bhala kuratrici biex tidher ghal-kull eventwali kontumaci. Il-kuntratt ghandu jigi ppubblikat fil-bini tal-Qrati ta' Malta fil-Belt Valletta, nhar il-Erbgha, 19 ta' Jannar, 2005, fil-11.00am, jew f'gurnata ohra li tista' tistabilixxi din il-Qorti wara rikors opportun minn min hu interessat.

L-ispejjez tal-kawza, tal-kuntratt tan-Nutar u tal-kuratrici hawn mahtura jithallsu kwantu ghal-terz (⅓) mill-atturi u zewg terzi (⅔) mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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