QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 30 ta` Mejju 2019

Kawza Nru. 1
Rik. Gur. Nru. 71/2017 JZM

Avukat Dottor Robert Zammit (KI 246088M)

kontra

Costantino Abela (KI 344328M)

u

b`digriet tad-19 ta` Gunju 2018 l-atti tal-kawza f`isem Costantino Abela gew trasfuzi f`isem Mary Schembri (KI 420749M), Eugenio Abela (KI 239159M), Victor Abela (KI 687451M), Mario Abela (KI 821855M), u Lino Abela (KI 465650M) ;

Magdalene Camilleri (KI 546033M) ;

Maria Dolores sive Doris Borg (KI 786834M) ;

Emanuel Abela (KI 855035M) ;

Paul Abela (KI 142437M) ;

Nazzarena sive Rina Borg (KI 670238M) ;

Emanuel Abela (KI 488248M) f`ismu proprio u ghan-nom ta` huh imsiefer Carmelo Abela (Passaport Malti nru. 588427) ;

Joseph Abela (KI 139547M) ;

Helen Gatt (KI 604649M) ;

Edward Abela (KI 98354M);

Alexander Abela (KI 743557M)

John Abela (KI 530964M) ;

Margaret Cassar (KI 58353M) ;

James Cassar (KI 124284M), Antoine Cassar (KI 98887M), Sarah Cassar (KI 134592M) u Andrea Cassar (KI 897349M) ;

Anne Elizabeth sive Annelise Abela (KI 30169M) ;

David Abela (KI 66767M) f`ismu proprio u bhala mandatarju ta` huh assenti Alan Raphael Abela (KI 295366M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-<u>20 ta` Jannar 2017</u> li jaqra hekk :–

*Illi bi tlett konvenji datati 22 ta` Settembru 2016, l-1 ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti A, B u C** ghal komprovendita tar-razzett bir-raba anness mieghu kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala dokument A fil-konvenju liema razzett ghandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta` bini li jinsab fil-kuntrada Tax-Xurraf fil-limiti tas-Siggiewi bir-raba anness mieghu, tal-kejl ta` 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, liema razzett huwa accessibbli minn u ghandu faccata fuq triq pubblika maghrufa bhala Triq tax-Xurraf u jmiss ma` triq ohra pubblika maghrufa bhala Triq tal-Lewza jew Triq tal-Lanza u ma sqaq bla isem, konfinanti dan ir-razzett minn Nofsinhar ma` Triq ix-Xurraf, Punent ma` Triq tal-Lewza sive Triq tal-Lanza u mill-irjieh l-ohra ma` beni ta` terzi, isimhom mhux maghruf inkluzi t-tlet ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tie ghu, pero` baqa` miftiehem bejn il-partijiet illi jekk il-proprjeta` fuq imsemmija **fiha foot print ta` inqas minn 422.75 metri kwadri ta` ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa , il-mittenti jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja.***

*Illi dawn il-konvenji gew debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond **dokument D, E u F.***

*Illi ai termini tal-konvenji fuq imsemmija markati bhala **dokumenti A, B u C** f`dan ir-rikors guramentat ai termini ta` l-istess konvenji l-attur kellu jqabbad is-Surveyor Jean Vella biex jirredigi rapport datat 25ta` Ottubru 2016 hawn anness u mmarkat bhala **dokument G** minn fejn jirrizulta illi minflok binja ta` 445 m.k. , kif l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghulu effettivament tezisti u kienet tezisti binja mibnija fuq 175.46 metri kwadri.*

Illi konsegwentement ta` dan, galadarba l-footprint kien inqas minn 422.75 m.k. ta` ambjenti imsaqqfa mill-propjeta` fuq imsemmija jew li xi darba kienu msaqqfa, l-attur ikollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bit-tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett, anqas minn 445 m.k b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja.

*Illi dan kollu kellu jsir fi zmien tlett xhur stipulati fl-imsemmija konvenji hawn fuq riferiti u b`ittra ufficjali tal-11 ta` Novembru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument H** debitament notifikata lill-intimati kollha, l-attur kellu jinnotifika lill-intimati entro t-terminu ta` tlett xhur stipulati fl-imsemmi konvenju bil-bdil tal-prezz b`konsegwenza li l-footprint tal-ambjeni msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa kien inqas minn dak pattwit fil-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Dottor Mario Bugeja.*

*Illi l-prezz indikat fl-imsemmija konvenji **dokumenti A, B u C** komplessivament ta` €1,395,350 gie diminuit ghall-prezz ta` €548,733.14c u dan ai termini tal-konvenji fuq imsemmija u tal-kundizzjonijiet miftehma bejn il-kontendenti.*

*Illi oltre li gew notifikati bid-**dokument H** l-intimati, gie notifikat ukoll il-Kummissarju tat-Taxxi Interni u n-Nutar Mario Bugeja.*

*Illi l-attur ai termini tal-konvenji fuq imsemmija, **dokumenti A, B u C** ossija klawzola 17 tal-istess konvenji ghandu dritt isejjah lil intimati ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-konvenji fuq imsemmija qabel iz-zmien tat-terminazzjoni tal-konvenju tat-22ta` Marzu 2018.*

*Illi huwa b`ittra tas-27ta` Dicembru 2016 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument I** mibghuta lill-intimati kollha sejjhilhom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali fid-19ta` Jannar 2017 fl-ufficju "Aries House" Mdina Road, Zebbug fil-hamsa ta` wara nofsinhar (5.00pm) fejn in-Nutar Mario Bugeja jippubblika l-att finali relattiv pero` baqghu inadempjenti u dan minkejja li huwa rega` interpellahom b`ittra ufficjali tad-9ta` Jannar 2017 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **dokument J** biex jersqu ghall-kuntratt tal-att finali relattiv u dang hall-esekuzzjoni ta` l-istess konvenji **dokumenti A, B u C** bil-prezz diminwit ta` €548,733.14c.*

Illi l-attur qed isofri danni bl-inadempjenza tal-intimati stante li huwa kien bi hsiebu jizzewweg f`din is-sena u kien bi hsiebu biex imur jghix fil-fond in kwistjoni u minhabba l-inadempjenza tal-intimati, huwa ma jistax jaghmel dan.

Illi konsegwentement jinhtieg li jigu likwidati d-danni minhabba l-inadempjenza tal-intimati liema danni jigu llikwidati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex

*(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenji datati 22 ta` Settembru 2016, l-1 ta` Ottubru 2016 u 5 ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti***

A, B u C *ghal komprovendita tar-razzett bir-raba anness mieghu kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala dokument A fil-konvenju liema razzett ghandu mhux inqas minn 445 metri kwadri ta` bini li jinsab fil-kuntrada Tax-Xurraf fil-limiti tas-Siggiewi bir-raba anness mieghu, tal-kejl ta` 47,918 metri kwadri jew kejl verjuri, liema razzett huwa accessibbli minn u ghandu faccata fuq triq pubblika maghrufa bhala Triq tax-Xurraf u jmiss ma` triq ohra pubblika maghrufa bhala Triq tal-Lewza jew Triq tal-Lanza u ma sqaq bla isem, konfinanti dan ir-razzett minn Nofsinhar ma` Triq ix-Xurraf, Punent ma` Triq tal-Lewza sive Triq tal-Lanza u mill-irjieh l-ohra ma` beni ta` terzi, isimhom mhux maghruf inkluzi t-tlet ibjar u l-benefikati edilizji hemm sitwati, liberu u frank minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tie ghu, pero` baqa` miftiehem bejn il-partijiet illi jekk il-proprjeta` fuq imsemmija* ***fiha foot print ta` inqas minn 422.75 metri kwadri ta` ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa, il-mittenti jkollu d-dritt li jakkwista l-proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b`kalkolu mahdum bi prezz hawn miftiehem diviz b`445 u multiplikat bil-kejl attwali tal-binja*** *huma esegwibbli bejn il-kontendenti taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.*

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati obbligati biex jersqu ghall-att finali ai termini ta` l-istess konvenji hawn fuq imsemmija bil-prezz ridott b`konsegwenza tas-survey maghmul mis-surveyor Jean Vella skond rapport tieghu tal-25 ta` Ottubru 2016 fejn gie dikjarat illi l-ambjenti imsaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa ghandhom kejl komplessiv ta` cirka 175.46 m.k. li gie debitament notifikat lill-intimati b`ittra ufficjali tal-11ta` Novembru 2016.

(3) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-prezz ridott li l-attur ghandu jhallas lill-intimati ghall-komprovendita fuq imsemmija skond il-konvenji datati 22ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala* ***dokumenti A, B u C*** *m`ghandux jeccedi €548,733.14c.

(4) Tikkundanna lill-intimati biex jersqu ghall-att finali relattiv skond il-konvenji datati 22ta` Settembru 2016, l-1ta` Ottubru 2016 u 5ta` Ottubru 2016 redatti minn Nutar Mario Bugeja hawn annessi u mmarkati bhala* ***dokumenti A, B u C*** *bil-prezz ridott ghal €548,733.14c f`data, hin u lok stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha hemm stipulati.

(5) Tinnomina lin-Nutar Mario Bugeja sabiex jippubblika l-att finali relattiv bil-prezz ridott hawn fuq imsemmi u taht il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha l-ohra hemm stipulati.

(6) Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-att finali.

(7) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghall-hlas tad-danni inkorsi mir-rikorrenti komprizi imma mhux limitati ghall-inesekuzzjoni tal-att finali relattiv stante li huwa ma jistax imur jghix fil-fond in kwistjoni minhabba l-inadempjenzi taghhom u jkollu jikri post alternattiv.

(8) Tillikwida jekk hemm bzonn permezz ta` periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrenti konsistenti li huwa ma jistax imur jghix fil-fond in kwistjoni minhabba l-inadempjenzi tal-intimati u jkollu jikri post alternattiv.

(9) Tikkundanna lill-intimat biex ihallas dawk id-danni hekk likwidati sakemm jigi ppubblikat l-att finali relattiv.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-11ta` Novembru 2016 u tad-9ta` Jannar 2017 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat ir-risposta guramentata li pprezentaw il-konvenuti fl-10 ta` Marzu 2017 li taqra hekk :–

1. Illi huwa minnu li l-konvenuti dahlu fi tlett konvenji mal-attur; dawn kienu tlett konvenji separati u indipendenti minn xulxin. It-test tal-konvenji huwa dak skond id-dokumenti esebiti. L-obbligi assunti fit-tlett konvenji kienu indipendenti minn xulxin u kull wiehed mill-konvenuti kien marbut biss bil-konvenju li huwa ffirma u mhux bil-konvenji l-ohra, dan dejjem bid-debita riserva fir-rigward tal-validita u interpretazzjoni tal-istess konvenji.

2. Illi dwar ir-registrazzjoni tal-konvenji l-attur ghandu jressaq prova tal-istess kif ukoll prova tad-data tar-registazzjoni.

3. Illi mhux minnu li l-konvenut qatt taw xi kunsens biex jitqabbad bhala surveyor Jean Vella; dan tqabbad unilateralment mill-attur minghajr konsultazzjoni jew kunsens tal-konvenuti.

4. Illi l-pretensjoni ghall-ambjenti msaqqfa hija kompletament kontestata; l-konvenuti fehemu li r-riferenza kienet qieghda ssir ghall-hajt limitrofu tar-razzett li kien jirrizulta del resto mis-survey li huma kienu ga ghamlu tal-art u mhux ghal xi ambjent differenti jew ghall-parti biss mill-ambjenti nkluzi fil-hajt limitrofu.

5. Illi huwa minnu li l-attur ppretenda li jbiddel il-prezz bl-ittra ufficjali ghal-liema huwa jaghmel referenza imma dan gie rezistit mill-konvenuti.

6. Illi d-diminuzzjoni fil-prezz hija kontestata.

7. Illi huwa minnu li l-attur baghat l-ittri ufficjali ghall-liema huwa jaghmel riferenza li jridu kollha jigu ezebiti in atti.

8. Illi naturalment l-atturi m`humiex partecipi ghall-hsibiet u progetti matrimonjali tal-attur li jridu jigu minnhom provati sa kemm rilevanti ghall-ezitu tal-kawza, li l-esponent jissottomettu ma humiex;

9. Illi ghalhekk it-talbiet kollha tal-atturi qeghdin jigu kkontestati.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet li qeghdin jigu sollevati mill-konvenuti huma s-segwenti :

i. L-azzjoni hija nulla u irritwali billi bhala azzjoni kollettiva l-attur kellu jispecifika dak li kien qieghed jitlob mill-konvenut separatament u mhux flimkien; huwa evidenti li kien hemm tliet konvenji separati u se maj kull konvenju jrid jigi esegwit indipendentement mill-konvenji l-ohra u ma setax l-attur kif qieghed jippretendi li jaghmel jitlob l-esekuzzjoni tat-tlett konvenji li xi whud mill-konvenuti m`humiex firmatarji taghhom u m`humiex marbutin bihom.

ii. Illi l-konvenju huwa wiehed null u bla sahha billi l-prezz mhux wiehed cert u stabbilit skond il-ligi; fejn il-prezz jithalla ghad-determinazzjoni ta` esperti, l-espert li jistabilixxi l-prezz jrid jigi nominat bil-kunsens taz-zewg partijiet jew in difett ta` tali kunsens bid-decizjoni tal-Qorti li tghaddi biex taghmel dik in-nomina.

iii. Illi r-rikors sar fuori termine billi l-kuntratt skont kif mibghut mill-attur stess kellu jsir izjed il-boghod fid-9 ta` Jannar, 2017 waqt li l-ittra ufficjali saret wara dik id-data, u ghalhekk ir-rikors huwa fuori termine fis-sens li l-ittra ufficjali ma gietx prezentata qabel id-data f`liema kellu jigi ppublikat il-kuntratt u r-rikors ukoll huwa fuori termine; jekk l-attur jargumenta li l-kuntratt kellu jsir qabel id-disa` (9) ta` Jannar 2017, il-prezentata tar-rikors hija fuori termine.

iv. Illi l-attur ma jistax jitlob l-ezekuzzjoni tal-kuntratt u d-danni fl-istess hin ghaliex wahda teskludi lill-ohra.

v. Illi l-konvenju huwa frott ta` ngann perpeterat ghad-dannu tal-konvenuti.

vi. Illi l-kunsens tal-konvenuti gie karpit bi zball materjali dwar oggetti ta` sustanza tal-kuntratt de quo da parti tal-konvenuti.

vii. Illi l-attur qieghed jinterpreta l-konvenju skorrettement ghaliex l-atturi kienu evidentement qeghdin jirreferu ghall-hajt ta` barra li kien hemm fir-razzett u dak kien il-kejl li nghata fuq il-konvenju waqt li l-attur uza parametri li ma kienux jirriflettu dak li ftehmu ghalih il-konvenuti.

viii. Illi l-konvenut Costantino Abela huwa inkapaci li jikkuntratta u ghalhekk il-kunsens tieghu huwa null u bla effett u l-konvenju ghalhekk ukoll null.

ix. Illi l-ishma fil-konvenju ma jirriflettux korrettament il-proporzjon f`liema l-konvenuti jiddetjenu l-istess propjeta` u ghalhekk ukoll l-istess konvenju huwa null.

x. Illi fi kwalsijasi kaz kull dannu pretiz irid jigi ppruvata mill-attur u ma jistax jippretendi danni meta huwa stess indika bhala data li kellu jsir l-kuntratt t-22 ta` Marzu, 2018.

xi. Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettati.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti.

Rat in-nota li pprezentaw il-konvenuti Emanuel Abela f`ismu proprju u f`isem huh imsiefer Carmelo Abela, Joseph Abela, Helen Gatt, Edward Abela, Alexander Abela, John Abela u Margaret Cassar fl-14 ta` Marzu 2017 li permezz taghha ammettew it-talbiet attrici kif dedotti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Rat illi l-konvenut Costantino Abela miet fil-mori tal-kawza u b`digriet datat 19 ta` Gunju 2018 l-atti gew trasfuzi ghal isem Mary Schembri, Eugenio Abela, Victor Abela, Mario Abela u Lino Abela.

Rat is-sentenza parzjali li tat fis-26 ta` April 2018 fejn kienet michuda t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, spejjez ghall-konvenuti.

Rat il-provvediment li tat fil-21 ta` Gunju 2018 fejn kienet Michuda t-talba tal-konvenuti kif dedotta fir-rikors taghhom tat-2 ta` Mejju 2018 sabiex jinterponu appell mis-sentenza tas-26 ta` April 2018.

Rat ukoll il-provediment li tat fid- 9 ta` Lulju 2018 fejn laqghet it-talba it-talba tal-attur ghall-hatra ta` *land surveyor* bhala perit tekniku.

Semghet ix-xhieda, u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Fatti

Il-Qorti sejra tirreferi ghall-fatti kif svolgew :

Hemm qbil illi l-abbozzar tal-konvenju bejn il-partijiet kellu jsir mill-Av. Phyllis Aquilina, li kienet l-avukat tal-konvenuti.

Av. Aquilina baghtet l-ewwel abbozz tal-konvenju lill-attur[1] b`*e-mail* tat-**2 ta` Settembru 2016**.

Bejn it-**2 ta` Settembru 2016 u d-19 ta` Settembru 2016**[2] kien hemm skambju ta` *e-mail*s bejn l-attur u l-Av. Aquilina in rapprezentanza tal-konvenuti. Fl-iskambju saru diversi proposti u kontro-proposti.

In partikolari **fit-12 ta` Settembru 2016** l-attur baghat *e-mail* kil Dr Aquilina fejn fil-punt enumerat (iv) qal hekk :

> *"Suggett ukoll li, give or take 5%, is-survey anness huwa korrett, u jekk il-kejl huwa differenti, il-prezz jitnaqqas prorata. Nifhem li hemm survey, u nemmen fil-veracita tieghu pero jekk il-bini huwa aktar minn 5% inqas, il-prezz ghandu jigi rivedut prorata. Ma nahsibx li huwa kaz li s-survey huwa skorrett, u hallejt ftit spazju ghal zbalji, imma hija importanti li din il-klawsola tkun hemm ghas-serhan tal-mohh; specjalment meta is-survey huwa wiehed provdut mill-klijenti tieghek"*

[1] Ara Dok. RZ 5 *a fol.* 125 sa 129, Vol. I tal-process.
[2] Ara Dok. RZ 8 *a fol.* 132 sa 133, Vol. I tal-process.

Dr Aquilina wiegbet fl-**14 ta` Settembru 2016** b`*e-mail* fejn ghall-punt (iv) tal-attur qalet :-

> "*Punt 4, tieghi disposti li jiccaqilqu, u jaqblu maghkom, fis-sens li jekk jirrizulta varjanza ta` aktar jew anqas minn 5% fil-kejl tal-art kollha, jew fil-footprint tal-binja, il-prezz jitnaqqas jew jizdied pro rata (i.e. [% aktar/anqas minn kejl fis-survey x prezz mifthiem] =/- prezz miftiehem)*"

Imbaghad fid-**19 ta` Settembru 2016**[3] Dr Aquilina baghtet *e-mail* lill-attur b`zewg kopji tal-abbozz tal-konvenju : kopja minnhom deskritta bhala `*clean*`, u l-kopja l-ohra turi `*track changes*`. Tnizzlet kondizzjoni dwar ir-riduzzjoni fil-prezz hekk kif kien suggerit fl-*e-mail* tal-14 ta` Settembru 2016.

Fit-**22 ta` Settembru 2016**[4] sar konvenju ghand in-Nutar Dr Mario Bugeja, bejn l-attur u l-konvenuti Costantino Abela, Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Emanuel Abela f`ismu proprju u ghan-nom ta` huh imsiefer Carmelo Abela, Edward Abela, John Abela, Margaret Cassar, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela (KI 66767M) f`ismu proprju u bhala mandatarju ta` huh assenti, Alan Raphael Abela.

Mill-kopja originali tat-**22 ta` Settembru 2016**[5] jirrizulta illi dan il-konvenju kien intiz illi jigi ffirmat mill-konvenuti kollha fl-istess jum, lok u hin.

Waqt il-qari tal-konvenju nqala` dizgwid bejn il-partijiet, principalment bejn il-konvenuti billi whud minnhom ma qablux illi jkun iffirmat qabel isir *survey* tal-proprjeta`. Ghalhekk waqt illi kien hemm

[3] Ara Dok. RZ9 *a fol.* 134 sa 139 tal-process.
[4] Kopja Legali esebita bhala Dok. A *a fol.* 76 sa 79, Vol. I tal-process.
[5] Esebit bhala Dok. A *a fol.* 7 sa 11, Vol. I tal-process.

konvenuti li ffirmaw il-konvenju fit-22 ta` Settembru 2016, kien hemm ohrajn li ghazlu li ma jiffirmawx. Il-konvenju kien debitament registrat u harget ricevuta mill-Kummissarju tat-Taxxi datata 7 ta` Ottubru 2016[6].

Imbaghad fl-**<u>1 ta` Ottubru 2016</u>**[7] sar konvenju iehor quddiem in-Nutar Dr Mario Bugeja bejn l-attur u l-konvenuti Andrea Cassar, James Cassar, Antoine Cassar u Sarah Cassar. Dan il-konvenju kien debitament registrat ukoll u harget ricevuta mill-Kummissarju tat-Taxxi fit-13 ta` Ottubru 2016[8].

Fil-**<u>5 ta` Ottubru 2016</u>**[9] sar konvenju iehor quddiem in-Nutar Dr Mario Bugeja bejn l-attur u l-konvenuti Joseph Abela, Helen Gatt u Alexander Abela. Anke dan il-konvenju kien debitament registrat u l-Kummissarju tat-Taxxi hareg ricevuta fit-13 ta` Ottubru 2016[10].

It-tlett konvenji kellhom l-istess pattijiet u kondizzjonijiet.

Fil-**<u>25 ta` Ottubru 2016</u>** is-*surveyor* Jean Vella, b`inkariku tal-attur, hejja *land survey* fejn irrelata hekk :-

> *" … l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` mija u hamsa u sebghin metru punt erba sitta metri kwadri (175.46 m.k.) ta` ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa. Jirrizulta li parti mir-razzett huwa imwaqqa pero huwa car li kien mibni u ghalhekk hadtu fil-kalkolazzjoni tieghi. Din biss hija l-unika parti li tidher li xi darba kienet mibnija."*

---

[6] Ara Dok. D *a fol*. 18 u Dok. CIR 2 *a fol*. 169 sa 177 tal-process.
[7] Esebit bhala Dok. B *a fol*. 80 sa 83 tal-process.
[8] Ara Dok. E *a fol*. 19 u Dok. CIR 1 *a fol*. 160 sa 168 tal-process.
[9] Esebit bhala Dok. C *a fol*. 84 sa 86 tal-process.
[10] Ara Dok. F *a fol*. 20 u Dok. CIR 3 *a fol*. 186 sa 193 tal-process.

Fis-**26 ta` Ottubru 2016**[11] kien hemm skambju iehor ta` *e-mail*s bejn l-attur u Dr Phyllis Aquilina fejn l-attur baghat jinforma lil Dr Aquilina illi kien sar is-*survey* kien sar u kien irrizulta illi l-ispazju msaqqaf kien ta` madwar 170 m.k. mhux 445 m.k. kif pattwit.

Anke fil-**31 ta` Ottubru 2016**[12] kienu skambjati *e-mail*s bejn l-attur u Dr Aquilina fejn l-attur baghat jinforma lill-Av. Aquilina illi l-konvenuti ma kienux "*qed jaqblu mal-kontenut tal-klawsola li tikkoncerna t-tnaqqis fil-prezz pro rata kif deskritt u li mhux ser jiccaqilqu, pero` qablu li bini msaqqaf issa jafu li m`hemmx l-ammont li bieghu lili ghaliex kejluh illum*."

Fl-**10 ta` Novembru 2016**[13] l-attur gharraf lil Dr Aquilina b`*e-mail* illi l-konvenuti "*mhux lesti jaccettaw it-tnaqqis fil-prezz hekk kif miktub u accettat fil-konvenju*." Sahaq maghhom illi dak pattwit kellu jigi rispettat.

Fil-**11 ta` Novembru 2016**[14] l-atturipprezenta ittra ufficjali fejn formalment avza lill-konvenuti kollha illi mis-*survey* li kien sar kien rrizulta illi fis-sit mertu tal-konvenji minflok binja ta` 445 m.k. kien hemm binja ta` 175.46 m.k. Ghalhekk il-konvenuti kienu avzati li kien sejjer jezercita d-dritt tieghu kif maqbul fil-konvenju sabiex ikun hemm riduzzjoni fil-prezz. Skont il-formola pre-stabbilita fil-konvenju, il-prezz kellu jinzel minn €1,395,350 ghal €548,733.14. L-ittra ufficjali kienet prezentata fit-terminu ta` tlett xhur pattwit fil-konvenji sabiex l-attur ikun jista` jibbenefika minn riduzzjoni fil-prezz. L-ittra ufficjali kienet notifikata lill-konvenuti kollha fil-11 ta` Novembru 2016[15].

Fis-**27 ta` Dicembru 2016**[16] il-konvenuti kienu avzati li l-att finali kien ser ikun ippubblikat fid-19 ta` Jannar 2017 fl-ufficju "Aries House" Mdina Road, Zebbug, fil-5.00 p.m.

---

[11] Ara Dok. RZ 16 *a fol.* 151 tal-process.
[12] Ara Dok. RZ 15 *a fol.* 150 tal-process.
[13] Ara Dok. RZ 13 *a fol.* 148 tal-process.
[14] Ara Dok. H *a fol*. 23 sa 25 tal-process.
[15] Ara r-riferta pozittiva fuq it-*tergo* ta` *fol*. 88, 89 u 90 u *a fol*. 94 tal-process.
[16] Ara Dok. I *a fol.* 26 tal-process.

Fid-**<u>9 ta` Jannar 2017</u>**[17] l-attur ipprezenta ittra ufficjali fejn il-konvenuti kienu avzati li, skont kif kien pattwit fit-tliet konvenji, huwa kellu jedd isejjah lill-konvenuti ghall-pubblikazzjoni tal-att finali qabel l-iskadenza tieghu fit-22 ta` Marzu 2018 u ghalhekk interpellahom sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fid-19 ta` Jannar 2017 fl-ufficcju "Aries House" Mdina Road, Zebbug, fil-5.00 p.m. L-att kien notifikat lill-konvenuti kollha fid-9 ta` Jannar 2017[18].

Fl-**<u>20 ta` Jannar 2017</u>** kienet prezentata l-kawza odjerna billi l-konvenuti baqghu ma ressqux ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Fil-**<u>21 ta` Marzu 2017</u>**[19] sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja li permezz tieghu l-attur xtara minghand Andrea sive Andrew Cassar, James Cassar u Antoine Cassar is-sehem ta` 1/81 indiviz mill-proprjeta` in kwistjoni kif ukoll id-drittijiet litigjuzi fil-kawza ta` llum.

**<u>Fl-istess jum tal-21 ta` Marzu 2017</u>**[20] sar kuntratt iehor fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja fejn l-attur xtara minghand Joseph Abela, Helen Gatt, Alexander Abela, Emanuel Abela, Carmelo Abela, Edward Abela, John Abela u Margaret Cassar l-ishma rispettivi taghhom u indivizi mill-proprjeta` in kwistjoni kif ukoll id-drittijiet litigjuzi fil-kawza ta` llum.

**<u>L-ghada 22 ta` Marzu 2017</u>**[21] sar it-tielet kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja fejn l-attur xtara minghand Sarah Cassar is-sehem ta` 1/243 indiv mill-proprjeta` in kwistjoni kif ukoll id-drittijiet litigjuzi fil-kawza ta` llum.

---

[17] Ara Dok. J *a fol.* 96 sa 99 tal-process.
[18] Ara r-riferta pozittiva fuq it-*tergo* ta` *fol.* 96, 97, 98 u 99 tal-process
[19] Ara Dok. RZ1 *a fol.* 56 sa 58 tal-process.
[20] Ara Dok. RZ3 *a fol.* 64 sa 69 tal-process.
[21] Ara Dok. RZ2 *a fol.* 59 sa 63 tal-process.

III. It-tmien (viii) u d-disa` (ix) eccezzjonijiet

Bit-tmien eccezzjoni qeghda tkun eccepita n-nullita` tal-konvenju billi l-kunsens ta` Costantino Abela kien null ghax kien inkapaci li jikkontratta. Bid-disa` eccezzjoni qeghda tkun eccepita wkoll in-nullita` tal-konvenju abbazi tal-fatt illi l-proporzjon tal-ishma indikati fil-konvenju bhala appartenenti lill-konvenuti mhux korrett.

Qabel tghaddi sabiex tqis il-fondatezza tal-eccezzjonijiet fil-mertu, il-Qorti trid qabel xejn tqis jekk eccezzjoni ta` din in-natura tistax titressaq *per via di eccezione* inkella *per via di azione.*

Taghmel referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-4 ta` Mejju 1984 fil-kawza **Ganado vs Mifsud Bonnici** fejn inghad :-

> *Ma` dan jista` jigi ribadit ukoll dak li dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati u cioe` li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita` assoluta u nullita` ipso iure u dik li hi annullabilita` u hu saput li trattandosi ta` annullabilita` bhalma hu evidentement il-kaz prezenti l-istess ma tistax tigi ssollevata per via di eccezzjoni izda b`istanza separata".*
>
> *Dan l-ahhar, dan il-punt rega` gie diskuss minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras) fil-kawza "**Gera di Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni**", deciza fis-27 ta` Jannar 2003, li, wara ezami akkurat tal-gurisprudenza in materja, ikkonkludiet illi "meta att irid jigi attakkat, annullat jew mhassar, trid issir kawza ad hoc u mhux sollevata per via di eccezione".*
>
> *Din il-Qorti, ghalhekk, hija prekluza li tittratta l-kwistjoni tal-annullabilita` tal-kuntratt sollevata mill-konvenut u dan peress li tali materja tista` tigi*

diskussa biss f`kawza ad hoc li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat.

Fis-sentenza li tat fl-10 ta` Jannar 2007 fil-kawza **J & E Griscti Limited vs Jesmond Sant et**, il-Qorti ta` l-Appell fissret illi sabiex att jigi mhassar u mwaqqa` ghal raguni li ssemmi l-ligi, dik l-annullabilita` trid *per forza* tkun dedotta b`azzjoni, **mhux** permezz tar-risposta jew ta` eccezzjoni. (ara ukoll Kollez. Vol. XXVI P III p 642 ; u Vol. XXIX P I p 452).

Fis-sentenza li tat il-Qorti ta` l-Appell fis-27 ta` Gunju 2008 fil-kawza **Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c** kien trattat appell dwar jekk eccezzjoni setghetx tinghata *per via di eccezione* nkella kellhiex issir ta` bilfors b`azzjoni *ad hoc.*

L-Ewwel Qorti ccitat is-sentenza fil-kawza **Bajada vs Lamb** li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta` Dicembru 1995, fejn kienet ordnata s-soprasessjoni ta` kawza sabiex il-konvenuta tiddeduci quddiem il-qorti kompetenti l-azzjoni ghall-annullament ta` l-att imsemmi ghax hasset li *"hija gurisprudenza kostanti, li meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, il-konvenut jista` f`kawza jaghtiha b`eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta` annullabilita` ma tistax tingieb `il quddiem hlief b`azzjoni ad hoc*."

L-Ewwel Qorti rreferiet wkoll ghad-distinzjoni li ghamlet il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta` Marzu 1948 fil-kawza **Falzon vs Buhagiar** fejn irriteniet li dwar nullita` assoluta ma hemmx bzonn ta` azzjoni appozita izda l-qorti tista` tezamina l-kuntratt anke jekk dan gie sollevat b`eccezzjoni waqt li fil-kaz tan-nullita` relattiva (a distinzjoni tan-nullita` assoluta jew inezistenza) hija necessarja azzjoni appozita biex l-att jigi annullat.

Id-decizjoni kienet fis-sens illi kellha ssir kawza *ad hoc.*

Sar appell.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-materja billi jidher li hemm divergenza sostanzjali bejn dak li qed jigi sottomess mis-socjeta` appellanti u dak li qed jigi ribattut mis-socjeta` attrici appellata.

Issa, 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 minnies 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.

Fil-kawza **Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta` Novembru 2016, kienet eccepita n-nullita` ta` koncessjoni enfitewtika billi kienet iffirmata biss mis-Segretarju tal-klabb konvenut meta r-rappresentanza guridika tal-klabb kienet tghid xort`ohra.

Il-Qorti qalet hekk :-

*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 tal-obbligazzjoni ("**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`, il-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 Lamb** 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 madanakollu l-gurisprudenza nostrana mhux dejjem kienet kostanti f`dan ir-rigward, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet l-**Av. Dottor Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Limited.** (P.A. deciza fit-30 ta` Jannar 2014) kien

gie deciz li eccezzjoni ghan-nullita` tal-kuntratt tista` tinghata per via di eccezione.

Il-Qorti irribadiet li :

"Dwar il-kwistjoni jekk nullita` ta` kuntratt tistax tigi sollevata per via di eccezzjoni jew le, hemm consensus fis-sentenzi li per ezempju meta n-nullita` tkun ope legis l-eccezzjoni tista` tinghata. L-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili jipprovdi illi: "L-eccezzjoni tan-nullita` tista f`kull zmien tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt filkazijiet li fihom hu innifsu seta` jagixxi ghar-rexissjoni.

Kif gia inghad xi sentenzi jiddistingwu bejn nullita` u annullabbilita` u din id-distinzjoni jaghmluha l-awturi Taljani. Din id-distinzjoni ghal hafna zmien giet segwita mill-qrati taghna bhala gustifikazzjoni ghar-regola li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi izda tirrizulta biss wara esami serju tal-kaz allura tali kuntratt jista jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta` azzjoni.

Hemm pero` gurisprudenza li ssostni li l-ligi taghna ma taghmel ebda distinzjoni tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta` ammissibilita` ad hoc anke jekk kif fuq accennat il-ligi tipprovdi f`certi kazi ghan-nullita` relattiva ta` obligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista` tigi sollevata biss minn persuna li l-ligi trid espressament tipprotegi.

Ikkunsidrata l-materja b`dan il-mod jidher li l-legislatur ghazel li jiddetermina liema kazijiet kien permess li tinghata l-eccezzjoni ta` nullita` u dana lil hinn mill-konsiderazzjoni ta` kuncetti pjuttost astratti. Eccezzjoni ta` nullita` li allura teskludi l-htiega ta` azzjoni ta` dikjarazzjoni ta` nullita` liema rimedju jibqa` dejjem miftuh lill-parti interessata fejn ic-cirkostanzi hekk jiggustifikaw."

Hawnhekk giet abbraccjata it-teorija li una volta li l-konvenut jista` jagixxi ghan-nullita`, tali eccezzjoni tista` tinghata u ghalhekk hija ammissibbli. Ghalhekk, il-Qorti sostniet li eccezzjoni li kuntratt kien null ghax kien iffirmat minn persuna mhux awtorizzata kienet ammissibbli.

Illi distinzjoni ohra hija bejn att annullabbli u att inezistenti. L-awtur Baudry-Lacantineri, fit-Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile jiddeskrivi l-att inezistenti f`"quello che si concreta in fatto ma manca l`esistenza legale - e` una semplice parvenza d`atto." Ikompli "La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e` capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L`annullamento d`un contratto non puo` verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l`azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la dissoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e` cio puo` divenir necessario in caso di contestazione) "ufficio suo deve pero` ridursi a constatare il fatto dell`inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze."

Premessa din il-gurisprudenza, il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza parzjali li tat f`din il-kawza fis-26 ta` April 2018.

F`dik is-sentenza, il-Qorti kienet ghamlet sunt tas-sitwazzjonijiet fejn kuntratt ta` bejgh ghandu jitqies bhala null :

(i) fejn il-bejgh ikun maghmul bejn il-konjugi hlief fil-kazi specifikati fl-Art 1366 tal-Kap 16 ;

(ii) fejn il-bejgh ikun maghmul direttament jew b`persuni interposti, lil tuturi jew kuraturi, ta` beni ta` persuni li jkunu taht it-tutela jew il-kurazija taghhom, jew lil mandatarji ta` dawk il-beni li huma jkunu inkarigati jbighu (Art 1368 tal-Kap 16) ;

(iii) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun ta` kawzi jew ta` jeddijiet jew azzjonijiet litigjuzi li jsiru, sew direttament jew bil-mezz ta`persuni interposti, favur ta` mhallfin jew magistrati (Art 1369 tal-Kap 16) ;

(iv) fejn il-bejgh ta` beni immobbli ma jsirx b`att pubbliku [Art 1363(1) tal-Kap 16] ;

(v) fejn ix-xiri jsir *pro persona nominanda* [Art 1363(2) tal-Kap 16] ;

(vi) fejn il-bejgh jkun ta` haga fil-kummerc li t-trasferiment taghha huwa projbit minn xi ligi specjali (Art 1370 tal-Kap 16) ;

(vii) fejn il-bejgh jkun ta` haga futura li tibqa` ghal kollox bla ezistenza [Art 1371(1) tal-Kap 16] ;

(viii) fejn il-bejgh jkun ta` haga ta` haddiehor (Art 1372 tal-Kap 16) ;

(ix) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun jirrigwarda jedd ghas-successjoni ta` persuna hajja (Art 1373 tal-Kap 16) ;

(x) fejn il-bejgh jew cessjoni jkun jirrigwarda jeddijiet dwar somom ta` flus moghtija jew legati mhollija espressament ghall-manteniment, jew pensjonijiet moghtija mill-Gvern (Art 1374 tal-Kap 16) ; u

(xi) il-haga mibjugha tkun spiccat ghal kollox fiz-zmien tal-kuntratt tal-bejgh (Art 1375(1) tal-Kap 16).

Ma` dan l-elenku sejra tizdied istanza ohra li ggib in-nullita` *ipso iure* :

(xii) fejn il-bejgh ikun maghmul minn persuna li m`ghandhiex l-uzu tar-raguni (Art 968 tal-Kap 16).

Fl-isfond ta` dawn il-principji ta` dritt u ta` gurisprudenza, il-Qorti tqis illi fir-rigward tal-eccezzjoni numru tmienja (viii) l-eccezzjoni kif dedotta hija ammissibbli u ghalhekk il-Qorti sejra tittrattaha fil-mertu taghha aktar `il quddiem.

In kwantu ghall-eccezzjoni numru disa` (ix), il-Qorti tosserva illi fost dawn id-diversi sitwazzjonijiet espressament imsemmija fil-ligi dwar nullita` ta` kuntratt ta` bejgh, ma hemmx imsemmi n-nuqqas li l-ishma tal-komparenti jkunu ndikati korrettement. Se mai l-kwistjoni sollevata bl-eccezzjoni ghandha tkun trattata b`kawza *ad hoc*.

Id-disa` (ix) eccezzjoni qeghda tkun michuda.

IV. L-ewwel (i) eccezzjoni

Fl-ewwel eccezzjoni kienet eccepita n-nullita` tal-azzjoni odjerna, peress illi saret b`mod kollettiv biex tolqot tliet (3) konvenji fejn il-partijiet mhumiex l-istess.

Ghalkemm ma kienx indikat mill-konvenuti abbazi ta` liema disposizzjoni tal-ligi kienet qeghda tinghata l-eccezzjoni, *jidher* li l-eccezzjoni tittratta l-azzjoni kumulattiva, u allura l-**Art 161(3) tal-Kap 12**.

Tajjeb jinghad illi ghalkemm l-Art 161(3) tal-Kap 12 jindirizza l-azzjoni kumulattiva mill-*punto di vista* tal-atturi, *de lege condenda* l-istess principju jista` japplika ghall-konvenuti.

Id-dispozizzjoni taqra :-

> *"Zewg atturi jew aktar jistghu jibdew il-kawzi taghhom permezz ta` rikors guramentat jew rikors mhux guramentat wiehed skont il-kaz, jekk il-kawzi jkollhom x`jaqsmu ma` xulxin minhabba fil-mertu taghhom jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda mill-kawzi tista` tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohra u jekk il-provi li jingiebu f`wahda mill-kawzi jkunu, generalment, l-istess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi l-ohra. Ir-raguni ghaliex ikunu qeghdin isiru l-kawzi u l-mertu taghhom ghandhom jigu dikjarati b`mod car u specifiku minn kull attur*."

Fis-sentenza li nghatat fis-16 ta` Dicembru 1953 fil-kawza fl-ismijiet **Azzopardi et vs Micallef noe**[22] inghad hekk :-

> "… *ghall-ammissibilita` tal-gudizzju kollettiv hu mehtieg mhux biss illi l-kwistjoni li tkun trid tigi rizoluta tkun identika ghal kull wiehed mill-atturi, imma wkoll illi l-interess derivanti mit-titolu u l-oggett tal-kawza jkun komuni; jigifieri illi c-citazzjoni kollettiva hi ammissibbli kull darba li diversi persuni, li jirraffiguraw bhala atturi, jipproponu azzjoni biex jirrizolvu kwistjoni ta` dritt uniku u identiku, u jkun eskluz "a priori" illi mir-rizoluzzjoni ta` l-istess kwistjoni, f`sens jew iehor, tista` tikkonkorri xi cirkostanza ta` fatt specjali ghall-wiehed jew l-iehor*…"

[22] Ara Kollezz. Vol. XXXVII.ii.810

Dwar l-azzjoni kollettiva, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza li tat fit-12 ta` Gunju 2003 fil-kawza fl-ismijiet : **L-Avukat Dottor Patrick Galea noe vs Airswift Couriers Limited et** qalet hekk :-

> "... *Issa wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li l-possibilita` li numru ta` atturi jistghu jibdew, b`citazzjoni wahda, azzjoni kontra mharrek wiehed jew aktar komuni hija moghtija mil-ligi procedurali nnifisha, imbasta jkunu japplikaw certi kundizzjonijiet. Dan il-jedd ta` azzjoni kollettiva kien imdahhal fil-Kodici tal-Procedura fl-1985 f`artikolu 156A tal-Kodici. L-imsemmi artikolu tnehha fil-bidliet li sehhew fil-procedura fl-1995, imma dispozizzjonijiet minnu (rilevanti ghall-kwestjoni li ghandha quddiemha l-Qorti llum) tqeghdu fl-artikolu 161 kif inhu llum;*
>
> *Illi, madankollu, il-possibilita` ta` azzjoni kollettiva kien gie prospettat u accettat fis-sistema taghna sa minn bosta snin qabel, fejn kienu sahansitra gew iffissati l-parametri jew htigiet li riedu jkunu applikabbli biex tali azzjoni setghet titqies tiswa. Gie deciz li biex tista` ssir azzjoni kollettiva, hu mehtieg mhux biss illi l-kwestjoni li trid tkun rizolta tkun l-istess ghal kull wiehed mill-atturi, imma wkoll li l-interess mislut mit-titolu u l-ghan tal-kawza jkun l-istess ghalihom ukoll. Fi kliem iehor, azzjoni kollettiva titqies ammissibbli kull darba li numru ta` persuni jipproponu azzjoni sabiex jirrisolvu kwestjoni ta` dritt uniku u identiku u jkun eskluz a priori illi mir-rizoluzzjoni tal-istess kwestjoni, f`sens jew iehor, tista` tikkonkorri xi cirkostanza ta` fatt specjali ghall-wiehed jew ghall-iehor minn fosthom;*
>
> *Illi l-effett ta` nuqqas ta` konkorrenza ta` dawn ir-rekwiziti, flimkien mal-kontestazzjoni tal-parti mharrka (mhux imqanqla mill-Qorti ex ufficio) twassal biex l-att tac-citazzjoni jitqies null u l-azzjoni improsegwibbli (...);*

Illi meta mbaghad, kif inghad, iddahhal fil-Kodici l-artikolu li ta jedd tal-azzjoni kollettiva formalment, gie meqjus li lanqas kien ghadu mehtieg li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawza jekk kemm-il darba t-talbiet setghu jkunu l-istess u johorgu mill-istess cirkostanzi [P.A. 4/6/1991 Vella et vs Bugeja LXXV.iii.712]. Dan ghaliex gie mfisser li l-artikolu 156A kien mahsub biex ihaffef din l-ghamla ta` azzjoni biex inaqqas l-ammont ta` kwestjonijiet fuq hwejjeg marbutin ma` xulxin, u minhabba li l-artikolu 156A innifsu kien jistabilixxi f`liema cirkostanzi setghet issir l-azzjoni kollettiva. Kif inghad aktar `il fuq, dawk ir-rekwiziti huma llum imsemmija fl-artikolu 161(3);

Illi, kif sewwa jissottometti l-attur nomine fin-Nota tieghu, huwa bizzejjed li tkun tapplika wahda mill-kontingenzi msemmija fl-artikolu 161(3) tal-Kodici sabiex l-azzjoni kollettiva tista` tingieb `il quddiem, dan dment li l-provi li jitressqu jkunu generalment l-istess fil-kawzi kollha li kieku riedu jsiru (...);

Il-fatt li, b`zieda mal-qalba ta` provi identici, ikun hemm provi ohrajn partikolari ghal kull wiehed mill-atturi (per ezempju, n-natura ta` dritt ta` awtur fuq id-discs mertu tal-kaz, jew li l-entita` tad-dannu mgarrab ma jkunx l-istess f`kull attur jew li tigi ippruvata b`mezzi differenti l-wiehed mill-iehor) ma jwassalx, fil-fehma meqjusa ta` din il-Qorti, ghall-konsegwenza li l-azzjoni titlef il-kwalita` jew ir-rekwiziti mitlubin minnha skond l-artikoli rilevanti tal-ligi. Kif inghad diga` il-premessi li jipprecedu t-talbiet huma l- istess, u dawn jehtieg li jigi ippruvati: u ladarba huma l-istess, jehtieg li l-provi li jitressqu jkunu tajbin bizzejjed biex isostnu tali premessi u jkunu rilevanti, applikabbli u kompatibbli (fis-sens ta` mhux konfliggenti) ghalihom.

…

Illi filwaqt li l-Qorti tqis bl-akbar attenzjoni u reqqa dawn l-oggezzjonijiet siewja tal-imharrkin, ma tistax fl-istess waqt ma tqisx ukoll li s-sanzjoni estrema tan-nullita` ta` att gudizzjarju titlob li l-eccezzjoni tintlaqa` biss f`kazijiet eccezzjonali meta l-unika rimedju li jinghata lill-imharrek ghall-pregudizzju mgarrab ikun it-thassir tal-att, kif ukoll jipprovdi l-proviso tal-artikolu 789(1) tal-Kodici. Kif inghad f`ghadd ta` decizjonijiet ta` dawn il-Qrati, ukoll fl-ahhar zminijiet, in-nuqqasijiet fl-att gudizzjarju jridu jidhru maddaqqa t`ghajn u mill-mod kif l-att ikun imfassal, u l-eccezzjoni tan-nullita` ma tistax tintlaqa` jekk biex isir dan ikun irid isir ezami fil-mertu tal-kwestjoni. Minbarra dan, il-Qorti tinnota li z-zewg imharrkin juru bid-dieher fin-Noti tal-Eccezzjonijiet rispettivi taghhom li jifhmu x`inhi l-mira talazzjoni mibdija kontra taghhom u, fil-mertu, jwarrbu x-xilja li huma ghandhom jaghmlu tajjeb ghal xi danni li l-atturi jippretendu li garrbu;"

Fis-sentenza li tat fil-15 ta` Gunju 2010 fil-kawza fl-ismijiet **Mario Debono et vs Victor Agius** din il-Qorti diversament presjeduta rrilevat hekk :-

"Certament tezisti l-possibilità li numru ta` atturi jistghu jibdew, b`citazzjoni wahda, azzjoni kontra imharrek wiehed jew aktar komuni, imbasta jkunu japplikaw certi kundizzjonijiet. Pero` hu necessarju li: L-provi li jingiebu f`wahda mill-kawzi jkunu, generalment, listess provi li ghandhom jingiebu fil-kawza jew fil-kawzi lohra. Irid ikun hemm premessi komuni; Il-kwistjoni trid tkun l-istess ghal kull wiehed mill-atturi; L-ghan tal-kawza jkun l-istess."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Micallef et vs Trusted Limited et** moghtija fl-20 ta` Gunju 2012, kien rimarkat kif gej :-

"*Illi minn kliem dan il-provvediment tal-ligi, jidher Ii huwa bizzejjed jekk tikkonkorri wahda minn zewg cirkostanzi: jew li l-kawzi jkollhom x`jaqsmu ma` xulxin minhabba filmertu taghhom, jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda minnhom tista` tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghhom. Madankollu, b`zieda ma` dawn ic-cirkostanzi alternattivi huwa mehtieg li l-provi li jingiebu fil-kawza wahda jkunu, fil-bicca l-kbira, l-istess provi li jehtieg jitressqu fil-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghha; Illi l-kliem tal-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi huma tali li jwasslu ghan-nullita tal-azzjoni mibdija jekk kemm-il darba, fuq eccezzjoni mqanqla mill-parti mharrka, jirrizulta n-nuqqas ta` konkorrenza ta` dawn ir-rekwiziti; Illi ghall-finijiet tal-artikolu 161(3) msemmi lanqas hu mehtieg li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawza jekk kemm-il darba t-talbiet setghu jkunu l-istess u johorgu mill-istess cirkostanzi. Dan ghaliex gie mfisser li dak l-artikolu hu mahsub biex ihaffef din l-ghamla ta` azzjoni biex inaqqas l-ammont ta` kwestjonijiet fuq hwejjeg marbutin ma` xulxin.*"

Premess dan kollu, il-kwistjoni illi trid tigi rizolta fil-kawza tal-lum hija l-istess ghall-konvenuti kollha billi anki jekk gew iffirmati tlett konvenji differenti, il-kundizzjonijiet tal-bejgh kienu *mutatis mutandis* identici ghall-konvenuti kollha.

Ghajr ghall-fatt illi l-konvenuti kellhom ishma fi kwoti differenti bejniethom, jibqa` l-fatt illi l-obbligazzjoni kontrattata kienet l-istess wahda ghalihom ilkoll, naxxenti mill-istess titolu u oggett tal-kawza.

Jirrizulta wkoll illi anki l-provi kollha illi tressqu huma identici fil-konfront tal-konvenuti kollha.

Ghalhekk, certament illi ma jistax jinghad illi r-rikors huwa null.

Tajjeb ikompli jinghad illi fil-mori tal-kawza, dawk il-konvenuti li dehru fuq il-konvenji tal-1 ta` Ottubru 2016 u tal-5 ta` Ottubru 2016 qaghdu ghal tliet kuntratti separati fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja : tnejn datati 21 ta` Marzu 2017 u iehor datat 22 ta` Marzu 2017. Dan ifisser illi l-konvenji tal-1 u tal-5 ta` Ottubru 2016 kienu konkluzi b`kuntratti. Ghalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi huma limitati ghall-adempiment tal-obbligi kif pattwiti fil-konvenju tal-20 ta` Settembru 2016. Jinghad ukoll illi fil-mori tal-kawza, uhud mill-konvenuti li kienu dehru fuq il-konvenju tal-20 ta` Settembru 2017, ammettew it-talba attrici tant li sar kuntratt fil-21 ta` Marzu 2017 fl-atti tan-Nuar Dr Mario Bugeja.

Ghalhekk illum il-kawza tirrigwarda biss uhud mill-konvenuti li kienu dehru fuq il-konvenju tal-20 ta` Settembru 2016. Dan ikompli jfisser illi fil-procediment ta` llum it-talbiet attrici huma limitati ghall-ezekuzzjoni ta` dan il-konvenju fil-konfront tal-konvenuti : Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f`ismu u f`isem huh Alan Raphael Abela, u fil-konfront tal-eredi ta` Costantino Ablea.

Din l-eccezzjoni qed tigi <u>michuda</u>.

V. <u>It-tielet (iii) eccezzjoni</u>

Fit-tielet eccezzjoni, qed ikun eccepit testwalment hekk :

> *"Illi r-rikors sar fuori termine billi l-kuntratt skont kif mibghut mill-attur stess kellu jsir izjed il-boghod fid-9 ta` Jannar, 2017 waqt li l-ittra ufficjali saret wara dik id-data, u ghalhekk ir-rikors huwa fuori termine*

fis-sens li l-ittra ufficjali ma gietx prezentata qabel id-data f`liema kellu jigi ppublikat il-kuntratt u r-rikors ukoll huwa fuori termine; jekk l-attur jargumenta li l-kuntratt kellu jsir qabel id-disa` (9) ta` Jannar 2017, il-prezentata tar-rikors hija fuori termine."

Fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza ma rrizultax x`riedu jfissru ezattament l-konvenuti b`din l-eccezzjoni.

Biss minn qari ta` din l-eccezzjoni, il-Qorti qeghda tifhem illi l-konvenuti qeghdin jeccepixxu illi l-ittra ufficjali kienet pprezentata wara d-data li fiha kellu jigi ppubblikat l-att finali. Ighidu wkoll illi jekk l-ittra ufficjali ma kenitx prezentata qabel l-iskadenza tal-konvenju, anke l-proceduri odjerni saru *fuori termine*.

Il-Qorti tosserva li l-konvenuti ma ghamlu ebda referenza ghal din l-eccezzjoni fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom.

<u>L-Art 1357 tal-Kap 16</u> jirregola l-weghda ta` bejgh.

Fil-kuntest tat-tielet eccezzjoni huwa rilevanti it-tieni subartikolu li jghid :-

L-effett ta` din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista` jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma

> *tigix pprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.*

L-effetti ta` din id-disposizzjoni kienu trattati fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza **Maria Bianchi Maria et vs J.M.A. Developments Ltd et**. Is-sentenza kienet sostanzjalment ikkonfermata b`sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta` Mejju 2006. Inghad hekk :-

> *"Jidher ghalhekk li una volta li jigi prezentat l-att gudizzjarju qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjaru jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."*

Huwa biss meta konvenju jiskadi minghajr ma jkunu ttiehdu mizuri gudizzjarji sabiex jigu nfurzat skont l-Art 1357(2) tal-Kap 16 illi konvenju ma jibqax jiswa.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` April 2003 fil-kawza **Jason Formosa et vs Carmelo Sammut** inghad hekk :

> *"Dak li hu vitali hu l-fatt tan-nuqqas ta` interpellazzjoni ufficjali mill-konvenut biex ix-xerrej promittent jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att. Ma ngiebet l-ebda prova li saret ittra ufficjali bhal din u allura meta tirrikorri cirkostanza bhal din meta jaghlaq iz-zmien u ebda wahda mill-partijiet ma tkun hadet il-passi mehtiega biex iggieghel lill-parti l-ohra tersaq ghal kuntratt, il-konvenju jitlef l-*

effikacja tieghu, u kollox jerga` ghall-istatus ante quo …"

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fis-7 ta` April 2011 fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Byers et vs Paul Caruana et** kienu mfissra l-effetti tal-Art 1357(2) tal-Kap 16 :-

*"Illi din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Del Negro v. Grech**, deciza fl-10 ta` Jannar 1994 qalet hekk :*

*"L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta` weghda ta` bejgh jispicca **meta jaghlaq iz-zmien miftiehem** bejn il-partijiet ghalhekk ... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b`att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b`citazzjoni **sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien**." (sottolinear ta` din il-Qorti)*

Biex konvenju jinzamm fis-sehh hemm zewg proceduri li jridu jittiehdu, u jekk ma jittiehdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bhala titolu ta` obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu ghall-istat antecedenti ghallistess konvenju u allura min ikun se jbiegh jirritorna kull depositu li jkun ircieva.

…

Illi l-effett ta` l-ittra ufficjali hu biss biex testendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta` xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa` jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi.

> *Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Bianchi v. JMA Developments Ltd, deciza fis-26 ta` Mejju 2006, meta il-Qorti accettat l-interpretazzjoni ta` lewwel Qorti fis-sens li "a tenur ta` l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta` xahar sakemm jew laccettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju*."

L-istess principju kien riaffermat fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-18 ta` Novembru 2016 fil-kawza fl-ismijiet **Rockap Development Ltd vs Premier Leasing & Investments Co Ltd** fejn inghad :-

> *"Dan il-kuncett legali gie ribadit diversi drabi fil-gurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri**, Appell Civili tat-22 ta` Frar 1990, gie deciz li jekk parti f`konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u parti ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista` taghmel talba ghall-konsegwenti danni f`kaz li kuntratt ma jkunx jista` jsir. Ukoll, fil-kaz **Loreto Abela vs Tereza Spiteri**, Appell Civili tat30 ta` Ottubru 1989 (LXXIII-II-403) inghad li jekk il-formalitajiet rikjesti f`dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jergghu lura ghall-pozizzjoni li kien qabel sar il-konvenju.*
>
> *Ghalhekk f`kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri*

> *gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante*."

Dan premess, fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-konvenju *de quo* kellu validita` sat-22 ta` Marzu 2018 b`rizerva da parti tal-attur tad-dritt "*li l-att finali jigi ppublikat f`kull zmien qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-venditur jkunu obbligati li jersqu ghal pubblikazzjoni tal-bejgh*."

Jirrizulta illi fis-27 ta` Dicembru 2016 l-attur baghat ittra legali lill-konvenuti kollha fejn interpellahom sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fid-19 ta` Jannar 2017.

B`ittra ufficjali tad-9 ta` Jannar 2017 l-attur avza lill-konvenuti kollha li kien ser jezercita d-dritt tieghu, kif pattwit fit-tlliet konvenji, sabiex il-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali qabel l-iskadenza tieghu fit-22 ta` Marzu 2018 u ghalhekk sejjhilhom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fid-19 ta` Jannar 2017. Ghad illi kienu debitament notifikati bl-ittra ufficjali, il-konvenuti baqghu ma wiegbux, u lanqas ma ressqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Ghalhekk l-attur ipprezenta l-azzjoni odjerna.

Jirrizulta illi l-ittra ufficjali kienet prezentata qabel l-iskadenza tat-terminu msemmi fil-konvenju, kif ukoll qabel l-iskadenza anticipata tat-data proposta ghall-pubblikazzjoni.

Mir-riferti tal-ittra ufficjali tad-9 ta` Jannar 2017 jirrizulta illi l-bicca l-kbira tal-konvenuti kienu notifikati fit-13 ta`Jannar 2017. Ohrajn kienu notifikati wara d-data kif anticipata ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet **Peter Agius et vs MCCF Properties Co.Ltd** moghtija fid-19 ta` April 2018 fejn inghad hekk :

> *"Tabilhaqq li kienet giet ipprezentata ittra ufficjali fil-11 ta` Marzu, 2015 qabel ma skada l-ahhar konvenju mgedded li kien jaghlaq fl-20 ta` Marzu, 2015. Imma s-socjetà konvenuta ma kinitx notifikata bl-ittra ufficjali, ghall-inqas sal-10 ta` April, 2015 kif jidher mill-kopja tan-notifika, minn fejn tirrizulta riferta negattiva sa dakinhar meta skada l-konvenju kif imgedded. Imma l-artikolu 1375(2) tal-Kodici Civili ma jaffettwax l-effett tat-tigdid ghax dan l-artikolu jirrikjedi l-prezentata u mhux in-notifika effettiva tal-ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju*."

Il-Qorti mhijiex sejra tilqa` l-eccezzjoni.

Ma jirrizultax illi l-kawza kienet prezentata *fuori termine*, peress illi saret fiz-zmien ta` tletin jum mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali.

Il-konvenju kellu validita` sat-22 ta` Marzu 2018. Ghalhekk anke li kieku l-kawza ma kenitx intavolata fi zmien tletin jum mid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali, il-konvenju xorta wahda kien jibqa` validu, ghax l-attur ma kien jiddekadi minn ebda jedd naxxenti mill-konvenju. Li l-kuntratt isir qabel id-data tal-iskadenza tat-22 ta` Marzu 2018 kien dritt fakoltattiv favur l-attur accettat mill-konvenuti.

It-tielet eccezzjoni qeghda tkun <u>rigettata.</u>

VI. <u>Ir-raba` (iv) eccezzjoni</u>

Bl-ewwel erbgha (4) talbiet qeghda tintalab l-ezekuzzjoni tal-kuntratt ta` bejgh, waqt li l-ahhar tlieta (3) jittrattaw risarciment ta` danni. Il-konvenuti qeghdin jeccepixxu illi mhuwiex guridikament

possibbli illi z-zewg rimedji jintalbu kontestwalment, ghaliex rimedju jeskludi l-iehor.

Il-Qorti tirreferi ghall-**<u>Artikolu 1357 (1) tal-Kap 16</u>** li jaqra hekk :

> *Il-weghda ta` bejgh ta` haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta` qabel dan, ma titqisiex bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f`dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.*

Il-Qrati taghna huma konforni fl-interpretazzjoni li trid tinghata meta t-talbiet jitolbu z-zewg rimedji.

Minn qari tal-gurisprudenza jidher illi dawn iz-zewg rimedji jistghu jintalbu kontestwalment izda b`mod alternattiv ghal xulxin.

Fil-kawza fl-ismijiet **<u>Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe</u>** li kienet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta` April 1993 kien ritenut illi :-

> " … *fil-kaz ta` weghda ta` bejgh jew ta` xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista` jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill-parti li favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f`obbligazzjoni f`dak li jkun ghamilha, b`mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista` jitlob li l-parti li tkun*

wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u ***jekk il-bejgh ma jkunx jista` jsir izjed, li jhallas id- danni****. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh. Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b`hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali*."

Fil-kawza fl-ismijiet **Alexandra Dalmas et vs Mark Micallef et**, li kienet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta` Ottubru 2008 inghad illi :

"Il-konvenuti qed jeccepixxu wkoll li l-atturi ma jistghux jitolbu l-inforzar tal-konvenju u fl-istess waqt jitolbu hlas tad-danni u dan fuq l-iskorta tal-principju electa una via non datum recursus ad alteram. Inoltre l-konvenuti jsostnu li ma kkawzaw ebda danni lill-atturi.

Il-kwistjoni taht ezami tohrog minn interpretazzjoni ta` dik il-parti ta` l-artikolu 1357 tal-Kap.16 li tirregola l-weghda tal-bejgh fejn jinghad illi jekk il-weghda "tigi accettata iggib f`dak li wieghed l-obbligu li jaghmel il-bejgh jew jekk ilbejgh ma jkunx jista` izjed isir l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant."

L-effett principali ta` l-obbligazzjoni ta` dak li wieghed hu allura li jaghmel il-bejgh. Jekk kien hemm xi mod legali li dan seta` jirrejalizza ruhu l-venditur kellu d-dritt li jesigi bil-mezzi kollha

disponibbli ghalih fil-ligi li dak li gie lilu mwieghed jinghatalu. Ghalhekk l-interpretazzjoni korretta ta` dawn il-kliem hi li l-obbligu ghall hlas tad-danni mill-accettant iqum jekk il-bejgh ma jkunx jista` jsir mhux biss ghaliex materjalment dan ma jkunx ghadu possibbli imma wkoll ma jkunx ghadu possibbli bl-applikazzjoni tar-rimedji guridici disponibbli lill-komoratur prospettiv tramite l-azzjonijiet gudizzjarji lilu kompetenti. (ara sentenza App Bongailas vs Magri et 15/1/2002).

Ghalhekk f`dan il-kaz l-Qorti l-ewwel trid tiddeciedi jekk il-konvenju jistax jigi enforzat kif qed jitolbu l-atturi, u f`kaz li tiddeciedi li ma jistax jigi enforzat, l-atturi jkunu sofrew danni minhabba l-agir tal-konvenuti."

Sar appell.

B`sentenza moghtija fit-3 ta` Dicembru 2010 il-Qorti tal-Appell ghaddiet sabiex tirrevoka parti mis-sentenza tal-Ewwel Qorti izda fl-istess waqt accettat ir-ragunament tal-Ewwel Qorti ghar-rigward il-possibilita` illi dawn iz-zewg rimedji jintalbu b`mod alternattiv ghal xulxin. Saru dawn l-osservazzjonijiet :

" *… din il-Qorti tosserva li l-ligi taghna fl-Artikolu 1357 kienet provvida billi ikkontemplat dak li ghandu jigri kemm fil-kaz li jista` jsir t-trasferiment fliema eventwalita` lbejgh jigi enforzat, kemm fil-kaz ta` meta l-bejgh ma jkunx jista` izjed jsir, f`liema kaz ghandhom jithallsu d-danni lillaccettant.*

Huwa minnu li l-atturi fl-istess citazzjoni talbu z-zewg alternattivi u cioe` l-ezekuzzjoni tal-konvenju bittrasferiment tal-proprjeta` jew il-hlas tad-danni. Dan mhux normali izda lanqas ma hija normali s-sitwazzjoni li l-atturi kienu jinsabu fiha. Il-fatt li saru

talbiet alternattivi ma jgiebx in-nullita` tac-citazzjoni, kif propost mill-appellant u dan ghas-semplici raguni li, fic-cirkostanzi partikolari, wahda ma teskludix lill-ohra.

…

Pero` mhux gust u lanqas ma hu logiku li l-konvenuti jigu kundannati jaddivienu ghal kuntratt ta` bejgh, u fl-istess hin jigu kundannati jhallsu d-danni minhabba l-inadempjenza taghhom. Fic-cirkostanzi din il-Qorti hija tal-fehma li soluzzjoni ragjonevoli kienet tkun li l-ewwel Qorti, stabbilit li l-appartament ma kienx jezisti, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel erba` talbiet flimpossibilita` tal-ezekuzzjoni tal-konvenju, u tillimita` ruhha li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni ai termini tal-Artikolu 1357(1) billi l-bejgh ma jistax izjed isir."

Din il-Qorti tikkondividi din il-linja ta` hsieb, anke ghaliex minn qari ta` l-Art 1357 tal-Kap 16 jirrizulta illi lanqas id-dispozizzjoni nnfisha ma teskludi li jintalbu z-zewg rimedji kontestwalment. Anzi tippermetti illi talba ghall-adempiment u u t-talba ghad-danni jitressqu flimkien, anke jekk b`mod alternattiv ghal xulxin.

Ferm il-premess, qeghda tichad l-eccezzjoni <u>kif dedotta</u>, ghalkemm tirrizerva illi tipprovdi `il quddiem dwar liema dritt ghandu jigi applikat fil-kaz tal-lum.

VII. <u>It-tmien (viii) eccezzjoni</u>

Qed ikun eccepit illi l-konvenut Costantino Abela kien inkapaci li jikkontratta fil-mument illi ffirma l-konvenju tal-20 ta` Settembru 2016. Ghalhekk qed jinghad li l-kunsens tieghu kien null bil-konsegwenza li anke l-konvenju huwa null.

1. **Provi**

Il-konvenuti qeghdin joqghodu fuq ix-xiehda tat-Tabib Dennis Vella Baldacchino[23] u tad-dokument li pprezenta.

Dr Vella Baldacchino xehed illi Costantino Abela kien pazjent tieghu.

Costantino Abela kien jigi z-ziju tal-mara tieghu.

Xehed illi wara li miet Abela fl-2017, uliedu awtorizzawh sabiex jaccessa d-dokumenti medici tieghu li kien hemm fl-isptarijiet tal-Gvern.

Xehed illi minn dawn id-dokumenti jirrizulta illi kien hemm dubji dwar l-istat ta` sahha mentali ta` Abela u li l-istat mentali ma kienx hemm 100%.

Fil-**kontroezami**, xehed illi Costantino Abela miet fl-eta` ta` 88 sena. Baqa`jghix wahdu fid-dar tar-residenza tieghu ghax il-mara tieghu kienet ilha rikoverata f`dar tal-anzjani.

Stqarr illi Abela qatt ma gie nterdett kif ukoll illi hu bhala tabib tieghu qatt li ppronunzja ruhu fis-sens li kellu jigi nterdett.

Fisser li l-informazzjoni dwar l-istat mentali ta` Abela hija kollha dokumentata u l-kostatazzjonijiet tat-tobba saru meta kien ikun rikoverat fi sptar tal-Gvern ghall-kura medika.

[23] Ara din ix-xhieda a fol. 345 sa 353 tal-process.

Xehed illi mid-dokumentazzjoni jirrizulta illi fis-16 ta` Awissu 2016 kien osservat illi kien qed ibati minn *short term memory decrease*, *significant cognitive impairment* u *dementia*.

Ikkonferma li Abela ma kienx residenti permanenti fi sptar. Kien jidhol l-isptar skont il-bzonn.

Mit-tabella bin-notamenti illi pprezenta Dr Vella Baldacchino l-aktar notamenti rilevanti huma dawn:

May 16, 2016	*Geriatric review by Dr Cordina – Cognitively impaired*
May 16, 2016	*Social worker note – since patient is confused, can you bring psychiatrist to review for capacity to decide*
May 16, 2016	*Dr Cordina AMT (Abbreviated Mental Test) – 3/4*
May 17, 2016	*Since geriatrics have deemed patient cognitively impaired and is not independent in ADLS, patient does not understand that it is not safe for him to be discharged home where he cannot take care of himself, then he does not have capacity to discharge for himself*
May 23, 2016	*Acute Confusional Delirium*
May 26, 2016	*Probable delirium or possible early dementia*
June 2, 2016	*Psychiatric assessment request – thinks he is in court*
June 4, 2016	***Psychiatric assessment done – no conclusion***
June 9, 2016	*Depressed mood and dementia*

June 27, 2016	*Discharge letter – admitted 17/05/16 – 27/06/16 ST myocardial infraction admitted to RHKG where he was admitted from MDH due … Ischaemic Colitis. Also deranged renal function. …*
August 9, 2016	*Ischaemic Colitis/ Chronic Renal failure*
August 16, 2016	*Short Term memory decreased. MMSE[24] 21/30 IMPAIRED. Clock drawing test impaired. Significant cognitive impairment. Demetia. Started Donapezil.*
September 22, 2016	*Konvenju Signed*
November 8, 2016	*Pt noted to be forgetful. Cannot remember what day it is.*

2. <u>Dritt</u>

L-**<u>Art. 966 tal-Kap 16</u>** jistabilixxi l-kapacita` legali bhala rekwizit essenzjali ghall-validita` tal-kuntratt.

L-inkapacita` kontrattwali tal-partijiet hija regolata fl-artikoli 967 sa 973 tal-Kap 16.

Ghall-fini tal-vertenza odjerna ghandhom rilevanza l-Art 967 u l-Art 968.

L-**<u>Art 967 tal-Kap 16</u>** jaqra :-

> *(1) Kull persuna tista` tikkuntratta, jekk mil-ligi mhix iddikjarata inkapaci.*

[24] MMSE – *Mini Mental State Examination* huwa test illi jintuza f`kazijiet ta suspettata *dementia*.

(2) L-inkapacità tal-ikkundannati ghal kull piena li tkun, hija mnehhija.

(3) Huma inkapaci li jikkuntrattaw fil-kazijiet imsemmijin mil-ligi –

(a) il-minuri;

(b) l-interdetti jew inabilitati; u

(c) generalment, dawk kollha illi l-ligi timpedihom minn xi kuntratti.

L-**<u>Art 968 tal-Kap 16</u>** jiddisponi illi :-

Kull kuntratt maghmul minn persuna li m`ghandhiex l-uzu tar-raguni, jew li tkun ghad ma ghalqitx seba` snin, huwa null.

3. <u>Gurisprudenza</u>

Il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fis-6 ta` April 1957 fil-kawza fl-ismijiet **<u>Salvatore Psaila vs Marianna Parlar et</u>** fejn inghad hekk :-

"Illi ma jirrizultax li Caterina Zammit, fi zmien dik l-iskrittura, kienet interdetta jew inabilitata, jew milquta minn xi inkapacità legali; ghalhekk non si tratta ta` inkapacità legali, izda ta` inkapacità naturali, jigifieri li l-imsemmija Zammit ma kellhiex allura l-uzu tar-raguni (art. 1009 Kod. Civ.);

Skond id-dottrina, l-inkapacità naturali, b`differenza minn dik civili jew legali, "suppone l`impossibilità naturale di consentire o di voler il contratto; un

bambino che non ha l`uso della ragione, ne si può determinare a volere, e l`uomo che non può ragionare nè comprendere in seguito a malattia mentale, danno esempio di persone incapaci mentalmente" (De Philippis, Diritto Civile Comparato, Vo), VI, 5102). Din l-inkapacità naturali hija msejha wkoll assolata, ghaliex, kif jispjega l-istess awtur, "La mancanza naturale di ragione e di volontà porta alla mancanza di consenso, e quindi all`inesistenza del contratto" (Op. Cit., S103). U din hiia precizament il-karatteristika li tiddistingwiha mill-inkapacità legali. "Tra l`incapacità naturale e la legale", jghid Ricci, "passa questa differenza: la prima deriva dalla mancanza assoluta della facoltà di consentire con cognizione di causa; la seconda invece è fondata sul divieto della legge la quale ritiene incapace una persona che, considerata secondo il suo stato naturale, è capace di prestare un consenso efficace, con cognizione cioè di quello che essa fa" (Diritto Civile, vol. V1, S13);

Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet tinzel il-konsegwenza illi l-attur, li qieghed jallega l-inkapacità naturali ta` Caterina Zammit, jehtieglu jipprova rigorozament illi hija fi zmien l-iskrittura mpunjata ma kellhiex l-uzu tar-raguni, li cjoè l-infermità taghha kienet kompleta u tali li teskludi fiha kull volontà u kapacità ta` kunsens, b`mod li hija kienet assolutament inkonsapevoli tal-atti li kienet taghmel. Fi kliem iehor, l-attur kellu jipprova illi hija kienet affetta minn infermità mentali totali u assoluta (v. Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Ital., art. 1105, 5551, 57, 59, 60). Issa, din il-prova, fl-fehma talQorti, ma saretx … ”

Fis-sentenza moghtija fl-10 ta` Marzu 1997 fil-kawza **Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et** (Kollez.Vol.LXXXI.iii.44) kien rilevat illi :-

> *"il-kuntratti u konsegwentement l-obbligazzjonijiet naxxenti minnhom, jistghu jigu rexissi jekk jonqos xi wiehed jew izjed mill-elementi essenzjali mehtiega ghall-validita` ta` kuntratt u cioe` kapacita`, kunsens, oggett u kawza lecita."*

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghtija fil-31 ta` Mejju 2001 fl-ismijiet **Frank Cristiano vs Frank Portelli et** kienu ndikati l-principji illi jirregolaw l-inkapacita` mentali :-

> *"Il-principji li japplikaw f`kazijiet ta` impunjazzjoni ta` att minhabba nkapacita` mentali huma:*
>
> *1. Illi l-kapacita` hija r-regola u l-inkapacita` hija l-eccezzjoni, u ghalhekk il-presunzjoni hija favur il-kapacita`; liema presunzjoni hija "juris tantum";*
>
> *2. Illi huma nkapaci dawk li fi zmien ta` l-att ma jkunux f`sensihom, u illi l-inkapacita` ghandha tigi ppruvata minn min irid jimpunja l-att;*
>
> *3. Illi biex persuna jkun kapaci jaghmel att ma hemmx bzonn li jkun perfettament u rigorozament san minn mohhu, imma huwa bizzejjed li jkollu l-uzu tar-raguni fi grad tali li jippermettilu jkun jaf x`inhu jaghmel;*
>
> *4. Illi biex tigi stabbilita` l-insanita` mentali ta` persuna hemm bzonn li jirrizultaw indizji gravi;*
>
> *5. Illi l-Qorti Taghna dejjem kienu reticenti li jammettu ddomandi biex jigi annullat att minhabba nsanita mentali jekk dik l-inkapacita` ma tkunx irrizultat b`mod cert minn fatti precizi u univoci, u ma jkunx gie pruvat li kienet tezisti fil-mument li persuna kien qieghed jaghmel l-att. (Vol 34 p 108 App Vassallo vs Dr.V.Sammut 24 ta` April 1950 u Vol*

30 p 1 p 176 App Formosa vs Axiak 20 ta` Gunju 1938).”

4. **Rizultanzi**

Il-prova tal-inkapacita` kontrattwali tinkombi fuq min jallega l-inkapacita`.

Il-prova tal-inkapacita` hija wahda rigoruza immens billi min jallega jehtieglu jressaq provi certi u determinanti illi fil-mument tal-kontrattazzjoni, il-persuna kienet afflitta minn inkapacita` mentali fi grad tali illi kienet assolutament inkonsapevoli ta` dak illi kienet qieghda taghmel.

Fil-kaz ta` dubju dan ghandu jmur favur il-kapacita` kontrattwali.

Riferribbilment ghall-kaz tallum, ma jirrizultax illi fiz-zmien meta kien iffirmat il-konvenju, Costantino Abela kien interdett, inabilitat jew milqut minn inkapacita` legali.

Zgur ghalhekk illi ma tirrizultax l-inkapacita` legali.

Lanqas ma jidher illi f`dan il-kaz Costantino Abela kien afflitt minn inkapacita` naturali li tellfitu l-uzu tar-raguni.

Ghalkemm ix-xiehda tat-Tabib Vella Baldacchino hija dik li hi dwar l-istat mentali ta` Abela, it-tabib, fil-kapacita` tieghu ta` tabib kurtanti tal-istess Abela, ikkonferma illi huwa qatt ma ssuggerixxa illi Abela kellu jigi interdett.

Il-Qorti fliet attentement in-notamenti medici.

Ma jirrizultax illi qatt inhasset il-htiega illi Abela jigi interdett.

Lanqas ma jidher illi nhasset il-htiega illi Abela ma jibqax jghix fir-residenza tieghu wahdu.

Ghalkemm kellu problemi medici u kellu eta` avvanzata, kien ikkonfermat illi Abela baqa` jghix wahdu u kien jidhol l-isptar biss meta jkun mehtieg.

Il-Qorti tqis ukoll illi ghalkemm gew prezentati dawn in-notamenti, ma gew prezentati ebda certifikati jew provi sodisfacjenti li juru jew jaghtu sostenn ghall-eccezzjoni tal-konvenuti li Abela kien tilef l-uzu tar-raguni kompletament.

Anke jekk kien hemm perijodi fejn seta` kien afflitt minn stat konfuzjonali, deluzjonijiet mentali u *short term memory*, ma tirrizultax il-prova fil-grad li trid il-ligi li kien kien hemm inkapacita` mentali.

Il-Qorti tqis illi ma hemmx prova sodisfacjenti u sal-grad rikjest mil-ligi li meta kien iffirmat il-konvenju de quo Costantino Abela kien afflitt minn inkapacita` mentali.

Anke din l-eccezzjoni qeghda tkun respinta.

VIII. <u>Mertu</u>

A skans ta` repetizzjoni, il-Qorti sejra tirreferi ghar-rassenja tal-provi li diga` ghamlet fil-kaz tas-sentenza parzjali li kienet tat fis-26 ta` April 2018.

Wara s-26 ta` April 2018, apparti d-dokumenti li diga` saret referenza ghalihom, tlieta kienu l-persuni li xehdu, fosthom Dr Vella Baldacchino.

Ghal li xehed Dr Vella Baldacchino, il-Qorti diga` ghamlet sintesi aktar kmieni.

Iz-zewg xhieda l-ohra kienu s-sensar Frank Cassar u t-tekniku Mario Attard Trevisan.

1. <u>Frank Cassar</u>

<u>Frank Cassar</u> xehed *viva voce* illi huwa jaf kemm lir-rikorrent kif ukoll lill-intimati ghaliex kien dahal bhala sensar dwar xi postijiet illi l-intimati kellhom ghall-bejgh.

Xehed illi fl-2016 mar fis-sit mertu ta` din il-kawza. Dwar il-post tkellem mal-attur. Qal illi l-ewwel tkellem ma` certu Chris illi jahdem fl-ufficcju tal-attur. Imbaghad dan introducih mal-attur. L-attur kien interessat u talab *site-plan*. Billi kellu pjanta ghaddiha lir-rikorrent.

Kompla jixhed illi ghaddew madwar hmistax –il jum u rega` mar ghand l-attur. Dan ikkonferma li kien interessat fl-akkwist tal-propjeta` u ghalhekk ghamlu appuntament sabiex imorru jarawha.

Stqarr illi meta waslu fuq il-post huwa spjega lill-attur illi r-razzett bir-raba` kien jinsab bejn tlett (3) toroq – accessibbli sew min-naha ta` Hal Xluq u kif ukoll min-naha tal-Kappella tal-Providenza. Dahlu fir-razzett u fuq il-pjanta l-attur ra dak illi kien hemm. Qal lill-attur li kien bir u xi kmamar faccata.

Ftehmu fuq prezz ta` Lm 600,000 u l-attur qallu sabiex ma jiehux aktar nies fuq il-post. L-attur talab zmien sabiex jinnegozja s-sit. In-negozju ma rnexxiex ghaliex l-attur ippropona li jixtri ghal Lm 450,000, mentri l-konvenuti m`accettawx il-proposta ghax dehrilhom li kienet baxxa.

Stqarr illi ma kienx involut fil-konvenju. Infatti sar jaf bih min-nies ghax lilu had ma qallu xejn. L-attur dahhal sensar iehor.

Fil-kontro-ezami xehed illi l-pjanta li ghadda lir-rikorrent kien gabha minghand wiehed mill-intimati. Ikkonferma illi fuq il-pjanta hemm indikat illi l-kejl tal-art mibnija huwa 445 m.k. Dan il-kejl kien sar mill-Perit Tancred Mifsud.

2. Mario Attard Trevisan

Mario Attard Trevisan kien mahtur mill-Qorti bhala perit tekniku sabiex ihejji *land survey*.

Ipprezenta relazzjoni li kienet konfermata bil-gurament.

Wara li acceda personalment fl-ambjenti in kwistjoni, ghamel is-segwenti osservazzjonijiet :

Existing Rooms:	153.859m^2
Extensively Collapsed Rooms:	29.324m^2
External Stairs:	13.173m^2
Total Building:	**196.374m^2**

Saret eskussjoni.

Xehed illi huwa ha kont tat-*total built up area*. Madanakollu, fir-rapport tieghu qassam l-ambjenti skont l-istat taghhom. Spjega wkoll illi t-tarag imsemmi kemm fir-rapport kif ukoll fil-konvenju qatt ma kien imsaqqaf.

3. **L-eccezzjonijiet fil-mertu**

Fil-mertu kien eccepit mill-konvenuti li l-konvenju ma kellux jitqies validu abbazi ta` qerq. Inoltre kien eccepit illi l-kunsens taghhom kien affett minn zball materjali dwar l-oggett tal-konvenju. Barra minn hekk inghad mill-konvenuti li l-attur qieghed jaghti interpretazzjoni skorretta tal-kondizzjonijiet tal-konvenju. L-argument tal-intimati huwa fis-sens illi l-kejl kien qieghed jirreferi ghall-hajt ta` barra li kien hemm fir-razzett. Dan kien il-kejl indikat fil-konvenju. L-attur uza parametri differenti minn dawk illi kienu ftehmu dwarhom.

Tajjeb jinghad illi fil-mertu l-vertenza tittratta l-kejl tal-ambjenti mibnija. Ghalhekk ir-risoluzzjoni tal-vertenza tinsab impernjata fuq dak li kien miftiehem. In partikolari hemm disposizzjoni fil-konvenju li tittratta l-kejl tal-ambjenti msaqqfa u l-konsegwenti varjazzjoni fil-prezz tal-bejgh jekk jirrizulta illi l-ambjenti msaqqfa huma ta` kejl icken minn dak maqbul.

4. **Dritt**

Skont l-**Art 974 tal-Kap 16**, ma jkunx jiswa dak il-kunsens li jkun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b`ghemil doluz.

Din id-dispozizzjoni ma tikkontemplax in-nullita` tal-att izda semplicement tipprovdi li l-att "*ma jkunx jiswa*".

Skont l-**Art 976(1) tal-Kap 16**, l-izball iwassal ghan-nullita` tal-att meta jkun zball ta` fatt dwar is-sustanza tal-haga mertu tal-ftehim.

Skont l-**Art 981(1) tal-Kap 16**, l-eghmil doluz huwa motiv ta` nullita` ta` ftehim, meta l-inganni li jkunu saru minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkontratta.

Tajjeb jinghad illi a tenur tal-**Art 981(2) tal-Kap 16**, id-dolo jew frodi ma jista` qatt ikun prezunt izda jrid jigi ppruvat minn min jallegah. Trid issir il-prova li parti tkun xjentement uzat raggiri frawdolenti u artifizji gravi.

Sabiex tirnexxi azzjoni dwar qerq, jehtieg li jigi ppruvat li jkun gie ezercitat eghmil ta` tali natura li jqarraq anke persuna li tkun hadet il-pariri taghha u mxiet b`kawtela.

5. Gurisprudenza

Fid-decizjoni li tat il-Qorti tal-Appell fit-3 ta` Dicembru 1919 fil-kawza **Galea vs Zammit**, inghad illi l-principji ewlenin sabiex jirrizulta dolo fi kwistjonijiet ta` natura civili huma :-

> *(1) il mantenimento dei contratti e` di interesse generale purche` e` principio di ordine pubblico; siffatto considerazioni impone che nelle cause d` impugnazione di contratti per vizio di consenso si procede con massima circospezione perche` non si abbia ad annulare un` atto che dovrebbe rimanere in vigore ;*
>
> *(2) i principi che regolano il dolo si devono applicare con maggior rigore quando trattasi di un*

atto a titolo gratuito che quando trattasi di un contratto a titolo onoroso ;

(3) a provare il dolo bastano gli indizi e le congetture purche` siano gravi e concordanti, si da generare la convinzione che la liberalita` o il contratto impugnato e` stato l` effetto di raggiri usati dall` altra parte o da terzi.

Sabiex ftehim ikun ivvizzjat b`qerq jehtieg li mhux biss issir il-prova tal-qerq izda ghandu jirrizulta wkoll li dan kien determinanti ghall-volonta` tal-parti mqarrqa (*dolus dans locum contractui*).

Fis-sentenza **Galea vs Bonnici** riportata fil-Kollez. Vol X pag 592 kien osservat illi : *"I raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali che senza di essi l`altra parte non avrebbe contratto."*

Fis-sentenza li nghatat fil-kawza **Dimech vs Zimmermann Barbaro et** tas-7 ta` Dicembru 1935 (Kollez Vol XXIX.ii.832) il-Qorti tal-Appell Kummercjali sostniet illi mhux kwalunkwe ngann ta` kontrajent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi bhala mottiv ghall-annullabilita` ta` kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontrajent ingannat il-kuxjenza ta` dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu; u tali wkoll li minghajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jgib l-izball u dana jrid ikun invincibbli. (ara wkoll **Farrugia Gay vs Farrugia Gay** – 3 ta` Mejju 1921).

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Kummercjali fit-13 ta` Frar 1946 fil-kawza **Sciberras vs Zimmermann Barbaro** (Kollez Vol XXXII.ii.223) saru dawn il-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-Baudry, 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-punt, u fil-kumment 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 …`*

(ara wkoll : 14 ta` Ottubru 2004 : PA : **"Transcontinental Properties Limited vs European School of English Limited**" ; 28 ta` Lulju 2004 : PA : "**Portelli vs Felice**" ; u 20 ta` Marzu 2003 : PA : "**Aquilina vs Ellul**").

Fis-sentenza taghha tas-17 ta` Marzu 1958 fil-kawza **Cassar Torreggiani vs Manche** (Kollez Vol XLIIA.i.126) il-Qorti tal-Appell irrimarkat illi l-ingann irid ikun il-kawza determinanti li tkun tat lok ghall-ftehim li ghaqqad in-negozju. Fl-istess waqt l-ingann irid ikun tali li jista` jaghmel impressjoni fuq bniedem sensat, u jkun jeccedi l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju. Ghalhekk wiehed ma jistax jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet. Fil-qies tal-ingann, huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkostanzi kollha li fihom ikun gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-semplici tifhir tal-oggett u l-esagerazzjoni tal-valur intinseku tieghu, wehedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta` inkoraggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala "*dolus bonus*", biex dak li jkun jkompli jsahhah il-volonta` tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim.

Fis-sentenza taghha tal-4 ta` Frar 1965 fil-kawza **Mifsud noe vs Tanti** din il-Qorti rrilevat illi sabiex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghemil li jmur lil hinn minn ftahir esagerat dwar xi kwalita` tal-oggett

tan-negozju, kif ukoll illi kieku ma kienx ghal dak il-qerq, ma kienx jidhol fin-negozju in kwistjoni.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-10 ta` Marzu 1997 fil-kawza **Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et** (Kollez.Vol.LXXXI.iii.44) kien inghad hekk :-

> *"il-kuntratti u konsegwentement l-obbligazzjonijiet naxxenti minnhom, jistghu jigu rexissi jekk jonqos xi wiehed jew izjed mill-elementi essenzjali mehtiega ghall-validita` ta` kuntratt u cioe` kapacita`, kunsens, oggett u kawza lecita."*

Fejn si tratta ta` **zball**, il-qrati taghna dejjem kienu cari fis-sens illi sabiex zball ta` fatt jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt, irid jirrizulta li jikkonsisti fi zball sostanzjali.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-22 ta` Mejju 2001 fil-kawza **Anthony Aquilina et vs Av Dr Anthony H. Farrugia noe** inghad hekk :-

> *"Illi dwar vizzju tal-kunsens minhabba zball, il-ligi tiddistingwi bejn zball dwar il-ligi li ma jgibx nullita` hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu, u zball ta` fatt li ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa` fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim (Art 975 u 976 tal-Kap 16)…Illi dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna li biex jaghti lok ghat-thassir tal-kuntratt l-izball ta` fatt irid ikun zball sostanzjali. Il-Qorti ta` l-Appell fis-sentenza tat-30 ta` Marzu 1936 fl-ismijiet **Alessandro Portanier vs Paolo Dalli** irriteniet li `errore di fatti` ma jgibx ghan-nullita` tal-konvenzjoni ` se quando cade sulla sostanza stessa della cosa che ne e` l-oggetto`.*

In sostenn ta` dan saret referenza ghal dak li jinghad minn l-awtur Franciz Laurent (Vol XV, p 455) li fuq dan il-kuncett qal hekk: `Pothier ci dira` cio` che bisogna intendere per errore sulla sostanza della cosa. L` errore annulla che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza di questa cosa. L` errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`, ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l`intenzione delle parti quello che deve decidere se una qualita` e` o no principale. E il case di applicare il principio di Domat: Le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano; l` errore sara` sostanziale`. (**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et** 10 ta` Marzu 1997, A.J. M. Vol LXXXI.III.44).

Illi a bazi ta` tali principji ma rrizultax lanqas li l-kunsens ta` l-atturi kien moghti bi zball ghaliex l-atturi kienu jafu x`inhu jsir, anke jekk sostnew il-kuntrarju, ghaliex forsi huma hekk kien jaqblilhom jghidu."

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta` Marzu 2003 fil-kawza **Carmel Farrugia vs Alexander Farrugia** inghad hekk :-

*"Illi infatti, fis-sentenza **Sacerdot C. Caruana et vs M. Bugeja** (A.C. 5 ta` April 1922 – Vol XXVI.ii.81) illi ` per invalidare una transazione per errore sull` oggetto, pertanto, l` errore deve aver avuto tanto peso subiettivo sull` animo del contraente, da rendere certo che questi, in difetto di quell` errore, non sarebbe intervenuto…`*

*Illi mbaghad fis-sentenza **Onorato Pisani vs Negte Joseph Mamo noe** (A.K. 7 ta` Novembru 1933 – Vol XXVIII.i.1218) intqal li `…l`errore, per essere*

causa di vizio del consenso, deve essere scusabile. La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e` quella secondo cui l` errore non puo` addiursi quando e` l` effetto di grande negligenza, per cui il contraente avrebbe potuto accorgersi dell` errore anche con lieve diligenza, perche` in tale caso e` da applicarsi la massima qui sua culpa damnum sentit, non videtur damnun sentire. Ed in applicazione di tale dottrina, la Corte di Appello di Sua Maesta`, il di` 28 Marzo 1909. in re ***Axisa vs Aquilina*** *(Collez. Vol. XVII.i.108) ritenne che: un dichiarazione di un fatto inserto in un contratto non si puo` impugnare per causa d` ignoranza o di errore, quando colui che la impugna non poteva, nel momento di tale dichiarazione, trovarsi in stato di tale ignoranza od errore.`*

Illi dan kif gie kkonfermat fis-sentenza ***M.G. Philips vs R. Storace et*** *(A.K. 14 ta` Frar 1941 – Vol. XXXIA.i.12), kif ukoll* ***C. Zarb et vs G. Xuereb*** *(A.K. 13 ta` Ottubru 1998 – Vol. LXXXII.ii.1027) fejn intqal illi:-*

`Zball ta` fatt jipproduci n-nullita` tal-konvenzjoni meta jaqa` fuq is-sostanza tal-haga li tifforma l-oggett tal-konvenzjoni hija l-opinjoni preferibbli li l-kelma ` sustanza` ghandha tittiehed bhala sinonimu ta` kwalita` sostanzjali u li din il-kwalita` tiddependi mill-intenzjoni tal-partijiet (Vol. XXXII.ii.157)`"

Il-Qorti kkonkludiet illi l-attur ma kienx fi zball meta ffirma l-kuntratt stante li kien jaf tajjeb x`kien qed jaghmel tant li fil-kuntratt ha hsieb l-interessi tieghu wkoll.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta` Lulju 2004 fil-kawza **George Portelli et vs Ivan John Felice** kien inghad illi l-kunsens moghti bi zball jew mehud bi vjolenza jew b`ghemil doluz ma jkunx jiswa. Kuntratt maghmul minn xi parti

b`kunsens hekk moghti ma jkunx jiswa lanqas, ghaliex il-kunsens huwa wiehed mill-erba` rekwiziti sabiex kull kuntratt ikun jiswa.

Il-Qorti kompliet tispjega li sabiex qerq jolqot il-kunsens tal-parti f`kuntratt u allura jhassar is-siwi tal-kunsens, jehtieg li : (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa ; (b) li jkunu fihom infushom gravi ; (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet ; u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra.

Sabiex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghemil li jmur oltre l-ftahir ezagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni.

Fil-kaz tal-qerq, ghall-kuntrarju ta` dak li jigri fil-vjolenza (bhala kawza ta` nullita` tal-kunsens), is-sehem ta` terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta` kuntratt fejn il-kunsens ta` persuna jkun gie mehud b`qerq. Dan il-principju wkoll johrog mil-ligi. Peress li l-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt, fejn jigi allegat li l-kunsens ta` xi parti kien milqut minn vizzju, il-piz tal-prova ta` fatt bhal dan jaqa` fuq min iqanqal allegazzjoni bhal din.

Il-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabbiliti bla xkiel jew diffikulta` zejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex fil-kaz bhal dan l-akkuza ta` qerq ma tkunx ghajr skuza facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, ghall-kuntrarju ta` dak li huwa mehtieg meta jigi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa` fuq is-sustanza.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta` Marzu 2004 fil-kawza **PL Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et** intqal li ghar-rigward ta` l-ghemil doluz, l-Art 981 tal-Kap 16 ighid illi l-ghemil doluz huwa motiv ta` nullita` tal-ftehim meta l-inganni

maghmula minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta. Ir-regola generali hija li z-zamma fis-sehh tal-kuntratt hija ta` interess generali billi din hija materja ta` ordni pubbliku u ghalhekk wiehed ghandu jimxi bl-akbar cirkospezzjoni sabiex ma jigix annullat att li kellu jibqa` jsehh.

Intqal li sabiex jigi ppruvat l-ghemil doluz huma bizzejjed l-indizji u l-kongetturi basta li jkunu gravi u konkordanti b`mod li jiggeneraw il-konvinzjoni li l-liberalita` jew il-kuntratt impunjat kienu l-effett ta` raggiri tal-kontraent l-iehor jew terzi. Sabiex ikun hemm "raggir" mhux bizzejjed il-predominju akkwistat jew ezercitat minn persuna fuq ohra sabiex iggieghelha taghmel il-kuntratt, izda huwa mehtieg element specifiku kostitwit mir-rapprezentazzjonijiet foloz, artifizji frawdolenti, mill-qerq, uzati bhala mezz sabiex iqarrqu bl-intelligenza skarsa tal-kontraent l-iehor.

Il-Qorti spjegat li barra minn hekk, huwa mehtieg li r-raggiri wzati minn wiehed mill-kontraenti fuq l-iehor kellhom ikunu tali li minghajrhom il-kuntratt ma kienx isir. Fi kliem iehor, l-ingann irid ikun il-kawza determinant li ta lok ghal ftheim. Id-dolo jew frodi ma huwa qatt prezunt izda jrid jigi pruvat minn min jallegah. Il-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabbiliti bla xkiel zejjed mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex inkella xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuza facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq.

Fis-sentenza li tat fis-16 ta` Gunju 2013 fil-kawza **Anthony Piscopo vs Charles Filletti**, din il-Qorti diversament presjeduta sahqet li l-imprudenza u l-leggerezza tal-kontraenti mhumiex raguni ghat-thassir ta` kuntratt. Huwa mehtieg element specifiku kostitwit mir-rappresentazzjonijiet foloz, mill-artifizi frawdolenti, mill-ingann uzati bhala mezzi sabiex l-iskarsa intelligenza tal-kontraent l-iehor tigi mqarrqa. Wiehed irid allura jikkonsidera jekk min qed jallega l-frodi kienx persuna intelligenti u jekk fic-cirkostanzi kiex aktar jew inqas possibbli li tigi ngannata.

Intqal li dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta` kontraent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi. Jkun tassew facli f`kazijiet fejn ix-xerrej jikkomporta ruhu b`mod legger li kieku kellu jigi accettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parte ta` wiehed mill-kontraenti, il-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkjuz.

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul et** li kienet deciza fit-30 ta` Marzu 2003, kif ukoll dik tal-31 ta` Janar 2003 fil-kawza **George Attard vs John Platts**.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali fil-11 ta` Frar 2015 fil-kawza **A&A Properties Limited vs Monsinjur Joseph Dalmas et** kien imfisser x`jammonta ghal dolo u ghal mala fede sabiex ikun hemm vizzju tal-kunsens :-

> *"[…] id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta` wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta` qerq (raggiri) biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball (`errore`). Infatti, ikkunsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkunsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga` tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f`dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annullament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita`" (**Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Marzu 1967).*
>
> *Issir ukoll referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-9 ta` Lulju 2008 fil-kawza **Gatt et vs Portelli** fejn inghad hekk :-*

"il-bwona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta` valutazzjoni ta` mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta` strument ta` kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F`sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f`rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b`mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor ….

"Il-`bwona fede` ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f`sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta` ragonevolezza u, fuq kollox, ta` lealta u ta` korrettezza. B`mod generali tikkostitwixxi principju etiku guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal- Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta` l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede".

Espress f`dawn it-termini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f`rapport ma` haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta` mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta` valutazzjoni mill-gudikant."

6. <u>Rizultanzi</u>

Jibda biex jinghad illi dak pattwit bejn il-partijiet ghandu jkun vinkolanti daqs li kieku kien ligi abbazi tal-principju illi *pacta sunt servanda*.

Il-klawsoli in disputa mill-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016, huma dawn :-

*"Bis-sahha ta` dan il-konvenju, il-Vendituri flimkien bejniethom qieghdin iwieghdu u jobbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu favur il-Kumpratur, li jaccetta, u jobbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghandhom … ir-razzett bir-raba` anness, hekk kif indikat bl-ahmar fuq il-pjanta hawn annessa u markata `Dok. A`, **liema razzett ghandu mhux anqas minn 445 metri kwadri ta` bini**, bla numru u bla isem, li jinsab fil-kuntrada `Tax-Xurraf`, fil-limiti tas-Siggiewi, Malta …*

Jibqa` miftiehem bejn il-partijiet li, jekk jirrizulta li l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` anqas minn erba` mija u tnejn u ghoxrin punt sebgha hamsa metri kwadri (422.75 m.l.) ta` ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu mseaqqfa, il-Kumpratur ikollu d-dritt li jakkwista l-Proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz pro rata skond it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzettanqas minn erba` mija u hamsa u erbghin metri kwadri (445 m.k.) b`kalkolu mahdum bil-prezz hawn miftiehem diviz b`445 u moltiplikat bil-kejl attwali tal-binja: b`dan pero` li sabiex il-Kumpratur jezercita dan il-jedd huwa jkun obbligat jikkonsenja survey tal-art li juri tali differenza fil-kejl sa zmien tlett (3) xhur mil-lum. Bl-istess mod, jekk jirrizulta li l-binja fil-Proprjeta` fiha footprint ta` aktar minn erba` mija u sebgha u sittin punt tnejn hamsa metri kwadri (467.25 m.k.) ta` ambjenti msaqqfa, jew li xi darba kienu msaqqfa, il-prezz dovut mil-Kompratur ghall-Proprjeta` hawn mibjugha jizdied pro rata bil-kalkolu fuq deskritt.

Jibqa` miftiehem ukoll li, jekk il-Kompratur jonqos li jezercita l-jedd fuq imsemmi ghal tnaqqis fil-prezz bil-konsenja tas-surbey fiz-zmien miftiehem, allura huwa jitqies li accetta l-kejl attwali tal-Proprjeta`, hu kemm hu, u jkun marbut iwettaq din il-weghda tal-bejgh bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra hawn miftehma.

> …
>
> *Dan il-konvenju jibqa` validu ghal zmien sena u nofs, cioe sa 22 ta` Marzu tas-sena elfejn u tmintax (2018). … Il-kumpratur ghandu dritt li l-att finali jigi ppublikat f`kull zmien qabel l-iskadenza tal-konvenju u l-vendituri jkunu obbligati li jersqu ghal pubblikazzjoni tal-bejgh."*

Jirrizulta mix-xiehda ta` Frank Cassar illi kien hu stess illi ghadda lir-rikorrent pjanta tal-ambjenti in kwistjoni, illi sar *survey* tal-artu u li fuq il-pjanta kien indikat kejl ta` 445 m.k.

Minn harsa lejn il-pjanta esebita minn Frank Cassar jidher illi ttiehdu qisien differenti billi l-proprjeta` mertu ta` din il-kompravendita tikkonsisti f`korp ta` bini denominat bhala razzett, u r-raba` estensiv ta` madwaru. Fuq l-istess pjanta, precizament fuq it-tpengija tal-bini inkluz it-tarag estern, hemm miktub 445 sqm. Minn dan jiffigura l-kejl ta` 445 m.k.

Frank Cassar tressaq bhala xhud mill-intimati u x-xiehda tieghu ma kenitx kontradetta jew kontestata.

Il-konvenut Paul Abela xehed illi qatt ma gihom f`rashom illi jaghmlu *survey* tal-art ghaliex kellhom il-hsieb ibieghu l-art hekk kif kienet. Jghid ukoll illi l-pjanti li saru kienu ilhom ghandhom `il fuq erbghin sena.

Tajjeb jinghad pero` illi l-pjanta li Cassar ghadda lir-rikorrent saret b`inkariku *ex parte* tal-familja Abela. Il-pjanta ghandha data : 11 ta` Dicembru 2012.

Tajjeb jinghad ukoll illi l-konvenuti accettaw il-kondizzjonijiet kif riflessi fil-konvenju, liema kondizzjonijiet kienu *del resto* diskussi maghhom stess.

Bil-pjanta li kellu l-attur, u wara illi l-partijiet qablu dwar il-bejgh, jirrizulta illi l-intimati rrikorrew ghand l-avukat ta\` fiducja taghhom, Dr Phyllis Aquilina, mhux biss ghal parir legali izda wkoll sabiex tkun hi li tabbozza l-konvenju.

L-iskambju ta\` korrispondenza bejn ir-rikorrent u l-Av. Aquilina juri illi kien hemm skambju ta\` diversi proposti u kundizzjonijiet miz-zewg nahat.

Dawn il-provi la gew kontradetti u lanqas kontestati.

Dan ghalhekk ifisser illi l-intimati jaqblu illi kienu kkonsultati waqt il-process tal-abbozzar tal-konvenju u effettivament kellhom sehem attiv fin-negozjar.

Sa mill-bidu nett, kif rifless anke fl-*e-mail* datata 12 ta\` Settembru 2016, ir-rikorrent dejjem ghamilha cara illi ried jirrizulta certu qies ta\` ambjenti msaqqfa jew li xi darba kienu msaqqfa. Ir-raguni kienet illi jekk xi darba fuq dik l-art kien hemm bini b\`certa qisien allura seta\` jikkwalifika taht skema ta\` ippjanar sabiex ikun jista\` japplika ghall-izvilupp tal-art. Inqas ma jkun id-daqs tal-binja, inqas bini seta\` jkun hemm zvilupp tal-art.

Jirrizulta wkoll mill-*e-mail* tal-14 ta\` Settembru 2016 li baghtet Dr. Aquilina illi l-intimati kienu qablu dwar il-kwistjoni tal-kejl u ghalhekk ipproponiet kif kellha tigi abbozzata l-klawzola rilevanti. Fl-*e-mail* tal-Av. Aquilina tad-19 ta\` Settembru 2016, hija baghtet zewg kopji tal-abbozz : wahda *clean* u l-ohra bit-*track changes*. Din tal-ahhar tirrifletti l-kawzola inserita minn Dr. Aquilina ghar-rigward tal-

kwistjoni tal-kejl tal-bini. Dan l-abbozz huwa dak illi finalment kien iffirmat.

Tajjeb jinghad illi sa dak innhar illi kellu jigi ffirmat il-konvenju jidher illi kien hemm qbil bejn il-partijiet kollha.

Id-dizgwid jidher illi nqala` waqt illi kien qieghed jigi ffirmat il-konvenju fejn uhud mill-intimati ma qablux illi l-konvenju ghandu jigi ffirmat qabel ma jsir is-*survey* tal-ambjenti in kwistjoni.

Fil-fatt, Paul Abela kkonferma illi ried li jigi ffirmat il-konvenju dak in-nhar fil-prezenza tal-avukat u oppona ghar-rikjesta ta` hutu illi l-ewwel isir *survey*. Aktar tard imbaghad jikkontradixxi lilu nnifsu meta jghid li dawk prezenti ma kellhom ebda oggezjoni u kulhadd ried jiffirma.

Il-Qorti tinnota illi x-xiehda ta` Paul Abela hija kontradittorja bl-aktar mod evidenti, fejn l-ewwel jghid haga u ftit wara jmeri lilu nnifsu.

Il-konvenut Emanuel Abela jinsisti illi l-bejgh kellu jkun fuq dak illi r-rikorrent ra b`ghajnejh meta mar fuq il-post u ambjenta ruhu. Din ix-xiehda hija kontradetta minn Frank Cassar illi jghid li r-rikorrent dahal fir-razzett biss peress illi kien liebes libsa u kien hemm hafna trab ma dahalx gewwa u ra li kellu jara fuq il-pjanta. Emanuel Abela jiftakar illi qabel ma kien iffirmat il-konvenju, l-attur kien kellimhom dwar riduzzjoni fil-prezz jekk jirrizulta illi l-bini kien icken minn dak illi obbligaw ruhhom illi jbieghu. Kemm Emanuel Abela u kif ukoll Paul Abela jiftakru illi l-Av. Aquilina kienet semmitilhom il-kwistjoni tal-5% u kienu jafu bil-kondizzjoni dwar riduzzjoni fil-prezz, biss sostnew illi l-kwistjoni tal-*footprint* qatt ma ssemmiet.

Minn qari tal-*e-mail* tat-12 ta` Settembru 2016 u minn qari tal-kwazola kif inserita fil-konvenju jirrizulta illi dak propost kien rifless

b`reqqa fil-konvenju. In-negozjar kien isemmi varjazzjoni ta` aktar jew anqas minn 5% mill-kejl li gie ndikat fis-*survey*, li fl-istess *e-mail* ir-rikorrent jirreferi ghalih bhala "*survey huwa wiehed provdut mill-klijenti tieghek*". Issa, meta kien abbozzat il-konvenju, flok tnizzlet il-varjazzjoni ta 5%, tnizzel li l-prezz jigi ridott *pro rata* jekk jirrizulta *footprint* ta` anqas minn 422.75 m.k. Effettivament 422.75 m.k. huwa 5% anqas mill-kejl ta` 445 m.k. kif indikat fuq il-pjanta li Cassar ghadda lir-rikorrent.

Fix-xhieda taghhom Emanuel Abela u Paul Abela jallegaw illi ma kinux jafu x`kienu qeghdin jiffirmaw u li nghataw parir hazin mill-Av. Aquilina. Jinsistu illi l-konvenju kien moqri lilhom mill-Av. Aquilina li kienet ukoll prezenti meta dan gie ffirmat. Jghidu pero` illi l-konvenju ma giex imfisser lilhom la mill-avukat taghhom u lanqas min-nutar. Ighidu wkoll illi huma ma jifhmux u ghalhekk fdaw f`idejn l-avukat, biss din tathom parir hazin.

Fix-xhieda taghhom kemm Emanuel Abela u kif ukoll Paul Abela kkonfermaw illi kienu prezenti ghall-iffimar tal-konvenju u semghu l-qari tieghu.

Ikkonfermaw ukoll illi kienu jafu bil-kondizzjoni tar-riduzzjoni fil-prezz u kif ukoll bil-kondizzjoni li kellu jsir *survey*.

Mis-survey li ghamel il-perit tekniku jirrizulta illi :

Existing Rooms:	153.859m^2
Extensively Collapsed Rooms:	29.324m^2

B`hekk illi l-parti mibnija mill-proprjeta` in kwistjoni fiha kejl komplessiv ta` 183.183m.k., kejl dan illi mhux imbieghed mill-kejl illi wasal ghalih Jean Vella li kien inkarigat *ex parte* mir-rikorrent.

Abbazi tal-kumpless tal-provi akkwiziti, il-Qorti ma ssibx l-elementi tal-vizzju tal-kunsens.

Il-pern tal-kwistjoni kollha huwa l-fatt illi l-konvenuti m`ghaddielhomx minn mohhhom illi kienet ser tirrizulta varjazzjoni tant drastika bejn il-kejl tal-binja kif obbligaw ruhhom illi jbieghu u dak illi attwalment irrizulta.

Kien proprju meta gew informati li l-prezz tal-bejgh kien ser jonqos ghal bejn wiehed u iehor bin-nofs illi oggezzjonaw u ma ridux jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Sabiex jirrizulta illi kien hemm ingann trid issir il-prova illi parti tkun xjentement uzat raggiri frawdolenti u artifizji gravi. Jehtieg ukoll issir il-prova illi l-ingann kien determinanti sal-punt illi kien proprju dak l-ingann illi wassal ghall-ftehim.

Ezaminati c-cirkostanzi kollha tal-kaz il-Qorti ma ssibx illi l-intimati sehhilhom jipprovaw prova illi gew ingannati.

Mill-provi jirrizulta illi kienu proprju l-intimati illi fornew id-dettalji dwar il-kejl. Anki jekk kien Frank Cassar illi ghadda l-pjanta lir-rikorrent, jibqa` l-fatt illi dik il-pjanta giet minghand l-intimati. Ma jistghux issa jghidu illi ma kinux jafu jew li kellhom il-hsieb ibieghu diversament.

Il-Qorti qeghda tqis ukoll illi kienet propju Av. Aquilina illi hejjiet l-abbozz, tat lill-intimati gwida matul in-negozjati, tathom assistenza waqt il-qari tal-konvenju. Jekk verament ma fehmux xi klawzola setghu talbu li tkun mfissra. Dan ma sarx. Eppure issa qeghdin jippuntaw subghajhom lejn l-avukat taghhom u jghidu li din naqset fid-doveri taghha u li tathom parir hazin. Ghal din il-Qorti din hija mgieba li mhijiex

accettabbli ghax abbazi tal-kumpless ttal-provi tirrizulta mhux biss ingusta izda fuq kollox rasenti l-inveritier.

It-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju gew imfissra tajjeb lill-intimati li kkonfermaw illi kienu informati dwar il-klawzola tar-riduzzjoni fil-prezz. Jekk dak li finalment irrizulta ma qabilx mal-aspettattivi taghhom hija kwistjoni ohra.

Il-fatti setghu facilment jigu verifikati mill-intimati qabel l-iffirmar tal-konvenju ghaliex l-intimati kellhom il-jedd jinsistu illi s-*survey* isir qabel l-iffirmar tal-konvenju.

Ladarba l-intimati li ma jaghmlux il-verifiki taghhom, ma jistghux issa jghidu illi kienu vittmi ta` ngann jew li ghamlu zball ta` fatt.

Lanqas ma huma korretti l-intimati meta sostnew illi r-rikorrent kien qieghed jaghti nterpretazzjoni hazina lill-konvenju.

Fir-risposta guramentata jaghmlu l-argument illi huma kienu qeghdin jirreferu ghall-hajt ta` barra tar-razzett u kien propju dan il-kejl illi nghata fuq il-konvenju.

Anke jekk dan kien dak illi kien intiz da parti tal-intimati, jibqa` l-fatt illi dak illi tnizzel fil-konvenju jghid mod iehor.

La matul in-negozjar u l-iskambju tal-korrispondenza li ppreceda l-iffirmar tal-konvenju, u lanqas mix-xiehda, ma jirrizulta illi f`xi waqt saret referenza ghall-fatt illi l-kejl kien jestendi ghal xi hajt estern tar-razzett.

It-test tal-konvenju huwa car u ma jhalli ebda lok ghal ekwivoku jew ghal interpretazzjoni ghaliex il-kejl kien relattiv ghall-ambjenti msaqqfa.

L-**Artikolu 1002 tal-Kap. 16** jipprovdi li :-

> "*Meta l-kliem ta` konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fizzmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni*."

Fis-sentenza li tat fl-14 ta` Jannar 2002 fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Vella noe. et. vs. Joseph Abela noe. et.** il-Qorti tal-Appell qalet hekk :

> "*Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi ... Però fl-applikazzjoni tar-regoli ta` interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta` kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volontà espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li lkontraenti riedu*."

Fuq l-istess linja, fis-sentenza li nghatat fl-20 ta` Ottubru 2003 fil-kawza fl-ismijiet **Gemma Fenech vs. John Bugeja** kien ritenut :-

> "*Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu pacifiku f`materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratti illi meta d-dicitura tal-kuntratt tkun wahda cara allura ma huwiex lecitu*

ghall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindahal x`kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim. Dan kif jinsab rispekkjat ukoll fl-Artikolu 1002 tal-Kap. 16."

Il-Qorti hija tal-fehma illi fil-kaz tallum, l-allegazzjonijiet ta zball, ingann u interpretazzjoni skorretta huma biss skuza sabiex l-intimati ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet fil-mertu qeghdin ikunu michuda wkoll.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talbiet attrici, u dwar l-eccezzjonijiet li baqghu mhux decizi bis-sentenza parzjali taghha tas-26 ta` April 2018, billi taqta` u tiddeciedi hekk :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici kontra l-konvenuti Andrea sive Andrew Cassar, James Cassar, Antoine Cassar, Sarah Cassar, billi fil-mori tal-kawza dawn resqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali in kwantu s-sehem rispettiv taghhom mill-proprjeta` de qua.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici kontra l-konvenuti Emanuel Abela f`ismu proprju u f`isem huh imsiefer Carmelo Abela, Joseph Abela, Helen Gatt, Edward Abela, Alexander Abela, John Abela u Margaret Cassar, billi dawn ghamlu ammissjoni, u fil-mori tal-kawza resqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali in kwantu s-sehem rispettiv taghhom mill-proprjeta` de qua.

Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet.

Tilqa` l-ewwel talba fis-sens illi filwaqt li qeghda tiddikjara ezegwibbli l-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016, in atti Nutar Dottor Mario Bugeja, skont il-kondizzjonijiet kollha hemm stipulati, tiddikjara wkoll illi dik il-parti tal-proprjeta` li hija jew li xi darba kienet imsaqqfa fiha kejl ta` 183.183 metri kwadri, kif jirrizulta mis-*survey* tal-perit tekniku Mario Attard Trevisan, liema kejl huwa anqas minn 422.75 metri kwadri, u ghaldaqstant l-attur ghandu d-dritt illi jakkwista l-proprjeta` bi tnaqqis tal-prezz *pro rata* skont it-tnaqqis fil-metri kwadri tal-bini li fih ir-razzett anqas minn 445 metri kwadri, b`kalkolu mahdum skont il-formola pre stabbilita fil-konvenju.

Tilqa` t-tieni talba fis-sens illi qeghda tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f`ismu u f`isem huh Alan Raphael Abela u l-werrieta ta` Costantino Abela huma obbligati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, bil-prezz ridott mahdum skont il-formola pre stabbilita fil-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016 in atti Nutar Dottor Mario Bugeja.

Tichad it-tielet talba.

Tilqa` r-raba` talba fis-sens illi qeghda tikkundanna lill-konvenuti Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f`ismu u f`isem huh Alan Raphael Abela, Mary Schembri, Eugenio Abela, Victor Abela, Mario Abela, u Lino Abela sabiex jersqu ghall-att finali bil-prezz ridott skont it-termini u kondizzjonijiet kif pattwiti fil-konvenju tat-22 ta` Settembru 2016 fl-atti Nutar Dottor Mario Bugeja. Tappunta d-data ta` nhar l-Erbgha 26 ta` Gunju 2019

fil-11.00a.m. fil-bini tal-Qrati tal-Gustizzja, Valletta, ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` kompravendita.

Tilqa` l-hames talba billi tahtar lin-Nutar Pubbliku ta` Malta Dr Mario Bugeja sabiex jippubblika l-att ta` kompravendita.

Tilqa` s-sitt talba billi tahtar lill-Avukat Dottor Anna Mifsud Bonnici bhala kuratur sabiex tirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Tichad is-seba`, it-tmien, u d-disa` talbiet attrici kif dedotti.

Tikkundanna lill-konvenuti Magdalene Camilleri, Maria Dolores sive Doris Borg, Emanuel Abela, Paul Abela, Nazzarena sive Rina Borg, Anne Elizabeth sive Annelise Abela, David Abela f`ismu u f`isem huh Alan Raphael Abela, Mary Schembri, Eugenio Abela, Victor Abela, Mario Abela u Lino Abela sabiex ihallsu l-ispejjez kollha relatati mas-sentenza tal-lum, inkluzi l-ispejjez tal-ittra ufficjali tal-11 ta` Novembru 2016 u l-ispejjez tal-ittra ufficjali tad-9 ta` Jannar 2017.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur