QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 6

Rikors numru 92/2004PC

Jeffrey u Annie konjuġi Farrugia

v.

Salvina Xuereb mart Carmelo Xuereb f'isimha u bħala mandatarja ta' ħutha imsefrin Concetta Carmelo Vella; Lorenzo Xuereb; Giuseppa mart Nikola Xerri; u Carmela mart John Cassar; u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2005 Carmelo Cauchi kien awtorizzat jintervjeni *in statu et terminis*; u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2007 Mario Cauchi, Joseph Cauchi u Jane mart Carmel Vella kienu awtorizzati jintervjenu *in statu et terminis*

Il-Qorti:

1. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tal-24 ta' Ottubru 2017, li biha laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti fir-rigward ta' art bl-isem ta' Fonzu,

Xewkija, Għawdex sabiex ma jbiegħux l-art lill-atturi minħabba qerq, u ċaħdet it-talbiet tal-atturi in kwantu tirreferi għall-imsemmija art. Fiċ-ċitazzjoni l-atturi talbu sabiex il-Qorti:

> *"1. Tikkundannakom tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur l-atturi tal-art hawn fuq deskritti, bil-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju.*
>
> *"2. Taħtar kuratur sabiex jirrapreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att, liema att għandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku Kristen Dimech, jew Nutar ieħor illi jiġi sostitwit għalih, fil-jum, ħin u lok illi jiġi għaldaqstant iffissat minn din il-Qorti".*

2. Il-parti dispożittiva tas-sentenza taqra:-

> *"1.Filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta proprio et nomine fir-rigward (a) tal-art ta' Fonzu msemmija fil-konvenju tat-23 ta' Frar 2004, minħabba qerq da parti tal-attur, u (b) l-ishma mir-raba' 'taċ-Ċnus ta' San Gwann' kif indikati fiċ-ċitazzjoni, minħabba skorrettezza fihom, tiċħad it-talba tal-atturi biex il-konvenuta proprio et nomine tiġi mġiegħla tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ tal-istess raba' 'ta' Fonzu', mentri tilqa' t-talba tagħhom fir-rigward tal-bejgħ tar-raba' 'taċ-Ċnus ta' San Gwann' imsemmija f'dan il-konvenju, b'dana li l-ishma tal-konvenuta proprio et nomine minn dan ir-raba' huma kif stabbiliti f'din is-sentenza u mhux kif indikati fiċ-ċitazzjoni.*
>
> *"2.Għall-fini tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, tinnomina lin-Nutar Dr Kristen Dimech li għandu jippubblika dan l-att nhar is-Sibt 16 ta' Diċembru 2017 fl-uffiċċju tiegħu fl-għaxra u nofs ta' filgħodu (10.30a.m) u lill-Avukat Dottor Claire Caruana għall-eventwali kontumaċi.*
>
> *"Fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż għandhom ikunu sopportati nterament mill-atturi. Dawk tal-intervenuti fil-kawża jibqgħu a karigu tagħhom".*

3. Il-parti rilevanti tas-sentenza għall-finijiet tal-appell tal-atturi hi s-segwenti:

> *"Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jittentaw jiksbu l-esekuzzjoni ta' konvenju redatt bejnhom u l-konvenuta proprio et nomine u oħrajn dwar il- bejgħ lilhom ta' żewġ biċċiet raba' fix-Xewkija, Għawdex. Il-*

konvenuta proprio et nomine qed tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt relattiv għax allegatament dan kien ivvizzjat b'qerq u raġġiri li bihom ġiet ingannata f'diversi elementi tiegħu.

"Ġara illi l-partijiet flimkien ma' oħrajn, kollha werrieta ta' ċertu Salvatore Spiteri, kienu ilhom sa mis-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) involuti f'kawża għad-diviżjoni tal-assi ereditarji tiegħu. Fil-mori tas-smiegħ ta' dik il-kawża l-partijiet ftehmu li jipprovaw isibu l-bejgħ tal-beni mmobbli formanti parti minn dan il-wirt biex jevitaw li dawn jinġiebu għall- bejgħ b'liċitazzjoni ordnata mill-Qorti. Wara li għal xi raġuni jew oħra ma rnexxilhomx jiltaqgħu fl-uffiċċju ta' xi ħadd mill-avukati li kienu qed jippatroċinawhom f'dik il-kawża, l-partijiet iltaqgħu fil-garage ta' wieħed mill-kondividendi. Fl-14 ta' Frar 2004 ġiet iffirmata skrittura li permezz tagħha ftehmu li jipprovaw isibu l-bejgħ ta' dawn il-beni mmobbli għall- prezz indikat fuq l-istess skrittura. Sa ġimgħa wara kien instab il-bejgħ għal tnejn minn dawn il-beni, u ċioe' ż-żewġ biċċiet raba' mertu ta' din il-kawża. Minnufih fit-23 ta' Frar 2004 ġie ffirmat il-konvenju in kwistjoni. Skont l-istess konvenju l-att finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn sitt xhur minn dik id-data. Meta kienet qed toqrob l-iskadenza ta' dan il-konvenju, u peress li kien hemm suspett li l-konvenuta proprio et nomine ma kenitx ser tersaq għall-kuntratt, l-atturi, biex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom skont il-liġi, bagħtulha ittra uffiċċjali biex jintimawha tersaq għall-pubblikazzjoni tiegħu. Billi l-konvenuta baqgħet inadempjenti, saret il-kawża relattiva entro t-terminu konċess mill-liġi bl-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

"Kif jirriżulta mill-eċċezzjonijiet mogħtija mill-konvenuta proprio et nomine, hija rrifjutat li tersaq għal dan il-kuntratt għax allegatament ġiet ingannata dwar il-valur reali ta' dawn il-beni u s-sehem proprju tagħha u ta' ħutha mill-istess proprjeta`'.

"Fil-każ in eżami jirriżulta li meta l-partijiet iltaqgħu fil-garage ta' Carmelo Cauchi, l-intenzjoni kienet li jippruvaw isibu huma stess il-bejgħ tal-beni in diviżjoni spettanti lilhom mill-eredita' ta' Salvatore Spiteri, antenat komuni tagħhom, biex jevitaw li dawn jinġiebu għall-bejgħ in subbasta, bħala konsegwenza ta' sentenza fil-kawża għad-diviżjoni tal-istess beni li kienet għadha pendenti, u dana fuq suġġeriment li kien sar waqt is-smiegħ tal- kawża. Huwa evidenti li min assista lin-nutar Dimech biex jirrediġi l- iskrittura tal-14 ta' Frar 2004, kellu f'idejh ir-rapport tal-periti ġudizzjarji nominati fil-kawża għad-diviżjoni· Dan għaliex jidher li l-prezzijiet li ġew iffissati fuq dik l-iskrittura kienu bbażati fuq l-istejjem li kien għamel il-perit Emanuel Vella bħala perit tekniku f'dik il-kawża. Stranament pero', filwaqt illi għall-beni mmobbli l-oħra kollha il-prezz li l-partijiet ftehmu dwaru kien xi ftit jew wisq ogħla minn dak li kien iffissa l-perit tekniku, fir-rigward tar- raba' "ta' Fonzu", il-partijiet żammew eżattament il-prezz li kien stabilixxa l-perit tekniku, u ċioe' dak ta' Lm130,000, bid-differenza kbira, pero', illi għalkemm il-perit tekniku kien stabilixxa dan il-valur għan-nofs indiviż ta' dan ir-raba', fl-iskrittura in kwistjoni, ġie dikjarat:

“(5) il-bicca art ‘ta’ Fonzu’, Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta’ circa 4495 m.k. jew kejl verjuri, ghall-prezz ta’ Lm130,000. ...”.,

“bl-intendiment għalhekk li l-intier tar-raba’ kollu kellu jinbiegħ għal dak il- prezz, u mhux biss in-nofs indiviż tiegħu, u għalhekk il-valur ta’ din l-art kien qed jiġi dimezzat, minflok ma jingħata prezz ogħla bħal ma sar għall- beni l-oħra.

“Għall-eredi l-oħra ta’ Salvatore Spiteri, firmatarji ta’ dik l-iskrittura, dan ma kien ser jagħmel ebda differenza, għax bħala werrieta tiegħu, huma setgħu jibbenefikaw biss mir-rikavat tal-bejgħ tan-nofs indiviż ta’ dik l-art, u l-prezz ta’ Lm130,000 kien appuntu l-valur stabilit għan-nofs indiviż tagħha. Imma għall-konvenuta u ħutha, ulied Vincenza Spiteri, kien ser ifisser telf ta’ mill-inqas Lm130,000 oħra bejniethom. Dan pero’ l-konvenuta saret taf bih wara li kkonsultat ma’ avukat li ma kenitx il-legali tagħha fil-kawża għad-diviżjoni, imma sfortunatament meta kien ġia ġie ffirmat il-konvenju tat-23 ta’ Frar 2004. Dakinhar saret taf li Salvatore Spiteri kellu biss in-nofs indiviż minn dik l-art, kif wara kollox kien ġia ġie konfermat mill-periti ġudizzjarji fir-relazzjoni tagħhom, għax in-nofs indiviż l-iehor kien jappartjeni lill-ommha, it-tieni mara tiegħu, billi din l-art kienet inxtart waqt iż-żwieġ tiegħu magħha. Din ir-rivelazzjoni kienet għalhekk tbiddel għal kollox is-sitwazzjoni. Il-konvenuta u ħutha l-oħra, eredi ta’ Vincenza Spiteri, kienu nkonxjament ser jiġu mċaħda minn nofs il-valur sostanzjali li kien stabilixxa l-perit tekniku għal dik l-art.

“Sinjifikanti kif fuq il-konvenju in kwistjoni l-ishma tal-vendituri mill-beni li kienu ser jinbiegħu ma ġewx dikjarati u ġew riservati għall-kuntratt finali. Dan meta faċilment seta’ sar b’sempliċi referenza għar-rapport tal-periti ġudizzjarji, minn fejn joħorġu kjarament dawn l-ishma, għalkemm fir- rigward tal-eredita’ ta’ Salvatore Spiteri biss. Madankollu, min kellu aċċess għall-istess rapport kien jaf li Salvatore Spiteri kellu biss nofs indiviż mill-art “ta’ Fonzu”. Ħaġa pero’ li nżammet mistura għall-konvenuta, kif stqarret fl-affidavit tagħha. Mhux hekk biss, talli ngħatat ukoll l-impressjoni li din l-art kienet green area u għalhekk mhux fabbrikabbli, meta l-perit tekniku ddikjara li minkejja li kellha faċċata xi ftit ristretta, seta’ jsir internal development fiha.

“Fl-iskrittura tal-14 ta’ Frar 2004 il-partijiet kienu ddikjaraw li:

“Ahna ‘l hawn fuq imsemmija proprio et nomine qeghdin naqblu u nobbligaw ruhna reciprokament illi l-immobbli hawn elenkati u li pjanta taghhom qed tigi hawn annessa mal-prezenti jinbieghu ghall-prezzijiet hawn indikati sabiex f’kaz li ngibu dawn il-prezzijiet ahna bla ebda mod ma noggezzjonaw ghat-trasferiment u anzi naghtu l-kunsens taghna b’mod immedjat u solidali u nersqu ghall-konvenji/atti ta’ bejgh relattivi fi zmien tlett ijiem minn meta hekk nigu mitluba mill-ko-vendituri u komproprjeta`rji....Dan il-ftehim jibqa’ jghodd sa zmien sena millum.”

> *"Kien għalhekk li l-konvenuta ħassitha obbligata biex gimgħa wara tersaq għall-konvenju in kwistjoni, inkonxja li Charles Farrugia, li jidher li kien id- deus ex machina wara din l-iskritura, forsi ma' xi uħud oħra mill-firmatarji, kien f'kollużjoni man-neputi tiegħu, l-attur presenti, ko-eredi ieħor ta' Salvatore Spiteri, u firmatarju ieħor fuq dik l-iskrittura, biex l-art "ta' Fonzu" tinbiegħ lilu bi prezz li żgur ma kienx jirrifletti l-valur proprju tagħha.*
>
> *"Konsegwentement kellha raġun il-konvenuta u kienet ġustifikata li, meta saret taf bl-ingann tal-attur, rrifjutat li tersaq għall-kuntratt ta' bejgħ ta' din l-art. Mhux pero' l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-art l-oħra milquta b'dan il-konvenju, u ċioe' dik magħrufa bħala "iċ-Ċens ta' San Ġwann". Din kellha tinbiegħ għall-prezz ta' Lm60,000, li kien Lm10,000 iżjed minn dak stabilit mill-perit tekniku. Fuq din l-art il-konvenuta ma qalet xejn, u anqas ma rriżulta li dwarha kien hemm xi qerq fil-konfront tagħha. Imma mbagħad kellha raġun il-konvenuta teċċepixxi li l-ishma li kellha hi u ħutha, rappresentati minnha, minn dan ir-raba', kif indikati mill-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom kienu skorretti. Dan għaliex bħala ko-eredi ta' ommhom, li wirtet wieħed minn disa' (1/9) partijiet ndiviżi minn dan ir-raba' mingħand żewġha, hi u dawn l-erba' ħutha l-oħra, bejniethom għandhom ħamsa minn tlieta u sittin parti (5/63) ndiviżi minnha u mhux kif erronjament dikjarat fiċ-ċitazzjoni".*

4. B'rikors preżentat fid-9 ta' Novembru 2017 l-atturi appellaw mis-sentenza filwaqt li l-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

5. Ovvjament l-appell tal-atturi jitratta biss l-art ta' Fonzu. Għal dak li jikkonċerna l-porzjon art 'taċ-Ċnus ta' San Gann', il-konvenuti m'appellawx u għalhekk dik il-parti tas-sentenza saret ġudikat għoxrin jum wara d-data tas-sentenza tal-ewwel Qorti.

Fatti.

6. Fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali kien hemm kawża fl-ismijiet **Paul Spiteri et v. Maria Saliba** (61/1998) sabiex jinqasam il-wirt ta' Salvatore Spiteri li kien miet fis-sena 1971. Kawża deċiża fit-23 ta' Mejju 2014 (ara verbal a fol. 378).

7. Salvatore Spiteri kien miżżewweġ darbtejn, l-ewwel lil Marianna xebba Saliba u kellhom sebat itfal (Giovanna Farrugia, Paul, Maria Saliba, Giuseppa Gauchi, Salvina Xuereb, Joseph, u Carmela Debrincat aħwa Spiteri). Wara żżewweġ lil Vincenza xebba Magro u kellu lit-tifel Michael Spiteri. Vincenza kellha tfal minn żwieġ ieħor.

8. Salvatore Spiteri miet fit-8 ta' April, 1971.

9. Il-wirt ta' Salvatore Spiteri regolat minn testment tat-8 ta' Ottubru, 1956 fl-atti tan-nutar John Busuttil. Il-werrieta tiegħu kienu t-tieni mara (Vincenza Spiteri) u t-tmint itfal f'sehem ugwali. Għalhekk kull werriet għandu sehem ta' parti minn disgħa (1/9) mill-wirt.

10. Id-denunzja tas-suċċessjoni ta' Salvu Spiteri saret fit-3 ta' Marzu, 1972 minn Vincenza Spiteri li kienet it-tieni mara li żżewweġ (fol. 286). Fiha jingħad li l-assi tal-wirt kienu jinkludu *"nofs indiviż ta' biċċa raba' msejħa Ta' Fonsu, Xewkija, Għawdex tal-kejl ta' ċirka erbat itmiem"*.

11. F'rapport preżentat fit-8 ta' Mejju, 2003 fil-kawża 61/98 il-periti ġudizzjarji rrelataw li l-wirt ta' Salvatore Spiteri kien jinkludi **nofs indiviż** ta' porzjon raba' ta' Fonzu, Xewkija b'kejl ta' 4,496 metri kwadri. Il-perit tekniku għamel stima ta' **mija u tletin elf Lira Maltija (Lm130,000) għas-sehem ta' nofs l-art**.

12. Fl-14 ta' Frar 2004 kienet ġiet iffirmata skrittura bejn il-partijiet fil-kawża fuq imsemmija u Michael Spiteri (it-tifel mit-tieni żwieġ ta' Salvatore Spiteri), li l-proprjeta` tinbiegħ bil-prezzijiet li jissemmew fl-iskrittura. Fiha jingħad li l-prezz tal-art ta' Fonzu għandu jkun Lm130,000. Għall-attur Jeffrey Farrugia, li kien parti fil-kawża għall-qsim tal-wirt ta' Salvatore Spiteri, kien deher Charles Farrugia li hu zijuh.

13. B'konvenju iffirmat fl-24 ta' Frar 2004, il-konvenuti u Michael Spiteri obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-atturi l-ishma spettanti lilhom mir-raba' Ta' Fonzu. Fil-konvenju jingħad li l-prezz tal-art sħiħa hu Lm130,000. Il-prezz miftiehem hu *"tal-intier inkluż tal-ishma li qed jiġu trasferiti fuq il-preżenti"*. F'dak il-konvenju ġie miftiehem li, *"Il-prezz tal-ishma li qed jinbiegħu fuq il-preżenti għandhom jiġu stabbiliti mir-riċerki u l-vendituri jiġihom dak is-sehem mill-prezz spettanti lilhom skont il-kwota rispettiva"*. Fuq il-konvenju l-attur Jeffrey Farrugia deher ukoll f'isem martu, l-attriċi Annie Farrugia.

14. Kien hemm sidien oħra li kienu parti wkoll fil-kawża għall-qsim tal-wirt ta' Salvatore Spiteri li ffirmaw konvenju simili mal-atturi.

15. Fl-20 ta' Awissu 2004 l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali li biha sejħu lill-konvenuti sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri.

16. Fit-30 ta' Awissu 2004 l-atturi ippreżentaw il-kawża.

17. Għalkemm fil-mori tal-kawża tħallew jintervjenu membri tal-familja Cauchi, fis-seduta tal-31 ta' Jannar 2017 iddikjaraw li ma kienx għad fadlilhom interess fil-kawża.

Konsiderazzjoni.

L-ewwel aggravju – Il-konvenuti kellhom jippreżentaw kawża sabiex jinħall il-konvenju u mhux jiddependu fuq eċċezzjoni.

18. L-atturi jsostnu li l-atturi kellhom jippreżentaw kawża għar-rexxissjoni tal-kuntratt u mhux jiddependu fuq eċċezzjoni. Waqt it-trattazzjoni l-avukat għamel enfażi fuq dan l-aggravju.

19. L-eċċezzjonijiet li ippreżentaw il-konvenuti jinkludu s-segwenti:

> *"1. Illi l-konvenuta pro et nomine teċepixxi illi hija ġiet indotta li tiffirma l-konvenju mertu ta' din il-kawża b'qerq u raġġiri minn diversi sorsi stante illi hija pro et noe ġiet raġġirata u mqarrqa f'diversi elementi tal-istess konvenju inkluż dwar il-proprjeta` oġġett tal-istess konvenju, dwar l-estensjoni u l-kobor tal-istess proprjeta`, kif ukoll dwar il-prezz tal-istess proprjeta`.....*
>
> *6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċepxxi wkoll illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi peress illi huwa vizzjat b'difett fil-kunsens stante diversi element ta' qerq u raġġiri kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ tal-kawża.*
>
> *7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċepixxi ukoll ill-konvenju mertu ta' din il-kawża huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi peress illi huwa vizzjat b'difett fis-sustanza tiegħu stante diversi elementi ta' qerq u raġġiri kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ tal-kawża".*

20. Paragrafi li fihom il-konvenuti tista' tgħid li qalu l-istess ħaġa.

21. L-atturi ħarrku lill-konvenuti sabiex jinfurzaw konvenju li ffirmaw fit-23 ta' Frar, 2004. Il-konvenuti qegħdin isostnu li l-konvenju iffirmawh minħabba qerq. Il-konvenuti m'humiex l-uniċi persuni li ffirmaw il-konvenju, u għandhom jedd jopponu l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni li jbiegħu sehemhom mill-art lill-atturi jekk jirriżulta li ġew ingannati. Dan irrispettivament jekk għamlux kawża għar-rexxissjoni jew illimitaw ruħhom biex jagħtu eċċezzjoni li ma jistgħux jiġu mġiegħla jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri. F'dan ir-rigward l-artikolu 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

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

22. Il-Qorti tibda biex tosserva li kien fl-istadju tal-appell li l-atturi għall-ewwel darba għamlu l-argument. Fir-rikors tal-appell saret referenza għall-ġurisprudenza li tagħmel distinzjoni bejn nullita` u annullabilita` ta' kuntratt, u li fit-tieni każ tgħid li ilment li jwassal għall-annullament tal-kuntratt ma jistax jitressaq permezz ta' eċċezzjoni iżda biss permezz ta' azzjoni *ad hoc*. Ma jfissirx li mhemmx ġurisprudenza li taddotta fehma differenti (ara per eżempju sentenza **John Camilleri et nomine v. Angelo Azzopardi proprio et nomine** tat-3 ta' Mejju 1966, kif ukoll sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar 1997 fl-ismijiet **George Borg nomine v. Ronald Camilleri**).

23. Irrispettivament taqbel jew ma taqbilx ma' dik il-ġurisprudenza, jibqa' l-fatt li l-atturi ħarrku lill-konvenuti sabiex il-Qorti tikkundannahom iwettqu l-obbligazzjoni li jbiegħu l-art ta' Fonzu. Hu veru li l-konvenuti ma ppreżentawx kawża għar-rexxissjoni tal-konvenju. Madankollu għandhom jedd jirrifjutaw li jwettqu l-obbligazzjoni li jbiegħu l-fond jekk ġew ingannati. Obbligazzjoni milquta minn qerq m'għandhiex tiġi eżegwita. Dik kienet il-kwistjoni kollha quddiem l-ewwel Qorti, u fuq hekk tressqu l-provi mill-partijiet u dwar dak iddeċidiet l-ewwel Qorti. Ġialadarba l-ewwel Qorti, wara li ikkunsidrat il-provi kollha u kienet sodisfatta li l-konvenuti ġew ingannati, ma setgħet qatt tordna li titwettaq obbligazzjoni li inkisbet bil-qerq.

24. Dan apparti li l-Qorti m'għandha l-ebda dubju illi l-fatti tal-kawża jinkwadraw ruħhom sewwa fid-dispost tal-artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili. Mhemmx dubju illi l-konvenuti setgħu huma infushom jipproċedu għar-rexxissjoni tal-konvenju (artikolu 981(1) tal-Kodiċi Ċivili). Il-liġi tagħmilha ċara li *"L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim..."*. Skont l-artikolu 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili, l-eċċezzjoni ta' nullita` tista' tingħata *"f'kull żmien"* u *"fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni"*.

25. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju - Eċċezzjonijiet li huma inkompatibbli ma' xulxin.

26. L-atturi argumentaw li hemm inkompatibilita` bejn it-tielet u s-sitt eċċezzjoni. Isostnu li:-

> *"Ma tistax tallega li ma kinitx taf li nofs indiviż tar-raba' Ta' Fonzu kienet tappartjeni lil ommha u fl-istess nifs li l-atturi qarrqu biha billi minflok biegħu in-nofs indiviż, biegħu l-intier. Jekk il-konvenuta ma kinitx taf li nofs Ta' Fonzu kienet tappartjeni lil ommha, x'atti setgħu għamlu l-atturi biex jaħbu dan il-fatt meta xtraw l-intier minflok in-nofs"*.

27. Hu fatt li jekk kif qalet Salvina Xuereb ma kinitx taf li ommha kienet sid ta' nofs dik l-art, ma kienx tort tal-atturi. Il-konvenuta setgħet tagħmel riċerka sabiex tivverifika l-ġid li kellha ommha. Wara kollox fil-kawża kienet assistita minn avukat.

28. Madankollu għalkemm ma kinitx taf li nofs indiviż tal-art kienet ta' ommha, b'daqshekk ma jfissirx li ma ġietx ingannata mix-xerrejja jew minn xi ħadd mill-vendituri dwar in-natura tal-art u kemm kienet tiswa fir-realta`. Dan kif ser jiġi spjegat iktar 'il quddiem fis-sentenza.

29. F'dan l-aggravju, l-atturi argumentaw ukoll li hemm kunflitt bejn it-tielet u sitt eċċezzjoni u jsostnu li mhumiex alternattivi għal xulxin. L-eċċezzjonijiet jaqraw:

> *"3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et noe teċepixxi li hija pro et noe qatt ma kellha konnoxxenza tal-fatt illi nofs indiviż tal-proprjeta` magħrufa 'Ta' Fonzu' limiti tax-Xewkija, Għawdex, tappartjeni biss lill-konvenuta pro et noe peress illi din il-proprjeta` kienet inxtrat minn Salvatore Spiteri wara t-tieni żwieġ tiegħu ma' omm il-konvenuta pro et noe u għalhekk nofs indiviż tal-imsemmija proprjeta` tappartjeni biss lill-eredita' ta' Vincenza Spiteri, liema eredita qatt ma kienet parti mill-kawża ta' diviżjoni fuq imsemmija.....*
>
> *"6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċepxxi wkoll illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi peress illi huwa vizzjat b'difett fil-kunsens stante diversi element ta' qerq u raġġiri kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ tal-kawża".*

30. Fit-tielet eċċezzjoni l-konvenuti ma tawx eċċezzjoni li l-konvenju hu null minħabba li l-kunsens tagħhom kien vizjat minħabba żball ta' fatt. Il-konvenuti għamlu dikjarazzjoni ta' fatt.

31. Inoltre mill-motivazzjoni tas-sentenza hu evidenti li l-ewwel Qorti tat raġun lill-konvenuti bażata fuq il-kawżali dwar qerq, u dan ma kellu x'jaqsam xejn mal-fatt li l-konvenuti qalu li ma kinux jafu li ommhom kellha sehem mill-art.

32. Dan apparti li l-Qorti ma teskludix li parti għall-kuntratt jista' jkollha l-kunsens vizjat minħabba żball, li skond il-liġi jrid jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, u wkoll minħabba għemil doluż. Fis-sentenza **Emmanuele Sciberras v. Nobbli Nazareno Zimmerman Barbaro** tat-13 ta' Frar 1946 (Vol. XXXII.ii.223), il-Prim'Awla osservat:

> *"Illi, kif josserva l-Baudrey, l-annullabilita' ta' kuntratt bażata fuq għemil doluż tissoponi wkoll l-iżball li waqa' fih il-kontraent li jagħmel l-istanza tal-annullament minħabba għemil doluż tal-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-iżball, bħala motiv per se indipendentement mill-għemil doluż, hemm bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, inveċi l-iżball effett tal-għemil doluż ma hemmx bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa (ara loc. Ċit. Paġ. 160. Para 117). L-istess igħid il-Laurent (Principi Dto. Ċiv. Vol. XV, p. 463. Para. 522) bil-kliem ".... il dolo e' sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non e' sostanziale"".*

33. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

<u>It-tielet aggravju - Apprezzament tal-provi.</u>

34. L-atturi jikkritikaw ukoll ir-raġunament tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-provi. Isostnu li:

> *".... l-Ewwel Onorabbli Qorti injorat il-ħtieġa ta' livell ta' prova iktar għoli minn dak solitament rikjest fil-kamp ċivili – dak ta' prova univoka pari għal prova lil hinn minn kull dubju raġonevoli, karatteristika tal-kamp penali. U bir-raġun, għax hawn si tratt ta' allegazzjoni t'aġir ta' frodi li huwa aġir penalment sanzjonabbli".*

35. Il-Qorti ma taqbilx li l-prova li kellhom jagħmlu l-konvenuti kellha tkun prova ta' qerq lil hinn minn kull dubju dettat mir-raġuni. Dik li waqt it-trattazzjoni l-avukat irrefera għaliha bħala l-prova li issir fil-kamp penali. Din hi kawża ċivili u mhux proċeduri kriminali, fejn il-prova hi waħda fuq bilanċ ta' probabbilta`.

36. Min hu vittma tal-qerq ikun qiegħed jara realta` li mhijiex minnha. Mhu faċli xejn li persuna tagħti prova ta' qerq. Hi l-liġi stess li f'subartikolu (2) tal-artikolu 981 tipprovdi li l-egħmil doluż *"ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat"*. Prova li tista' wkoll issir b'indizji diment li jkun konvinċenti. Fis-sentenza **Innocenzo Galea v. M. Zammit** tat-3 ta' Dicembru 1919 (Vol. XXIV.i.203), din il-Qorti semmiet dawn il-prinċipji:-

> *"(1) il mantenimento dei contratti e` di interesse generale purche e` principio di ordine pubblico; siffatto considerazione 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 oneroso;*
>
> *(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".*

37. Mill-provi rriżulta li:-

i. L-art kellha kejl ta' 4,496 metri kwadri li skont rapport tal-periti ġudizzjarji fil-kawża **Paul Spiteri et v. Maria Saliba** (61/98) preżentat fit-8 ta' Mejju, 2003:

(a) Kienet taqa' f'żona ta' żvilupp b'faċċata ta' dsatax-il pied fuq it-triq;
(b) Skont il-*Policy and Design Guidance 2000* tal-Awtorita` tal-Ippjanar l-art setgħet tiġi żviluppata f'*internal development*;
(c) Nofs indiviż tal-art ġiet stmata li għandha valur ta' Lm130,000.

ii. Fl-iskrittura tal-14 ta' Frar, 2004 l-art ta' Fonzu ingħatat il-valur ta' Lm130,000 filwaqt li fir-rapport fil-kawża 61/98 giet stmata li għandha valur ta' Lm130,000 pero` għan-nofs indiviż tagħha. Il-Qorti ma temminx li dik l-istess somma li tissemma fir-rapport, issemmiet fl-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 u fil-konvenji (inkluż dak meritu tal-kawża) sempliċement b'kumbinazzjoni.

iii. L-ewwel skrittura kienet iffirmata fl-14 ta' Frar 2004, fi żmien meta r-rapport fil-kawża 61/98 evidentement kien diġa` ġie pubblikat. Fil-fatt fl-4 ta' Novembru 2003 il-perit tekniku kien ħalef ir-rapport (ara fol. 314).

iv. Fl-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 il-proprjetajiet kważi kollha ingħataw prezz iktar mill-istima tal-perit Emanuel Vella, ħlief għall-art ta' Fonzu ċjoe dik li hi meritu ta' din il-kawża. Hekk per eżempju porzjon art b'kejl ta':

(a) 258mk, Triq l-Imġarr, Għajnsielem, Għawdex bi prezz ta' Lm120,000 meta l-perit tekniku għamel stima ta' Lm42,000.

(b) 1365 mk, Taċ-Ċenċ, Xewkija, Għawdex ingħatat prezz ta' Lm60,000 filwaqt li l-perit tekniku għamel stima ta' Lm50,000.

(c) 1830mk, tal-Misraħ, Għajnsielem, Għawdex bi prezz ta' Lm24,000 filwaqt li l-perit tekniku għamel stima ta' Lm1,868.

v. Il-kawża 61/98 kienet biss dwar il-wirt ta' Salvu Spiteri u mhux ukoll il-wirt ta' omm il-konvenuti. Carmel Farrugia stess fl-affidavit (fol. 46) xehed li kellha ssir laqgħa għand l-

avukat Monica Vella sabiex jiddiskutu l-qsim tal-wirt ta' nannuh Salvu Spiteri. L-istess qal l-attur (fol. 36):

> *"Ġara illi madwar ix-xahar ta' Jannar 2004 il-konvenuta flimkien mal-legal tagħha Dr Monica Vella, ma' xi familjari tiegħi, u flimkien ma' persuni oħra li b'xi mod jew ieħor għandhom xi parentela ma' Salvu Spiteri, marru quddiem in-Nutar Kristen Dimech sabiex jiddiskutu l-qsim tal-fondi kollha li ġejjin mill-wirt tal-bużnannu Salvu Spiteri u dwar il-prezzijiet tal-istess fondi.*
>
> *Fl-14 ta' Frar 2004 kien intleħaq ftehim bil-miktub dwar dan, li qiegħed jiġi anness ma' dan l-affidavit bħala Dok. JF1".*

vi. Carmel Farrugia kien qiegħed jidher għalih innifsu u familjari oħra tiegħu (ara skrittura tal-14 ta' Frar, 2004 a fol. 38), fosthom l-attur Jeffrey Farrugia u ħutu Charlie u Anthony. Ommu kienet bint Salvu Spiteri u Marianna Saliba (l-ewwel mara tiegħu).

vii. Skont Salvina Xuereb, kien Carmel Farrugia li waqt il-laqgħa kien semma li l-art Ta' Fonzu kienet barra miż-żona ta' żvilupp. Pero` mir-rapport tal-perit Emanuel Vella jirriżulta li l-art qiegħda f'żona ta' żvilupp.

38. Id-differenza bejn l-istima tal-valur ta' nofs l-art u l-art kollha kien xejn inqas minn Lm130,000 (€302,818). Il-Qorti bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma tista' tara li l-konvenuti kienu ser jaċċettaw prezz ta' Lm130,000 kieku kienu jafu b'dak li nkiteb fir-rapport tal-periti ġudizzjarji

fil-kawża 61/98, ċjoe' li l-art qegħda f'żona ta' żvilupp, nofs l-art tiswa Lm130,000 u li huma u Michael Spiteri huma sidien tan-nofs l-ieħor. Hu veru li bil-prezz miftiehem kull bejjiegħ spiċċa li għamel telf, madankollu t-telf tal-werrieta l-oħra ma jistax jiġi paragunat mat-telf enormi ta' Lm130,000 li irreġistraw il-konvenuti u Michael Spiteri. Dan ovvjament għaliex il-konvenuti kellhom in-nofs indiviż ta' ommhom.

39. L-atturi jsostnu li ma kien hemm l-ebda raġġiri min-naħa tagħhom, għaliex kien biss wara l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 li kienu ġew avviċinati minn Carmel Farrugia sabiex jixtru l-art oġġett tal-kawża. Isostnu, *"Dawn la dehru fin-negozjati, la dehru fuq l-iskrittura, u lanqas biss ġie ppruvat li meta saret l-iskrittura, dawn kien bi ħsiebhom jixtru huma"*. Hu minnu li l-atturi ma ffirmawx personalment l-iskrittura u personalment ma ħadux sehem fin-negozjati. Madankollu Carmel Farrugia deher bħala mandatarju tal-attur. Irriżulta kif wara li ffirma l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 Carmel Farrugia mar dritt għand l-attur, in-neputi tiegħu, u staqsih jekk kienx interessat jixtri xi proprjeta` mill-wirt ta' Salvu Spiteri li kien il-bużnannu tiegħu. Il-Qorti diffiċli temmen li dik kienet l-ewwel darba li Carmel Farrugia tkellem mal-attur dwar xiri ta' proprjeta` li tifforma parti mill-wirt ta' Salvu Spiteri. Dan meta tikkunsidra li l-attur kien parti fil-kawża 61/1989 (fol. 281) u wkoll Carmel Farrugia kien deher u iffirma wkoll għan-nom tiegħu l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004. Il-Qorti ssibha inverosimili li l-atturi ma kinux jafu x'kien għaddej. Saħansitra

Mario Saliba, iben Maria Saliba li kienet waħda mit-tfal ta' Salvu Spiteri u konvenuta fil-kawża 61/1989, xehed li wara l-laqgħa li fiha ftehmu l-prezzijiet, *"... it-Tnejn filgħodu stess ċempilli Charlie Farrugia t'Għajnsielem u qalli li dawk il-proprjetajiet kienu lesti, jiġifieri kien instab xerrej b'dawk il-prezzijiet, li kien Jeffrey Farrugia, iben wieħed mill-werrieta stess"* (fol. 119). L-istess qalet il-konvenuta Salvina Xuereb, *"Ġara, li mil-lum għal għada, wara li s-Sibt iltqajna fil-garage ta' Carmelo Cauchi u hemmhekk konna ftehmna fost oħrajn fuq prezzijiet u fuq kemm se tkun it-talba, u li kellhom jitwaħħlu tabelli fuq il-proprjeta`jiet involuti sabiex kulħadd ikun jaf li dawn tpoġġew għall-bejgħ, ġejt infurmata li kien instab xerrej"* (fol. 70). Kompliet li t-Tnejn filgħodu binha Anthony Saliba kien għarrafha li ċempillu Carmel Farrugia u infurmah li kien diġa` instab xerrej. Evidentement kollox sar ta' malajr iktar u iktar meta tikkunsidra l-kondizzjonijiet ferm vantaġġużi, ċjoe l-prezz u l-fatt li l-art kienet f'żona ta' żvilupp.

40. Għall-Qorti hu ovvju li Carmel Farrugia kien jaf li n-neputi Jeffrey Farrugia kien interessat li jixtri dik il-proprjeta`. Fil-fatt l-attur stess xehed li għal-laqgħa li fiha kienet iffirmata l-ewwel skrittura (14 ta' Frar 2004), *"...... kien hemm preżenti z-ziju tiegħi, Carmel sive Charles Farrugia li kien qiegħed jidher fuq dina l-iskrittura f'ismi u f'isem ħuti Anthony u Charlie aħwa Farrugia"* (fol. 45). Fil-fatt l-ewwel konvenju kien iffirmat fit-23 ta' Frar, 2004 u dak tal-konvenuti l-għada.

41. Il-Qorti rat ukoll dak li xehed Carmel Farrugia, u tistqarr li m'hijiex impressjonata bil-mod li beda jwieġeb għad-domandi waqt il-kontro-eżami meta ripetutament wieġeb li ma jiftakarx. Hekk per eżempju, ma ftakarx:

- Jekk kienx diġa` ġie ppubblikat ir-rapport tal-periti ġudizzjarji meta iltaqgħu u ffirmaw l-iskrittura tal-14 ta' Frar, 2004;
- Ħaġa waħda dwar il-kawża 61/98. Saħansitra wasal biex igħid li m'għandux ideja ta' dik il-kawża; *"Qed ngħidlek ma niftakar xejn fuqha. Insejtha għal kollox"* (fol. 263). Pero waqt l-istess deposizzjoni qal li r-rapport tal-periti kien rah (fol. 265);
- Jekk meta ftehmu l-prezzijiet li jissemmew fl-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004, kinux ikkunsidraw l-istimi tal-valur li jissemmew fir-rapport tal-periti ġudizzjarji fil-kawża 61/1998.

42. Kien hemm affarijiet oħra li x-xhud ma ftakarx li għalkemm wieħed jista' jgħid li ma kinux dwar fatti daqstant importanti, pero` jkomplu jsaħħu l-fehma tal-Qorti dwar l-atteġġament negattiv tax-xhud. Dan apparti li per eżempju x-xhud lanqas qal is-sewwa meta xehed li l-kawża dwar il-wirt kienet dwar *"Kulma kellu Salvu Spiteri u n-nisa tiegħu"* (fol. 256) u baqa' jinsisti li kien ċert minn dak li kien qiegħed igħid. Pero' mir-rapport tal-periti ġudizzjarji stess li sar fil-kawża 61/1998 hu altru milli evidenti li l-

kawża kienet biss dwar il-wirt ta' Salvatore Spiteri u ta' ħadd iktar. L-istess ma qalx is-sewwa meta xehed li ma kienx qiegħed isegwi l-kawża li kellha x'taqsam mal-wirt ta' Salvatore Spiteri (fol. 262). Tant kien jaf x'inhu għaddej li kien hu li deher fuq l-iskrittura privata iffirmata fl-14 ta' Frar 2004. Sa wasal biex igħid li kawża kontra Maria Spiteri ma kellux, ċjoe` l-kawża 61/1998.

43. Il-Qorti tifhem li x-xhud xehed in kontro-eżami fit-18 ta' Marzu 2008, iġifieri erba' snin wara l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 u l-konvenji. Madankollu l-mod kif beda jwieġeb jagħti lill-Qorti x'tifhem li *'ma niftakarx'* kienet tweġiba ferm komda u faċli għal ilsienu. Ix-xhud lanqas spjega kif jekk kif qal id-diskussjonijiet u l-ftehim kellhom jikkonċernaw l-wirt ta' Salvu Spiteri (ara affidavit a fol. 45), fil-ftehim kien ġie inkluż sehem fl-art ta' Fonzu li ma kinitx tifforma parti mill-wirt ta' nannuh Salvu Spiteri. Dan apparti li meta xehed in kontro-eżami enfasizza li l-kawża tal-qasma tal-wirt kienet dwar *"kullma kellu Salvu Spiteri u n-nisa tiegħu"*. Dan qalu għal darba darbtejn. Fatt li suppost kien jaf li m'għandux mis-sewwa għaliex hu stess qal li kien isegwi dak li qed jiġri fil-kawża. Min-naħa l-oħra fl-affidavit semma biss il-wirt ta' nannuh Salvatore Spiteri.

44. Il-konvenuta Salvina Xuereb, bint Vincenza Spiteri li kellha sehem ta' nofs indiviż fl-art in kwistjoni, stess xehdet li meta saret il-laqgħa qabel iffirmaw l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004, *"Niftakar illi dwar ir-raba' 'Ta'*

Fonzu' illi kienet ġiet prezzata mija u tletin elf Lira Maltin (Lm130,000) ***Charlie Farrugia kien qal li din hija green area, fis-sens li ma kinitx tiswihom"*** (fol. 70).

45. Meta tqis dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hi tal-fehma li fil-ġurnata li Carmel Farrugia iffirma l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 għan-nom tiegħu u tan-neputijiet tiegħu (fosthom l-attur Jeffrey Farrugia), altru milli kien jaf x'igħid ir-rapport tal-periti ġudizzjarji. Carmel Farrugia kien wieħed mill-atturi fil-kawża 61/1998 flimkien mal-attur, il-konvenuti u persuni oħra. Minflok qal lill-konvenuti x'inhi l-verita`, ikkonvinċihom li l-art kienet f'area barra ż-żona ta' żvilupp u ma semma xejn li s-somma ta' Lm130,000 kien il-valur li ta l-perit tekniku għal nofs indiviż. Mhemmx dubju li l-konvenuta Salvina Xuereb, li kienet qiegħda tidher f'isimha u f'isem ħutha, setgħet tirrifjuta li tiffirma qabel tagħmel verifiki. Madankollu l-Qorti ma tara l-ebda raġuni li kellha toqgħod tiddubita fil-*bona fede* tal-persuna li kien attur magħha fil-kawża 61/1998 kif ukoll li kien familjari tagħha u f'dik il-kawża kienu fuq l-istess naħa. F'sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Marzu 1958 fl-ismijiet **Alice Cassar Torregiani v. Albert R. Manche** (Vol. XLII.i.126), intqal:

> *"Huwa veru li l-kumpratur seta' jagħmel l-indaġnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li qallu l-venditur fuq il-prezz u l-eta' tal-oġġett kien minnu; imma jekk iċ-ċirkostanzi huma tali li x-xerrej ma kellux raġunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawża determinanti tal-bejgħ, u kwindi huwa motiv ta' annullament tal-bejgħ ta' dak l-oġġett".*

46. Jibqa' l-fatt li kien bl-intervent ta' Carmel Farrugia, li deher ukoll f'isem l-attur, li ikkonvinċa lill-konvenuti li l-art tinbiegħ bi prezz ta' Lm130,000 meta kien jaf li dak ma kienx il-valur tal-art kif stmat mill-perit tekniku fil-kawża fuq imsemmija. Il-Qorti m'għandhiex dubju li kieku l-konvenuti kienu jafu x'inhi l-verita, ma kinux ser jaċċettaw li l-art tinbiegħ b'dak il-prezz.

47. Il-kawża kienet proprju dwar il-wirt ta' Salvu Spiteri, u l-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita li l-partijiet kienu ddiskutew ftehim u l-intenzjoni kienet li jiftehmu dwar il-ġid li kien hemm f'dak il-wirt u mhux ġid li kien f'wirt ta' ħaddieħor.

48. Fir-rikors tal-appell l-atturi argumentaw li l-attriċi ma kinitx iffirmat l-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 għaliex ma kinitx waħda mill-werrieta, filwaqt li l-attur ma ffirmahiex għaliex ma kienx preżenti. Żiedu li kien biss wara l-iskrittura li kelmu zijuh Carmel Farrugia sabiex jixtri l-art in kwistjoni. Staqsew:

> *"x'prova hemm ta' raġġiri da parti tal-atturi ? Dawn la dehru fin-negozjati, la dehru fuq l-iskrittura, u lanqas biss ġie ippruvat li meta saret l-iskrittura, dawn kien bi ħsiebhom jixtru huma. Anzi jirriżulta bil-kontra. Iddeċidew li jixtru wara d-data tal-iskrittura li permezz tagħha l-konvenuta diġa kienet qed tintrabat li tbiegħ sehemha mill-intier, liema intier kien qed jiġi stmat Lm130,000. Il-konvenju – datat 23 ta' Frar 2004 u 2 ta' Marzu 2004 – kien sempliċement jirrepeti dak li kien hemm fl-iskrittura".*

49. Bażat fuq il-konsiderazzjonijiet li saru qabel, il-Qorti temmen li fl-14 ta' Frar 2004 Carmel Farrugia kien a konoxxenza tal-kontenut tar-rapport preżentat fil-kawża 61/1998 li fih jingħad li Salvatore Spiteri kien sid ta' nofs indiviż tal-art ta' Fonzu, dak is-sehem kien stmat b'valur ta' Lm130,000 u l-art kienet f'żona ta' żvilupp. Minflok Salvina Xuereb xehdet li dakinhar tal-laqgħa meta ffirmaw l-iskrittura, Farrugia qalilhom li l-art kienet f'*green area* u ma tiswiex dawk il-flus. Pero` mir-rapport ġudizzjarju kien jirriżulta mod ieħor. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li l-attur kien jaf b'kollox li qiegħed jagħmel zijuh Carmel Farrugia, u ħalla kollox f'idejh. Dak kollu li għamel Carmel Farrugia kien sa mill-bidunett fl-interess tal-attur u martu. Il-Qorti m'għandhiex dubju li Farrugia kien jaf dwar l-interess li kellu l-attur li jixtri l-art ta' Fonzu. Fil-fatt wara jumejn Carmel Farrugia għarraf lill-konvenuti li kien sab xerrej, ċjoe` l-attur li Carmel Farrugia deher f'ismu meta iffirma l-iskrittura. Kif zijuh irnexxielu jikkonvinċi lis-sidien l-oħra biex ibiegħu l-art b'dak il-prezz ferm favorevoli, daħal fix-xena l-attur u kompla fejn ħalla zijuh.

50. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju.

<u>Ir-raba' aggravju – Il-qorti ddeċidiet a bażi ta' qerq minkejja li l-konvenuta innifisha m'għafsitx fuq dan il-punt.</u>

51. L-atturi ilmentaw li f'nota ta' sottomissjonijiet ta' disa' faċċati:-

> *".... il-konvenuta ddedikat biss 2 paragrafi; wieħed legali b'ċitazzjoni ta' sentenzi favur, u mhux kontra, il-validita' tal-kuntratti u l-ieħor (para 16) li jgħid li,...... Il-konvenuta nnifisha għalhekk mhix konvinta li kien hemm qerq. Eppure l-Qorti deherilha li kellha tkun hekk konvinta".*

52. Dan l-aggravju hu fieragħ. Fit-tweġiba ġuramentata l-konvenuti altru milli enfasizzaw fuq il-qerq, irrispettivament minn dak li qalu fin-nota ta' sottomissjonijiet.

53. Għalhekk tiċħad l-aggravju.

<u>Il-ħames aggravju – l-eċċezzjoni li l-konvenuti għamlu żball</u>.

54. L-atturi jsostnu li lanqas l-eċċezzjoni tal-iżball ma tista' tintlaqa'.

55. Dak li l-konvenuti ddikjaraw fit-tielet paragrafu m'hijiex eċċezzjoni ta' nullita` ta' kuntratt. Il-Qorti tifhem dak il-paragrafu bħala sempliċi dikjarazzjoni ta' fatt. Fil-fatt fl-eċċezzjoni ma nvokawx il-vizju tal-kunsens minħabba żball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa. Tant hu hekk li fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti lanqas m'għamlu argumenti f'dak is-sens (ara fol. 433-441).

56. L-eċċezzjoni tal-konvenuti kienet dwar għemil doluż, u l-ewwel Qorti ddeċidiet fuq hekk.

57. Tiċħad l-aggravju.

<u>Is-sitt aggravju – l-attriċi ma kinitx involuta</u>.

58. L-atturi jsostnu li m'hemmx prova li l-attriċi kienet involuta fl-allegat qerq. Għalhekk ma tistax issir dikjarazzjoni kontriha.

59. Il-fatt li l-attriċi personalment ma kinitx involuta, ma jfissirx li s-sentenza m'għandhiex tapplika fil-konfront tagħha wkoll. L-attur deher fl-isem u fl-interess tal-attriċi, mela l-qerq tiegħu jitqies daqslikieku l-qerq tagħha.

60. Tiċħad l-aħħar aggravju.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr