MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 497/2004/1

Mario Buttigieg

v.

Pauline Gauci

Il-Qorti:
PRELIMINARI:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' Lulju, 2004 l-attur ippremetta illi in forza ta' kuntratt pubbliku in atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat 16 ta' Marzu 1987, hawn anness markat Dok A,

l-attur kien ittrasferixxa lill-konvenuta b'titolu ta' enfitewsi temporanju ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena l-mezzanin bl-isem ta' 'Mirage' bla numru fit-Triq is-Sidra, Swieqi San Giljan sovrappost ghal beni ta' terzi, konfinanti min-nofsinhar mat-triq, mill-Lvant ma' beni ta' Joseph Sammut u mill-Punent ma' beni tal-aventi kawza ta' C. J Galea Ltd bil-komunjoni mal-*maisonette* sottostanti tal-komunikazzjoni tad-drenagg u bis-servituijiet li jirrizultaw mill-pozizzjoni tieghu; illi dan l-istess kuntratt ta' trasferiment taht it-titolu precitat kien afflitt minn vizzju tal-kunsens da parti tal-attur oltre minn simulazzjoni adoperata minn entrambi l-kontendenti; illi ghalhekk l-imsemmi trasferiment ghandu jigi dikjarat null u bla effett minhabba wahda jew aktar mir-ragunijiet imsemmija kif kellu jirrizulta waqt is-smigh tal-kaz;

Dan premess l-attur talab li dik il- Qorti;

"1. Tiddikjara li l-kuntratt ta' trasferiment favur il-konvenuta b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal wiehed u ghoxrin (21) sena atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat 16 ta' Marzu 1987 (Dok A) huwa null u bla effett minhabba vizzju ta' kunsens u/jew simulazzjoni skond il-kaz;

"2. Konsegwentement tordna li ghandu jigi ppubblikat ir-relattiv kuntratt pubbliku ta' rexxissjoni;

"3. Tinnomina Nutar Pubbliku u Kuraturi deputati ghal-eventwali kontumacja sabiex jidhru fuq l-imsemmi kuntratt ta' rexxissjoni ordnat minn dina l-Qorti liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat f'data, hin u lok iffissati minn din l-istess Qorti;

"4. Konsegwentement tiddikjara li l-konvenuta qeghdha tiddetjeni u tokkupa l-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

"5. Tordna lill-konvenuta tizgombra l-barra mill-imsemmi fond u kwindi tirrilaxxjah liberu u vakanti favur l-attur fi zmien stipulat u fissat minn dina l-Onorabbli Qorti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuta minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

B'nota pprezentata fid-9 ta' Awwissu, 2004 il-konvenuta eccepiet:

"1. Illi fl-ewwel lok in-nullita' tac-citazzjoni *stante* li hi ghal kollox nebuluza u dan mhux biss ghax ma hemmx indikat u specifikat x'tip ta' vizzju tal-kunsens qieghed jigi esperit fic-citazzjoni odjerna, izda aktar minhabba li huwa ghal kollox inkompatibbli li tesperita l-azzjoni abbazi tal-vizzju tal-kunsens u ta' simulazzjoni b'mod simultaneju fl-istess citazzjoni. Ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

"2. Illi subordinatament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni abbazi tal-vizzju tal-kunsens, hija *palasement perenta* u dan abbazi tal-Artikolu 1223(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur. Din l-azzjoni qeghdha tinghata b'riserva ghal kull eccezzjoni ohra li tista' titqanqal fi stadju ulterjuri u dan fid-dawl tal-mod generiku ta' kif hija postulata c-citazzjoni sa fejn jirrigwarda l-vizzju tal-kunsens;

"3. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, il-pretensjoni li l-kunsens tal-attur kien vizzjat, hija fis-sustanza nfondata peress li kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, il-kunsens tal-attur ma kienx vizzjat fis-sens kif trid il-ligi u allura t-talbiet attrici ghandhom jigu hawn ukoll michuda bl-ispejjez.

"4. Illi subordinatament ghas-sueccepit u minghajr ebda pregudizzju ghall-istess, l-attur kien ilu snin twal jghix mal-eccipjenti u sahansitra kellu tifel minnha fl-istess post u bhala padrun dirett ghal snin twal baqa' jaccetta l-hlas tac-cens tal-fond *de quo*, u allura b'ghemilu l-istess attur gie li afferma u rratifika kull ma sar u dan *ai termini* tal-Artikolu 1229 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-azzjoni ghar-rexxissjoni abbazi tal-vizzju tal-kunsens ma ghadhiex aktar esperibbli fil-ligi u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

"5. Illi kwantu jirrigwarda l-pretensjoni li l-kuntratt in kwistjoni kien simulat bla pregudizzju ghas-sueccepit, anke tali azzjoni llum hija ghal kollox perenta u dan *ai termini* tal-Artikolu 1223(2) u/jew 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u kwindi sa fejn jirrigwarda din il-pretensjoni l-eccipjenti ghandha tigi lliberata mill-osservanza tal-gudizzju.

"6. Illi subordinatament ghas-sueccepit, l-attur kien ilu snin twal jghix mal-eccipjenti u sahansitra kellu tifel minnha fl-istess post u bhala padrun dirett ghal snin twal baqa' jaccetta l-hlas tac-cens *de quo*, u allura b'ghemilu l-istess attur gie li afferma u rratifika kull ma sar u dan *ai termini* tal-Artikolu 1229 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk l-azzjoni ghar-rexxissjoni abbazi tas-simulazzjoni ma ghadiex aktar esperibbli fil-ligi u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

"7. Illi fi kwalunkwe kaz, u subordinatament ghal dak sueccepit, il-pretensjoni li l-kuntratt huwa simulat hija ghal kollox infondata peress li ma jirrikorrux l-estremi legali tal-ligi li abbazi taghhom tista' tigi stabbilita s-simulazzjoni u ghalhekk anke f'dan ir-rigward it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

"8. Illi *dato ma non concesso* li hemm xi xorta ta' simulazzjoni, din mhix wahda assoluta izda biss relattiva u dan, kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza u ghalhekk ma hemmx lok ghar-rexxissjoni mitluba fic-citazzjoni attrici;

"9. Illi finalment jigi dikjarat li l-eccezzjonijiet kollha fuq imsemmija qeghdin jinghataw b'riserva cara ghal kull eccezzjoni ohra li tista' tigi sollevata fi stadju ulterjuri meta jigu ccarati u specifikati l-pretensjonijiet generici avvanzati fic-citazzjoni odjerna, jekk ikun il-kaz, fid-dawl tal-ewwel eccezzjoni moghtija."

IS-SENTENZA APPELLATA.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-3 ta' Ottubru, 2007 billi wara li laqghat it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjonijiet tal-konvenuta, cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra tieghu u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"F'din ic-citazzjoni l-attur qed jitlob li jigi dikjarat null il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja li gie koncess lill-konvenuta ghal 21 sena fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat 16 ta' Marzu 1987 Dok A a bazi tal-fatt li l-kunsens tieghu kien vizzjat kif ukoll li jezistu elementi ta' simulazzjoni.

"Fin-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tieghu l-attur iccara li hu qed jibbaza l-argument principali tieghu fuq il-vizzju tal-kunsens minhabba zball u mhux fuq simulazzjoni u dana in segwitu ghall eccezzjoni u osservazzjoni tal-konvenuta li l-attur ma jistghax jghid li kien hemm vizzju ta' kunsens bazat fuq zball fuq is-sustanza tal-oggett tal-kuntratt u fl-istess hin jipprova jimpunja l-kuntratt a bazi ta' simulazzjoni, meta f'kaz ta' simulazzjoni, wiehed ikun jaf ezattament x'inhu l-oggett tal-kuntratt.

"Jigi rilevat ukoll f'dana l-istadju li ghalkemm l-attur isostni li l-kuntratt in kwistjoni hu null *ab initio* billi dan ma giex preparat u spjegat lill-partijiet minn Nutar, fil-fatt, apparti li l-attur ma ppruvax dak li gie jallegat f'dan ir-rigward, jirrizulta li f'dina c-citazzjoni l-attur mhux qed jattakka l-validita` tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt taht il-Kap 55 imma qed jitlob in-nullita` minhabba vizzju tal-kunsens. Ghalhekk l-unika raguni li fuqha l-attur jista' jattakka l-kuntratt in kwistjoni b'din ic-citazzoni hi dika imsemmija minnu dwar vizzju tal-kunsens bazat fuq zball.

<u>"Ligi</u>

"Skond il-Ligi l-Artikolu 975(1) tal-Kapitolu 16 jippreciza li "*l-izball dwar <u>il-fatt</u> ma jgibx in-nullita` hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim*." Fuq dan il-gurisprudenza taghna hi cara billi tirritjeni illi,

biex jinvalida ftehim, l-izball irid ikun **sostanzjali u skuzabbli**.

“Fis-sentenza fl-ismijiet “Spiridione Cauchi –vs- Amalia Borg et”, Appell, 11 ta’ Gunju 1992 gie rimarkat illi ghalkemm l-izbalji ta’ natura soggettiva kkondizzjonaw il-kunsens “dawn ma jikkostitwux l-izball oggettivizzat li jirrigwarda s-sustanza, l-identita` preciza, **il-kwalita` intrinsika ta’ l-oggett,** li huwa l-izball li l-ligi tirrikonoxxi bhala l-element li effettivament jannulla l-kunsens mehtieg ghall-validita` ta’ kull kuntratt.”

“Gie ritenut ukoll illi l-izball irid ikun ukoll **determinanti** jigifieri li minghajru l-parti li tkun ikkuntrattat taht l-izball ma kienetx taghti l-kunsens kieku kienet taf il-verita` (“Michael Cachia –vs- Dr. Frank X. Vassallo”, Appell Civili, 20 ta’ Ottubru 1961).

“Inoltre biex l-izball ikun skuzabbli irid ikun kawzat mill-fatt tal-parti l-ohra. Ma huwiex zball skuzabbli dak li wiehed jaqa’ fih meta l-fatti li ghalihom jirreferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli (“Annunziata Busuttil –vs- Salvatore Busuttil”, Prim’ Awla, Qorti Civili, 23 ta’ Novembru 1966).

“<u>Fatti</u>

“Jirrizulta mill-provi prodotti li fil-1985 l-attur kien dahal f’relazzjoni mal-konvenuta li minnha kellu tifel. Il-konvenuta kienet marret toqghod ma’ l-attur u kienet hadet b’cens minghandu il-post fejn kienu jabitaw flimkien fis-Swieqi. Hi baqghet f’din ir-relazzjoni ma’ l-attur minn 1987 sal xi 2000 meta nqala l-inkwiet bejnithom u l-attur ippretenda li l-konvenuta tivvaka mill-post li hu jghid li qatt ma ghadda lill-konvenuta.

“<u>Kontestazzjoni</u>

“L-attur qed jikkontendi li mill-provi prodotti jirrizulta li huwa ma kienx konsapevoli min-natura u sinifikat legali tal-kuntratt li huwa kien iffirma ghan in-Nutar mal-konvenuta, u li kieku kien jaf, ma kienx jaghti l-kunsens tieghu ghal tali koncessjoni. L-attur jghid li hu ma kienx

ser jinvesti ammont sostanzjali ta' flus biex jixtri u jirranga l-post u imbaghad wara ftit ta' zmien jaljenah bix-xejn lill-konvenuta.

"Min-naha l-ohra l-konvenuta ssostni li l-attur ma gabx provi univoci u konkluzivi biex juri li hu gie indott fi zball. Hi tikkontendi li dan ma kienx semplici negozju li bih wiehed jixtri post minghand iehor imma kien hemm involuta relazzjoni intima personali bejn persuna u ohra li kienet il-bazi tan-negozju li sar. Il-konvenuta kienet toqghod il-Gzira ma' uliedha u marret toqghod ma' l-attur is-Swieqi ghax riedha toqghod mieghu u ghalhekk riedet sigurta' fuq il-post qabel titlaq il-post li kellha. Il-konvenuta tirritjeni li l-attur kien jaf x'kuntratt kien se jiffirma tant li qabel in-Nutar Schriha (li ghandu l-attur mar ha parir) kien diga` spjegalu x'kien ifisser dak li riedu jaghmlu u ghalkemm qallu li kien kontra l-attur accetta li jmur ghand nutar iehor biex jaghmel l-istess haga li n-Nutar Schriha qallu li kien kontra taghha.

"Il-konvenuta tirritjeni ukoll (fit-tieni eccezzjoni taghha) li l-azzjoni attrici hija perenta a bazi ta' l-Artikolu 1223(1) Kap 16 billi ghaddew aktar minn sentejn minn meta l-attur setgha jezercita l-azzjoni. Inoltre l-attur kien irratifika kull ma sar u dan a termini ta' l-Artikolu 1229 Kap 16.

"<u>Konsiderazzjonijiet</u>

"<u>Vizzju ta' kunsens</u>

"Dwar l-ilment principali ta' l-attur li hu gie indott fi zball meta ffirma l-kuntratt ta' cens li bih ghadda l-post lill-konvenuta, jirrizulta li qabel ma sar dan il-kuntratt, il-konvenuta, li kienet tghix ma' l-attur, uriet ix-xewqa taghha lill attur li hija riedet li l-posizzjoni legali taghha tigi salvagwardata biex ma titkecciex mill-post jekk jinqala xi haga lill-attur. Ghalhekk l-attur kien jaf x'riedet il-konvenuta u meta mar ghand in-Nutar Schriha biex jiehu parir fuq dak li riedu jaghmlu, in-Nutar fetahlu ghajnejh u qallu li ma kienx jaqbillu jaghmel dak it-tip ta' kuntratt u ma

ghamilulux. Minkejja dan il-parir, l-attur accetta li jmur mal-konvenuta ghand Nutar iehor biex jaghmel l-istess haga li n-Nutar Schriha kien qallu li ma kienx jaqbillu jaghmel. L-attur stess fix-xhieda tieghu jaccetta li hu mar ghand in-Nutar Bonello De Puis ghall istess raguni li ghaliha kien mar ghand in-Nutar Schriha (ara fol 77).

"Dan ifisser li l-attur kien jaf x'riedet il-konvenuta u ghal x'hiex kienu sejrin ghand in-Nutar Bonello De Puis. Il-konvenuta tghid li huma qalu lin-Nutar x'kienet l-intenzjoni taghhom u ghamlu l-kuntratt. L-attur isostni *invece* li ma kien sar ebda diskors bejniethom dwar dak li kellu jigi miftiehem, il-karti kienu lesti, in-nutar qara d-dokument u talabhom biex jiffirmawh. Ighid li fl-ebda hin ma gie spjegat lilu l-kontenut u lanqas is-sustanza u l-konsegwenzi legali tad-dokument li ffirmaw. Wara hafna snin (ezattament meta spiccat ir-relazzjoni bejnu u l-konvenuta) irrizultalu li hu kien ghaddha il-mezzanin lill-konvenuta. L-attur jghid li hu ma kellu ebda ntenzjoni li jiffirma ghal dak li kien hemm miktub u li kieku gie spjegat lilu sewwa x'ifisser kuntratt ta' enfitewsi zgur li ma kienx jiffirmah.

"Jirrizulta mill-provi li fil-fatt in-Nutar Bonillo De Puis (ara xhieda tieghu) kien spjega lill-partijiet il-kontenut tal-kuntratt wara li kien qrahulhom bhal ma dejjem jaghmel. L-attur isostni l-kuntrarju. Il-Qorti taqbel li n-Nutar spjega l-kuntratt lill-partijiet u li jekk l-attur iffirma l-kuntratt meta, kif qed jghid, ma fehemx il-kontenut tal-kuntratt, it-tort kien tieghu biss u mhux tan-Nutar. Hu messu staqsa lin-Nutar biex jispjegalu dak li kien qed jigi moqri u jekk ma fehemx ma messux iffirma. L-attur xehed li hu ma talabx spjegazzjoni minghand in-Nutar De Puis, ghalhekk *qui sua culpa damnum sentit non videtur damnum sentire.* L-attur ma gie indott f'ebda zball u dak li sar kien facilment accertabbili u ghalhekk mhux skuzabbili. Il-Qorti tirrileva li kif l-attur ha parir u talab spjegazzjoni minghand in-Nutar Schriha qabel u wara dana l-kuntratt, hu setgha ghamel l-istess haga ghand in-Nutar Bonello De Puis. Jirrizulta wkoll li ghalkemm l-attur jghid li hu kien gdid ghal Malta, pero` jirrizulta li ma kienx l-ewwel kuntratt li kien ghamel.

“Il-Qorti hi konvinta li l-attur fil-fatt kien jaf ghal x’hiex kien mar ghand in-Nutar Bonello De Puis u ghal x’hiex kien qed jiffirma. Ghalkemm l-attur jghid li hu ma kienx fehem il-kontenut tal-kuntratt, fl-istess hin jghid li hu ffirma ghax kien imgieghel mill-konvenuta ghalhekk jaghti lil wiehed x’jifhem li effettivament hu kien jaf x’kien fih il-kuntratt, imma ffirma mhux ghax ma fehemx imma ghax kien imgieghel. Il-Qorti tirrileva li l-attur mhux qed jibbaza t-talba tieghu ghal annullament tal-kuntratt a bazi ta’ nuqqas ta’ kunsens minhabba vjolenza jew pressjoni morali fuqu, imma minhabba zball. Il-Qorti thoss li l-attur kien jaf x’qed jaghmel u dan jirrizulta wkoll minn band’ohra fix-xhieda tieghu fejn jghid ghaliex kien iffirma l-kuntratt u r-raguni ma kienx minhabba zball jew ghax gie imgieghel imma billi r-relazzjoni tieghu mal-konvenuta kienet tajba. Hu xehed hekk: “Peress illi f’dak iz-zmien ir-relazzjoni ta’ bejnietna kienet ghadha friska u ma xtaqtx nitlifha (lill konvenuta) u anke sabiex inzomm il-kwiet ta’ bejnietna, ghedtilha kontra qalbi li kont lest immorru ghand xi hadd legali biex nara kif nista u nikkuntentaha…”. Dak iz-zmien hu ghamel l-oggett b’imhabba.

“Il-Qorti tirrileva wkoll li ma jirrizultax pruvat (mill-attur) li kien hemm xi ftehim li l-konvenuta toqghod fil-post b’tolleranza jew li hija kellha tirrilaxxja l-post jekk ir-relazzjoni ta’ bejnithom tispicca.

“Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li ma giex pruvat li l-kunsens ta’ l-attur kien vizzjat minhabba xi zball kif allegat minnu.

“<u>Ratifika</u>

“Apparti dak li gie konkluz dwar it-talba ta’ l-attur, il-Qorti hi tal-fehma wkoll li l-azzjoni attrici hija perenta a bazi ta’ l-artikolu 1223(1) tal-Kap 16.

“Skond dan l-artikolu z-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghodd biss, fil-kaz ta’ vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta’ zball, ta’ eghmil doluz, jew ta’ kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

"Jirrizulta mill-provi li wara li sar il-kuntratt ta' cens in kwistjoni l-konvenuta bdiet thallas ic-cens u l-attur kien jaghmillha ricevuti (ara dokti ezibiti fil-process a fol 83 et seq). Dawn l-ircevuti ma gewx kontestati mill-attur li jaccetta li hu kien jiffirma l-ircevuti izda jghid li l-konvenuta qatt ma hallset xejn. Il-konvenuta kkonfermat li kienet thallas ic-cens. Tghid li ghal bidu il-post kien fih sular wiehed imbaghad bnew sular iehor biex jakkomodaw l-istudenti u bil-flus li gabru mill istudenti hi kellha nofs u bihom hallset biex tkompli l-post. Tghid li kien hemm okkazzjoni meta mill ammont tac-cens l-attur kien jaqbad xi haga u jaghtihomlha biex tixtri xi haga lit-tifel li kellhom flimkien. Il-Qorti ghalhekk tikkonkludi li ghandha taccetta dawn l-ircevuti bhala legalment validi bil-konsegwenzi legali li jgibu maghhom.

"Jirrizulta illi l-kuntratt in kwistjoni sar fil-1987 u sas-sena 2000 l-attur kien ghadu qed jaccetta c-cens minghand il-konvenuta u ghalhekk il-posizzjoni bejnithom kienet tirrifletti dak li kien gie miftiehem bejnithom fil-kuntratt in kontestazzjoni. Kien biss meta spiccat ir-relazzjoni ta' bejniethom li l-attur ma accettax aktar li jaccetta l-hlas u talab li l-konvenuta tizgombra. Dak li kien kuntent bih l-attur meta r-relazzjoni mal-konvenuta kienet tajba, ma baqax kuntent bih snin wara. L-attur jghid li kien f'dan il-perjodu, meta nkisret ir-relazzjoni, li hu nduna bl-import legali ta' kuntratt li kien ghamel fin 1987.

"Hija rilevanti s-sentenza fl-ismijiet 'Louis Soler v. Nazzareno Vassallo' (PA. 20.06.2002) li rriteniet illi:

"*L-agir ta' persuna ghandu jkun konformi mal-posizzjoni li dik il-persuna trid tiehu fil-kuntest u jekk dak l-agir ikun ambigwu jew mhux konformi mal-posizzjoni rigida li dik il-persuna trid tiehu, ma tistax aktar isserrah fuq dik il-posizzjoni rigida li ma tkun konformi mal-agir taghha*."

"Insibu dan il-kuncett rifless kemm fid-dritt kif ukoll fil-gurisprudenza taghna. Hekk per ezempju issir riferenza ghall-artiklu 1229 tal-Kodici Civili dwar ratifika ta' obbligazzjoni li kontra taghha l-ligi taghti l-jedd ta' l-azzjoni jew l-eccezzjoni ta' rexissjoni minhabba nullita'. Dan l-

artikolu jipprovvdi li bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan, it-twettiq jew ir-ratifika jistghu jsiru tacitament bl-esekuzzjoni volontarja ta' l-obbligazzjoni li kontra taghha l-ligi taghti l-azzjoni ta' rexxissjoni, jew b'xi att iehor li juri l-intenzjoni li jinghata effett ghall-obbligazzjoni.

"Illi fil-kaz in ezami l-attur accetta u rratifika l-obbligazzjoni li kien assuma meta ffirma l-kuntratt in kwistjoni. Hu kien jaccetta l-hlas tac-cens minghand il-konvenuta u ghalhekk kien irratifika kull ma sar. Skond l-attur hu nduna bl-izball fit-2000 mentri l-kawza giet prezentata fit-2004 ghalhekk oltre s-sentejn prevvisti mill-ligi. Mill-provi migbura jirrizulta li kienu gew skambjati ittri bejn l-avukati fuq il-kwistjoni fil-2001 u l-ahhar ircevuta ta' cens kienet fit 2000. Ghalhekk il-perjodu ta' sentejn kien ghadda. Dana kollu pero' kieku l-Qorti kellha taccetta li attur sar jaf bis-sinifikat tal-kuntratt fit-2001 u mhux qabel."

<u>L-APPELL TA' L-ATTUR.</u>

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u b'rikors pprezentat fit-18 ta' Ottubru, 2007 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tiddeciedi dan il-kaz billi takkolji l-odjern appell, kwindi thassar u tirrevoka ghal kollox is-sentenza imsemmija, tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta u konsegwentement ghalhekk tilqa' t-talbiet kollha tal-attur kif mitluba, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta.

Il-konvenuta pprezentat risposta ghall-appell ta' l-attur fejn, apparti allegazzjonijiet dwar il-vessatorjeta` ta' dan l-appell, talbet li s-sentenza tigi kkonfermata fl-intier taghha billi hija gusta.

<u>IKKUNSIDRAT:</u>

F'dawn il-proceduri l-attur qed jitlob li kuntratt ta' subenfitewsi temporanja ppubblikat minn Nutar Dr. George Bonello Du Puis fis-16 ta' Marzu, 1987 jigi dikjarat null billi affett minn vizzju tal-kunsens da parti ta' l-istess

attur kif ukoll minhabba allegata simulazzjoni taz-zewg partijiet involuti fil-kuntratt. Waqt il-proceduri quddiem l-ewwel Qorti, kif irrilevat l-istess Qorti fis-sentenza appellata, l-kawzali tas-simulazzjoni giet imwarba, tant hu hekk li ir-rikors ta' l-appell jittratta biss l-aspett tal-vizzju tal-kunsens.

Il-koncessjoni in kwistjoni kienet saret billi l-attur, li dak iz-zmien tal-kuntratt kellu relazzjoni intima mal-konvenuta, kien ikkonceda lill-konvenuta l-fond "Mirage" Triq Is-Sidra, Swieqi San Giljan ghal perijodu ta' wiehed u ghoxrin sena. Dan kien sar billi l-attur ried jipprotegi lill-konvenuta fid-drittijiet ta' abitazzjoni fl-imsemmi fond billi din kienet telqet mid-dar taghha u marret tghix mal-attur u peress li, fl-assenza ta' xi titolu, l-istess konvenuta kienet tibza li, jekk jigri xi haga lill-attur, bintu, minn zwieg iehor, kienet tkeccija mill-post.

Ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti damet ghal zmien twil u matul dan il-perjodu jidher li l-konvenuta kienet ukoll thallas ic-cens lill-attur skond ma jixhdu diversi ricevuti li gew ezebiti in atti. Meta, pero`, r-relazzjoni ma baqghatx tajba ghal habta tas-sena 2000 l-attur talab lill-konvenuta biex tivvaka l-post izda din irrifjutat u strahet fuq id-drittijiet moghtija lilha bil-kuntratt fuq imsemmi.

Issa l-attur isostni li l-att in kwistjoni huwa null billi qatt ma kienet l-intenzjoni tieghu li jikkoncedi l-fond imsemmi b'titolu ta' enfitewsi lill-konvenuta ghalkemm ried jaghmel xi haga biex jipprotegijha fl-uzu tal-imsemmi fond. Huwa jghid li meta mar ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt ghand in-Nutar Bonello Du Puis hadd ma spjegalu xejn, u huwa kemm iffirma. Din l-allegazzjoni hija michuda mill-istess Nutar u mill-konvenuta. Apparti dan, huwa inverosimili li l-attur ma kienx jaf x'qieghed jiffirma billi jirrizulta li qabel ma marru ghand in-Nutar Bonello Du Puis il-kontendenti kienu marru ghand in-Nutar Joseph Scriha, li kien maghruf mal-attur billi kien ippubblika l-att ta' l-akkwist tal-istess fond, u dana, meta spjegawlu ezattament x'riedu jaghmlu, ta parir kuntrarju lill-attur billi ma kienx fl-interess tieghu li jaghmel dak li kien qed jigi suggerit. F'dak il-mument ghalhekk jidher ovvju li l-attur kien jaf ezattament

bl-import tal-kuntratt propost. Kien ghalhekk ukoll konxju minn dak li gie pubblikat minn Nutar Bonello Du Puis billi, kif jghid l-istess attur, huma marru ghandu ghall-istess raguni li kienu marru ghand in-Nutar Scriha.

Mill-ircevuti ezebiti jidher ukoll li ghall-perjodu twil u cioe` bejn l-1987 u is-sena 2000 l-attur kien jaf x'kien jinvolvi l-kuntratt li kien ghamel mal-konvenuta billi kien jirrilaxxa ricevuti ghall-hlas tac-cens. F'dan il-kuntest huwa ghal kollox irrilevanti, jekk, kif isostni l-attur, il-konvenuta qatt ma ghamlet dawn il-pagamenti – fatt ikkontestat mill-istess konvenuta. L-ircevuti jitkellmu wahedhom u huma xhieda tat-titolu li kienet tivvanta l-konvenuta, u liema titolu kien, kif mahsub mill-bidu nett, jipproteggi lill-istess konvenuta minn xi theddida ta' zgumbrament minn bint l-attur.

Dwar dan l-aspett tal-kwistjoni jidher li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament tajjeb kemm f'dak li jikkoncerna l-fatti tal-kaz u kemm fir-rigward ta' l-aspetti legali in meritu u din il-Qorti ma tara ebda necessita` li terga tirrepeti dak li gja` inghad b'mod tant car mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li l-aggravju tal-attur dwar il-vizzju tal-kunsens mhux gustifikat.

<u>IKKUNSIDRAT:</u>

Dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni attrici jidher ukoll li s-sottomissjonijiet tal-appellant mhux gustifikati. Infatti, u dan qed jinghad apparti l-fatt kif hawn fuq spjegat li jidher ovvju li l-attur qatt ma kellu vizzju tal-kunsens fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt *de quo*, anke jekk ghal grazzja tal-argument l-attur sar jaf biss bl-*import* ta' dak li kien iffirma fi zmien futur, certament l-attur sar konxju ta' dak li kien iffirma xi zmien wara li l-konvenuta rrifjutat li tohrog mill-post u dan kien fis-sena 2000 mentri l-azzjoni odjerna giet intavolata tardivament fis-sena 2004; b'hekk kien skada it-terminu ghall-prezentata tac-citazzjoni bazata fuq

vizzju tal-kunsens. Dan l-aggravju ghalhekk ukoll mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell interpost mill-attur qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta’ dan l-appell jithallsu mill-istess attur appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------