QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 15 ta' Mejju, 2017

Numru 2

Rikors Guramentat Nru. 846/2015

Fenix Real Estate Ltd

vs

Nazzareno sive Reno Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tas-7 ta' Settembru, 2015 li jghid hekk:

Illi, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, b'konvenju datat 15 ta' Jannar 2015 (kopja ta' liema hija esebita bhala Dok. A) l-intimat obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta rikorrenti s-segwenti proprjeta kif ahjar deskritta fl-imsemmi konvenju, u cioe li r-rikorrenti jixtru, "flat internament numru erbatax (14) fir-raba' sular (third floor) u cioe l-ahhar sular, formanti parti minn blokk bini ta' sittax-il flat, jismu Sea Eagle Court, fi Triq Andrew Cunningham, Qawra San Pawl il-Bahar, jinsab fuq in-naha tax-xellug u fuq il-faccata, meta thares lejn il-blokk mit-triq, kif soggett ghal wiehed u tmenin ewro u tlieta u hamsin centezmu cens annwu u perpetwu pero evedibbli skond l-att ta' enfitewsi perpetwa (li minnhom ewro 8.46 huma dovuti lil Joint Offcie u ewro 73.07 huma dovuti lii Peters' Properties Limited - Rimus) altrimenti bhala liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu bid-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni kollha u bil-pussess vakanti";

Illi l-prezz pattwit ghat-trasferiment tal-proprjeta fuq imsemmija kif insikat fi klawsola (1) tal-imsemmi konvenju u pagabbll lill-intimati huwa dak ta' ewro 75,000 li minnhom l-ammont ta' ewro 7,500 thallsu bhala depozitu akkont filwaqt li l-bilanc ghandu jithallas fuq l-att finali. Liema depozitu nzamm ghand in-nutar sakemm isiru l-verifiki mehtiega dwar ir-ricerki;

Illi fi klawsola 14 tal-imsemmi konvenju il-partijiet iddikjaraw li huma konxji li qabel jew fuq l-att finali ghandu jigi pprezentat lill-kompratur certifikat rigward Energy Performance (EPC) skond Avviz Legali 376/2012 (b'mod partikolari Kap. 4230 skond il-Ligijiet ta' Malta;

Illi s-socjeta rikorrenti fi klawsola 16 tal-imsemmi konvenju irrizervat favor taghha d-dritt li tissostitwixxi ruhha b'terzi fuq l-att finali;

Illi l-intimat, ghalkemm debitament interpellat sabiex jersaq ghall-kuntratt ta' att finali permezz ta' ittra ufficjali datata 11 ta' Awwissu 2015, baqa' ma deherx ghall-kuntratt ta' trasferiment skont il-konvenju fuq imsemmi;

Illi s-socjeta rikorrenti ghandha d-dritt li takkwista l-imsemmija proprjeta u l-intimat huwa obbligat li jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh, kif ukoll illi jaghmel dak kollu mehtieg biex jigi pprezentat certifikat dwar Energy Performance (EPC) hawn fuq imsemmi;

Illi l-esponent jaf bil-fatti dikjarati personalment;

Ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u wara li jinghataw il-provvedimenti opportuni, titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh u ta' trasferiment lir-rikorrenti tal-proprjeta li huwa obbliga ruhu li jbiegh lir-rikorrenti u cioe flat internament numru erbatax (14) fir-raba’ sular (third floor) u cioe l-ahhar sular, formanti parti minn blokk bini ta' sittax-il flat, jismu Sea Eagle Court, fi Triq Andrew Cunningham, Qawra San Pawl il-Bahar, jinsab fuq in-naha tax-xellug u fuq il-faccata, meta thares lejn il-blokk mit-triq, kif soggett ghal wiehed u tmenin ewro u tlieta u hamsin centezmu cens annwu u perpetwu pero revedibbli skond l-att ta’ enfitewsi perpetwa (li minnhom ewro 8.46 huma dovuti lil Joint Offcie u ewro 73.07 huma dovuti lil Peters' Properties Limited - Rimus) altrimenti bhala liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu bid-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni kollha u bil-pussess vakanti u dana skont il-konvenju fuq imsemmi datat 15 ta' Mejju 2015 (Dok. A), versu l-prezz hemm indikat u bil-pattijiet u kundizzjonijiet fih pattwiti;
2. Tiffissa jum, il-hin u l-lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment kif fuq mitlub;
3. Occorrendo tinnomina lin-Nutar Tonio Spiteri jew nutar iehor skont kif jidhrilha dina l-Onorabbli Qorti, biex jircievi u jippubblika l-kuntratt;
4. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw fuq l-att notarili lil-eventwali kontumaci;
5. Tistabbilixxi dak l-ammont li l-intimat ghandu jhallas sabiex ikun jistghu jigu sodisfatti l-obbligi kollha pattwiti u accettati minnu fl-imsemmi konvenju;
Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 11 ta' Awwissu 2015 kontra l-intimat li huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:
1. Illi it-talbiet attrici fit-totalita taghhom ghall-esekuzzjoni ta' konvenju permezz ta' kuntratt ta' bejgh, ghandhom jigu michuda mill-Onorabbli Qorti, stante illi l-konvenju tal-15 ta' Mejju, 2015 bejn il-partijiet rigwardanti l-flat numru erbatax (14), fil-blokk 'Sea Eagle Court', Triq Andrew Cunningham, Qawra San Pawl il-Bahar, huwa null u ma jiswiex billi l-kunsens tal-konvenut bhala venditur fuq il-konvenju permezz tal-

iffirmar minnu, gie ottenut b'eghmil doluz mill-attrici nomine permezz ta' inganni , li minghajrhom il-konvenut ma kienx jiffirma u jintrabat b'tali konvenju ...
... b'tali ingann jikkonsisti f'li precedentement ghall-konvenju Maria Dolores Fenech personalment (l-attrici nomine fil-kawza) u l-konvenut ftehmu bl-aktar mod car li huwa 'l quddiem ser jintrabat favur taghha fuq il-konvenju biex eventwalment ibiegh il-fond de quo lilha personalment biss, b'dana li huwa gie imqarraq ghaliex qabel ma iffirma l-konvenju, gie mohbi lilu l-fatt (u dana oltre l-fatt li l-konvenju qatt ma nqara qabel ma gie iffirmat) li Maria Dolores Fenech sejra tidher fuq il-konvenju bhala eventwali xerrejja mhux ghaliha personalment, izda minflok f'isem socjeta u cioe Fenix Ltd, li in oltre effettivament hi socjeta li tixtri u tbiegh il-proprjeta u li bhala tali huwa qatt ma kien dispost li jbiegh lill-attrici, kif kienet ben konxja qabel il-konvenju.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, it-talbiet attrici ghandhom ukoll jigu michuda fit-totalita taghhom mill-Onorabbli Qorti, billi l-konvenju de quo huwa ukoll null u ma jiswiex, ghaliex il-konvenut gie ulterjorment ingannat ...
... billi, filwaqt li qabel l-iffirmar tieghu fl-ufficcju notarili 'Spiteri & Spiteri Notaries' informa lill-persuna li quddiemha dehru l-partijiet, li huwa llitterat u talbu qabel jiffirma biex jaqralu u jispjegalu l-kontenut tal-iskrittura, il-konvenut gie l-ewwel indott jiffirmah u l-qari sar biss wara, biex b'hekk il-konvenut gie ingustament u abbuzivament imcahhad milli ikollu c-cans jevalwa l-kontenut tal-konvenju qabel iffirmah, li altrimenti stante certu klawsoli, kieku nqralu u gie lilu spjegat, ma kienx jiffirmah.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, f'kull kaz, il-hames (5) talba attrici li l-Onorabbli Qorti "Tistabilixxi dak l-ammont li l-intimat ghandu jhallas sabiex ikun jistghu jigu sodisfatti l-obbligi kollha pattwiti u accettati minnu fl-imsemmi konvenju."ghandha tigi michuda kwantu ghall-ispejjez li jista' jkun hemm relatati ma' htiega ta' permessi tal-bini u konsegwenti permessi jew certifikati ohra, jew spejjez relatati ma' konsegwenzi ghal nuqqas ta' permess tal-bini ...
... billi kwantu ghal dak li iddahhal fil-klawsola 5(ii) tal-konvenju li l-fond huwa kopert "minn permessi tal-bini validi fil-ligi", din il-klawsola iddahhlet nonostante li qabel l-iffirmar tal-konvenju, il-Perit tal-attrici infurmaha li l-fond "Ma jghaddix" u dana cioe mill-lat ta' permessi, b'dana illi xorta l-attrici insistiet li jsir il-konvenju u li lesta thallas l-ispejjez ghal tali nuqqas.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta attrici, ingunta ghas-subizzjoni.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn is-socjeta attrici bin-numru C29853 qed titlob li l-konvenut jaddivjeni ghal kuntratt ta' bejgh kif pattwit skond konvenju datat 15 ta' Mejju 2015

(fol. 55 tal-process). Jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-konvenju ma kien ghadu validu ai finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kap.16 meta giet prezentata din il-kawza.

Il-konvenut qed jopponi ghal validita tal-istess konvenju ghal tlett ragunijiet cioe:
1. ghax gie ingannat min Maria Dolores Fenech billi hu ried ibiegh il-fond lilha personalment mentri fil-fatt hi dehret fuq il-konvenju f'isem kumpanija u dan gie mohbi minnu. Di piu l-istess kumpanija tinnegozja fil-proprjeta u Maria Dolores Fenech kienet taf li ma riedx ibiegh ghal fini ta' negozju;
2. ghax gie ingannat waqt il-konvenju billi gie mgieghel jiffirma l-konvenju qabel gie moqri lilu meta hu persuna li ma tafx taqra u tikteb;
3. il-hames talba ghandha tigi michuda ghax il-klawsola 5(vi) fil-konvenju dwar il-premessi valid ital-bini fuq il-proprjeta li kienet qed tinbiegh iddahlet nonostante li Maria Dolores Fenech kienet taf li l-fond kellu problema bil-permess peress li hadet perit jarah qabel il-konvenju u qalilha li hi tlesti li thallas l-ispejjez ghan-nuqqasijiet.

In kwantu ghat-tielet eccezzjoni, dan illum hi bla relevanza ghax l-attrici irtirat il-hames talba taghha b'verbal tal-21 ta' Frar 2017.

Konsiderazzjonijiet

L-ewwel zewg eccezzjonijiet huma relatati ma' xulxin u ser jigu trattati flimkien ghax it-tnejn huma intizi biex jippruvaw ingann jew raggiri fil-konfront tal-konvenut.

L-artikolu 981 ighid:

> (1) L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta.
> (2) L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat.

Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi (**Josephine Galea et vs AIC Walter Caruana Montaldo**, PA, 16/12/1970). Fiha ntqal illi "d-dolo jirnexxi meta ma jhallix lill-vittma zmien u hsieb biex jirresisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' resistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja riposta fih".

Dan jattalja mal-hsieb traccjat fis-sentenza **Giovanni Farrugia Gay -vs- Emmanuele Farrugia Gay**, PA, 3/05/1921 fejn jinghad li "occorre un elemento specifico costuito dalle false rappresentazioni, degli artifizi fraudolenti, dello inganno, usati come mezzi per raggirare la scarsa intelligenza dell' altro contraente".

Kif jghid il-**Baudry**, "nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu` o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu` o meno facile ingannarla".

Dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent wiehed ghad-dannu tal-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi.

Inoltre fis-sentenza "E. Sciberras vs Nobbli N. Zimmermann Barbaro" (A.K. 13 ta' Frar 1946 – Vol,XXXIIC.ii.223) il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi, kif josserva l-Baudry, l-annullabilita' ta' kuntratt bazata fuq ghemil doluz tissuponi wkoll l-izball li waqa' fih il-kontraent li jaghmel l-istanza ta' l-annullament minhabba l-ghemil doluz ta' l-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se' indipendentement mill-ghemil doluz, hemm bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga, invece l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem '…… il dolo e' sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non e' sostanziale".
>
> "Illi kif josserva l-Laurent (loc.cit.para 524) 'ogni vizio del consensio e' individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui…'.L-istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no.37,pag.571, u l-Baudrey, loc.cit.para.103, bil-kliem:- 'Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu' o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu' o meno facile ingannarla'."
>
> "Illi r-ricerka jekk l-ghemil doluz kienx kif ghall-finijiet ta' din l-azzjoni hemm bzonn li jkun, jigifieri determinanti, hija wahda ta' fatt, li ghandha tigi meqjusa fic-cirkustanzi partikolari ta' kull kaz. Id-distinzjoni antika bejn ghemil doluz 'causam dans contractui' u ghemil doluz 'incidens in contractum' hija ormai skartata in vista tal-lokazzjoni tal-ligi. Il-Laurent jikkritikaha (loc.cit.para. 523, pg 464). Ir-Ricci hu ferm car fuq dan il-

pont, u fil-komment tieghu ghall-artikolu korrispondenti tal-Kodici Taljan, li hu identiku ghal dak Malti, jghid hekk:- 'Perche' il dolo produca la nullita' del contratto deve esere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivio negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su cio' che e' principale, ovvero su quello che e' accessorio; una sola indagine esso e' chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto……".

Applikati dawn il-principji, jinkombi fuq il-konvenut li jipprova r-raggiri, il-qerq u l-ingann fil-konfront tieghu. Il-konvenut jixhed illi hu dejjem ried ibiegh lil individwi biex il-fond jintuza ghal abitazzjoni personali u ghamilha cara ma' Maria Dolores Fenech li assikuratu li trid il-fond ghaliha. Zied li marru jaraw il-fond darbtejn qabel il-konvenju, darba maghha u darba akkumpanjata mill-perit taghha wkoll. Kien f'din l-okkazzjoni li l-perit irriskontra problemi konnesi mal-permess ta' zvilupp cioe kamra bla tieqa u saqaf baxx u Maria Dolores Fenech riedet xorta tixtrih u tohrog l-ispejjez hi biex tirranga l-affarijiet. Meta marru ghand in-Nutar, kellmu lil certu Louis. Dan qallu li kien ser ifehmu x'ser jinkiteb billi l-konvenut stqarr li ma kienx jaf jaqra u jikteb. Pero izid li Louis beda jikteb u wara tah il-kitba biex jiffirmaha qabel qraha. Anki meta l-konvenut xehed li ma fehem xejn mill-qari tal-iskrittura u qal hekk lil Louis, dan irrispondih b'ton iritat li l-konvenju kien bil-Malti u messu fehem. Hu inkiser u ha kopja tal-konvenju. Mar ghand l-avukat tieghu dakinhar tal-konvenju u ma sabux u ghamel appuntament ghal gimgha wara. Meta l-avukat spjegalu x'kien hemm miktub qal li ma kienx jaf li x-xerrej kienet kumpanija u illi ggarantixxa li l-fond qed jinbiegh bil-permess tal-bini. Li kieku kien jaf ma kienx jiffirma l-konvenju.

Din ix-xiehda hi michuda fil-partijiet rilevanti taghha mill-prova l-ohra prodotta. Jibda biex jinghad illi Louis Camilleri, l-iskrivan tan-Nutar Spiteri li rrediga l-konvenju xehed illi hu beda jikteb dak li qalulu l-partijiet kemm bhala dettalji personali dwar l-akkwirent u l-venditur u kemm bhala kondizzjonijet tal-ftehim. Dan kien l-ewwel inkontru mill-partijiet u ma ngieb ebda kuntratt tal-akkwist precedenti biex jimxi fuqu. Il-konvenut kellu oggezzjoni fuq it-taxxa li kellu jhallas u fil-fatt hadimielu u ma jiftakarx li kien hemm oggezzjonijiet partikolari ohra. Hu staqsihom dwar kull

kundizzjoni u qralhom il-konvenju u spjegahulhom u wara ffirmawh quddiemu. Il-konvenut gie gimghatejn wara u qallu li ma riedx jaghmel il-kuntratt minhabba t-taxxa. Il-perit Joseph Sapienza xehed li hu mar darba jara l-fond akkumpanjat min Maria Dolores Fenech fl-1 ta' Lulju 2015 cioe wara li kien sar il-konvenju. Prezenti kien hemm ukoll il-konvenut. Dak il-hin kkonstata li kien hemm kamra mhux konformi mal-ligi tas-sanita li Maria Dolores Fenech qalet li kienet lesta taghmel il-modifiki hi. Kien hemm problema fuq l-gholi tal-flat imma dak setghet titranga b'koncessjoni. Kellu jiccekja l-pjanti tal-MEPA sussegwentement biex jiccekja l-permess ta' zvilupp u fil-fatt ghaddihomlha meta hu gabhom. Zied li mill-permess jidher li f'xi zmien il-fond inqasam fi tnejn, parti fuq quddiem u parti fuq wara. Hu qal li l-fond in vendita kien il-parti ta' quddiem u ghalhekk kien hemm permess ghal parti li spezjona hu biex inbena l-flat kif inbena. Jekk jinhargux permessi ghal zewg fondi peress li l-fond gie diviz fi tnejn hi kwistjoni ohra.

Maria Dolores Fenech qalet li rat il-fond xi darbtejn qabel sar il-konvenju. Il-perit haditu wara l-konvenju. Waqt il-konvenju ma tiftakarx li saru xi domandi u l-iskrivan tan-nutar qralhom il-konvenju u ffirmaw. Kien biss meta wasal vicin id-data tal-kuntratt li bdiet iccempel lil konvenut u dan beda jibred u ma riedx jersaq ghal kuntratt. Kienet lesta taghtih €1,500 ohra biex ma tidholx il-Qorti pero l-konvenut talabha €3,000. Qalet li avolja l-perit kellimha fuq il-bieb li kellha tiftah u l-gholi tal-hajt pero ziedet li l-fond hu munit bil-permess ghax qieghed fuq it-triq. Xehdet li hi direttrici ta' Fenix Limited u dehret f'isem il-kumpanija fuq il-konvenju. Kienet taf li l-isem komplut tal-kumpanija kien Fenix Real Estate Limited imma hi dejjem Fenix Limited tafha. L-isem ezatt kien jitnizzel fil-kuntratt ghalkemm stqarret li ghalkemm fiz-zmien il-kumpanija kienet tinnegozja fil-bini, il-fond riditu biex ikollhom fejn jistriehu ghax faccata tieghu ghandhom hotel taghhom. Hi ikkonfermat li l-konvenju nqara qabel gie ffirmat.

Meqjusa din ix-xiehda l-Qorti ssib illi l-konvenut ma ppruvax li gie ngannat la minn Maria Dolores Fenech u anqas mill-iskrivan tan-Nutar, Louis Camilleri. Anki jekk ghal grazzja tal-argument jinghad li Maria Dolores Fenech ma riditx turi lil konvenut l-isem komplut fuq il-konvenju, madankollu meta sar il-konvenju tnizzel li Maria Dolores Fenech kienet qed tidher f'isem terzi cioe kumpanija. Ma hemmx prova u anqas

hemm lok ta' suspett illi Louis Camilleri kellu interess jahbi xi dettall jew kundizzjoni mill-konvenut. Ix-xiehda ta' Louis Camilleri, fil-fehma tal-Qorti hi wahda kredibbli u affidabbli. Hu ma kellux dokumenti ta' kuntratti precedenti fuqhiex jimxi u allura bilfors id-dettalji kellu jistaqsihom lil partijiet li kienu quddiemu. Hu tkellem bil-Malti u ghalkemm il-konvenut jghid li ma jafx jaqra u jikteb, pero zgur jaf u jifhem bil-Malti. Jekk Louis Camilleri qara li Maria Dolores Fenech kienet qed tidher f'isem terzi u qara l-kundizzjonijiet fosthom tal-permessi tal-bini li bihom hu munit il-fond, il-konvenut seta' staqsa ghal spjegazzjoni u jekk l-ispjegazzjoni ma ghogbitux jaghzel li ma jiffirmax. Hi inverosimili x-xiehda tal-konvenut li l-konvenju gie ffirmat qabel inqara u mbaghad l-iskrivan qara l-konvenju. Li kieku l-fatti sehhew kif qal il-konvenut, il-konvenut seta' liberament jitlob li l-ewwel jinqara u jigi spjegat il-konvenju u mbaghad jiffirmah. Me hemm ebda prova ta' vjolenza jew biza li geghlitu jiffirma. Kif inghad Louis Camilleri ma kellux interess dirett jew indirett f'din il-kwistjoni billi ma kienx jaf lil partijiet. In oltre l-istess konvenut jonqos fil-kredibilita tieghu meta hu jixhed li l-perit mar jispezjona l-fond qabel il-konvenju meta fil-fatt mar wara u l-kwistjonijiet fuq l-istruttura tal-fond u l-permessi semmai qamu wara u mhux qabel ma sar il-konvenju. L-istess konvenut lanqas jichad dak li jixhed Louis Camilleri cioe li wara l-konvenju mar ghandu ghax ried jerga' lura mill-konvenju minhabba t-taxxa involuta u lanqas jichad ix-xiehda ta' Maria Dolores Fenech li ried aktar flus biex jersaq ghal kuntratt.

Il-Qorti tqis bhala raguni fjakka da parti tal-konvenut illi staha jsaqsi lill-iskrivan Louis Camilleri biex jispjegalu l-konvenju wara li dan allegatament kien zorr mieghu meta wara li nqara talbu jispjegahulu.

Ghakemm xehed id-difensur tal-konvenut li jikkonferma li l-konvenut kellmu gimgha wara l-konvenju biex jispjegalu l-konvenju u kien sorpriz li l-fond kien promess lil kumpanija u li l-kumpratur seta' jissostitwixxi ruhu b'haddiehor fuq il-kuntratt u kien iggarantixxa li l-fond kien munit bil-permessi, din ix-xiehda ma tfissirx illi l-konvenut gie verament ingannat ghax tali xiehda tirraporta biss dak li qallu li sehh il-konvenut u mhux dak li verament sehh.

Il-Qorti ma tarax li x-xiehda prodotta u l-fatti li gew pruvati jwasslu ghal prova li l-konvenut kien ingannat jiffirma l-konvenju, u ghalhekk il-kuntratt ghandu jsehh skond il-kondizzjonijiet pattwali.

Jifdal biex jigi ccarat illi ghalkemm l-okkju tal-kawza gie korrett biex jirrifletti l-isem tajjeb tal-kumpanija attrici, jibqa' l-fatt li l-kumpratur fil-konvenju baqa' jidher bhala Fenix Limited. Dan hu facilment sorvolabbli billi l-konvenju jaghti d-dritt ta' sostituzzjoni tax-xerrej u l-Qorti ghalhekk tawtorizza lir-rapprezentanti tas-socjeta Fenix Real Estate Limited biex jidher fuq l-att ta' bejgh f'isem il-kumpanija kif tidher fl-okkju ta' din il-kawza.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut safejn kompatibbli mad-decizjoni tal-Qorti, u qed tilqa' l-ewwel erba' talbiet attrici u ghal fini tat-tieni sar-raba' talbiet tordna li l-kuntratt isir fi zmien tlett xhur millum, min Nutar Tonio Spiteri u tinnomina lil Dr Kevin Camilleri Xuereb bhala kuratur biex jirraprezenta l-kontumaci fuq l-atti. Il-hames talba giet irtirata. Spejjez jithallsu kwantu ghal disghin fil-mija mill-konvenut u ghaxar fil-mija mis-socjeta attrici.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur