QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 17 ta' Frar 2022

Numru

Rikors Numru 1062/18 TA

Dolores Busuttil (Karta tal-Identita` 0130341(M))

vs

Irina Govorova (Passaport Russu 712314950)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Dolores Busuttil (l-Attriċi) tas-26 ta' Ottubru 2018 li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

"1. Illi permezz ta' att ta' konvenju datat 2 ta' Ġunju tas-sena 2018 redatt min-Nutar Dr. Jonathan Vella, kopja tal liema tinstab annessa u mmarkata "Dok DB 1" Dolores Busuttil daħlet fi ftehim ma' Irina Govorova, detentriċi tal-Passaport Russu bin-numru 712314950 ta' 11, Block B, "Saint Mary Flats" Triq il-Ġifen Buġibba Malta fejn l-intimata obbligat ruħha li tbiegħ tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti esponenti l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru (11), formanti parti l-blokk bini mmarkata bl-ittra 'B' tal-kumpless bl-isem "Saint Mary Flats" fi Triq il-Ġifen Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar versu l-prezz ta' ħamsa u sittin elf Ewro (€65,000) kif ukoll l-ghamara, *fixtures u fittings* fl-istess fond għall-prezz ta' ħamest' elef Ewro (€5000) u għalhekk għall-ammont totali ta' sebgħin elf Ewro (€70,000) u dan skont it-termini tal-kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju;

2. Illi ma' dan il-konvenju, ir-rikorrenti esponenti ħalset bħala d-depożitu s-somma ta' sebat elef Ewro (€7,000) akkont tal-prezz finali. Tali somma ġiet depożitata man-Nutar Jonathan Vella;

3. Illi l-konvenju tat-2 ta' Ġunju tas-sena 2018 ġie debitament notifikat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u jġib in-numru PS201810135 kif jirriżulta mill-ittra annessa u mmarkata bħala 'Dok DB 2';

4. Illi qabel il-partijiet iffirmaw il-konvenju l-intimata fl-ebda ħin ma tat x'tifhem lill-attriċi li hija ma riditx tbiegħ u titraferixxilha l-fond de quo anzi l-intimata dejjem uriet ix-xewqa li tbiegħu sa mill-bidu nett li l-attriċi u ħuwha Frank Fenech, iltaqgħu magħha;

5. Illi di piu, ir-rikorrenti saħansitra proċediet biex tagħmel spejjeż ulterjuri relatati mal-fond li tħalsu minnha personali u ċioe, spejjeż relatati ma' surveys, regolarizzazzjoni tal-ippjanar mal-Awtorita` tal-Ippjanar filwaqt li kienu diġa` saru wkoll ir-riċerki u l-verifikazzjoni tat-titlu relatati mal-fond in kwistjoni;

6. Illi minkejja li l-perjodu stabbilit għall-validita tal-konvenju kien wasal biex jintemm, l-intimata ma resqitx għall-publikazzjoni tal-att definittiv u dan minkejja skambi da parti l-attriċi fejn talbet lill-intimata biex tersaq għall-att finali izda din tal-aħħar irrifjutat li tikkomunika mal-attriċi tant li l-partijiet ma waslu għall-ebda arranġament;

7. Illi fil-ġurnata tat-18 ta' Settembru tas-sena 2018 l-attriċi intavolat ittra uffiċjali ai termini tal-artiklu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta liema notifika għadha pendenti lill-intimata biex din tal-aħħar, taddevjeni għall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond imsemmi. Kopja tal-ittra uffiċjali qegħdha tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok DB 3';

8. Illi l-ittra uffiċjali tat-18 ta' Settembru tas-sena 2018 ai termini tal-Artikolu 1257(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet ukoll tradotta għal-lingwa Ingliża hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok DB 4';

9. Illi minkejja l-interpellazzjoni surrreferita, l-intimata baqgħet inadempjenti.

10. Illi fid-dawl tal-premess, l-esponenti ma kellha l-ebda alternattivi għajr illi tintavola dawn il-proċeduri fil-konfront tal-intimata;

11. Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment;

<u>Raġuni tat-Talba</u>

1. Illi l-intimata interpellata sabiex tadddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ dwar il-fond skont kif miftiehem fil-Konvenju baqgħet inadempjenti.

<u>Talbiet</u>

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvedimenti illi jidhrilha xierqa u/jew opportuni, tilqa' it-talbiet segwenti:-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Irina Govorova hija obbligata tersaq għall-publikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-fond indikat fil-Konvenju, tat-2 ta' Ġunju 2018 u dan skont it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess Konvenju relattiv.

2. Tikkundanna u tordna lill-intimata sabiex, fi zmien perentorju li jogħġobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-Att ta' bejgħ li permezz tiegħu tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lir-rikorrenti l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru ħdax (11), formanti parti l-blokk bini mmarkata bl-ittra 'B' tal-kumpless bl-isem "Saint Mary Flats" fi Triq il-Ġifen Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar;

3. Taħtar lin-Nutar Dr. Jonathan Vella jew lil kwalsiasi nutar pubbliku ieħor illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq sabiex jippubblika l-atti nutarili relattivi tat-trasferiment;

4. Taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att ta' trasferiment;

5. Tiffissa l-jum, l-ħin u l-post fejn għandha ssir il-pubblikazzjoni tal-imsemmija atti nutarili;

6. Fl-eventwalita` illi l-bejgħ skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-Konvenju tat-2 ta' Ġunju 2018 ma jkunx jista' iżjed isir, a tenur ta' l-Artikolu 1357(1) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

   (i) Tiddikjara illi l-bejgħ ma jistax iżjed isir;

   (ii) Tiddikjara li l-esponenti sofriet danni per konsegwenza ta' l-aġir tal-intimata;

   (iii) Tillikwida d-danni sofferti mill-attriċi u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi;

   (iv) Tikkundanna u tordna lill-intimata sabiex tħallas lill-esponenti danni hekk likwidati f'dak l-istadju bl-imgħaxijiet u l-ispejjeż mid-data tal-Konvenju sal-pagament effettiv.

(v) Tordna sabiex trodd id-depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' €7,000 lura lill-attriċi;

Bl-ispejjeż tal-preżenti, tal-ittra uffiċjali tat-18 ta' Settembru 2018 kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Irina Govorova (il-konvenuta) tas-7 ta' Frar 2019 li permezz tagħha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:-

"1. Illi, in linea preliminary, jeżistu nuqqasijiet serji fl-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi fir-rigward tal-konvenju u li għalhekk ma jistax jitqies li ġie validament reġistrat skond kif titlob il-liġi;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, t-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa fil-konfront tal-intimata għaliex kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, jeħistu raġunijiet validi fil-liġi sabiex il-konvenuta Irina Govorova ma tersaqx għall-att finali in segwitu għall-konvenju mertu tal-kawża u dan minħabba koerzjoni morali qawwija u li minħabba f'hekk ġiet indotta fi żball ta' fatt, tant li l-prezz indikat fil-konvenju qas hu biżżejjed sabiex ikopri l-prezz li bih hi kienet akkwistat l-fond in kwistjoni u spejjeż oħra li għamlet ġewwa l-istess fond;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-Ispejjeż kontra l-attriċi li r-rappreżentanti tagħha huma minn issa inġunti in subizzjoni u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri fil-liġi."

Rat l-atti u dokumenti kollha tal-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet finali tagħhom fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2021.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Permezz ta' konvenju tat-2 ta' Ġunju 2018 imfassal min-Nutar Jonathan Vella il-konvenuta promettiet li tbiegħ u titrafserixxi lill-Attriċi l-fond mertu tal-istess konvenju bil-pattijiet u kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess konvenju (ara Dok DB 1 a' fol 7).

2. Meta wasal iż-żmien għall-kuntratt, jidher li l-konvenuta bdiet turi reżistenza li tersaq għall-kuntratt. Minħabba f'hekk u fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, l-Attriċi preżentat l-ittra uffiċjali opportuna datata 18 ta' Settembru 2018 (a' fol 12). Wara fetħet din il-Kawża fis-26 ta' Ottubru 2018.

3. Fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-konvenuta issolevat bħala fatt li l-kunsens tagħha kien ivvizzjat u għalhekk ma kenitx tenuta li tersaq għall-atti finali ta' trasferiment.

Punti ta' liġi.

4. Din il-Kawża hija magħmula abbażi tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jirregola l-wegħda ta' bejgħ u l-mod kif din il-wegħda tista' tkun infurzata f'każ ta' parti rikalċitranti. Dan l-artikolu jipprovdi proċedura li trid tkun segwita *ad unguem* altrimenti jintilef id-dritt li jkun infurzat kemm mill-bejjiegħ u kif ukoll mix-xerrej.

5. Sa fejn jirrigwarda dan l-artikolu dawn il-Qrati jgħallmu sabiex talba bħal din tkun opposta b'suċċess mill-konvenut irid jipprova l-inadempjenza tal-Attur. F'dan ir-rigward tnejn huma ir-rekwiżiti:

"(1) l-anadempjenza tal-attur tkun tolqot xi obbligu tieghu li jkun parti integrali tal-ftehim ; (2) l-inadempjenza trid tkun verament imputabbli lill-attur ; u (3) irid ikun hemm proporzjonalita` bejn l-inadempjenzi tal-partijiet, cioe` li n-nuqqas tal-attur, relattivament ghal prestazzjoni li hu jesigi minn ghand il-konvenut, ikun ta' certa gravita`." (Ara s-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell Kummerċjali tat-12 ta' Marzu 1965 fl-ismijiet Emmanuele Aquilina -vs- Salvatore Aquilina et**).

6. Jiġifieri din il-Qorti, anke fid-dawl tal-eċċezzjonijiet mogħtija mill-konvenuta trid teżamina jekk dawn it-tlett rekwiżiti jeżistux.

Konsiderazzjonijiet

7. Il-konvenuta tilqa' għat-talbiet b'żewġ eċċezzjonijiet:

1. Li il-konvenju ma ġiex validalment skont il-liġi u għalhekk tilef il-validita` tiegħu biex ikun infurzat b'konsegwenza ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta u r-regolament numru 10(9) tal-Liġi Sussidjarja 364.06

2. Li l-kunsens tal-konvenuta minħabba korrezzjoni morali qawwija u kif ukoll għaliex f'hekk ġiet indotta fi żball ta' fatt. Permezz tan-nota

preżentata fit-18 ta' Marzu 2019, il-konvenuta ikkjarifikat li l-kunsens kien ivizzjat abbażi ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 974 u 976(1) tal-Kodiċi Ċivili.

8. Għalhekk ser tkun qed tikkonsidra l-pretensjonijiet tal-Attriċi fid-dawl ta' dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet.

<u>*Nuqqas ta' reġistrazzjoni valida tal-konvenju*</u>.

9. Artikolu 3(6) tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi hekk:

"(6) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa li jkollha titħallas skont l-artikoli 32 u 40:

Iżda għall-għanijiet ta' dan is-subartikolu l-ammont li fuqu titħallas it-taxxa għandu b'mod proviżorju jkun l-ammont determinat b'referenza għall-informazzjoni mogħtija fi żmien il-konklużjoni tal-konvenju u m'għandu bl-ebda mod jiġi meqjus bħala relevanti għad-determinazzjoni tal-ammont attwali taxxabbli fuq id-dokument tat-trasferiment skont id-dispożizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att u r-regoli preskritti taħt dan l-Att.".

10. Fil-waqt li r-regolament 10(9) tal-Liġi Sussidjarja 364.06 jiddisponi hekk:

"*M'għandu jingħata ebda avviż u ma jsir l-ebda pagament ta' taxxa provviżorja f'każ ta' obbligazzjoni unilaterali ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli jew xi dritt reali fuqha, b'mod komuni magħrufa bħala "a right of first refusal", jew f'każ ta' dritt ta' tiġdid ta' konċessjoni enfitewtika temporanja:*

Iżda jekk il-partijiet jidħlu f'wegħda ta' bejgħ jew wegħda ta' trasferiment tal-imsemmija proprjetà immobbli, jew xi dritt reali fuqha, in-notifika skont l-Artikolu 3(6) tal-Att hija meħtieġa għall-validità tagħha."

11. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha qed tibbaża n-nuqqas ta' reġistrazzjoni valida tal-konvenju għaliex fi klawsola 31 tal-konvenju awtorrizzaw **lin-nutar** Jonathan Vella biex jirreġistra dan il-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi u li ħadd aktar. *Ergo,* targumenta l-konvenuta, meta n-nutar bagħat lis-segretarja tiegħu biex ikun reġistrat il-konvenju u ma marx hu personalment. Dan isostnih in virtu` tal-prinċipju *delegatus non postest delegare.*

12. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan huwa tiftix għax-xagħra fl-għaġina. Klawsola 31 tal-konvenju għandha tiftiehem li l-konvenju jrid jiġi reġistrat. Din hija frażi li ssibha f'kull konvenju. Il-konvenuta bħal donna qed tikkonfondi l-prinċipju ta' pacta sunt servanda u r-rekwiżiti tal-Kap 364 tal-Liġijiet ta' Malta u r-regolamenti li saru taħtha. Telgħu rappreżentanti tal-Kummissarju tat-Taxxa u ħadd ma qal li r-reġistrazzjoni kienet difettuża jew li ma ġietx aċċettata għax saret bil-ksur tal-liġi.

13. Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni".* Għal din il-Qorti dik il-klawsola hija ċara kristall li dak li riedu l-partijiet hu, li fl-ewwel lok ma jinqalgħux huma biex jirreġistrawh u mhux wisq important min jirreġistrah iżda li jkun reġistrat skont il-liġi, kif fil-fatt kien. Dawn il-Qrati jispjegaw li *"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok għal interpretazzjoni (Art. 1002). Fid-dubbju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni."* (Ara **Sentenza tal-31 ta' Jannar, 2011, Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet S.M.W Cortis Limited v. Lewis Press Limited**)

14. Għalhekk din l-eċċezzjoni ser tkun miċħuda.

Il-vizzju tal-kunsens

15. Kif diġa` aċennat aktar 'il fuq il-konvenuta qegħda tistrieħ fuq is-segwenti żewġ artikoli tal-Kodiċi Ċivili:

974: *"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa żball dwar il-liġi."*

u

976: *"(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim"*

16. Fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-konvenuta li ma tridx tersaq għall-konvenju "minhabba korezzjoni morali qawwija li minhabba f'hekk ġiet indotta fi zball ta' fatt…." mill-mod kif imfassla din l-eċċezzjoni jidher, li l-konvenuta qed titfa' fl-istess keffa dak li jiddisponi l-Artikolu 976 u kif ukoll dak li jiddisponi 978 u ċioe`:

"(1) Il-kunsens jitqies meħud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġegħilha tibża' li hija nfisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'perikolu ta' ħsara kbira.

(2) F'dawn il-każijiet, għandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna".

17. Difatti fin-nota tagħha, il-Konvenuta ssemmi dan l-aħħar artikolu anke jekk fin-nota ta' kjarifika li preżentat fil-mori tal-Kawża fuq imsemmija dan l-artikolu ma issemmiex. Għalhekk din il-Qorti ser tkun qed tittratta il-mertu l-ewwel dwar il-vizzju tal-kunsens minħabba vjolenza u wara dwar l-iżball ta' fatt.

<u>Il-vjolenza.</u>

18. Fir-rigward ta' dan l-element, il-Qorti ser tindirizza l-ewwel aspett imqanqal mill-konvenuta li ma kenitx qed tifhem minħabba l-ingliż ħażin tagħha.

19. Il-Qorti tirrileva, li qabel ma wegħdet li titrasferixxi l-propjeta` tagħha lill-konvenuta, kienet diġa` għamlet kuntratt ieħor, dak ta' xiri tal-istess post li sar bl-ilsien Ingliż. Di piu`, saħansitra provat tapplika sabiex tirregolarizza l-mankanzi ta' pjanifikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar fuq formoli bl-Ingliż.

Aktar minn hekk, meta l-avukat li qabdet informaha li l-prezz fil-konvenju kien wieħed baxx fehmet sewwa dak li qalilha u ma hemm ebda dubbju, li l-parir ingħatalha bl-Ingliż. Il-Qorti għandha għalfejn tifhem li dan kollu kien sar bl-ilsien Ingliż u fhemet. Di piu` in-Nutar Jonathan Vella xehed, li meta spjegalha l-konvenju, dan għamlu bl-Ingliż u f'ebda ħin ma qalet li mhux qed tifhem (a' fol 123 u 124).

20. Din ma hix ċirkostanza invinċibbli. Ma kien hemm xejn xi jżommha milli tieħu parir, kif għamlet meta marret għand avukat **wara** li sar il-konvenju. Setgħet ukoll, kif fil-fatt għamlet qabel ċirka erba' snin qabel, meta marret titlob parir mingħand aġent tal-bini dwar il-prezz. Għalhekk il-Qorti ma tistax tagħti daqshekk piż dan l-ilment.

21. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-fatt li l-konvenuta hija barranija u anke kieku stess ma tantx taf bl-Ingliż, dan ma tammontax għal "kundizzjoni" fit-termini tal-Artikolu 781(2) tal-Kodiċi. B'kundizzjoni, il-liġi tifhem vulnerabilta` li ma tistax tingħeleb b'konsegwenza ta' stat psikologiku jew fiżiku tal-persuna f'sitwazzjoni tali, li ma tista' tagħmel xejn għal raġunijiet indipendenti u awtonomi mir-rieda tagħha. Dan ma hux il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Li kieku din il-Qorti kellha taċċetta li sitwazzjoni bħal din li tammonta għal "kundizzjoni" fit-termini tas-subartikolu imsemmi, tkun qed tiftaħ bieb li jġib fix-xejn vinkolu kuntrattwali kull darba li jkun hemm stranġier involut.

22. L-iskritturi li joħolqu obbligazzjonijiet bejn il-partjiet huma dejjem meqjusa bħala validi u li jirriflettu r-rieda tal-kontraenti. Li kieku ma tkunx għal din il-

preżunjoni, il-liġi stess tkun qed tiskossa l-istabbilita` tal-prinċipju *pacta sunt servanda* kif jipprovdi 992:

"(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistgħux jiġu mħassra ħlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufin mil-liġi."

23. Għalhekk min jallega l-vizzju tal-kunsens kontrattwali msejjes fuq xi wieħed mill-elementi li l-ligi stess tindika bħala raguni valida biex jiġi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, għandu jipproduċi provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu. Minbarra dan din il-Qorti tqis li ma jistax "*jigi allegat frode meta l-fatti kienu facilment accertabbli; ikun tassew facli kieku kellu jigi accettat illi bl-iskuza ta' l-allegata mala fede da parti 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 konkluz*" (Ara Sentenza fl-ismijiet **Anthony Piscopo -vs- Charles Filletti deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Ġunju 2003**). Dan il-prinċipju kien ukoll ribadit fis-**Sentenza fl-ismijiet George Portelli et -vs- Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004**:

"illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setgħu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta zejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'kaz bħal dan ix-xilja ta' qerq

ma tkunx għajr skuza facli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq".

24. Kif diġa` aċċennat, l-Konvenuta, meta fi drabi oħra ħasset il-bżonn, ma ddejqitx tieħu l-parir li kien hemm bżonn. Xi snin qabel provat tbiegħ u ddesistiet (a' fol 175). Il-problema kienet li kull darba bdiet tiltaqa' ma' difetti fil-pjanta li kienu qed ikunu ta' ostaklu mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Kienet saħansitra ħadet parir mingħand l-Aġent tal-bini Remax kif fuq aċċennat. Il-prezz li tawha dak in-nhar kien simili għal dak li jissemma' fil-konvenju. Din l-aġenzija ivvalutat il-fond 70,000 ewro (a' fol 235 u 236). Din il-valutazzjoni saret minkejja li kienet xtratu 93,000 ewro.

25. Ma hemm ebda dubbju, li r-riskju li kienet toffri ir-regolarazzizzjoni mal-Awtorita`, kien qiegħed jittieħed in konsiderazzjoni fil-fissazzjoni tal-prezz fis-suq. Dan qiegħed jingħad, għaliex fost l-argumenti li ssemmi l-konvenuta, dan partikolarment jissemma' b'mod persistenti in sostenn tal-pretensjonijiet u ċioe` li kienet ser tbiegħu anqas minn kemm xtratu.

26. Dwar din ix-xorta ta' vjolenza il-Qrati tagħna jgħallmu s-segwenti:

"Illi biex il-vjolenza tħassar il-kunsens, irid jintwera li kienet (a) il-kawża determinant li tkun ġiegħlet lill-parti li tidher għall-kuntratt, (b) il-frott tal-ħidma tal-persuna li eżerċitatha biex jinkiseb dak il-kunsens u (ċ) li l-kunsens hekk meħud ikun ir-riżultat tal-vjolenza hekk eżerċitata u mhux ir-riżultat aċċidentali ta' għamil maħsub biex jinkiseb riżultat ieħor. Għalhekk, biex il-vjolenza tkun

biżżejjed biex ixxejjen ilkunsens, trid tkun determinanti, gravi u, fuq kollox, inġusta b'mod li tqanqal f'persuna raġonevoli biżgħa li tesponiha jew lil qarib tagħha għal ħsara fil-ġid jew fil-persuna tagħha. Huwa miżmum ukoll li biex it-theddida tkun gravi u determinant jrid jintwera (minn min jallega l-vjolenza) li l-parti ma kellhiex mod kif teħles mill-vjolenza eżerċitata fuqha jekk mhux billi tiffirma l-obbligazzjoni li tkun tressqet quddiemha. Madankollu, mhux kull stat ta' ansjeta` jwassal biex kunsens mogħti fuq kuntratt ikun wieħed bla siwi, jekk kemm-il darba jintwera li l-parti kontraenti kienet taf x'inhi tagħmel;". (Ara **Sentenza 13 ta' Lulju, 2020. Tal-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet Calcedonia Pace v. Patrick Pace**). Dan it-tagħlim huwa msejjes fuq dak li jiktbu l-ġuristi Taljani. Fost dawn hemm li dwar il-vjolenza morali jgħid li f'dan il-każ il-kontraenti "…*agisce coatto, vale a dire con un certo concorso della intelligenza e della volonta'; ma torniamo a ripeterlo, con volonta menomanta nella liberta' di elezione."* (**Teoria Delle Obbligazioni, Vol VI, pg103, Fratelli Cammelli, Firenze**).

27. Din il-Qorti żżid li sabiex ikun hemm vjolenza lanqas ma jridu jeżistu fatti ta' natura oġġettiva li setgħu kienu determinanti biex il-persuna tkun prestat il-kunsens tagħha. F'dan il-każ, huwa manifest li l-konvenuta kienet preokkupata bil-fatt, li minħabba l-kwistjoni tal-permess kienet qed tkun ostakolata biex tikseb il-prezz li xtaqet hi. Di fatti, kienet applikat biex tirregolarizza n-nuqqasijiet fil-pjanta tal-post u ma rnexxilhiex (ara xhieda in-kontro eżami tal-konvenuta a' fol 235). Jiġifieri dan l-ostaklu kien wieħed rejali u mhux immaġinarju. Għal din il-Qorti dan huwa fatt oġġettiv li jidher li kien ta' xkiel anke meta provat tbiegħ

preċedentment mingħajr suċċess. Dan kien il-fattur għala l-valutazzjoni tal-post kienet qed tkun anqas minn dak tas-suq. Anke l-istess konvenuta tammetti li ma setgħetx tbiegħ il-post minħabba l-problema tal-*Planning.* (a' fol 175).

28. Il-Qorti ma għandha ebda dubbju li l-Attriċi, anke bl-għajnuna ta' ħuha, rat okkażjoni li tixtri post bi prezz irħis jekk jirnexxielha ġġib il-permess tal-Planning. Lanqas ma jista' jkun eskluż li l-konvenuta ġiet iffittata biex tbiegħ bi prezz li **ħarġet bih hi.** Jista' jkun ukoll, li l-Attriċi kienet taf li mhux ser ikun daqshekk diffiċli li tirregolarizza fid-dawl li nbidlet il-policy tal-Awtorita`, għalkemm ma hemm xejn miktub fl-irħam, u lill-konvenuta ma qaltilhiex b'dan. Imma dan fih innifsu ma jammontax għall-vjolenza morali.

29. Il-ġurista Taljan Emideo Pacifici Mazzoni jagħmel din l-osservazzjoni:

"In che consista la violenza morale: nel timore di un male – Quali condizioni si richieggono, perchè il timore costituisca una violenza; morale; atta a invalidare il consenso…….Non ogni violenza morale, però invalida il consenso; ma quella soltanto che ingiustamente incute al contraente che la subisce, un timor ragionevole da fare impressione sopra una persona sensata, di esporre sè o le sue sostanze ad un male notabile." (**Emideo Pacifici-Mazzoni, Istituzioni di Diritto Italiano, Vol V, para 100, pg.88, Ed. Cammelli**).

30. Il-Qorti qieset ukoll l-aġir ta' ħu l-konvenuta. Ħasbet dwar jekk għemilu nissilx dik ix-xorta ta' biża' ai termini fis-sens tal-liġi. Għalkemm seta' ma għen xejn biex il-konvenuta jkollha mistrieħ, il-Qorti ma tħossx li dan kien ammontanti

għall-vjolenza morali. F'dan il-kuntest, il-Qorti tfakkar, li l-istess konvenuta kienet diġa` pjenament konsapevoli dwar il-problema li kellha.

31. Il-konvenuta tirrakonta wkoll kif Francis Busuttil kien qiegħed iċempel diversi drabi għaliex ried iċ-ċavetta tal-post biex ikun jista' jġib il-perit u kif dan biddel l-atteġġjament lejha b'mod li sar arroganti u juża ton ta' rabja. Imma kif tgħid il-konvenuta stess fl-affidavit tagħha, dan kien **wara** li ġie iffirmat il-konvenju. Għalhekk dan l-atteġġjament ma setax ikun determinanti biex ikun il-kawża li ivvizzja l-kunsens tagħha (Ara **Sentenza flismijiet Edgar G Soler noe vs H. H. Sir David Campbell noe (Vol. XXXIII.II.431)**).

32. Ma hux eskluż li ħu l-Attriċi ġabha bi kbira propju biex jikkonvinċi lill-konvenuta tbiegħ lil oħtu, imma dan fih innifsu ma jammontax għall-vjolenza, tant li wara li sar il-konvenju intebħet li jekk tapplika dik id-darba l-permess kien hemm probabbilta` li joħroġ. Jidher li l-konvenuta kienet tieħu l-pariri meħtieġa *ex-post facto*. Apparti dan, il-konvenuta mxiet fuq assunzjoni żbaljata għall-aħħar li x'ħin riedet setgħet toħroġ mill-konvenju. Di fatti tgħid li "*Thought that if something would go wrong, I could cancel a prelimnary agreement"* (a' fol 175). Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-konevnuta tgħid li "*fl-ebda stadju ma kienet konsapevoli tar-reperkussjonijiet li jgorr miegħu konvenju*". Dan argument li l-konvenuta tirribadixxi b'certu qawwa għaliex anke "*ma kellha ebda gharfien tal-poratata u s-sinifikat ta' konvenju u kienet taht impressjoni illi l-konvenju ma kellux sahha legali u li seta' jigi kancellat u emendat minnha stess*" (a' fol 335). Dan huwa argument li ma jiskużax lill-konvenuta għaliex *ignorantia iuris nemo*

excusat. Kieku difiża bhal din kellha tiġi aċċettata, din il-Qorti tkun qed tippermetti li tiġi imminata iċ-ċertezza tal-liġi, biex b'hekk difiża bhal din tintuża bħala mezz faċli għal kull min irid joħroġ mir-rabta ta' kuntratt.

33. Wara li qieset kollox il-Qorti tasal għall-konklużjoni li ma tistax tgħid li l-kunsens tal-konvenuta kienet effett minn vizzju ai termini tal-Artikolu 798 tal-Kodiċi Ċivili.

<u>L-iżball dwar il-fatt.</u>

34. Dwar dan ix-xorta ta' żball kif diġa` aċċenat aktar 'il fuq l-Artikolu 976 (1) tal-Kodiċi Ċivili jrid li l-iżball dwar il-fatt irid jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim. Jekk ma jkunx hekk, żball ta' fatt qatt ma jista' jwassal għan-nullita` ta' ftehim (Ara **Sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet A. Aquilina et- vs- Av. Dottor A.H. Farrugia noe" tat-22 ta' Mejju 2001**). Dwar x'jikkostitwixxi żball li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa l-ermenawtika dejjem kienet konsistenti. Fost dawn hemm dik tal-Appell **tat-30 ta' Marzu, 1936 fl-ismijiet Alessandro Portanier -vs- Paolo Dalli** fejn intal 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 għal dak li jingħad mill-awtur Franċiż Laurent (Vol XV, p 455) li fuq dan il-kunċett intqal 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 caso 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". (Ara ukoll **Sentenza fl-ismijiet Godfrey Aquilina noe -vs- Vincent Borg et" tal-Prim' Awla tal-10 ta' Marzu 1997 [Vol LXXXI.III.44]**).

35. Iċ-ċavetta għar-riżoluzzjoni tinsab fil-konsiderazzjoni li l-parti ma kenitx tidħol għall-kuntratt kieku kienet taf b'xi fatt kardinali fil-mument tal-kuntratt. Dan ifisser ukoll li mhux ma kenitx taf iżda kieku reidet setgħet tkun taf. Jiġifieri jrid ikun żball tali ta' sustanza li jiddettermina jekk kenitx tagħti l-kunsens tagħha.

36. Jidher li l-konvenuta qed tibbaża l-argument tagħha fuq il-fatt li, li kieku kienet taf li setgħet iġġib prezz aħjar fis-suq ma kenitx tidħol għal kuntratt. Di fatti hija tgħid fl-affidavit tagħha *"I did not know that the prices for property in Malta had changed so much, since at this point I was only going to regularise my apartment"* (a' fol 75). Dan qiegħed jingħad għaliex anke fit-tieni eċċezzjoni tagħha, il-konvenuta ssostni dan l-iżball abbażi li "*prezz indikat fil-konvenju qas hu biżżejjed sabiex ikopru il-prezz li bih hi kienet akkwistat il-fond in kwsitjoni u spejjes ohra li ghamlet l-istess fond"* (a' fol 58).

37. Hawnhekk trid tinżamm distinzjoni netta bejn il-vizzju tal-kunsens b'konsegwenza ta' vjolenza morali u l-vizzju bħala frott ta' żball kif spjegat aktar 'il fuq. Biex ikun hemm żball ta' fatt fuq is-sustanza tal-oġġett mertu tan-negozju

dan ma jinneċċesitax li jrid bil-fors ikun b'kawża ta' vjolenza morali. Jippreċedi l-argument tas-sustanza tal-iżball, hemm element ieħor, ta' jekk il-kontraent eżerċitax il-prudenza biex jevita li jaqa' fi żball ta' din ix-xorta.

38. Hawnhekk il-Qorti tirrepeti dak li qalet aktar 'il fuq. Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuta milli tagħmel bħal ma għamlet preċedement biex tieħu parir mingħand aġent tal-bini jew mingħand perit tal-għażla tagħha. Fis-**Sentenza fl-ismijiet G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici" Appell Kummerċjali tal-4 ta' Ġunju 1910 [Vol.XXIC.ii.63]** intqal hekk:

"… e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa "Leges vigilantibus prosunt" imperocche' se cosi non fosse, la stessa mala fede trarrebbe profitto dalla facilita' di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall'obbligo di rispettare i patti che sarebbero i piu' legittimi." (Emfasi ta' din il-Qorti).

39. Id-duttrina f'dan ir-rigward hija waħda kostanti u ċara. L-ermeneutika fuq il-materja tinsisti li sabiex tkun invalidata transazzjoni minħabba żball irid ikun tali li jkun *"aver avuto tanto peso subiettivo sull'animo del contraente, da rendere certo che questi, in difetto di quell'errore, non sarebbe intervenuto."* (Ara **Sentenza tal-Appell fl-ismijiet Saċerdot C. Caruana et -vs- M.Bugeja tal-5 ta' April 1922 [Vol. XXVE.ii.8]**). Pero` sabiex l-iżball ta' fatt jista' jitqies

skużabbli, fis-**Sentenza Tal-Qorti Kummerċjali fl-ismijiet Onorato Pisani vs Negte. Joseph Mamo (Vol. XXVIII.i.1218**) intqal hekk:

"… l'errore, per essere causa di vizio del consenso, deve essere scusabile. La dottrina da accettarsi nella soġġetta materia e' quella secondo cui l'errore non puo' addursi 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 Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 27 minn 35 Qrati tal-Ġustizzja (Collez. Vol.XVII.i.108) ritiene che : una 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 istato di tale ignoranza od errore."

40. F'dan ir-rigward il-Qorti tfakkar, li kif diġa` spjegat aktar 'il fuq, il-konvenuta għamlet il-konvenju bir-riserva mentali li tara wara x'inhuma l-interessi tagħha. Dan għamlitu għaliex ma kenitx taf li konvenju hija rabta u li ma tistax tirtira minnu. A skanz ta' repetizzjoni l-Qorti tagħmel referenza għall-osservazzjonijiet diġa` magħmula aktar 'l fuq f'dan ir-rigward. Di fatti hekk għamlet, tant li bdiet tirreżisti li tersaq għall-konvenju partikolarment meta skopriet li l-prezz fis-suq huwa ogħla. Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuta li tagħmel din l-iskoperta qabel ma daħlet għall-konvenju.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-fond indikat fil-konvenju tat-2 ta' Ġunju 2018.

Tilqa' t-tieni talba u **l-ħames talba** attriċi u tordna lill-konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-Att tal-bejgħ sabiex tbiegħ, tassenja u titrasferixxi lill-Attriċi l-fond ossia appartament internament immarkat bin-numru ħdax (11), formanti parti l-blokk ta' bini immarkat bl-ittra 'B' tal-kumpless bl-isem "Saint Mary Flats" fi Triq il-Ġifen, Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar liema bejgħ għandu jsir fl-~~4 ta' Marzu 2020*~~ fil-11.00am ġewwa l-edifizzju tal-Qrati Tal-Ġustizzja l-Belt Valletta, fit-tieni sular ħdejn il-Kamra tal-Avukati.

Tilqa' lt-tielet talba attriċi u taħtar lin-Nutar Jonathan Vella sabiex jippublika l-imsemmi kuntratt kif ingħad aktar 'il fuq.

Tilqa' ir-raba' talba attriċi u taħtar lil Dr Richard Sladden bħala kuratur deputat biex jidher fuq l-imsemmi kuntratt għall-eventwali kontumaċi.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tas-sitt talba attriċi fid-dawl li l-ewwel ħames talbiet intlaqgħu.

* "4 ta' Mejju, 2022" – korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-23 ta' Frar, 2022

Spejjeż tal-Kawża a' karigu tal-konvenuta.

Tordna li din is-Sentenza tiġi komunikata lil Dr Richard Sladden.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur