FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' April 2022

Rikors Nru. 182/2019 GM

Olanda Theuma Whitelaw

vs

Antonia Tonna

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat Olanda Theuma Whitelaw (42897M) li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

1. B'konvenju datat 14 ta' Awwisu 2018, kif sussegwentement modifika u emendat bi skrittura ohra datata 6 ta' Ottubru 2018, l-intimata Antonia Tonna wiegħdet u obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-esponenti, li aċċettat, u obbligat ruħha li tixtri u takkwista mingħandha, il-kwota tagħha ta' tliet kwarti (3/4) indiviż mill-*boathouse* mingħajr numru uffiċjali u jisimha 'Connie', bl-arja libera tagħha inkluż is-sottoswol, fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, libera u franka, ħielsa minn kull ċens, piż u/jew gravami, bid-drititjiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess liberu u mmedjat garantit, kif aħjar deskritta u indikata fl-istess skrittura u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm stipulati. (Dok. A u B).

2. Dan il-konvenju kien soggett ghall-iffirmar u/jew ratifia, kemm-il darba applikabbli, minn terzi persuni li jista' jkollhom sehem mill-*boathouse* fuq imsemmija, f'liema kaz il-perzz tal-bejgh jinqasam proporzjonalment fl-ishma tal-partijiet (klawżola 5 tal-konvenju datat 14 ta' Awwissu 2018).

3. Dan il-konvenju kien debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi. (Dok C).

4. Dan il-konvenju kien validu sal-31 ta' Jannar 2019.

5. L-esponenti nterpellat lill-intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ skont il-konvenju msemmi permezz ta' ittra uffiċjali tal-28 ta' Diċembru 2018 (Dok. B), pero' sal-lum din baqgħet inademjenti.

6. L-esponenti talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata, fl-ismijiet Olanda Theuma Whitelaw vs Antonia Tonna (Inib. Nru. 46/2019RGM), sabiex din tinżamm milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b'xi mod tgħabbi b'xi piż il-kwota tagħha mill-imsemmija *boathouse*. (Dok. E).

7. Sal-lum l-intimata naqset li tersaq għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv skont l-imsemmi konvenju, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata naqset mingħajr raġuni valida milli twettaq l-obbliġi assunti minnha favur l-esponenti bil-konvenju msemmi datat 14 ta' Awwissu 2018, kif sussegwentement modifikat u emendat bi skrittura ohra datata 6 ta' Ottubru 2018, inkluż li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-kwota tagħha mill-*boathouse* bl-arja tagħha, mingħajr numru uffiċjali pero' jisimha 'Connie', fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha msemmija fl-imsemmi konvenju;

(ii) F' kaz li jirrizulta li hemm terzi li ghandhom drittijiet fuq l-oggett tal-bejgh, tistabbilixxi l-prezz proporzjonalment dovut lill-intimata ghad-drittijiet li jirriżulta li ghandha hi, u li tista' titrasferixxi lill-esponenti, in ezekuzzjoni ta' din il-weghda ta' bejgh, skont kif miftiehem mill-partijiet fi klawżola hamsa (5) tal-konvenju originali datata 14 ta' Awwissu 2018.

(iii) Konsegwentement tikkundanna lill-intimata tersaq għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv bil-prezz hekk stabbilit;

(iv) Konsegwentement ukoll, taħtar Nutar Pubbliku biex jippublika l-att ta' bejgħ relattiv, fil-ġurnata, post u ħin li din il-Qorti jogħgobha tiffissa, u kuraturi deputati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

(v) F'każ li din il-Qorti ssib li l-eżekuzzjoni tal-konvenju msemmi datat 14 ta' Awwissu 2018, kif sussegwentament emendat u estiz bl-iskrittura tas- 6 ta' Ottubru 2018, mhix possibbli, tiddikjara u tiddeciedi li l-intimata hija responsabbli ghall-ispjjez, danni u telf kollu li garrbet l-esponenti b' rizultat tan-nuqqasijiet taghha.

.

(vi) Tillikwida l-imsemmija spejjeż, danni u telf, okkorrendo bin-nomina ta' esperti nominati għal dak l-iskop;

(vii) Tikkundanna lill-intimata tħallas lill-esponent s-somma hekk likwidata u dovuta in linea ta' danni.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Antonia Tonna (ID 01023746M) li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Fl-ewwel lok, qed tiġi eċċepita n-nullita` tal-konvenju Dok. A anness mar-rikors ġuramentat, u dan in kwantu l-kunsens tal-esponenti għal tali konvenju u skrittura kienu affetti minn żball ta' fatt, kif aħjar spjegat fil-kontrotalba annessa;

2. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, l-esponenti għandha raġuni valida fil-liġi sabiex ma tersaqx għall-kuntratt finali in vista ta' dubju li rriżulta dwar it-titlu tagħha in konnessjoni mal-arja sovrapposta għall-proprjeta` *de quo*; ovvjament, l-integrita` o meno tat-titolu tagħha fil-konfront ta' terzi li mhumiex partijiet f'dawn il-proċeduri ma tistax tiġi deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fl-ambitu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk il-partijiet kollha għandhom jiġu maħlula mill-obbliġi naxxenti mill-konvenju *de quo;* .

3. B'riferenza għat-tieni talba, jiġi eċċepit umilment illi speċjalment jekk dina l-Onorabbli Qotti ma taqbilx mat-tieni eċċezzjoni u tirritjeni li l-arja tappartjeni lil terzi, il-klawżola 5 ta' Dok. A fin-nuqqas ta' ratifika

da pati tat-terzi issarraf *semmai* fir-reżiliment tal-konvenju, u mhux fit-tnaqqis proporzjonali tal-prezz;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat Kontrotalba ta' Antonia Tonna (ID 01023746M) li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Il-*boathouse* mingħajr numru uffiċjali, bl-isem 'Connie', fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, ġiet akkwistata fis-sena 1978, iktar minn erbgħin sena ilu, minn Ġużeppi Tonna, missier ir-raġel tal-esponenti; il-fond intiret minn Ġustinu Tonna (żewġ l-esponenti, illum mejjet), u minn oħtu Maria Pace, filwaqt illi Ġustinu Tonna miet fis-6 ta' Ottubru 2016 u sehmu intiret mill-esponenti armla tiegħu.

2. Matul dan iż-żmien ta' iktar minn erbgħin sena, il-familja Tonna dejjem kienet fil-pussess sija tal-*boathouse* u sija tal-arja tagħha (liema arja tifforma l-pern tal-problema); jingħad fil-fatt (a) illi l-*boathouse* innifisha għandha garigor intern li jagħti aċċess għall-bejt tagħha; (b) illi l-istess arja mhijiex arja imma hija mibnija, billi hemm fuqha kamra tal-bejt li hija aċċessibbli permezz tal-garigor imsemmi; (ċ) illi tali kamra tal-bejt tinsab fil-pussess esklussiv tal-familja Tonna u ilha fil-pussess tagħhom iktar minn tletin sena; u (d) illi l-bejt u l-kamra tal-bejt in kwistjoni ma humiex aċċessibbli għal terzi bl-ebda mod:

3. Madanakollu, meta nfetħet is-suċċessjoni ta' Ġustinu Tonna, u għalhekk l-esponenti kienet obbligata li tħejji d-dikjarazzjoni *mortis causa* relattiva, ġiet inkarigata għal tali għan in-Nutar Angela Bezzina, li mir-riċerki tagħha sabet illi l-akkwist oriġinali tal-*boathouse* in kwistjoni kien jeskludi l-arja tal-istess *boathouse*; hija għalhekk ipproċediet sabiex ippubblikat id-dikjarazzjoni causa mortis in relazzjoni mal-*boathouse* bl-eskluzjoni tal-arja tagħha;

4. Meta saret il-proċedura tal-causa mortis, l-esponenti kienet għaddejja minn breakdown emottiv riżultat tal-mewt f'qasir żmien ta' żewġha, tant li kienet taħt il-kura tal-psikjatra Dr Mark Xuereb (ara Dok.MX1) u kienet qiegħda taħt il-kura tiegħu u fuq reġim ta' medikazzjonijiet u kalmanti, liema medikazzjoni hija tħoss illi affettwathilha ħafna l-memorja tagħha, tant illi bilkemm tiftakar xejn minn dak il-perjodu; għalkemm hemm miktub fil-causa mortis iffirmata mill-esponenti li l-kamra qed tiġi denunzjata mingħajr l-arja tagħha, l-esponenti ma tiftakarx jekk in-nutara inkarigata mill-causa mortis infurmathiex o meno dwar din il-kwistjoni

tat-titlu ta' l-arja; li hu żgur, għaliex l-avukat sottoskritt saqsa dwar dan lin-Nutar Bezzina stess, hu li l-istess nutara ma staqsietx dwar il-pussess tal-arja matul dawn l-aħħar erbgħin sena, u lanqas ma dehrilha li kellha tinvestiga jekk setgħetx seħħet preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tali arja;

5. Minn dakinhar 'l hawn, il-kamra tal-bejt u l-bejt tal-*boathouse* baqgħu fil-pussess tal-familja Tonna u baqa' ma tfaċċa ħadd jirrivendika l-proprjeta` tagħhom, u bejn dan il-fatt u bejn li l-memorja tagħha hija l-memorja ta' mara ta' 72 sena, u bejn il-medikazzjonijiet, l-esponenti insiet totalment (jekk qatt fehmet tassew) b'din il-kwistjoni relattiva għall-arja tal-*boathouse*; tant illi meta f'Awwissu tas-sena l-oħra hija ddeċidiet li tbiegħ sehemha mill-istess *boathouse*, hija resqet trankwillament sabiex tiffirma mal-kontroparti l-konvenju 'Dok.A', tal-*boathouse* bl-arja tagħha inkluża, mingħajr l-iċken ħsieb;

6. Ovvjament, kif in-Nutar Barbara, inkarigat mill-kompratriċi, beda jagħmel ir-riċerki tiegħu, tfaċċat il-kwistjoni tal-arja; f'dan il-punt, il-kontroparti bdiet tapprofitta ruħha mill-problema, bdiet takkuża lill-esponenti bi frodi (ara l-annessa ittra Dok.PL), bdiet tavvanza pretenzjonijiet għal danni fittizji, u bis-saħħa ta' hekk bdiet tinsisti li takkwista b'nofs il-prezz miftiehem, jiġifieri bi prezz ta' €30,000 flok €60,000;

7. Sussegwentement, il-kontroparti intavolat l-ittra uffiċjali Dok. D f'Diċembru 2018 sabiex tinterpella lill-esponenti tersaq għall-att finali; dan meta huwa n-nutar magħżul mill-akkwirenti li jrid jiffissa data u ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u meta dan qatt ma sar; in-nutar inkarigat mir-rikorrenti ikkomunika mal-esponenti biss biex jitlobha tiffirma estensjoni, u dan waqt illi missier ir-rikorrenti (Lawrence Theuma Whitelaw) kien qed jipprova jintimida lill-esponenti sabiex tbiegħ bi prezz ridott, bir-rikatt li jekk hija ma taċċettax il-proprjeta` ser tibqa' mwaħħla u ma tistax tinbiegħ bħala riżultat tal-proċeduri li qed thedded bihom ir-rikorrenti, inkluż bil-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet ;

8. A bażi ta' dawn il-fatti, jingħad bil-qima li l-esponenti iffirmat il-konvenju Dok. A u l-ftehim sussegwenti Dok. B tant l-influwenza ta' żball ta' fatt ġenwin, riżultat tal-memorja difettuża tagħha li tista' tiġi ppruvata anke permezz tax-xhieda tal-psikjatra kuranti tagħha, b'mod illi l-istess skritturi huma nulli fuq il-bażi ta' difett ta' kunsens validu kif trid il-liġi;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li fil-mument li l-esponenti iffirmat mal-kontroparti l-konvenju datat l-14 ta' Awwissu 2018 (Dok. A), kif ukoll fil-mument illi l-esponenti iffirmat mal-kontroparti l-iskrittura datata 6 ta' Ottubru 2018 (Dok. B), il-kunsens tagħha kien ivvizzjat minħabba żball ta' fatt materjali, u kwindi tiddikjara l-istess skritturi nulli u invalidi għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Olanda Theuma Whitelaw (42897M) għall-kontro-talba tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi :

1. Il-kontro-talba tal-konvenuta hija infondata fil-fatt u fil-liġi u għandha tiġi miċħduda, bl-ispejjez.

2. Mhux minnu li l-kunsens tal-konvenuta ma kienx jisawa minhabba zball ta' fatt.

Il-konvenuta kienet taf tajjeb li l-arja tal-*boathouse* kienet tappartjeni lil terzi, tant li fid-dikjarazzjoni tas-suċċessjoni ta' zewgha hija stess iddikjarat li l-arja tal-*boathouse* kienet eskulza.

Inoltre, m'hu minnu xejn li l-konvenuta kienet qed tbati b' xi 'breakdown emottiv' jew li ma kinitx taf x' qed taghmel, jew li nsiet, tant li minkejja li fuq il-konvenju kienet qed tbigh il-proprjeta` tal-*boathouse* shiha, bl-arja libera taghha, libera u franka u hielsa minn kull cens, fl-istess konvenju intrabtet ukoll li tottjeni r-ratifika kemm-il darba applikabbli, minn terzi presuni li jista' jkollhom sehem mill-*boathouse* imsemmija.

Rat li b'digriet tagħha tat-28 ta' Marzu 2019 ikkjamat għal quddiemha l-kawża fl-ismijiet Olanda Whitelaw v. Maria Pace (Rik. Ġur. Nru. 183/19 AF) li kienet assenjata lil din il-Qorti diversament ippreseduta, u ordnat li l-provi f'waħda jgħoddu għall-oħra kif ukoll annettiet il-proċessi tal-mandati t'inibizzjoni Nri. 45/19 u 46/19.

Provi

B’att tad-9 t’Ottubru 1978[i] Ġużeppi Tonna xtara mingħand ċertu Michael Balzan l-*boathouse* bl-isem 'Connie', fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar. Ġustinu Tonna żewġ Antonia Tonna, u minn oħtu Maria Pace. Ġustinu Tonna miet fis-6 ta' Ottubru 2016 u sehmu intiret minn martu Antonia billi kienet unika werrieta universali tiegħu.

Skont Antonia, matul dan iż-żmien ta' iktar minn erbgħin sena, il-familja Tonna dejjem kienet fil-pussess sija tal-*boathouse* u sija tal-arja tagħha. Ħadd mill-familja Tonna ma kellu ideja li kien hemm xi dubju dwar din l-arja; mingħalihom li l-kamra kienet tinkludi l-arja tagħha. Antonia u Gustinu qatt ma kienu raw il-kuntratt t’akkwist ta’ Ġużeppi. Il-*boathouse* (a) għandha garigor intern li jagħti aċċess għall-bejt tagħha; (b) Fuq il-bejt hemm kamra aċċessibbli permezz tal-garigor imsemmi; (ċ) Din il-kamra tal-bejt tinsab fil-pussess esklussiv tal-familja Tonna u ilha fil-pussess tagħhom iktar minn tletin sena; u (d) Il-bejt u l-kamra tal-bejt in kwistjoni m’humiex aċċessibbli għal terzi.

Ġustinu miet fis-6 t’Ottubru 2016. Antonia qabbdet lin-Nutar Angela Bezzina tagħmlilha d-dikjarazzjoni causa mortis. In-Nutar għamlet ir-riċerki u sabet li l-akkwist oriġinali tal-*boathouse* in kwistjoni kien jeskludi l-arja tal-istess *boathouse*[ii]; hija għalhekk ipproċediet sabiex ippubblikat id-dikjarazzjoni causa mortis in relazzjoni mal-*boathouse* bl-eskluzjoni tal-arja tagħha.[iii] Il-causa mortis ġiet ippubblikata fil-5 ta’ Lulju 2017. Antonia tiftakar li n-nutar qaltilha li Maria Pace, oħt żewġha,

[i] Fol 69 u fol 70
[ii] Att ta’ bejgħ minn Michael Balzan tad-9 t’Ottubru 1978 a fol 70
[iii] Fol 67.

kellha kwart mill-*boathouse* li wirtet mingħand ommha. Ma tiftakarx jekk semmitilhiex l-arja.[iv]

Bejn li l-memorja tagħha hija l-memorja ta' mara ta' 72 sena, u bejn il-medikazzjonijiet, l-esponenti insiet totalment (jekk qatt fehmet tassew) b'din il-kwistjoni relattiva għall-arja tal-*boathouse*; tant illi meta f'Awwissu tas-sena l-oħra hija ddeċidiet li tbiegħ sehemha mill-istess *boathouse*, hija resqet trankwillament sabiex tiffirma mal-kontroparti l-konvenju 'Dok.A', tal-*boathouse* bl-arja tagħha inkluża, mingħajr l-iċken ħsieb.

Avviċinat lil Maria biex ibiegħu l-*boathouse* flimkien iżda din irrifjutat.

Fl-14 t'Awwissu 2018 Antonia għamlet konvenju mal-attriċi (redatt mill-mibki Nutar Ivan Barbara) li permezz tiegħu intrabtet li tbiegħlha l-*boathouse* "**bl-arja libera tagħha"**, bil-prezz ta' €60,000, u bil-patt numru (5) li l-konvenju kien "**soġġett għall-iffirmar u/jew ratifika, kemm-il darba applikabbli, minn terzi persuni li jista' jkollhom sehem mill-*boathouse*… F'dan il-każ, il-prezz tal-bejgħ jinqasam proporzjonalment fl-ishma tal-partijiet".** Il-konvenju kien validu sal-31 ta' Jannar 2019.

Fis-6 t'Ottubru 2018 il-konvenju ġie modifikat *inter alia* billi ġie speċifikat li sehem Antonia kien ta' ¾ indiviżi u li l-prezz ta' dan is-sehem kien ta' €42,000.

Antonia ssostni li sadanittant kienet għadha mingħaliha li l-*boathouse* kienet tinkludi l-arja tagħha.

[iv] Fol 63.

Kif in-Nutar Barbara, inkarigat mill-kompratriċi, għamel ir-riċerki tiegħu, tfaċċat il-kwistjoni tal-arja. Missier l-attriċi, għan-nom ta' bintu, beda jinsisti li mingħajr l-arja, il-*boathouse* kienet tiswa' n-nofs. Kemm Antonia kif ukoll Maria rrifjutaw.

Fit-28 ta' Diċembru 2018 l-attriċi interpellat lil Antonia sabiex tersaq għall-att finali.

Fil-21 ta' Frar 2019 inħareġ mandat t'inibizzjoni kontra Antonia biex ma tgħabbix il-fond b'xi piżijiet u biex ma titrasferiħx lil terzi.

Antonia xehdet li wara l-mewt ta' żewġha bdiet taqa' f'dipressjoni u xi ftit iktar minn sena wara bdiet tmur għand il-psikjatra Dr. Mark Xuereb.[v] Min-naħa l-oħra, fit-23 ta' Jannar 2020 Dr. Mark Xuereb xehed li Antonia kienet ilha madwar ħames snin pazjenta tiegħu. Li jfisser qabel miet żewġha. Hemm kontradizzjoni lampanti bejn iż-żewġ xhieda. Dr Mark Xuereb, mistoqsi jekk fl-14 t'Awwissu 2018 kinitx taf x'qed tagħmel, wieġeb li ma kienx magħha.[vi] Mistoqsi jekk Antonia hix kapaċi tagħmel testment, qal li mhux kapaċi jwieġeb mingħajr ma jeżaminaha.[vii] Il-Qorti kellha l-opportunita` li tisimgħu u tara l-komportament tiegħu fuq il-pedana tax-xhieda u nnutat li tul depożizzjoni ta' tul konsiderevoli għamel riferenza għat-teoriji tal-psikjatrija iżda meta mistoqsi fuq il-każ speċifiku kien evażiv għall-aħħar. Mhux biss imma. Ried lill-Qorti temmen li ma kienx jaf jekk Antonia, allegatament pazjenta regolari ta' ħames snin, kellhiex il-kapaċitajiet mentali meħtieġa biex tagħmel testment.

---

[v] Fol 62.
[vi] Fol 104.
[vii] Fol 111.

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel ħaġa li l-Qorti għandha tikkunsidra hi l-kontro-talba tal-konvenuta li l-konvenju oriġinali u kif emendat huma nulli minħabba vizzju tal-kunsens minħabba żball ta' fatt materjali. Tallega fil-premessi għall-istess kontrotalba li dak iż-żmien kienet taħt il-kura tal-psikjatra Dr Mark Xuereb; li kienet tieħu medikazzjonijiet u kalmanti, li effettwatilha ħafna l-memorja tagħha, tant li ma tiftakar xejn minn dak il-perjodu.

Għand in-nutar Bezzina, il-konvenuta kienet kapaċi tmur waħedha, għalkemm in-Nutar kellha l-uffiċċju f'raħal differenti. Sena wara d-dikjarazzjoni *causa mortis*, il-konvenuta sabet lill-inkwilin u talbitu ċ-ċavetta. Biex għamlet dan ħadet l-inizjattiva u marret f'għassa tal-pulizija; marret għand sensar biex tbiegħ il-*boathouse*; u avviċinat lil oħt żewgha li kellha sehem minnha. Dan għamlitu kollu waħedha, għalkemm mara anzjana. Għalhekk ċertament f'dan il-perjodu ċertament li kienet in pjen pussess tal-fakultajiet mentali u intellettwali tagħha. Naturalment dan ma jfissirx li kienet fl-istess stat meta għamlet id-dikjarazzjoni *causa mortis* sena qabel. Imma huwa indizju qawwi li għallinqas sena wara ma kinitx qed tbati mill-memorja.

Tassew li oħt il-konvenuta, li fiż-żmien meta saru l-konvenji oħtha kienet tbati ħafna mill-memorja; jekk tgħidilha żewġ ħwejjeġ, tiftakar ħaġa u tinsa' l-oħra. Dwar dan ma sarilhiex kontro-eżami.

Imma l-konvenuta tellgħet bħala xhud lill-psikjatra msemmi. Meta xehed *viva voce* kemm in eżami kif ukoll in kontro-eżami, enfasizza li kellha

taħlita ta' ansjeta` u *depressive disorder* u li konsegwentement kellha l-*flight or fright response.*

Il-psikjatra xehed fit-tul u ta *lecture* sħiħ fuq l-effetti *possibbli* tal-istat ta' ansjeta` in ġenerali. Semma' bħala uħud mis-*side effects* komuni d-dardir, problemi ta' assimilazzjoni – "integration of information sometimes mhux dejjem" u rari side-effects estremi jkun hemm "serotenergic syndrome" – "bażikament bowel incontinence, nausea, diarhoea, sweating and also tachcardin". Ix-xhud għalhekk semma' l-problema ta' assimilazzjoni, li biha l-Qorti tifhem li jingħad xi ħaġa lill-pazjent u dan ma jirreġistrahiex f'moħħu, sempliċiment bħala waħda possibbli, u dan b'mod ġenerali f'din il-kategorija ta' pazjenti. Ma qalx li hija konsegwenza li sseħħ dejjem jew li sseħħ fuq bażi ta' probabbilita`.

Minkejja dan, ma qal xejn dwar l-effetti *attwali* li ħalliet l-ansjeta` fuq il-konvenuta. Huwa ma xehedx jekk il-konvenuta kinitx tbati mill-memorja. Lanqas ma kien f'pożizzjoni li jiċċertifika jekk il-konvenuta kinitx taf x'qiegħdha tagħmel fiż-żmien in kwistjoni; jew jekk kellhiex il-kapaċita` mentali li tagħmel testment. Dan minkejja li huwa professjonista li, skontu, il-konvenuta kienet pazjenta tiegħu għal iktar minn ħames snin – ħaġa, inċidentalment, kif diġa` nnutat il-Qorti iktar 'il fuq, li hija kontradetta mill-konvenuta innifisha.

Mill-kumpless tal-provi, għalhekk, il-konvenuta ma rnexxilhiex tipprova li tabilħaqq meta marret għand in-nutar disa' xhur wara l-mewt ta' żewġha ftakret li n-nutar qaltilha li oħt żewġha kellha sehem ta' kwart iżda ma ftakritx li semmitilha l-problema dwar l-arja tal-*boathouse* – ħaġa ċertament iktar importanti u li kellha tħalli mpressjoni qawwija f'moħħ il-

konvenuta hekk kif suppost irċeviet aħbar hekk negattiva dwar il-proprjeta` tagħha.

Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta u l-kontro-talba ma jistgħux jiġu milqugħa.

Stabbilit li l-konvenju, u l-emenda tiegħu, saru validament, imiss issa li jiġu kkunsidrati t-talbiet tal-attriċi u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

It-tieni eċċezzjoni hija li d-dubju dwar l-arja fil-konfront ta' terzi ma jistax jiġi riżolut f'din il-kawża, u għalhekk il-partijiet għandhom jiġu maħlula mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju in kwistjoni.

It-tielet eċċezzjoni hi li, jekk il-Qorti ma taqbilx mat-tieni eċċezzjoni u tirritjeni li l-arja tappartjeni għal terzi, il-klawżola 5 tal-konvenju tissarraf, fin-nuqqas ta' ratifika ta' terzi, fir-reżiliment tal-konvenju u mhux fit-tnaqqis proporzjonali tal-prezz, kif tippretendi l-attriċi.

Il-konvenuta ssostni li t-talba għar-riduzzjoni fil-prezz mhix ġuridikament valida, għaliex m'hijiex fost ir-rimedji li tagħti l-liġi; li tagħti biss id-dritt lil min irid jixtri li ma jersaqx għall-kuntratt. Għalkemm il-konvenuta ma ssemmix artiklu jew artikli partikolari, jidher li qieghdha tirreferi għall-Artiklu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

"... il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa... jekk tiġi aċċettata, ġġib, f'dak li jwiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant."

Huwa veru li hemm ġurisprudenza kopjuża f'dan is-sens, li tinkludi sentenzi tal-Onorabbli Qorti tal-Appell.[viii] Hemm ukoll minn tal-inqas sentenza waħda tal-Qorti tal-Appell,[ix] ferm interessanti, li ddeċidiet li tista' ssir riduzzjoni tal-prezz f'każijiet bħal dawn. Din il-Qorti iżda mhix sejra tidħol fil-mertu ta' dawn iż-żewġ qagħdiet, għaliex m'għandhiex għalfejn, u dan għar-raġunijiet li sejra tispjega fiż-żewġ paragrafi li ġejjin.

Fl-ewwel lok, hemm klawżola (5) tal-konvenju tal-14 t'Awwissu 2018 li fiha hemm stipulat li fil-każ li jinstab li parti mill-proprjeta` tappartjeni lil terzi, ikun hemm riduzzjoni proporzjonali tal-prezz.

Fit-tieni lok, tassew li t-tieni talba hi għar-riduzzjoni proporzjonali tal-prezz, imma din it-talba qiegħdha ssir "f'każ li jirriżulta li hemm terzi li għandhom drittijiet fuq l-oġġett tal-bejgħ". Min-naħa l-waħda hemm il-kuntratt ta' xiri mill-antekawża tal-attriċi li jeskludi l-arja, ikkonfermat fid-dikjarazzjoni *causa mortis*. Min-naħa l-oħra din l-arja hi aċċessibbli biss mill-pjan terran tal-*boathouse*; fiha hemm mibnija kamra; u kienet okkupata għal iktar minn tletin sena *animo domini*. Din il-Qorti ma tistax tiddikjara jekk illum l-arja tappartjenix lil terzi jew le, anke għaliex dawn it-terzi mhumiex parti f'din il-kawża. Li jirriżultalha huwa biss li hemm dubju. Dubju m'huwiex biżżejjed biex iwassluha tiddeċiedi jekk l-arja tappartjenix lil terzi inkella tappartjenix lill-konvenuta u lil oħt il-mejjet żewġha u għalhekk il-kundizzjoni fit-tieni talba ma twettqitx, għaliex minħabba dan id-dubju mhix f'qagħda tiddeċiedi kemm hu sehem il-

---

[viii] Ara fost ħafna oħrajn Hecnef Properties Limited v Stephen Koludrovic 20.03.2003 minn din il-Qorti ippreseduta mill-Onor. Imħ. J.R. Micallef; Alan Bonnici v Mary Muscat 11.05.2012 minn din il-Qorti ippreseduta mill-Onor. Imħ. Anthony Ellul; Olive Gardens Investments Ltd v Charles Sant Fournier 31.05.2019 Qorti tal-Appell komposta minn S.T.O. Joseph Azzopardi u l-Onor. Imħ. JR Micallef u l-Onor. Tonio Mallia.
[ixix] Tal-Markiż Group Limited v George Galea 27.01.2017 Onor. Qorti tal-Appell komposta minn S.T.O. Silvio Camilleri, Onor. Imħ. Giannino Caruana Demajo, Onor. Imħ. Noel Cuschieri.

konvenuta mill-fond kollu *de quo.* Għal din ir-raġuni, it-tieni talba ma tistax tintlaqa'.

L-attriċi ma ressqet l-ebda provi dwar id-danni.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) tiċħad il-kontrotalba tal-konvenuta.
(2) tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

Spejjeż tal-kontrotalba għall-konvenuta u spejjeż tar-rikors ġuramentat għall-attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA