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, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 46

Rikors numru 180/20/1 CFS

Philip Petroni

v.

John Mifsud u Mary Mifsud

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-attur ippreżenta fis-27 ta' Frar, 2020, u li jaqra hekk:

> "1. Illi l-attur Philip Petroni u l-intimata Mary Mifsud huma aħwa;
>
> 2. Illi l-attur biegħ lill-konvenuti tmenin fil-mija (80%) tas-subdirett dominju perpetwu tal-fond bl-isem St.Paul's House, numru uffiċċjali wieħed u għoxrin (21), Triq il-Ħalel, gja Triq il-Qawra , Bugibba, San Pawl il-Baħar, u dan permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Ann Vella

Bugeja data 17 ta' Jannar 2018, liema kuntratt qed jiġi anness ma' dan ir-Rikors Ġuramentat u mmarkat bħala **Dok.PP1**;

3. Illi kif ser jiġi provat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, il-kuntratt imsemmi huwa null minħabba qerq kommess mill-konvenuti fejn, fost affarijiet oħra, żammew mistur mir-rikorrent tagħrif fuq is-sustanza ta' dak li kien qed jiġi trasferit;

4. Illi inoltre, kif ser jiġi provat fil-mori, l-istess kuntratt huwa null minħabba li l-intimati abbużaw mill-pożizzjoni tal-attur u ħadu vantaġġ mis-sitwazzjoni li kien jinsab fiha l-istess attur;

5. Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati sabiex jersqu għar-rexissjoni tal-istess kuntratt, permezz ta' ittra uffiċċjali preżentata fil-25 ta' Novembru 2019, liema ittra hija mmarkata bħala **Dok.PP2**, huma baqgħu inadempjendi u addirittura wieġbu għall-istess permezz ta' ittra uffiċjali tal-10 ta' Diċembru, 2019, li qed tiġi annessa u mmarkata bħala **Dok.PP3**;

6. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Jgħidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex-

1. Tiddikkjara u tiddeċiedi li l-kuntratt data 17 ta' Jannar, 2018, in atti Nutar Dottor Ann Vella Bugeja li permezz tiegħu l-attur biegħ tmenin fil-mija (80%) tas-subdirett dominju perpetwu tal-fond bl-isem St.Paul's House, numru uffiċċjali wieħed u għoxrin (21), Triq il-Halel, gja 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 rexiss għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

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

4. Tinnomina Nutar sabiex jirċievi l-opportun att ta' rexissjoni u kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontmaċi, filwaqt li tipprefiġġi l-jum, il-ħin u il-lok għall-publikazzjoni tal-imsemmi att;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittri uffiċjali tal-25 ta' Novembru, 2019 kontra l-konvenuti u bl-imgħaxxijiet legali mid-data tal-likwidazzjoni tad-danni sal-pagament effetiv kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti konjuġi Mifsud li in forza tagħha eċċepew:

> *“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 jħalltu flimkien kumulu ta’ azzjonijiet totalment distinti u separati bi ksur tal-prinċipju electa una via non datur ricursus 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-rexxissjoni 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-rexxissjoni 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 kulħadd. 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-konklużjoni 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.”

3. Rat is-sentenza li tat il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta’ Diċembru, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża fis-sens li ġej:

“i. **<u>Tiċħad</u>** 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. **<u>Tiċħad</u>** 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 **<u>tordna</u>** li l-ispejjeż kollha marbuta ma’ din il-kawża għandhom jitħallsu hekk: tliet kwarti (3/4) mill-attur Philip Petroni u kwart (1/4) mill-konvenuti Mifsud.”

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

“***Fatti***

1. 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 imdaqqas 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-**<u>15 ta’ Diċembru, 2016</u>** (ara dan il-kuntratt f’paġni 100 sa 199 tal-atti tal-kawża);

2. 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;

3. Ftit aktar minn sena wara, preċiżament fis-**<u>17 ta’ Jannar, 2018</u>**, 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);

4. 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*;

5. 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;

6. Fis-**<u>26 ta' Novembru, 2019</u>**, 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);

7. Madankollu, b'ittra uffiċjali tal-**<u>10 ta' Diċembru, 2019</u>**, l-attur weġbuh li l-allegazzjonijiet tiegħu kienu bla bażi u għalhekk wissewh biex ma jiftaħx proċeduri legali u jidħol fi spejjeż għal xejn b'xejn (ara paġna 10 tal-atti tal-kawża);

8. Imbagħad, fis-**<u>27 ta' Frar, 2020</u>**, l-attur fetaħ din il-kawża;

Konsiderazzjonijiet

9. Din hija kawża fejn l-attur qiegħed jitlob li jiġi mħassar il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018 fejn huwa biegħ 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-proprjetà msemmija kien hemm is-servitù ta' *altius non tollendi*, jiġifieri l-limitazzjoni li wieħed ma jistax jibni aktar minn ċertu għoli;

10. Min-naħa tagħhom il-konvenuti jiċħdu x-xiljiet miġjuba kontrihom. 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 jisħqu li azzjoni biex kuntratt jiġi ddikjarat null u azzjoni biex kuntratt jiġi maħlul ma jistgħux isiru flimkien għaliex filwaqt li l-aħħar azzjoni tagħti x'tifhem li hemm fis-seħħ kuntratt, l-ewwel waħda teskludi għalkollox l-eżistenza tiegħu;

11. Peress li din l-eċċezzjoni tal-konvenuti hija waħda li tista' tmewwet il-kawża, il-qorti serja tibda billi l-ewwel tistħarreġ lilha;

12. 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***

Torreġiani 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);

13. 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 ftit 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."*

14. Waħda mill-effetti tat-tħassir ta' kuntratt hija li l-partijiet jerġgħu 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 jerġa' 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;

15. 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);

16. Għalhekk, meqjus dan, il-qorti ma ssibx li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Mifsud hija fejjieda, u għalhekk qiegħda tiċħadha;

17. 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;

18. F'kawża bħal din wieħed għandu jżomm quddiem għajnejh li kuntratt pubbliku huwa dejjem preżunt 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). Ingħad 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 obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellu jiġi preżunt 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.»*

19. 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 biegħilhom 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;

20. 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 Farruġia 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 Nazzareno Zimmerman Barbaro***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 13 ta' Frar, 1946);

21. Għalkemm l-iżball u l-qerq huma ħwejjeġ 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;

22. Dan qiegħed jingħad għaliex filwaqt li fil-każ ta’ żball, wieħed jeħtieġlu jistħarreġ 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 jistħarreġ 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);

23. Għalhekk, il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ 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;

24. 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 Farruġia 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 ħsieb 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);

25. Kif ingħad aktar ‘il fuq, biex il-qerq jagħti lok għat-tħassir 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);

26. 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 bid-dehen 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);

27. 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 jistax 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);

28. 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);

29. 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 jistgħux jgħidu li huma ma kinux jafu bis-servitù meta ġie ppubblikat il-kuntratt tas-17 ta' Jannar, 2018;

30. Jirriżulta wkoll li l-konvenuta Mary Mifsud kienet għenet lin-nutara Rosalyn Aquilina biex tiġbor it-tagħrif kollu dwar l-imsemmija ċnus. Għalkemm il-biċċa 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 tħejji 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);

31. 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);

32. 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 lilu fil-kuntratt tal-qasma (ara l-affidavit ta' Philip Petroni f'paġni 50 sa 52 tal-atti tal-kawża);

33. 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 suġġetta 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 irħis;

34. 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;

35. 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;

36. Fuq kollox, il-qerq ma jistax 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 tispiċċa titħalla tapprofitta ruħha biex teħles mill-obbligu li tirrispetta l-pattijiet li tkun daħlet fihom (ara ***G. Germani Mifsud et nomine v. Chierico F. Bonniċi***, Appell Kummerċjali, 4 ta' Ġunju, 1910 u ***Joseph Farruġia et v. Joseph Attard et***, Appell Superjuri, 24 ta' Novembru, 2017);

37. Tassew, jekk l-attur ried li jkollu f'idejh it-tagħrif kollu dwar il-post inkwistjoni qabel biegħ 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);

38. Hekk ukoll, jekk l-attur ried li jkun jaf x'inhuma d-drittijet fuq il-proprjetà li huwa biegħ fis-17 ta' Jannar, 2018, ma kien hemm xejn xi jżommu 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-kontro-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);

39. Għalkemm l-attur jipprova jargumenta li l-konvenuti riedu jmorru għand nutara differenti minn dik li kienet ippubblikat il-kuntratt tal-qasma taċ-ċnus 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);

40. Wara kollox, ma kien hemm xejn xi jżomm 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;

41. 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;

42. 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;

43. 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;

44. 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*;

45. 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);

46. 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);

47. 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);

48. 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;

49. 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 jistabbilixxi 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);

50. 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;

51. 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 ħwejġu, 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 ħeġġa fi ħwejġu 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);

52. 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 suġġett għas-servitù ta' *altius non tollendi* jew jekk inkella jgawdix minn din is-servitù;

53. Tassew, dak li jiddistingwi servitù minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjetà fuq oħra fl-istess inħawi.

Waħda mill-karatteristiċi essenzjali tas-servitù hija li tinħoloq obbligazzjoni fuq post għall-benefiċċju u l-użu ta' post ieħor (ara ***Philip Fenech et v. A & R Merċieca 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 nġabitx 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;

54. 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-siwi tal-istess kuntratt qiegħed jiġi kkonfermat. Ifisser dan li t-talbiet kollha tal-attur sejrin 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;

55. Illi fl-aħħar nett, dwar l-ispejjeż tal-kawża, il-qorti tqis li l-attur ħareġ tellief u għalhekk huwa ħaqqu jġorr l-ikbar sehem ta' responsabbilità 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;"

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti biex:

"tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermha f'dik il-parti fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-Appellati u tirrevokha għal bqija u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet tal-Appellant fl-intier tagħhom.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

6. Rat ir-risposta tal-konvenuti li in forza tagħha, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti:

"sabiex tiddikjara li s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża nhar it-2 ta' Diċembru 2022, hija korretta, u għalhekk timmerita li tiġi ikkonfermata fl-intjier tagħha.

Bl-ispejjeż tal-Appell jitħalsu kollha mill-appellant."

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat l-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkunsidrat:

9. Illi f'din il-kawża l-attur jgħid li f'Jannar tal-2018 hu biegħ lill-konvenuti Mifsud is-sehem tiegħu ta' 80% mis-sub-dirett dominju perpetwu tal-post bl-isem "St. Paul's House" ġewwa Buġibba. Hu biegħ dan it-titolu bil-prezz ta' €1000. L-attur qed jitlob li dan il-kuntratt jiġi rexxiss għax il-prezz kien wieħed baxx peress li ma kienx jaf li l-fond jgawdi minn servitu *altius non tollendi*. Jgħid li oħtu, ix-xerrejja Mary Mifsud, kienet taf iżda żammet il-fatt mistur u approfittat ruħha mill-pożizzjoni tiegħu peress li ried ibiegħ malajr għax kellu bżonn il-flus. Hu qed jitlob it-tħassir ta' dan il-kuntratt għax il-konvenuti b'qerq ħbew tagħrif ta' sustanza dwar dan l-istess kuntratt.

10. L-Ewwel Qorti, wara li eżaminat fid-dettall l-istitut ta' qerq bħala vizzju ta' kunsens, ma aċċettatx it-talba tal-attur u dan għal diversi raġunijiet fosthom li l-istess attur ma ħax ħsieb l-interessi tiegħu u kien negliġenti fil-ħarsien ta' ħwejġu.

11. Il-konvenut appella mis-sentenza u jressaq aggravju li, bażikament, jolqot l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-Ewwel Qorti peress li jgħid li bħala fatt hu ġie ngannat minn oħtu u żewġha.

12. Din il-Qorti tibda biex tosserva li filwaqt li hu veru li l-appell huwa wieħed ta' analiżi tal-fatti, xorta huwa dover li hi tanalizza l-istess biex tara kienx hemm użu ta' diskrezzjoni ħażina da parti tal-Ewwel Qorti.

13. Din il-Qorti trid tirrileva li l-allegat qerq ma sarx b'xi diskors da parti tal-konvenuti, iżda b'silenzju, għax l-attur jallega li dawn żammew għalihom l-informazzjoni fuq is-servitù li jgawdi l-fondi *in vendità*. Dan ma jfissirx li ma jistax jissussisti qerq b'silenzju. Kif jgħid il-ġurista **Francesco Ricci** ("Corso Teorico-Pratico di Dritto Civile", Vol.VI para. 26 paġna 37):

> "al *giudice, chiamato ad applicare l'art.1115 del Codice patrio, poco deve interessare, se il dolo siasi posto in essere con atti affermativi o negativi; se esso abbia avuto luogo prima d'iniziare le trattative del contratto, ovvero 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. Se lo avrebbe conchiuso egualmente, anche senza le fraudolente manovre usate dall'altro contraente, non v'ha*

> *ragione alcuna per dichiararne la nullita', non avendo la frode esercitata influenza sul consenso; ove poi non lo avrebbe conchiuso se dolo non fosse intervenuto, in tal caso la nullità della convenzione si pronuncia, avendo il dolo influito sul consenso in guisa da viziarlo."*

14. Isegwi minn dan, li l-qerq jista' jirriżulta minn fatti li parti fuq kuntratt taħbi mill-parti l-oħra. Jibqa' però, il-prinċipju li dak li jkun ma għandux jitraskura li jieħu l-miżuri msejħa minnu biex jikkawtela l-interess tiegħu. Gia fil-kawża "Mifsud v. Bonnici", deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Ġunju, 1910, kien intqal li:

> "*E'mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, primia 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 nè protezione nè difesa".*

Fil-fatt, fil-ktieb ta' **John Bell et** "Principles of French Law" (paġna 316) jingħad li:

> *"Failure to disclose a matter which the other party has an interest in knowing and about which the latter would have difficulty in finding out for himself constitutes dol pàr rèticence*"(sottolinear ta' din il-Qorti).

Fil-prinċipju allura, il-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel u diffikultà żejda mill-parti li tallega l-qerq.

15. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet "Piscopo v. Filletti" deċiża fis-16 ta' Ġunju, 2003, qalet ċar u tond li "*ma jistax jiġi allegat frodi meta l-fatti kienu faċilment aċċertabbli".* F'dan il-każ odjern, l-attur setà faċilment jivverifika x'piżijiet jew x'vantaġġi hemm fuq il-proprjetà tiegħu. Kien faċli għall-attur li jagħmel riċerki biex jivverifika l-pożizzjoni tas-sit li

ġie assenjat lilu u/jew jaqra l-kuntratt ta' missieru li impona ċ-ċens u s-servitù. L-imprudenza u l-leġġerezza tal-kontraenti mhix raġuni ta' annullament ta' kuntratt.

16. L-Ewwel Qorti eżaminat il-każ tal-attur ukoll fuq bażi ta' żball ta' fatt. Dan l-aggravju però, ma jirriżultax bħala kawżali mir-rikors promotur. L-attur, fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu quddiem l-Ewwel Qorti, qajjem il-kwistjoni ta' żball li seta' waqa' fih, però dan mhux mod ta' kif jinbidlu l-kawżali ta' azzjoni mressqa minn attur. F'kull każ anke l-iżball ta' fatt irid ikun skużabbli, mentri kif rajna, f'dan il-każ, l-iżball li seta' waqa' fih l-attur kien riżultat tan-negliġenza tiegħu stess. Qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt, l-attur kellu żmien biżżejjed biex jiċċekkja l-affarijiet u ma sar xejn *ad insaputa* tiegħu u ma jistax jgħid li saret xi ħaġa li hu ma setax jikkontrolla.

17. L-attur jgħid li hu biegħ il-fond tiegħu bi prezz irriżorju. Apparti l-fatt li ma ġabx prova ċara ta' kemm jiswa l-fond bis-servitù li allegatament igawdi, din mhix raġuni għall-annullament tal-kuntratt. Il-leżjoni, meta dak li jkun isofri preġudizzju minn negozju, hawn Malta hija applikabbli biss f'każ ta' minuri, li mhux il-każ hawnhekk.

18. Għall-bqija din il-Qorti tista' taqbel mal-analiżi tal-fatti li wettqet l-Ewwel Qorti u tista' tgħid li dik il-Qorti eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha

b'mod għal kollox korrett. Il-prinċipji legali li għamlet referenza għalihom jindikaw b'mod ċar għala t-talba tal-attur ma tistax tintlaqa'.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur Philip Petroni billi tiċħad l-istess u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż in prim istanza jitħallsu kif ordnat l-Ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza jitħallsu kollha mill-imsemmi attur appellant.

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

Deputat Reġistratur
da