KONVENJU

KAWZA GUSTA

NULLITA'

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 8
Rikors Guramentat Numru : 361/2016 LSO

Adrian Falzon (K.I Nru 209083M)

vs

Samah Mansour (K.I. 148406L)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' Adrian Falzon – K.I. 209083 M datat 5 ta' Mejju 2016 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu kkonferma li jaf is-segwenti fatti personalment:

DIKJARAZZJONI tal-oggett tal-Kawza

1. Illi fis-sitta (6) ta' Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015) il-partijiet iffirmaw konvenju illi permezz tieghu l-konvenuta weghdet u intrabtet li tbiegh lill-attur li da parti tieghu accetta u wieghed u obbliga ruhu li jixtri u jakkwista min ghandha l-fond numru mija u tmienja u tletin (138), gia minghajr numru izda jismu "Whoopie" f'St. Albert Street, il-Gzira, bl-arja tieghu*, tale quale*, liberu u frank, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu u dana ghall-prezz u suggett ghall-pattijiet u kundizzjonijiet kollha ahjar indikati fl-imsemmi konvenju, kopja legali ta' liema konvenju qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument "AF1".

2. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat min-Nutar Olivia Micallef mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont il-ligi b'numru ta' registrazzjoni ittri PS tnejn zero wiehed hamsa wiehed zero erbgha tlieta tlieta (PS201510433) u t-taxxa provvizorja relattiva giet mhallsa, kopja tad-dokument relattiv mahrug mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u tal-ircevuta rillaxxata mill-istess qed jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokument "AF2" u "AF3" rispettivament.

3. Illi minkejja illi l-konvenuta giet debitament interpellata, anke permezz ta' ittra ufficjali pprezentata nhar il-hamsa ta' April tas-sena elfejn u sittax (05.04.2016)

sabiex taddivjeni ghal publikazzjoni tal-kuntratt finali relattiv u sabiex tbiegh u titrasferixxi a favur tal-attur l-immobbli in kwistjoni bil-prezz u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha maqbula, l-konvenuta baqghet inadempjenti u ma resqitx ghal pubblikazzjoni ta' dana l-att.

4. Illi l-esponent Adrian Falzon jiddikjara li jaf b'dawn il-fatti personalment.

RAGUNIJIET GHAT-TALBA

1. Illi ghalhekk kellha tigi istitwita din il-procedura sabiex il-konvenuta tkun ikkundannata taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali relattiv.

TALBIET

Ghaldaqstant, tghid il-konvenuta ghar-ragunijiet premessi ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u moghtija l-provvedimenti opportuni:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta naqset milli tersaq ghal publikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju bejn il-partijiet tas-6 ta' Ottubru, 2015, ghax-xiri u l-bejgh tal-immobbli fil-Gzira hawn fuq ahjar deskritt, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati skont dokument AF1 hawn anness, minghajr raguni tajba u valida fil-Ligi jew skont il-konvenju.

2. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali ghax-xiri u l-bejgh tal-immobbli fil-Gzira hawn fuq ahjar deskritt, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju bejn il-partijiet tas-6 ta' Ottubru 2015 li kopja tieghu hija hawn annessa bhala Dokument AF 1 u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti.

3. Tinnomina lin-Nutar Olivia Micallef jew Nutar iehor biex jippubblika l-att relattiv tax-xiri u bejgh hawn fuq imsemmi f'jum, hin u lok kif stabbilit perentorjament minn din il-Qorti u tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-konvenuta f'kaz ta' kontumacja taghha fuq l-att pubbliku.

Salv kull dritt iehor spettanti lill-attur (inkluz ghad-danni) fil-konfront tal-konvenuta u bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata 5 ta' April 2016 u tal-Mandat ta' Inibizzjoni li qed jigi pprezentat kontestwalment, kontra l-konvenuta li tibqa' ngunta sa minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-7 ta' Lulju 2016.

Rat ir-risposta guramentata ta' Samah Mansour datata 13 ta' Gunju 2016 (fol 21) fejn bil-gurament taghha kkonfermat:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda *stante* illi l-konvenju mertu tal-kawza odjerna huwa null *stante* li l-esponenti qatt ma

rceviet id-depozitu msemmi fi klawzola 3 tal-istess konvenju;

2. Subordinament u minghajr pregudizzju ghal fuq eccepit l-esponenti kellha kawza gusta biex ma tersaqx ghat-trasferiment tal-propjeta' in dizamina;

3. Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli mil-ligi.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti u b'riserva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lilha.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Samah Mansour datata 2 ta' Mejju 2017 a fol 69 tal-process fejn esponiet bir-rispett:-

Illi din ir-risposta ulterjuri qieghda ssir min-naha tal-intimata Samah Mansour wara li hija kisbet l-awtorizzazzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti permezz ta' digriet moghti fil-21 ta' April 2017;

Illi b' zieda mal-eccezzjonijiet migjuba fir-risposta originali taghha, l-intimata qieghda tressaq is-segwenti eccezzjoni :

1. Illi l-konvenju mertu tal-proceduri odjerni gie rez null *stante* li l-korrezzjonijiet, illi saru fl-isem tal-promess kumpratur ossia l-isem 'Lanzon' li gie kkorregut sabiex jaqra' 'Falzon' u d-data li tistabbilixxi l-perjodu ta' validita` tal-istess konvenju fit-tielet pagna tal-istess konvenju, u precizament klawzola 15, ossia '6 ta' April 2015' giet ikkorreguta sabiex taqra '6 ta' April 2016', liema

korrezzjonijiet saru minn Dr Olivia Micallef, qatt ma setghu saru minghajr ma l-partijiet fuq l-istess konvenju jaghtu l-kunsens taghhom sabiex tali korrezzjonijiet isiru.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 7 ta' Mejju 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Prezenti l-attur. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr Antonio Depasquale u ta' Dr Mariella Said Kasem, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-27 ta' Gunju 2019 fid-9:30a.m.

Rat il-verbal tas-27 ta' Gunju 2019 fejn b'ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghad-9 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m. ghall-istess skop tal-ahhar verbal.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Permezz tal-kaz odjern, ir-rikorrent qed jipprocedi *ai termini* tal-**artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex jobbliga lill-intimata taddivjeni ghall-kuntratt ta' kompravendita tal-fond 138, gja minghajr numru izda maghruf bl-isem "Whoopie" f'St. Albert Street, il-Gzira, kif

deskritt fl-att tal-konvenju datat 6 ta' Ottubru 2015, kif premess fir-rikors guramentat.

L-intimata laqghet billi sostniet li l-konvenju mertu ta' dan il-kaz huwa null *stante* li l-esponenti qatt ma rceviet id-depozitu msemmi fi klawsola tlieta tal-istess konvenju. Inoltre, gie eccepit, li l-intimata kellha kawza gusta biex ma tersaqx ghat-trasferiment tal-proprjeta` indikata fl-imsemmi konvenju. *Di piu`*, f'risposta ulterjuri, l-intimata sostniet li l-konvenju in kwistjoni huwa null *stante* li saru korrezzjonijiet minn Dr. Olivia Micallef fl-istess konvenju li ma setghux isiru minghajr il-kunsens tal-partijiet li dehru f'dan il-konvenju.

Fatti:

Jirrizulta li l-partijiet iffirmaw konvenju datat is-6 ta' Ottubru 2015, esebit bhala Dok AF1. In segwitu, dan il-konvenju gie debitament registrat min-Nutar Olivia Micallef mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, bin-numru ta' registrazzjoni PS201510433 u giet imhallsa t-taxxa provvizorja kif jidher mid-dokumenti annessi Dok AF2 u Dok AF3. Jirrizulta li l-intimata giet interpellata *ai termini* tal-**artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fil-5 ta' April 2016, qabel l-iskadenza tal-konvenju, biex tadievjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali sabiex tittrasferixxi l-immobbli mertu tal-konvenju *de quo*. Minhabba li l-intimata baqghet inadempjenti, r-rikorrent ipproceda bil-kaz in ezami.

Provi:

Dr. Olivia Micallef xehdet (fol 27-32)[1] u qalet, li tahdem ma’ Abela & Abela Notaries u ilha tahdem hemm sentejn. Semmiet li l-konvenju mertu ta’ dan il-kaz sar fil-prezenza taghha u tal-partijiet. Qalet li meta gew il-partijiet, kitbu l-konvenju dak il-hin. Qalet li fir-rekords taghha ghandha indikat li kien thalla depozitu ta’ €8,850. Referuta ghall-konvenju u d-data hemm indikata tas-6 ta’ April 2015, qalet hemm zball li hu *typo*, trid tigi 2016, difatti l-konvenju huwa datat Ottubru 2015. Dwar dak indikat fl-ewwel pagna tal-konvenju Adrian Lanzon qalet li dak hu zball taghha peress li jrid jinqara Adrian Falzon. Difatti l-ID card huwa ta' Adrian Falzon. Spjegat li dawn il-korrezzjonijiet ghall-izbalji taghha ghamlithom hi stess. Ziedet tghid li ghamlet il-korrezzjonijiet qabel ir-registrazzjoni tal-konvenju. Hi qalet, li ma kienx hemm problemi bit-titolu dwar il-proprjeta` izda l-kuntratt ma setax isir *stante* li kellha ssir *waiver* mill-HSBC li kienet akbar mill-ammont tal-prezz tal-proprjeta`. Qalet li Mansour giet l-ufficju taghha xi tliet darbiet, u kienet qaltilha jew isir il-kuntratt jew riedet id-depozitu. Qalet li eventwalment, kienet saret taf li Mansour ma marritx tkellem lill-Bank ghalkemm qaltilha li kellha taghmel hekk.

[1] Seduta tat-2 ta’ Dicembru 2016.

In-Nutar Sam Abela xehed (fol 33, fol 93-95)[2] u mistoqsi dwar il-konvenju datat 6 ta' Ottubru 2015, originarjament kien kellmu Adrian. Qal li zgur thalla deposit u gie depozitat fil-kontijiet taghhom. Qal li c-*current account* tal-ufficju jintuza minn kulhadd izda qieghed f'ismu. Dwar il-konvenju in kwistjoni, qal, li kienu ppreparaw il-karti ghall-kuntratt u talbu wkoll il-*waiver* tal-Bank.

Muri l-konvenju a fol 44-46 u l-verzjoni l-ohra a fol 47-49, u d-diskrepanzi hemm imnizzla, qal li l-konvenju ma giex redatt quddiemu izda quddiem Olivia Micallef. Qal li jaf li kien sar id-depozitu relatat ma' dak il-konvenju ghax il-konvenju kien sehh. Qal li jaf li kienet giet l-intimata l-ufficju ghad-depozitu. Qal Ii waqt li saru l-korrezzjonijiet fil-konvenju minn Dr. Olivia Micallef, hu ma kienx prezenti.

Nadra Mansour xehdet permezz ta' affidavit (fol 73) u qalet li ohtha Samah Mansour kienet marret ghand in-nutar ir-Rabat biex tigbor lura d-depozitu izda ghal xejn . Ohtha hasset li Adrian, ma min kienet ghamlet il-konvenju, kien qarraq biha.

Samah Mansour xehdet permezz ta' affidavit, li hi kienet ghaddeja minn diffikultajiet finanzjarji, u wara li rceviet *flyer* dwar il-bejgh tal-fond, kienet cemplet u ghamlet appuntament, u meta kienet qed tistenna ltaqghet ma' Adrian Falzon li kien qalilha li interessat jixtri l-proprjeta` taghha, kien gie ra d-dar u accetta li jixtriha u ghamel konvenju nhar is-6 ta' Ottubru 2015. Spjegat li

---

[2] Seduta tat-2 ta' Dicembru 2016; Seduta tat-2 ta' Ottubru 2018.

sussegwentement kienet indunat b'xi zbalji fil-konvenju fid-data u fil-kunjom ta' Adrian Falzon, u qalet li n-nutara ma messhiex ikkoregiet dawn l-izbalji minghajr il-prezenza taghha u ta' Falzon. Ziedet tghid, li fuq il-konvenju hi ma nghatat ebda flus bhala depozitu. Qalet li wara ftit taz-zmien in-Nutara Olivia kienet qaltilha li r-ricerki kienu tajbin u li tista' tmur ghac-cekk, semmiet li hi marret diversi drabi ghad-depozitu fl-ufficju tan-Nutar izda n-nutar kienet qaltilha li Adrian Falzon ma riedx li hi tinghata c-cekk f'dak l-istadju. Qalet li kienet marret f'okkazjoni ohra l-ufficju tan-Nutar, meta talbitha n-numru tal-kont biex tghamillha *transfer*, izda l-flus tad-depozitu baqghu ma waslux. Spjegat li hi kienet qalet lin-nutar li jekk hi ma tinghatax id-depozitu, mhux ser tbiegh il-fond taghha. Qalet li Adrian Falzon qatt ma cempillha biex igedded il-konvenju izda sussegwentement sabet ruhha rinfaccjata b'Mandat u b'dan il-kaz. Qalet li ghaliha l-konvenju ffirmat ma' Adrian Falzon m'ghadux validu peress, li hu ma zammx kelmtu u peress li kien hemm xi korrezzjonijiet li gew irrangati mhux fil-prezenza taghha, kif diga semmiet.

In **kontro-ezami** (fol 79-83)[3] xehdet li hi ffirmat il-konvenju datat 6 ta' Ottubru 2015. Mistoqsi jekk ratx lil min kien indirizzat ic-cekk dakinhar, qalet li le ma ratx. Qalet li kellha self fuq il-proprjeta` ta' €72,000, pagabbli ratealment kull xahar, imbaghad kellha problema ma setghetx thallas u ghollew ftit l-interessi. L-ammont dovut tela' ghall-€100,000. Spjegat li Adrian Falzon qatt ma cempillha biex iggedded il-konvenju. Mistoqsija kellhiex flus biex thallas

[3] Seduta tat-13 ta' Novembru 2017.

biex isir il-kuntratt finali in segwitu ghal dan il-konvenju qalet li mhijiex ser tirrispondi. Qalet kif ikkonfermat fl-affidavit, li hi rat lil Adrian Falzon ihalli cekk tal-boll, izda fl-ebda mument ma ratu jhalli cekk iehor fl-ammont ta' Ewro 8,850.

Aladdin Holbi ir-ragel ta' Samah Manour, xehed permezz ta' affidavit u qal li ma kienx jaf bl-ezistenza ta' dan il-konvenju. Qal li darba Adrian Falzon dahal gol-hanut tieghu fl-Imsida, martu talbitu d-depozitu ghax kien dahak biha u hu rrispondiha li ried il-post. Qal li mbaghad ma regghux rawh, sakemm kien qed iwaqqa' d-dar ta' magenbhom u ghamlilhom il-hsara.

In kontro-ezami (fol 82-83)[4] qal li hu ma kienx prezenti ghall-konvenju in kwistjoni. Lanqas ma kien jaf bl-ezistenza tal-konvenju tad-dar in kwistjoni, li hija d-dar taghhom, 138, St. Albert Street, Gzira. Qal li din il-proprjeta` qeghda fuq isem martu, izda hu ghamel garanzija lil martu.

Joanna Bartolo xehdet (fol 98)[5] u esebiet kopja tac-cekk numru 542 li nhareg fis-6 ta' Ottubru 2015 mill-kont ta' Adrian Falzon, bil-karta tal-identita numru 209083M. Dan ic-cekk kien pagabbli lil Abela & Abela fl-ammont ta' Ewro8,850. Qalet li dan issarraf fid-9 ta' Ottubru 2015 fl-HSBC Bank.

---

[4] Seduta tat-13 ta' Novembru 2017.
[5] Seduta tat-2 ta' Novembru 2018.

Il-Kaz odjern

Ikkonsidrat li l-proceduri odjerni jikkoncernaw talba ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju redatt minn Nutar Dottor Olivia Micallef datat is-6 ta' Ottubru 2015. Permezz tieghu l-intimata weghdet li tbiegh u tassenja favur ir-rikorrent il-proprjeta' deskritta fir-rikors guramentat *verso* l-hlas tal-prezz ta' €88,500.

Skont it-tielet (3) klawsola, ix-xerrej prospettiv hallas €8,850 depozitu akkont tal-prezz ta' xiri, liema depozitu kellu jinzamm minn Nutar Sam Abela sakemm il-kondizzjonijiet imfissra fil-klawsoli 9, 10 u 13 javveraw. Dawn il-klawsoli jistipulaw rispettivament li l-bejgh huwa soggett ghall-verifika dwar il-validita' tat-titlu tal-venditrici; li l-fond inbena skont il-ligi u bil-permessi rekwizit; u li l-bejgh kien soggett ghall-ghotja ta' self mill-Bank.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Ikkonsidrat li permezz tal-artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili:

"(1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhal ma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx 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." Id-dispozizzjonijiet

dwar il-weghda ta' bejgh, ighoddu ghall-weghda ta' xiri. (**Artikolu 1360 tal-Kap 16**).

Illi izda tali promessa ta' bejgh u/jew xiri ma tibqax veljanti kemm-il darba jkun hemm raguni valida fil-ligi li persuna ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt minhabba l-fatt li ma tkunx tista' ssehh kundizzjoni li fuqha jkunu ftehmu. (*Vide* **Goeffrey Austin Pleasant et vs Carmelo sive Lino Caruana** (Appell Kummercjali - 7 ta' Lulju 1998 – LXXXII.ii.223).

Illi inoltre`, huwa principju kardinali li "*l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in bona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi".* Dan il-principju gie soffermat fis-sentenza "**Gianni Cefalu et vs Paul Gauci nominee**" (P.A. (JAF) – 19 ta' Jannar 1996 – LXXX.iv.1359) (*Pacta sunt servanda*).

<u>L-eccezzjonijiet dwar in-nullita` tal-konvenju:</u>

L-intimata qed tikkontendi li l-imsemmi konvenju huwa null, kwindi m'hemmx lok li taddivjeni ghall-kuntratt finali. Illi hija qed issostni lil-konvenju mertu ta' dan il-kaz, huwa null fuq zewg binarji. Fl-ewwel lok, qed tigi eccepita n-nullita` tal-konvenju mertu *stante* li qatt ma rceviet id-depozitu msemmi fi klawsola tlieta (3) tal-istess konvenju. It-tieni raguni giet issollevata b'risposta ulterjuri li ser tigi trattat aktar 'il quddiem.

It-tielet klawsola tistipula:

"This promise of sale is being made and accepted by the parties in consideration of the global price of eighty eight thousand and five hundred Euro (Euro 88,500), out of which global price, the purchaser is hereby paying a deposit of eight thousand eight hundred and fifty euro (Euro 8,850) as a deposit on account of the purchase price, which deposit shall be kept by the Notary Sam Abela till when clauses nine (9), ten(10), and thirteen (13) of this promise of sale agreement are fulfilled".

Ikkonsidrat li din l-eccezzjoni hija manifestament infondata kemm guridikament kif ukoll fattwalment.

Kif inhi impostata, hija guridikament insostenibbli billi n-nuqqas ta' osservanza ta' obbligazzjoni essenzjali fi ftehim sinallagmatiku ma jwassalx ghan-nullita' tal-ftehim. Semmai l-ftehim jibqa' validu izda l-kontraent l-iehor jista' jinhall mill-obbligi tieghu/taghha.

Ukoll kif gie osservat mid-difensur tar-rikorrent, il-kuntratt finali ta' kompravendita ma kienx assoggettat ghall-kondizzjoni dwar il-hlas tad-depozitu. Kwindi, anke jekk *dato ma non concesso*, irrizulta li dan id-depozitu ma thallasx, l-intimata ma tistax tistrieh fuq dan il-fatt biex ma tonorax l-obbligazzjonijiet taghha skont il-konvenju.

Dan premess, jirrizulta mill-atti li, kontrarjament ghal dak sostnut mill-intimata, id-depozitu pattwit thallas fuq il-konvenju *ai termini* tal-ftehim imsemmi. Dan huwa kkonfermat kemm mix-xhiedha tan-Nutar Dr.Olivia Micallef kif ukoll mix-xhieda tar-rapprezentanta tal-Bank of Valletta plc Joanna Bartolo. Din esebiet kopja tac-cekk mahrug minn Adrian Falzon, fid-data tal-konvenju precizament fl-ammont ta' Ewro 8,850 (fol 100 tal-process). Hija immaterjali li dan il-hlas gie imholli f'idejn in-Nutar Sam Abela, billi n-Nutar Micallef tahdem fl-ufficcju tan-Nutara Abela, kif jidher mit-timbru taghha fuq il-konvenju meta iffirmat bhala xhud tal-firem tal-kontraenti. In-Nutar Sam Abela xehed u kkonferma li l-ufficju tieghu jzommu kont bankarju ghad-depoziti kollha u dan hu intestat f'ismu. Hu kkonferma li dan id-depozitu baqa' jinzamm mill-ufficcju tieghu skont l-istess konvenju.

Inoltre, skont il-konvenju, dan id-depozitu ma kellux jithallas lill-intimata imma kellu jinzamm fil-kustodja tan-Nutar sakemm tliett kondizzjonijiet imfissra fil-klawsoli 9, 10 u 13 jigu soddisfatti u l-bejgh finali seta' jsir. Ghalhekk l-intimata hija zbaljata meta tippretendi li d-depozitu kellu jithallas lilha billi dan mhuwiex rifless fl-istess ftehim.

Tajjeb jigi affermat ukoll li mill-provi esebiti mal-istess rikors promotur, jirrizulta permezz tar-ricevuta esebita Dok AF3 li thallset it-taxxa provizjorja ghar-registrazzjoni tal-konvenju lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Fid-dawl tas-suespost, dak eccepit dwar in-nullita` tal-konvenju abbazi tal-karenza tal-hlas ta' depozitu, ma jregix, kwindi tichad l-ewwel eccezzjoni tar-risposta tal-intimata.

It-tieni eccezzjoni tal-intimata - Kawza Gusta

Illi l-intimata sostniet ukoll fir-risposta taghha li hija ma setghetx tersaq ghall-kuntratt finali sabiex tigi trasferita l-proprjeta`, *stante* li kellha kawza gusta biex ma ma tonorax l-obbligazzjoni taghha li tersaq ghall-kuntratt finali.

Izda l-intimata baqghat ma specifikatx x'kienet il-kawza gusta hlief dak ilmentat minnha li d-depozitu ma giex rilaxxat. Din il-prova kien jinkombi fuqha u baqghet karenti.

Anzi l-uniku ragun li seta' jigi kkonsidrat bhala kawza gusta, u cioe`, in-nuqqas tal-intimata li tirregolarizza l-pozizzjoni taghha mal-Bank u tottjeni *waiver* tad-drittijiet tal-Bank fuq il-proprjeta`, semmai jikkostitwixxi gusta kawza ghar-rikorrent biex ma jigix imgieghel jixtri l-fond.

Jirrizulta mill-assjem tal-provi, li l-*waiver* mill-Bank ma kinitx inharget, liema *waiver* kienet necessarja sabiex jinxtara l-fond *stante* li kien ghad hemm dejn inkombenti fuq il-proprjeta` mertu tal-konvenju. Dan id-dejn kien jaqbez il-prezz stipulat. Madankollu kif ikkonfermat minn Nutar Olivia Micallef fix-xhieda, hi kienet taf li l-intimata ma marritx tkellem il-Bank ghalkemm kienet qaltilha li ser taghmel dan. Ghalhekk, jigi dedott, li l-intimata ma jidhirx li kellha l-interess li taghmel dak li kien hemm bzonn sabiex

tottjeni *waiver* mill-Bank biex ikun jista' jsir il-kuntratt finali. Dan kien jinkombi fuqha u certament *semmai* jikkostitwixxi raguni ghax-xerrej biex ma jesegwixxix il-konvenju.

Ghalhekk, l-intimata ma rnexxiliex tipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li kellha kawza gusta biex ma tersaqx ghall-kuntratt u konsegwentement anke din it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni Ulterjuri

Fir-risposta ulterjuri taghha, l-intimata eccepiet in-nullita` tal-konvenju *stante* li kien hemm zbalji fl-isem tax-xerrej prospettiv u fid-data tal-iskadenza tieghu. Dawn gew korreguti minn Nutar Olivia Micallef minghajr il-kunsens tal-partijiet.

In-Nutar Micallef ikkonfermat li dawn kienu zball jew *typo* taghha u ghalhekk, hi ghamlet il-korrezzjonijiet mehtiega fil-konvenju mertu ta' dan il-kaz.

Il-korrezzjonijiet jikkonsistu f'korrezzjoni ta' isem il-kumpratur, ossija billi tnizzel il-kunjom "Lanzon" minflok il-kunjom "Falzon". Il-korrezzjoni l-ohra tikkonsisti f' korrezzjoni fid-data tal-iskadenza tal-konvenju billi d-data "6 ta' April 2015" giet korretta ghal "6 ta' April 2016" . In-Nutar Micallef ikkonfermat fix-xhieda taghha li dawn il-korrezzjonijiet saru qabel gie registrat il-konvenju.

Illi fil-kaz odjern, l-ftehim jikkonsisti f'skrittura privata mhux att notarili fejn ir-raguni ta' nullita' li qed tqajjem l-intimata tirreferi ghall-korrezzjoni maghmula minn Nutara minghajr il-kontro-firma tal-partijiet. In-Nutar iffirmat biss bhala xhud tal-firem izda *ex admissis* irredigiet il-ftehim.

Ikkonsidrat li b'din l-eccezzjoni, l-intimata qed tqajjem raguni ghar-rexxissjoni ta' ftehim. **Skont l-artikolu 1212 tal-Kap 16,** kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.

Illi hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti li l-izbalji fil-ftehim originali kienu biss zbalji dattilografici u ma jwasslux ghan-nullita' tal-ftehim.

Ikkonsidrat li, ghal dak li jirrigwarda l-isem tal-kompratur, ghalkemm dan gie korrett minn Lanzon ghal Falzon, in-numru tal-karta tal-identita' tieghu baqa' l-istess u ma kienx jirrikjedi l-ebda korrezzjoni. Dan jikkonforta l-ispjegazzjoni tan-Nutar li l-izball kien biss zball dattilograiku jew *typo.* Effettivament huwa n-numru tal-Karta tal-Identita' li jservi l-iktar biex jidentifika persuni ghall-fini ta' kuntratti u b'hekk din il-Qorti hija soddisfatta li l-kumpratur kien identifikat skont il-Ligi. Inoltre, il-firem fuq il-konvenju huma taz-zewg kontraenti u ma hemm l-ebda suggeriment li dak li ffirma fuq il-konvenju mhuwiex l-istess persuna li mieghu l-intimata kienet qed tinnegozja, cioe', ir-rikorrent.

Ghal dak li jirrigwarda d-data tal-iskadenza tal-konvenju, din il-Qorti tqies li huwa evidenti li dan kien zball dattilografiku jew *typo*. Il-konvenju sar fis-6 ta' Ottubru 2015 u ma jistax ikun li kellu validita' sas-6 ta' April 2015. Huwa car u manifest li s-sena tnizzlet hazin bi zball u mhux b'xi intenzjoni qarrieqi.

Illi dan kollu gie kkonfermat minn-Nutar Olivia Micallef bil-gurament li spjegat ukoll li dawn kienu zbalji ta’ *typos* li gew irrangati qabel ir-registrazzjoni tal-istess konvenju. Din il-Qorti ma nghatat l-ebda raguni ghaliex ghandha tiddubita mix-xhieda tan-Nutar Micallef u mill-ispjegazzjoni taghha.

Dan premess, ikkonsidrat li ma jistax jinghad li hemm irregolaritajiet f’dan il-konvenju li jistghu iwasslu ghan-nullita` tieghu kif eccepit mill-intimata. Allegazzjoni bhal din, li kienet marbuta kwazi *en passant,* ma’ akkuza ta' qerq da parti tar-rikorrenti, hija serja u gravi u tirrikjedi provi inkonfutabbli u bazi guridika cara biex tirnexxi. Fil-kaz odjern, dawn l-affermazzjonijiet saru b'leggerezza u irresponsabbilita`.

Ghaldaqstant, tichad ukoll l-eccezzjoni sollevata fir-risposta ulterjuri tal-intimata.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-

intimata ghar-ragunijiet spjegati, tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent kif gej:

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuta naqset milli tersaq ghall-publikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju bejn il-partijiet tas-6 ta' Ottubru, 2015, ghax-xiri u l-bejgh tal-immobbli fil-Gzira kif deskritt fir-rikors guramentat, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati skont dokument AF1, minghajr raguni tajba u valida fil-Ligi jew skont il-konvenju.

2. Tilqa’ t-tieni talba u tikkundanna lill-konvenuta sabiex tersaq ghal pubblikazzjoni tal-att finali ghax-xiri u l-bejgh tal-imsemmi mmobbli fil-Gzira, taht il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju imsemmi, bejn il-partijiet tas-6 ta' Ottubru 2015 (Dok AF1) u dan fi zmien perentorju ta' tliet (3) xhur millum.

3. Tilqa’ t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar Olivia Micallef jew b'sostituzzjoni ghaliha, lin-Nutar Sam Abela, biex tippubblika l-att relattiv tax-xiri u bejgh hawn fuq imsemmi fis-sittax (16) ta' Ottubru 2019 f'nofsinhar, fil-bini tal-Qrati Superjuri ta' Malta u tinnomina lill-Avukat Dottor Rose Galea Testaferrata kuratrici biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att pubbliku ta' kompravendita.

L-ispejjez - inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 5 ta’ April 2016 u tal-Mandat ta’ Inibizzjoni - jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
09 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
09 ta' Lulju 2019