MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tas-27 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 427/1998/1

John Caruana u Carmela Caruana; u b'digriet tat-2 ta' April 2002 stante l-mewt ta' John Caruana l-gudizzju gie trasfuz f'isem Teresa Caruana armla minn John Caruana bhala uzufruttwarja, Josephine sive Joyce mart Kevin Camilleri u Salvatore sive Saviour Camilleri

v.

John u Annie konjugi Casha

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-3 ta' Marzu 1998 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-konvenuti John u Annie konjugi Casha jokkupaw il-fond sitwat Haz-Zebbug, Vilhena Street, numru tlieta (3) u

erbgha (4), propjeta' tal-atturi Carmela u John ahwa Caruana u dana kif jirrizulta mill-annessa skrittura lokatizja datata Novembru 1996 (Dok. A);

Illi l-atturi debitament intimaw l-intenzjoni taghhom ma igeddux il-kirja relattiva;

Illi l-konvenuti gew debitament intimati jizgombraw mill-fond imsemmi izda dawn baqghu inadempjenti;

Talbu li din il-Qorti:

1) tiddeciedi u tiddikjara mitmum il-ftehim lokatizju bejn il-partijiet u konsegwentement tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond de quo minghajr titolu validu fil-ligi;
2) tordna l-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju iffissat minn din il-Qorti jizgombraw mill-istess fond billi minnhom okkupat minghajr titolu.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tas-16 ta' Settembru 1997 kontra l-konvenuti li gew ingunti biex jixhdu u ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

Illi t-talba attrici hi nfondata fil-fatt u fid-dritt billi l-kunsens tal-eccipjenti fuq l-iskrittura ta' lokazzjoni kien vizzjat tant li qed tintalab l-impunjattiva tal-istess skrittura;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat il-kontro-talba tal-konvenuti fejn, wara li ppremettew:

Illi fis-27 ta' Ottubru 1973 l-istanti kienu gew allokati mill-allura Segretarju tad-Djar il-fond rekwisizzjonat 3 u 4 Vilhena Street, Zebbug, versu l-hlas ta' kera ta' dsatax-il lira Maltija (Lm19) fis-sena, liema hlasijiet saru lill-istess Segretarju tad-Djar;

Illi l-istanti rikonvenzjonanti gew diretti b'ittra datata 17 ta' Mejju 1996 biex jibdew ihallsu l-kera b'effett mis-27 ta' Ottubru 1996 direttament lill-atturi, proprjetarji tal-fond;

Illi l-atturi rikonvenzjonati tramite l-Avukat taghhom kitbu lill-istanti fejn gharrfuhom illi huma kienu ser jirrikonoxxu defittivament lill-atturi fit-titolu lokatizju li kellhom fuq il-fond;

Illi l-atturi rikonvenzjonati nsistew li ssir skrittura dwar il-kirja ppreparata mill-Avukat taghhom li giet iffirmata f'Novembru 1996;

Illi l-istanti gew accertati li l-iskrittura kellha sservi bhala gharfien tal-ezistenza tal-kirja li kienet miexja u li inoltre ma kienux ser jigu mkeccija mill-fond lokat;

Illi l-atturi rikonvenzjonati approfittaw ruhhom mit-termini tal-iskrittura tal-kera u b'ittra ufficjali datata 16 ta' Settembru 1997 informaw lill-istanti li l-kirja ma kienetx ser tiggeddedilhom u biex konsegwentement jizgombraw mill-fond;

Illi l-kunsens tal-konvenuti rikonvenzjonanti meta ffirmaw l-iskrittura kien vizzjat minhabba zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga, oggett tal-ftehim u kif ukoll li l-kunsens taghhom kien karpit b'qerq da parte tal-konvenuti li ngannaw lill-istanti dwar il-vera natura tal-att li kien qed jigi sottoskritt;

Talbu li din il-Qorti:

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-kunsens tal-konvenuti fuq il-ftehim lokatizju ta' Novembru 1996 kien vizzjat minhabba zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga, meritu tal-ftehim u li inoltre l-istess kunsens kien karpit b'qerq da parte tal-konvenuti rikonvenzjonanti;
(2) konsegwentement tordna li l-istess skrittura ta' lokazzjoni tigi rexissa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti rikonvenzjonati li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ta' l-atturi rikovenzjonati fejn qalu:

Illi l-iskrittura lokatizzja in kwistjoni giet debitament accettata mill-konvenuti rikonvenzjonanti u dana wara li l-istess konvenuti kienu konsapevoli ta’ l-fatti kollha relattivi;

Illi f’kull kaz jispetta lill-konvenuti rikonvenzjonanti biex jippruvaw jekk il-kunsens taghhom kienx verament vizzjat minhabba zball ta’ fatt kif allegat mill-konvenuti rikonvenzjonanti;

Illi f’kull kaz jispetta lill-konvenuti rikonvenzjonanti biex jippruvaw jekk il-kunsens taghhom kienx verament vizzjat minhabba li tali kunsens gie karpit b’qerq u dolo kif allegat milll-konvenuti rikonvenzjonanti;

Illi dato ma non concesso li l-iskrittura attakkata tigi rexissa minhabba r-ragunijiet allegati mill-konvenuti, jibqa’ l-fatt li l-istess konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu lokattizzju b’effett mis- 6 ta’ Mejju 1996, data ta’ rikonnoxximent definittiv;

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-talbiet ta' l-atturi [*recte:* konvenuti] rikonvenzjonanti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

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

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

Ikkunsidrat:

Mill-provi jirrizulta li l-fond 3/4, Vilhena Street, Zebbug kien gie rekwizizzjonat u allokat mid-Dipartiment tad-Djar lill-konvenut John Casha b'effett mis-27 ta' Ottubru 1973. L-atturi qatt ma accettaw kera minghand il-konvenuti u l-konvenuti kienu jiddepozitaw il-kera fl-imsemmi Dipartiment. B'ittra ufficjali tad-29 ta' Mejju 1995 l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex jikkonsenjawlhom l-imfietah

kollha tal-fond in kwistjoni stante li nghad li dan kien okkupat minnhom bl-ebda titolu validu (Dok. A2 a fol. 104 - 106). Fit-18 ta' Jannar 1996 l-Avukat Dottor Martin Testaferrata Moroni Viani, l-Avukat ta' l-atturi, kiteb lid-Direttur ta' Akkomodazzjoni Socjali sabiex jitolbu dettalji ta' l-inkwilin u taghrif dwar pagamenti li setghu saru lid-Dipartiment (Dok. A3 a fol. 107). B'ittra tat-22 ta' Marzu 1996 (Dok. A4 a fol. 109) gie nfurmat li l-inkwilin kien effettivament John Casha u l-familja tieghu u li l-kera ta' Lm19 kienet imhallsa sa Ottubru ta' dik is-sena. Fis-6 ta' Mejju 1996 (Dok. A5 a fol. 110) l-Avukat imsemmi rega' kiteb lid-Direttur ta' Akkomodazzjoni Socjali biex jinfurmah, *inter alia*, li l-atturi kienu qed jirrikonoxxu lil John Casha bhala kerrej b'effett minn dik id-data. Wara skambju ta' korrispondenza ohra mad-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali, l-istess Avukat kiteb lill-konvenut John Casha fit-12 ta' Awissu 1996 (Dok. A13 a fol. 121) biex jinfurmah li l-atturi kienu rrikonoxxewh definittivament bhala inkwilin tal-fond in kwistjoni b'effett mis-6 ta' Mejju 1996. Sussegwentement l-imsemmi Avukat irrediga skrittura ta' lokazzjoni (Dok. A a fol. 5) li ghadda lil Joyce Caruana, bint John u Agnes D'Anastasi, neputija ta' l-atturi. Dawn marru bl-iskrittura ghand il-konvenuti li effettivament iffirmawha, bhalma ffirmawha separatament l-atturi John Caruana u Carmela Caruana. Il-konvenuti, permezz tal-kontro-talba taghhom, qed jitolbu r-rexissjoni ta' l-imsemmija skrittura peress illi qed isostnu li l-kunsens taghhom kien vizzjat minhabba zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga oggett tal-ftehim, kif ukoll li l-kunsens taghhom kien karpit b'qerq da parte ta' l-atturi li ngannawhom dwar il-vera natura ta' l-att li kienu qeghdin jiffirmaw.

Bhalma qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha fl-ismijiet **P.L. Joseph Zammit noe v. Joseph Fenech et** moghtija fl-4 ta' Marzu 2004: "Ghar-rigward ta' l-allegat zball ta' fatt, l-artikolu 976(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li 'L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim'. Skond il-gurisprudenza, l-izball fuq is-sustanza ghandu jkun determinanti, soggettiv, unilaterali u fuq kollox, skuzabbli (ara s-sentenza klassika

fuq il-materja 'Cutajar vs Petroni' deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Lulju, 1969). L-element ta' skuzabilita` jinsab affermat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati. Hekk, fil-kawza 'Mifsud vs Bonnici' deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Gunju, 1910, intqal li: *'E` mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne` protezione ne` difesa'*. Fil-kawza 'Pisani vs Mamo', deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Novembru, 1993, intqal li: *'La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e` quella secondo cui l'errore non puo` addursi quando e` effetto di grande negligenza, per cui il contraente avrebbe potuto accorgersi dell' errore anche con lieve diligenza, perche` in tal caso e` da applicarsi la massima qui sua culpa damnum sentit non videtur damnum sentire'*. Aktar ricenti, din il-Qorti fil-kawza 'Piscopo vs Filletti' deciza fis-16 ta' Gunju, 2003, osservat li l-izball ta' fatt irid ikun sostanzjali u skuzabbli: *'Ma hemmx zball skuzabbli dak li wiehed jaqa' fih meta l-fatti li ghalihom jirreferizzi dak l-izball kienu facilment accertabbli'*."

Fil-premessi ghall-kontro-talba taghhom il-konvenuti jghidu li l-atturi nsistew li ssir skrittura dwar il-kirja ppreparata mill-Avukat taghhom u gew accertati li din kellha sservi bhala gharfien ta' l-ezistenza tal-kirja li kienet miexja u li inoltre ma kinux ser jitkeccew mill-fond. Fl-affidavit tieghu l-konvenut jghid li meta s-sidien marru d-dar tieghu bl-iskrittura, dawn qalulu li l-iskrittura kienet mahsuba biex huma jirrikonoxxuh bhala inkwilin. Dak li kien fiha ma giex spjegat lilu izda nghata kopja u refaghha f'kexxun. Jghid ukoll li hu qajla jaf jaqra, ghalkemm jaf jikteb ismu u kunjomu. Il-konvenuta meta xehdet qalet li meta marru ghandhom it-tifla ta' l-attur u n-neputija tieghu, dawn qalulhom biex jiffirmaw halli jiffrankawlhom il-giri tal-kera, biex il-kera tibda tithallas lilhom [flok lill-Housing]. Skond il-konvenuta qalulhom ukoll li hadd mhu se jkeccihom minn hemm. Qalet ukoll li hi ma tafx taqra u tiffirma isimha hazin.

Din il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-kaz ma jistax jinghad li, jekk verament kien hemm zball, dan kien skuzabbli. Bhalma qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza hawn aktar 'il fuq citata fl-ismijiet **P.L. Joseph Zammit noe v. Joseph Fenech et**: "Fuq dan l-ahhar punt [li hu bniedem illitterat u ma qarax l-iskrittura qabel ma ffirma], il-Qorti taghmel riferenza ghall-kawza 'Cilia vs Farrugia', deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Novembru, 1958, fejn intqal li l-fatt li persuna ma tafx taqra mhux skuzanti ghal kontumacja: '… u l-konvenut, billi ma jafx jaqra, ma hax il-passi okkorrenti biex dik l-ittra tigi lilu mfissra sewwa, jikkostiwtixxi traskuragni li ma tammettix lill-kontumaci ghar-restituzzjoni *in integrum* kontra l-prezunzjoni ta' konfessjoni tal-materja kapitolata' (ara wkoll 'Pulizija vs Sultana', deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell Kriminali fl-10 ta' Dicembru, 1998, u 'Buhagiar vs Avukat Generali et', deciza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta' Novembru, 1998)." Kwindi jekk il-konvenuti ma kinux jafu jaqraq, ma jmesshomx iffirmaw l-iskrittura qabel ma hadu parir fuqha u talbu lil xi hadd jispjegalhom car l-effetti taghha. Wara kollox, sena qabel kienu sahansitra gew notifikati b'ittra ufficjali biex jizgumbraw mill-fond in kwistjoni u kienu kkonsultaw Avukat dwarha. Barra minn hekk kienu ghaddew mat-tlieta u ghoxrin sena li fihom l-kera kienu jhallsuha lill-Housing u mhux lis-sid u r-rikonoxximent taghhom bhala inkwilini gie proprju ftit wara tibdiliet legislattivi fil-ligi tal-kera li kienu nghataw pubblicita` sostanzjali. Ghalhekk ma jistghux issa jiehdu vantagg mit-traskuragni taghhom stess u jargumentaw li l-kunsens taghhom kien vizzjat minhabba zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha ta' l-oggett tal-ftehim.

L-artikolu 981 tal-Kodici Civili jippreskrivi li "ghemil doluz" huwa motiv ta' nullita` tal-ftehim meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta. Izda l-istess artikolu jkompli jghid li dan l-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt imma ghandu jigi ppruvat.

Bhalma gie ritenut fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **Godfrey Aquilina noe**

vs Vincent u Giuliana konjugi Borg fl-10 ta' Marzu 1997: "Il-Qrati taghna dejjem kienu tal-fehma li mhux kwalunkwe ingann ta' kontraent wiehed ghad-dannu ta' l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi bhala motiv ghall-annullabilita` ta' kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontraent ingannat il-kuxjenza ta' dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu u tali ukoll li minghajru ma kienx jikkuntratta (7.12.35 in re **Nazz. Dimech vs Nobbli Markiz Nazz. Zimmermann Barbaro** - per W. Harding). Is-subinciz (2) ta' l-artikolu 981, inoltre jippreskrivi li l-ghemil doluz ma jistax jigi prezunt, imma ghandu jigi ppruvat. Fil-kaz in ezami jispetta lill-konvenuti li juru li fil-mument tal-kontrattazzjoni l-ingann allegatament adoperat mill-attur svesta lill-konvenuta mill-arbitrju u volonta` taghha b'tali mod li meta iffirmat il-kuntratt ta' l-14 ta' Gunju, 1995 hi ma kinitx taf x'qed taghmel."

Il-konvenuti jsostnu li gew ingannati, li s-sidien "dahqu bihom", li qalulhom li l-iskop ta' l-iskrittura kien biex ikunu rikonoxxuti bhala inkwilini. Issa Agnes D'Anastasi xehdet li meta hi u l-kugina taghha Joyce Caruana marru ghand il-konvenuti bl-iskrittura (f'Novembru 1996), fehmuhom li l-post issa kien f'idejhom u mhux f'idejn il-Housing u li kienu qed jaccettaw l-ewwel kirja mbaghad dwar it-tieni kirja jithaddtu fuq il-prezz. Josephine Camilleri (Joyce Caruana) tikkonferma dak li xehdet Agnes D'Anastasi. Konferma li l-hsieb tas-sidien kien li jghollu l-kera tal-konvenuti jirrizulta mix-xiehda ta' Phyllis Briffa li tghid li meta waslet it-tieni kirja u l-konvenuti marru biex ihallsu, fethitilhom hi u qaltilhom li l-kera kienet baxxa u li ghar-remissa kienu qed jippretendu Lm100. Il-konvenuti ma accettawx u ddepozitaw il-kera l-Qorti (Dok. A15 a fol. 125). Dan hu konfermat mill-konvenut stess fl-affidavit tieghu meta jghid li gie mitlub Lm100 u wara, ghalkemm nizlu ghal Lm80, huwa xorta ma accettax u qallhom biex jekk iridu jgibu l-Bord. Ghalhekk, u anke fid-dawl ta' dak li ntqal qabel dwar in-nuqqas da parte tal-konvenuti li jikkonsultaw ruhhom dwar l-iskrittura <u>qabel</u> ma jiffirmawha, din il-Qorti ma tarax kif issa jistghu jixlu lill-atturi b'ghemil qarrieqi.

Konsegwentement it-talbiet tal-konvenuti kontenuti fil-kontro-talba taghhom huma michuda.

L-atturi, permezz tac-citazzjoni qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li l-ftehim lokatizzju bejn il-partijiet skond l-iskrittura Dok. A huwa mitmum.

Issa, skond l-artikolu 46 tal-Kap. 69 u li gie intodott permezz ta' l-Att XXXI tas-sena 1995, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ma ghandhomx japplikaw ghall-kiri ta' xi fond li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data. L-iskrittura in kwistjoni saret f'Novembru 1996. Sakemm il-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' ordni ta' rekwizizzjoni, is-sidien qatt ma rrikonoxxewhom bhala inkwilini, jigifieri qatt ma kien hemm relazzjoni bejn is-sidien u l-persuni li kienu qeghdin jokkupaw l-istess fond. L-ewwel darba li nghata rikonoxximent kien b'effett mis-6 ta' Mejju 1996. Imbaghad f'Novembru ta' dik is-sena saret l-iskrittura li permezz taghha l-partijiet dahlu fi ftehim lokatizju li dwaru japplikaw il-provvedimenti relattivi tal-Kap. 16. Skond l-artikolu 1568 tal-Kodici Civili, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532 (fil-kaz in dizamina, sena), il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej mill-anqas xahar qabel jekk iz-zmien prezunt tal-kiri hu ghal sena. Fil-kaz in ezami jirrizulta li fis-16 ta' Settembru 1997 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali, li giet notifikata lill-konvenuti fl-14 ta' Ottubru 1997, fejn infurmawhom li ma kinux bi hsiebhom igeddu l-kirja msemmija.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu milqugha.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad il-kontro-talba u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) Tiddikjara mitmum l-ftehim lokatizju bejn il-partijiet u konsegwentement tiddikjara li l-konvenuti qeghdin

jokkupaw il-fond 3/4 Vilhena Street, Zebbug minghajr titolu validu fil-ligi, u
(2) Tordna lill-konvenuti biex fi zmien tliet xhur millum jizgombraw mill-istess fond minnhom okkupat minghajr titolu.
Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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