QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 2 ta' Novembru, 2023

Numru 1

Rikors Numru 625/17TA

Geoffrey Borg I.D. 343871 (M)

vs

(1) Is-soċjeta' Melitas Properties Limited (C14080)

(2) Victor Magro detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 583948M

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Geoffrey Borg (l-Attur) tal-11 ta' Lulju 2017 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

"1. Illi permezz ta' konvenju datat sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) hawn anness bħala Dok. A il-kumpanija konvenuta Melitas Properties Ltd (C1408) kif debitament rappreżentata mill-konvenut Victor Magro wegħdet illi tbiegħ lill-esponent l-appartament internament immarkat numru tlettax (13) sitwat fis-second floor level (tielet sular) li jinsab fi blokk li għandu żewġ entraturi numerati uffiċċjalment ħamsa (5) u ittra A (5A), liema blokk jġib l-isem ta' Qawra Point Court, Ras il-Qawra, San Pawl il-Baħar kif aħjar deskritt fl-istess konvenju, <u>kif ukoll l-arja relattiva ta' l-</u>

istess appartament hawn fuq imsemmi kif deskritta li tinsab fuq il-bejt tal-blokk minn liema l-appartament jifforma parti;

2. Illi skont dan il-konvenju, il-prezz li kien pattwit għall-akkwist tal-proprjeta' hawn fuq imsemmija kellu jkun dak ta' mitt elf Ewro (€100,000);

3. Illi fil-fatt matul id-diskussjonijiet kollha li saru bejn il-partijiet cioe' bejn l-esponent u l-kumpanija konvenuta kif rapprezentata mill-konvenut Victor Magro, il-proprjeta' hawn fuq imsemmija dejjem ġiet diskussa b'mod li l-arja tagħha kienet ukoll inkluża fl-akkwist u fil-prezz ta' l-akkwist hawn fuq imsemmi.

4. Illi dan l-istess diskors baqa' fil-fatt jingħad dakinhar stess illi l-partijiet dehru għall-Kuntratt Finali li kellu jkun referibbli għall-proprjeta' kollha indikata fil-konvenju msemmi aktar kmieni, liema kuntratt ġie pubblikat min-Nutar Dorianne Arapa fit-22 ta' Awissu ta-sena elfejn u sittax (2016)(kopja tiegħu hawn annessa bħala Dok B) wara li l-kumpanija konvenuta kienet intavolat kawza fil-konfront tal-esponent biex jersaq għal-pubblikazzjoni tal-att ta' kompravendita relattiv kif ikun jista' jintwera matul il-mori ta' din il-kawża, wara li kien ġie allegat li l-esponent kien naqas mili jersaq għall-istess att finali skont il-konvenju hawn fuq imsemmi.

5. Illi ġara pero' li wara li ġie ffirmat il-Kuntratt Finali hawn fuq imsemmi, l-esponent induna tramite parir ta' nutar ieħor minnu kkonsultat, li l-arja ta' l-appartament li huwa kien akkwista kif issemmiet fil-konvenju tas-17 ta' Settembru 2014 ġiet eskluża b'dan illi minflok, b'mod tassew sottili, ġiet indikata **biss** l-arja relattiva **tal-washroom** imsemmija fl-istess konvenju mingħajr l-għarfien tiegħu fil-waqt li l-prezz li huwa ħallas baqa' dak komplessiv ta' mitt elf Ewro (€100,000).

6. Fl-istess waqt żdiedet ukoll klawsola aktar tard fl-istess kuntratt, li l-venditur kien irriserva wkoll id-dritt li jibni aktar sulari fuq l-arja tal-blokk in kwistjoni – klawsola li pero' ma kinitx fil-fatt inkluża fil-konvenju li ssemma aktar kmieni.

7. L-esponent jikkonferma wkoll li dawn it-tibdiliet ma kienux inġibdu għall-attenzjoni tiegħu waqt li kien qed jinqara l-imsemmi Kuntratt u wisq anqas ma ġew spjegati lilu.

8. Ili meta l-esponent wara li nduna b'dan kollu, huwa avviċina lill-konvenuti biex jiġbed l-attenzjoni tagħhom għad-diskrepanzi hawn fuq imsemmija u biex isir Att Korrettorju sabiex l-akkwist li huwa kien għamel jiġi jinkludi l-arja ta' fuq l-appartament li huwa kien akkwista, kif dejjem kien effettivament diskuss, il-konvenut Victor Magro ċaħad.

9. Illi meta ra dan kollu, l-esponent bagħat ittra legali datata 19 ta' Settembru 2017 (hawn annessa bħala Dok C) u ppreżenta ittra uffiċjali fil-konfront tal-konvenuti numru 3738/16 datata 15 ta' Novembru 2016 (hawn annessa bħala Dok D) fejn talab lill-istess konvenuti sabiex jaddivjenu fuq att korrettorju biex jitranġaw id-diskrepanzi hawn fuq imsemmija, sabiex l-akkwist li għamel l-

esponent tal-appartament hawn fuq imsemmi jkun inklussiv tal-arja ta' fuqu, il-konvenut Victor Magro kif ukoll il-kumpanija konvenuta kif debitament notifikati, baqgħu inadempjenti.

10. Illi tenut kont tas-suespost, l-esponent ma kellu l-ebda għażla oħra ħlief biex jipproċedi b'din il-kawża.

Għaldaqstant tenut kont ta' dak kollu premess f'dan ir-rikors ġuramentat u dak kollu li għandu jirriżulta matul il-mori ta' din il-kawża, ir-rikorrent jitlob umilment sabiex din l-Onorabbli Qorti:

1) Tiddikjara illi l-Kuntratt Finali pubblikat min-Nutar Dorianne Arapa fit-22 t'Awissu tas-sena elfejn u sittax (2016) in kwantu l-proprjeta' li r-rikorrenti akkwista ma kienx jinkludi l-arja fuq l-appartament internament immarkat numru tlettax (13) sitwat fis-second floor level (tielet sular) li jinsab fi blokk li għandi żewġ entraturi numerati uffiċjalment ħamsa (5) u ħamsa ittra A (5A), liema blokk jġib l-isem ta' Qawra Point Court, Ras il-Qawra San Pawl il-Baħar kif deskritt fl-imsemmi kuntratt, u dan minħabba frodi (egħmil doluż) li ġie eserċitat fil-konfront tiegħu mill-konvenuti;

2) Tordna sabiex tenut kont tan-nuqqasijiet li kien hemm fil-Kuntratt pubblikat min-Nutar Dorianne Arapa fit-22 t'Awissu tas-sena elfejn u sittax (2016) kif hawn fuq imsemmija, il-kumpanija konvenuta Melitas Properties Ltd. (C1408) kif debitament rapprezentata tidher flimkien ma' l-esponent fuq Kuntratt Korrettorju sabiex miżjud mal-propjeta' li ġiet trasferita lir-rikorrent fil-kuntratt tat-22 t'Awissu 2016, tiżdied ukoll l-arja li tinsab fuq l-appartament internament immarkat numru tlettax (13) sitwat fis-second floor level (tielet sular) li jinsab fi blokk li għandu żewġ entaturi numerati uffiċjalment ħamsa (5) u ħamsa ittra A (5A), liema blokk jġib l-isem ta' Qawa Point Court, Ras il-Qawra, San Pawl il-Baħar kif deskritt fl-imsemmi kuntratt fil-waqt li taħtar Kuraturi nominati sabiex jidhru għall-eventwali kontumaċja ta' l-istess Kumpanija Melitas Properties Limited (C1408) fuq il-kuntratt korrettorju kif suppost debitament rappreżentata mill-konvenut Victor Magro;

3) F'każ illi għal kwalsiasi raġuni, dan l-Att Korrettorju ma jkunx jista' jsir, b'mod partikolari f'każ illi l-arja in kwistjoni laħqet sal-mument tal-preżentata ta' din il-kawża ġiet trasferita lil terzi, tordna sabiex ir-rikorrent jingħata mingħand il-konvenuti jew min minnhom, rifużjoni tal-prezz li huwa ħallas fuq il-Kuntratt pubblikat min-Nutar Dorianne Arapa fit-22 t'Awissu tas-sena elfejn u sitttax (2016) ekwivalenti għall-valur ta' l-arja ta' fuq l-appartament internament immarkat numru tlettax (13) sitwat fis-second floor level (tielet sular) li jinsab fi blokk li għandu żewġ entraturi numerati uffiċjalment ħamsa (5) u ħamsa ittra A (5A), liema blokk jġib l-isem ta' Qawra Point Court, Ras il-Qawra, San Pawl il-Baħar skont valutazzjoni ta' l-istess arja li tingħata minn Perit nominat minn din l-Oorabli Qorti għal tlali skop u tordna lill-konvenuti sabiex jirrifondu din is-somma lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li jiġi ordnat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra l-konvenuti jew min minnhom u bl-imgħaxijiet skont il-liġi sad-data tal-eventwali ħlas li jiġi deċiż li hu dovut favur ir-rikorrenti."

Rat ir-risposta tas-Soċjeta' Melitas Properties Ltd u Victor Magro (il-konvenuti) tat-18 ta' Awwissu 2017 li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:

"1. Preliminarjament, l-eccepjent Victor Magro mhuwiex legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri billi personalment ma kienx parti fil-kuntratt ta' bejgh pubblikat min-Nutar Dr. Dorianne Arapa fit-22 ta' Awissu 2016.

2. Fil-mertu, u qabel xejn, l-attur ghandu jindika car it-tip ta' azzjoni tentata minnu, u d-disposizzjonijiet tal-ligi li fuqhom qed jibbaza ruhu.

3. Fil-mertu wkoll, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

4. Il-kuntratt mertu ta' din l-azzjoni jirrifletti preciz il-ftehim milhuq bejn l-attur u l-eccepjenti Melita Properties Limited fir-rigward tat-trasferiment tal-proprjeta', kif deskritta fil-kuntratt, bil-prezz u l-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Dan il-kuntratt kien pubblikat bi transazzjoni ta' kawza ntavolata minn Melita Properties Limited kontra l-attur ghall-ezekuzzjoni ta' konvenju li kellhom bejniethom ghall-bejgh tal-istess proprjeta' (Melita Properties Limited vs Geoffrey Borg, Rik. Gur. Nru. 969/2015MH ceduta fis-7 ta' Ottubru 2016).

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat li l-Kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

1. Bħala fatt jirrisulta li permezz ta' konvenju tas-17 ta' Settembru, 2014 is-Soċjeta' konvenuta rappresentata mill-konvenut Victor Magro

wegħdet li tbiegħ u titrasferixxi l-appartment internament immarkat bin-numru 13 li jinsab fit-tieni sular fi blokk ta' Flats bl-isem ta' Qawra Point, Ras il-Qawra, San Pawl il-Baħar.

2. Skont dan il-konvenju flimkien ma' dan l-appartament kellha tkun trasferita washroom, "*Inkluz huwa l-assoluta proprjeta' tal-washroom u l-arja relattiva li tinsab fuq il-bejt tal-blokk, minn liema l-appartament jifforma parti, liema washroom tinstab sovrastanti l-kcina tal-appartament in vendita, liema washroom hija tal-kejl ta' madwar hdax-il metri kwadru punt hamsa tmienja (11.58mk).*" (emfażi tal-Qorti ara a' fol 6). Dan il-bejgħ kellu jsir għall-prezz ta' mitt elf euro (€100,000).

3. Wara ħafna diskussjonijiet, battibekki u posponimenti ta' dati, il-propjeta' fuq imsemmija ġiet trasferita lill-Attur bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa tat-22 ta' Awwissu tal-2016. Qabel ma sar il-kuntratt in kwistjoni, l-konvenuti kienu diġa' intavolaw kawża kontra l-Attur biex jersaq għall-kuntratt finali abbażi tal-konvenju fuq imsemmi. Għalhekk jista' jingħad ukoll li fil-mument li sar dan il-kuntratt, il-konvenju kien skada.

4. Xi jiem wara li sar dan il-kuntratt l-Attur beda jikkontendi li dak li tniżżel fih ma kienx jirrifletti dak li kien ġie miftiehem fil-konvenju fuq imsemmi. Dan għaliex ġiet trasferita l-arja ta' fuq il-washroom biss meta skont hu kellha tkun trasferita l-arja kollha ta' fuq l-appartament u mhux dik ta' fuq il-washroom biss. Di piu' l-Attur jinsisti, li żdiedet klawsola oħra ad insaputa tiegħu fejn il-venditur kien irriserva wkoll id-dritt li jibni aktar

sulari fuq l-arja tal-blokk in kwistjoni, klawsola oħra li ma kienitx fil-konvenju oriġinali.

5. L-Attur jinsisti li dawn it-tibdiliet ma kienux inġiebu a konjizzjoni tiegħu waqt li kien qiegħed jinqara l-kuntratt u wisq anqas ġew spjegati lilu. Kien għalhekk li wara li sar il-kuntratt ġibed l-attenzjoni tal-vendituri bid-diskrepanzi u permezz ta' ittra legali tad-19 ta' Settembru 2016 u ittra uffiċjali tal-15 ta' Novembru 2016 interpella lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att korrettorju iżda dawn baqgħu inadempjenti u għalhekk kellu jagħmel din il-Kawża.

6. Tajjeb li jingħad li f'din il-Kawża t-talbiet huma limitati għall-kwistjoni tal-arja biss u mhux għad-dritt tal-vendituri li jibniha. Għalhekk kull konsiderazzjoni ser tkun limitata b'dan il-mod.

Punti ta' Liġi

7. B'konsegwenza tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, l-Attur permezz ta' nota presentata fl-20 ta' Ottubru 2017, iċċara l-azzjoni esperita (a' fol 27). B'din in-nota l-Attur għamel referenza għall-artikoli 993 u 1003 inkwantu jirrigwarda l-ewwel żewġ talbiet u kwantu għat-tielet talba, sussidjarja għall-ewwel tnejn għall-artikolu 1028A(1), kollha l-artikoli inkwistjoni tal-Kodiċi Ċivili.

8. Jagħmel sens u jkun loġiku li l-ewwel jiġu kkunsidrati l-ewwel żewġ talbiet. Jekk dawn ma jiġux milqugħa allura anke din it-talba tkun miċħuda. Jekk jiġu milqugħa allura jkun hemm lok li tkun ikkunsidrata.

9. L-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"*Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi*".

10. Huwa ċar, li kwantu jirrigwarda dan l-artikolu, l-Attur jagħmel emfażi fuq il-buona fidi tant, li fir-rikors promotur jagħmilha ċara li dak li qed jilmenta minnu kien frott ta' frodi (għemil doluż), għemil li jeskludi kompletament il-bwona fidi li wara kollox hija element impliċitu għall-validita' tal-kuntratti.

11. Normalment in-nuqqas ta' dan l-element fil-każ meta l-kunsens ivviżjat iwassal għan-nullita' ta' kuntratti *in toto*. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, s-sitwazzjoni hija waħda pjuttost innovattiva fis-sens, li l-Attur xorta jrid li l-kuntratt jibqa' validu b'dana iżda li tiġi riflessa l-veru intenzjoni tal-partijiet sa fejn jirrigwarda l-arja mertu ta' din il-kawża u ssir korrezzjoni f'dan is-sens.

12. Ġie osservat li "*Il-ħtieġa li l-kuntratti jitwettqu bil-bona fidi toħroġ minn kliem il-liġi nnifisha u tgħodd mhux biss dwar dak li l-partijiet ikunu ftehmu fuqu speċifikatament minn kliem il-kuntratt, iżda wkoll minn dak kollu li jitnissel mill-obbligazzjonijiet li dak il-kuntratt jaf joħloq jew mill-ekwita' jew l-użu. Iżda n-nuqqas ta' bona fidi jrid ikun ippruvat minn min jallegah, għaliex il-liġi tippreżumi li l-affarijiet ikunu saru u twettqu bil-ħsieb*

tajjeb u mhux bil-ħażen. Iżda fejn jintwera li parti f'kuntratt tkun imxiet bi ħsieb ħażin, l-effett ta' dan ma jkunx it-tħassir tal-kuntratt jew li jinġab fix-xejn is-siwi tiegħu – kif donnu jrid l-imħarrek b'din l-eċċezzjoni tiegħu – imma li dik il-parti ġġarrab is-sanzjonjiet għal għemilha. Kemm hu hekk, id-dispożizzjoni tal-Kodiċi li titkellem dwar it-twettiq bil-bona fidi tqiegħdet fit-taqsima li titkellem dwar 'l-effetti tal-kuntratti' u mhux fit-taqsima li titkellem dwar 'ir-rekwiżiti (kostitutivi) tal-kuntratti'" (ara **App. Kumm. tad-9 ta' Diċembru 1994 fl-ismijiet Calleja -vs- Borg [Kollez. Vol: LXXVIII.ii.241],** u **App. Kumm. tat-22 ta' Jannar 1992 fl-ismijiet Herrera noe et -vs- Tabone noe et (Kollez. Vol: LXXVI.ii.321**).

13. Trabucchi jikkummenta fuq il-*buona fede*: "*La buona fede e`richiesta nel contegno delle parti durante le trattative (art. 1337; V. § 70); la buona fede* <u>*e richiesta nell'interpretazione*</u> *(art. 1366; v. § 77) e nell'esecuzione del contratto (art. 1375; v. § 75)"* (**Alberto Trabucchi fil-ktieb tiegħu Istituzioni di Diritto Civile, jirritjeni Vide Para 281**).

14. Dan iġibna t-tieni artikolu li qed jikkampa fuqu l-Attur li huwa l-artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi hekk:

"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet <u>*meħudin kollha flimkien*</u>*, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."* (Emfażi tal-Qorti).

15. F'dan ir-rigward ikunu utli li ssir referenza estensiva għal dak li osservat il-**Qorti tal-Appell fis-sentenza ta' Torres Co. Ltd et vs L-**

Għajn Construction Company Limited et mogħtija fit-28 ta' April 2017:

"Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lil kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot (J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997)".

Dan qabel, kif rilevat mill-istess socjetajiet appellati, l-ewwel Qorti ghaddiet biex tqis l-assjem tal-provi, inkluz l-intenzjoni tal-partijiet meta rriteniet:

"Ghalkemm l-intenzjoni tal-partijiet, skont l-atturi, hi li l-arja fuq il-penthouses ta' Block 2 tittiehed minn min akkwista l-penthouses ta' Block 2, cioe l-atturi, dan hu michud mill-istess socjeta konvenuta L-Ghajn Construction. Inoltre n-Nutar li rrediga l-att jikkonferma li l-att gie moqri lil partijiet u li l-partijiet kienu jafu x'qed jiffirmaw u qablu fuq dak li qed jiffirmaw. Del resto anki d-direttur Piju Camilleri offra spjegazzjoni plawsibbli daqs tal-atturi ghalfejn ried li l-arja fuq Block 2 tigi trasferita lilu……

……. fil-kawza fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et. v. Joseph Abela noe et*** *qalet hekk:*

"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi (Vol. XXXVI.i.191) Skont kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sciberras Trigona vs Aneico deciza fis-6 ta' Ottubru 1883 'quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dell'atto' ……. ***pero' fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghall-sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss 'meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu."*** *(*emfażi miżjuda minn din il-Qorti)."

Konsiderazzjonijiet

16. Kif ġja rilevat, il-kwistjoni tal-mala fede ossia għemil doluż, tista' titqanqal anke fuq kwistjonijiet ta' interpretazzjoni. Iżda biex dan ikun jista' jsir, il-mala fede trid tirrikorri ex post facto u cioe' meta <u>fil-mument tal-kuntratt</u> ma jkun ġie prattikat ebda għemil doluż. L-għemil doluż ai fini ta' interpretazzjoni jrid jirrikorri, meta persuna biex tottjeni interpretazzjoni favorevoli twettaq atti, bħal ma huma dikjarazzjonijiet inveritieri jew

produzzjoni ta' dokumenti foloz posterjorament għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt. Mentri fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti l-għemil li qed jilmenta minnu l-Attur huwa wieħed kjarament anterjuri għall-kuntratt.

17. Di fatti l-Attur dwar il-frodi jgħid hekk: *"Jiena ma nifhimx fi frodi u mhux frodi. Jiena nifhem li li l-kuntratt ma jaqbilx mal-konvenju"*. (a' fol 269) Jgħid li kienet logħba pero' ma jistax jgħid bejn min (a' fol 269 tergo). Aktar tard jgħid, li l-avukat Katia Mercieca mija fil-mija qarrqet bih anke Victor Magro kien jaf bil-qerq u in-Nutar (a' fol 270 u 270 tergo). Minn hawn jemerġi ċar, li l-frodi li qed jallega l-Attur qed jattribwih għall-mument qabel ma sar il-kuntratt u mhux wara. Għalhekk dan żgur ma hux ix-xorta ta' frodi li jsemmi it-Trabucchi fl-osservazzjoni tiegħu kwantu jirrigwarda interpretazzjoni ta' kuntratti għaliex dan huwa mument *ex-post facto*.

18. Il-Qorti setgħet waqfet hawn għaliex sa fejn jirrigwarda l-element tal-provi minn imkien ma jirrisulta li dan kien f'xi mument wara li kien konkjuż u ffirmat il-kuntratt. Iżda għall-fini ta' ġustizzja din il-Qorti xorta tħoss li għandha tidħol fil-kwistjoni kemm tal-mala fede u kif ukoll tal-interpretazzjoni.

Il-Frodi

19. Kif diġa' rilevat il-frodi ċivili huwa l-għemil u frott per eċċellenza tal-mala fede u għemil doluż. U kif ukoll diġa' rilevat, min jimputa il-frodi u l-mala fede irid jipprovahom. Art 532 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li *għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi*

għandu jippruvaha. U kwantu għall-għemil doluż, il-Qorti tfakkar ukoll li in materja ta' nullita' ta' kuntratti artikolu 981 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk:

"(1) L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta.

(2) L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat." (Emfazi tal-Qorti). Il-Qorti ma tarax għaliex is-subinċiż tnejn ta' dan l-artikolu ma għandux ukoll ikun applikat għall-każ odjern għaliex dan huwa l-istess prinċipju enunċjat f'artikolu 532 fuq imsemmi.

20. Ix-xorta ta' għemil li huwa rikjest sabiex jkun jista jingħad li kien hemm għemil doluż irid ikun tali li l-persuna imqarrqa tassew tkun vittma ta' qerq. Il-qerq jiġi riskontrat meta għemil maħsub minn persuna jitwettaq bil-ħsieb li juri ħaġa b'oħra jew li konsapevolment jwiegħed ħaġa jew jikkonsenja oġġett meta jkun jaf li dan ma jistax isir jew li ma huwiex bħal dak inwiegħed u jagħmel minn kollox biex jgħatti dan il-fatt.

21. Kwantu jirrigwarda lill-konvenuti kemm Victor Magro u s-Soċjeta' konvenuta il-Qorti ma sabet xejn minn dan kollu. F'dan ir-rigward l-Attur mistoqsi jispjega għal min kienet jirreferi li wettaq frodi jew għemil doluż wieġeb hekk: "*Jien m'hu qed neskludi lil hadd, Jiena qed nghid x'hassejt dak il-hin 'l ghada x'hin sirt naf. U qed nghid meta kont' x'hin <u>sirt b'rabja kbira li kelli</u> x'qalli n-Nutar Saydon … Jiena ma jien qed nirreferi, jiena qed*

nghid x'hassejt *<u>meta kont f'rabja'</u>* *l ghada x'hin sirt naf min nutar Saydon* *<u>x'rabja kelli</u>* *gol-ground u ma jilghabux mieghek, Jew jitraduk. Kulhadd gie tradut fil-hajja tieghu. U kulhadd jaf x'qed nghid"* (a' fol 251 tergo). "*Jien ghalija, meta xi hadd jaghmillek il-konvenju ma' kuntratt, jigu frodi jew x'qalli l-avukat. Qed tifhem?".*

22. Jidher ċar li l-allegazzjoni ta' qerq nibtet minn rabja kbira wara dak li qallu n-Nutar Henry Saydon dwar xi diskrepanzi li kien hemm bejn il-konvenju, li kien skada, u l-kuntratt finali. Issa, kif ser jingħad 'l quddiem anke dan in-nutar ma kien daqstant kategoriku dwar dawn id-diskrepanzi għaliex għaliha kienet kwistjoni ta' interpretazzjoni u mhux qerq. Il-Qorti fliet sewwa il-proċess u b'kuxjenza safja ma setgħetx issib xi xorta ta' għemil doluż da parti tal-konvenuti. Battibekki u argumenti kien hemm kemm trid, b'ħafna minnhom provokati mill-istess Attur kif fil-fatt tixhed l-avukat tiegħu tant li tgħid hekk:

"*Incempillu Geoffrey ha naghlqu u le le ghax u jerga', jigfieri jiena kont immur litteralment kont qisni spiccajt puppet like twenty different versions u imbaghad ghax ma rridx il-washroom, imbaghad ghax ma rridx il-propjeta' … .Jigifieri dejjem, dejjem kif niftehmu jerga' jbiddel…."* (a' fol 362).

23. Ma hemm ebda dubbju li dan ġab rejazzjoni mill-konvenuti bħal meta qamu u telqu 'l barra meta beda jinqara l-kuntratt, imma dan ma jammontax għall-għemil doluż.

24. Kwantu għall-għemil doluż li jattribwixxi lill-Avukat tiegħu Katia Mercieca din il-Qorti ma għandhiex wisq xi tgħid. Din l-avukat kienet qed tagħmel minn kolllox, jekk mhux ukoll l-impossibbli, biex kif dejjem tgħid issalva l-kuntratt. Fetħitlu għajnejh anke fejn ma talabx parir, bħas-separazzjoni tal-beni minn ma' martu u dwar il-kumpanija li kien ser jagħmel ma' oħtu li kienet għadha miżżewwġa. Tagħtu appuntamenti u marx għalihom. Illum jgħidilha ħaġa u l-għada jgħidilha oħra. L-avukat Katia Mercieca uriet li tipposjedi s-sabar ta' Gobb u altru milli kkomettiet xi għemil doluż.

25. Kwantu għan-nutar din tispjega "*Imbaghad wara diversi laqghat sabiex nikkonkludu il-kuntratt, jiena kont bghatt abbozz ta' dan il-kuntratt li huwa ovvjament replica ta' dak li iffirmajna fit-22 ta' Awwisu. L-email jiena bghattha, u gibt jigifieri anke kopja fit-18 ta' April 2016 bghatt email lill-avukati tal-partijiet, kemm tal-kompratur u kif ukoll tal-venditur, bl-istess conditions kif qed nghid. Nerga' nghid li iffirmajna 22 ta' Awwissu*" (a' fol 83 tergo u a' fol 89, l-ittra oħra bl-abbozz li kien ukoll inbagħat fid-29 ta' Jannar 2016 a' fol 94).

26. Fil-fatt Dr. Katia Mercieca tagħmilha ċara li minn dan l-abbozz ma inbidel xejn u li anke għaddiet kopja tiegħu lill-Attur u anke spjegatulu. Tikkonferma li dan l-abbozz huwa identiku għal dak li eventwalment ġie iffirmat (a' fol 227).

27. In-nutar tkompli tispjega li dwar id-dritt tal-venditur li jizviluppa l-arja: "*Issa ma kien hemm l-ebda, fl-ebda mument ma kien hemm dizgwid*

fuq klawsola 11. Kulhadd kien jaqbel ma' dak l-abbozz. Jiena l-abbozz ghaddejtu hafna qabel ma ppublikajna ghall-fatt dejjem konna qeghdin nahsbu li ha nikkonkludu qabel" (a' fol 85). Tkompli tispjega li din il-klawsola kienet tidher fuq kuntratti preċedenti u saret taf b'dan meta għamlet ir-riċerki għaliex fil-mument tal-konvenju hija toqgħod fuq dak li jgħidluha l-partijiet li ħafna drabi ma jkunx preċiż (a' fol 86). U dwar il-qari tal-kuntratt tgħid li "*Fl-ebda mument ma bqajt ghaddejja minghajr il-partijiet ma kienu assistiti bl-avukati taghhom*" (a' fol 86 tergo). Tgħid ukoll li hija ċerta li f'ebda ħin li kienet qed taqra l-kuntratt fl-assenza tal-Attur (a' fol 81 tergo). F'dan ir-rigward Dr. Katia Mercieca tgħid "*U beda jinqara l-kuntratt bid-deskrizzjoni tal-propjeta'. Spjegatha u spjegatha sew li qed tinbiegh l-appartament, l-arja. Fil-fatt jiena rajtha bdiet ddum tispjega kull ma hu qed tghid. Inqara u tispjega hafna ghax vera kienet nutara minn dawk li jaqraw vera bil-mod u tispjega kull ma hu qed tghid. Inqara, Geoffrey kien kwiet hdejja, ftiehem kollox, iffirma u daqs hekk*" (a' fol 232 tergo). Dan jikkuntrasta ħafna ma dak li jgħid fl-affidavit tiegħu l-Attur (ara para 59 a' fol 42). Wara li ġie ppublikat il-kuntratt reġa' mar għand in-nutar għaliex ma riedx li jiġi insinwat u n-nutar tkompli tgħid li "*beda jimplika wkoll li nista' naqbad u inbiddel il-kuntratt*" (a' fol 87 tergo).

28. Kif qatt tista', din il-Qorti imqar issib ħjiel ta' xi qerq jew għemil doluż f'dawn iċ-ċirkostanzi. Għalhekk sa fejn jirrigwarda l-għemil doluż, it-talbiet Attriċi ser ikunu miċħuda.

L-interpretazzjoni dwar l-arja

29. Dwar din il-vertenza l-Attur jixhed hekk:

"Il-konvenju sar kif konna ftehmna Victor u jien, jigifieri li qed nixtri l-flat li semmejt aktar kmieni bin-numru 13, il-washroom bl-arja taghha kif ukoll tal-blokk u mhux mhux biss ta' fuq il-flat tieghi". (affidavit tal-Attur a' fol 36). "*Il-konvenju ma kienx gie imgedded bil-miktub imma fuq kelma ta' rgulija."* (a' fol 37 Aff). Għalkemm in-nutar tgħid li sa fejn taf hi l-konvenju ma ġiex imġedded imma kienet saret ittra uffiċjali u l-kawża (a' fol 83).

30. Di fatti huwa minnu li ma kienx ġie imġedded iżda kienet saret kawża mill-konvenuti lill-Attur biex jersaq għall-kuntratt. Iġifieri l-paraguni li bdew isiru kienu ma' konvenju li ma kienx għadu validu iżda għall-kuntrarju kien waqa', tant li li kieku l-konvenuti għoġobhom iwaqqgħu l-kawża, l-Attur ma kienx ikollu saħħa fil-liġi biex iġiegħlhom jersqu għall-kuntratt finali għaliex f'ebda ħin ma eżerċita d-drittijiet taħt artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili tant li anke Dr. Katia Mercieca kienet staqsietu jekk kienx għamel din il-proċedura. Di piu' saħansitra kien baqa' kontumaċi fil-kawża li saritlu.

31. Il-kwistjoni kollha qamet meta l-għada tal-kuntratt l-Attur mar għand in-Nutar Henry Saydon u urieh il-konvenju u l-kuntratt finali. Dan tah x'jifhem li kien sab xi diskrepanzi fost oħrajn fuq l-arja inkwistjoni. Pero' fil-verita' in-Nutar Saydon ma kienx kategoriku fil-parir tiegħu tant li jixhed li "*Il-mod kif giet deskritta l-arja li kien hemm fuq il-konvenju, ma kienx*

wiehed felici." (a' fol 47 tergo). Fl-ittra li bagħat lil Dr Michael Tanti Dougall tal-10 ta' April 2018 kompla jamplifika li l-mod kif tissemma' l-arja fuq il-konvenju "*One can argue that 'arja' refers to that of the washroom and not of the whole roof of the appartment"; in fact on the final deed the notary must have noticed this, as it is specifically stated that the 'arja' is that of the washroom, and the washroom overlies the kitchen*" (a' fol 49)(sottolinejar ta' din il-Qorti). Di fatti in-nutar Dorianne Arapa tgħid li "*Mela jiena ma narax li kien hemm diskrepanza fil-verita' minhabba l-fatt illi l-propjeta', l-oggett tal-konvenju huwa l-appartament, il-washroom imbaghad kellu l-uzu tal-bejt*" (ara a' fol 83 tergo).

32. Tul il-kawża l-Attur ukoll jgħid li hu ma kienx jaf bil-kuntratt finali kif kien miktub. Jgħid li hu ma jafx jaqra u ma jifhimx. Iżda n-nutar tispjega "*Imbaghad wara diversi laqghat sabiex nikkonkludu il-kuntratt, jiena kont bghatt abbozz ta' dan il-kuntratt li huwa ovvjament replica ta' dak li iffirmajna fit-22 ta' Awwissu. L-email jiena bghattha, u gibt jigifieri anke kopja fit-18 ta' April 2016 bghatt email lill-avukati tal-partijiet, kemm tal-kompratur u kif ukoll tal-venditur, bl-istess conditions kif qed nghid. Nerga' nghid li iffirmajna 22 ta' Awwissu*" (a' fol 83 tergo u a' fol 89, l-ittra ohra bl-abbozz li kien ukoll inbagħat fid-29 ta' Jannar 2016 a' fol 94). Dan huwa korroborat mill-avukat Katia Mercieca li tagħmilha ċara li minn dan l-abbozz ma inbidel xejn u li għaddiet kopja tiegħu lill-Attur u anke spjegatulu. Tikkonferma li dan l-abbozz huwa identiku għal dak li eventwalment ġie iffirmat (a' fol 227). Dwar id-dritt tal-venditur li jiżviluppa

l-arja n-nutar tispjega hekk: "*Issa ma kien hemm l-ebda, fl-ebda mument ma kien hemm dizgwid fuq klawsola 11. Kulhadd kien jaqbel ma' dak l-abbozz. Jiena l-abbozz ghaddejtu hafna qabel ma ppublikajna ghall-fatt dejjem konna qeghdin nahsbu li ha nikkonkludu qabel*" (a' fol 85).

33. Aktar minn hekk lttra ta' Dr. Katia Mercieca lin-nutar kjarament timplika li l-arja kellha tibqa' tal-venditur "*if purchaser retains right of ownership over air space how can vendor build over it and 'guarantee an identical washroom to that already existing'?*" (a' fol 125 tergo). Dan jindika ċar, li l-Attur kien qiegħed jirrikonoxxi li l-arja ma kienitx ser tkun tiegħu, iżda li l-preokkupazzjoni tiegħu kienet li jkollu din il-washroom f'każ li l-konvenut jibni l-arja. Fil-fatt fit-test malti il-frażi bl-ingliż f'din l-ittra tirrifletti dak li tniżżel fi klawsola 11 tal-kuntratt ta' trasferiment.

34. Fl-aħħar nett il-Qorti tħoss li għandha tirreferi in extenso għal dak li xehdet Dr. Katia Mercieca, li apparti kellha kull interess tal-klijent f'dawn il-proċeduri xehdet b'kuxjenza u onesta` kbira meta qalet hekk:

"*Issa nixtieq nispecifika wkoll Sur Imhallef, li hija importanti hafna. Meta kien gie ghandi b'dan il-konvenju, kienet cara li dan kien qed jixtri appartament u washroom u niftakar ghedtlu ghandek l-arja tal-washroom Geofrey ghaliex ghandek l-arja relattiva, Qalli iva, l-appartament u l-washroom. Igifieri qatt ma kien hemm issue, l-issue kienet kemm ha jhallas, meta ha jersaq u l-kundizzjonijiet biex nipprovaw insalvaw il-kuntratt. Igifieri d-deskrizzjoni tal-propjeta' mill-bidu sal-ahhar qatt ma kienet issue. U dejjem kienet cara li kien hemm l-appartament u issa*

nispjega ghax kien hemm laqgha ohra, <u>li harget cara hafna, l-appartament, il-washroom u l-arja tal-washroom</u>." Mistoqsija jekk kienitx taf x'fih il-konvenju wiegbet "*Iva. Qrajtu kemm-il darba jigfieri iva. U anke meta iddiskutejnieh meta gie quddiemi niftakar car meta qed naqrahulhom. Ghedtlu ha tixtri l-appartament ghax hu kien qalli li ha jixtri l-appartament. <u>Ghedtlu l-appartament u l-washroom. U jien ghidtlu ghandek mieghu l-arja mieghu wkoll tal-washroom</u>. Iva igfieri kienet cara*." (a' fol 224 tergo u 225). Ne plus ultra.

35. Tant kien jaf li l-arja kienet tal-washroom biss li kien hemm mumenti fejn saħansitra ried iċediha kontra l-parir tal-avukat tiegħu (a' fol 229, 230, 296, 297 u ara email tal-21 ta' Marzu 2016 a' fol 342F). Kien saħansitra vvaluta l-arja tal-washroom fl-ammont ta' €10,000 (a' fol 229 u 229 tergo). Minkejja dan kollu in kontro eżami l-Attur jgħid li xtara mhux biss l-arja tal-appartament tiegħu iżda tal-appartamenti kollha! (a' fol 260 tergo u 261).

36. Apparti dan kollu fix-xhieda tiegħu l-Attur għandu diversi diskrepanzi bħal meta filwaqt li fl-affidavit tiegħu jgħid li Dr. Katia Mercieca keċċiet lill-partner tiegħu 'l barra mill-kamra biex reġgħet sejħitilha wara (a' fol 41 para 53) meta din tgħid li għalkemm qaltilha biex titlaq 'l barra ħi ma ħarġitx anzi tgħid li "*I'm stay with room with Notary Arapa* "(a' fol 68 tergo u fol 69). Bħal meta qal li l-konvenju ġie imġedded (supra) jew li l-avukat tiegħu ma qaltlu b'xejn meta Dr. Katia Mercieca tixhed li qratulu u spjegatulu qabel ma sar il-kuntratt. Il-Qorti b'għajnejha magħluqa temmen il-verżjoni tal-Avukat.

37. Għalhekk fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ma tistax kif qatt tista' tilqa' l-ewwel żewġ talbiet Attriċi.

38. Fl-aħħar nett irid jingħad li dan kollu jfisser li din il-Qorti l-anqas ma tista' tilqa' it-tielet talba Attriċi u dan għar-raġunijiet diġa' spjegati fil-parti prejambulari tal-konsiderazzjonijiet.

39. Kwantu għall-konvenut Victor Magro, hu għandu jibqa' fil-ġudizzju stante li l-mod kif inhuma l-aggravji tal-Attur dawn jirrigwardawh u di piu' qua soċju u direttur tas-Soċjeta' konvenuta hu dejjem jibqalgħu interess fl-aspett ekonomiku tal-pretensjonijiet tal-Attur kontra s-Soċjeta' konvenuta.

Decide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti.

Tiċħad it-talbiet Attriċi.

Spejjes tal-Kawża għall-Attur.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur