MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 1143/1994/2

Vincent, f’ ismu proprju u bhala mandatarju ta’ huh John, Saviour, Carmel u Paul, ahwa Agius

Vs

Mario u Gina, konjugi Borg; u b’ sentenza in parte tat-28 ta’ Marzu 2003, il-Qorti ordnat *ex officio* is-sejha fil-kawza ta’ Josephine Gauci

Il-Qorti,

Rat l-Att tac-Citazzjoni pprezentat fit-13 ta’ Settembru 1994 li bih l-atturi premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma ulied u eredi universali tad-defunti Generoso Agius u Maria nee` Borg in virtu tat-testment *unica charta* datat 18 ta' Gunju, 1966 u iskritt fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (Dok. 'A');

Premess illi, wara l-mewt ta' Maria *nee`* Borg, Generoso Agius, permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat l-4 ta' Settembru, 1984 (Dok. 'B'), bhala proprjetarju tan-nofs indiviz tal-fond bla numru bl-isem "Jomar" f' Nigret Road, Rabat, u uzufruttwarju tan-nofs l-iehor ta' l-istess fond, ikkonceda dan il-fond b' titolu ta' lokazzjoni lil Mario Borg;

Premess illi, kontestwalment mal-ftehim ta' lokazzjoni (Dok. 'B'), sar ukoll ftehim iehor datat l-4 ta' Settembru, 1984 (Dok. 'C'), bejn Generoso Agius, Mario Borg u Gina Green, dak iz-zmien l-gharusa u llum mart Mario Borg, li permezz tieghu Mario u Gina llum konjugi Grech obbligaw ruhhom li minn dak inhar stess jiehdu hsieb u kura ta' Generoso Agius;

Premess illi bl-istess ftehim (Dok. 'C') Generoso Agius arreka ghalih id-dritt li jabita u joqghod flimkien ma' Mario Borg u Gina Grech hekk kif huma jizzewgu, kif ukoll li jokkupa kamra fil-fond in kwistjoni b' titolu ta' *commodatum* bla hlas tul hajtu kollha;

Premess illi fl-artikolu 3 tal-ftehim (Dok. 'C') gie pprovdut illi f' kaz ta' nuqqas t' ottemperanza ma' l-obbligi assunti da parti ta' Mario u Gina llum konjugi Borg, il-kirja kellha tigi kkunsidrata bhala bla ebda effett mid-data ta' tali vjolazzjoni tal-ftehim;

Premess illi fl-4 ta' Settembru, 1984 Generoso Agius kien jirrisjedi fl-Isptar ta' l-anzjani 'Haz-Zmien';

Premess illi effettivament Mario Borg u Gina Grech izzewgu f' Novembru, 1984;

Premess illi Mario u Gina llum konjugi Borg naqsu mill-obbligu minnhom assunt ai termini tal-ftehim (Dok. 'C') li jiehdu hsieb u kura ta' Generoso Agius;

Premess illi l-konjugi Grech ivvjolaw l-imsemmi ftehim (Dok. 'C') anke billi ma ppermettewx lil Generoso Agius li jghix flimkien maghhom u li jokkupa kamra fil-fond minnu mikri lilhom - "Jomar", Nigret Road, Rabat;

Premess illi Generoso Agius baqa' jirrisjedi fl-isptar ta' l-anzjani "Haz-Zmien" fl-Imtarfa, sa ma gie ttrasferit ghall-Isptar San Vincenz de Paule fejn miet fis-7 t' Ottubru, 1989;

Premess li l-konjugi Borg anke kienu bidlu s-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond in kwistjoni, tant li meta Generoso Agius kien imur biex jiftah id-dar tieghu bic-cavetta ma kienx jirnexxielu, u dan ikkontribwixxa ghal turbament kbir fil-fakulta mentali t' Agius;

Premess illi l-ftehim hawn immarkat bhala Dok. 'C' jikkostitwixxi parti integrali mill-ftehim ta' lokazzjoni (Dok. 'B');

Premess illi l-kunsens ta' Generoso Agius ghall-koncessjoni lokattiva kien karpit mill-konvenuti b' weghda li huma ma kellhomx l-intenzjoni li jzommu, u cioe` li jiehdu hsieb u kura tieghu u li jzommuh maghhom fid-dar li huwa krielhom;

Premess illi kundizzjoni essenzjali ghall-ghoti tal-kunsens ghal-lokazzjoni min-naha ta' Generoso Agius ma gietx osservata mill-konvenuti;

Talbu ghalhekk l-atturi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. tiddikjara illi l-konvenuti ma hadux hsieb u kura ta' Generoso Agius, u ma ppermettewlux li jghix flimkien maghhom fid-dar li huwa krielhom;

2. tiddikjara illi l-kuntratt ta' lokazzjoni sar taht il-kundizzjoni espressa illi l-konjugi Borg jiehdu hsieb u kura ta' Generoso Agius, u li jippermettulu li jghix flimkien maghhom fid-dar li huwa krielhom;

3. tiddikjara illi ladarba l-konjugi Borg ma kellhomx l-intenzjoni li jottemperaw ruhhom ma' l-obbligi minnhom assunti fil-ftehim (Dok. 'C'), il-kunsens ta' Generoso Agius gie karp b' ingann;

4. tiddikjara illi ghaldaqstant illi l-kuntratt ta’ lokazzjoni kien nieqes mill-kunsens validu li titlob il-ligi; u

5. tiddikjara ghalhekk illi l-ftehim ta’ lokazzjoni huwa null u bla ebda effett;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti u b’ rizerva ta’ kull azzjoni ohra lilhom spettanti skond il-ligi inkluz l-azzjoni ghad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-atturi, il-lista tax-xhieda minnhom indikati u l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Borgipprezenata fil-25 ta’ Novembru 1994, li permezz taghha eccepew:-

In linea preliminari n-nuqqas ta' integrita` ta' gudizzju stante li mhux il-proprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni huma atturi f’ din il-kawza;

Illi hemm in-nuqqas ta' prova tal-Mandat li permezz tieghu l-attur Vincent Agius qieghed jagixxi bhala mandatarju ta' huh John;

Illi t-talbiet attrici huma legalment insostenibbli;

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet tas-26 ta’ April 1995 li permezz tieghu gie nominat bhala espert gudizzjarju Dr. Joseph Micallef Stafrace sabiex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet

sollevati, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’ jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni preliminari ta’ l-espert nominat li tinsab a fol. 39 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fis-seduta tat-30 ta’ Jannar, 1998;

Rat is-sentenza in parte moghtija minn din il-Qorti fit-28 ta’ Marzu 2003 fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti tan-nuqqas ta’ integrita` tal-gudizzju, u li permezz taghha, il-Qorti ordnat *ex officio* is-sejha fil-kawza ta’ Josephine Gauci;

Rat il-verbal tas-16 ta’ Gunju 2003 fejn gie notat li l-imsejha fil-kawza Josephine Gauci kienet baqghet kontumaci;

Rat ukoll d-digriet tas-16 ta’ Gunju 2003 li permezz tieghu giet nominata l-Assistant Gudizzjarju biex tigbor il-provi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fis-7 ta’ Ottubru 2004 li permezz taghha eccepew illi t-talbiet ta’ l-atturi kienu preskritti skond l-Artikolu 1222 u 1224 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16), bl-ispejjez kontra l-atturi;

Rat l-affidavits ipprezentati mill-partijiet kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda migbura;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkunsidrat:-

L-istanza ta' l-atturi hi tendenti biex jinvalidaw il-ftehim lokatizju li sar bejn missierhom Generoso Agius u l-konvenut Mario Borg, neputi tieghu. Huma jibbazaw din il-pretensjoni taghhom bazikament fuq il-premessi li jsegwi:-

(1) li l-konvenuti ma hadux kura ta' l-imsemmi Generoso Agius kif minnhom stess obbligati li jaghmlu bl-iskrittura ta' ftehim;

(ii) li l-konvenuti ma kellhomx l-intenzjoni li jottemperaw ruhhom ma' dik l-obbligazzjoni taghhom, b' mod li l-kunsens ta' Generoso Agius gie karpit b' ingann;

Mill-atti jirrizulta illi missier l-atturi kien dahal f' zewg skritturi ta' ftehim, it-tnejn datati 4 ta' Settembru 1984. Bl-ewwel wahda huwa, fil-kwalita tieghu ta' uzufruttwarju, ikkonceda lill-konvenut Mario Borg b' titolu ta' kera l-fond "Jomar", Nigret Road, Rabat. Bit-tieni skrittura l-konvenuti flimkien intrabtu u obbligaw ruhhom li jiehdu hsieb u kura tan-nannu matern tal-konvenut Mario Borg. Dan fis-sens ukoll illi l-istess Generoso Agius ikun intitolat joqghod u jabita flimkien maghhom u li jokkupa kamra mill-fond *vita durante*;

Kif gja fuq espress, l-atturi qeghdin jikkontendu illi l-konvenuti ma onorawx dan il-ftehim u li allura huma intitolati jiddomandaw illi kien hemm ksur u non-ottemperanza tieghu fit-termini tat-tieni skrittura. Huma jibbazaw dan principalment fuq l-assunt illi l-konvenuti biddlu s-serratura tal-bieb ta' barra tal-fond u li missierhom kompla jirrisjedi fid-dar ta' l-anzjani f' Haz-Zmiem, l-Imtarfa. Ara Affidavits taghhom a fol. 85, 88, 91 u 94 rispettivament;

Brevement rikapitolati, il-fatti jipprovdi dan il-kwadru:-

(1) Il-konvenut Mario Borg kien minn mindu kien tfajjel jghix ma' nannuh;

(2) Kien l-istess nannuh li minn rajh offrielu li jikrilu l-fond. L-istess attur Saviour Agius kien issuggerixxa lill-konvenut biex dan jghid lil nannuh biex jaghmillu l-ktieb tal-kera "halli hadd ma jista' jkeccih minn hemm". Ara xhieda ta' dan in kontro-ezami a fol. 154;

(3) Meta saret il-lokazzjoni Generoso Agius kien diga' jinsab l-Imtarfa Home billi kien dahal hemm fuq inizzjattiva tieghu stess fil-15 ta' Awissu 1983. Ara deposizzjoni ta' Antoinette Zahra, officer in charge f' Haz-Zmien, a fol. 101;

(4) Jirrizulta li Generoso Agius kien baqa' jorqod fil-Home anke wara li saret il-kirja u l-konvenuti zzewgu ghax kien kuntent bl-arrangament li matul il-gurnata jirrikorri fid-dar mikrija. Mhux lanqas eskluz li fil-*weekends* kien jorqod fid-dar. L-istess gara tieghu Grace Tanti (fol. 109) tiftakar lil missier l-atturi jghix fil-post fiz-zmien li kien Haz-Zmien u wara li l-konvenuti zzewgu. Dan jikkonfermah ukoll l-attur Saviour Agius;

(5) Jissemma l-“incident” ta' meta darba Generoso Agius acceda fil-fond pero` ma setax jidhol. L-atturi jghidu li dan gara minhabba li nbiddlet is-serratura. Ghalkemm ma jghidux fl-Affidavit tieghu (fol. 88), l-imsemmi Saviour Agius jghid in kontro-ezami li hu stess iccekkja l-bieb bic-cavetta li tah missieru. Kontra dan hemm ix-xhieda tal-konvenuti li taw spjegazzjoni plawsibbli ta' dan l-incident fejn jinghad li Generoso Agius kien iddikjara li xi hadd kien hadlu c-cavetta mil-*locker* u wara jumejn sabha f' postha fl-istess *locker*;

(6) Jirrizulta bhala fatt illi anke wara dan is-suppost incident, il-konvenut baqa' l-prokuratur ta' nannuh u ssokta jiehu hsiebu. Skond Grace Tanti, "Generoso Agius kien jghid mieghi li Mario u martu kienu jiehdu hsiebu" (fol. 111) - qatt ma gerger kontrihom. Sahansitra skond din ix-xhud, Generoso Agius rega' gie joqghod ma' genbha anke wara l-incident;

(7) Fil-fatt, il-konvenut kien maghruf anke minn Anthony Grech, Senior Nursing Officer tad-dar ta' l-Imtarfa, (fol. 189) bhala l-persuna li kienet izzommu u tohorgu ghall-*weekend*. Kien ukoll il-konvenut li insista u rranga biex mill-Isptar San Vincenz de Paule nannuh jerga' jirritorna d-dar ta' l-anzjani f' Haz-Zmien. Dan ghar-raguni li fl-Isptar tax-Xjuh nannuh kien imdejjaq bosta, kif

jixhdu n-notamenti fil-*file* ta' l-Isptar. Ara xhieda tat-Tabib Ronald Fiorentino, Direttur mediku f' Has-Serh, a fol. 103 tal-process. Kien biss minhabba l-kundizzjoni medika, psikika u fizika tieghu, li finalment kellu jerga' jittiehed Has-Serh, fejn miet;

(8) Huwa fatt li l-atturi kienu jafu bil-kirja u bl-iskrittura fiz-zmien meta kien ghadu haj missierhom. L-attur Saviour Agius jghid li hu sar jaf bihom meta missieru bi zball ghaddiehomlu u hu ghamel fotokopji li qassam lil hutu. F' dan is-sens igiddeb dak li ddepona dwaru l-attur Vincent Agius in kontro-ezami li hu sar jaf bl-iskritturi wara l-mewt tal-missier (fol. 148), anke jekk aktar qabel fil-kors ta' l-istess kontro-ezami jistqarr li sar jaf bihom meta l-papa` kien ghadu haj u wara li l-konvenuti zzewgu (ara Affidavit a fol. 85). Huwa fatt ukoll illi l-atturi kienu ndahhlu lil missierhom biex dan jibdel it-testment tieghu li bih kien halla nofs id-dar bi proprjeta lill-konvenuti. Ara dikjarazzjoni ta' l-attur Saviour Agius in kontro-ezami;

Minn dan il-kwadru qasir tal-fatti din il-Qorti hi altru milli sodisfatta illi l-allegazzjonijiet ta' l-atturi ma ghandhom ebda fondament, la fattwalment u lanqas fid-dritt. Il-verita tidher li hi li huma ma jridux jaccettaw il-kirja li saret minn missierhom kemm ghax il-post kien partikulari ta' l-omm kif ukoll ghaliex il-konvenut baqa' ma riedx jixtri l-fond avolja pproponewlu jaghmel dan. Ara xhieda ta' Carmel Agius in kontro-ezami a fol. 201;

Il-provi manifestament juru li ma ngabetx prova cara u konklussiva tat-tibdil ta' serratura li dwarha l-attur Vincent Agius ikkampa ruhu ghall-iskop tal-prova ta' l-intenzjoni tal-konvenut. Tabilhaqq, fuq dan l-"incident" ikollu jinghad li sar mill-atturi *troppo fumo ma niente arrosto* tant li huma stess ma kienux f' posizzjoni jizmentixxu illi wkoll wara dan l-incident il-missier rega' dahal f' daru. Ara kontro-ezami ta' Paul Agius a fol. 208. Evidentement imbaghad ma tistax tonqos l-osservazzjoni illi ma ttiehdu ebda passi jew proceduri mill-missier ghall-allegat tibdil tas-serratura li jinghad li sar, anke jekk l-attur Vincent Agius jittanta, bla

success, jattenwa dan billi jghid li missieru kien pacenzjuz u jaf jistenna;

Lanqas, fil-fehma konsiderata tal-Qorti, ma jirrizulta l-ingann, konsegwenzjali ghat-tkeccija forzuza mid-dar, ghal liema jirreferi dejjem l-imsemmi attur Vincent Agius. Kif inhu sew maghruf, il-prova ta' l-ingann jew dolo ghandha tigi fornita b' rigur partikulari u mhux permezz ta' semplici induzzjonijiet jew presunzjonijiet. Ara Artikolu 981 (2) Kodici Civili. Mill-fattispeci tal-kaz in ezami din il-Qorti ma tindividwa ebda ipotesi ta' ingann;

Opportunament, il-Qorti thoss li jkun f' loku jekk tirrikjama l-attenzjoni ghas-segwenti enuncjazzjonijiet tal-Qrati fuq dan is-suggett:-

1. "*Il dolo è causa di nullita` del contratto in quanto toglie o vizia il consenso, ma a costituirlo occorrono indispensabilmente gli estremi dell' illecito fine col danno altrui, dell' uso di mezzi illeciti e proibiti, e di essere tali mezzi la causa determinante del contratto*" ("**Giovanni Farrugia Gay -vs- Emmanuele Farrugia Gay**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Mejju 1921). Jissokta jinghad f' din l-istess decizjoni illi "*a conseguire la nullita` di una convenzione per dolo e captazione occorre si provino fatti gravi e precisi di callidita`, di fallacia, di artifizi colpevoli, capaci ad allontanare la ragione ed a sopraffare la volonta` di uno dei contendenti*";

(2) "*L' unico criterio che si riscontra nella legge per la determinazione del grado di dolo necessario perche possa costituire vizio nella manifestazione della volonta` capace a produrre la nullita` di un atto e` quello che i raggiri usati dai convenuti siano stati tali che senza di essi l' attore non avrebbe proceduto alla stipulazione dell' atto medesimo e che il dolo deve essere provato*" ("**Salvatore Micallef -vs- Antonio Cuschieri *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' Jannar 1931);

(3) "L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita` ta' ftehim meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet kienu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta" [Artikolu 981 (1), Kodici Civili; "**Emmanuele Sciberras -vs- Nobbli Nazareno Zimmerman Barbaro**", Prim' Awla, Qorti Civili, 13 ta' Frar 1946 u "**Joseph Mifsud *nomine* -vs- Paul Tanti**", Prim' Awla, Qorti Civili, 4 ta' Frar 1965);

Jekk hemm bzonn jigi ripetut, mill-provi attendibbli ma hemm xejn li remotament jinduci ghall-ingann. Ghal kuntrarju, mill-kwadru generali jirrizulta li kien bl-inizzjattiva ta' l-istess Generoso Agius li giet konkjuza l-kirja u li, fuq kollox, il-konvenuti ma naqsux mid-dmir u l-obbligu taghhom li jiehdu hsiebu sa mewtu, kompriz id-difna tieghu fil-qabar tal-familja (ara Affidavit ta' Gino Borg a fol. 195). Ma gie stabbilit l-ebda *animus decipiendi* u lanqas ma gie ipprovat illi l-konvenuti ma zammewx ruhhom mal-precettivi tal-ftehim kif artikolati fl-iskrittura ta' l-4 ta' Settembru 1984. L-ebda indizzji jew kongetturi talment gravi u konkludenti "*si da generare la convinzione che la liberalita o il contratto impugnato e` stato l' effetto di raggiri usati dall' altra parte ...*" ("**Innocenzo Galea -vs- M. Zammit**", Appell Civili, 3 ta' Dicembru 1919). Lanqas ma jista' jinghad illi l-konvenuti kienu in mala fede biex b' hekk jirrispondu ghad-danni, ossija l-penali prefissa fil-kundizzjoni numru tnejn (2) tal-precitata skrittura;

Jekk in bazi ghall-kundizzjonijiet maghmula l-azzjoni ta' l-atturi tfalli fuq il-pjan tal-valutazzjoni tal-mertu taghha, maggorment, in kwantu jikkoncerna t-talbiet minn tlieta sa hamsa hi destinata li tfalli fuq il-bazi tal-preskrizzjoni bjennali a tenur ta' l-Artikolu 1222 (1) tal-Kodici Civili, opposta mill-konvenuti b' nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri a fol. 175;

Minn kif formulati d-domandi, l-atturi qeghdin jipprospettaw azzjoni ta' rexxissjoni ghal motiv li l-kunsens ta' missierhom ittiehed b' ingann u konsegwentement l-att ta' ftehim ghandu jitqies difettuz u annullabbli. La dan

inhu hekk, "*è indubitato che questa debba soggiacere alle regole che la governano, compresa quella della prescrizione ...*" ("**Giovanni Zammit -vs- Carmelo Zammit *proprio et nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Mejju 1934). Li jfisser, illi "azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju tal-kunsens b' errur jew ingann hija azzjoni ta' rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta' rexxissjoni, il-preskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta' sentejn, li jibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett" ("**George Mallia -vs- Avukat Dr. Albert Ganado *nomine***", Prim' Awla, Qorti Civili, 14 ta' Mejju 1959;

Fil-kaz in ezami Generoso Agius miet fis-7 ta' Ottubru 1989, cjoe kwazi hames snin qabel ma giet prezentata c-citazzjoni fit-13 ta' Settembru 1994. Dippju, gie provat li l-atturi kienu jafu minn zmien qabel il-mewt ta' missierhom bl-ezistenza u l-kontenut ta' l-iskritturi u ghalkemm indahhlu lil missierhom fl-affari tat-testment f' dan il-kaz baqghu passivi.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kompriza dik tal-preskrizzjoni opposta minnhom, u konsegwentement tirrespingi t-talbiet kollha ta' l-atturi, bl-ispejjez gudizzjarji jitbatew minnhom.

< Sentenza Finali >

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