QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Frar, 2023.

Numru 7

Rikors maħluf numru 846/2015/1 MCH

***Fenix Real Estate Limited* (C-29853)**

v.

Nazzareno *sive* Reno Fenech

1. Dan huwa appell tal-konvenut minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Mejju 2017 li laqgħet it-talbiet tas-soċjetà attriċi u ikkundannat lill-konvenut jersaq għall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgħ ta' proprjetà immobbli li kien intrabat b'konvenju li jbigħ lill-attriċi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tal-15 ta' Jannar 2015 il-konvenut intrabat li jbigħ lill-attriċi appartament f'SanPawl il-Baħar bil-prezz u l-pattijiet miftiehma fl-istess konvenju, u b'dan illi l-attriċi setgħet iddaħħal lil terzi flokha biex jixtru.

B'ittra ġudizzjarja tal-11 t'Awissu 2015 l-attriċi, kif igħid u jrid l-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, sejħet lill-konvenut sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri iżda l-konvenut ma resaqx. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tikkundanna lill-intimat sabiex jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ u ta' trasferiment lir-rikorrenti tal-proprjetà li huwa obbliga ruhu li jbigħ lir-rikorrenti … … … skont il-konvenju fuq imsemmi datat 15 ta' Mejju 2015 versu l-prezz hemm indikat u bil-pattijiet u kundizzjonijiet fih pattwiti;
>
> »2. tiffissa jum, il-ħin u l-lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-trasferiment kif fuq mitlub;
>
> »3. *occorrendo* tinnomina lin-Nutar Tonio Spiteri jew nutar ieħor skont kif jidhrilha dina l-qorti biex jirċievi u jippubblika l-kuntratt;
>
> »4. tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw fuq l-att notarili lill-eventwali kontumaċi;
>
> »5. … … …
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

3. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. Tt-talbiet attriċi fit-totalità tagħhom għall-esekuzzjoni ta' konvenju permezz ta' kuntratt ta' bejgħ għandhom jiġu miċħuda mill-qorti, *stante* illi l-konvenju tal-15 ta' Mejju 2015 bejn il-partijiet … … … huwa null u ma jiswiex billi l-kunsens tal-konvenut bħala venditur fuq il-konvenju permezz tal-iffirmar minnu ġie ottenut b'għemil doluż mill-attriċi *nomine* permezz ta' inganni li mingħajrhom il-konvenut ma kienx jiffirma u jin-trabat b'tali konvenju ... ... … b'tali ingann jikkonsisti f'li preċedente-ment għall-konvenju Maria Dolores Fenech personalment (l-attriċi *nomine* fil-kawża) u l-konvenut ftiehmu bl-aktar mod ċar li huwa 'l quddiem ser jintrabat favur tagħha fuq il-konvenju biex eventwalment ibigħ il-fond *de quo* lilha personalment biss, b'dana li huwa ġie mqarraq għaliex, qabel ma iffirma l-konvenju, ġie mohbi lilu l-fatt (u dana *oltre* l-fatt li l-konvenju qatt ma nqara qabel ma ġie iffirmat) li Maria Dolores Fenech sejra tidher fuq il-konvenju bħala eventwali xerrejja mhux għaliha personalment iżda, minflok, f'isem soċjetà u *cioè Fenix Ltd*, li *inoltre* effettivament hi soċjetà li tixtri u tbigħ il-proprjetà u li bħala tali huwa qatt ma kien dispost li jbigħ lill-attriċi, kif kienet ben konxja qabel il-konvenju.
>
> »2. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, it-talbiet attriċi għandhom ukoll jiġu miċħuda fit-totalità tagħhom mill-qorti billi l-konvenju *de quo* huwa wkoll null u ma jiswiex għaliex il-konvenut ġie ulterjorment ingannat ... ... … billi, filwaqt li qabel l-iffirmar tiegħu fl-uffiċċju notarili *Spiteri & Spiteri Notaries* informa lill-persuna li quddiemha dehru l-partijiet li huwa illiterat u talbu qabel jiffirma biex jaqralu u jispjegalu l-kontenut tal-iskrittura, il-konvenut ġie l-ewwel

indott jiffirmah u l-qari sar biss wara, biex b'hekk il-konvenut ġie inġustament u abbużivament imċaħħad milli ikollu ċ-ċans jevalwa l-kontenut tal-konvenju qabel iffirmah, li altrimenti, *stante* ċertu klawsoli, kieku nqralu u ġie lilu spjegat, ma kienx jiffirmah.«

4. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet u laqgħet it-talbiet tal-attriċi, b'dan li l-ispejjeż jitħallsu kwantu għal disgħin fil-mija (90%) mill-konvenut u għaxra fil-mija (10%) mill-attriċi, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Din hi kawża fejn is-soċjetà attriċi qed titlob li l-konvenut jaddivjeni għal kuntratt ta' bejgħ kif pattwit skond konvenju datat 15 ta' Mejju 2015. Jidher li hemm qbil bejn il-partijiet li l-konvenju ma kien għadu validu [*recte*, li l-konvenju kien għadu validu] ai finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kap.16 meta ġiet preżentata din il-kawża.

»Il-konvenut qed jopponi għall-validità tal-istess konvenju għal tliet raġunijiet *cioè*:

»1. għax ġie ingannat min Maria Dolores Fenech billi hu ried ibigħ il-fond lilha personalment mentri fil-fatt hi dehret fuq il-konvenju f'isem kumpannija u dan ġie moħbi minnu. *Di più* l-istess kumpannija tin-negozja fil-proprjetà u Maria Dolores Fenech kienet taf li ma riedx ibigħ għal fini ta' negozju;

»2. għax ġie ingannat waqt il-konvenju billi ġie mġiegħel jiffirma l-konvenju qabel ġie moqri lilu meta hu persuna li ma tafx taqra u tikteb;

»3. … … …[1].

»… … …

»L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet huma relatati ma' xulxin u ser jiġu trattati flimkien għax it-tnejn huma intiżi biex jippruvaw ingann jew raġġiri fil-konfront tal-konvenut.

»L-artikolu 981 igħid:

> »"(1) L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi min-għajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.
>
> »"(2) L-egħmil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."

»Issa biex jiġi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-oħra użat *scienter* raġġiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi (<u>Josephine Galea *et v.* AIĊ Walter Caruana Montaldo</u>, PA, 16/12/1970). Fiha ntqal illi "d-*dolo* jirnexxi meta ma jħallix lill-vittma żmien u ħsieb biex jir-resisti; anzi jneħħi minn moħħu l-iċken idea li hemm bżonn ta' reżistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-ieħor u tal-fiduċja riposta fih".

»Dan jattalja mal-ħsieb traċċjat fis-sentenza <u>Giovanni Farrugia Gay *v.* Emmanuele Farrugia Gay</u>, PA, 03/05/1921 fejn jingħad li "*occorre un elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, degli artifizi*

[1] It-tielet raġuni tolqot talba li l-attriċi kienet ċediet waqt is-smigħ quddiem l-ewwel qorti.

fraudolenti, dello inganno, usati come mezzi per raggirare la scarsa intelligenza dell'altro contraente".

»Kif jgħid il-*Baudry*, "*nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse più o meno intelligente, se date le circostanze fosse più o meno facile ingannarla*".

»Dan ma jistax ħlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent wieħed għad-dannu tal-ieħor jammonta għad-*dolo* rikjest mil-liġi.

»*Inoltre* fis-sentenza E. Sciberras *v.* Nobbli N. Zimmermann Barbaro (A.K. 13 ta' Frar 1946 – Vol. XXXIIC.ii.223) il-qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> »"Kif josserva l-*Baudry*, l-annullabilità ta' kuntratt bażata fuq għemil doluż tissuponi wkoll l-iżball li waqa' fih il-kontraent li jagħmel l-istanza ta' l-annullament minħabba l-għemil doluż tal-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-iżball, bhala motiv *per se* indipendentement mill-għemil doluż, hemm bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, *invece* l-iżball effett tal-għemil doluż ma hemmx bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa (ara *loc*. *cit*. p. 160, para. 117). L-istess jgħid il-*Laurent* (*Principi Dto. Civ*. Vol. XV. p. 463 para. 522) bil-kliem '… … … *il dolo è sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non è sostanziale*".
>
> »"Kif josserva l-*Laurent* (*loc. cit*. para. 524) '*ogni vizio del consenso è individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui . … …*'. L-istess igħid il-*Planiol* "*Dol civil et dol criminal*" no° 37, paġ. 571, u l-*Baudrey*, *loc. cit*. para.103, bil-kliem:- '*Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse più o meno intelligente, se date le circostanze fosse più o meno facile ingannarla'*.
>
> »"Ir-riċerka jekk l-għemil doluż kienx kif għall-finijiet ta' din l-azzjoni hemm bżonn li jkun, jiġifieri determinanti, hija waħda ta' fatt, li għandha tiġi meqjusa fiċ-ċirkustanzi partikolari ta' kull każ. Id-distinzjoni antika bejn għemil doluż *causam dans contractui* u għemil doluż *incidens in contractum* hija *ormai* skartata *in vista* tal-lokuzzjoni tal-liġi. Il-*Laurent* jikkritikaha (*loc. cit*. para. 523, p. 464). Ir-*Ricci* hu ferm ċar fuq dan il-pynt, u fil-komment tiegħu għall-artikolu korrispondenti tal-Kodici Taljan, li hu identiku għal dak Malti, jgħid hekk:- '*Perché il dolo produca la nullità del contratto deve esere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore, ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivi o negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto, durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su ciò che è principale, ovvero su quello che è accessorio; una sola indagine esso è chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto … … …*".

»Applikati dawn il-prinċipji, jinkombi fuq il-konvenut li jipprova r-raġġiri, il-qerq u l-ingann fil-konfront tiegħu. Il-konvenut jixhed illi hu dejjem

ried ibigħ lil individwi biex il-fond jintuża għal abitazzjoni personali u għamilha ċara ma' Maria Dolores Fenech li assikuratu li trid il-fond għaliha. Żied li marru jaraw il-fond darbtejn qabel il-konvenju, darba magħha u darba akkumpanjata mill-perit tagħha wkoll. Kien f'din l-okkażjoni li l-perit irriskontra problemi konnesi mal-permess ta' żvilupp *cioè* kamra bla tieqa u saqaf baxx u Maria Dolores Fenech riedet xorta tixtrih u toħroġ l-ispejjeż hi biex tirranġa l-affarijiet. Meta marru għand in-nutar, kellmu lil ċertu Louis. Dan qallu li kien ser ifiehmu x'ser jinkiteb billi l-konvenut stqarr li ma kienx jaf jaqra u jikteb. Però iżid li Louis beda jikteb u wara tah il-kitba biex jiffirmaha qabel qraha. Anki meta l-konvenut xehed li ma fehem xejn mill-qari tal-iskrittura u qal hekk lil Louis, dan irrispondih b'ton irritat li l-konvenju kien bil-Malti u messu fehem. Hu nkiser u ħa kopja tal-konvenju. Mar għand l-avukat tiegħu dakinhar tal-konvenju u ma sabux u għamel appuntament għal ġimgħa wara. Meta l-avukat spjegalu x'kien hemm miktub qal li ma kienx jaf li x-xerrej kienet kumpannija u illi ggarantixxa li l-fond qed jinbigħ bil-permess tal-bini. Li kieku kien jaf ma kienx jiffirma l-konvenju.

»Din ix-xiehda hi miċħuda fil-partijiet rilevanti tagħha mill-prova l-oħra prodotta. Jibda biex jingħad illi Louis Camilleri, l-iskrivan tan-Nutar Spiteri li rrediġa l-konvenju, xehed illi hu beda jikteb dak li qalulu l-partijiet kemm bħala dettalji personali dwar l-akkwirent u l-venditur u kemm bħala kondizzjonijet tal-ftehim. Dan kien l-ewwel inkontru mill-partijiet u ma nġieb ebda kuntratt tal-akkwist preċedenti biex jimxi fuqu. Il-konvenut kellu oġġezzjoni fuq it-taxxa li kellu jħallas u fil-fatt hadimhielu u ma jiftakarx li kien hemm oġġezzjonijiet partikolari oħra. Hu staqsihom dwar kull kundizzjoni u qralhom il-konvenju u spjegahulhom u wara ffirmawh quddiemu. Il-konvenut ġie ġimagħtejn wara u qallu li ma riedx jagħmel il-kuntratt minħabba t-taxxa. Il-Perit Joseph Sapienza xehed li hu mar darba jara l-fond akkumpanjat minn Maria Dolores Fenech fl-1 ta' Lulju 2015, *cioè* wara li kien sar il-konvenju. Preżenti kien hemm ukoll il-konvenut. Dak il-ħin ikkonstata li kien hemm kamra mhux konformi mal-liġi tas-sanità li Maria Dolores Fenech qalet li kienet lesta tagħmel il-modifiki hi. Kien hemm problema fuq l-għoli tal-*flat* imma dak setgħet titranġa b'konċessjoni. Kellu jiċċekkja l-pjanti tal-*MEPA* sussegwentement biex jiċċekkja l-permess ta' żvilupp u fil-fatt għaddihomlha meta hu ġabhom. Żied li mill-permess jidher li f'xi żmien il-fond inqasam fi tnejn, parti fuq quddiem u parti fuq wara. Hu qal li l-fond *in vendita* kien il-parti ta' quddiem u għalhekk kien hemm permess għall-parti li spezjona hu biex inbena l-*flat* kif inbena. Jekk jinħarġux permessi għal żewġ fondi peress li l-fond ġie diviż fi tnejn hi kwistjoni ohra. Maria Dolores Fenech qalet li rat il-fond xi darbtejn qabel sar il-konvenju. Il-perit ħaditu wara l-konvenju. Waqt il-konvenju ma tiftakarx li saru xi domandi u l-iskrivan tan-nutar qralhom il-konvenju u ffirmaw. Kien biss meta wasal viċin id-data tal-kuntratt li bdiet iċċempel lill-konvenut u dan beda jibred u ma riedx jersaq għall-kuntratt. Kienet lesta tagħtih €1,500 oħra biex ma tidħolx il-qorti però l-konvenut talabha €3,000. Qalet li avolja l-perit kellimha fuq il-bieb li kellha tiftaħ u l-għoli tal-ħajt però żiedet li l-fond hu munit bil-permess għax qiegħed fuq it-triq. Xehdet li hi direttriċi ta' *Fenix Limited* u dehret f'isem il-kumpannija fuq il-konvenju. Kienet taf li l-isem komplut tal-kumpanija kien *Fenix Real Estate Limited* imma hi dejjem *Fenix Limited* tafha. L-isem eħatt kien jitniżżel fil-kuntratt għalkemm stqarret li għalkemm fi żmien il-kum-

pannija kienet tinnegozja fil-bini, il-fond riditu biex ikollhom fejn jistrieħu għax faċċata tiegħu għandhom *hotel* tagħhom. Hi ikkonfermat li l-konvenju nqara qabel ġie ffirmat.

»Meqjusa din ix-xiehda l-qorti ssib illi l-konvenut ma ppruvax li ġie ngannat la minn Maria Dolores Fenech u anqas mill-iskrivan tan-nutar, Louis Camilleri. Anki jekk għal grazzja tal-argument jingħad li Maria Dolores Fenech ma riditx turi lil konvenut l-isem komplut fuq il-konvenju, madankollu meta sar il-konvenju tniżżel li Maria Dolores Fenech kienet qed tidher f'isem terzi *cioè* kumpannija. Ma hemmx prova u anqas hemm lok ta' suspett illi Louis Camilleri kellu interess jaħbi xi dettall jew kundizzjoni mill-konvenut. Ix-xiehda ta' Louis Camilleri, fil-fehma tal-qorti, hi waħda kredibbli u affidabbli. Hu ma kellux dokumenti ta' kuntratti preċedenti fuqhiex jimxi u allura bilfors id-dettalji kellu jistaqsihom lill-partijiet li kienu quddiemu. Hu tkellem bil-Malti u, għalkemm il-konvenut jgħid li ma jafx jaqra u jikteb, però żgur jaf u jifhem bil-Malti. Jekk Louis Camilleri qara li Maria Dolores Fenech kienet qed tidher f'isem terzi u qara l-kundizzjonijiet fosthom tal-permessi tal-bini li bihom hu munit il-fond, il-konvenut seta' staqsa għal spjegazzjoni u jekk l-ispjegazzjoni ma għogbitux jagħżel li ma jiffirmax. Hi inverosimili x-xiehda tal-konvenut li l-konvenju ġie ffirmat qabel inqara u mbagħad l-iskrivan qara l-konvenju. Li kieku l-fatti seħħew kif qal il-konvenut, il-konvenut seta' liberament jitlob li l-ewwel jinqara u jiġi spjegat il-konvenju u mbagħad jiffirmah. Me hemm ebda prova ta' vjolenza jew biża' li ġegħlitu jiffirma. Kif ingħad, Louis Camilleri ma kellux interess dirett jew indirett f'din il-kwistjoni billi ma kienx jaf lil partijiet. *Inoltre* l-istess konvenut jonqos fil-kredibilità tiegħu meta hu jixhed li l-perit mar jispezjona l-fond qabel il-konvenju meta fil-fatt mar wara u l-kwistjonijiet fuq l-istruttura tal-fond u l-permessi semmai qamu wara u mhux qabel ma sar il-konvenju. L-istess konvenut lanqas jiċħad dak li jixhed Louis Camilleri, *cioè* li wara l-konvenju mar għandu għax ried jerġa' lura mill-konvenju minħabba t-taxxa involuta u lanqas jiċħad ix-xiehda ta' Maria Dolores Fenech li ried aktar flus biex jersaq għall-kuntratt.

»Il-qorti tqis bħala raġuni fjakka da parti tal-konvenut illi staħa jsaqsi lill-iskrivan Louis Camilleri biex jispjegalu l-konvenju wara li dan allegatament kien żorr miegħu meta wara li nqara talbu jispjegahulu.

»Għakemm xehed id-difensur tal-konvenut li jikkonferma li l-konvenut kellmu ġimgħa wara l-konvenju biex jispjegalu l-konvenju u kien sorpriż li l-fond kien promess lil kumpannija u li l-kumpratur seta' jissostitwixxi ruħu b'ħaddieħor fuq il-kuntratt u kien iggarantixxa li l-fond kien munit bil-permessi, din ix-xiehda ma tfissirx illi l-konvenut ġie verament ingannat għax tali xiehda tirrapporta biss dak li qallu li seħħ il-konvenut u mhux dak li verament seħħ.

»Il-qorti ma tarax li x-xiehda prodotta u l-fatti li ġew pruvati jwasslu għal prova li l-konvenut kien ingannat jiffirma l-konvenju, u għalhekk il-kuntratt għandu jseħħ skond il-kondizzjonijiet pattwali.

»Jifdal biex jiġi ċċarat illi għalkemm l-okkju tal-kawża ġie korrett biex jirrifletti l-isem tajjeb tal-kumpannija attriċi, jibqa' l-fatt li l-kumpratur fil-konvenju baqa' jidher bħala *Fenix Limited*. Dan hu faċilment sorvol-abbli billi l-konvenju jagħti d-dritt ta' sostituzzjoni tax-xerrej u l-qorti għalhekk tawtorizza lir-rappreżentanti tas-soċjetà *Fenix Real Estate*

Limited biex jidher fuq l-att ta' bejgħ f'isem il-kumpannija kif tidher fl-okkju ta' din il-kawża «

5. Il-konvenut appella b'rikors tal-5 ta'Ġunju 2017; l-attriċi għalkemm notifikata ma weġbitx.

6. L-ewwel aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel aggravju jirrigwarda tliet istanzi distinti fejn l-ewwel qorti:
>
> »- ikkunsidrat impreċiżjoni irrelevanti tal-konvenut bħala sinjal ta' nuqqas ta' kredibilità;
>
> »- inferiet li ir-raġuni għaliex ma resaqx għall-kuntratt kienet it-taxxa li seta' jeħel, meta l-provi juru li ir-raġuni kienet l-ingann li ġie soġġett għalih meta iffirma il-konvenju;
>
> »- u ikkunsidrat il-fatt ta' nuqqas ta' vjolenza u biża', meta dawn fil-fatti qatt ma kienu sollevati mill-konvenut.
>
> »L-ewwel qorti tgħid fis-sentenza tagħha illi "… … … l-istess konvenut jonqos fil-kredibilità tiegħu meta hu jixhed li l-perit mar jispezzjona l-fond qabel il-konvenju meta fil-fatt mar wara u l-kwistjonijiet fuq l-istruttura tal-fond u l-permessi semmai qamu wara u mhux qabel ma sar il-konvenju".
>
> »Kien hemm żewġ okkażjonijiet fejn Maria Dolores Fenech marret tara l-*flat* flimkien mal-konvenut sid, l-ewwel darba meta ratu u leħqu ftehim verbali fuq il-prezz qabel il-konvenju … u darba oħra wara, meta marret mal-perit tagħha Joseph Sapienza.
>
> »L-appellanti jgħid li anke din it-tieni vista mal-perit seħħet qabel il-konvenju.
>
> »Maria Dolores Fenech u l-perit igħidu li din it-tieni vista *cioè* mal-perit seħħet wara li ġie iffirmat il-konvenju, u l-qorti hekk ikkonludiet.
>
> »Mhuwiex eskluż li fuq dan il-punt dwar meta mar il-perit, jekk hux qabel jew wara l-konvenju, l-appellanti konvenut seta' kien impreċiż; iżda ma jfissirx li tali impreċiżjoni teskludi l-kredibilità tiegħu fil-linja difensjonali tiegħu ta' ngann, soffert minnu doppjament, bin-nuqqas ta' qari qabel l-iffirmar (tieni eċċezzjoni) u bil-ħabi tal-isem proprju tax-xerrejja (l-ewwel eċċezzjoni).
>
> Anzi ġaldarba jidher aktar plawsibbli u kif anke ikkonfermat mill-qorti li fattwalment il-perit mar jara l-*flat* wara li seħħ il-konvenju, dan il-fatt ma jista' jkollu ebda relevanza u b'ebda mod ma jista' jinċidi fuq jekk kienx hemm ingann *o meno* fil-mument relevanti *cioè* fil-mument li seħħ il-konvenju.
>
> »Il-qorti tgħid illi "L-istess konvenut lanqas jiċħad dak li jixhed Louis Camilleri, *cioè* li wara l-konvenju mar għandu għax ried jerġa' lura mill-konvenju minħabba t-taxxa involuta … … …".
>
> »Iit-taxxa li jista' jeħel l-appellanti konvenut mal-bejgħ, kieku dan kellu jseħħ, hija t-taxxa fuq il-qligħ kapitali, billi il-*flat de quo* mhuwiex ir-residenza ordinarja tiegħu, liema rata hija ta' tnax fil-mija (12%), kif

indikat mix-xhud Louis Camilleri, fejn jgħid li infurma lill-konvenut dwar din ir-rata waqt il-konvenju.

»Il-qorti donnha qiegħda tfisser li r-raġuni għaliex il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt finali kienet minhabba din it-taxxa eventwali.

»Ibigħ lil min ibigħ il-*flat de quo* l-konvenut appellanti, kemm jekk lil xi ħadd personalment jew lil kumpannija li tinnegozja fix-xiri u bejgħ ta' proprjetà, bħala venditur tali taxxa hija dejjem dovuta minnu u rata tagħha ma tvarjax.

»Ladarba irrispettivament lil min ser ibigħ, it-taxxa fuq il-qligħ hija dejjem dovuta u m'huwa ser jiffranka ebda tnaqqis fir-rata taxxa skond lil min ibigħ, u ladarba ċertament din it-taxxa li ilha teżisti għal aktar minn għaxar snin diffiċilment li qatt tiġi abrogata, u ladarba kien lest ibigħ basta mhux lil persuna jew kumpannija li tinnegozja fix-xiri u bejgħ ta' proprjetà, ċertament il-motivazzjoni għaliex il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt finali ma setgħat qatt loġikament tkun "… minħabba t-taxxa involuta".

»Ir-raġuni li ma resaqx kienet unikament għaliex ried ibigħ biss lil Maria Dolores Fenech personalment u qatt lil kumpannija li tinnegozja fix-xiri u l-bejgħ ta' proprjetà, kif kienet ben konxja u wegħditu Maria Dolores Fenech qabel il-konvenju, b'dana li sussegwentement waqt il-konvenju otteniet b'qerq il-kunsens bil-firma tiegħu meta ħbietlu l-isem komplet tal-kumpannija li irrappreżentat fil-konvenju *cioè Fenix Real Estate Limited*, li minflok indikatlu fuq il-konvenju bħala *Fenix Limited'*.

»Il-qorti wkoll tgħid illi "M'hemm ebda prova ta' vjolenza jew biża' li ġegħlitu jiffirma".

»Dan mhuwiex kontestat, għaliex qabel kollox l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellanti mhumiex ibbażati fuq allegazzjonjiet ta' vjolenza jew biża', u wisq anqas jittanta remotament jispostja b'xi xiehda tiegħu id-difiża tiegħu fuq dan il-binarju. L-eċezzjonijiet u x-xiehda tiegħu huma esklussivament ibbażati fuq vizzju tal-kunsens bil-firma tiegħu tiġi ottenuta b'ingann.

»U ċertament in-nuqqas ta' vjolenza u biża' b' ebda mod ma jeskludu l-ingann (*cioè* l-għemil doluż) għaliex mhumiex abbinati flimkien iżda huma meqjusa separatement bħala baħi għall-ivvizzjar tal-kunsens, kif joħroġ mill-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 974 … … …

»*Inoltre*, l-artikolu 981 jittratta 'l-għemil doluż' bħala bażi distinta u suffiċjenti fiha nniffisha għan-nullità ta ftehim.

»Għalhekk bir-rispett jingħad li l-imsemmija tliet kunsiderazzjonijiiet magħmula mill-ewwel qorti m'għandhom ebda relevanza.«

7. Dwar l-ewwel episodju msemmi mill-konvenut – jekk il-perit marx jara l-fond qabel jew wara li sar il-konvenju – huwa minnu illi ma hix ħaġa kbira jekk il-konvenut tfixkel fid-dati, u dan l-episodju waħdu ma jfissirx illi l-konvenut ma għandux jitwemmen dwar episodji oħra. Huwa minnu wkoll iżda illi ma kienx dan l-episodju biss li wassal lill-ewwel qorti biex ma

toqgħodx fuq il-verżjoni tal-konvenut, u huwa minnu wkoll illi, aktar milli fuq in-nuqqas ta' kredibilità tal-konvenut, l-ewwel qorti qagħdet fuq il-kredibilità tal-iskrivan tan-nutar, li qisitu bħala xhud indipendenti.

8. Meqjus dan kollu, din il-qorti ma tarax illi l-possibilità illi f'dan l-episodju l-konvenut ħa żball ġenwin għandha ddgħajjef l-apprezzament globali li għamlet l-ewwel qorti.

9. Dwar it-tieni episodju l-konvenut igħid illi t-taxxa xorta kien ikollu jħallasha, kemm jekk il-fond jinbigħ lid-direttriċi tas-soċjetà attriċi personalment u kemm jekk jinbigħ lis-soċjetà. Dan iżda ma jibdilx il-fatt illi l-konvenut ma ċaħadx illi ried imur lura mill-konvenju minħabba t-taxxa, u dan isaħħaħ il-konklużjoni li kienet din ir-raġuni tassew għala l-konvenut ma riedx ibigħ, u l-kwistjoni ta' bejgħ lil persuna fiżika jew lil soċjetà hija biss pretest meta ra li kellu joħroġ b'raġuni oħra biex jinħall, ladarba x-xewqa li ma jħallasx taxxa, jew li jħallas anqas taxxa, ma kinitx raġuni tajba u biżżejjed.

10. It-tielet episodju huwa l-kumment tal-ewwel qorti illi ma hemm ebda prova ta' vjolenza jew biża'. Huwa minnu li l-vjolenza u l-biża' ma tressqux bħala kawżali ta' nullità tal-konvenju, u għalhekk il-kumment tal-qorti ma kienx meħtieġ. Dan iżda ma jnaqqas u ma jżid xejn mal-motivazzjoni tas-sentenza, għax essenzjalment il-motivazzjoni hija illi l-qorti qagħdet fuq ix-xhieda indipendenti li giddbu l-verżjoni tal-konvenut.

11. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Fit-tieni aggravju l-konvenut igħid illi x'aktarx iva milli le illi l-konvenju nqara wara li l-partijiet kienu ġà iffirmawh:

»It-tieni aggravju jirrigwarda l-fatt li filwaqt li mill-provi jirriżulta ferm verosimili li l-konvenju ġie iffirmat qabel il-qari, l-ewwel qorti ikkonkludiet l-invers fuq ix-xiehda tal-uniku xhud indipendenti li jgħid li ‘probabli’ qara l-konvenju qabel il-qari.

»… … …

»Il-bażi ewlenija tal-konklużjoni tal-qorti li mhuwiex minnu li “… l-konvenju ġie iffirmat qabel inqara …” hija x-xiehda ta’ Louis Camilleri, li irrediga il-konvenju, l-iskrivan tan-Nutar Tonio Spiteri u ta’ Maria Dolores Fenech l-attriċi *nomine* … … …

»… … …

»L-analiżi segwenti tispjega li dak li huwa aktar verosimili huwa dak li qed isostni l-appellanti u *cioè* li hu diversi drabi talab li Louis jispjegalu l-konvenju u li nqara biss wara li ġie iffirmat.

»Qabel mal-imsemmi Louis beda jirredigi il-konvenju, il-konvenut għamilhielu ċara li huwa persuna illiterata … … …

»… … …

»Igħid ukoll li filwaqt li Louis qallu testwalment “Ħalli f’idejha” u “Issa infehemhulek”, jinsisti li qabel ma biss Louis qrah newwillu l-konvenju biex jiffirmah u l-konvenut hekk għamel.

»Din l-allegazzjoni tal-konvenut ta’ iffirmar qabel il-qari verament hija kontradetta Maria Dolores Fenech meta tgħid li l-ewwel inqara u mbagħad ġie iffirmat, kif aċċettat mill-qorti *stante* wkoll ix-xiehda tax-xhud indipendenti Louis Camilleri.

»Però mill-banda l-oħra Louis Camilleri ma jikkontradixxix lill-konvenut bl-istess intensità li tagħmel Maria Dolores Fenech, billi jgħid illi *“…* probabli qrajthulhom hux …” u in kontro-eżami bl-istess nofs konvinzjoni jerġa’ jgħid “… qrajthulhom hux, dejjem naqrahulhom u nispjegahulhom”. Dan id-diskors ta’ Louis Camilleri xejn ma jindika li huwa ċert li qara l-konvenju qabel ma ġie iffirmat u pjuttost jindika li Louis Camilleri qed jassumi li qrah qabel ma ġie iffirmat għax dik hija n-norma. Kieku verament qara il-konvenju qabel ma ġie iffirmat, Louis Camilleri kien jgħid li ċert li għamel hekk u mhux sempliċiment jistrieħ fuq dak li hu probabbli.

»Dan il-kliem ta’ Louis Camilleri iħalli dubji serji dwar kemm fattwalment u verament qara il-konvenju qabel ma ġie iffirmat, kuntrarju għall-konvenut li jispjega dettaljatament u b’mod assertiv u ċert li :

> »“Qabel ma Louis beda jikteb il-konvenju, jien għidtlu: ‘Ismagħni. Jien ma nafx l-affarijiet tagħkom. U la naf nikteb u lanqas naqra u trid tfehemni dak li tikteb biċċa biċċa’ u hu weġibni ‘Ħalli f’idejja’. Beda jikteb u talabni l-karta ta’ identità.
>
> »“Jien erġajt għidtlu ‘Mela mhux ser tfehemhuli?’ u wegibni ‘Issa nfehemhulek’ u fil-pront newwilli dak li kiteb u qalli biex niffirma u jiena iffirmajt mingħajr ma biss kien għadu qara il-konvenju.
>
> »“Wara li, kif idderiġieni hu stess, ilhaqt iffirmajt il-konvenju, beda jaqrah.”

»Din ix-xiehda tal-konvenut għandha ferm aktar mis-sewwa.

»Il-konvenut, għalkemm ċertament jifhem bil-Malti kif osservat il-qorti, huwa persuna illiterata u b’hekk komprensibilment u umanament huwa

dejjem ikun irid minn ħaddiehor biex jiġi spjegat sew lilu dak li ser jinkiteb u jiffirma għalih u b'hekk tefa' l-fiduċja tiegħu kompletament f'Louis.

»Fl-isfond tal-insistenza u ċertament ansjetà tal-konvenut li Louis ifiehmu dak li kiteb u bil-garanzija ta' Louis bil-kliem "Ħalli f'idejja" u "Issa nfehemhulek", il-konvenut fil-fatt ħalla kompletament f'idejn Louis biex imexxih.

»Ir-*retroscena* ta' qabel ma l-partijiet iltaqgħu fl-uffiċċju tan-Nutar Spiteri għall-konvenju kien li kien hemm qbil verbali bejn Maria Dolores Fenech u l-konvenut li hi għandha takkwista l-*flat* għaliha personalment għall-abitazzjoni tagħha u b'hekk li fil-konvenju eventwali kellha tidher hi personalment … … …

»Dwar dan il-ftehim verbali, Maria Dolores Fenech, bhala xerrejja prospettiva u *ergo* bid-dritt skond il-prattika normali tal-għażla tal-uffiċċju notarili fejn jahdem Louis, assolutament ma infurmatx lil Louis, billi imkien fix-xiehda tiegħu u anqas tagħha ma jirriżulta li ġie infurmat dwar dan il-ftehim verbali preċedenti bejnha u l-konvenut.

»Anzi kontra dak il-ftehim verbali mal-konvenut, Maria Dolores Fenech ingannat anke lill-istess Louis, dopjjament billi:

»- l-ewwel indikatlu li kienet ser tidher f'isem *Fenix Limited* u b'hekk mhux personalment;

»- it-tieni, ħbiet minn Louis (u konsegwentement mill-appellanti konvenut) l-isem proprju ta' *Fenix Limted* u *cioè Fenix Real Estate Limited*.

»Il-konvenut b'moħħu mistrieħ qabel il-konvenju, bl-idea li ser jintrabat li jbigħ personalment lil Maria Dolores Fenech kif kienu miftiehmin verbalment, u b'Louis ma jafx b'dan il-ftehim u b'hekk ma għorkitux għajnejh meta Maria Dolores Fenech qaltlu li ser tixtri għan-nom ta' kumpannija *cioè Fenix Limited*, f'dan ix-xenarju priv minn kull suspetti f'moħħ il-konvenut u Louis dwar min kien ser ikollu id-dritt biex jixtri, huwa altar verosimli li, kif igħid il-konvenut, Louis (għad li ammess mingħajr ebda fini) newwillu l-konvenju biex jiffirmah, il-konvenut iffirmah u wara Louis qara il-konvenju.

»Għalhekk filwaqt li jista' jingħad, kif inferiet l-ewwel qorti, li Louis Camilleri personalment ma prattika ebda ingann kontra l-konvenut Nazzareno Fenech, ċertament l-*iter* ferm verosimli li Louis newwillu l-konvenju biex jiffirmah qabel ma qrah kif eċċepit fit-tieni eċċezzjoni ġie ippreċipitat minn Maria Dolores Fenech li għamlitha ta' bir-ruħha f'għajnejn Louis li ma kien hemm xejn ta' relevanza jew ta' importanza dwar min kien kellu ikun ix-xerrej fuq il-konvenju, meta fil-fatt kienet taf li kien hemm.

»Similment anke l-fatt waħdu li Maria Dolores Fenech ħbiet l-isem proprju fuq il-konvenju tax-xerrejja prospettiva *Fenix Real Estate Limited* jammonta għal ingann kontra l-appellanti konvenut, kif ser jiġi spjegat fl-aggravju li jmiss.«

13. L-argument ewlieni tal-konvenut huwa illi x-xiehda tal-iskrivan tan-nutar xejn ma hija konvinċenti għax dan ix-xhud "ma jikkontradixxix lill-konvenut

bl-istess intensità li tagħmel Maria Dolores Fenech", u igħid biss illi "probabbli qrajthulhom".

14. Fuq dan l-episodju hemm ix-xiehda ta' Maria Dolores Fenech, id-direttriċi tal-attriċi, li tgħid mod, u x-xiehda tal-konvenut li jgħid il-kuntrarju, u hemm ix-xiehda tal-iskrivan li tavalla dik ta' Fenech. Huwa minnu illi x-xhieda, bħall-opinjonijiet, *ponderantur non numerantur*; huwa minnu wkoll illi x-xiehda tal-iskrivan hija nieqsa minn "intensità". Iżda jekk naraw sew x'qal l-iskrivan naraw illi xehed illi, kull meta jħejji konvenju, lill-partijiet "dejjem naqrahulhom"; fi kliem ieħor, din kienet il-prassi kostanti u xehed li hekk mexa f'dan il-każ mhux għax neċessarjament ftakar iċ-ċirkostanzi kollha kif seħħew – ħaġa li tistenniha meta tqis li f'uffiċċju notarili jsiru ħafna konvenji – iżda għax mexa kif soltu jimxi; li mexa mod ieħor kienet tkun l-eċċezzjoni mhux ir-regola u kien ikollu memorja aktar speċifika ta' x'ġara appuntu għax kienet tkun ħaġa mhux tas-soltu.

15. Għandu jingħad ukoll illi, għalkemm il-konvenut, minkejja dak li jgħid illi "Louis Camilleri personalment ma prattika ebda ingann", madankollu b'mod x'aktarx sottili jfittex li jixħet dubji fuq l-affidabilità tal-iskrivan, meta jgħid illi kienet l-attriċi li għażlet l-uffiċċju nutarili, bħallikieku biex igħid illi għażlet wieħed li jkun kompliċi magħha fl-ingann, fir-rikors tal-appell igħid illi d-direttriċi tal-attriċi qarrqet kemm bil-konvenut innifsu u kemm bl-iskrivan ukoll, meta jgħid illi "ingannat anke lill-istess Louis". L-iskrivan mela minn kompliċi fl-ingann sar vittma tal-ingann. Iżda jekk l-attriċi qarrqet bl-iskrivan meta ma qaltlux bil-"ftehim verbali preċedenti bejnha u l-konvenut", ma kien hemm xejn li jżomm lill-konvenut stess milli jgħidlu

hu b'dan il-ftehim, jekk tassew kien hemm dak il-ftehim. Is-skiet tal-konvenut dwar dan il-ftehim waqt li kien qiegħed jitħejja l-konvenju huwa indikazzjoni qawwija illi ma kien hemm xejn dan il-ftehim.

16. Il-konvenut igħid ukoll illi hu analfabeta. Iżda wkoll jekk, kif igħid hu, il-konvenju nqralu wara li iffirmah, seta' jifhem illi x-xiri kien sejjer isir minn soċjetà. Ma hemmx għalfejn tkun lingwista ċelebri biex tifhem xi jfisser meta tisma' jingħad illi "Maria Dolores Fenech … qed tidher għan-nom tal-kumpannija *Fenix Limited* …". Seta' irreaġixxa dak il-ħin stess malli sema' l-kelma "kumpannija" fil-bidunett tal-qari tal-konvenju. Il-fatt li ħalla lill-iskrivan ikompli jaqra l-konvenju u ħalla kollox għaddej – sakemm reġa' bdielu minħabba t-taxxa – huwa indikazzjoni qawwija li l-konvenju ma kien fih xejn kontra r-rieda tiegħu.

17. Kif tgħid il-liġi fl-art. 981(2) tal-Kodiċi Ċivili, "l-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat". Meta tqis illi kulma tressaq bħala prova tal-qerq huma biss l-allegazzjonijiet tal-konvenut illi l-konvenju iffirmah qabel ma nqralu u illi l-ftehim li jgħid illi kien hemm bejnu u d-direttriċi tal-attriċi – illi l-bejgħ kellu jsir biss lilha personalment – inżamm mistur mill-attriċi, meta seta' semmieh hu, u tqis ukoll illi bħala fatt oġġettiv hemm biss l-iżball fl-isem tas-soċjetà, li (kif naraw fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tielet aggravju) ma jibdel xejn għax l-isem xorta juri li l-bejgħ kien sejjer isir lil soċjetà, din il-qorti ma tistax ma taqbilx mal-ewwel qorti illi ma tistax tkun moralment konvinta illi, x'aktarx iva milli le, tassew seħħ il-qerq.

18. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

19. It-tielet aggravju huwa msejjes fuq il-fatt illi l-isem tas-soċjetà attriċi tniżżel ħażin fil-konvenju. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel aggravju jirrigwarda tliet istanzi distinti fejn l-ewwel qorti:
>
> »- ikkunsidrat impreċiżjoni irrelevanti tal-konvenut bħala sinjal ta' nuqqas ta' kredibilità;
>
> »- inferiet li ir-raġuni għaliex ma resaqx għall-kuntratt kienet it-taxxa li seta' jeħel, meta l-provi juru li ir-raġuni kienet l-ingann li ġie soġġett għalih meta iffirma il-konvenju;
>
> »- u ikkunsidrat il-fatt ta' nuqqas ta' vjolenza u biża', meta dawn fil-fatt qatt ma kienu sollevati mill-konvenut.
>
> »L-ewwel qorti tgħid fis-sentenza tagħha illi "… … … l-istess konvenut jonqos fil-kredibilità tiegħu meta hu jixhed li l-perit mar jispezzjona l-fond qabel il-konvenju meta fil-fatt mar wara u l-kwistjonijiet fuq l-istruttura tal-fond u l-permessi semmai qamu wara u mhux qabel ma sar il-konvenju".
>
> »Kien hemm żewġ okkażjonijiet fejn Maria Dolores Fenech marret tara l-*flat* flimkien mal-konvenut sid, l-ewwel darba meta ratu u leħqu ftehim verbali fuq il-prezz qabel il-konvenju … u darba oħra wara, meta marret mal-perit tagħha Joseph Sapienza.
>
> »L-appellanti jgħid li anke din it-tieni vista mal-perit seħħet qabel il-konvenju.
>
> »Maria Dolores Fenech u l-perit igħidu li din it-tieni vista *cioè* mal-perit seħħet wara li ġie iffirmat il-konvenju, u l-qorti hekk ikkonludiet.
>
> »Mhuwiex eskluż li fuq dan il-punt dwar meta mar il-perit, jekk hux qabel jew wara l-konvenju, l-appellanti konvenut seta' kien impreċiż; iżda ma jfissirx li tali impreċiżjoni teskludi l-kredibilità tiegħu fil-linja difensjonali tiegħu ta' ngann, soffert minnu doppjament, bin-nuqqas ta' qari qabel l-iffirmar (tieni eċċezzjoni) u bil-ħabi tal-isem proprju tax-xerrejja (l-ewwel eċċezzjoni).
>
> »Anzi ġaldarba jidher aktar plawsibbli u kif anke ikkonfermat mill-qorti li fattwalment il-perit mar jara l-*flat* wara li seħħ il-konvenju, dan il-fatt ma jista' jkollu ebda relevanza u b'ebda mod ma jista' jinċidi fuq jekk kienx hemm ingann *o meno* fil-mument relevanti *cioè* fil-mument li seħħ il-konvenju.
>
> »Il-qorti tgħid illi "L-istess konvenut lanqas jiċħad dak li jixhed Louis Camilleri, *cioè* li wara l-konvenju mar għandu għax ried jerġa' lura mill-konvenju minħabba t-taxxa involuta … … …".
>
> »It-taxxa li jista' jeħel l-appellanti konvenut mal-bejgħ, kieku dan kellu jseħħ, hija t-taxxa fuq il-qligħ kapitali, billi il-*flat de quo* mhuwiex ir-residenza ordinarja tiegħu, liema rata hija ta' tnax fil-mija (12%), kif indikat mix-xhud Louis Camilleri, fejn jgħid li infurma lill-konvenut dwar din ir-rata waqt il-konvenju.
>
> »Il-qorti donnha qiegħda tfisser li r-raġuni għaliex il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt finali kienet minhabba din it-taxxa eventwali.

»Ibigħ lil min ibigħ il-*flat de quo* l-konvenut appellanti, kemm jekk lil xi ħadd personalment jew lil kumpannija li tinnegozja fix-xiri u bejgħ ta' proprjetà, bħala venditur tali taxxa hija dejjem dovuta minnu u rata tagħha ma tvarjax.

»Ladarba irrispettivament lil min ser ibigħ, it-taxxa fuq il-qligħ hija dejjem dovuta u m'huwa ser jiffranka ebda tnaqqis fir-rata taxxa skond lil min ibigħ, u ladarba ċertament din it-taxxa li ilha teżisti għal aktar minn għaxar snin diffiċilment li qatt tiġi abrogata, u ladarba kien lest ibigħ basta mhux lil persuna jew kumpannija li tinnegozja fix-xiri u bejgħ ta' proprjetà, ċertament il-motivazzjoni għaliex il-konvenut ma riedx jersaq għall-kuntratt finali ma setgħat qatt loġikament tkun "… minħabba t-taxxa involuta".

»Ir-raġuni li ma resaqx kienet unikament għaliex ried ibigħ biss lil Maria Dolores Fenech personalment u qatt lil kumpannija li tinnegozja fix-xiri u l-bejgħ ta' proprjetà, kif kienet ben konxja u wegħditu Maria Dolores Fenech qabel il-konvenju, b'dana li sussegwentement waqt il-konvenju otteniet b'qerq il-kunsens bil-firma tiegħu meta ħbietlu l-isem komplet tal-kumpannija li irrappreżentat fil-konvenju *cioè Fenix Real Estate Limited*, li minflok indikatlu fuq il-konvenju bħala *Fenix Limited'*.

»Il-qorti wkoll tgħid illi "M'hemm ebda prova ta' vjolenza jew biża' li ġegħlitu jiffirma".

»Dan mhuwiex kontestat, għaliex qabel kollox l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellanti mhumiex ibbażati fuq allegazzjonjiet ta' vjolenza jew biża', u wisq anqas jittanta remotament jispostja b'xi xiehda tiegħu id-difiża tiegħu fuq dan il-binarju. L-eċezzjonijiet u x-xiehda tiegħu huma esklussivament ibbażati fuq vizzju tal-kunsens bil-firma tiegħu tiġi ottenuta b'ingann.

»U ċertament in-nuqqas ta' vjolenza u biża' b' ebda mod ma jeskludu l-ingann (*cioè* l-għemil doluż) għaliex mhumiex abbinati flimkien iżda huma meqjusa separatement bħala baħi għall-ivvizzjar tal-kunsens, kif joħroġ mill-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 974 … … …

»*Inoltre*, l-artikolu 981 jittratta 'l-għemil doluż' bħala bażi distinta u suffiċjenti fiha nniffisha għan-nullità ta ftehim.

»Għalhekk bir-rispett jingħad li l-imsemmija tliet kunsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel qorti m'għandhom ebda relevanza.«

20. L-argument essenzjalment huwa illi l-kliem "*Real Estate*" fl-isem tal-attriċi ma ssemmiex biex jinħeba l-fatt illi s-soċjetà tinnegozja fil-proprjetà.

21. L-allegazzjoni tal-konvenut kienet illi "Maria Dolores Fenech personalment u l-konvenut ftiehmu bl-aktar mod ċar illi huwa 'l quddiem ser jintrabat favur tagħha fuq il-konvenju biex eventwalment ibigħ il-fond *de quo* lilha personalment biss". Jekk dan hu minnu, mela mill-bidunett tal-qari tal-

konvenju – ukoll jekk, kif igħid il-konvenut, dan inqara wara li iffirmah – il-konvenut seta' ntebaħ illi Fenech ma żammitx kelmitha, għax dehret mhux f'isimha personalment iżda "għan-nom tal-kumpannija", jisimha x'jisimha dik il-kumpannija. Kif ġà ngħad fuq[2], likieku dak li jgħid il-konvenut huwa minnu, kien jirreaġixxi dak il-ħin stess. Il-fatt li ma pprotestax ħlief meta reġa' bdielu minħabba t-taxxa juri li x'aktarx ma hu minnu xejn li kien hemm il-ftehim li Fenech tixtri f'isimha personalment. Fiċ-ċirkostanzi ċertament ma jistax jingħad li n-nuqqas ta' tismija tal-kelmiet "*real estate*" huwa prova konvinċenti ta' qerq, jew illi dawk il-kelmiet lill-konvenut kienu sejrin idoqqulu xi qampiena li ma setgħetx daqqitlu l-kelma "kumpannija".

22. Fil-fehma tal-qorti għalhekk dak li jingħad fit-tielet aggravju, ukoll jekk jista' forsi joħloq suspetti, ma huwiex dik il-prova ta' ħaġa hekk gravi għal ma huwa l-qerq illi jrid l-art. 981(2) tal-Kodiċi Ċivili. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

23. Ir-raba' aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti qalet illi l-bejgħ jista' jsir lis-soċjetà attriċi *Fenix Real Estate Limited* bħala terz sostitwit flok *Fenix Limited*, kif jippermetti l-konvenju. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Ir-raba' aggravju jittratta l-fatt li l-ewwel qorti awtorizzat lil *Fenix Real Estate Limited* tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ bis-saħħa tad-dritt (mogħti bl-aħħar klawsola tal-konvenju) lill-kompratur *Fenix Limited* kif indikata fuq il-konvenju li tissostitwixxi ruħha b'terz, meta fattwalment u legalment *Fenix Real Estate Limited* m'hijiex terz billi hija l-istess kumpannija *Fenix Limited*.
>
> »… … …
>
> »Il-klawsola relevanti hija effettivament dik li tiġi fl-aħħarnett tal-konvenju … liema klawsola tgħid illi "l-kompratur ikollu dritt jissostitwixxi ruħu b'terz fuq l-att finali" … … …

[2] Para. 16

»Ħlief għal din il-klawsola, is-sittax-il klawsola preċedenti kollha ġew rispettivament innumerati minn numru '1' sa '16'. Stranament din l-aħħar klawsola dwar 'id-dritt ta' sostituzzjoni tax-xerrej' ma gietx innumerata bħala ' 17'.

»Il-konvenut fl-*affidavit* tiegħu jgħid illi:

> »"L-avukat kien anke ġibidli l-attenzjoni għall-fatt li din *Fenix Ltd* skond il-konvenju kellha ukoll id-dritt li tressaq lil ħaddiehor minflokha biex tixtri permezz tal-kuntratt eventwali ta' bejgħ.
>
> »"Anke fuq din il-possibiltà, la s-Sinjura Fenech u lanqas l-istess Louis ma semmewli xejn assolutament f'ebda ħin."

»Dawn il-fatti jqajmu suspetti serji dwar kemm verament din il-klawsola mhux innumerata u loġikament suppost bin-numru '17' kienet inkluża fil-konvenju meta ġie effettivament iffirmat.

»Indipendentement mill-premessa sottomissjoni, fuq il-konvenju fil-bidu tiegħu jingħad illi qed tidher "Mit-tieni parti Maria Dolores Fenech … għan-nom tal-kumpannija *Fenix Limited* kif debtament awtorizzata mill-*memorandum* u artikli tal-assoċjazzjoni tagħha bħala l-kompratur /xerrej".

»*Fenix Limited*, imsemmija fuq il-konvenju, bin-numru ta' reġistrazzjoni 'C29853' kif indikat fl-okkju tal-kawża u fir-rikors ġuramentat kif oriġinarjament ippreżentat, hija l-istess soċjetà *Fenix Real Estate Limited*, *cioè* bl-istess numru C29853 kif indikat fil-*Memorandum of Association of Fenix Real Estate Limited*.

»Għalhekk *Fenix Real Estate Limited* mhijiex terz *vis-à-vis* ix-xerrejja fuq il-konvenju *Fenix Limted*, li hija proprju l-istess kumpannija bil-kliem "*Real Estate*" deliberatement ommessi minn Maria Dolores Fenech, kif ġà spjegat taħt l-aggravju preċedenti.

»*Fenix Limited* u *Fenix Real Estate Limited* hija l-istess persuna legali waħda u unika u b'hekk wieħed ma jistax jitkellem fuq sostituzzjoni tax-xerrej b'terz. Konsegwentment ma tistax tiġi applikata l-aħħar klawsola tal-konvenju sabiex tkun tista' tixtri l-attriċi *Fenix Real Estate Limited'* kif awtorizzatha l-ewwel qorti.«

24. Jew, kif igħid il-konvenut, "Louis Camilleri personalment ma prattika ebda ingann" u għalhekk il-klawsola tassew kienet imniżżla fil-konvenju, jew inkella *Fenix Limited* u *Fenix Real Estate Limited* huma – kif ukoll igħid il-konvenut – l-istess soċjetà, u għalhekk bil-klawsola jew mingħajrha xorta l-bejgħ jista' jsir lil *Fenix Real Estate Limited* u ma kien hemm ebda ħtieġa li l-klawsola tiddaħħal b'qerq.

25. Li jgħid sew il-konvenut hu illi s-soċjetà attriċi *Fenix Real Estate Limited* hija l-istess soċjetà li dehret fuq il-konvenju, u għalhekk ma hemm ebda

ħtieġa li tiġi invokata l-klawsola dwar sostituzzjoni tax-xerrej. Dan ifisser illi dik il-parti tas-sentenza illi tgħid illi l-attriċi għandha tidher fuq il-kuntratt bis-saħħa tad-dritt ta' sostituzzjoni hija żejda, iżda dan ma jnaqqas xejn mill-motivazzjoni tas-sentenza u mill-parti dispositiva fejn din tilqa' t-talba tal-attriċi għat-twettiq tal-wegħda ta' bejgħ.

26. Il-kumment tal-ewwel qorti li jintlaqat b'dan l-aggravju ma huwiex fil-parti dispositiva tas-sentenza, u għalhekk ma hu meħtieġ ebda provvediment dwaru.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata b'dan illi ż-żmien ta' tliet xhur mogħti fis-sentenza jibda għaddej millum.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallashom il-konvenut appellant.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr