QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta tal-Hamis 11 ta' Ottubru, 2018

Rikors Numru : 829/2014 JPG
Kawza Numru : 1

Elmein Limited (C 173451)

Vs

Paul Bartolo (ID 294529M) u permezz tad-digriet tas-27 ta' Novembru 2017 l-atti gew trasfuzi f'isem Anthony Bartolo (ID 339864M), Catherine Borg (ID 206867M) u Tania (Saturnina) Azzopardi (ID 193566M) bhala legittima rapprezentanta ta' bintha minuri Martina Bartolo (20201L)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta Elmein Limited (C17341) datat 22 ta' Settembru 2014, a

fol 1 et seqq li jaqra hekk:

Jesponi umilment u bil-gurament tieghu jikkonferma, Joseph sive Josef Muscat (ID. 288670M) bhala direttur ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' rikorrenti u jiddikjara ukoll li jaf bil-fatti segwenti personalment:

1. *Illi bis-sahha tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Dr. Ian Spiteri (kopja annessa u mmarkata bhala "**Dok A**"), l-intimat gia' rapprezentanti ukoll martu (illum defunta) Josephine sive Giuseppa Bartolo obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lis-socjeta' attrici li min-naha taghha obbligat ruhha li tixtri u takkwista taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli f'building scheme, fi Triq il-Wileg drabi ohra indikata bhala Triq Burmarrad, f'Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema porzjoni diviza fiha kejl superficjali ta' circa mija u disgha u sebghin punt hamsa tnejn metri kwadri (179.52 m.k.) u b'faccata garantita ta' ghaxra punt sebgha metri lineari (10.7 m) fuq l-imsemmija triq, liema art tikkonfina mill-Grigal mal-imsemmija triq u mix-xlokk u mill-lbic ma' beni tal-intimat versu l-prezz ta'mitejn u ghaxart elef euro (€210,000);*

2. *Illi fi klawsola numru wiehed (1) tal-istess konvenju, wara li l-intimat iddepozita s-somma ta' elf euro (€1,000) man-nutar akkont tal-prezz totali, gie miftiehem u maqbul bejn il-partijiet, u l-intimat iddelega lis-socjeta' rikorrenti b'mod irrevokabli, sabiex il-bilanc tal-prezz jew parti minnu skond il-kaz jithallas mis-socjeta' attrici direttament lill-HSBC Bank Malta p.l.c. sabiex jigi saldat id-dejn kollu flimkien mal-imghax relattiv u spejjez bankarji illi ghandha l-kumpanija Light Projects Limited (C43370) mal-istess Bank;*

3. *Illi dan il-konvenju gie estiz u emendat diversi drabi mill-partijiet, u cioe':*

   a. *Fil-21 ta' Jannar 2014 gie estiz sat-28 ta' Frar 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bhala "**Dok B**");*

b. *Fit-28 ta' Frar 2014 gie emendat u estiz sat-28 ta' Marzu 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bhala "**Dok C**");*

c. *Wara li fit-28 ta' Marzu 2014 giet pprezentata ittra ufficjali kontra l-intimat sabiex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh finali (kopja tal-ittra ufficjali annessa u mmarkata bhala "**Dok D"**), fit-28 ta'April 2014 l-konvenju rega gie emendat u estiz din id-darba sal-31 ta' Mejju 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bhala "**Dok E"**). Fost l-emendi kien hemm inter alia dik illi l-intimat gia' rapprezentanti ukoll martu Josephine sive Giuseppa Bartolo accetta li jnaqqas l-prezz finali b'ghoxrin elf euro (€20,000) ghal mija u disghin elf euro (€190,000) u kif ukoll illi b'referenza ghall-klawsola numru 1 tal-konvenju, is-somma delegata mill-intimat lis-socjeta' attrici sabiex tigi mghoddija lill-HSBC Bank Malta p.l.c. ghandha tkun ta' mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000) biss;*

d. *Ghal kull bwon fini fl-14 ta' Mejju 2014 giet nieqsa Josephine sive Giuseppa Bartolo (ara kopja tac-certifikat tal-mewt anness u mmarkat bhala "**Dok F"**) u skond l-ahhar testament revokatorju taghha din halliet bhala werriet universali taghha lil zewgha l-intimat Paul Bartolo (ara kopja tat-testment datat 26 ta' Frar 2010 in atti Nutar Dr. Joseph Tabone – "**Dok G"**). Sussegwentement fis-27 ta' Mejju 2014 il-konvenju gie estiz sal-31 ta' Awwissu 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bhala "**Dok H"**);*

4. *Illi fis-26 ta' Awwissu 2014, giet ghal darb'ohra pprezentata ittra ufficjali kontra l-intimat sabiex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh finali (kopja tal-ittra ufficjali annessa u mmarkata bhala "**Dok I"**);*

5. *Illi sal-gurnata tal-prezentata ta' dan ir-rikors mahluf, l-intimat baqa' inadempjenti billi naqas milli jidher ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh tal-art fuq imsemmija;*

6. *Illi ma tezisti l-ebda raguni valida ghalfejn l-intimat m'ghandux jaddivjeni ghall-kuntratt tal-bejgh finali.*

Ghaldaqstant premess is-suespost is-socjeta' rikorrenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti, prevja li taghti d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha :

1. *Tiddikjara li l-intimat naqas milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju fuq riferit;*

2. *Tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku tal-bejgh u trasferiment lis-socjeta' attrici tal-art fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 24 ta' Settembru 2013 in atti Nutar Dr. Ian Spiteri, kif sussegwentement emendat u estiz, taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma inkluz il-kundizzjoni illi mill-bilanc tal-prezz totali s-socjeta' rikorrenti kompratrici thallas lill-HSBC Bank Malta p.l.c. is-somma ta' mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000), u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;*

3. *Tinnomina lin-Nutar Dr. Ian Spiteri sabiex jippubblika l-istess att ta' bejgh u trasferiment, u kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att;*

4. *Tiffissa jum, lok u hin sabiex jigi ppubblikat l-istess kuntratt.*

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittri ufficjali datati 28 ta' Marzu 2014 u 26 ta' Awwissu 2014 rispettivament u bl-inguzjoni tal-intimat in subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta' Paul Bartolo (ID 294529M), datata 18 ta' Novembru 2014, a fol 56 et seqq, li taqra hekk:

1. *Illi s-soċjetà attriċi għandha turi li ngħata l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi kif titlob il-liġi fir-rigward tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2013 u tal-iskritturi ta' emendi u estensjonijiet kollha u dan peress li fin-nuqqas ta' tali avviż kif mitlub mil-liġi l-konvenju ma huwiex validu;*

2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-kunsens tal-eċċipjent fuq il-konvenju u l-iskritturi relatati miegħu kien ivvizzjat bi żball ta' dritt u bi żball ta' fatt bl-estremi kif kontemplati mil-liġi;*

3. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-konvenju u l-iskritturi relatati miegħu huma nulli u ma humiex vinkolanti stante li ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti li huma essenzjali għall-kuntratt.*

4. *Illi sussidjarjament u fi kwalunkwe kaz, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, id-delega li kienet ingħatat lis-soċjetà attriċi biex din tgħaddi s-somma ta' EUR 162,000 lill-bank HSBC ġiet itterminata u revokata u għaldaqstant l-imsemmija delega ma baqgħatx fis-seħħ.*

5. *Illi l-eċċipjent kien iġġustifikat ma jersaqx għall-att finali.*

Għaldaqstant it-talbiet dedotti kontra l-eċċipjent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjetà attriċi.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Joseph Muscat xehed permezz ta' affidavit a fol 66 *et seqq* illi huwa azzjonista fis-socjeta Light Projects Limited (C43370), flimkien ma' Silvio Bartolo li jigi iben l-intimat. Spjega li kien hemm zmien fejn hu kien direttur, segretarju u rapprezentant legali u gudizzjarju tal-istess socjeta sa Marzu 2010, pero llum il-gurnata d-direttur huwa Silvio Bartolo. Spjega illi f'Novembru 2009 l-HSBC Bank Malta plc kien pogga a disposizzjoni tas-socjeta Light Projects Limited facilitajiet bankarji ghall-ammont totali ta' €487,700 u hu kien ikkostitwixxa ruhu bhala garanti solidali ghall-ammont ta' €500,000. Kompla li ftit wara li kien irrizenja minn direttur huwa kien beda jinnegozja l-oghti ta' garanzija ulterjuri u/jew alternattiva ghal dik moghtija minnu, u Silvio Bartolo kien qal illi l-genituri tieghu kien lesti li joffru ruhhom bhala garanti solidali billi joffru garanzija fl-ammont ta' €180,000 flimkien ma' ipoteka specjali fuq numru t'artijiet. Zied illi dak iz-zmien id-dejn dovut ma kienx aktar minn €180,000.

Xehed li ghalhekk kien saret laqgha fl-4 ta' Gunju 2010 li ghaliha kienu attendew hu, Silvio Bartolo u l-rapprezentant tal-HSBC, u s-*sanction letter* relattiva kienet harget fil-11 ta' Novembru 2010, li pero baqghat qatt ma giet iffirmata minn Silvio Bartolo. Xehed li minhabba dan il-bank kien fetah proceduri gudizzjarji kontra tieghu bhala garanti solidali ghall-ammont ta' €167,573.95, u ghalhekk kien ghamel zmien twil jissikka lil Silvio Bartolo sabiex jaqta' d-dejn. Spjega li ghalhekk Silvio Bartolo kien avvicinah f'Awissu tal-2013 u qallu li kien lest jehilsu mill-obbligi tieghu permezz tal-bejgh ta' bicca art li kellu f'Burmarrad, tant li anke gie ffirmat ftehim f'dan is-sens. Kompla li eventwalment kien skopra li din l-art kienet tal-genituri ta' Silvio Bartolo, izda kien gie miftiehem illi l-genituri ta' Bartolo jbieghu l-art huma stess sabiex mir-rikavat jithallas il-bank.

Spjega li ghalhekk kien gie iffissat appuntament ghall-ifffirmar tal-konvenju fl-24 ta' Settembru 2013 man-Nutar Ian Spiteri, u ghal dan l-appuntament kienu prezenti x-xhud, l-avukata tieghu Dr. Kathleen Mizzi, Silvio Bartolo, l-intimat Paul Bartolo u n-Nutar Joanne Spiteri sabiex tassisti lil Paul Bartolo. Xehed illi dakinhar kienu ftehmu li l-art, bil-kjel ta' 179.52 metri kwadru kellha tinbiegh ghall-prezz ta' €210,000. Qal illi kien gie miftiehem ukoll, fuq suggeriment tan-Nutar Joanne Spiteri illi l-ishma tieghu fil-kumpanija Light Projects Limited jigu assenjati lil Silvio Bartolo, izda Bartolo baqa' qatt ma produca d-

dokumenti relattivi, tant illi l-avukata tieghu kellha titlob l-assistenza tan-Nutar Joanne Spiteri. Qal li waqt din il-laqgha, l-intimat kien lucidu u jaf sew x'inhu jigri, tant illi kien impona numru ta' kondizzjonijiet li gew inkluzi fil-konvenju, filwaqt illi ibnu kien telaq mill-laqgha ftit wara li bdiet.

Xehed illi peress illi kien hemm xi problemi bir-ricerki, il-konvenju kien gie mgedded darbtejn, u kien f'dan l-istadju li l-intimat kien inkariga lil Avukat Dr. Mark Portelli sabiex jassistih. Spjega li n-Nutar Spiteri kien iffissa appuntament sabiex jigi ppubblikat l-att ta' komprovendita finali, u kien baghat l-abbozz tal-kuntratt lill-avukati, izda sussegwentement skopra illi parti mill-art in vendita kienet filfatt giet esproprjeta mill-Gvern. Kompla li ghalhekk kienet saret laqgha li ghaliha attendew ix-xhud, l-intimat, Silvio Bartolo, in-Nutar Ian Spiteri u l-Avukat Mark Portelli rigward dan, izda l-intimat ma qabilx mal-qies tal-art esproprjata. Xehed li sussegwentement il-partijiet kienu regu iltaqu' fit-28 t'April 2014, fil-presenza tan-Nutar Ian Spiteri u l-avukati rispettivi tal-partijiet, u kien ftehmu illi l-konvenju jigi estiz sal-31 ta' Mejju 2014 u li l-prezz finali jonqos ghal €190,000. Zied illi l-avukata tieghu kienet ukoll lahqet ftehim mal-bank sabiex jirriduci l-pretensjoni tieghu b'€20,000, sabiex b'hekk l-ammont dovut ikun ta' €162,000.

Spjega illi fl-14 ta' Mejju 2014 mart l-intimat sfortunatament giet nieqsa u ghalhekk il-konvenju kien gie estiz sal-31 t'Awissu 2014. Fil-frattempt saru jafu li l-uniku eredi ta' mart l-intimat kien l-intimat stess. Kompla illi fil-21 t'Awissu 2014 Silvio Bartolo kien infurmahom li ma kienx hemm problemi bil-bejgh u li kien ser jaghmel kuntatt ma missieru biex l-affarijiet jghagglu izda l-ghada saru jafu tramite l-avukat tieghu illi l-intimat kien biddel il-hsieb u ma riedx jersaq ghal att finali ta' komprovendita ghaliex ma xtaqx li d-dejn kollu ta' Light Projects Limited jinqata' kollu kemm hu mir-rikavat tal-bejgh, u kien ghalhekk li kellha ssir din il-kawza.

In kontro-ezami a fol 149 *et seqq* xehed illi l-HSBC kien baghat ittra lil Light Projects rigward id-dejn pendenti. Qal illi fl-2009 kien irrizenja minn direttur u Silvio Bartolo kellha jixtri n-nofs tieghu mill-kumpanija, izda dan qatt ma gara, allura kienet harget *sanction letter* gdida sabiex jinqaleb kollox fuq Silvio Bartolo. Zied illi pero Bartolo qatt ma kien iffirma din is-*sanction letter*. Spjega li meta kienu l-bank, Bartolo kien offra li ssir ipoteka specjali fuq zewg proprjetajiet tal-genituri tieghu, u filfatt il-bank kien qabbad perit sabiex jaghmlu

valutazzjoni, izda xejn minn dan ma sar peress illi Bartolo ma ffirmax is-*sanction letter,* minkejja l-fatt illi kellhom xi sitt laqghat mal-bank u Bartolo dejjem kien jghid li ha jaghmel pagament. Xehed illi huwa garanti solidali mal-bank ghal dan id-dejn, u ghadu hekk sal-llum il-gurnata. Xehed illi huwa qatt ma nnegozja mal-intimat fuq l-art in kwistjoni, izda biss ma' ibnu Silvio Bartolo. Qal li ghal konvenju, l-intimat kien gie ppreparat b'lista twila ta' kondizzjonijiet li ried jimponi. Ikkonferma li l-inizjattiva dejjem kienet ta' Silvio Bartolo, li ghall-ewwel kien qed joffriha lil bank bhala garanzija, imbaghad gie bl-ideja illi jsir dan il-bejgh.

Qal illi qabel dakinhar li sar il-konvenju hu kien ghadu ma ltaqghax mal-intimat, u li dakinhar l-intimat kien assistit minn Nutar Joanne Spiteri, u kien hemm ukoll prezenti ibnu. Xehed illi l-intimat kien mar b'lista sostanzjali ta' kondizzjoni li ried jimponi fuq il-bejgh, liema kondizzjonijiet kienu gew accettati kollha sabiex ikun jista' jimxi l-bejgh, u zied li kienu damu circa tlett sieghat jinnegozjaw u jabbozzaw il-konvenju in kwistjoni.

Mistoqsi rigward jekk l-intimat kienx verament jaf ghalxiex qed tinbiegh l-art tieghu, xehed illi tant kien jaf ir-raguni ghalfejn kienet qed tinbiegh illi kienu qed jaraw kemm kienet ser tithallas taxxa peress li l-intimat insista li mill-ammont li jiftiehmu li jithallas il-bank jibqa' bizzejjed flus sabiex tithallas it-taxxa, u li hu ma kienx lest li jsir il-konvenju jekk kien ser ikollu jhallas xi taxxa hu. Kompla li ghalhekk in-nutar kien ghamel il-kalkoli necessarji u qallu li kien ser jibqalu l-flus fil-but wara li jithallas il-bank minn fejn tkun tista' tithallas it-taxxa, u ghalhekk huqa zgur li l-intimat kien jaf li l-flus mill-bejgh kien ser johodhom il-bank. Ikkonferma li kien hu li kien ghamel l-appuntament man-nutar, pero zied li dan kien bil-kunsens taz-zewg partijiet, u kien intghazel in-nutar Spiteri sempliciment ghaliex kien hu li kien involut meta kienet saret is-*sanction letter*. Mistoqsi jekk kienux hu jew l-avukata tieghu li qalu lin-nutar x'kellu jigi miktub fil-konvenju, wiegeb illi dakinhar kulhadd kien prezenti, u kulhadd qallu x'kellu jinkiteb fil-konvenju. Ikkonferma illi kienu saru laqghat man-Nutar Spiteri li ma kienx prezenti ghalihom.

Qal illi l-bank ghadu ma ntavolax proceduri gudizzjarju rigward id-dejn dovut lilu peress illi hemm il-konvenju in kwistjoni, u peress illi huwa klijent tajjeb tal-bank li qallu li hu biss minhabba f'hekk li l-bank huwa dispost li jistenna ftit minflok ma jaqbad u jibda proceduri gudizzjarja. Fir-rigward tal-imghaxijiet li ghalihom ssir referenza fil-paragrafu 14, xehed illi

dawn l-imghaxijiet kienu waqqfu jiddekorru peress illi kien intlahaq il-ftehim li l-ammont li kellu jithallas lill-bank kellu jkun ta' €162,000. Qabel illi kien hemm xi laqghat li ma kienx attenda ghalihom l-avukat Mark Portelli, u li kien hemm laqghat fejn ma kien attenda hadd.

Martin Vella xehed permezz t'affidavit a fol 74 *et seqq* illi huwa mpjegat tas-socjeta rikorrenti u kien avvicina kemm il-darba lil Silvio Bartolo, iben l-intimat, sabiex ihallas id-dejn li kellha Light Projects Limited mal-bank. Zied illi hu kien prezenti meta kien gie ffirmat il-ftehim bejn Joseph Muscat u Silvio Bartolo, u qal li filfatt hu kien iffirma dan id-dokument ukoll.

In kontro-ezami a fol 146 *et seqq* qabel illi huwa m'ghandhomx x'jaqsam ma' Light Projects Limited. Qabel illi meta kien jitlob lil Silvio Bartolo sabiex ihallas id-dejn ta' Light Projects dan kienu jaghmlu ghaliex parti minn xogholu fis-socjeta rikorrenti kienet li jigbor il-flus. Spjega illi filfatt kien hu li kien issugerixxa li jikkuntatja lil Silvio Bartolo peress illi Bartolo u Muscat ma kellhomx kuntatt. Qal illi Bartolo kien jghidulu li ma kienx ser jashal u talab li jintlahaq ftehim sabiex imqar isiru pagamenti mensili, izda mbaghad hareg bil-proposta rigward l-art mertu tal-konvenju in kwistjoni. Xehed illi hu ma kellu l-ebda gharfien rigward dan id-dejn ghajr dak li qallu Muscat u l-fatt li l-HSBC kienu jcemplu ghal pagamenti. Qal li meta ntroducha lilu nnfishu lil Bartolo dan ma kienx cahad li kien jezisti dan id-dejn.

In ri-ezami a fol 147 xehed illi hu kien sempliciment prezenti meta sar il-konvenju, izda ma kienx xhud formali.

In kontro-ezami a fol 148 xehed illi meta saret l-iskrittura ma kien hemm prezenti ebda avukat jew nutar. Spjega li kien filfatt Silvio Bartolo li kien talab sabiex jiltaqghu l-officju dakinhar.

Paul Bartolo, prodott in subizzjoni, xehed a fol 79 *et seqq* ikkonferma li kien iffirma l-kuntratt in kwistjoni, u kkonferma wkoll li ma kienx resaq ghall-att finali ta' komprovendita. Spjega illi ibnu, Silvio Bartolo, kien qallu sabiex ibieghlu bicca art u ghalkemm din ma kienetx ghal bejgh kien accetta sabiex ikun jista' jghin lil ibnu li kien qallu li kellu xi djun minhabba l-kumpanija tieghu. Kompla li mbaghad kien inqala' xi disgwid fuq il-kejl, u

sussegwentement induna illi ma kienx minnu li ibnu kellu d-dejn. Zied li l-bank kienu qallu li ma kien hemm l-ebda dejn f'isem ibnu, u wara li tkellem ma' xi nies, kien irrealizza li la d-dejn kien tal-kumpanija, ma kienx responsabbli ghalih ibnu. Spjega li ghalhekk hu biddel fehmtu rigward il-bejgh ghaliex hu kien ser ibiegh biss peress li kien minghalih li ibnu kellu d-dejn.

Ikkonferma li l-konvenju kien gie estiz darbtejn, u li l-kejl tal-art kien tnaqqas wara l-konvenju. Xehed li f'wahda mill-laqghat li kellhom kien hemm avukata ta' Joseph Muscat li kienet qieghda diehla u hierga ccempel lil bank, li lilu kien qajjimlu suspett. Spjega li l-istess avukata mbaghad kienet qalet illi l-bank kien naqqas mill-ammont dovut lilu mill-kumpanija.

Dr. Kathleen Mizzi xehdet permezz ta' affidavit a fol 96 *et seqq* illi hija tippatrocina lis-socjeta rikorrenti u lil Joseph Muscat. Spjegat illi fir-rigward waqt il-laqgha li saret bejn il-partijiet fit-28 ta' April 2014, ghall-estensjoni tal-konvenju sal-31 ta' Mejju 2014, peress li n-Nutar Ian Spiteri kien skopra li parti mill-art ghall-bejgh kienet giet esproprjata mill-Gvern, Paul Bartolo kien accetta li jnaqqas il-prezz finali b'€20,000. Kompliet li ghalhekk hi kienet qed tikkomunika mal-bank bit-telefon sabiex tinnegozja tnaqqis fl-ammont reklamat mill-bank kontra Light Projects Limited. Ziedet li kien ghalhekk illi d-dejn dovut minn Light Projects Limited nizel ghal €162,000. Ziedet ukoll illi Paul Bartolo kien jaf sew x'kien qieghed jigri waqt il-laqgha u kien fehem l-involviment ta' ibnu u l-kumpanija Light Projects Limited.

Xehdet ukoll illi fl-ewwel laqgha li nzammet fl-24 ta' Settembru 2013, Paul Bartolo kien assistit min-Nutar Joanne Spiteri, li kienet semmiet il-htiega li l-ishma ta' Joseph Muscat f'Light Projects Limited jigu trasferiti lil Silvio Bartolo mal-kuntratt finali. Qalet illi l-klijent taghha ma kienx oppost ghal dan u ghalhekk hi kienet talbet lil Silvio Bartolo u lin-Nutar Dr. Joanna Spiteri sabiex jigu ffinalizzati r-rendikonti tal-ahhar hames snin, izda baqghu qatt ma rcievew id-dokumenti mehtiega.

In-Nutar Dr. Ian Spiteri xehed a fol 112 *et seqq* illi hu kien gie nkarigat minn Joseph Muscat ghan-nom tas-socjeta rikorrenti li kien ser jixtri porzjon art diviza gewwa Burmarrad minghand Paul Bartolo u martu. Xehed li l-laqgha relattiva biex jigi abbozzat il-kuntratt kienet sehhet fl-24 ta' Settembru 2013, u dakinhar kien hemm prezenti l-intimat, bi prokura

ghal martu, assitit minn Nutar Dr. Joanne Spiteri, Silvio Bartolo, Joseph Muscat in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti, u l-Avukat Dr. Kathleen Mizzi ghas-socjeta rikorrenti. Spjega li sa fejn kien jaf, din il-komprovendita kienet qed issir peress illi l-kumpanija Light Projects Limited, li l-azzjonisti taghha kienu Joseph Muscat u Silvio Bartolo, kellha xi dejn mal-HSBC. Kompla li kien ghalhekk li fil-konvenju kien hemm delega rrevokabbli u nkondizzjonata, sabiex il-prezz tal-bejgh imur mill-ewwel ghas-saldu tal-ammont dovut lil bank. Spjega li wara li kien kiteb dak li kien gie miftiehem, kien qara l-konvenju lill-partijiet u fehemulhom, u wara kien gie ffirmat il-konvenju.

Xehed illi noltre kienu saru tliet estensjoni li kienu kollha gew debitament registrati skont il-ligi. Spjega illi f'dawn il-laqghat li saru dwarhom, l-intimat kien assistit mill-avukat Mark Portelli.

In kontro-ezami a fol 117 *et seqq* xehed illi l-klawsola tad-delega kien ghamilha fuq talba ta' Joseph Muscat. Spjega li fil-laqgha li kienet saret f'April 2014, fejn kien hemm ukoll prezenti Dr. Mark Portelli, Dr. Kathleen Mizzi kien ghamlet kuntatt mal-bank bit-telefom sabiex tinnegozja riduzzjoni fl-ammont pretiz mill-bank. Qal li din ma kienetx *conference call* u ghalhekk seta' jisma l-konversazzjoni biss minn naha ta' Dr. Mizzi. Ikkonferma li waqt it-telefonata Dr. Mizzi kienet harget mill-kamra. Qal illi ma kienx jaf dettalji dwar id-dejn dovut lil HSBC u min kien ultimament responsabbli ghalih, izda fil-kamra kien hemm kemm Silvio Bartolo u kif ukoll Joseph Muscat u kien hemm qbil bejniethom fir-rigward tal-klawsola tad-delega. Ikkonferma li Dr. Mark Portelli kien dahal fix-xena minhabba l-kwistjoni tal-esproprjazzjoni.

In re-ezami a fol 125 *et seqq* ikkonferma illi fl-ewwel laqgha li kienet saret kien gie miftiehem illi meta ssir il-komprovendita l-ishma li kien hemm fil-kumpanija jiddawwru, pero hu ma dahalx fid-dettalji ta' dan l-arrangement. Qal ukoll illi l-intimat kien irrabbjat sew dwar il-kwistjoni tal-esproprjazzjoni ghaliex hu kien qal li t-titolu kien difettuz. Xehed ukoll illi sa Marzu l-partijiet kienu lesti li jidhru fuq il-kuntratt izda mbaghad kienet giet nieqsa mart l-intimat u ghalhekk kien hemm xi ftit dewmien sakemm kienet saret id-denunzja. Zied li sussegwentement, l-intimat irrifjuta li jidher fuq l-att finali.

Silvio Bartolo, prodott in subizzjoni, xehed a fol 126 *et seqq* b'referenza ghall-ftehim tat-12 t'Awissu 2013 spjega illi kien iffirma dan il-ftehim peress illi impjegat ta' Joseph Muscat, u cioe Martin Vella, kien icempillu u kwazi jheddu li jekk ma jirrangawx kien ser jinqala' hafna inkwiet, u ghalhekk kienet saret laqgha fejn "…*draftjaw din il-kera u gieghluni niffirmaha u firmajtha*." Mistoqsi biex jispjega x'ried iffisser bil-kelma "gieghluni" wiegeb illi kellu hafna theddid verbali, u spjega illi darba minnhom kien cempillu xi hadd ma jafx min hu li qallu li kellu xi dejn ta' Joseph Muscat li kien ser jmur biex jigbru, u hu din kien fehma bhala theddida.

Spjega illi peress li Joseph Muscat kien irrizenja minn direttur ta' Light Projects, kienu gieghluh jahseb illi hu kien responsabbli personalment ghad-djun tal-kumpanija, u hu ghalhekk hu hass li gie mgieghel biex isir il-konvenju in kwistjoni. Mistoqsi jekk kienx ha parir ta avukat dwar dan, wiegeb illi dak iz-zmien ma kellux avukat. Qal li n-Nutar Dr. Joanne Spiteri ma tat l-ebda parir legali u qatt ma talab parir legali minghandha.

In kontro-ezami a fol 138 *et seqq* xehed illi Joseph Muscat kien diga rrizenja minn direttur ta' Light Projects meta saret l-iskrittura tat-12 t'Awissu 2013. Ikkonferma li hu ffirma din l-iskrittura ghaliex kien taht l-impressjoni li d-dejn kien kollu tieghu. Spjega li hu haseb li galadarba kien l-uniku direttur ser jigi responsabbli personalment ghad-dejn kollu tal-kumpanija. Xehed li waqaf jemmen dan ghal habta ta' Gunju 2014, meta kien mar jiccekja rigward il-wirt t'ommu u kien gie spjegat lilu li l-azzjonisti kollha jibqghu responsabbli minkejja r-rezenja tad-Direttur. Qal li ghalhekk kien inqala' hafna inkwiet ma' missieru li nsista li ma riedx ibiegh bicca art sabiex ihallas dejn li ma kienx tax-xhud. Mistoqsi jekk kienx ikkomunika mal-HSBC dwar dan id-dejn wiegeb illi l-bank qatt ma baghat ittri lilu personali li hu responsabbli ghad-dejn izda biss lill-kumpanija. Xehed li meta Dr. Kathleen Mizzi kienet qed titkellem mal-bank fuq it-telefon ma setghax jisma' l-konversazzjoni peress illi kienet qed tohrog mill-kamra. Qal ukoll illi l-ewwel darba li ltaqa' man-Nutar Spiteri xi darba ohra qabel gie abbozzat il-konvenu. Mistoqsi jekk kienx hemm ftehim iehor apparti l-konvenju wiegeb fin-negattiv, u qal li ghalkemm Joseph Muscar jew l-avukata tieghu, jew Martin Vella provaw jaghmlu kuntatt mieghu, ma kienx irrisponda t-telefon.

In re-ezami a fol 141 *et seqq* xehed illi hu beda jahseb li kien responsabbli personalment ghad-dejn tal-kumpanija peress illi bdew iccemplulu nies li ma jafhomx jhedduh ghall-flus.

Mistoqsi rigward id-dokumenti ghat-trasferiment tal-ishma xehed illi *share transfer* lanqas biss jaf x'inhu u li filfatt ghalih dan il-lingwagg qisu Ciniz.

Jirrizulta illi l-intimat Paul Bartolo halla l-art meritu tal-kawza bhala legat lin-neputija tieghu Martina Bartolo – bint Silvio Bartolo u martu Tania Saturina Azzoppardi.

Ikkonsidrat:

Is-socjeta rikorrenti ntavolat din il-kawza sabiex l-intimat jigi ordnat li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' komprovendita ai termini tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2013 in atti tan-Nutar Dr. Ian Spiteri, kif sussegwentement emendat u estiz, inkluz bil-kondizzjoni li mill-bilanc tal-prezz totali, s-socjeta rikorrenti thallas lill-HSBC Bank Malta pl.c. is-somma ta' €162,000. L-intimat minn naha tieghu qed joggezzjoni ghal dan, u eccepixxa *inter alia* illi l-kunsens tieghu kien ivvizjat bi zball ta' dritt u zball ta' fatt, li l-konvenju u l-iskritturi relatati huma nulli u mhux vinkolanti peress li ma jikkonkorrux ir-rekwiziti essenzjali ghall-kuntratt, u li fi kwalunwke kaz, id-delega li kienet inghatat lis-socjeta rikorrenti biex din tghaddi s-somma ta' €162,000 lil HSBC giet itterminata u revokata u ghalhekk ma baqghatx fis-sehh.

L-intimat, fil-mori tal-kawza ghadda ghal hajja ohra. Huwa kien il-proprjetarju ta' porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli fi Triq il-Wileg/Triq Burmarrad, Burmarrad, u l-partijiet kien ikkonkludew konvenju sabiex din l-art tinbiegh lis-socjeta rikorrenti ghall-prezz ta' €210,000, liema prezz kien eventwalment gie ridott ghal €190,000 permezz tal-iskrittura datata 28 t'April 2014 (Dok E), ghaliex parti mill-art li kellha tigi mibjugha kienet gia giet esproprjata mill-Gvern ta' Malta. Fuq il-konvenju l-intimat kien ta delega "*irrevokabbli u mhux kundkizzjonat*[a]" lis-socjeta rikorrenti sabiex tghaddi l-bilanc tal-prezz jew parti minnu skont il-kaz lil HSBC Bank Malta plc, sabiex jigi saldat id-dejn kollu flimkien mal-imghax relattivi u spejjez bankarji illi ghandha l-kumpanija Light Projects Limited mal-istess bank.

Jirrizulta wkoll illi Joseph Muscat, id-direttur tas-socjeta rikorrenti, u Silvio Bartolo, iben l-intimat, kienu diretturi flimkien mas-socjeta Light Pojects Limited, u li wara li Muscat irrizenja minn direttur tal-istess kumpanija, Bartolo baqa' l-uniku direttur ta' din il-kumpanija, filwaqt li l-azzjonisti taghha kienu Muscat u Silvio Bartolo. Huwa nkontestat

ukoll illi Light Projects Limited kellha dejn dovut mal-bank HSBC, u li kien ultimament minhabba dan id-dejn li sar il-konvenju in kwistjoni, sabiex ikun jista' saldat id-dejn. L-intimat pero qieghed jikkontesta l-validita tal-konvenju meritu ta' dawn il-proceduri, peress li skont hu, il-kunsens tieghu kien gie vvizzajt minn zball ta' fatt u ta' dritt. Skont l-intimat, huwa dahal ghal dan il-konvenju biss ghaliex hu kien gie indott fl-izball li d-dejn dovut lil HSBC kien dejn personali ta' ibnu, u jghid illi kieku kien jaf li dan id-dejn kien ta' Light Projects Limited u mhux personalment ta' ibnu, ma kienx jiffirma l-konvenju in kwistjoni.

Ikkonsidrat:

Permezz tal-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat eccepixxa illi s-socjeta rikorrenti ghandha turi illi nghata l-avviz lill-Kummissarju tat-Taxxi tal-konvenju tal-24 ta' Settembru 2013 u l-iskritturi t'emendi u estensjonijiet.

Il-Qorti rat illi prova ta' dan tresqet billi gew prezentati minn Nutar Dr. Ian Spiteri waqt id-deposizzjoni tieghu il-kopji ta' ittri ta' konferma mibghuta mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni li d-dipartiment gie notifikat bil-konvenju u l-iskritturi sussegwenti ta' emendi u estensjonijiet.[1]

Ghladaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda peress illi jirrizulta li tressqet prova sufficjenti tan-notifika rikjesta mill-ligi lid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni.

Ikkonsidrat:

Permezz tat-tieni eccezzjoni tieghu, l-intimat eccpixxa illi l-kunsens tieghu fuq il-konvenju u l-iskritturi sussegwenti kien ivvizjat bi zball ta' dritt u ta' fatt bl-estremi kif kontemplati fil-ligi.

F'dan ir-rigward is-socjeta ntimata eccepiet illi vizzju tal-kunsens ma jistghax jigi eccepit in via di eccezzione ghaliex tali vizzju jrendi l-kuntratt annullabbli u mhux *null ab initio*. Is-socjeta ntimata targumenta, u ticcita l-gurisprudenza relevanti, fis-sens illi l-annullabilita tal-

[1] Dok JA2 sa JA5 a fol 101 – 104.

kuntratt ghandha tingieb ‘l quddiem permezz ta’ kawza appozita, u ma tistghax titressaq bhala eccezzjoni.

Minn naha l-ohra, l-intimati argumentaw fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom illi l-annullabilita ta’ kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens tista’ titressaq per via di eccezzione, u ghamlu referenza ghal-gurisprudenza relevanti u ghal dak li jghallem il-Professur V. Caruana Galizia fil-ktieb *Notes on Civil Law*, kif rivedut mill-Professur JM Ganado., kif ukoll ghal artikolu 1226(2) tal-Kodici Civili.

Il-Qorti taghraf illi huwa minnu illi l-gurisprudenza fuq din il-materja m’hijiex uniformi, u dan fis-sens illi filwaqt li skont certu sentenzi, l-annullabilita ta’ kuntratt tista’ titqajjem biss permezz tal-intavolar ta’ kawza appozita, hemm sentenzi ohrajn li jammettu l-annullabilita ta’ kuntratt per via di eccezzione.

Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta’ Novembru 2016, gie rilevat illi l-annullabilita ta’ kuntratt ma tistax titqajjem per via di eccezzione:

> ***“F'din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta’ rexxissjoni ta’ kuntratt (annullabilita') u dawk ghad-dikjarazzjoni ta’ nullita’ assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax ghall-kazijiet ta’ nullita’ ghax filwaqt li dan l-artikolu “si tratta di azione di rescisione di un’ obligazione” li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta’ obligazzjoni, in-nullita’ assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali talobbligazzjoni (“Psaila vs Psaila” A.C. 1876 - Vol.VII.632; “Spiteri vs Soler” A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u “Saliba vs Saliba” A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; “United Automobile Limited vs A. Bonello Limited” P.A. - 23 ta' April, 2004).***
>
> ***Illi ghal dak li jirrigwarda d-distinzjoni bejn nullita u l-annullabilita' inghad li :***

> ***……meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawza jista' jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilita`, ma tistax tingieb 'il quddiem hlief b'azzjoni ad hoc." (Ara Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam Vol XXXVI p ii p585; l-Av. Dr. Alex Perici Calascione noe vs Geroge Rizzo, P.A. deciza fis-27 ta' Gunju 2002).***
>
> ***L-istess insenjament jinsab fil-kaz J&E Griscti Limited vs Jesmond Sant et, App. Inf. deciz fl-10 ta' Jannar 2007, fejn intqal, li: "Biex att jigi mhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` trid per forza tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-riposta jew ta' eccezzjoni." (Ara wkoll Kollez. Vol XXVI piii p642 u Vol XXIX pi p452). F'dan is-sens ukoll Beacon Light Limited v CMK Investments Limited (9 ta' Ottubru 2014); Marianne Bugeja v Natalie Mifsud (16 ta' Ottubru 2002); Dr. Alex Perici Calascione v George Rizzo (27 ta' Gunju 2002); Col. John L. Francica noe. v Francesco Vassallo pro et noe. (30 ta` Gunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262).***
>
> ***Difatti, giet kemm-il darba klassifikata d-distinzjoni ta' nullita` u annullabilita` fil-gurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. "Meta nullita` hija komminata mil-ligi stess din tista' titqajjem permezz ta' eccezzjoni u mhux bilfors b'azzjoni jew kontro-talba." (ara Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea P.A. – 13 ta' Gunju 1997). Illi s-sentenzi li segwew din id-distinzjoni bejn in-nullita` u l-annullabilita` sostnew li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi tista' tirrizulta biss wara ezami serju tal-kaz allura dak il-kuntratt jista' jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni ad hoc u mhux per via di eccezione."***

Illi minn naha l-ohra pero, hemm numru ta' sentenzi skont liema l-annullabilita ta' kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens tista' titqajjem per via di eccezzjoni. Hekk per ezempju, fis-

sentenza fl-ismijiet **Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c.** deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 2008 inghad illi:

> ***"…bhala regola generali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "L-eccezzjoni ta' nullita` tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexissjoni." Fuq dan il-principju jidher li huma msejsa s-sentenzi tal-qrati taghna billi huwa dejjem rikonoxxut li meta kuntratt huwa null il-konvenut jista` jehles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proceduri istitwiti mit-terz, jeccepixxi din in-nullita`. Biss din ir-regola tapplika biss fil-kazi ta' nullita` espressa mil-ligi u mhux f'dawk il-kazi meta, ghal ragunijiet ohra mhux kontemplati fil-ligi, il-kuntratt jista' jigi attakkat.***
>
> ***L-Artikolu 960 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi "kuntratt" bhala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni." Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiziti essenzjali u cioe` li l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu; li l-oggett tal-kuntratt tkun haga zgura; u finalment il-kawza ta' l-obbligazzjoni tkun wahda lecita. Jekk xi wahda minn dawn ir-rekwiziti essenzjali tkun nieqsa dak il-kuntratt ghandu jigi kunsidrat "null" ab initio u hadd ma jista' jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt. F'dawn ic-cirkostanzi biss ghalhekk l-eccezzjoni tan-nullita` tista` tigi promossa "per via di eccezione" a tenur ta' l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi.***"

Fuq l-istess vena, fis-sentenza fl-ismijiet **Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri pro et noe,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010 intqal fuq din il-materja illi:

"*Wiehed ma jistax jonqos milli jsemmi li l-ligi stess tipprovdi li f'kaz fejn hemm vizzju ta' kunsens (ezempju zball dwar il-fatt meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga jew vjolenza), dan hu motiv ta' nullita` ta' kuntratt (ara f'dan is-sens per ezempju l-Artikoli 976 u 977 tal-Kodici Civili). F'dawn il-kazijiet persuna tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt. Wiehed jista' jinterpreta l-Artikolu 1226 fis-sens li gialadarba f'dawn ic-cirkostanzi parti tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, daqstant iehor tista' wkoll taghti eccezzjoni ta' nullita` f'dawk il-kazijiet fejn tigi mharrka sabiex tigi mgieghla twettaq obbligazzjoni. Din il-fehma tkompli tissahhah in kwantu s-subinciz (2) tal-Artikolu 1226 jipprovdi li "din l-eccezzjoni ma taqax taht il-preskrizzjoni stabilita fl-artikoli 1222 u 1224". Provvedimenti li jistabilixxu preskrizzjoni tal-azzjoni ta' rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet minghajr kawza jew bazati fuq kawza falza u ghall-kazijiet ohra. Mela filwaqt li l-azzjoni ghar-rexxissjoni ta' ftehim minhabba nullita` ghar-ragunijiet imsemmija hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eccezzjoni m'hijiex.* ***Dan is-subinciz jidher li jaghti x'jifhem li eccezzjoni ta' vizzju tal-kunsens hi ammissibbli u m'hemmx ghalfejn issir kawza ad hoc minn min ikun qieghed isostni n-nullita` tal-kuntratt ghal xi wiehed mill-motivi msemmija.***"

[Enfasi ta' din il-Qorti]

Il-Qorti rat illi l-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:-

"(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni.

(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikoli 1222 u 1224."

L-izball igib mieghu in-nullita tal-kuntratt,[2] ghaliex ai termini tal-Artikolu 974 tal-Kodici Civili, il-kunsens li jkun gie moghti bi zball ma jkunx jiswa. Kuntratt fejn il-kunsens ta' parti tkun ivvizzjata bl-izball jista' jigi rexiss ai termini tal-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili, skont liema, ftehim li fih tkun nieqsa wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa hu suggett ghar-rexissjoni. Ghalhekk, peress illi skont l-Artikolu 966 (b) il-kunsens ta' dak li jobbliga ruhu huwa rekwizit essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, kuntratt fejn il-kunsens tal-parti tkun ivvizzjata bi zball huwa suggett ghar-rexissjoni ai termini tal-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili. Inoltre, l-artikolu 1222 li ghalih jaghmel referenza it-tieni sub-inciz tal-artikolu 1226 jipprovdi ghal preskrizzjoni fil-kaz ta' kunsens ivvizzjat bi vjolenza, zball jew eghmil doluz.

Ghalhekk hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi in vista tal-artikoli sucitati, u fid-dawl tal-gurisprudenza fuqhom ibbazata, huwa permessibbli illi l-annullabilita ta' kuntratt fejn il-kunsens kien ivvizjat minn zball titqajjem per via di eccezzione.

Ikkonsidrat:

L-intimati qieghed jeccepixxi illi l-kunsens tieghu kien ivvizzjat bi zball kemm ta' dritt kif ukoll ta' fatt. F'dan ir-rigward, il-Qorti tibda billi tirrileva illi skont il-principji konstantament sostnuti mill-Qrati taghna, il-kuntratti huma prezunti validi u vinkolati, u ghalhekk minn jikkontendi n-nullita taghhom ghandhom l-oneru li jressaq prova sodisfacjenti tal-allegazzjonijiet tieghu. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 2001:

> **"…l-*iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellu jigi prezunt illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali taghhom. Min, bhall-appellanti, jallega l-kontra u jadduci propju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduci provi univoci, konkluzivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu*..."**

[2] Vide l-Artikolu 975 u 976 tal-Kodici Civili.

Rigward l-izball bhala vizzju tal-kunsens, Giorgi jghallem illi:

> "***Intendesi per errore la mancanza di conformita' fra le idee della mente e l'ordine reale delle cose…***
>
> ***Quando il legislatore si accinge a dettare le norme, secondo cui l'errore puo' esser causa di rescindere un contratto, gli fa mestieri avere innanzi agli occhi due postulati fondamentali. Cioe' a dire: (i) che l'errore puo' invalidare ragionevolmente il consenso, purche' costituisca il motivo determinante del contratto, per modo che il contraente non avrebbe concluso l'accordo, se avesse conosciuta la verita' ; (ii) che sebbene in cosifatta ipotesi l'errore meriti riparazione, deve aversi pure benigno riguardo alle condizioni dell'altro contraente; il quale affatto ignaro dell'altrui errore vede a suo danno e senza colpa sua, svanire un credito o un diritto qualsiasi, su cui aveva fatto legittimo assegnamento.***"[3]

Zball ta' dritt

Skont l-Artikolu 975 tal-Kodici Civili:

> "***L-iżball dwar il-liġi ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta dan ikun il-kawża waħdenija jew ewlenija tiegħu.***"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Prokuratur Legali Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta' Marzu 2004:

> "***Ghar-rigward ta' zball ta' dritt, l-artikolu 975 jghid li "L-izball dwar il-ligi ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdenija jew ewlenija tieghu". Dan ifisser, skond id-duttrina, li biex wiehed jirnexxi f'azzjoni bbazata fuq zball tal-ligi,***

---

[3] G. Giorgi, *Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano* (ed. 7) vol. VIII, par. 39, 42.

> ***irid juri mhux li naqas li jaghmel xi haga minhabba l-injoranza tieghu tal-ligi, izda li agixxa b'mod pozittiv ghax haseb li kien hemm xi ligi li kienet tikkonstringieh jagixxi b'dak il-mod. Hekk, per ezempju, kien hemm applikazzjoni ta' dan il-principju ghal kaz ta' sid li rahhas il-kera ghaliex kien minn ghalih illi l-ligi kienet tobbligah jaghmel dak ir-rohs (Vol XXXII.I.741). F'dan il-kaz, hadd miz-zewg konvenuti ma allega, u wisq izjed prova, li hu iffirma l-iskrittura ta' garanzija ghax haseb li kien hemm xi ligi tobbligah jagixxi b'dak il-mod. Infatti, in kwantu l-allegazzjoni ta' vizzju tal-kunsens hija bazata fuq zball ta' ligi, dik l-allegazzjoni hija vessatorja ghax imkien mill-provi ma hemm xi indikazzjoni li l-konvenuti setghu kienu affetti b'xi zball bhal dan.***"

Illi inoltre, l-izball irid ikun skuzabbli, fis-sens illi jekk il-ligi in kwistjoni setghat facilment tigi vverifakta, ma jistghax jitqies illi kien hemm zball li vizzju l-kunsens moghti.

Is-socjeta rikorrenti targumenta illi l-kunsens moghti mill-intimat ma kienx ivvizzjat minhabba zball ta' dritt, peress illi Silvio Bartolo huwa kummercjant u ghalhekk zgur kien jaf illi, b'mod generali, direttur m'huwiex personalment responsabbli, u li fi kwalunkwe kaz, l-intimat kien assistit qabel l-iffirmar tal-konvenju minn Nutar Joanne Spiteri, u kien assistit ghad-diversi estensjonijiet minn avukat.

Minn naha taghhom, l-intimat jargumenta illi l-izball tad-dritt johrog car mix-xhieda ta' Paul Bartolo, li qal illi hu ma kienx jidhol ghall-konvenju kieku kien jaf illi d-dejn kien tal-kumpanija, u mhux ta' ibnu personali. Jargumentaw illi s-socjeta rikorrenti kienet riservata mal-Qorti fir-rigward tad-dejn dovut lil bank, u dan juri kemm aktar kienet riservata mal-intimat u ibnu fil-mument kardinali tal-konvenju u li "*Cara li ried jaqbad fin-nassa din il-proprjeta u jahrab jigri.*" Targumenta wkoll li s-socjeta rikorrenti ghamlet tentattiv wiehed biss sabiex tiggustifika l-fatt li l-intimat kien ser jaqta' dejn li finalment ma kienx responsabbli ghalih, billi dahlet fin-nofs storja rigward *share transfer* li skont huma ma hija xejn hlief hrafa. Jghidu illi dan l-izball kien l-unika raguni ghalfejn Paul Bartolo ffirma l-konvenju u l-estensjonijiet relattivi, u ghalhekk huwa car illi l-artikolu 975 tal-Kodici Civili huwa applikabbli.

Il-Qorti hija tal-fehma illi mill-provi prodotti quddiema ma jirrizultax illi l-konvenju u l-estensjonijiet in kwistjoni huma annullabbli minhabba li l-kunsens ta' Paul Bartolo kien ivvizzjat bi zball ta' dritt.

Jibda billi jinghad illi l-argument tal-intimati qatt ma kien illi Paul Bartolo haseb li kien hemm xi ligi li tobbligah jidhol jiffirma l-konvenju jew l-estensjonijiet in kwistjoni, izda proprju li Paul Bartolo dahal fil-konvenju in kwistjoni sabiex jghin lil ibnu ghaliex haseb li ibnu kien imdejjen personalment. Ghalhekk *ictu oculi* ma kienx hemm zball tad-dritt.

Inoltre pero, anke kieku kellu jigi accettat li kien hemm zball minn naha ta' Paul Bartolo, dan xorta wahda ma jwassalx ghal annullabilita tal-konvenju u l-estensjonijiet tieghu, peress illi, fil-fehma tal-Qorti, huwa car li dan l-izball ma kienx skuzabbli.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Debono vs Mary Zastera** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2016 gie spjegat illi:-

> "***Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija.***"

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Hannibal Pace vs Dennis Degiorgio noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Jannar 2005:

> "***Jekk verament l-attur ma kienx qed jifhem kull ma kien qed jinqara huwa kien tenut li jitlob kjarifika dak il-hin u mhux jaqbad u jiffirma kif isostni li ghamel u mbaghad wara jippretendi li l-kuntratt jigi annullat ghaliex huwa ta l-kunsens tieghu minghajr ma ssalvagwardja l-interessi tieghu ghaliex qabad u ffirma ghal xi haga li ma kienx qed jifhem x'timplika jew xi tfisser.***"

Primarjament, il-Qorti tirrileva illi huwa nverosimili illi Silvio Bartolo ma kienx jaf illi direttur generalment m'huwiex personalment responsabbli ghad-djun tal-kumpanija; huwa

ugwalment inverosimili dan l-istat ta' fatt ma kienx maghruf minnu meta kien iddecieda li jiftah jew jinvolvi ruhu f' Light Projects Limited. Pero anke kieku ghall-grazzja tal-argument ma kienx jaf, mix-xhieda prodotti quddiem il-Qorti jirrizulta li l-konvenju ma kienx sar hesrem l-ewwel darba li Silvio Bortolo gie mistoqsi sabiex ihallas id-dejn tal-kumpanija. Ghalhekk huwa car li Silvio Bortolo kellu kull possibilita li jmur jiehu parir legali dwar il-posizzjoni tieghu. L-istess jinghad ghal Paul Bartolo. Filfatt, l-intimat deher ghall-konvenju assistit minn Nutar Joanne Spiteri, li jfisser li kellu bizzejjed hin qabel ma saret il-laqgha li jkellem professjonista legali. Ghall-estensjonijiet tal-konvenju mbaghad, kien ma jiehu parir legali, u kien assistit mill-avukat Mark Portelli. Ghalhekk huwa car li kellu cans jivverifika ezattament x'kienet il-posizzjoni ta' ibnu vis-à-vis id-dejn dovut lil bank. Ergo ma jistghax jinghad illi l-izball kien skuzabbli. Dan apparti l-fatt illi, galadarba Silvio Bartolo kien direttur ta' Light Projects Limited, seta' anke jivverifika hu stess mal-bank x'kienet il-posizzjoni tal-kumpanija, u tieghu personali. Il-Qorti ghalhekk tqis illi bi ftit ghaqal kien ikun facli ghall-intimat, jivverifika l-qaghda tieghu, u ghaldaqstant, l-izball kommess m'huwiex skuzabbli u konsegwentement ma jwassalx ghal annullabilita tal-kuntratt.

<u>Zball ta' fatt</u>

L-artikolu 976 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:-

> "**(1)** ***L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim.***
>
> ***(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-iżball jaqa' biss fuq il-persuna li magħha jkun sar il-ftehim, ħlief meta l-għażla ta' dik il-persuna tkun il-kawża ewlenija ta' dak il-ftehim.***"

Fis-sentenza sucitata fl-ismijiet **Debono vs Zastera** gie spjegat illi:

> "***Biex jista' jikkostitwixxi raġuni li tivvizzja l-kunsens ta' parti f'kuntratt jeħtieġ jintwera (minn min jallega l-vizzju tal-kunsens) li l-iżball ta' fatt kien sostanzjali, skużabbli u determinanti għas-sehem ta' dik il-parti biex tersaq għall-ftehim. Żball ikun sostanzjali meta***

> ***jaqa' kemm fuq l-oġġett innifsu tal-ftehim u kif ukoll fuq xi kwalita' essenzjali tiegħu, u dan jitqies bil-kejl (suġġettiv) li bih il-parti mqarrqa kienet tqis l-istess oġġett tal-kuntratt. Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija. L-effett ewlieni tal-iżball bħala element li jħassar il-kunsens huwa dak li jipprekludi l-formazzjoni tal-identita' tal-kunsens ta' bejn il-partijiet fil- kuntratt (il-"consensus in idem") li huwa determinanti għall-ħolqien tar-rabta kuntrattwali;***
>
> ***Illi huwa meħtieġ ukoll (bħal f'kull ċirkostanza mibnija fuq il-vizzju tal-kunsens) li l-vizzju tal-kunsens jintrabat maċ-ċirkostanzi u l-fatti li kienu fis-seħħ fil-ħin li jingħata l-kunsens u mhux ma' dawk li setgħu irriżultaw wara. Kunsens ma jistax jitqies vizzjat minħabba bdil fiċ-ċirkostanzi li jiġru wara li jkun ingħata;***
>
> ***Illi lanqas ma jitqies bħala wieħed essenzjali dak l-iżball ta' xi waħda mill-partijiet f'kuntratt dwar oġġett li setgħu jidentifikawh bla xkiel. Kemm hu hekk jingħad li "l'errore sull'oggetto del contratto non puo' ritenersi essenziale ove non abbia impedito l'identificazione della cosa che ha formato oggetto del contratto stesso. Un errato apprezzamento soggettivo, in contrasto con la realta' oggettiva di un elemento contrattuale identificato o identificabile, non costituisce errore essenziale, riconoscibile dall'altro contraente, e non e' causa di annullamento del negozio"."***

Fis-sentenza sucitata fl-ismijiet **Zammit noe vs Fenech et** intqal fuq l-istess materja illi:

> ***"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, 1933, intqal li, "La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e' quella secondo qui 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 applicarse la massima qui sua culpa damnum sentit non videtur damnum sentire". Aktar ricenti, din il-Qorti fil-kawza "Piscopo vs Filletti" decisa 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 jirreferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli".***
>
> ***Fuq dan il-punt, din il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerc fil-kawza "Borg noe vs Grima noe et", deciza fit-3 ta' Gunju, 1994, li ghandha fattispecie li jixbhu s-sitwazzjonijiet ta' dan il-kaz. Il-konvenut garanti f'dik il-kawza xehed li meta iffirma l-guarantee forms tal-Bank, haseb li qed jiffirma dokument biex ikun jista' johrog cheques ghall-kumpanija debitrici. Il-Qorti qalet li l-izball irid ikun skuzabbli, u jekk hu veru li haseb hekk, jibqa' l-fatt li kien traskurat ghax iffirma minghajr ma qara l-karta jew talab li tigi spjegata lilu.***"

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Spiteri et vs Associated Supplies Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-20 t'Ottubru 2003 intqal illi:

> ***"Fir-rigward hi gurisprudenza pacifika illi biex jinvalida ftehim l-izball irid ikun sostanzjali, skuzabbli u determinanti. Dan tal-ahhar fis-sens li minghajru l-parti li tkun ikkuntrattat taht l-izball ma kienetx taghti l-kunsens taghha kieku kienet taf il-verita`. (Ara "Michael Cachia – vs- Dr. Frank X. Vassallo", Appell Civili, 20 ta' Ottubru 1961). Kwantu ghal kriterju tas-sostanzjalita` jinsab generalment ritenut li zball soggettiv jista' jkun bizzejjed (Vol XXIV pI p1131; Vol XXXIV pIII p753). Gie pero aktar approfondit illi ghalkemm zbalji ta' natura soggettiva kapaci jikkondizzjonaw il-kunsens fl-attur dawn "ma jikkostitwux l-izball oggettivizzat li jirrigwarda s-sustanza, l-identita' preciza, l-kwalita` intrinsika tal-oggett, li huwa l-izball li l-ligi tirrikonoxxi bhala l-element li effettivament jannulla l-kunsens mehtieg ghall-validita` ta' kull kuntratt" - "Spiridione Cauchi –vs- Amelia Borg et", Appell, 11 ta' Gunju 1992. Fl-ahharnett, biex zball jitqies skuzabbli dan jigri meta jkun kawzat mill-fatt tal-parti l-ohra. Anke hawn pero` gie ritenut illi ma huwiex zball skuzabbli dak li wiehed jaqa' fih meta l-fattijiet li ghalihom jirreferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli."***

Fir-rigward tal-iskuzabbilita tal-izball, huwa relevanti l-principju rilevat fis-sentenza fl-ismijiet **G. Germani Mifsud et v. Chierico F. Bonnici** deciza mill-Appell Kummercjali fl- 4 ta' Gunju, 1910:

> ***"…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` offesa…se non e` stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo` ascoltare la voce di colui che non puo` la slealta` altrui senza gettare sopra se stesso la traccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatibile fiducia poteva molto facilmente essere istruita."***

Kif diga inghad aktar -il fuq, il-Qorti tqis illi huwa nverosimili illi Silvio Bartolo ma kienx jaf illi direttur generalment m'huwiex personalment responsabbli ghad-djun tal-kumpanija. Pero, ukoll kif gie rilevat aktar -il fuq, anke jekk kellu jigi accettat dan, xorta wahda ma jwassalx lil Qorti sabiex tikkonkludi li l-kunsens ta' Paul Bartolo kien ivvizzjat minhabba zball ta' fatt. Jekk verament Paul Bartolo kien minghalih illi ibnu kien personalment responsabbli ghal dawn id-djun, kellu zmien sabiex imur jivverifika dan ma' avukat, ikkonsidrat illi l-konvenju ma sarx dakinhar li ibnu kellmu fuq dawn id-djun, izda jidher li kien hemm zmien bizzejjed sabiex Paul Bartolo jaghmel lista shiha ta' kondizzjonijiet li ried jimponi fuq il-konvenju, u jmur ikellem nutar sabiex l-istess nutar tassistih dakinhar tal-konvenju. Filfatt, dakinhar tal-konvenju, Paul Bartolo kien assistit minn nutar, u meta bdew isiru l-estensjonijiet kien qed jigi assistit minn avukat. Il-Qorti tifhem u tapprezza illi Paul Bartolo, bhal kull missier, xtaq jghin lil ibnu fejn seta', izda skont il-gurisprudenza huwa kellu l-obbligu li jmur jaccerta ruhhu dwar l-obbligi ta' ibnu qabel ma jiffirma l-konvenju. Dawn kienu fatti li kienu facilment accertabbli u ergo non si tratta zball skuzabbli.

Ikkonsidrat:

L-intimat eccepixxa wkoll illi l-konvenju u l-iskritturi relatati huma nulli u m'humiex vinkolanti stante li ma jikkonkorrux ir-rekwiziti li huma essenzjali ghal kuntratt.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom l-intimati jargumentaw illi tenut kont l-izball imsemmi aktar -il fuq, ma tezistix il-causa biex wiehed jobbliga ruhu kif trid il-ligi.

Illi l-Qorti pero diga sabet illi l-izball allegat mill-intimati ma jissusstix f'ghajnejn il-ligi, u dan peress illi la kien hemm zball ta' dritt, u wisq lanqas ma kien hemm zball ta' fatt. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan l-allegat zball ma jistghax issa jigi uzat sabiex jinghad illi kien hemm causa falza.

Ghaldaqstant, anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

L-intimat eccepixxa permezz tal-eccezzjoni numru erbgha (4) illi fi kwalunwke kaz, id-delega li kienet inghatat lis-socjeta rikorrenti biex din tghaddi s-somma ta' €162,000 lill-bank HSBC giet itterminata u revokata u ghaldaqstant ma baghaqtx fis-sehh.

Is-socjeta rikorrenti argumentat illi d-delega li kienet inghatat kienet wahda irrevokabbli u mhux kondizzjonata ai termini tal-konvenju stess, u ghalhekk din ma setghat qatt tigi tterminata.

Minn naha taghhom, l-intimati jargumentaw illi galadarba ma inghadx espressament illi l-mand inghata bhala garanzija favur il-mandatarju jew xi persuna ohra, ai termini tal-artikolu 1887 (1) tal-Kodici Civili, il-mandat setgha jitnehha mill-mandanti meta ried. Ziedu wkoll illi d-delega ma ddetahiex Paul Bartolo u allura ma kienx partecipi ghal mod ta' kif inkitbet, u skont huma dan johrog b'mod car mix-xhieda tan-Nutar Ian Spiteri.

Il-Qorti tibda b'referenza ghax-xhieda tan-Nutar Ian Spiteri citata mill-intimati billi tirrileva illi s-silta:

> Dr. Portelli: "*Int bqajt fuq dak li qalulek Paul Bartolo li qalulek dan il-paroli"*
>
> Xhud: "*Le zgur li le"*

ma tirreferix ghad-delega per se, ghaliex ix-xhieda li kienet qed tigi moghtija dak il-hin kienet dwar jekk in-nutar kienx jaf ta' min kien id-dejn, wara li l-Qorti staqsiet "*Taf ta' min kien id-dejn jekk kienx ta' wiehed mid-diretturi u mhux tal-iehor?*" Fir-rigward tad-delega nnfisha in-Nutar qal li bhal dejjem hu mexa fuq l-istruzzjonijiet li tawh il-partijiet, u li l-partijiet "*…tkellmu f'dik il-kamra, kulhadd kienu tkellmu nkluz Paul Bartolo.*"

Fir-rigward tal-argument illi ghaliex Paul Bartolo ma ddettax il-klawsola tad-delega allura dan ifisser li ma kienx partecipi ghal mod kif inkitbet, il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa ghal kollox infondat. Ma huwa qatt rikjest illi parti f'kuntratt tiddetta l-klawsoli tieghu sabiex titqies partecipi fil-kuntratt. Il-konvenju jidher li gie nnegozjat quddiem in-Nutar stess, tant li mix-xhieda jirrizulta li l-appuntament dam mat-tlett sieghat, u n-Nutar kiteb dak li kienu qed jistruzzjonawh biex jikteb il-partijiet. Oltre dan, il-konvenju inqara li partijiet qabel ma

ffirmaw, u ghalhekk Paul Bartolo kellu kull cans illi jekk kien hemm xi haga li ma fehmiex, jew ma kienx jaqbel maghha jitkellem dwarha qabel ma jiffirma. Dan *multo magis* waqt il-konvenju kien assistit minn nutar tal-kunfidenza tieghu! Apparti minn hekk, ma jidhirx illi Paul Bartolo wera x-xewqa li din il-klawsola titnehha jew tinbidel meta kienu qed jigu nnegozjati l-estensjonijiet u l-emendi tal-konvenju in kwistjoni, u dan minkejja li kien assistit minn avukat.

Ghalkemm huwa minnu illi skont l-Artikolu 1887 (1) tal-Kodici Civili mandant jista' jnehhu l-mandat minnu moghti meta jrid, sakemm dan ma jkunx inghata espressament bhala garanzija favur il-mandatarju jew xi persuna ohra, il-Qorti tqis illi dan l-artikolu m'huwiex applikabbli fil-kaz odjern, peress illi f'dan il-kaz il-partijiet espressament irregolaw il-kwistjoni. Huwa principju risaput illi l-kuntratt huwa l-ligi bejn il-partijiet, u li l-partijiet ghandhom josservaw fedelment il-patt li jkun dahlu ghalih. Ghalhekk galadarba fil-konvenju Paul Bartolo ta delega irrevokabbli u minghajr kondizzjoni, ma setghax minghajr raguni valida ibiddel it-termini tad-delega li ta, ghaliex *pacta sunt servanda.* Ghaldaqstant anke din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

Fir-rigward tal-hames eccezzjoni, il-Qorti rat illi l-intimati jibbazaw din l-eccezzjoni fuq il-kwistjoni tal-izball ta' dritt u ta' fatt u kawza falza allegati minnhom. Il-Qorti tqis ghalhekk illi galadarba dawn il-vizzju tal-kunsens u l-kawza falza ma rrizultawx, ma rrizultax lanqas lil Paul Bartolo kellu raguni valida sabiex ma jidhirx ghal publikazzjoni tal-att finali tal-komprovendita.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa t-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti u:

1. **Tiddikjara li Paul Bartolo naqas milli jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju tal-24 ta' Settembru 2013 kif sussegwentement emendat u estiz;**
2. **Tikkundanna lil Tania (Saturnina) Azzopardi (ID 193566M) bhala legittima rapprezentanta ta' bintha minuri Martina Bartolo (20201L)**

sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku tal-bejgh u trasferiment lis-socjeta' attrici tal-art fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 24 ta' Settembru 2013 in atti Nutar Dr. Ian Spiteri, kif sussegwentement emendat u estiz, taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma inkluz il-kundizzjoni illi mill-bilanc tal-prezz totali s-socjeta' rikorrenti kompratrici thallas lill-HSBC Bank Malta p.l.c. is-somma ta' mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000), u dan fit-22 ta' Novembru 2018 fil-bini ta' Qorti fin-12.30pm;

3. **Tinnomina lin-Nutar Dr. Ian Spiteri sabiex jippubblika l-istess att ta' bejgh u trasferiment, u lil Dr.Stefano Filletti bhala kuraturi sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.**

L-ispejjez kollha ghandhom ikunu a karigu tal-intimati.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur