QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 24

Rikors numru 829/14/1 JPG

Elmein Limited (C17341)

v.

Paul Bartolo u b'digriet tas-27 ta' Novembru 2017 il-Qorti awtorizzat it-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Anthony Bartolo, Catherine Borg u Tania (Saturnina) Azzopardi bħala leġittima rappreżentanta ta' bintha minuri Martina Bartolo wara li fil-15 ta' Mejju 2017 miet l-intimat u b'nota tal-15 ta' Frar 2022 Martina Bartolo assumiet l-atti f'isimha billi saret maġġorenni

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li ressqet is-soċjeta` attriċi fit-22 ta' Settembru, 2014 li jaqra hekk:

> "1. Illi bis-saħħa tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2013 fl-atti tan-Nutar Dr. Ian Spiteri (kopja annessa u mmarkata bħala "**Dok A**"), l-

intimat ġia' rappreżentanti wkoll martu (illum defunta) Josephine sive Giuseppa Bartolo obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lis-soċjeta` attriċi li min-naħa tagħha obbligat ruħha li tixtri u takkwista taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess skrittura porzjoni diviża ta' art fabbrikabbli f'*building scheme*, fi Triq il-Wileg drabi oħra indikata bħala Triq Burmarrad, f'Burmarrad, limiti ta' San Pawl il-Baħar, liema porzjoni diviża fiha kejl superfiċjali ta' ċirca mija u disgħa u sebgħin punt ħamsa tnejn metri kwadri (179.52 m.k.) u b'faċċata garantita ta' għaxra punt sebgħa metri lineari (10.7 m) fuq l-imsemmija triq, liema art tikkonfina mill-Grigal mal-imsemmija triq u mix-xlokk u mill-lbiċ ma' beni tal-intimat versu l-prezz ta' mitejn u għaxart elef euro (€210,000);

2. Illi fi klawsola numru wieħed (1) tal-istess konvenju, wara li l-intimat iddepożita s-somma ta' elf euro (€1,000) man-nutar akkont tal-prezz totali, ġie miftiehem u maqbul bejn il-partijiet, u l-intimat iddelega lis-soċjeta` rikorrenti b'mod irrevokabli, sabiex il-bilanċ tal-prezz jew parti minnu skond il-każ jitħallas mis-soċjeta` attriċi direttament lill-HSBC Bank Malta p.l.c. sabiex jiġi saldat id-dejn kollu flimkien mal-imgħax relattiv u spejjeż bankarji illi għandha l-kumpanija Light Projects Limited (C43370) mal-istess Bank;

3. Illi dan il-konvenju ġie estiż u emendat diversi drabi mill-partijiet, u ċioe':

a. Fil-21 ta' Jannar 2014 ġie estiż sat-28 ta' Frar 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bħala "**Dok B**");

b. Fit-28 ta' Frar 2014 ġie emendat u estiż sat-28 ta' Marzu 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bħala "**Dok C**");

c. Wara li fit-28 ta' Marzu 2014 ġiet ipprerżentata ittra uffiċjali kontra l-intimat sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ finali (kopja tal-ittra uffiċjali annessa u mmarkata bħala "**Dok D**"), fit-28 ta' April 2014 l-konvenju reġa ġie emendat u estiż din id-darba sal-31 ta' Mejju 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bħala "**Dok E**"). Fost l-emendi kien hemm *inter alia* dik illi l-intimat ġia' rappreżentanti wkoll martu Josephine sive Giuseppa Bartolo aċċetta li jnaqqas l-prezz finali b'għoxrin elf euro (€20,000) għal mija u disgħin elf euro (€190,000) u kif ukoll illi b'referenza għall-klawsola numru 1 tal-konvenju, is-somma delegata mill-intimat lis-soċjeta` attriċi sabiex tiġi mgħoddija lill-HSBC Bank Malta p.l.c. għandha tkun ta' mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000) biss;

d. Għal kull bwon fini fl-14 ta' Mejju 2014 ġiet nieqsa Josephine sive Giuseppa Bartolo (ara kopja taċ-ċertifikat tal-mewt anness u mmarkat bħala "**Dok F**" u skond l-aħħar testament revokatorju tagħha din ħalliet bħala werriet universali tagħha lil żewġha l-intimat Paul Bartolo (ara kopja tat-testment datat 26 ta' Frar 2010 in atti Nutar Dr. Joseph Tabone – "**Dok G**"). Sussegwentement fis-27 ta'

Mejju 2014 il-konvenju ġie estiż sal-31 ta' Awwissu 2014 (kopja tal-estensjoni annessa u mmarkata bħala "**Dok H**");

4. Illi fis-26 ta' Awwissu 2014, ġiet għal darb'oħra ippreżentata ittra uffiċjali kontra l-intimat sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ finali (kopja tal-ittra uffiċjali annessa u mmarkata bħala "**Dok I**");

5. Illi sal-ġurnata tal-preżentata ta' dan ir-rikors maħluf, l-intimat baqa' inadempjenti billi naqas milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-art imsemmija;

6. Illi ma teżisti ebda raġuni valida għalfejn l-intimat m'għandux jaddivjeni għall-kuntratt tal-bejgħ finali.

Għaldaqstant premess is-suespost is-soċjeta` rikorrenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti, prevja li tagħti d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni, jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimat naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju fuq riferit;

2. Tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku tal-bejgħ u trasferiment lis-soċjeta` attriċi tal-art fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 24 ta' Settembru 2013 in atti Nutar Dr. Ian Spiteri, kif sussegwentement emendat u estiż, taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma inkluż il-kundizzjoni illi mill-bilanċ tal-prezz totali s-soċjeta` rikorrenti kompratriċi tħallas lill-HSBC Bank Malta p.l.c. is-somma ta' mija u tnejn u sittin elf euro (€162.000), u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss;

3. Tinnomina lin-Nutar Dr. Ian Spiteri sabiex jippublika l-istess att ta' bejgħ u trasferiment, u kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;

4. Tiffissa jum, lok u ħin sabiex jiġi ppubblikat l-istess kuntratt.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-ittri uffiċjali datati 28 ta' Marzu 2014 u 26 ta' Awwissu 2014 rispettivament u bl-inġunzjoni tal-intimat in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li in forza tagħha eċċepixxa:

"1. Illi s-soċjeta` attriċi għandha turi li ngħata l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi kif titlob il-liġi fir-rigward tal-konvenju datat 24 ta' Settembru

2013 u tal-iskritturi ta’ emendi u estensjonijiet kollha u dan peress li fin-nuqqas ta’ tali avviż kif mitlub mil-liġi l-konvenju ma huwiex validu;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-kunsens tal-eċċipjent fuq il-konvenju u l-iskritturi relatati miegħu kien ivvizjat bi żball ta’ dritt u bi żball ta’ fatt bl-estremi kif kontemplati mil-liġi;

3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-konvenju u l-iskritturi relatati miegħu huma nulli u ma humiex vinkolanti stante li ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti li huma essenzjali għall-kuntratt.

4. Illi sussidjarjament u fi kwalunkwe każ, u dejjem mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, id-delega li kienet ingħatat lis-soċjeta` attriċi biex din tgħaddi s-somma ta’ EUR 162,000 lill-bank HSBC ġiet itterminata u revokata u għaldaqstant l-imsemmija delega ma baqgħatx fis-seħħ.

5. Illi l-eċċipjent kien iġġustifikat ma jersaqx għall-att finali.

Għaldaqstant it-talbiet dedotti kontra l-eċċipjent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra s-soċjeta` attriċi”.

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta’ Ottubru, 2018, li in forza tagħha qatgħet il-kawża:

“…billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa t-talbiet kollha tas-soċjeta rikorrenti u:

1. Tiddikjara li Paul Bartolo naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali skont il-konvenju tal-24 ta’ Settembru 2013 kif sussegwentement emendat u estiż;

2. Tikkundanna lil Tania (Saturnina) Azzopardi (ID 193566M) bħala leġittima rappreżentanta ta’ bintha minuri Martina Bartolo (20201L) sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni ta’ l-att pubbliku tal-bejgħ u trasferiment lis-soċjeta’ attriċi tal-art fuq imsemmija, a tenur tal-konvenju fuq imsemmi datat 24 ta’ Settembru 2013 in atti Nutar Dr. Ian Spiteri, kif sussegwentement emendat u estiż, taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet miftehma inkluż il-kundizzjoni illi mill-bilanċ tal-prezz totali s-soċjeta’ rikorrenti kompratriċi tħallas lill-HSBC Bank Malta p.l.c. is-somma ta’ mija u tnejn u sittin elf euro (€162,000), u dan fit-22 ta’ Novembru 2018 fil-bini ta’ Qorti fin-12.30pm;

3. Tinnomina lin-Nutar Dr. Ian Spiteri sabiex jippubblika l-istess att ta’ bejgħ u trasferiment, u lil Dr.Stefano Filletti bħala kuratur i sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-intimati".

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"**Ikkonsidrat:**

Joseph Muscat xehed permezz ta' affidavit a fol 66 *et seqq* illi huwa azzjonista fis-soċjeta Light Projects Limited (C43370), flimkien ma' Silvio Bartolo li jiġi iben l-intimat. Spjega li kien hemm żmien fejn hu kien direttur, segretarju u rappreżentant legali u ġudizzjarju tal-istess soċjeta sa Marzu 2010, pero llum il-ġurnata d-direttur huwa Silvio Bartolo. Spjega illi f'Novembru 2009 l-HSBC Bank Malta plc kien poġġa a disposizzjoni tas-soċjeta Light Projects Limited faċilitajiet bankarji għall-ammont totali ta' €487,700 u hu kien ikkostitwixxa ruħu bħala garanti solidali għall-ammont ta' €500,000. Kompla li ftit wara li kien irriżenja minn direttur huwa kien beda jinnegozja l-ogħti ta' garanzija ulterjuri u/jew alternattiva għal dik mogħtija minnu, u Silvio Bartolo kien qal illi l-ġenituri tiegħu kien lesti li joffru ruħhom bħala garanti solidali billi joffru garanzija fl-ammont ta' €180,000 flimkien ma' ipoteka speċjali fuq numru t'artijiet. Żied illi dak iż-żmien id-dejn dovut ma kienx aktar minn €180,000.

Xehed li għalhekk kien saret laqgħa fl-4 ta' Ġunju 2010 li għaliha kienu attendew hu, Silvio Bartolo u l-rappreżentant tal-HSBC, u s-*sanction letter* relattiva kienet ħarġet fil-11 ta' Novembru 2010, li pero baqgħat qatt ma ġiet iffirmata minn Silvio Bartolo. Xehed li minħabba dan il-bank kien fetaħ proċeduri ġudizzjarji kontra tiegħu bħala garanti solidali għall-ammont ta' €167,573.95, u għalhekk kien għamel żmien twil jissikka lil Silvio Bartolo sabiex jaqta' d-dejn. Spjega li għalhekk Silvio Bartolo kien avviċinah f'Awissu tal-2013 u qallu li kien lest jeħilsu mill-obbligi tiegħu permezz tal-bejgħ ta' biċċa art li kellu f'Burmarrad, tant li anke ġie ffirmat ftehim f'dan is-sens. Kompla li eventwalment kien skopra li din l-art kienet tal-ġenituri ta' Silvio Bartolo, iżda kien ġie miftiehem illi l-ġenituri ta' Bartolo jbiegħu l-art huma stess sabiex mir-rikavat jitħallas il-bank.

Spjega li għalhekk kien ġie iffissat appuntament għall-ifffirmar tal-konvenju fl-24 ta' Settembru 2013 man-Nutar Ian Spiteri, u għal dan l-appuntament kienu preżenti x-xhud, l-avukata tiegħu Dr. Kathleen Mizzi, Silvio Bartolo, l-intimat Paul Bartolo u n-Nutar Joanne Spiteri sabiex tassisti lil Paul Bartolo. Xehed illi dakinhar kienu ftehmu li l-art, bil-kjel ta' 179.52 metri kwadru kellha tinbiegħ għall-prezz ta' €210,000. Qal illi kien ġie miftiehem ukoll, fuq suġġeriment tan-Nutar Joanne Spiteri illi l-ishma tiegħu fil-kumpanija Light Projects Limited jiġu assenjati lil Silvio Bartolo, iżda Bartolo baqa' qatt ma produċa d-

dokumenti relattivi, tant illi l-avukata tiegħu kellha titlob l-assistenza tan-Nutar Joanne Spiteri. Qal li waqt din il-laqgħa, l-intimat kien luċidu u jaf sew x'inhu jiġri, tant illi kien impona numru ta' kondizzjonijiet li ġew inklużi fil-konvenju, filwaqt illi ibnu kien telaq mill-laqgħa ftit wara li bdiet.

Xehed illi peress illi kien hemm xi problemi bir-riċerki, il-konvenju kien ġie mġedded darbtejn, u kien f'dan l-istadju li l-intimat kien inkariga lil Avukat Dr. Mark Portelli sabiex jassistih. Spjega li n-Nutar Spiteri kien iffissa appuntament sabiex jiġi ppubblikat l-att ta' komprovendita finali, u kien bagħat l-abbozz tal-kuntratt lill-avukati, iżda sussegwentement skopra illi parti mill-art in vendita kienet filfatt ġiet esproprjeta mill-Gvern. Kompla li għalhekk kienet saret laqgħa li għaliha attendew ix-xhud, l-intimat, Silvio Bartolo, in-Nutar Ian Spiteri u l-Avukat Mark Portelli rigward dan, iżda l-intimat ma qabilx mal-qies tal-art esproprjata. Xehed li sussegwentement il-partijiet kienu reġu iltaqu' fit-28 t'April 2014, fil-presenza tan-Nutar Ian Spiteri u l-avukati rispettivi tal-partijiet, u kien ftehmu illi l-konvenju jiġi estiż sal-31 ta' Mejju 2014 u li l-prezz finali jonqos għal €190,000. Żied illi l-avukata tiegħu kienet ukoll laħqet ftehim mal-bank sabiex jirriduċi l-pretensjoni tiegħu b'€20,000, sabiex b'hekk l-ammont dovut ikun ta' €162,000.

Spjega illi fl-14 ta' Mejju 2014 mart l-intimat sfortunatament ġiet nieqsa u għalhekk il-konvenju kien ġie estiż sal-31 t'Awissu 2014. Fil-frattempt saru jafu li l-uniku eredi ta' mart l-intimat kien l-intimat stess. Kompla illi fil-21 t'Awissu 2014 Silvio Bartolo kien infurmahom li ma kienx hemm problemi bil-bejgħ u li kien ser jagħmel kuntatt ma missieru biex l-affarijiet jgħaġġlu iżda l-għada saru jafu tramite l-avukat tiegħu illi l-intimat kien biddel il-ħsieb u ma riedx jersaq għal att finali ta' komprovendita għaliex ma xtaqx li d-dejn kollu ta' Light Projects Limited jinqata' kollu kemm hu mir-rikavat tal-bejgħ, u kien għalhekk li kellha ssir din il-kawża.

In kontro-eżami a fol 149 *et seqq* xehed illi l-HSBC kien bagħat ittra lil Light Projects rigward id-dejn pendenti. Qal illi fl-2009 kien irriżenja minn direttur u Silvio Bartolo kellha jixtri n-nofs tiegħu mill-kumpanija, iżda dan qatt ma ġara, allura kienet ħarġet *sanction letter* ġdida sabiex jinqaleb kollox fuq Silvio Bartolo. Żied illi pero Bartolo qatt ma kien iffirma din is-*sanction letter*. Spjega li meta kienu l-bank, Bartolo kien offra li ssir ipoteka speċjali fuq żewġ proprjetajiet tal-ġenituri tiegħu, u filfatt il-bank kien qabbad perit sabiex jagħmlu valutazzjoni, iżda xejn minn dan ma sar peress illi Bartolo ma ffirmax is-*sanction letter,* minkejja l-fatt illi kellhom xi sitt laqgħat mal-bank u Bartolo dejjem kien jgħid li ħa jagħmel pagament. Xehed illi huwa garanti solidali mal-bank għal dan id-dejn, u għadu hekk sal-llum il-ġurnata. Xehed illi huwa qatt ma nnegozja mal-intimat fuq l-art in kwistjoni, iżda biss ma' ibnu Silvio Bartolo. Qal li għal konvenju, l-intimat kien ġie ppreparat b'lista twila ta' kondizzjonijiet li ried jimponi. Ikkonferma li l-inizjattiva dejjem kienet ta' Silvio Bartolo, li għall-ewwel kien qed joffriha lil bank bħala garanzija, imbagħad ġie bl-ideja illi jsir dan il-bejgħ.

Qal illi qabel dakinhar li sar il-konvenju hu kien għadu ma ltaqgħax mal-intimat, u li dakinhar l-intimat kien assistit minn Nutar Joanne Spiteri, u kien hemm ukoll preżenti ibnu. Xehed illi l-intimat kien mar b'lista sostanzjali ta' kondizzjoni li ried jimponi fuq il-bejgħ, liema kondizzjonijiet kienu ġew aċċettati kollha sabiex ikun jista' jimxi l-bejgħ, u żied li kienu damu ċirca tlett siegħat jinnegozjaw u jabbozzaw il-konvenju in kwistjoni.

Mistoqsi rigward jekk l-intimat kienx verament jaf għalxiex qed tinbiegħ l-art tiegħu, xehed illi tant kien jaf ir-raġuni għalfejn kienet qed tinbiegħ illi kienu qed jaraw kemm kienet ser titħallas taxxa peress li l-intimat insista li mill-ammont li jiftiehmu li jitħallas il-bank jibqa' biżżejjed flus sabiex titħallas it-taxxa, u li hu ma kienx lest li jsir il-konvenju jekk kien ser ikollu jħallas xi taxxa hu. Kompla li għalhekk in-nutar kien għamel il-kalkoli neċessarji u qallu li kien ser jibqalu l-flus fil-but wara li jitħallas il-bank minn fejn tkun tista' titħallas it-taxxa, u għalhekk huwa żgur li l-intimat kien jaf li l-flus mill-bejgħ kien ser joħodhom il-bank. Ikkonferma li kien hu li kien għamel l-appuntament man-nutar, pero żied li dan kien bil-kunsens taż-żewġ partijiet, u kien intgħażel in-nutar Spiteri sempliċiment għaliex kien hu li kien involut meta kienet saret is-*sanction letter*. Mistoqsi jekk kienux hu jew l-avukata tiegħu li qalu lin-nutar x'kellu jiġi miktub fil-konvenju, wieġeb illi dakinhar kulħadd kien preżenti, u kulħadd qallu x'kellu jinkiteb fil-konvenju. Ikkonferma illi kienu saru laqgħat man-Nutar Spiteri li ma kienx preżenti għalihom.

Qal illi l-bank għadu ma ntavolax proċeduri ġudizzjarju rigward id-dejn dovut lilu peress illi hemm il-konvenju in kwistjoni, u peress illi huwa klijent tajjeb tal-bank li qallu li hu biss minħabba f'hekk li l-bank huwa dispost li jistenna ftit minflok ma jaqbad u jibda proċeduri ġudizzjarja. Fir-rigward tal-imgħaxijiet li għalihom ssir referenza fil-paragrafu 14, xehed illi dawn l-imgħaxijiet kienu waqqfu jiddekorru peress illi kien intlaħaq il-ftehim li l-ammont li kellu jitħallas lill-bank kellu jkun ta' €162,000. Qabel illi kien hemm xi laqgħat li ma kienx attenda għalihom l-avukat Mark Portelli, u li kien hemm laqgħat fejn ma kien attenda ħadd.

Martin Vella xehed permezz t'affidavit a fol 74 *et seqq* illi huwa mpjegat tas-soċjeta rikorrenti u kien avviċina kemm il-darba lil Silvio Bartolo, iben l-intimat, sabiex iħallas id-dejn li kellha Light Projects Limited mal-bank. Żied illi hu kien preżenti meta kien ġie ffirmat il-ftehim bejn Joseph Muscat u Silvio Bartolo, u qal li filfatt hu kien iffirma dan id-dokument ukoll.

In kontro-eżami a fol 146 *et seqq* qabel illi huwa m'għandhomx x'jaqsam ma' Light Projects Limited. Qabel illi meta kien jitlob lil Silvio Bartolo sabiex iħallas id-dejn ta' Light Projects dan kienu jagħmlu għaliex parti minn xogħolu fis-soċjeta rikorrenti kienet li jiġbor il-flus. Spjega illi filfatt kien hu li kien issuġerixxa li jikkuntatja lil Silvio Bartolo peress illi Bartolo u Muscat ma kellhomx kuntatt. Qal illi Bartolo kien jgħidulu li ma kienx ser jashal u talab li jintlaħaq ftehim sabiex imqar

isiru pagamenti mensili, iżda mbagħad ħareġ bil-proposta rigward l-art mertu tal-konvenju in kwistjoni. Xehed illi hu ma kellu l-ebda għarfien rigward dan id-dejn għajr dak li qallu Muscat u l-fatt li l-HSBC kienu jċemplu għal pagamenti. Qal li meta ntroduċha lilu nnfishu lil Bartolo dan ma kienx ċaħad li kien jeżisti dan id-dejn.

In ri-eżami a fol 147 xehed illi hu kien sempliċiment preżenti meta sar il-konvenju, iżda ma kienx xhud formali.

In kontro-eżami a fol 148 xehed illi meta saret l-iskrittura ma kien hemm preżenti ebda avukat jew nutar. Spjega li kien filfatt Silvio Bartolo li kien talab sabiex jiltaqgħu l-uffiċju dakinhar.

Paul Bartolo, prodott in subizzjoni, xehed a fol 79 *et seqq* ikkonferma li kien iffirma l-kuntratt in kwistjoni, u kkonferma wkoll li ma kienx resaq għall-att finali ta' komprovendita. Spjega illi ibnu, Silvio Bartolo, kien qallu sabiex ibieghlu biċċa art u għalkemm din ma kienetx għal bejgħ kien aċċetta sabiex ikun jista' jgħin lil ibnu li kien qallu li kellu xi djun minħabba l-kumpanija tiegħu. Kompla li mbagħad kien inqala' xi disgwid fuq il-kejl, u sussegwentement induna illi ma kienx minnu li ibnu kellu d-dejn. Żied li l-bank kienu qallu li ma kien hemm l-ebda dejn f'isem ibnu, u wara li tkellem ma' xi nies, kien irrealizza li la d-dejn kien tal-kumpanija, ma kienx responsabbli għalih ibnu. Spjega li għalhekk hu biddel fehmtu rigward il-bejgħ għaliex hu kien ser ibiegħ biss peress li kien mingħalih li ibnu kellu d-dejn.

Ikkonferma li l-konvenju kien ġie estiz darbtejn, u li l-kejl tal-art kien tnaqqas wara l-konvenju. Xehed li f'waħda mill-laqgħat li kellhom kien hemm avukata ta' Joseph Muscat li kienet qiegħda dieħla u ħierġa ċċempel lil bank, li lilu kien qajjimlu suspett. Spjega li l-istess avukata mbagħad kienet qalet illi l-bank kien naqqas mill-ammont dovut lilu mill-kumpanija.

Dr. Kathleen Mizzi xehdet permezz ta' affidavit a fol 96 *et seqq* illi hija tippatroċina lis-soċjeta rikorrenti u lil Joseph Muscat. Spjegat illi fir-rigward waqt il-laqgħa li saret bejn il-partijiet fit-28 ta' April 2014, għall-estensjoni tal-konvenju sal-31 ta' Mejju 2014, peress li n-Nutar Ian Spiteri kien skopra li parti mill-art għall-bejgħ kienet ġiet esproprjata mill-Gvern, Paul Bartolo kien aċċetta li jnaqqas il-prezz finali b'€20,000. Kompliet li għalhekk hi kienet qed tikkomunika mal-bank bit-telefon sabiex tinnegozja tnaqqis fl-ammont reklamat mill-bank kontra Light Projects Limited. Żiedet li kien għalhekk illi d-dejn dovut minn Light Projects Limited niżel għal €162,000. Żiedet ukoll illi Paul Bartolo kien jaf sew x'kien qiegħed jiġri waqt il-laqgħa u kien fehem l-involviment ta' ibnu u l-kumpanija Light Projects Limited.

Xehdet ukoll illi fl-ewwel laqgħa li nżammet fl-24 ta' Settembru 2013, Paul Bartolo kien assistit min-Nutar Joanne Spiteri, li kienet semmiet il-ħtieġa li l-ishma ta' Joseph Muscat f'Light Projects Limited jiġu trasferiti lil Silvio Bartolo mal-kuntratt finali. Qalet illi l-klijent tagħha ma kienx

oppost għal dan u għalhekk hi kienet talbet lil Silvio Bartolo u lin-Nutar Dr. Joanna Spiteri sabiex jiġu ffinalizzati r-rendikonti tal-aħħar ħames snin, iżda baqgħu qatt ma rċievew id-dokumenti meħtieġa.

In-Nutar Dr. Ian Spiteri xehed a fol 112 *et seqq* illi hu kien ġie nkarigat minn Joseph Muscat għan-nom tas-soċjeta rikorrenti li kien ser jixtri porzjon art diviża ġewwa Burmarrad mingħand Paul Bartolo u martu. Xehed li l-laqgħa relattiva biex jiġi abbozzat il-kuntratt kienet seħħet fl-24 ta' Settembru 2013, u dakinhar kien hemm preżenti l-intimat, bi prokura għal martu, assitit minn Nutar Dr. Joanne Spiteri, Silvio Bartolo, Joseph Muscat in rappreżentanza tas-soċjeta rikorrenti, u l-Avukat Dr. Kathleen Mizzi għas-soċjeta rikorrenti. Spjega li sa fejn kien jaf, din il-komprovendita kienet qed issir peress illi l-kumpanija Light Projects Limited, li l-azzjonisti tagħha kienu Joseph Muscat u Silvio Bartolo, kellha xi dejn mal-HSBC. Kompla li kien għalhekk li fil-konvenju kien hemm delega rrevokabbli u nkondizzjonata, sabiex il-prezz tal-bejgħ imur mill-ewwel għas-saldu tal-ammont dovut lil bank. Spjega li wara li kien kiteb dak li kien ġie miftiehem, kien qara l-konvenju lill-partijiet u fehemulhom, u wara kien ġie ffirmat il-konvenju.

Xehed illi noltre kienu saru tliet estensjoni li kienu kollha ġew debitament reġistrati skont il-liġi. Spjega illi f'dawn il-laqgħat li saru dwarhom, l-intimat kien assistit mill-avukat Mark Portelli.

In kontro-eżami a fol 117 *et seqq* xehed illi l-klawsola tad-delega kien għamilha fuq talba ta' Joseph Muscat. Spjega li fil-laqgħa li kienet saret f'April 2014, fejn kien hemm ukoll preżenti Dr. Mark Portelli, Dr. Kathleen Mizzi kien għamlet kuntatt mal-bank bit-telefom sabiex tinnegozja riduzzjoni fl-ammont pretiż mill-bank. Qal li din ma kienetx *conference call* u għalhekk seta' jisma l-konversazzjoni biss minn naħa ta' Dr. Mizzi. Ikkonferma li waqt it-telefonata Dr. Mizzi kienet ħarġet mill-kamra. Qal illi ma kienx jaf dettalji dwar id-dejn dovut lil HSBC u min kien ultimament responsabbli għalih, iżda fil-kamra kien hemm kemm Silvio Bartolo u kif ukoll Joseph Muscat u kien hemm qbil bejniethom fir-rigward tal-klawsola tad-delega. Ikkonferma li Dr. Mark Portelli kien daħal fix-xena minħabba l-kwistjoni tal-esproprjazzjoni.

In re-eżami a fol 125 *et seqq* ikkonferma illi fl-ewwel laqgħa li kienet saret kien ġie miftiehem illi meta ssir il-komprovendita l-ishma li kien hemm fil-kumpanija jiddawwru, pero hu ma daħalx fid-dettalji ta' dan l-arranġement. Qal ukoll illi l-intimat kien irrabbjat sew dwar il-kwistjoni tal-esproprjazzjoni għaliex hu kien qal li t-titolu kien difettuż. Xehed ukoll illi sa Marzu l-partijiet kienu lesti li jidhru fuq il-kuntratt iżda mbagħad kienet ġiet nieqsa mart l-intimat u għalhekk kien hemm xi ftit dewmien sakemm kienet saret id-denunzja. Żied li sussegwentement, l-intimat irrifjuta li jidher fuq l-att finali.

Silvio Bartolo, prodott in subizzjoni, xehed a fol 126 *et seqq* b'referenza għall-ftehim tat-12 t'Awissu 2013 spjega illi kien iffirma dan il-ftehim peress illi impjegat ta' Joseph Muscat, u ċioe Martin Vella, kien

iċempillu u kważi jheddu li jekk ma jirranġawx kien ser jinqala' ħafna inkwiet, u għalhekk kienet saret laqgħa fejn "…*draftjaw din il-kera u giegħluni niffirmaha u firmajtha*." Mistoqsi biex jispjega x'ried iffisser bil-kelma "giegħluni" wieġeb illi kellu ħafna theddid verbali, u spjega illi darba minnhom kien ċempillu xi ħadd ma jafx min hu li qallu li kellu xi dejn ta' Joseph Muscat li kien ser jmur biex jiġbru, u hu din kien fehma bħala theddida.

Spjega illi peress li Joseph Muscat kien irriżenja minn direttur ta' Light Projects, kienu ġiegħluh jaħseb illi hu kien responsabbli personalment għad-djun tal-kumpanija, u hu għalhekk hu ħass li ġie mġiegħel biex isir il-konvenju in kwistjoni. Mistoqsi jekk kienx ħa parir ta avukat dwar dan, wieġeb illi dak iż-żmien ma kellux avukat. Qal li n-Nutar Dr. Joanne Spiteri ma tat l-ebda parir legali u qatt ma talab parir legali mingħandha.

In kontro-eżami a fol 138 *et seqq* xehed illi Joseph Muscat kien diġa rriżenja minn direttur ta' Light Projects meta saret l-iskrittura tat-12 t'Awissu 2013. Ikkonferma li hu ffirma din l-iskrittura għaliex kien taħt l-impressjoni li d-dejn kien kollu tiegħu. Spjega li hu ħaseb li ġaladarba kien l-uniku direttur ser jiġi responsabbli personalment għad-dejn kollu tal-kumpanija. Xehed li waqaf jemmen dan għal ħabta ta' Ġunju 2014, meta kien mar jiċċekja rigward il-wirt t'ommu u kien ġie spjegat lilu li l-azzjonisti kollha jibqgħu responsabbli minkejja r-reżenja tad-Direttur. Qal li għalhekk kien inqala' ħafna inkwiet ma' missieru li nsista li ma riedx ibiegħ biċċa art sabiex iħallas dejn li ma kienx tax-xhud. Mistoqsi jekk kienx ikkomunika mal-HSBC dwar dan id-dejn wieġeb illi l-bank qatt ma bagħat ittri lilu personali li hu responsabbli għad-dejn iżda biss lill-kumpanija. Xehed li meta Dr. Kathleen Mizzi kienet qed titkellem mal-bank fuq it-telefon ma setgħax jisma' l-konversazzjoni peress illi kienet qed toħroġ mill-kamra. Qal ukoll illi l-ewwel darba li ltaqa' man-Nutar Spiteri xi darba oħra qabel ġie abbozzat il-konvenu. Mistoqsi jekk kienx hemm ftehim ieħor apparti l-konvenju wieġeb fin-negattiv, u qal li għalkemm Joseph Muscat jew l-avukata tiegħu, jew Martin Vella provaw jagħmlu kuntatt miegħu, ma kienx irrisponda t-telefon.

In re-eżami a fol 141 *et seqq* xehed illi hu beda jaħseb li kien responsabbli personalment għad-dejn tal-kumpanija peress illi bdew iċċemplulu nies li ma jafhomx jhedduh għall-flus. Mistoqsi rigward id-dokumenti għat-trasferiment tal-ishma xehed illi *share transfer* lanqas biss jaf x'inhu u li filfatt għalih dan il-lingwaġġ qisu Ċiniż.

Jirriżulta illi l-intimat Paul Bartolo ħalla l-art meritu tal-kawża bħala legat lin-neputija tiegħu Martina Bartolo – bint Silvio Bartolo u martu Tania Saturina Azzoppardi.

Ikkonsidrat:

Is-soċjeta rikorrenti ntavolat din il-kawża sabiex l-intimat jiġi ordnat li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' komprovendita ai termini tal-konvenju datat 24 ta' Settembru 2013 in atti tan-Nutar Dr. Ian Spiteri,

kif sussegwentement emendat u estiż, inkluż bil-kondizzjoni li mill-bilanċ tal-prezz totali, s-soċjeta rikorrenti tħallas lill-HSBC Bank Malta pl.c. is-somma ta' €162,000. L-intimat minn naħa tiegħu qed joġġezzjoni għal dan, u eċċepixxa *inter alia* illi l-kunsens tiegħu kien ivvizjat bi żball ta' dritt u żball ta' fatt, li l-konvenju u l-iskritturi relatati huma nulli u mhux vinkolanti peress li ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti essenzjali għall-kuntratt, u li fi kwalunwke każ, id-delega li kienet ingħatat lis-soċjeta rikorrenti biex din tgħaddi s-somma ta' €162,000 lil HSBC ġiet itterminata u revokata u għalhekk ma baqgħatx fis-seħħ.

L-intimat, fil-mori tal-kawża għadda għal ħajja oħra. Huwa kien il-proprjetarju ta' porzjoni diviża ta' art fabbrikabbli fi Triq il-Wileg/Triq Burmarrad, Burmarrad, u l-partijiet kien ikkonkludew konvenju sabiex din l-art tinbiegħ lis-soċjeta rikorrenti għall-prezz ta' €210,000, liema prezz kien eventwalment ġie ridott għal €190,000 permezz tal-iskrittura datata 28 t'April 2014 (Dok E), għaliex parti mill-art li kellha tiġi mibjugħa kienet ġia ġiet esproprjata mill-Gvern ta' Malta. Fuq il-konvenju l-intimat kien ta delega "*irrevokabbli u mhux kundkizzjonat*[a]" lis-soċjeta rikorrenti sabiex tghaddi l-bilanċ tal-prezz jew parti minnu skont il-każ lil HSBC Bank Malta plc, sabiex jiġi saldat id-dejn kollu flimkien mal-imgħax relattivi u spejjeż bankarji illi għandha l-kumpanija Light Projects Limited mal-istess bank.

Jirriżulta wkoll illi Joseph Muscat, id-direttur tas-soċjeta rikorrenti, u Silvio Bartolo, iben l-intimat, kienu diretturi flimkien mas-soċjeta Light Projects Limited, u li wara li Muscat irriżenja minn direttur tal-istess kumpanija, Bartolo baqa' l-uniku direttur ta' din il-kumpanija, filwaqt li l-azzjonisti tagħha kienu Muscat u Silvio Bartolo. Huwa nkontestat ukoll illi Light Projects Limited kellha dejn dovut mal-bank HSBC, u li kien ultimament minħabba dan id-dejn li sar il-konvenju in kwistjoni, sabiex ikun jista' saldat id-dejn. L-intimat pero qiegħed jikkontesta l-validita tal-konvenju meritu ta' dawn il-proċeduri, peress li skont hu, il-kunsens tiegħu kien ġie vvizzajt minn żball ta' fatt u ta' dritt. Skont l-intimat, huwa daħal għal dan il-konvenju biss għaliex hu kien ġie indott fl-iżball li d-dejn dovut lil HSBC kien dejn personali ta' ibnu, u jgħid illi kieku kien jaf li dan id-dejn kien ta' Light Projects Limited u mhux personalment ta' ibnu, ma kienx jiffirma l-konvenju in kwistjoni.

Ikkonsidrat:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċċepixxa illi s-soċjeta rikorrenti għandha turi illi ngħata l-avviż lill-Kummissarju tat-Taxxi tal-konvenju tal-24 ta' Settembru 2013 u l-iskritturi t'emendi u estensjonijiet.

Il-Qorti rat illi prova ta' dan tresqet billi ġew preżentati minn Nutar Dr. Ian Spiteri waqt id-deposizzjoni tiegħu il-kopji ta' ittri ta' konferma

mibgħuta mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni li d-dipartiment ġie notifikat bil-konvenju u l-iskritturi sussegwenti ta' emendi u estensjonijiet.[1]

Għaladaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda peress illi jirriżulta li tressqet prova suffiċjenti tan-notifika rikjesta mill-liġi lid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni.

Ikkonsidrat:

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċċepixxa illi l-kunsens tiegħu fuq il-konvenju u l-iskritturi sussegwenti kien ivvizjat bi żball ta' dritt u ta' fatt bl-estremi kif kontemplati fil-liġi.

F'dan ir-rigward is-soċjeta ntimata eċċepiet illi vizzju tal-kunsens ma jistgħax jiġi eċċepit in via di eċċezzione għaliex tali vizzju jrendi l-kuntratt annullabbli u mhux *null ab initio*. Is-soċjeta ntimata targumenta, u tiċċita l-ġurisprudenza relevanti, fis-sens illi l-annullabilita tal-kuntratt għandha tinġieb 'l quddiem permezz ta' kawża appożita, u ma tistgħax titressaq bħala eċċezzjoni.

Minn naħa l-oħra, l-intimati argumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi l-annullabilita ta' kuntratt minħabba vizzju tal-kunsens tista' titressaq per via di eccezzione, u għamlu referenza għal-ġurisprudenza relevanti u għal dak li jgħallem il-Professur V. Caruana Galizia fil-ktieb *Notes on Civil Law*, kif rivedut mill-Professur JM Ganado., kif ukoll għal artikolu 1226(2) tal-Kodiċi Ċivili.

Il-Qorti tagħraf illi huwa minnu illi l-ġurisprudenza fuq din il-materja m'hijiex uniformi, u dan fis-sens illi filwaqt li skont ċertu sentenzi, l-annullabilita ta' kuntratt tista' titqajjem biss permezz tal-intavolar ta' kawża appożita, hemm sentenzi oħrajn li jammettu l-annullabilita ta' kuntratt per via di eccezzione.

Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Novembru 2016, ġie rilevat illi l-annullabilita ta' kuntratt ma tistax titqajjem per via di eccezzione:

> ***"F'din il-materja l-ġurisprudenza interpretattiva tagħmel distinzjoni bejn każijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilita') u dawk għad-dikjarazzjoni ta' nullita' assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax għall-każijiet ta' nullita' għax filwaqt li dan l-artikolu "si tratta di azione di rescisione di un' obligazione" li neċessarjament tippresupponi l-eżistenza ta' obligazzjoni, in-nullita' assoluta neċessarjament teskludi l-eżistenza totali talobbligazzjoni ("Psaila vs Psaila" A.C. 1876 - Vol.VII.632; "Spiteri vs Soler" A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u "Saliba vs Saliba" A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; "United Automobile Limited vs A. Bonello Limited" P.A. - 23 ta' April, 2004).***

[1] Dok JA2 sa JA5 a fol 101 – 104.

Illi għal dak li jirrigwarda d-distinzjoni bejn nullita u l-annullabilita' ingħad li :

……meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawża jista' jagħtiha b'eċċezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija waħda ta' annullabilita`, ma tistax tinġieb 'il quddiem ħlief b'azzjoni ad hoc." (Ara Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam Vol XXXVI p ii p585; l-Av. Dr. Alex Perici Calascione noe vs Geroge Rizzo, P.A. deċiża fis-27 ta' Ġunju 2002).

L-istess insenjament jinsab fil-każ J&E Griscti Limited vs Jesmond Sant et, App. Inf. deċiż fl-10 ta' Jannar 2007, fejn intqal, li: "Biex att jiġi mħassar u mwaqqa' għal xi raġuni li ssemmi l-liġi dik l-annullabilita` trid per forza tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-riposta jew ta' eċċezzjoni." (Ara wkoll Kollez. Vol XXVI piii p642 u Vol XXIX pi p452). F'dan is-sens ukoll Beacon Light Limited v CMK Investments Limited (9 ta' Ottubru 2014); Marianne Bugeja v Natalie Mifsud (16 ta' Ottubru 2002); Dr. Alex Perici Calascione v George Rizzo (27 ta' Ġunju 2002); Col. John L. Francica noe. v Francesco Vassallo pro et noe. (30 ta` Ġunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262).

***Difatti, ġiet kemm-il darba klassifikata d-distinzjoni ta' nullita` u annullabilita` fil-ġurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. "Meta nullita` hija komminata mil-liġi stess din tista' titqajjem permezz ta' eċċezzjoni u mhux bilfors b'azzjoni jew kontro-talba." (ara Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea P.A. – 13 ta' Ġunju 1997). Illi s-sentenzi li segwew din id-distinzjoni bejn in-nullita` u l-annullabilita` sostnew li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-liġi tista' tirriżulta biss wara eżami serju tal-każ allura dak il-kuntratt jista' jiġi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni ad hoc u mhux per via di eccezione*."**

Illi minn naħa l-oħra pero, hemm numru ta' sentenzi skont liema l-annullabilita ta' kuntratt minħabba vizzju tal-kunsens tista' titqajjem per via di eċċezzjoni. Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c.** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 2008 ingħad illi:

"…bħala regola ġenerali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi li "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-rexissjoni." Fuq dan il-prinċipju jidher li huma msejsa s-sentenzi tal-qrati tagħna billi huwa dejjem rikonoxxut li meta kuntratt huwa null il-konvenut jista` jeħles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proċeduri istitwiti mit-terz, jeċċepixxi din in-nullita`. Biss din ir-regola tapplika biss fil-każi ta' nullita` espressa mil-liġi u mhux f'dawk il-każi meta, għal raġunijiet oħra mhux kontemplati fil-liġi, il-kuntratt jista' jiġi attakkat.

L-Artikolu 960 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiddefinixxi "kuntratt" bħala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih

tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni." Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiżiti essenzjali u ċioe` li l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu; li l-oġġett tal-kuntratt tkun ħaga żgura; u finalment il-kawża ta' l-obbligazzjoni tkun waħda leċita. Jekk xi waħda minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali tkun nieqsa dak il-kuntratt għandu jiġi kunsidrat "null" ab initio u ħadd ma jista' jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt. F'dawn iċ-ċirkostanzi biss għalhekk l-eċċezzjoni tan-nullita` tista` tiġi promossa "per via di eccezione" a tenur ta' l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi."

Fuq l-istess vena, fis-sentenza fl-ismijiet **Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri pro et noe,** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010 intqal fuq din il-materja illi:

"*Wieħed ma jistax jonqos milli jsemmi li l-liġi stess tipprovdi li f'każ fejn hemm vizzju ta' kunsens (eżempju żball dwar il-fatt meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa jew vjolenza), dan hu motiv ta' nullita` ta' kuntratt (ara f'dan is-sens per eżempju l-Artikoli 976 u 977 tal-Kodiċi Ċivili). F'dawn il-każijiet persuna tista' taġixxi għar-rexxissjoni tal-kuntratt. Wieħed jista' jinterpreta l-Artikolu 1226 fis-sens li ġialadarba f'dawn iċ-ċirkostanzi parti tista' taġixxi għar-rexxissjoni tal-kuntratt, daqstant ieħor tista' wkoll tagħti eċċezzjoni ta' nullita` f'dawk il-każijiet fejn tiġi mħarrka sabiex tiġi mġiegħla twettaq obbligazzjoni. Din il-fehma tkompli tissaħħaħ in kwantu s-subinċiż (2) tal-Artikolu 1226 jipprovdi li "din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabilita fl-artikoli 1222 u 1224". Provvedimenti li jistabilixxu preskrizzjoni tal-azzjoni ta' rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet mingħajr kawża jew bażati fuq kawża falza u għall-każijiet oħra. Mela filwaqt li l-azzjoni għar-rexxissjoni ta' ftehim minħabba nullita` għar-raġunijiet imsemmija hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eċċezzjoni m'hijiex.* ***Dan is-subinċiż jidher li jagħti x'jifhem li eċċezzjoni ta' vizzju tal-kunsens hi ammissibbli u m'hemmx għalfejn issir kawża ad hoc minn min ikun qiegħed isostni n-nullita` tal-kuntratt għal xi wieħed mill-motivi msemmija.***"

[Enfasi ta' din il-Qorti]

Il-Qorti rat illi l-Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:-

"(1) ***L-eċċezzjoni ta' nullità 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.***

(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikoli 1222 u 1224."

L-iżball iġib miegħu in-nullita tal-kuntratt,[2] għaliex ai termini tal-Artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili, il-kunsens li jkun ġie mogħti bi żball ma jkunx jiswa. Kuntratt fejn il-kunsens ta' parti tkun ivvizzjata bl-iżball jista' jiġi rexiss

[2] Vide l-Artikolu 975 u 976 tal-Kodici Civili.

ai termini tal-Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili, skont liema, ftehim li fih tkun nieqsa waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa hu suġġett għar-rexissjoni. Ghalhekk, peress illi skont l-Artikolu 966 (b) il-kunsens ta' dak li jobbliga ruħu huwa rekwiżit essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, kuntratt fejn il-kunsens tal-parti tkun ivvizzjata bi żball huwa suġġett għar-rexissjoni ai termini tal-Artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili. Inoltre, l-artikolu 1222 li għalih jagħmel referenza it-tieni sub-inċiż tal-artikolu 1226 jipprovdi għal preskrizzjoni fil-każ ta' kunsens ivvizzjat bi vjolenza, żball jew egħmil doluż.

Għalhekk hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi in vista tal-artikoli suċitati, u fid-dawl tal-ġurisprudenza fuqhom ibbażata, huwa permessibbli illi l-annullabilita ta' kuntratt fejn il-kunsens kien ivvizjat minn żball titqajjem per via di eccezzione.

Ikkonsidrat:

L-intimati qiegħed jeċċepixxi illi l-kunsens tiegħu kien ivvizzjat bi żball kemm ta' dritt kif ukoll ta' fatt. F'dan ir-rigward, il-Qorti tibda billi tirrileva illi skont il-prinċipji konstantament sostnuti mill-Qrati tagħna, il-kuntratti huma preżunti validi u vinkolati, u għalhekk minn jikkontendi n-nullita tagħhom għandhom l-oneru li jressaq prova sodisfaċjenti tal-allegazzjonijiet tiegħu. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 2001:

> **"…l-*iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonjiet bejn il-kontraenti kellu jiġi preżunt illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali tagħhom. Min, bħall-appellanti, jallega l-kontra u jadduċi propju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bażat fuq xi wieħed mill-elementi li l-liġi stess tindika bħala raġuni valida biex jiġi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduċi provi univoċi, konklużivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu*..."**

Rigward l-iżball bħala vizzju tal-kunsens, Giorgi jgħallem illi:

> **"*Intendesi per errore la mancanza di conformita' fra le idee della mente e l'ordine reale delle cose…***
>
> ***Quando il legislatore si accinge a dettare le norme, secondo cui l'errore puo' esser causa di rescindere un contratto, gli fa mestieri avere innanzi agli occhi due postulati fondamentali. Cioe' a dire: (i) che l'errore puo' invalidare ragionevolmente il consenso, purche' costituisca il motivo determinante del contratto, per modo che il contraente non avrebbe concluso l'accordo, se avesse conosciuta la verita' ; (ii) che sebbene in cosifatta ipotesi l'errore meriti riparazione, deve aversi pure benigno riguardo alle condizioni dell'altro contraente; il quale affatto ignaro dell'altrui errore vede a***

***suo danno e senza colpa sua, svanire un credito o un diritto qualsiasi, su cui aveva fatto legittimo assegnamento.*”**[3]

<u>Zball ta' dritt</u>

Skont l-Artikolu 975 tal-Kodiċi Ċivili:

"*L-iżball dwar il-liġi ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta dan ikun il-kawża waħdenija jew ewlenija tiegħu.*"

Fis-sentenza fl-ismijiet **Prokuratur Legali Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta' Marzu 2004:

"*Għar-rigward ta' żball ta' dritt, l-artikolu 975 jgħid li "L-iżball dwar il-liġi ma jġibx in-nullita' tal-kuntratt ħlief meta dan ikun il-kawża waħdenija jew ewlenija tiegħu". Dan ifisser, skond id-duttrina, li biex wieħed jirnexxi f'azzjoni bbażata fuq żball tal-liġi, irid juri mhux li naqas li jagħmel xi ħaġa minħabba l-injoranza tiegħu tal-liġi, iżda li aġixxa b'mod pożittiv għax ħaseb li kien hemm xi liġi li kienet tikkonstrinġieh jaġixxi b'dak il-mod. Hekk, per eżempju, kien hemm applikazzjoni ta' dan il-prinċipju għal każ ta' sid li raħħas il-kera għaliex kien minn għalih illi l-liġi kienet tobbligaħ jagħmel dak ir-roħs (Vol XXXII.I.741). F'dan il-każ, ħadd miż-żewġ konvenuti ma allega, u wisq iżjed prova, li hu iffirma l-iskrittura ta' garanzija għax ħaseb li kien hemm xi liġi tobbligah jaġixxi b'dak il-mod. Infatti, in kwantu l-allegazzjoni ta' vizzju tal-kunsens hija bażata fuq żball ta' liġi, dik l-allegazzjoni hija vessatorja għax imkien mill-provi ma hemm xi indikazzjoni li l-konvenuti setgħu kienu affetti b'xi żball bħal dan.*"

Illi inoltre, l-iżball irid ikun skużabbli, fis-sens illi jekk il-liġi in kwistjoni setgħat faċilment tiġi vverifakta, ma jistgħax jitqies illi kien hemm żball li vizzju l-kunsens mogħti.

Is-soċjeta rikorrenti targumenta illi l-kunsens mogħti mill-intimat ma kienx ivvizzjat minħabba żball ta' dritt, peress illi Silvio Bartolo huwa kummerċjant u għalhekk żgur kien jaf illi, b'mod ġenerali, direttur m'huwiex personalment responsabbli, u li fi kwalunkwe każ, l-intimat kien assistit qabel l-iffirmar tal-konvenju minn Nutar Joanne Spiteri, u kien assistit għad-diversi estensjonijiet minn avukat.

Minn naħa tagħhom, l-intimat jargumenta illi l-iżball tad-dritt joħroġ ċar mix-xhieda ta' Paul Bartolo, li qal illi hu ma kienx jidħol għall-konvenju kieku kien jaf illi d-dejn kien tal-kumpanija, u mhux ta' ibnu personali. Jargumentaw illi s-soċjeta rikorrenti kienet riservata mal-Qorti fir-rigward tad-dejn dovut lil bank, u dan juri kemm aktar kienet riservata mal-intimat u ibnu fil-mument kardinali tal-konvenju u li "*Ċara li ried jaqbad fin-nassa din il-proprjeta u jaħrab jiġri.*" Targumenta wkoll li s-soċjeta rikorrenti għamlet tentattiv wieħed biss sabiex tiġġustifika l-fatt

[3] G. Giorgi, *Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano* (ed. 7) vol. VIII, par. 39, 42.

li l-intimat kien ser jaqta' dejn li finalment ma kienx responsabbli għalih, billi daħlet fin-nofs storja rigward *share transfer* li skont huma ma hija xejn ħlief ħrafa. Jgħidu illi dan l-iżball kien l-unika raġuni għalfejn Paul Bartolo ffirma l-konvenju u l-estensjonijiet relattivi, u għalhekk huwa ċar illi l-artikolu 975 tal-Kodiċi Ċivili huwa applikabbli.

Il-Qorti hija tal-fehma illi mill-provi prodotti quddiema ma jirriżultax illi l-konvenju u l-estensjonijiet in kwistjoni huma annullabbli minħabba li l-kunsens ta' Paul Bartolo kien ivvizzjat bi żball ta' dritt.

Jibda billi jingħad illi l-argument tal-intimati qatt ma kien illi Paul Bartolo ħaseb li kien hemm xi liġi li tobbligah jidħol jiffirma l-konvenju jew l-estensjonijiet in kwistjoni, iżda proprju li Paul Bartolo daħal fil-konvenju in kwistjoni sabiex jgħin lil ibnu għaliex ħaseb li ibnu kien imdejjen personalment. Għalhekk *ictu oculi* ma kienx hemm żball tad-dritt.

Inoltre pero, anke kieku kellu jiġi aċċettat li kien hemm żball minn naħa ta' Paul Bartolo, dan xorta waħda ma jwassalx għal annullabilita tal-konvenju u l-estensjonijiet tiegħu, peress illi, fil-fehma tal-Qorti, huwa ċar li dan l-iżball ma kienx skużabbli.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Debono vs Mary Zastera** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2016 ġie spjegat illi:-

> **"*Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija*."**

Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Hannibal Pace vs Dennis Degiorgio noe** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Jannar 2005:

> **"*Jekk verament l-attur ma kienx qed jifhem kull ma kien qed jinqara huwa kien tenut li jitlob kjarifika dak il-ħin u mhux jaqbad u jiffirma kif isostni li għamel u mbagħad wara jippretendi li l-kuntratt jiġi annullat għaliex huwa ta l-kunsens tiegħu mingħajr ma ssalvagwardja l-interessi tiegħu għaliex qabad u ffirma għal xi ħaġa li ma kienx qed jifhem x'timplika jew xi tfisser*."**

Primarjament, il-Qorti tirrileva illi huwa nverosimili illi Silvio Bartolo ma kienx jaf illi direttur ġeneralment m'huwiex personalment responsabbli għad-djun tal-kumpanija; huwa ugwalment inverosimili dan l-istat ta' fatt ma kienx magħruf minnu meta kien iddeċieda li jiftaħ jew jinvolvi ruħu f' Light Projects Limited. Pero anke kieku għall-grazzja tal-argument ma kienx jaf, mix-xhieda prodotti quddiem il-Qorti jirriżulta li l-konvenju ma kienx sar ħesrem l-ewwel darba li Silvio Bortolo ġie mistoqsi sabiex iħallas id-dejn tal-kumpanija. Għalhekk huwa ċar li Silvio Bortolo kellu kull possibilita li jmur jieħu parir legali dwar il-posizzjoni tiegħu. L-istess jingħad għal Paul Bartolo. Filfatt, l-intimat deher għall-konvenju assistit minn Nutar Joanne Spiteri, li jfisser li kellu biżżejjed ħin qabel ma saret il-laqgħa li jkellem professjonista legali. Għall-estensjonijiet tal-

konvenju mbagħad, kien ma jieħu parir legali, u kien assistit mill-avukat Mark Portelli. Għalhekk huwa ċar li kellu ċans jivverifika eżattament x'kienet il-posizzjoni ta' ibnu vis-à-vis id-dejn dovut lil bank. Ergo ma jistgħax jingħad illi l-iżball kien skużabbli. Dan apparti l-fatt illi, ġaladarba Silvio Bartolo kien direttur ta' Light Projects Limited, seta' anke jivverifika hu stess mal-bank x'kienet il-posizzjoni tal-kumpanija, u tiegħu personali. Il-Qorti għalhekk tqis illi bi ftit għaqal kien ikun faċli għall-intimat, jivverifika l-qagħda tiegħu, u għaldaqstant, l-iżball kommess m'huwiex skużabbli u konsegwentement ma jwassalx għal annullabilita tal-kuntratt.

<u>Żball ta' fatt</u>

L-artikolu 976 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:-

> "(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.***
>
> ***(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-iżball jaqa' biss fuq il-persuna li magħha jkun sar il-ftehim, ħlief meta l-għażla ta' dik il-persuna tkun il-kawża ewlenija ta' dak il-ftehim.***"

Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Debono vs Zastera** ġie spjegat illi:

> "***Biex jista' jikkostitwixxi raġuni li tivvizzja l-kunsens ta' parti f'kuntratt jeħtieġ jintwera (minn min jallega l-vizzju tal-kunsens) li l-iżball ta' fatt kien sostanzjali, skużabbli u determinanti għas-sehem ta' dik il-parti biex tersaq għall-ftehim. Żball ikun sostanzjali meta jaqa' kemm fuq l-oġġett innifsu tal-ftehim u kif ukoll fuq xi kwalita' essenzjali tiegħu, u dan jitqies bil-kejl (suġġettiv) li bih il-parti mqarrqa kienet tqis l-istess oġġett tal-kuntratt. Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija. L-effett ewlieni tal-iżball bħala element li jħassar il-kunsens huwa dak li jipprekludi l-formazzjoni tal-identita' tal-kunsens ta' bejn il-partijiet fil- kuntratt (il-"consensus in idem") li huwa determinanti għall-ħolqien tar-rabta kuntrattwali;***
>
> ***Illi huwa meħtieġ ukoll (bħal f'kull ċirkostanza mibnija fuq il-vizzju tal-kunsens) li l-vizzju tal-kunsens jintrabat maċ-ċirkostanzi u l-fatti li kienu fis-seħħ fil-ħin li jingħata l-kunsens u mhux ma' dawk li setgħu irriżultaw wara. Kunsens ma jistax jitqies vizzjat minħabba bdil fiċ-ċirkostanzi li jiġru wara li jkun ingħata;***
>
> ***Illi lanqas ma jitqies bħala wieħed essenzjali dak l-iżball ta' xi waħda mill-partijiet f'kuntratt dwar oġġett li setgħu jidentifikawh bla xkiel. Kemm hu hekk jingħad li "l'errore sull'oggetto del contratto non puo' ritenersi essenziale ove non abbia impedito l'identificazione della cosa che ha formato oggetto del contratto stesso. Un errato apprezzamento soggettivo, in contrasto con la realta' oggettiva di un elemento contrattuale identificato o identificabile, non costituisce errore essenziale, riconoscibile***

***dall'altro contraente, e non e' causa di annullamento del negozio".*"**

Fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Zammit noe vs Fenech et** intqal fuq l-istess materja illi:

**"*Għar-rigward ta' l-allegat żball ta' fatt, l-artikolu 976 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullita' tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim". Skond il-ġurisprudenza, l-iżball fuq is-sustanza għandu jkun determinanti, soġġettiv, unilaterali u fuq kollox, skużabbli (ara s-sentenza klassika fuq il-materja "Cutajar vs Petroni" deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Lulju, 1969). L-element ta' skużabilita' jinsab affermat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati. Hekk, fil-kawża "Mifsud vs Bonnici" deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 1910, intqal li, "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". Fil-kawża "Pisani vs Mamo", deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Novembru, 1933, intqal li, "La dottrina da accettarsi nella soggetta materia e' quella secondo qui l'errore non puo' addursi quando e' effetto di grande negligenza, per cui il contraente avrebbe potuto accorgersi dell'errore anche con lieve diligenza, perche' in tal caso e' da applicarse la massima qui sua culpa damnum sentit non videtur damnum sentire". Aktar riċenti, din il-Qorti fil-kawża "Piscopo vs Filletti" deċiża fis-16 ta' Gunju, 2003, osservat li l-iżball ta' fatt irid ikun sostanzjali u skużabbli, "Ma hemmx żball skużabbli dak li wieħed jaqa' fih meta l-fatti li għalihom jirreferixxi dak l-iżball kienu faċilment aċċertabbli".*

Fuq dan il-punt, din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ fil-kawża "Borg noe vs Grima noe et", deċiża fit-3 ta' Ġunju, 1994, li għandha fattispecie li jixbħu s-sitwazzjonijiet ta' dan il-każ. Il-konvenut garanti f'dik il-kawża xehed li meta iffirma l-guarantee forms tal-Bank, ħaseb li qed jiffirma dokument biex ikun jista' joħroġ cheques għall-kumpanija debitriċi. Il-Qorti qalet li l-iżball irid ikun skużabbli, u jekk hu veru li ħaseb hekk, jibqa' l-fatt li kien traskurat għax iffirma mingħajr ma qara l-karta jew talab li tiġi spjegata lilu."**

Fuq l-istess linja ta' ħsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Spiteri et vs Associated Supplies Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 t'Ottubru 2003 intqal illi:

"*Fir-rigward hi ġurisprudenza paċifika illi biex jinvalida ftehim l-iżball irid ikun sostanzjali, skużabbli u determinanti. Dan tal-aħħar fis-sens li mingħajru l-parti li tkun ikkuntrattat taħt l-iżball ma kienetx tagħti l-kunsens tagħha kieku kienet taf il-verita`. (Ara "Michael Cachia – vs- Dr. Frank X. Vassallo", Appell Ċivili, 20 ta' Ottubru 1961). Kwantu għal kriterju tas-sostanzjalita` jinsab ġeneralment ritenut li żball soġġettiv jista' jkun biżżejjed (Vol XXIV pI p1131; Vol XXXIV pIII p753). Ġie pero aktar approfondit illi għalkemm żbalji ta' natura soġġettiva kapaċi jikkondizzjonaw il-*"

> ***kunsens fl-attur dawn "ma jikkostitwux l-iżball oġġettivizzat li jirrigwarda s-sustanza, l-identita' preċiża, l-kwalita` intrinsika tal-oġġett, li huwa l-iżball li l-liġi tirrikonoxxi bħala l-element li effettivament jannulla l-kunsens meħtieġ għall-validita` ta' kull kuntratt" - "Spiridione Cauchi –vs- Amelia Borg et", Appell, 11 ta' Ġunju 1992. Fl-aħħarnett, biex żball jitqies skużabbli dan jiġri meta jkun kawżat mill-fatt tal-parti l-oħra. Anke hawn pero` ġie ritenut illi ma huwiex żball skużabbli dak li wieħed jaqa' fih meta l-fattijiet li għalihom jirreferixxi dak l-iżball kienu faċilment aċċertabbli.***"

Fir-rigward tal-iskużabbilita tal-iżball, huwa relevanti l-prinċipju rilevat fis-sentenza fl-ismijiet **G. Germani Mifsud et v. Chierico F. Bonnici** deċiża mill-Appell Kummerċjali fl- 4 ta' Ġunju, 1910:

> **"…*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` offesa…se non e` stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo` ascoltare la voce di colui che non puo` la slealta` altrui senza gettare sopra se stesso la traccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatibile fiducia poteva molto facilmente essere istruita*."**

Kif diġa ingħad aktar -il fuq, il-Qorti tqis illi huwa nverosimili illi Silvio Bartolo ma kienx jaf illi direttur ġeneralment m'huwiex personalment responsabbli għad-djun tal-kumpanija. Pero, ukoll kif ġie rilevat aktar -il fuq, anke jekk kellu jiġi aċċettat dan, xorta waħda ma jwassalx lil Qorti sabiex tikkonkludi li l-kunsens ta' Paul Bartolo kien ivvizzjat minħabba żball ta' fatt. Jekk verament Paul Bartolo kien mingħalih illi ibnu kien personalment responsabbli għal dawn id-djun, kellu żmien sabiex imur jivverifika dan ma' avukat, ikkonsidrat illi l-konvenju ma sarx dakinhar li ibnu kellmu fuq dawn id-djun, iżda jidher li kien hemm żmien biżżejjed sabiex Paul Bartolo jagħmel lista sħiħa ta' kondizzjonijiet li ried jimponi fuq il-konvenju, u jmur ikellem nutar sabiex l-istess nutar tassistih dakinhar tal-konvenju. Filfatt, dakinhar tal-konvenju, Paul Bartolo kien assistit minn nutar, u meta bdew isiru l-estensjonijiet kien qed jiġi assistit minn avukat. Il-Qorti tifhem u tapprezza illi Paul Bartolo, bħal kull missier, xtaq jgħin lil ibnu fejn seta', iżda skont il-ġurisprudenza huwa kellu l-obbligu li jmur jaċċerta ruħhu dwar l-obbligi ta' ibnu qabel ma jiffirma l-konvenju. Dawn kienu fatti li kienu faċilment aċċertabbli u ergo non si tratta żball skużabbli.

Ikkonsidrat:

L-intimat eċċepixxa wkoll illi l-konvenju u l-iskritturi relatati huma nulli u m'humiex vinkolanti stante li ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti li huma essenzjali għal kuntratt.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jargumentaw illi tenut kont l-iżball imsemmi aktar-il fuq, ma teżistix il-causa biex wieħed jobbliga ruħhu kif trid il-liġi.

Illi l-Qorti pero diġa sabet illi l-iżball allegat mill-intimati ma jissusstix f'għajnejn il-liġi, u dan peress illi la kien hemm żball ta' dritt, u wisq lanqas ma kien hemm żball ta' fatt. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti dan l-allegat żball ma jistgħax issa jiġi użat sabiex jingħad illi kien hemm causa falza.

Għaldaqstant, anke din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidrat:

L-intimat eċċepixxa permezz tal-eċċezzjoni numru erbgħa (4) illi fi kwalunwke każ, id-delega li kienet ingħatat lis-soċjeta rikorrenti biex din tgħaddi s-somma ta' €162,000 lill-bank HSBC ġiet itterminata u revokata u għaldaqstant ma bagħaqtx fis-seħħ.

Is-soċjeta rikorrenti argumentat illi d-delega li kienet ingħatat kienet waħda irrevokabbli u mhux kondizzjonata ai termini tal-konvenju stess, u għalhekk din ma setgħat qatt tiġi tterminata.

Minn naħa tagħhom, l-intimati jargumentaw illi ġaladarba ma ingħadx espressament illi l-mand ingħata bħala garanzija favur il-mandatarju jew xi persuna oħra, ai termini tal-artikolu 1887 (1) tal-Kodiċi Ċivili, il-mandat setgħa jitneħħa mill-mandanti meta ried. Żiedu wkoll illi d-delega ma ddetahiex Paul Bartolo u allura ma kienx parteċipi għal mod ta' kif inkitbet, u skont huma dan joħroġ b'mod ċar mix-xhieda tan-Nutar Ian Spiteri.

Il-Qorti tibda b'referenza għax-xhieda tan-Nutar Ian Spiteri ċitata mill-intimati billi tirrileva illi s-silta:

> Dr. Portelli: "*Int bqajt fuq dak li qalulek Paul Bartolo li qalulek dan il-paroli"*
>
> Xhud: "*Le zgur li le"*

ma tirreferix għad-delega per se, għaliex ix-xhieda li kienet qed tiġi mogħtija dak il-ħin kienet dwar jekk in-nutar kienx jaf ta' min kien id-dejn, wara li l-Qorti staqsiet "*Taf ta' min kien id-dejn jekk kienx ta' wieħed mid-diretturi u mhux tal-ieħor?*" Fir-rigward tad-delega nnfisha in-Nutar qal li bħal dejjem hu mexa fuq l-istruzzjonijiet li tawħ il-partijiet, u li l-partijiet "…*tkellmu f'dik il-kamra, kulħadd kienu tkellmu nkluż Paul Bartolo.*"

Fir-rigward tal-argument illi għaliex Paul Bartolo ma ddettax il-klawsola tad-delega allura dan ifisser li ma kienx parteċipi għal mod kif inkitbet, il-Qorti tqis illi dan l-argument huwa għal kollox infondat. Ma huwa qatt

> rikjest illi parti f'kuntratt tiddetta l-klawsoli tiegħu sabiex titqies parteċipi fil-kuntratt. Il-konvenju jidher li ġie nnegozjat quddiem in-Nutar stess, tant li mix-xhieda jirriżulta li l-appuntament dam mat-tlett siegħat, u n-Nutar kiteb dak li kienu qed jistruzzjonawh biex jikteb il-partijiet. Oltre dan, il-konvenju inqara li partijiet qabel ma ffirmaw, u għalhekk Paul Bartolo kellu kull ċans illi jekk kien hemm xi ħaġa li ma fehmiex, jew ma kienx jaqbel magħha jitkellem dwarha qabel ma jiffirma. Dan *multo magis* waqt il-konvenju kien assistit minn nutar tal-kunfidenza tiegħu! Apparti minn hekk, ma jidhirx illi Paul Bartolo wera x-xewqa li din il-klawsola titneħħa jew tinbidel meta kienu qed jiġu nnegozjati l-estensjonijiet u l-emendi tal-konvenju in kwistjoni, u dan minkejja li kien assistit minn avukat.
>
> Għalkemm huwa minnu illi skont l-Artikolu 1887 (1) tal-Kodiċi Ċivili mandant jista' jneħħu l-mandat minnu mogħti meta jrid, sakemm dan ma jkunx ingħata espressament bħala garanzija favur il-mandatarju jew xi persuna oħra, il-Qorti tqis illi dan l-artikolu m'huwiex applikabbli fil-każ odjern, peress illi f'dan il-każ il-partijiet espressament irregolaw il-kwistjoni. Huwa prinċipju risaput illi l-kuntratt huwa l-liġi bejn il-partijiet, u li l-partijiet għandhom josservaw fedelment il-patt li jkun daħlu għalih. Għalhekk ġaladarba fil-konvenju Paul Bartolo ta delega irrevokabbli u mingħajr kondizzjoni, ma setgħax mingħajr raġuni valida ibiddel it-termini tad-delega li ta, għaliex *pacta sunt servanda.* Għaldaqstant anke din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda".

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti:

> "…jogħġobha tilqa' l-appell odjern billi tħassar is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Ottubru 2018 u għalhekk tilqa' t-tieni, it-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjoni u allura tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attriċi appellata".

6. Rat ir-risposta tas-soċjeta` attriċi li in forza tagħha għar-raġunijiet minnhom premessi, talbet li din il-Qorti:

> "…jogħġobha tiċħad l-appell interpost mill-intimat appellant u tikkonferma l-istess deċiżjoni in toto bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanti kontra l-istess appellant".

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet;

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

9. Illi f'din il-kawża s-soċjeta` attriċi qed titlob l-eżekuzzjoni ta' konvenju ffirmat fl-24 ta' Settembru, 2013, bejnha u l-konvenut Paul Bartolo. Dan tal-aħħar irrikonoxxa li hu ffirma l-konvenju, pero`, qed jallega li l-kunsens tiegħu fuq il-konvenju kien ivvizzjat minħabba żball ta' dritt u żball ta' fatt. Dan qed jgħidu għax fuq il-konvenju sar qbil li l-flus tar-rikavat jitħallsu mhux lilu bħala venditur, iżda lil HSBC Bank Malta p.l.c. għas-saldu tad-dejn li s-soċjeta` ta' ibnu Silvio, Light Projects Ltd., kellha mal-istess Bank; hu jgħid li ħaseb li kien qed jissalda dejn personali ta' ibnu u mhux dejn ta' "terz", il-kumpanija ta' ibnu.

10. L-ewwel Qorti ċaħdet din id-difiża wara li qieset li, f'kull każ, l-iżball ma kienx skużabbli, u ordnat l-eżekuzzjoni tal-konvenju.

11. L-eredi tal-konvenut appellaw mis-sentenza u baqgħu jsusu fuq l-iżball li, skont huma, waqa' fih Paul Bartolo.

12. Trattat l-appell din il-Qorti tara li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija studjata u ben motivata, u din il-Qorti taqbel kompletament magħha. Ibda biex, sabiex ikun hemm żball ta' dritt jeħtieġ li l-parti tkun iffirmat il-

konvenzjoni minħabba dak l-iżball. L-iżball ma jridx ikun il-motiv li jwassal lil xi parti tidħol f'kuntratt, iżda li jkun aġixxa b'mod pożittiv għax ħaseb li kien hemm xi liġi tikkonstrinġih jaġixxi b'dak il-mod. Il-fatt li Paul Bartolo ried jgħin lil ibnu jħallas dejn li ħaseb li dan kellu ma' bank, ma jfissirx li kien, b'xi mod, fi żball ta' dritt meta rriżultalu li d-dejn ma kienx ta' ibnu imma tal-kumpanija tiegħu. Kien forsi żball fuq il-motiv il-għala ffirma l-konvenju, u mhux żball fuq xi tgħid il-liġi.

13. Dwar żball ta' fatt, dan irid ikun żball li jaqa' fuq is-sustanza tal-kuntratt, mentri hawn ma hawn ebda żball li jolqot is-sustanza tal-kuntratt. Kien kuntratt ta' bejgħ b'delega biex ir-rikavat jitħallas lil HSBC Bank għas-saldu ta' kreditu li kellu ma' kumpanija. Dan joħroġ ċar mill-iskrittura tal-konvenju fejn jingħad espressament illi l-ħlas isir lill-Bank "*sabiex jiġi saldat id-dejn kollu flimkien mal-imgħax relattiv u spejjeż bankarji illi għandha l-kumpanija Light Projects Limited mal-istess Bank*". Jekk il-konvenut Bartolo ma qarax il-konvenju qabel ma ffirmah, dan nuqqas tiegħu u ma jistax issa jallega żball fuq is-sustanza. Kull persuna trid tieħu l-kawteli meħtieġa qabel ma tassumi obbligazzjoni. Il-fatti, f'dan il-każ, kienu faċilment aċċertabbli; Paul Bartolo kien assistit min-nutar u wara minn avukat ta' fiduċja tiegħu u jekk ma fehemx kif il-kumpanija Light Projects Ltd. daħlet fil-konvenju kellu jsaqsi u mhux jaqbad u jiffirma. In-Nutar li ppubblika l-konvenju wkoll xehed li l-konvenju qrah u spjegah qabel ma għaddih għall-firma.

14. Il-konvenju huwa ċar fit-tifsira tiegħu u ma kien hemm ebda żball fis-sustanza tiegħu. Kif ingħad ukoll, diffiċli li l-Qorti taċċetta li l-konvenut Bartolo kellu xi ħaġa oħra f'moħħu meta huwa ċar għaliex il-flus kienu se jitħallsu lill-Bank. Żgur, taħt ebda ċirkostanza ma jista' jingħad li l-iżball – jekk veru kien jeżisti – kien wieħed skużabbli, wieħed mill-elementi essenzjali biex jissustixxi żball ta' fatt u ta' dritt.

15. Lanqas ma jista' jingħad li l-konvenju hu affett minn *causa* falza. Il-*causa* hija falza jew għax ikun hemm żball jew minħabba simulazzjoni. F'dan il-każ ma ġietx allegata s-simulazzjoni, u kif ingħad ma jirriżultax żball, u allura żgur li ma hemmx *causa* falza.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti Anthony Bartolo et billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b'dan li għall-fini tat-tieni deċide tiddeciedi li l-kuntratt għandu jiġi ffirmat fl-10 ta' Ġunju, 2022, kif stabbilit mill-ewwel Qorti.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti *in solidum*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm