



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 2 ta' Diċembru, 2022

Rikors Maħluf Nru: 180/2020

PHILIP PETRONI

VS.

JOHN MIFSUD U MARY MIFSUD

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet kollha mressqa minn Philip Petroni sabiex jiġi mħassar il-kuntratt li sar bejnu u bejn il-konvenuti Mifsud fis-17 ta' Jannar, 2018 u kif ukoll sabiex l-istess konvenuti jħallsuh għad-danni li jgħid li bata;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fis-**27 ta' Frar, 2020**, l-attur Philip Petroni fisser li b'kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 li ġie magħmul fl-atti tan-nutara Ann Vella Buġeja, huwa biegh lill-konvenuti Mifsud is-sehem tiegħu ta' 80% mis-sub-dirett dominju perpetwu tal-post bl-isem *St. Paul's House*, bin-numru 21, fi Triq il-Ħalel, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar;

3. L-attur saħaq li dan il-kuntratt huwa null minħabba li l-konvenuti kien qarrqu bih billi żammew mistur minnu tagħrif dwar is-sustanza tal-ġid li ġie mibjugħ fuq il-kuntratt u billi abbużaw mill-qagħda tiegħu u ħadu vantaġġ mis-sitwazzjoni li kien jinsab fiha;
4. Huwa spjega wkoll li huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti fejn huwa sejħilhom biex jersqu għat-tħassir ta' dan il-kuntratt, iżda huma wiegħbu lura b'ittra uffiċjali oħra fejn ċaħdu l-allegazzjonijiet li kien qiegħed iressaq fil-konfront tagħhom. Għalhekk, huwa kellu jiftaħ din il-kawża fejn talab lil din il-qorti biex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-kuntratt datat 17 ta' Jannar 2018 in atti Nutar Dottor Ann Vella Buġeja li permezz tiegħu l-attur biegh tmenin fil-mija (80%) tas-subdirett dominju perpetwu tal-fond bl-isem St. Paul's House, numru uffiċjali wieħed u għoxrin (21), Triq il-Ħalel, ġja Triq il-Qawra, Buġibba, San Pawl il-Baħar, huwa null u bla effett stante l-fatt li l-attur daħal f'dan il-kuntratt wara li l-intimati b'qerq ħbew tagħrif ta' sustanza dwar dan l-istess kuntratt;

2. Tordna għalhekk li l-istess kuntratt jiġi rexxiss għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi;

3. Tiddikjara li l-attur sofra danni minħabba l-agir tal-intimati, okkorrendo jekk hemm bżonn bil-ħatra ta' periti nominandi u tordna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati;

4. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi l-opportun att ta' rexxissjoni u kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaċi, filwaqt li tipprefiġi l-jum, ħin u l-lok għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi att;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-25 ta' Novembru 2019 kontra l-konvenuti u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-likwidazzjoni tad-danni sal-pagament effettiv kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.»

5. Fis-**6 ta' Mejju, 2020**, il-konvenuti miżżewġin Mifsud ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom u fiha qalu hekk:

«Illi t-talbiet tal-attur f'din il-kawża huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu għas-segwenti raġunijiet:

1. Preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra l-azzjoni attriċi hija irrita u nulla stante illi l-premessi u t-talbiet kontenuti fiha huma konfliġġenti u kontradittorji u jhalltu flimkien kumulu ta' azzjonijiet totalment distinti u separati bi ksur tal-prinċipju electa una via non datur recursus ad alteram fis-sens illi r-rikorrent qiegħed jeżerċita bl-istess azzjoni kemm l-azzjoni għan-nullità tal-kuntratt u kif ukoll l-azzjoni għar-rexissjoni tal-istess, liema azzjonijiet jeskludu lil xulxin u għalhekk tirriżulta konfużjoni ta' azzjonijiet li tannulla l-azzjoni interposta mir-rikorrent. Dan qed jingħad senjatament għaliex filwaqt li l-azzjoni għar-rexissjoni neċessarjament tippresupponi l-eżistenza tal-kuntratt in-nullità neċessarjament teskludi l-eżistenza totali tal-obbligazzjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, ma jirriżultawx l-estremi meħtieġa la għan-nullità tal-kuntratt mertu tal-vertenza u wisq inqas għar-rexissjoni tal-istess mhux biss għaliex ma kien hemm assolutament l-ebda ingann da parti tal-intimati fil-konfront tal-attur, iżda wkoll għaliex l-intimati qatt ma kellhom assolutament l-ebda intenzjoni noċiva fil-konfront tal-attur, la użaw l-ebda raġġiri jew artifizji fil-konfront tiegħu u l-kuntratt sar fuq talba tal-attur stess! L-esponenti ma jistgħu qatt jkunu responsabbli għan-nuqqas tal-attur stess li jivverifika l-kundizzjonijiet marbuta ma' dak li kien qiegħed ibiegħ, li f'kull każ kienu jirriżultaw minn kuntratti pubbliċi faċilment disponibbli għal kulhadd. Għalhekk mhux talli ma kien hemm l-ebda ingann da parti tal-esponenti, talli anke li kieku fl-agħar ipotesi għall-esponenti u fil-possibbiltà remota li kellu jirriżulta xi ingann da parti tagħhom, dan ma kienx il-fattur li wassal għall-konkluzjoni tal-kuntratt;

3. Illi huwa kategorikament miċħud ukoll illi l-esponenti b'xi mod abbużaw mill-attur jew ħadu xi forma ta' vantaġġ minnu;

4. Illi r-rimedju sew f'każ ta' dikjarazzjoni ta' nullità ta' kuntratt, u kif ukoll f'każ ta' rexissjoni tal-istess ma jistgħu qatt ikunu danni u f'kull każ, l-esponenti ma kkaġunaw l-ebda danni lill-attur u m'hemm l-ebda danni x'jiġu likwidati fil-konfront tal-attur.

Salv eċċezzjonijiet oħrajn permissibbli skont il-Liġi.»

6. Il-partijiet għalqu l-provi kollha tagħhom fis-seduta tal-**11 ta' Lulju, 2022**;
7. L-attur ressaq is-sottomissjonijiet bil-miktub tiegħu fit-23 ta' Settembru, 2022, filwaqt li l-konvenuti ressqu tagħhom fit-23 ta' Novembru, 2022;
8. Saret seduta fil-**25 ta' Novembru, 2022**, fejn il-qorti semgħet l-aħħar sottomissjonijiet bil-fomm tal-avukati tal-partijiet, u minn hemmhekk din il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum;

Fatti

9. L-attur Philip Petroni u l-konvenuta Mary Mifsud huma aħwa. Huma, flimkien mal-bqija ta' ħuthom, wirtu s-sub-dirett dominju perpetwu ta' numru x'aktarx imdaqgas ta' proprjetajiet mingħand il-ġenituri tagħhom. L-imsemmija aħwa qasmu bejniethom dawn iċ-ċnus permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-nutara Rosalyn Aquilina fil-**15 ta' Diċembru, 2016** (ara dan il-kuntratt f'paġni 100 sa 199 tal-atti tal-kawża);
10. Fl-imsemmi kuntratt ta' qasma, l-attur Philip Petroni messu, fost l-oħrajn, is-sehem ta' 80% mis-sub-dirett dominju tal-post bl-isem *St. Paul's House*, bin-numru 21, fi Triq il-Ħalel, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar. Is-sehem ta' 20% l-ieħor ta' dan is-sub-dirett dominju mess lil ħuh Victor Petroni;
11. Ftit aktar minn sena wara, preċiżament fis-**17 ta' Jannar, 2018**, l-attur biegħ is-sehem tiegħu ta' 80% mis-sub-dirett dominju tal-post hawn fuq imsemmi lill-konvenuti John u Mary miżżewġin Mifsud permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-nutara Ann Vella Buġeja. Dan il-bejgħ sar bil-prezz ta' €1,000 (ara l-kuntratt f'paġni 5 sa 7 tal-atti tal-kawża);

12. Wara li sar dan l-aħħar kuntratt l-attur ġie mgħarraf minn ċertu wieħed Pierre Galea, li xtaq jiżviluppa l-post inkwistjoni, illi dan il-post kien milqut bis-servitù ta' *altius non tollendi*;
13. L-attur sar jaf ukoll li l-konvenuta Mary Mifsud kienet qiegħda titlob somma flus sabiex iċċedi din is-servitù, u minn hemm huwa daħħalha f'rasu li oħtu kienet qarrqet bih meta xtrat is-sehem ta' 80% tas-sub-dirett dominju fuq l-imsemmi post bil-prezz ta' €1,000 biss;
14. Fis-**26 ta' Novembru, 2019**, l-attur bagħat ittra uffiċjali lill-konvenuti fejn huwa xliehom li huma kienu qarrqu bih u żammu tagħrif importanti mistur minnu meta xtraw mingħandu s-sehem li kellu mis-sub-dirett dominju fuq l-imsemmi post. Talabhom ukoll biex huma jersqu għat-tħassir tal-kuntratt li ġie magħmul bejniethom fis-17 ta' Jannar, 2018 (ara paġna 8 tal-atti tal-kawża);
15. Madankollu, b'ittra uffiċjali tal-**10 ta' Diċembru, 2019**, l-attur weġbuh li l-allegazzjonijiet tiegħu kienu bla bażi u għalhekk wissewh biex ma jiftaħx proċeduri legali u jidhol fi spejjeż għal xejn b'xejn (ara paġna 10 tal-atti tal-kawża);
16. Imbagħad, fis-**27 ta' Frar, 2020**, l-attur fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

17. Din hija kawża fejn l-attur qiegħed jitlob li jiġi mħassar il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 fejn huwa biegh is-sehem ta' 80% mis-sub-dirett dominju tal-post bl-isem *St. Paul's House*, bin-numru 21, fi Triq il-Ħalel, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar minħabba li skontu l-konvenuti Mifsud qarrqu bih għaliex ħbewlu li fuq il-

proprietà msemija kien hemm is-servitù ta' *altius non tollendi*, jiġifieri l-limitazzjoni li wieħed ma jistax jibni aktar minn ċertu għoli;

18. Min-naħa tagħhom il-konvenuti jiċċdu x-xiljiet miġjuba kontribom. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom huma jgħidu wkoll li l-kawża mressqa mill-attur hija nulla għaliex fiha premessi u talbiet li ma joqogħdux flimkien u li jmorru kontra xulxin. Huma jsihqu li azzjoni biex kuntratt jiġi ddikjarat null u azzjoni biex kuntratt jiġi maħlul ma jstgħux isiru flimkien għaliex filwaqt li l-aħħar azzjoni tagħti x'tifhem li hemm fis-sehħ kuntratt, l-ewwel waħda teskludi għalkollox l-eżistenza tiegħu;
19. Peress li din l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija waħda li tista' tmewwet il-kawża, il-qorti serja tibda billi l-ewwel tistħarreg lilha;
20. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li parti li jkollha sehem fi ftehim tista' titlob it-tħassir ta' dak il-ftehim minħabba ċirkostanza li tkun nisslet in-nullità tal-istess. B'hekk, min iressaq talba bħal din huwa mistenni li juri l-interess tiegħu li jagħmel dan (ara **Peter Cassar Torregiani et v. Onorevoli Domenic Mintoff nomine et**, Appell Superjuri, 14 ta' Ottubru, 2014 u **Conrad Gatt et v. George Xuereb et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-14 ta' Frar, 2017). Fi kliem il-**Professur Caruana Galizia**, «*Rescission is a juridical means and it therefore necessarily implies a demand made by one who has an interest either by way of action, if the contract has already been executed, or by way of exception, if he is called before the Court for its execution.*» (ara **Caruana Galizia, Notes on Civil Law: Obligations**, paġna 375);
21. Il-qorti ma hija qiegħda tara l-ebda konflitt bejn it-talbiet tal-attur. Dak li qiegħed jitlob l-attur f'din il-kawża huwa li l-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 jiġi mħassar għaliex qed isostni li dan huwa null minħabba li l-kunsens tiegħu fuq il-kuntratt kien wieħed vizzjat. Id-duttrina f'it li xejn issib distinzjoni bejn azzjoni ta' tħassir u dik ta' nullità ta' kuntratt, tant li dawn huma meqjusa bħala sinonimi (ara

Mediterranean Flower Products Limited v. Flower Power (Sales) Limited et,
Appell Superjuri, 30 ta' Settembru, 2016). Kif huwa mgħallem mill-ġurista
Laurent,

«Il codice civile equipara l'azione di nullità a quella di rescissione, per meglio dire, non vi sono più due azioni, ma soltanto una, che la legge qualifica indifferentemente azione di nullità, o azione di rescissione. Gli è in forza di ciò che la nostra sezione ha per titolo: Dell'azione di nullità, o azione di rescissione. La legge non dice delle azioni: ve n'è dunque soltanto una ... Non vi è del resto nei nostri codici alcuna traccia di una differenza fra le due azioni.»

22. Waħda mill-effetti tat-tħassir ta' kuntratt hija li l-partijiet jerggħu jitqiegħdu fl-istat li kienu fih qabel il-ftehim (ara l-**artikolu 1209(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**), b'dan li kull parti tkun trid trodd lura lill-oħra kulma tkun daħħlet b'effett tal-kuntratt jew bis-saħħa tiegħu (ara l-**artikolu 1209(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Huwa sewwasew dan li qiegħed jitlob l-attur f'din il-kawża, viz. li l-kuntratt jiġi ddikjarat null u li huwa jiġi mqiegħed fl-istat li kien fih qabel sar il-ftehim billi jiġi mħassar l-istess ftehim, biex b'hekk huwa jerga' jsir is-sub-direttarju fis-sehem ta' 80% tal-post bl-isem *St. Paul's House*, bin-numru 21, fi Triq il-Ħalel, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar;
23. Fuq kollox hija l-liġi stess li tgħid li, «*kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu soġġett għar-rexxissjoni*» (ara l-**artikolu 1212 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u s-sentenza fl-ismijiet ***Alfred Azzopardi v. Vincent Grima et***, Appell Inferjuri, 23 ta' Ottubru, 2009);
24. Għalhekk, meqjus dan, il-qorti ma ssibx li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Mifsud hija fejjieda, u għalhekk qiegħda tiċħadha;

25. Darba li ġiet magħluqa din il-kwistjoni, il-qorti tista' tgħaddi biex tqis it-talbiet tal-attur fil-mertu tagħhom. Permezz ta' din il-kawża, l-attur Philip Petroni qiegħed jattakka s-siwi tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-17 ta' Jannar, 2018 minħabba vizzju fil-kunsens tiegħu fuq l-istess kuntratt;
26. F'kawża bħal din wieħed għandu jzomm quddiem għajnejh li kuntratt pubbliku huwa dejjem prezunt li huwa validu. L-oneru tal-prova biex jegħleb din il-preżunzjoni jinsab fuq l-attur (ara **Maria Francesca Stevens v. Caroline Gatt**, Appell Superjuri, 31 ta' Jannar, 2019). Inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Gourmet Co Ltd et v. Mariano Vella**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001, li,

«Din il-Qorti m'hemmx għalfejn tenfasizza l-aspett legali illi l-iskritturi li jikkrejaw obligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellu jiġi prezunt illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volontà kontrattwali tagħhom. Min, bħall-appellanti, jallega l-kontra u jadduċi proprju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bażat fuq xi wieħed mill-elementi li l-liġi stess tindika bħala raġuni valida biex jiġi vizzjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduċi provi univoċi, konklużivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu.»

27. Issa fil-premessi tar-rikors maħluf, l-attur jilmenta li l-konvenuti Mifsud qarrqu bih meta żammew mistur minnu tagħrif dwar is-sub-enfitewsi tal-proprjetà li huwa bieghilhom bil-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 u b'hekk huwa qiegħed isejjes it-talbiet tiegħu biex jinħall minn dan il-kuntratt fuq din l-allegazzjoni ta' qerq. Madankollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-attur jistqarr ukoll li l-kuntratt hawn fuq imsemmi huwa wkoll vizzjat minħabba żball essenzjali min-naħa tiegħu;
28. Din il-qorti ma teskludix li l-parti għal ftehim jista' kollha l-kunsens tagħha vizzjat kemm minħabba żball, li skont il-liġi jrid jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, u kif ukoll minħabba għemil qarrieqi jew doluż (ara **Jeffrey Farrugia et v. Salvina Xuereb pro et noe**, Appell Superjuri, 13 ta' Lulju, 2020). Kemm hu hekk, skont il-ġuristi

Baudrey u **Laurent**, meta meta n-nullità ta' kuntratt tkun ibbażata fuq żball, dan l-iżball jeħtieġ li jkun wieħed li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, filwaqt li meta n-nullità ta' kuntratt tkun imsejsa fuq għemil doluż, huwa mifhum li l-iżball tal-vittma jkun ġie mwettaq bħala riżultat ta' dak l-għemil qarrieqi, u għalhekk mhuwiex meħtieġ li dan jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa (ara **Emmanuele Sciberras v. Nobbli Nazzeno Zimmerman Barbaro**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 13 ta' Frar, 1946);

29. Għalkemm l-iżball u l-qerq huma f'wejjeġ differenti minn xulxin, kull waħda minnhom tista' tkun raġuni li ġġib vizzju fil-kunsens ta' parti f'kuntratt u t-tnejn jistgħu jitressqu bħala kawżali minn parti attriċi f'azzjoni ta' annullament ta' kuntratt. Madankollu, l-istħarriġ ta' dawn iż-żewġ kawżali jrid talbilfors isir minn perspettiva differenti;
30. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li fil-każ ta' żball, wieħed jeħtieġlu jistħarreg biss il-kondotta tal-parti li hija l-vittma, billi jivverifika jekk id-difett kellux xi impatt fuq ir-rieda tiegħu li wasslu biex jieħu impressjoni ħażina tal-fatti; fil-każ ta' qerq huwa meħtieġ li wieħed jistħarreg il-kondotta tal-parti li wettqet il-qerq u l-konsegwenzi li din kellha fuq l-parti mqarrqa, b'mod partikolari jekk din wasslitx lil din tal-aħħar biex tiżvija ruħha dwar il-fatti u tersaq għall-kuntratt bit-twemmin li l-fatti kif mgħawġa mill-parti qarrieqa jirriflettu l-verità (ara **Mark Debono v. Mary Zastera et nomine**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 28 ta' Jannar, 2016);
31. Għalhekk, il-qorti jeħtiġilha tistħarreg jekk il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 huwiex null minħabba qerq min-naħa tal-konvenuti Mifsud, jew minħabba żball ta' fatt min-naħa tal-attur Philip Petroni, jew inkella minħabba t-tnejn li huma flimkien. Il-qorti sejra tibda billi teżamina jekk il-kunsens tal-attur kienx nieqes minn fuq dan il-kuntratt minħabba li l-konvenuti Mifsud qarrqu bih;

32. Huwa magħruf li l-qerq mhuwiex preżunt iżda għandu jiġi ppruvat (ara l-**artikolu 981(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**). Fil-liġi tagħna l-prova tal-qerq trid issir mill-parti li tallegah (ara **Reverendu Saċerdot Don Francesco Żammit v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et**, Appell Kummerċjali, 31 ta' Marzu, 1967). Minbarra dan, hija trid turi wkoll li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew l-intenzjoni li tqarraq b'tali mod illi tkun nisġet skema bi ftehim partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim (ara **Caruana Galizia, Notes on Civil Law – Obligations**, paġna 272 u s-sentenza **Ian Busuttil et v. Carmen Taliana**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 6 ta' Diċembru, 2002);
33. Kif ingħad aktar 'il fuq, biex il-qerq jagħti lok għat-tfassir ta' rabta kuntrattwali, irid jintwera li l-għemil diżonest u l-iskemi mħaddma mill-parti li tkun qarrqet iwasslu lill-parti l-oħra li tersaq għall-ftehim bil-fehma li l-elementi essenzjali tal-kuntratt ikunu mod, meta fil-fatt dawk l-elementi jew uħud minnhom ikunu mod ieħor (ara **P.L. Joseph Żammit noe v. Joseph Fenech**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 4 ta' Marzu, 2004);
34. Fuq kollox, dak il-qerq irid ikun ta' tali gravità u serjetà, li kieku ma jkunx għalih, il-parti l-oħra ma kinitx tersaq għall-ftehim (ara **Rita Camilleri et v. Marco Gaffarena et**, Appell Superjuri, 26 ta' Mejju, 2017). Jekk imbagħad, il-qerq ikun tali li jwassal lill-parti mqarrqa għal żball dwar l-oġġett tal-ftehim, tali żball irid ikun wieħed skużabbli, jiġifieri wieħed li l-parti mqarrqa ma setgħetx tintebaħ bih biddehen ordinarju tagħha (ara **Paul Tanti pro et noe et v. Sammy Mifsud et noe**, Appell Superjuri, 23 ta' Settembru, 2009 u **Monique Troisi et v. Kristino Abela et**, Appell Superjuri, 27 ta' Marzu, 2020);
35. Huwa prinċipju stabbilit li l-istabbiltà tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-ħajja soċjali, u għalhekk il-liġi tagħraf il-liberalità tal-kuntratti u tagħti lill-partijiet għall-ftehim iċ-ċans li jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel jingħaqdu fi ftehim. Huwa biss fejn jintwera li l-kuntratt huwa effett ta' żball ta' fatt li ma jstax

- jissewwa f'dak li jkun akkwista, jew ta' għemil doluż, gravi u determinanti imwettaq minn dak li jkun ittrasferixxa, li l-liġi tagħti r-rimedju tal-ħall tal-kuntratt (ara **Giuseppe Schembri et v. Leonardo Azzopardi et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 9 ta' Frar, 1965 u **Mark Debono v. Mary Zastera et nomine**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 28 ta' Jannar, 2016);
36. Lura għall-każ tagħna, il-qorti tqis li meta sar il-kuntratt tal-bejgħ tas-sehem ta' 80% mis-sub-dirett dominju tal-post bl-isem *St. Paul's House*, bin-numru 21, fi Triq il-Ħalel, f'Buġibba, San Pawl il-Baħar fis-17 ta' Jannar, 2018, il-konvenuti kienu jafu li kienet teżisti s-servitù ta' *altius non tollendi* fuqu. Huwa minnu li kien biss f'Ġunju tas-sena 2018, jiġifieri madwar ħames xhur wara li sar dan il-bejgħ, li l-konvenuta Mary Mifsud kisbet kopja tal-kuntratt li sar bejn missierha Carmel Petroni u Domenico Micallef dwar l-istess post fis-6 ta' Awwissu 1962, fejn tissemma din is-servitù (ara l-affidavit ta' Mary Mifsud f'paġni 223 sa 228 tal-atti tal-kawża u l-ordni misjuba f'paġna 241 tal-atti tal-kawża);
37. Madankollu, mill-provi jirriżulta li n-nutara Rosalyn Aquilina, li ppubblikat il-kuntratt tal-qasma taċ-ċnus bejn l-aħwa fil-15 ta' Diċembru, 2016 u kellha sehem ewlieni fl-eżerċizzju li ġie mwettaq dwar kif kellhom jiġu maqsuma ċ-ċnus bejn l-aħwa, kienet bagħtet ittra elettronika lil Tonio Paris, Veronica Aquilina u Mary Mifsud fejn għarrfithom b'din is-servitù qabel ġie ppubblikat il-kuntratt hawn fuq imsemmi (ara l-korrispondenzi f'paġni 208 sa 217 tal-atti tal-kawża). Jiġi b'hekk, li l-konvenuti ma jstgħux jgħidu li huma ma kinux jafu bis-servitù meta ġie ppubblikat il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018;
38. Jirriżulta wkoll li l-konvenuta Mary Mifsud kienet għenet lin-nutara Rosalyn Aquilina biex tiġbor it-tagħrif kollu dwar l-imsemmija ċnus. Għalkemm il-bičča xogħol tal-qasma xejn ma kienet waħda sempliċi, il-partijiet li dehru għall-kuntratt ta' qasma fil-15 ta' Diċembru, 2016 kienu eżentaw lin-nutara milli tfejji rapport dwar it-titolu tal-proprjetajiet kollha li kienu qegħdin jinqasmu fuq il-kuntratt (ara x-

xiehda tan-nutara Rosalyn Aquilina f'paġni 88 sa 99 tal-atti tal-kawża u l-kuntratt tal-15 ta' Diċembru, 2016 misjub f'paġna 100 tal-atti tal-kawża);

39. In-nutara xehdet ukoll li meta saret din il-qasma hija kienet ippreparat pakketti bil-kopji tal-kuntratti kollha li kellhom x'jaqsmu magħha u għaddiethom lill-aħwa, iżda kemm l-attur Philip Petroni u kif ukoll il-konvenuta Mary Mifsud qablu li l-kuntratt tas-6 ta' Awwissu, 1962 ma kienx jinsab fil-pakkett li ġie mgħoddi lil Philip Petroni (ara x-xiehda ta' Philip Petroni f'paġni 250 sa 260 tal-atti tal-kawża u x-xiehda ta' Mary Mifsud f'paġni 262 sa 272 tal-atti tal-kawża);
40. Xi żmien wara li sar il-kuntratt tal-qasma tal-15 ta' Diċembru, 2016, l-attur talab lill-konvenuta Mary Mifsud sabiex hija tkellem lill-utilisti tal-post bl-isem *St. Paul's House* u tara jekk huma kinux interessati li jixtru s-subdirett dominju li kellu, iżda f'dak iż-żmien dawn ma wrew l-ebda interess biex jagħmlu dan. Jidher ukoll li matul dak iż-żmien l-attur Philip Petroni kien għaddej minn problemi finanzjarji u għalhekk huwa staqsa lill-konvenuta Mary Mifsud u lil oħtu Evelyn Borġ Grech jekk huma xtaqux jixtru s-sub-dirett dominju tal-proprjetajiet li kienu missew lill-kuntratt tal-qasma (ara l-affidavit ta' Philip Petroni f'paġni 50 sa 52 tal-atti tal-kawża);
41. Min-naħa tagħha, il-konvenuta Mary Mifsud kienet interessata li tixtri biss is-sehem ta' 80% mid-dirett dominju li kellu l-attur mill-post bl-isem *St. Paul's House*. Għalhekk, fis-17 ta' Jannar, 2018 sar il-kuntratt ta' bejgħ inkwistjoni bejn l-attur u l-konvenuti għall-prezz ta' €1,000. Wara ftit xhur, l-attur intebaħ li din il-proprjetà kienet sugġetta għas-servitù ta' *altius non tollendi* u b'hekk huwa daħħalha f'rasu li oħtu Mary Mifsud kienet ħadet vantaġġ mis-sitwazzjoni u ħbietlu informazzjoni fundamentali dwar il-proprjetà tiegħu sabiex tqarraq bih u tixtri l-imsemmi sub-dirett dominju bi prezz irfis;

42. Il-qorti tqis li l-allegazzjoni ta' qerq hija waħda serja u trid tiġi ppruvata, jekk mhux bi provi diretti, almenu b'indizji ċari u konkludenti li juru r-rieda ħażina tal-persuna li riedet tqarraq (ara **Mario Debattista et v. Andrew Paċe pro et noe et**, Appell Superjuri, 5 ta' April, 2013). Meqjusa l-fattispeċi ta' dan il-każ, il-qorti ma taqbel xejn mat-teżi tal-attur li l-konvenuti Mifsud daħku bih sabiex huwa jbiegħilhom is-sub-dirett dominju tal-post bl-isem *St. Paul's House* għall-prezz ta' €1,000. Kien fid-dmir tal-attur Philip Petroni li huwa jagħmel it-tfittxijiet kollha meħtieġa u jiġbor it-tagħrif dwar ħwejġu. Mhuwiex sewwa li huwa joqgħod iwaħħal fil-konvenuti li ħbewlu l-informazzjoni dwar ħwejġu għaliex li huwa jkun jaf x'qiegħed ibiegħ kienet ir-responsabbiltà tiegħu biss;
43. L-argument tal-attur kien forsi jagħmel sens li kieku s-sitwazzjoni kienet bil-kontra, jiġifieri li kieku kien hu li qiegħed jixtri mingħand il-konvenuti u dawn ħbewlu t-tagħrif dwar dak li kien sejjer jixtri. Madankollu, il-każ tal-lum huwa għalkollox differenti għaliex fuq il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 l-attur ma kienx ix-xerrej iżda l-bejjiegħ;
44. Fuq kollox, il-qerq ma jstax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tkun qiegħda tallega l-qerq għaliex f'każ bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuża faċli biex wieħed jaħrab mir-rabtiet li jkun daħal fihom (ara **P.L. Joseph Żammit noe et v. Joseph Fenech et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 4 ta' Marzu, 2004 u **Frank Frendo et v. Joseph Vella**, Appell Superjuri, 3 ta' Marzu, 2011). Li kieku dan jitħalla jsir, il-parti li tallega li ġiet imqarrqa tispicċa titħalla tapprofitta ruħha biex teħles mill-obbligu li tirrispetta l-pattijiet li tkun daħlet fihom (ara **G. Germani Mifsud et nomine v. Chierico F. Bonnici**, Appell Kummerċjali, 4 ta' Ġunju, 1910 u **Joseph Farrugia et v. Joseph Attard et**, Appell Superjuri, 24 ta' Novembru, 2017);
45. Tassew, jekk l-attur ried li jkollu f'idejh it-tagħrif kollu dwar il-post inkwistjoni qabel bieġħ is-sehem tiegħu mis-sub-dirett dominju tal-istess, huwa kien imissu ħa l-

parir ta' avukat jew qabbad nutar biex jagħmillu t-tfittxijiet meħtieġa (ara f'dan is-sens **Charichelon Co. Limited v. Maria Scicluna**, Appell Inferjuri, 22 ta' Mejju, 2009 u **Doris Micallef v. Edmund Mifsud**, Appell Superjuri, 26 ta' Ottubru, 2022);

46. Hekk ukoll, jekk l-attur ried li jkun jaf x'inhuma d-drittijiet fuq il-proprjetà li huwa biegh fis-17 ta' Jannar, 2018, ma kien hemm xejn xi jzommu milli jagħmel bħall-konvenuta Mary Mifsud u jmur jiġbor kopja tal-kuntratt tas-6 ta' Awwissu, 1962 mingħand in-Nutar tal-Gvern, kif wara kollox ammetta huwa stess waqt il-kontroll-eżami tiegħu (ara x-xiehda tal-attur f'paġni 250 sa 260 tal-atti tal-kawża). Sewwasew, jekk parti ma jkunx impurtaha mill-ħwejjeġ li jkunu qegħdin jiġu miftehma jew ma tkunx ħadet l-affarijiet bis-serjetà, hija ma tistax tiġi wara u titlob il-ħall tal-ftehim (ara **Frank Frendo et v. Joseph Vella**, Appell Superjuri, 3 ta' Marzu, 2011);
47. Għalkemm l-attur jipprova jargumenta li l-konvenuti riedu jmorru għand nutara differenti minn dik li kienet ippubblikat il-kuntratt tal-qasma tač-čnus bejn l-aħwa tal-15 ta' Diċembru, 2016, sabiex iżommu mistur il-fatt li kien hemm servitù ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjetà inkwistjoni, din l-allegazzjoni tiegħu baqgħet ma ġietx pruvata. Jekk l-attur kellu xi oġġezzjoni li l-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 jiġi ppubblikat min-nutara Ann Vassallo Aġius, huwa kien imissu wera dan in-nuqqas ta' qbil tiegħu qabel sar il-kuntratt. Madankollu, fi kliem l-attur stess, huwa ma kellu l-ebda oġġezzjoni li l-kuntratt isir quddiem in-nutara Vassallo Aġius (ara x-xiehda tiegħu f'paġni 250 sa 260 tal-atti tal-kawża);
48. Wara kollox, ma kien hemm xejn xi jzomm lill-attur milli jitlob lin-nutara Vassallo Aġius biex hija twettaq ir-riċerki meħtieġa dwar it-titolu li huwa kellu fuq il-post, anke jekk il-konvenuti kienu eżentawha minn dan l-obbligu. Iżda mill-provi ma jirriżultax li kien hemm xi insistenza min-naħa tiegħu biex dawn jiġu mwettqa. Fiż-

żgur, min ma jkunx ħa ħsieb ħwejġu bl-għaqal jew saħansitra jkun passiv u traskurat bi ħwejġu ma jistħoqqlux jingħata wens minn din il-qorti;

49. Mill-ġabra tal-provi l-qorti ma jidhrilhiex li l-konvenuti ħaddmu xi skema biex iwaqqgħu lill-attur f'nassa u jagħmlu gwadann minn fuq dahru. Anzi, jidher li l-attur kellu seba' mitt sena sabiex ibiegħ is-sehem tiegħu mis-sub-dirett dominju tal-proprjetà inkwistjoni għaliex huwa kellu bżonn il-flus f'idejh. Kemm hu hekk, kien huwa stess li kellem lill-konvenuta Mary Mifsud sabiex toffrilu prezz għal dan is-sehem u mhux bil-kontra;
50. Fid-dawl ta' dan, kull argument li ressaq l-attur li huwa ġie mqarraq mill-konvenuti sabiex jersaq għall-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018, jaqa'. Għaldaqstant, il-qorti ma ssibx li l-kunsens tal-attur fuq dan il-kuntratt kien nieqes minħabba li huwa ġie mqarraq mill-konvenuti;
51. Imiss issa li l-qorti tistħarreġ jekk il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 li sar bejn l-attur u l-konvenuti huwiex null minħabba żball essenzjali li ġie mwettaq mill-attur;
52. Skont il-ġurista **Trabucchi**, l-iżball li jwassal għal vizzju fil-kunsens ikun wieħed essenzjali meta jaqa': (i) fuq in-natura jew l-oġġett tan-negozju (*error in corpore*); (ii) fuq l-identità jew il-kwalità tal-oġġett (*error in substantia*); jew (iii) fuq l-identità jew kwalità determinanti tal-persuna (*intuitu personae*). Fil-każ tagħna l-attur qiegħed jallega li l-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 huwa null minħabba *error in substantia*;
53. Biex ikun jista' jwassal għal vizzju fil-kunsens ta' parti f'kuntratt jeħtieġ li jintwera li l-iżball ta' fatt kien wieħed sostanzjali, skużabbli u determinanti għas-sehem ta' dik il-parti biex tersaq għall-ftehim (ara **Mark Debono v. Mary Zastera et nomine**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 28 ta' Jannar, 2016). Żball ikun sostanzjali meta jaqa' kemm fuq l-oġġett innifsu tal-ftehim u kif ukoll fuq xi kwalità sostanzjali

- tiegħu, u dan jitqies bil-kejl suġġettiv li bih il-parti mqarrqa kienet tqis l-istess oġġett tal-kuntratt (ara **Michael Cachia v. Dr. Frank Vassallo**, Appell Ċivili, 20 ta' Ottubru, 1961 u **Carmel Borġ vs APS Bank Limited et**, 30 ta' Ġunju, 2021);
54. Żball ikun skużabbli meta jkun maħluq mill-parti l-oħra tal-kuntratt (ara **Charles Spiteri et v. Associated Supplies Limited Appell Inferjuri**, 20 ta' Ottubru, 2003). Min-naħa l-oħra żball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal u mingħajr ħafna tbatija l-fatti jkunu jistgħu jiġu verifikati (ara **Giuseppe Schembri et v. Leonardo Azzopardi et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 9 ta' Frar, 1965);
55. Minbarra dan, l-iżball jrid ikun wieħed determinanti, jiġifieri li mingħajru l-parti li tkun ikkuntrattat taħt l-iżball ma kinitx tagħti l-kunsens tagħha (*il-consensus in idem*) kieku kienet taf il-verità (ara **Michael Cachia v. Dr. Frank X. Vassallo**, Appell Ċivili, 20 ta' Ottubru, 1961 u **John Mizzi et v. With-It Limited et**, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), 19 ta' Diċembru, 2008 u **Anthony Piscopo v. Charles Filletti**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 16 ta' Ġunju, 2003);
56. Għalhekk, il-qorti serja tara jekk l-iżball li l-attur qiegħed jgħid li huwa ħa meta resaq għall-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018, jissodisfax dawn l-elementi;
57. Għalkemm l-attur iwaħħal fil-konvenuti u jgħid li huma qlewh billi ma tawhx id-dettalji kollha dwar il-post inkwistjoni, il-qorti diġà sabet aktar 'il fuq li din l-allegazzjoni tal-attur mhijiex waħda li għandha mis-sewwa. L-attur ma kien prudenti xejn meta għażel li jersaq għall-imsemmi kuntratt mingħajr ma kellu t-tagħrif kollu dwar ħwejġu. Anke jekk huwa kellu fiduċja għamja f'oħtu Mary Mifsud, dan ma jeħlisx lill-attur min-nuqqas ta' għaqal li wera meta resaq għall-imsemmi kuntratt bl-għamad ma' għajnejh u ma wera l-ebda interess li jstabbilixxi l-fatti kollha dwar il-proprjetà tiegħu stess (ara f'dan is-sens **Carmel Charles Borġ v. APS Bank Limited et**, Appell Superjuri, 30 ta' Ġunju, 2021);

58. Kif ingħad qabel, l-attur kien imissu wettaq it-tfittxijiet kollha meħtieġa dwar il-proprjetà tiegħu u stabbilixxa eżatt x'kellu u ma kellux. Jekk ma kienx f'qagħda li jagħmel dan waħdu, huwa kellu d-dmir li jikkonsulta ma' persuna legali jew kompetenti sabiex twettaqlu r-riċerki meħtieġa ħalli qabel jersaq għall-kuntratt huwa jkollu l-fatti kollha quddiemu (ara **Philip Cardona et v. Is-soċjetà EFW Limited et**, Appell Superjuri, 3 ta' Diċembru 2010). B'hekk huwa kien ikun f'pożizzjoni li jinnegozja l-prezz tal-bejgħ skont dawk il-fatti;
59. Il-qorti m'għandhiex dubju illi kieku l-attur għamel ir-riċerki meħtieġa jew almenu ġabar kopja tal-kuntratt tas-6 ta' Awwissu, 1962, huwa kien sejjer jintebaħ bis-servitù ta' *altius non tollendi* li tolqot lill-post inkwistjoni. Madankollu, l-attur kien traskurat fi ħweġġu, forsi għaliex huwa kien fuq ix-xwiek biex ikollu l-flus f'idejh malajr kemm jista' jkun. Il-qorti tħoss li f'dan il-każ, l-iżball tal-attur seta' faċilment jiġi evitat li kieku huwa wera aktar heġġa fi ħweġġu u wettaq it-tfittxijiet meħtieġa. Għalhekk, in-nuqqas ta' attenzjoni tal-attur ma setgħet qatt twassal biex l-iżball tiegħu ikun wieħed skużabbli (ara f'dan is-sens **Carmelo Vella v. Angelo Zahra et nomine**, Appell Superjuri, 25 ta' Jannar, 2013);
60. Fuq kollox, għalkemm l-attur jisħaq illi kieku huwa kien jaf bis-servitù ta' *altius non tollendi*, huwa ma kienx ibiegħ is-sehem tiegħu mis-sub-dirett dominju fuq dan il-post għall-prezz ta' €1,000 biss u minflok kien jitlob prezz li huwa ferm akbar minn hekk mingħand il-konvenuti, minn qari tal-kuntratt li sar bejn Carmel Petroni u Domenico Micallef dwar l-istess post fis-6 ta' Awwissu, 1962 (ara paġni 242 sa 245 tal-atti tal-kawża), mhuwiex għalkollox ċar jekk il-post bl-isem *St. Paul's House* huwiex sugġett għas-servitù ta' *altius non tollendi* jew jekk inkella jgawdix minn din is-servitù;
61. Tassew, dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi obligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjetà fuq oħra fl-istess inħawi. Waħda mill-karatteristiċi essenzjali tas-servitù hija li tinħoloq obligazzjoni fuq post għall-benefiċċju u l-

użu ta' post ieħor (ara ***Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited***, Appell Superjuri, 22 ta' Mejju, 2008). Madankollu, mill-kuntratt hawn fuq imsemmi mhuwiex ċar jekk il-post bl-isem *St. Paul's House* huwiex il-fond dominanti jew inkella l-fond servjenti u għalhekk baqgħet ma ngābitx prova konkreta li din is-servitù seta' jkollha xi effett sostanzjali jew determinanti fuq il-qliegħ li seta' jagħmel l-attur mill-bejgħ tas-sehem tiegħu mis-sub-dirett dominju perpetwu tal-post hawn fuq imsemmi;

62. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, il-qorti ma ssibx li l-kunsens tal-attur fuq il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 kien milqut bi żball essenzjali min-naħa tiegħu u b'konsegwenza t'hekk is-sivi tal-istess kuntratt qiegħed jiġi kkonfermat. Ifisser dan li t-talbiet kollha tal-attur sejrjn jiġu miċħuda għaliex ladarba l-kuntratt mhuwiex null, ma hemm l-ebda lok li jsir it-tħassir tiegħu, u lanqas hemm xi danni dovuti mill-konvenuti lill-attur;
63. Illi fl-aħħar nett, dwar l-ispejjeż tal-kawża, il-qorti tqis li l-attur ħareġ tellief u għalhekk huwa ħaqqu jgħorr l-ikbar sehem ta' responsabbiltà tal-ispejjeż tal-kawża fil-grad ta' tliet kwarti. Mill-banda l-oħra, il-qorti tħoss li l-konvenuti ħaqqhom ibatu kwart tal-ispejjeż kollha tal-kawża minħabba li l-ewwel eċċezzjoni tagħhom ma kinitx tajba u għalhekk ġiet miċħuda;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i. **Tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Mifsud għaliex ma ssib li hemm xejn kunfliġġenti fit-talbiet tal-attur Philip Petroni, u dan peress li n-nullità ta' kuntratt iġġib magħha bħala konsegwenza l-ħall tal-istess;

- ii. **Tiċhad** it-talbiet kollha tal-attur Philip Petroni għaliex huwa ma seħħlux juri li l-kunsens tiegħu fuq il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 huwa vizzjat b'qerq min-naħa tal-konvenuti jew bi żball essenzjali min-naħa tiegħu;

Fl-aħħar nett, għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, il-qorti qiegħda **tordna** li l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-kawża għandhom jiġihallu hekk: tliet kwarti (3/4) mill-attur Philip Petroni u kwart (1/4) mill-konvenuti Mifsud.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Ann Xuereb
Deputat Registratur