QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Marzu 2020

Numru 5

Rikors numru 984/13 SM

Jurgen Lee Borg

v.

Ramon Cassar u Alex u Rita konjuġi Cassar rispettivament

Il-Qorti:

1. Il-konvenuti appellaw minn sentenza *in parte* tal-Prim'Awla tal-11 ta' Ottubru, 2018 li biha laqgħet l-ewwel ħames talbiet tar-rikors ġuramentat u ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet.

2. Bl-ewwel ħames talbiet l-attur talab:

"(i) Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kunsens tar-rikorrent fil-kuntratt pubbliku datat 9 ta' Mejju, 2008 in atti Nutar Ian Castaldi Paris illi permezz tiegħu r-rikorrent xtara u akkwista mingħand l-intimat Ramon Cassar in kwantu għal nofs indiviż u mingħand Alex u Rita, konjuġi Cassar in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor l-appartament fil-livell ta' groundfloor formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti b'entratura komuni bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31) fi Triq San Vincenz, Sliema kien vizjat minn qerq da parti tal-intimati li ma qalux il-verita' lir-rikorrent li l-fond huma kienu qed ibiegħulu kien soġġett għal ċens temporanju u mhux għal ċens perpetwu u/jew minn żball ta' fatt fuq in-natura tal-fond li r-rikorrent kien qiegħed jixtri mingħand l-intimati u ċioe post suġġett għal ċens temporanju mentri fil-kuntratt ġie dikjarat li huwa soġġett għal ċens perpetwu;

"*(ii) tiddikjara għalhekk illi l-kuntratt pubbliku datat 9 ta' Mejju, 2008 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris illi permezz tiegħu r-rikorrent xtara u akkwista mingħand l-intimat Ramon Cassar in kwantu għal nofs indiviz u mingħand Alex u Rita, konjuġi Cassar in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor l-appartament fil-livell ta' groundfloor formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti b'entratura komuni bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31) fi Triq San Vincenz, Sliema huwa null u bla ebda effett stante illi l-kunsens tar-rikorrent qua kompratur kien vizjat minn qerq da parti tal-intimati u/jew minn żball ta' fatt;*

"*(iii) konsegwentement tiddikjara u tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt pubbliku datat 9 ta' Mejju, 2008 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris illi permezz tiegħu r-rikorrent xtara u akkwista mingħand l-intimat Ramon Cassar in kwantu għal nofs indiviż u mingħand Alex u Rita, konjuġi Cassar in kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor l-appartament fil-livell ta' groundfloor formanti parti minn blokk ta' żewġ (2) appartamenti b'entratura komuni bin-numru uffiċjali wieħed u tletin (31) fi Triq San Vincenz Sliema;*

"*(iv) Tinnomina nutar pubbliku sabiex jilqa' u jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni;*

"*(v) Tiffissa data, lok u ħin għall-pubblikazzjoni tal-att relattiv ta' rexxissjoni u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati jew min minnhom fl-eventwalita' tal-kontumaċja tagħhom*".

3. L-ezzezzjonijiet li ċaħdet l-ewwel Qorti huma li:

i. M'huwiex minnu li l-kunsens tal-attur ittieħed b'qerq jew li kien hemm żball ta' fatt.

ii. Il-konvenuti biegħu il-fond bl-istess mod kif xtrawh.

iii. M'hemmx ir-rekwiżiti tal-allegat qerq jew żball ta' fatt.

4. L-ewwel Qorti bis-sentenza tal-11 ta' Ottubru, 2018 rraġunat li wara li kkonsidrat x'tgħid il-ġurisprudenza, għandu jkun paċifiku li l-fatti tal-kawża jistgħu verament jitqiesu bħala żball sostanzjali determinanti.

5. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassarha u tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

6. Għal dak li jirrigwarda l-fatti rilevanti, il-qorti tirreferi għall-paragrafu 10 tas-sentenza tal-ewwel Qorti fejn hemm elenkati il-fatti prinċipali.

7. B'kuntratt tad-9 ta' Mejju, 2008 pubblikat min-nutar Ian Castaldi Paris, l-attur xtara mingħand il-konvenuti l-appartament numru 31, Saint Vincent Street, Sliema. Fil-kuntratt hemm dikjarat li l-fond hu soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.25. Żmien wara l-kuntratt, l-attur skopra li fir-realta' ċ-ċens kien temporanju.

8. L-attur talab għar-rexxissjoni ta' dak il-kuntratt minħabba allegat qerq tal-konvenut u żball ta' fatt peress li meta xtara ingħata x'jifhem li l-fond kien soġġett għal ċens perpetwu filwaqt li fir-realta' kien ċens temporanju li jiskadi fis-sena 2027.

9. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżenta fl-ewwel Qorti, l-attur iddikjara li "*3.18 ..... wieħed irid jikkonċedi illi l-element tal-qerq mhuwiex suffiċjentement ippruvat*". Għalhekk hu evidenti li l-attur ma baqax jinsisti fuq il-kawżali li titratta l-allegat qerq tal-konvenuti. Baqa' għalhekk il-kawżali dwar vizzju ta' kunsens minħabba żball ta' fatt.

10. L-Artikolu 976 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

> *"(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullita tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza infisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim"*.

11. Fis-sentenza **Avv. Dr Giuseppe Agius noe v. F.S. Vassallo et noe** (Vol. XXIV.i.1134),[1] il-Qorti tal-Appell qalet:-

> *"L'articolo 682 di detta Ordinanza, corrispondente all'articolo 1110 del Codice Civile Italiano, stabilisce che l'errore di fatto non produce la nullita' della convenzione se non quando cade sulla sostanza stess della cosa che ne e' l'oggetto. Sono varie le opinioni intorno a che cosa si debba intendere per 'sostanza' si nella dottrina francese che nella dottrina italiana; ma il Giorgi, seguendo la teoria piu' plausibile e piu' largamente accettata, ritiene al Vol. IV Teoria delle Obbligazioni, numero marginale 31, che il criterio sottinteso dal legislatore sul significato della parola 'sostanza'* ***e' interamente subbiettivo vale a dire, un criterio tutto relativo al modo con cui veniva considerato l'oggetto della convenzione dal contraente che si e' ngannato***".

[1] Saret riferenza għaliha fis-sentenza tal-Prim'Awla tas-17 ta' Lulju, 1945 fl-ismijiet **Joseph Navarro vs Michael Pizzuto** (Vol. XXXII.ii.157).

12. Meta sar it-trasferiment meritu tal-kawża, l-attur bħala x-xerrej kien qiegħed jissoponi li ċ-ċens kien wieħed perpetwu. Hemm differenza sinifikanti bejn ċens temporanju u dak perpetwu. L-attur stess xehed, li fl-istadju qabel m'akkwista, in-nutar Castaldi Paris kien infurmah li l-fond soġġett għal ċens annwu u perpetwu. Mill-atti ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni li dak it-tip ta' żball hu sostanzjali. Dan apparti li għandu jkun ovvju li l-attur ma kienx ser jixtri l-fond fis-sena 2008 għall-prezz ta' €69,551.83 kieku kien jaf li ċ-ċens kien jagħlaq fis-sena 2027.

13. L-appell tal-konvenuti hu bażat fuq l-argument li l-iżball li ħa l-attur ma kienx *'skużabbli'*, u għaldaqstant ma kienx hemm bażi għar-rexxissjoni tal-kuntratt. Huma jsostnu li:

> "*Jirriżulta fil-każ in eżami illi l-affidament li għamel ir-rikorrenti appellat ma kienx dovut għal xi 'asserzjoni ineżatta' tal-esponenti u lanqas ta' xi għemil doluż prattikat mill-istess esponenti iżda huwa ippresta fidi fuq ir-riċerki kondotti min-Nutar tiegħu stess, u fuq is-serħan tal-moħħ li inklulka fih il-Bank mutwant illi l-fond li kien qiegħed f'dak il-mument ta' żmien jakkwista kien tabilħaqq soġġett għall-ċens perpetwu*".

14. Il-qorti tosserva li kienu l-konvenuti stess li fil-kuntratt ta' bejgħ iddikjaraw li l-fond kien soġġett għal ċens perpetwu. Fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom stess hemm dikjarat l-istess (kuntratt pubblikat min-nutar Dr Kristel-Elena Chircop fil-31 ta' Ottubru, 2005).

15. Il-konvenuti argumentaw li mill-provi kien irriżulta li n-nutar li ppubblika l-att ta' akkwist tal-attur, għamel riċerki li jmorru lura 10 snin. Komplew li kien biss wara li tfaċċa ċertu George Debono li ppretenda li hu d-direttarju tal-fond u fit-23 ta' Diċembru, 2010 ppreżenta protest ġudizzjarju, li qamet il-kwistjoni.

16. Hu fatt li n-nutar li ppubblika l-att seta' għamel iktar riċerki li jkunu jindirizzaw iċ-ċens. Kieku saru, jidher li seta' jsir jaf li ċ-ċens m'huwiex perpetwu iżda temporanju. F'dan ir-rigward hemm il-kuntratti tat-2 ta' Lulju, 1911, 23 ta' Diċembru, 1936 u 24 ta' Lulju, 1937. Pero' l-fatt li ma sarux riċerki li jmorru daqstant lura fis-snin, ma jfissirx li l-attur kien b'xi mod negliġenti jew li l-iżball m'huwiex skużabbli. L-attur inkariga nutar sabiex isir dak li hemm bżonn biex jakkwista l-fond. Hu ħalla f'idejn in-nutar Castaldi Paris. M'hemmx prova li l-attur ta xi ordni lin-nutar sabiex ma jagħmilx riċerki jew illimitalu t-tip ta' riċerki li għandhom isiru jew il-perjodu ta' żmien li għandhom ikopru.

17. F'kull każ m'hemmx obbligu fuq xerrej li jagħmel riċerki li jmorru lura għal dawk is-snin kollha. Anzi l-qorti tgħid li ma tara l-ebda skop għalfejn ix-xerrej kellu jmur daqstant lura, sabiex ikollu serħan tal-moħħ dwar it-titolu tal-bejjiegħa. Dan meta tikkunsidra dak dikjarat f'kuntratti preċedenti għal dak tal-attur, u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li ċ-ċens seta' kien temporanju. Qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-attur

kien hemm xejn inqas minn tlett (3) kuntratti oħra li saru min-nutara differenti u li fihom kien dikjarat li ċ-ċens hu perpetwu (inkluż dawk pubblikati min-nutar Dr Remigio Zammit Pace tal-25 ta' Novembru, 1995 u tan-nutar Dr John Hayman tal-11 ta' Ottubru, 1988). Ma kien hemm l-ebda indikazzjoni jew ħjiel li dak il-fatt seta' kien żbaljat. Dan hu evidenti wkoll mid-deposizzjoni tan-nutar Dr Castaldi Paris, tal-attur u l-konvenuti stess.

18. Il-fatt li n-nutar kien magħżul mill-attur ma jbiddel xejn. Dan apparti li l-konvenuti kienu parti għall-kuntratt u bħala bejjiegħa ddikjaraw li l-fond kien soġġett għal ċens perpetwu. Il-konvenuti biegħu l-fond lill-attur bħala suġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.25. Irrispettivament kinux jafu jew le li ċ-ċens kien temporanju, huma stess taw lok għall-iżball. Gordon Attard, aġent tal-proprjeta mad-Dhalia, stess xehed li l-konvenut kien infurmah li l-fond kien soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm0.25. Żied li l-konvenut Alex Cassar poġġa l-fond għall-bejgħ, u Dhalia bdiet tirreklamah b'ċens perpetwu ta' Lm0.25 (ara wkoll *Agency Agreement* a fol. 52). Għalhekk hu evidenti li l-konvenuti taw lill-attur x'jifhem li ċ-ċens kien perpetwu u mhux temporanju.

19. Il-konvenuti argumentaw ukoll li ma kinux daħku bl-attur. Pero' għar-rexxissjoni ta' kuntratt minħabba żball ta' falt, m'hemmx għalfejn li l-

parti l-oħra tkun daħket bil-parti li l-kunsens tagħha jkun vizjat bi żball ta' fatt.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

Ir-Reġistratur għandu jibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smiegħ tal-kawża għal kontinwazzjoni dwar it-talbiet u eċċezzjonijiet li fadal x'jiġu deċiżi.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb