

Zball ta' fatt li jinċidi fuq is-sustanza tal-ħaġa



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 28 ta' April 2022

Rikors Nru. 183/2019 GM

Olanda Theuma Whitelaw

vs

Maria Pace

Il-Qorti,

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

1. B'konvenju datat 6 ta' Ottubru 2018, l-intimata Maria Pace wiegħdet u obligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-esponenti, li aċċettat, u obligat ruħha li tixtri u takkwista mingħandha, il-kwota tagħha ta' kwart (1/4) 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-drittijiet, ġustijiet u pertinenzi kollha tagħha, u bil-pussess liberu u mmedjat garantit, bħala li tgawdi tieqa fuq wara li tagħti fuq sqaq privat, kif aħjar deskritta u indikata fl-istess konvenju u bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra hemm stipulati. (Dok. A).

2. Dan il-konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.
3. Dan il-konvenju kien validu sal-31 ta' Jannar 2019.
4. L-esponenti nterpellat lill-intimata sabiex taddivjeni għall-kuntratt ta' bejgħ skont il-konvenju msemmi permezz ta' ittra ufficjali tal-28 ta' Dicembru 2018 (Dok. B), pero' sal-lum din baqgħet inadempjenti.
5. L-esponenti talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata, fl-ismijiet Olanda Theuma Whitelaw vs Maria Pace (Inib. Nru. 46/2019RGM), sabiex din tinzamm milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b'xi mod tgħabbi b'xi piż il-kwota tagħha mill-imsemmija *boathouse*. (Dok. C)
6. Sal-lum l-intimata naqset li tersaq għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv skont l-imsemmi konvenju datat 6 ta' Ottubru 2018, 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-obbligi assunti minnha favur l-esponenti bil-konvenju msemmi datat 6 ta' Ottubru 2018, inkluż li tersaq għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ tal-kwota tagħha mill-*boathouse* bl-arja tagħha, mingħajr numru ufficjali pero' jisimha 'Connie', fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar, bil-prezz u kundizzjonijiet l-oħra kollha msemmija fl-imsemmi konvenju;
- (ii) Konsegwentement tikkundanna lill-intimata tersaq għall-publikazzjoni tal-att tal-bejgħ relattiv;
- (iii) Konsegwentement ukoll, tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika 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;
- (iv) F'każ li din il-Qorti ssib li l-eżekuzzjoni tal-konvenju msemmi datat 6 ta' Ottubru 2018, mhix possibbli, *in toto* jew *in parte*, tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata hija responsabbli għall-ispejjeż, danni u telf kollu li garrbet l-esponenti b'riżultat tan-nuqqas tal-intimata li twettaq b'mod

shih u ghal kollox obbligi assunti minnha favur l-esponenti bl-istess konvenju;

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

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

Rat ir-Risposta Ġuramentata Maria Pace (ID 041065M) 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*; ovyament, 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-obbligi naxxenti mill-konvenju *de quo*; .

3. B'riferenza għat-tieni talba, jiġi eċċepit umilment illi speċjalment jekk dina l-Onorabbli Qorti 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 issarraff *semmi* fir-reżiliment tal-konvenju, u mhux fit-naqqis proporzjonali tal-prezz.

Rat Kontrotalba ta' Maria Pace (ID 041065M) li permezz tagħha wara li ppremettiet illi :

1. Il-*boathouse* mingħajr numru uffiċjali, bl-isem 'Connie', fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra, limiti ta' Haż-Żabbar, giet akkwistata fis-sena

1978, iktar minn erbghin sena ilu, minn Ġużeppi Tonna, missier l-esponenti; Ġużeppi Tonna ħalla bħala werriet universali tiegħu lil Ġustinu Tonna (hu l-esponenti, illum mejjet), iżda billi l-fond kien mixtri fiż-żwieġ l-esponenti wirtet kwart indiviż (mingħajr ma kienet taf, sa reċentement), filwaqt illi Ġustinu Tonna miet fis-6 ta' Ottubru 2016 u t-tliet kwarti indiviżi intirtu mill-armla tiegħu Antonia Tonna;

2. Fl-akkwist originali tal-1978, l-arja kienet giet eskluża, iżda matul dan iż-żmien ta' iktar minn erbghin sena sussegwenti, il-familja Tonna dejjem kienet fil-pussess sija tal-*boathouse* u sija tal-arja tagħha u ma kenitx taf li fil-kuntratt tal-akkwist ta' Ġużeppi Tonna kien hemm tali esklużjoni; jiġi preċiżat għal korrettezza li sa reċentement l-esponenti, billi thalliet barra mill-wirt ta' Ġustinu Tonna, ma kenitx taf li kienet intitolata għal kwart indiviż, u li għalhekk id-detenzjoni fiżika tal-fond kienet f' idejn Ġustinu u Antonia Tonna;

3. Meta fis-sena 2018 Antonia Tonna giet biex tbiegħ l-istess fond, l-esponenti giet infurmata li għandha kwart indiviż minn tali proprjeta`, u dan fi stadju fejn Antonia Tonna kienet diġa` ffirmat konvenju għall-proprjeta` intiera bir-riżerva li tali konvenju jrid jiġi ratifikat minn kull min kellu sehem; l-esponenti intalbet tersaq sabiex tiffirma konvenju sabiex hi ukoll tbiegħ sehemha, u billi hija ma kienet taf xejn dwar il-provenjenza, it-titolu u l-ishma ereditarji tal-fond, hija ffirmat billi qagħdet fuq l-informazzjoni li nġhatat lilha mill-kontroparti u min-Nutar Ivan Barbara, inkarigat mill-istess kompratriċi Olanda Theuma Whitelaw;

4. 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-vendituri bi frodi, bdiet tavvanża pretenzjonijiet għal danni fittizji, u bis-saħħa ta' hekk bdiet tinsisti li takkwista l-intier b'nofs il-prezz miftiehem, jiġifieri bi prezz ta' €30,000 flok €60,000; u dan meta kienu l-kontroparti u n-Nutar Barbara, in-nutar tal-kompratriċi stess, li kkonvinċew lill-esponenti li għandha sehem mill-fond u li rrediga l-konvenju;

5. Sussegwentement, il-kontroparti intavolat l-ittra uffiċjali Dok. B 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; 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 tħedded bihom ir-rikorrenti, inkluż bil-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet;

6. A bażi ta' dawn il-fatti, jingħad bil-qima li l-esponenti iffirmit il-konvenju Dok. A tant l-influenza ta' żball ta' fatt ġenwin, indott mill-kontroparti nnifisha u min-nutar tagħha, b'mod illi l-istess skritturi huma nulli fuq il-baži ta' difett ta' kunsens validu kif trid il-liġi;

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li fil-mument li l-esponenti ffirmit mal-kontroparti l-konvenju datat is-6 ta' Ottubru 2018 (Dok. A), il-kunsens tagħha kien ivvizzja minħabba żball ta' fatt materjali, u kwindi tiddikjara l-istess konvenju null u invalidu 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 miċhduda.

Il-konvenuta kienet taf tajjeb x'kellha, u x'kienet qiegħda tbiegħ, wara li Antonia Tonna kienet ipprovat tbiegħ il-*boathouse* sħiħa waħedha.

2. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, mhux veru li l-kunsens tal-konvenuta ma kienx jiswa minħabba żball ta' fatt.

Rat li b'digriet tagħha tat-28 ta' Marzu 2019 ikkjamat għal quddiemha din il-kawża, li kienet assenjata lil din il-Qorti diversament ippreseduta, u ordnat li tinstama' flimkien mal-kawża Rik. Gur. 182/2019 u li l-provi f'waħda jgħoddu għall-oħra kif ukoll annettiet il-proċessi tal-mandati t'inibizzjoni Nri. 45/19 u 46/19.

Rat l-atti ta' din il-kawża.

Ikkunsidrat:

L-ewwel haġa li l-Qorti għandha tikkunsidra hi l-kontro-talba tal-konvenuta li l-konvenju originali u kif emendat huma nulli minhabba vizzju tal-kunsens minhabba żball ta' fatt materjali.

Il-fatti kif allegati fil-kontro-talba ma ġewx kontradetti u jirriżultaw sostanzjalment ippruvati.

In kontro-eżami l-konvenuta xehdet li ċemplitilha l-mara ta' huha, Antonia Tonna u nfirmatha li għandha sehem ta' kwart mill-post. Sa dakinhar, hija kienet taht l-impresjoni li billi missierha kien halla lil huha werriet universali tiegħu, ma kellha l-ebda sehem mill-kamra. Ma kinitx taf li ommha kellha sehemha minnha bħala kompartecipi fil-komunjoni tal-akkwisti u li allura hija wirtet nofs sehem ommha. Fi kliem ieħor kellha żball tal-ligi.

Maria Pace marret magħha tara l-post, kisbet stima ta' perit, u sussegwentement iltaqgħu hi u oħtha għand in-nutar Barbara, u ffirmat il-konvenju fis-6 t'Ottubru 2018.

Qalet li kienet tisma' lil missierha jgħid li l-kamra tiegħu; meta għamlet il-konvenju kien mingħaliha li l-kamra kienet bl-arja b'kollox.¹

Kien wara li ffirmat il-konvenju, u ġimgħa qabel ma kellu jsir il-kuntratt, li n-Nutar infurmaha li kien hemm problema dwar l-arja. Skont binha, Adrian Pace, li kien qiegħed jinnegozja għan-nom t'ommu, kien hemm tliet proposti: (i) li l-fond jinbiegħ tale quale; (ii) li jiġi estiż il-perjodu tal-konvenju sakemm isiru verifiki ulterjuri dwar id-dokumentazzjoni tal-proprjeta` jew (iii) il-konvenju ma jibqax validu u x-xerrejja jingħataw id-depożitu lura. Missier ix-xerrejja, li kien qiegħed jinnegozja għan-nom tagħha m'acċettax u pprova jwaqqa' l-prezz, fi

¹ Fol 135

kliem l-istess Adrian Pace, “għar-redikolu” u pprova jindimidaha bi proċeduri fil-Qorti.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti m’għandha l-ebda dubju li Maria Pace meta ffirmit il-konvenju kien mingħaliha li l-boathouse kienet ġiet akkwistata minn missierha bl-arja b’kollox. Jirriżultalha wkoll li Maria Pace u l-antekawża tagħha okkupaw esklussivament l-arja tal-boathouse għal iktar minn tletin sena, u ma jirriżultax li ġew iddisturbati f’dan il-pussess. Kuntrarjament għal mart il-mejjet huha m’għamlet l-ebda dikjarazzjoni causa mortis li t-titlu tal-boathouse ma kienx jinkludi l-arja tiegħu. U ma jirriżultax li kienet taf b’din id-dikjarazzjoni. Ma kellhiex relazzjonijiet tajba ma’ Antonia Pace u qajla kienu jitkellmu.

Maria Pace tallega, fl-ewwel eċċezzjoni u fil-kontrotalba tagħha, li dan jammonta għal żball ta’ fatt li jsarraff f’vizzju tal-kunsens.

In-normattiva dwar żball ta’ fatt hija stabbilita minn żewġ artikli tal-Kodiċi Ċivili li jaqraw hekk:

“974. Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball... ma jkunx jiswa”.

“976. (1) L-iżball dwar il-fatt ma jgħibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta jaqa’ fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim”.

L-orìgini tal-Artiklu 976 mhix imsemmija mill-*conditor* tal-Kodiçi Ċivili.² Hu identiku għall-Art. 1110 tal-Kodiçi ta' Napuljun,³ u għall-Art. 1110 tal-ewwel Kodiçi Ċivili Taljan.⁴

L-iżball gie definit bhala “*una difformita` fra le idee della nostra mente e l'ordine delle cose*”.⁵

Kien hemm kontroversji filoloġiçi dwar il-kelma *sustanza*. Giorgi jghid li dahlet fil-kodiçijiet moderni bil-passaporti awtorevoli tad-dritt Ruman iżda l-guristi Rumani qatt m'użawha bl-istess tifsira tal-kodiçijiet moderni. B'*error in substantia* kienu jifhmu żball dwar in-natura fiżika tal-ħaġa. Il-kittieba moderni kellhom diversi opinjonijiet dwar it-tifsira ta' din il-kelma. (i) L-iktar rigorużi rrestringewha għall-kwalitajiet essenzjali *ex natura rei*: per eżempju ramm maħsul bid-deheb minflok deheb; kristall minflok djamant.⁶ (ii) Ohrajn inqas iebsin wessgħuha għall-kwalitajiet⁷ li jkunu ħajru lill-partijiet biex jaslu għall-ftehim: *ex pacto*. : žiemel tal-ġiri; žiemel tat-tagħbija.⁸ (iii) Fl-aħħarnett hemm dawk li jaħsbu li m'hemm l-ebda kriterju fiss u assolut; imma kollox jiddependi miç-çirkostanzi tal-fatt li l-valutazzjoni tiegħu hija mħollija fid-diskrezzjoni prudenti tal-imħallef. Din hija l-opinjoni prevalenti fid-dottrina Taljana.⁹

² Art. 976 Kap 12 kien enumerat Art. 1019 Kap 23 li qabel kien Art. 682 tal-Ordinanza VII.1968. Fil-parti ntitolata “Del Consenso” Sir Adrian Dingli fil-*Commenti e Fonti All'Ordinanza VII del 1868* jibda bl-Artiklu. 683. Jaqbeż l-Art. 678 (fis-sezzjoni dwar il-kapaçita` tal-partijiet) sa 682.

³ “*L'erreur n'est une cause de nullite` de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance meme de la chose qui en est l'object*” - Imħassar b'effett mill-1 t'Ottubru 2016.

⁴ Ippromulgat fil-25 ta' Ġunju 1865 çjoe` tliet snin biss qabel l-Ordinanza VII tal-1868. L-Art. 1110 ta' dan il-Kodiçi (magħruf bhala Codice Pisanelli çjoe` Giuseppe Pisanelli li kien il-ministru tal-ġustizzja dak iż-żmien) kien jaqra hekk: “*L'errore di fatto non produce la nullita` del contratto, se non quando cade sopra la sostanza della cosa, che ne forma l'oggetto...*”

⁵ Definizżjoni ta' Giorgio Giorgi, mehuda mill-Vico, *De uno universi iuris princ.*: “*Verum gignit mentis cum rerum ordine confermatio*”.

⁶ Aubry et Rau; Toullier; Duranton.

⁷ *Quoties origo, forma, derivatio potius respiciatur, quam materia.*

⁸ Larombiere, Troplong, Accollas, Marcade, Labroue de Vareilles-Sommiere.

⁹ L-iktar prominenti fosthom huwa l-Laurent.

Il-Giorgi jaqbel mat-tielet (iii) skola ta' hsieb u jikkonkludi li:

“... essere **interamente subiettivo** il criterio sottinteso dal legislatore nel significato della parola *sostanza*; vale a dire un criterio tutto relativo al modo, in cui veniva considerata l'oggetto della convenzione dal contraente, che si è ingannato”.

Biex isahhah il-fehma tieghu, l-istess trattista jiccita t-*travaux préparatoires* tal-kodiċi ta' Napuljun, fejn jinghad li “In una parola, il giudice deve restar convinto, che la parte, non si sarebbe obbligata, se non fosse stata in errore”.¹⁰ Ghalkemm il-Giorgi ma jaqbilx mal-użu tal-kelma *sostanza*, li jilmenta li l-kompilaturi tal-kodiċi ta' Napuljun ikkupjaw servilment minghand il-Pothier, jghid li għall-Pothier, il-kriterju karatteristiku tas-sustanza huwa soġgettiv. Fi kliem il-Pothier:

“L'errore rende nulla la convenzione, non solo quando cade sulla cosa stessa, ma altresì sulla qualità della cosa, che i contraenti hanno avuta principalmente in mira e che ne forma la sostanza”¹¹

Il-Giorgi jammetti li t-tifsira tal-kelma *sustanza* giet imgebbda wisq minn din l-interpretazzjoni, iżda hekk kien hemm bżonn sabiex tiġi evitata l-materjalita` tat-tifsira iktar letterali tagħha u tiġi addattata għall-htigijiet tal-prattika forensi. Għalhekk sustanza tista' tfisser, skont iċ-ċirkostanzi:

“... la natura fisica della cosa contrattata; la sua forma d'origine o la derivazione sua; anche taluna di quelle qualità ordinariamente

¹⁰ Expose des motifs par Bigot-Preameneu (Loire Legisl. XII, pag. 318 e segg).

¹¹ Pothier, Oblig. 18.

secondari, ma eccezionalmente decisive secondo l'intenzione dei contraenti, possono acquistare il carattere giuridico di sostanza della cosa all'effetto di aprir l'adito alla nullità per vizio di consenso".¹²

Similment, il-Qorti tal-Kassazzjoni Ċivili Franciża ddefiniet żball fuq is-sustanza kif ġej:

“L'erreur doit etre consideree comme portant sur la substance de la chose lorsqu'elle est de telle nature que, sans elle, l'une des parties n'aurait contracte”.¹³

F'Malta, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, f'għadd ta' sentenzi, aċċettat id-dottrina soġġettiva, u ċċitat lill-Laurent, lil Pothier u lil Domat.¹⁴

Biex jiġi identifikat jekk kwalità hix sostanzjali jew aċċidentali, wieħed irid għal darb'ohra jhares lejn il-volontà tal-partijiet.¹⁵

Applikat is-suespost tagħlim għall-każ preżenti, jirriżulta li Maria Pace wiegħdet li tbiegħ sehemha mill-boathouse li mingħaliha missierha kien xtara bl-arja tagħha, meta fil-fatt fil-kuntratt tal-akkwist kienet espressament eskluża. Fehma żbaljata msawra miċ-ċirkostanzi; kemm għaliex qatt ma rat il-kuntratt; kemm għaliex l-uniku aċċess għaliha kien b'taraġ mill-pjan terran tal-boathouse li jagħti għal kamra fuq il-bejt; kif ukoll għaliex il-bejt dejjem kien okkupat mill-familja Pace. Huwa ovvju li kieku kienet taf il-verità, ma kinitx tbiegħ il-boathouse bl-arja tagħha *sic et simpliciter*. Kienet jew tagħzel li ma tbiegħx inkella tbiegħ taht kundizzjonijiet differenti, per eżempju billi tbiegħ il-boathouse bl-arja tagħha bl-eskluzjoni tal-garanzija tal-paċifiku

¹² Giorgi, Teoria delle Obligazioni Vol IV – Fonti delle Obligazioni (1886) para 49-52.

¹³ Cass. Civ. 28.01.1913. iċċitata fil-*Code Civil 2017* it-36 Edizzjoni, ta' Laurent Leveneur.

¹⁴ Ara Alessandro Portanier v Paolo Dalli 30.03.1936 Vol XXIX.i.591 Qorti tal-Appell (S.T.O Sir Arturo Mercieca, Robert F. Ganado, Willian Soler u s-sentenzi hemm iċċitati).

¹⁵ Qorti ta' Turin 15 ta' Lulju 1862 (Legge, II,1,779) iċċitati min Giorgi, op.cit. para 55.

pussess inkella bil-premessa li l-arja kienet ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Ċertament li ċ-ċirkostanza li l-arja ma kinitx inkluża fil-kuntratt ma tistax titqies bħala kwalita` merament aċċidentali.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u l-kontrotalba tal-konvenuta billi tiddikjara li fil-mument li ffirmat il-konvenju tas-6 t'Ottubru 2018 il-kunsens tagħha kien ivvizzjat minħabba żball ta' fatt materjali u kwindi tiddikjara l-istess konvenju null u invalidu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Konsegwentement tiċhad it-talbiet tal-attriċi.

Billi l-attriċi ma tahtix għall-iżball tal-konvenuta, l-ispejjeż kollha kemm tal-kontro-talba kif ukoll tar-rikors ġuramentat huma a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERECIECA