MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 67/2007/1

John u Jacqueline konjugi Mizzi

Vs

Is-socjeta With It Limited u Helen Grech.

Il-Qorti;

F’din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni ta’ l-ammont li hu dovut lill-atturi bhala kera tal-fond 40C, Triq il-Palma, Victoria, Ghawdex u li li l-konvenuti jigu kundannati jhallsu solidalment dik is-somma li tigi likwidata. Dan wara li ppremettew li fl-24 ta’ Dicembru 2004 il-fond gie mikri lis-socjeta konvenuta ghall-perjodu ta’ 15 il-sena u fuq il-ftehim il-konvenuta Helen Grech dehret bhala garanti solidali. Sussegwentement, fit-3 ta’ April 2006 il-kumpannija konvenuta ma komplitx topera n-negozju minn gewwa dan il-fond u l-atturi nghataw lura c-cavetta tal-fond. Skond l-istess ftehim il-kumpannija konvenuta obbligat ruhha li zzomm il-fond ghall-perjodu

minimu ta’ sentejn, u wara kellha l-jedd li tittermina l-kirja wara li taghti avviz ta’ tlett (3) xhur. Inoltre, is-socjeta konvenuta naqset milli thallas l-iskadenza ta’ kera li kienet dovuta fl-ahhar ta’ Frar 2006 u l-iskadenzi ta’ wara. Min-naha taghhom l-atturi nvokaw klawzola numru 6 tal-ftehim u tterminaw il-kirja peress li l-inkwilina naqset milli thallas zewg skadenzi succcessivi. L-atturi taw avviz ta’ dan permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fid-19 ta’ Settembru 2006 u fiha talbu wkoll il-hlas ta’ l-iskadenzi mill-1 ta’ Frar 2006 sa l-ahhar ta’ Frar 2021.

Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fil-31 ta’ Lulju 2007 (fol. 13) il-konvenuta Helen Grech qalet li:-

1. Fl-ewwel lok ghandha ssir korrezzjoni fir-rikors guramentat fl-intestatura tal-qorti peress illi kif inhi intestata l-qorti ma huwiex korrett.

2. Fil-mument li ffirmat l-iskrittura cioe f’Dicembru, elfejn u erbgha (2004) il-konvenuta ma kienitx f’kundizzjoni mentali stabbli li taghraf u tifhem dak li kienet qieghda tiffirma u l-konsegwenzi tieghu.

3. Illi fit-tielet lok Helen Grech qatt ma kienet taf x’qieghda tiffirma u qatt ma giet spjegata dak li kienet qieghda tiffirma u l-konsegwenzi tieghu.

4. Illi l-kuntratt ta’ l-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Dicembru elfejn u erbgha (2004) li fuqu hi bazata din il-kawza huwa wiehed null stante illi kull ma giet iffirmata minnu f’dik il-gurnata kien l-ewwel pagna tieghu biss.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe obbligazzjoni illi setghet ezistiet giet terminata mat-terminazzjoni tal-kirja li sehhet bil-kunsens taz-zewg partijiet kontraenti inkluz bil-kunsens ta’ l-atturi. Ma huwiex koncess lill-atturi illi wara illi jaccettaw it-terminazzjoni tal-kirja ikomplu jippruvaw jinfurzaw obbligazzjonijiet li talvolta setghu kienu naxxenti mill-iskrittura ta’ kera.

6. Illi anke minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma jistghu qatt jinfurzaw il-provvedimenti tal-klawsola

numru sitta tal-ftehim ta' kera stante illi l-ittra ufficjali ta' Settembru elfejn u sitta (2006), ma giet qatt notifikata la lill-WITH IT LIMITED u lanqas lill-esponenti.

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-aghar ipotesi l-ittra mibghuta minn WITH IT LIMITED f'Dicembru elfejn u hamsa, (2005), kellha u ghandha tigi interpretata bhala terminazzjoni tal-kirja wara l-perjodu ta' sentejn *di fermo* u jekk *dato sed non concesso,* hemm xi haga li hija dovuta, din hija biss l-ammont ghal-ewwel sentejn illi minnhom jirrizulta li thallset l-ewwel sena.

8. Illi finalment ta' min jinnotta illi fit-talbiet attrici dawn qed jitolbu illi tigi likwidata l-kera u mhux xi ammont iehor in linea ta' penali. Ghaldaqstanti l-esponenti tissottometti illi l-kera kienet kollha imhallsa u ai termini tat-talbiet attrici, hija bhala garanti ta' WITH IT LIMITED ma ghandha thallas xejn.

9. Illi ghalhekk id-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta guramentata prezentata minn With It Limited fl-1 ta' Awwissu 2007 (fol. 15):

1. Fl-ewwel lok ghandha ssir korrezzjoni fir-rikors guramentat fl-intestatura tal-qorti peress illi kif inhi intestata l-qorti ma huwiex korrett.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalunkwe obbligazzjoni illi setghet ezistiet giet terminata mat-terminazzjoni tal-kirja li sehhet malli l-atturi inghataw lura – cwievet tal-fond, zammew ic-cwievet, u ffirmaw dokument datat 5 ta' Mejju 2006 li rcevew, *all items fixtures and fittings* u thallsu dakinhar stess il-kontijiet tad-dawl u ilma sa dakinhar, u zammeww il-pussess tal-fond bil-fakolta li jikruha lil haddiehor.

3. Illi anke minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma jistghu qatt jinfurzaw il-provvidementi tal-klawsola numru sitta (6) tal-ftehim ta' kera stante illi l-ittra ufficjali ta' Settembru elfejn u sitta (2006), ma giet qatt notifikata lil WITH IT LIMITED.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-aghar ipotesi l-ittra mibghuta minn interpretata bhala terminazzjoni tal-kirja wara l-perjodu ta' sentejn di fermo u jekk *dato sed non concesso*, hemm xi haga li hija dovuta, din hija biss l-ammont ghal-ewwel sentejn illi minnhom jirrizulta li thallset l-ewwel sena.

5. Illi finalment ta' min jinnota illi fit-talbiet attrici dawn qed jitolbu illi tigi likwidata l-kera u mhux xi ammont iehor in linea ta' penali. Ghaldaqstant, l-esponenti tissottmetti illi l-kera kienet kollha imhallsa u ai termini tat-talbiet attrici, hija bhala garanti ta' WITH IT LIMITED ma ghandha thallas xejn.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijiet.

Rat l-atti, inkluz in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-kontendenti.

Rat il-verbal tas-seduti tal-10 ta' Gunju 2008 u 11 ta' Novembru 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-sentenza.
Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

(a) Il-konvenuta hi separata minn ma' zewgha u tbati minn *manic depression*. Bdiet relazzjoni ma' l-avukat Pace u f'Ottubru 2004 gie terminat l-impjieg taghha mal-kumpannija Gozo Channel Company Limited.
(b) L-avukat Pace kien dahal f'negozjati ma' l-atturi sabiex jikri hanut minghand is-sidien (40C, Triq il-Palma, Victoria, Ghawdex). In-negozju kellu jigi gestit mill-konvenuta.
(c) Fis-16 ta' Dicembru 2004 gie ffirmat kuntratt ta' kera bejn l-atturi u l-avukat Pace li deher *"....as director for and on behalf of With It Limited a limited liability company which is being registered in Malta within*

the next ten (10) days.....”. Sussegwentement, il-kumpannija giet registrata fit-terminu pattwit fil-kuntratt. Il-konvenuta Helen Grech iffirmat bhala garanti solidali ghall-obbligazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta[1]. Fl-24 ta’ Dicembru 2004, wara li l-kumpannija konvenuta giet registrata, il-partijiet regghu ltaqghu u ghamlu l-inzjali fl-ewwel faccata tal-ftehim fejn issa kien jinghad li l-avukat Pace qieghed jidher *“for and on behalf of Wit It Limited”*.

(d) Il-kirja kienet ghall-perjodu ta’ hmistax (15) il sena b’sehh mill-1 ta’ Marzu 2005, l-ewwel sentejn *di fermo*.

(e) In-negozju ma kienx sejjer tajjeb u l-avukat Pace iddecida li jaghlaq il-hanut. L-ahhar kera li thallset kienet ta’ Frar 2006.

(f) L-avukat Pace ipprova jsib terzi nteressati jikru l-hanut sabiex jiehdu post il-kumpannija konvenuta. Ghalkemm fil-kuntratt ma kienx hemm id-dritt ta’ sullokazzjoni jew cessjoni tal-kirja, l-atturi ma kellhomx oggezzjoni izda riedu li l-kera tkun inqas minn dik pattwita mal-kumpannija konvenuta.

(g) Fl-ahhar ta’ Marzu 2005 il-hanut tbattal. Fis-6 ta’ April 2005, Anne Marie Formosa (fuq inkarigu ta’ l-avukat Pace) halliet ic-cwievet tal-hanut fil-kaxxa ta’ l-ittri tad-dar omm il-konvenuta. Fil-5 ta’ Mejju 2006, l-attrici ffirmat dikjarazzjoni miktuba mill-avukat Pace li: *“...we have received all items fixtures and fittings re shop 40c, Palm Street, Victoria.”*. Thallas ukoll il-kont pendenti relatat mal-konsum tad-dawl u ilma.

(h) Permezz ta’ dan il-procidiment l-atturi qeghdin jitolbu l-hlas ta’ kera skond dak pattwit fil-kuntratt lokatizju kontra l-kumpannija inkwilina u l-garanti solidali.

Il-qorti ser tghaddi biex tikkunsidra l-eccezzjonijiet li nghataw mill-konvenut ghat-talba sabiex jithallsu l-kera.

2. **Korrezzjoni fl-intestatura tal-qorti**:- Fil-bidu tar-rikors guramentat jinghad: *“Fil-Qorti tal-Magistrati*

[1] *“The Surety shall stand joint and severally liable with the Lessee for the fulfillment of all obligations being assumed hereby by virtue of this private agreement in favour of the Lessors.”* (klawzola 10).

(Ghawdex) Superjuri". Effettivament l-intestatura korretta hi ***"Fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri"*** (ara **l-Ordni dwar Twaqqif ta' Sezzjonijiet tal-Qrati Civili**[2]**)**. Ghal kull buon fini l-qorti qeghda tawtorizza l-korrezzjoni f'dan is-sens.

3. **<u>In-nullita' tal-ftehim</u>**:- Il-konvenuta Helen Grech qeghda ssostni li l-ftehim ta' kera tal-24 ta' Dicembru 2004 hu null, ghaliex giet iffirmata biss l-ewwel pagna[3]. Il-kawza ta' l-atturi hi mibnija fuq dan il-ftehim. Jirrizulta li fis-16 ta' Dicembru 2004 gie ffirmat ftehim identiku bid-differenza li dakinhar bhala inkwilin deher Dr Malcolm Pace ***"....as director and for and on behalf of With It Limited a limited liability company which is being registered in Malta within the next ten (10) day, hereinafter referred to as the Lessee."***. Sa dakinhar il-kumpannija kienet ghadha ma gietx registrata. Pero' fil-perjodu ta' ghaxart (10) ijiem, il-kumpannija giet registrata. Mill-provi jidher li hemm qbil li fl-24 ta' Dicembru 2004 giet iffirmata biss l-ewwel faccata tal-ftehim li sar fis-16 ta' Dicembru 2004[4], fejn issa fil-parti preliminari tal-ftehim gie dikjarat li qieghed jidher: ***"On the second part, Doctor of laws Malcolm Pace, bearer of identity card number 596654(M) as director and for and on behalf of With It Limited, a limited liability company registered in Malta with the number C35278, hereinafter referred to as the Lessee."***.

Skond l-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili, ghandhom isiru b'att pubbliku jew skrittura privata, ***"taht piena ta' nullita"***, il-kiri ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn. Fil-kaz odjern il-kirja kienet ghal hmistax (15) il-sena b'effett mill-1 ta' Marzu 2005.

Skond l-Artikolu 78 ta' l-Att dwar Kumpanniji (Kap. 386):-

"Il-persuni kollha li jmexxu negozju jew jaghmlu ftehim taht isem jew ghan-nom ta' kumpannija li dwarha ma jkun

---

[2] S.L. 12.20.
[3] Eccezzjoni numru 4.
[4] Fol. 4.

inhareg certifikat ta' registrazzjoni taht dan l-Att, jew qabel id-data murija fic-cerfitikat tar-registrazzjoni bhala d-data li fiha dik il-kumpannija ghandha tibda ssehh, ikunu, sakemm ma jkunx mifitehem xort'ohra, ***personalment u solidalment responsabbli*** *dwar terzi ghall-atti maghmula taht dak l-isem."*.

L-Artikolu 78(3) jipprovdi:-

"Minkejja d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), in-negozji msemmija f'dak is-subartikolu ghandhom jitqiesu ***bhallikieku saru mill-kumpannija*** *ghar-rigward ta' terzi li trattaw in bona fede ma' persuni li agixxew f'isem jew ghan-nom kumpannija li dwarha ma jkunx inhareg certifikat ta' registrazzjoni taht dan l-Att, jew li ma tkunx ghadha giet fis-sehh, b'effett mid-data li fiha l-kumpannija tigi fis-sehh; izda f'dak il-kaz id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1) ma japplikawx. Il-kumpannija jkollha jedd li tkun indennizzata mill-persuni li jkunu agixxew f'isimha jew ghan-nom taghha dwar ir-responsabbiltà taghha taht dan is-subartikolu lejn l-imsemmija terzi."*.

Il-qorti ma taqbilx mat-tezi tal-konvenuta li l-kirja hi nulla ghalkemm jidher li fl-24 ta' Dicembru 2004 saru biss l-inizjali fuq l-ewwel faccata, u fir-rigward tat-tlett faccati l-ohra ntuzaw l-istess faccati li kienu gew iffirmati fis-16 ta' Dicembru 2004. Il-kirja saret bil-miktub. Il-fatt li tlett faccati mill-iskrittura kienu gew iffirmati f'data precedenti (16 ta' Dicembru 2004) ma jfissirx li hemm kirja li ma saritx bi skrittura privata. M'hemmx dubju li fis-16 ta' Dicembru 2004 saret kirja, u apparti dak li jinghad f'Artikolu 78(3) tal-Kap. 386 jista' wkoll jinghad li b'dak li sar fl-24 ta' Dicembru 2004 With It Limited ghamlet ratifika tal-kirja li saret ghan-nom taghha fis-16 ta' Dicembru 2004. L-Artikolu 78(3) tal-Kap. 386 ma jhalli lok ghall-ebda dubju li ghalkemm il-kumpannija kienet ghadha ma gietx registrata fis-16 ta' Dicembru 2004, in-negozju jitqies li sar mill-kumpannija fil-konfront ta' dawk it-terzi (fil-kaz taghna l-atturi) li agixxew in bona fede. Tant il-kumpannija hassitha marbuta bl-obbligazzjonijiet li kienu jirrizultaw mill-istess skrittura, li bdiet twettaqhom. Il-kirja hi ghalhekk valida u torbot.

4. **<u>Il-konvenuta ma kenitx f'kundizzjoni mentali li taghraf jew tifhem x'kienet qeghda tiffirma</u>**:- Mill-provi rrizulta li l-konvenuta ilha mill-1999 pazjenta tal-psikjatra Dr Anton Grech[5], u kienet giet rikoverata tlett (3) darbiet fl-isptar mentali (short stay ward) f'Ghawdex (Awwissu 2001, Awwissu 2004 u Frar 2006). Helen Grech tbati minn kundizzjoni ta' *manic depression* li hi *bipolar affective disorder*; *"Jiena nikkonferma illi min ibati b'din il-kundizzjoni jkollu zewg fazijiet. Ikun hemm fazi meta jkun ghaddej minn depression u jkun hemm fazi meta jkollu mania. Jista' jkun hemm ukoll perjodu fejn ma jkollu l-ebda wahda minn dawn iz-zewg sintomi."*. F'kundizzjoni severa ta' mania l-pazjent jista' jkun qieghed ibaghati minn *psychosis*, *"....u f'din is-sitwazzjoni l-pazjent jinqata' mir-realta'."*. it-tabib Grech ikkonferma li kien ra lill-konvenuta f'Novembru 2004; *"**Nikkonferma li dakinhar Helen kienet mentalment qeghda f'kundizzjoni tajba.** Dan kien fit-tmienja (8) ta' Novembru. F'dak il-mument Helen hadet decizjoni li twaqqaf il-kura. Dan ifisser li ma baqghetx tiehu l-pilloli. Ergajt rajtha fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru ta' l-istess sena. Mentalment jien sibtha stabbli hafna u hekk ghandi miktub fir-records li qed nara quddiemi. Hadet decizjoni li ma tridx tibqa' tiehu kura, jigifieri ma tkomplix il-pilloli. Nikkonferma illi dakinhar jien tajtha discharge against medical advice. Mentalment kienet fi stat illi f'dak iz-zmien tiehu decizjonijiet[6]. Jiena ghalhekk ma stajtx napplika l-Mental Health Act. Jiena xtaqt illi mhux illi tibqa' fis-schort stay ward, imma li Helen tiehu l-pilloli li nippreskrivila jiena u dan peress illi wara certu zmien ikollha relapses, jista' jkollha relapses."*. Fil-fatt il-medicina tinghata proprju sabiex il-pazjenta ma jkollix relapse. It-tabib kompla jispjega li meta ra lill-pazjenta fid-29 ta' Novembru 2004, *"....jiena nikkonkludi illi l-probabilita' hi illi Helen setghet taghmel testment kieku riedet. Setghet taghmel anki kuntratt, pero' rrid naghmilha cara illi jiena qatt ma ghamilt assessment fuq Helen ghal*

---

[5] Ara deposizzjoni ta' Dr Anton Grech li nghatat fis-seduta tas-16/4/2008 (fol. 77).

[6] Fl-istess deposizzjoni qal li f'dan iz-zmien ma kellu l-ebda oggezzjoni li l-konvenuta tohrog mill-isptar *"....u tghix hajjitha normali. L-unika xewqa li kelli kien illi helen tiehu l-medicina biex ma tergghax ikollha relapse."*.

xi wahda minn dawn ir-ragunijiet." u li l-kundizzjoni taghha kienet *".....tali hi (recte, li) setghet taghzel, taghmel l-ghazliet li riedet."*. Sussegwentement, f'Marzu 2005 il-konvenuta kienet giet ezaminata mit-tabib Dr John Borg[7], u x-xhud kien rega' ra lill-konvenuta fit-22 ta' Gunju 2005 u kkonferma li f'dak iz-zmien kienet ghadha stabbli. Qal ukoll li kieku bejn il-bidu ta' Dicembru (2004) u Marzu (2005) il-konvenuta kienet qeghda tbati minn *"..severe stress u dahlet f'mood ta' mania jew anki hypomania, ma kinitx ser terga' tigi ghal sitwazzjoni ta' stabbilta' minghajr l-intervent u l-ghajnuna tat-tobba mill-aspett mediku."*. Ghalhekk ir-raguni tghidlek li f'dan l-istadju ma kienx hemm *relapse*, ghaliex kieku fil-visti li saru f'Marzu u Gunju, il-pazjenta ma kenitx ser tkun stabbli in kwantu ma kenitx qeghda tiehu medicina.

Mill-provi ma jirrizultax li l-konvenuta qatt kienet interdetta jew inabilitata (inkapacita' legali – ara f'dan il-kuntest is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Salvatore Psaila vs Marianna Parlar et** deciza fis-6 ta' April 1957 – Vol. XLI.ii.974). F'din il-kawza l-qorti ghamlet distinzjoni bejn l-inkapacita' legali u dik naturali; ***"Min jallega l-inkapacita` naturali ta` min ikkuntratta jehtieglu jipprova rigorozament li dak li kkuntratta, fiz-zmien tal-kuntratt impunjat, ma kellux l-uzu tar-raguni, cjoe` illi l-infermita` mentali ta` dak il-kontraent kienet kompleta u tali li teskludi fih kull volonta` u kapacita` tal-kunsens, b'mod li hu kien assolutament inkonsapevoli tal-atti li kien qieghed jaghmel. Fi kliem iehor, min jimpunja att maghmul minn persuna ohra minhabba inkapcita` naturali ta` dik il-persuna, jehtieglu jipprova li dik il-persuna kienet affetta minn infermita' mentali totali u assoluta. Jekk ikun hemm xi***

[7] *"Helen Grech has not attended out patient section for the past three (3) months. Has been recalled several times. Stopped all her psychiatric medication three (3) months ago but up to now remains mentally stable. Perfectly utimic. Dan ifisser li l-pazjent ma huwiex la depressed u lanqas qieghed f'kundizzjoni ta' mania. No signs and symptoms of mania. Not suicidal. Still in relationship with Malcolm. Has started a small clothes shop. Patient counsel to no avail. Still refuses and adamantly, to take any treatment. Dawn huma n-notament illi nizzel dak inhar Dr Borg meta ezamina lill-pazjenta fl-erbatax (14) ta' Marzu tas-sena elfejn u hamsa (2005)."* (xhieda ta' Dr Anton Grech fis-seduta tas-16 ta' April 2008).

dubju dwar din l-inkapacita', ghandha tirbah dejjem il-prezunzjoni tal-kapacita' stabbilita mil-ligi.".

M'hemmx dubju li l-oneru tal-prova qieghed fuq il-konvenuta. Kull perturbament tal-fakoltajiet mentali, diment li huma gravi u muri li jezistu fil-mument li jinghata l-kunsens, jista' jwassal ghall-ineffikacja tal-kuntratt; *"non puo' esservi negozio giuridico, non puo' esservi contratto,* ***se la persona non era capace di volere e non aveva coscienza di cio' che dichiarava."***[8]. Il-qorti, wara li kellha l-opportunita li tisma' *viva voce* lit-tabib kuranti tal-konvenuta, ma tistax tasal ghal konvinciment morali li fiz-zmien li sar il-ftehim kienet qeghda tbati minn xi mard mentali li kien jirrendiha inkapaci li tifhem x'kienet qeghda taghmel u li tiehu decizjonjiet dwar jekk kellix tidhol ghall-obbligazzjoni. Anzi l-qorti temmen li f'dan il-perjodu l-konvenuta ma kenitx qeghda tbati minn xi inkapacita psikika li tifhem l-obbligazzjoni li kienet ser tassumi. Il-konvenuta ddikjarat li *".....* ***minhabba l-kundizzjoni mentali tieghi jiena <u>qatt ma stajt</u> nevalwa l-konsegwenzi ta' dak li kont qed niffirma ghalieh*** *anke kieku ghal l-argument spjegawli ghalxiex kont qieghda niffirma......"* (fol. 44-45). Il-konvenuta kellha l-obbligu li taghti prova ta' dan, haga li fil-fehma tal-qorti ma saritx.

5. **<u>Helen Grech qatt ma kienet taf x'qieghda tiffirma u qatt ma gie spjegat dak li kienet qieghda tiffirma</u>**:- Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat fid-29 ta' Ottubru 2008, il-konvenuta *"...ssostni zball ghaliex hi qatt ma kienet taf li qed tiffirma bhala garanti. Dan l-izball kien rizultat ta' dolo ta' haddiehor"* in kwantu tghid li meta ffirmat kienet qeghda tifhem li qed tidhol ghal xi haga li kienet differenti minn dak li dahlet ghaliha. Mill-provi rrizulta li fiz-zmien li ffirmat il-ftehim il-konvenuta kienet diga' qeghda f'relazzjoni ma' l-avukat Dr Malcolm Paceu kienet minghajr xoghol[9]. Irrizulta wkoll li kien l-avukat Malcolm Pace li ghamel l-investiment sabiex jinfetah il-hanut, u mill-bidunett il-gestjoni tan-negozju kien f'idejn il-

---

[8] <u>*Introduzione alle scienze giuridiche e Istituzioni di diritto civile*</u>, Prof. Roberto de Ruggiero (1912) pagna 321.

[9] *"F'Ottubru 2004 tlift l-impjieg tieghi mal-Gozo Channel meta naqqsu n-nies."* (fol. 83).

konvenuta. Il-qorti tifhem li s-sidien riedu li peress li l-inkwilina kienet ser tkun kumpannija, fuq il-kuntratt tidher persuna bhala garanti. Mill-provi ma jirrizultax li kienu l-atturi li riedu li l-konvenuta tkun garanti. Anzi kien l-avukat Pace li ressaq lill-konvenuta sabiex tkun garanti sabiex tissodisfa l-obbligazzjonijiet tal-kumpannija konvenuta. Min-naha tieghu l-avukat Malcolm Pace jghid li ma setax jiffirma bhala garanti ghaliex qieghed fi proceduri ta' separazzjoni. Helen Grech xehedet:-

- ***"Jiena qabel ma mort fl-ewwel laqgha meta ffirmajna l-ftehim ta' kera kont naf li ser niffirma wkoll il-ftehim. Nikkonferma illi Dottor Pace qabel ma morna ghand il-konjugi Mizzi biex niffirmaw il-ftehim qalli, "Helen jekk inti m'intix se tiffirma l-ftehim, John Mizzi mhux ser jikrielna l-hanut u inti taf li jiena ma nistax niffirma ghaliex jien qieghed f'nofs separazzjoni mal-mara tieghi."*** (fol. 68);

- ***"Nikkonferma li Dottor Malcolm Pace ma qallix ghal x'hiex ser niffirma u jiena lanqas biss staqsejt. Mistoqsija mill-qorti x'inhi r-raguni ghalfejn jiena ffirmajt inwiegeb ma nafx ghal x'hiex.*** *Mistoqsija ukoll biex nghid ghalfejn jiena ma staqsejtx lil Dottor Malcolm Pace ghal x'hiex ser niffirma nwiegeb illi lanqas ma naf"* (fol. 68). Min-naha l-ohra fl-affidavit qalet li *"Dakinhar dejjem kont bl-impressjoni illi jiena qieghed niffirma bhala xhud peress illi jiena kont ser inkun il-haddiema fil-hanut."* (fol. 42), ghalkemm din il-verzjoni bidlitha fis-seduta tal-10 ta' Gunju 2008: *"Jiena nispjega li dak iz-zmien lanqas biss kont naf li l-firma li kont qeghda naghmel fuq dan id-dokument kienx bhala xhud."* (fol. 115).

- *"Jiena li kieku kont naf ghal x'hiex qeghda niffirma zgur li ma kontx ser niffirma."* (fol. 68);

- *"Nichad li l-Avukat Malcolm Pace kien spjegali x'fih il-ftehim; kieku spjegali zgur li ma kontx naccetta li niffirma l-ftehim"* (fol. 113);

- *“Nichad li Dottor Malcolm Pace kien spjegali illi jiena kont ser inkun surety fuq dan il-ftehim ta’ lokazzjoni u li jekk tonqos milli thallas il-kumpannija jiena kelli naghmel tajjeb personalment ghad-dejn tal-kumpannija.”* (fol. 114);

Il-qorti m’ghandix dubju li l-konvenuta kienet ferm ingenwa meta ffirmat il-ftehim, jekk kif tghid ma kenitx taf x’qieghda tiffirma. Wiehed mill-elementi tal-kuntratt hu l-kunsens tal-partijiet li jobbligaw ruhhom. Hu evidenti li l-konvenuta kienet herqana li jkollha xoghol u kienet entuzjazmata bil-progett li tkun qeghda tmexxi hanut tal-hwjjeg[10]. Kellha wkoll fiducja fir-ragel li ghandha relazzjoni mieghu, li min-naha tieghu xehed: *“Mrs Grech ma tantx tifhem kif imorru l-affarijiet biex isir ftehim bhal dan. Ma kellhiex esperjenza tan-negozju.* ***Jiena ghidtilha xi haga fuq fuq ghaliex kien hemm bzonn li tiffirma.****”* (fol. 48). Certament li l-avukat Pace kien jaf tajjeb x’inhuma l-obbligi li qeghda tidhol ghalihom il-konvenuta. Il-konvenuta ghamlet hazin li fdat, ghalkemm il-qorti ma tikkondividix l-agir ta’ l-avukat Pace li dak iz-zmien kien konsapevoli mill-fatt li l-konvenuta ghamlet zmien rikoverata fis-sezzjoni short stay ta’ l-isptar mentali f’Ghawdex. Min-naha tieghu messu accerta ruhu li l-konvenuta fehemet sew il-portata tal-kuntratt. Certament li ma kienx kaz li l-affarijiet jigu spjegati *“fuq fuq”* (kliem l-avukat Pace), iktar u iktar meta wiehed iqies il-kera oneruza u li kien jaf li f’kaz li n-negozju ma jirnexxiex il-garanti kienet ser tkun skoperta peress li l-kumpannija konvenuta ma kellix assi. Sahansitra l-avukat Pace jghid li, *“Jiena ma jidhirlix li ghidt lil Helen b’mod dirett illi hi se tkun garanti.”* (fol. 119) .

Fir-risposta guramentata l-konvenuta targumenta li qatt ma kienet taf x’qeghda tiffirma. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet ibbazat l-argument fuq vizzju tal-kunsens minhabba zball. Il-qorti tistqarr li l-kaz hu iktar il-kaz ta’ injoranza. Interessanti hu l-kumment ta’ Pacifici Mazzoni:

---

[10] *“Inqalghet l-opportunita tal-hanut tal-hwejjeg. Imtlejt bit-tama li l-affarijiet kienu ser jirrangaw u li kont ser naghmel xi haga li setghet tkun ghal qalbi. Ecitajt ruhhi hafna, anzi nahseb lli kont ecitata z-zejjed. Kont ser nibda nahdem, u naqla l-flus. Kont ser insib impjieg. Kelli xi haga gdida f’hiex nheda, u naqla l-flus. Kont ser insib impjieg. Kelli xi haga gdida f’hiex nheda, wara li kont spiccajt tlift l-impjieg mal-Gozo Channel. Ma kont nahseb fuq xejn aktar.”* (fol. 83).

"L'errore e' la falsa nozione di una cosa; ***differisce percio' dall'ignoranza che e' la mancanza d'ogni nozione sopra una cosa;*** *chi erra, crede sapere e s'inganna;* ***chi ignora non sa****; attalche' l'errore appare piu' grave dell'ignoranza. In diritto positivo pero' sotto la voce errore si comprende ance l'ignoranza."*[11].

Min-naha tal-konvenuta inghataw verzjonijiet differenti in kwantu qalet li:

a. Meta ffirmat kienet bl-impressjoni li qeghda tiffirma bhala xhud (affidavit - fol. 42).

b. L-avukat Pace kien qalilha li s-sidien riedu firma ohra u li l-mara tieghu ma setatx tiffirma, u li jekk ma tiffirmax hi mhux ser isir in-negozju.

c. Meta ffirmat ma kenitx taf ghalfejn qeghda tiffirma (seduta tal-10 ta' Gunju 2008), u li *"....dak iz-zmien* ***lanqas biss kont naf li l-firma li kont qeghda naghmel fuq dan id-dokument kienx bhala xhud."*** (fol. 115).

L-Artikolu 976 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa fuq ***is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim.*** *"*.

Il-gurista Pothier isostni li l-izball hu l-ikbar vizzju tal-kuntratti in kwantu jiddependi mill-kunsens tal-partijiet, u ma jistax ikollok il-kunsens meta l-parti tkun hadet zball fuq l-oggett tal-kuntratt: *"****Si quelqu'un entend me vendre une chose, et que j'entende la recevoir a titre de pret ou de present, il n'y a en ce cas ni vente, ni pret, ni donation****. Si quelqu'un entend me vendre ou me donner une certaine chose et que j'entende acheter de lui une autre chose, ou accepter la donation d'une autre chose, il n'y a ni vente ni donation. Si quelqu'un entend me vendre une chose pour un certain prix, et que j'entende l'acheter pour un moindre prix, il n'y a pas de vente****; car dans tous ces cas il n'y a pas de consentement.****"*[12].

[11] Istituzioni di Diritto Civile Italiano (1873), Tielet Ktieb, pagna 104.
[12] *Traite des Obligations de Pothier (1835),* pagna 15.

Ricci jaghti ezempji simili, u jispjega li f'dawn iċ-ċirkostanzi, *".....manca totalmente il consenso, per difetto appunto dell'idem placitum sul quale la volonta' dei contraenti debbono incontrarsi.* ***Se l'obbiettivo, infatti, preso di mira dalle nostre volonta' non e' il medesimo, com'e possibile che esse possano incontrarsi*** *? Non potendosi incontrare, come puo' esistere il contratto che richiede essenzialmente questo incontro di volonta ?"*[13]. Fil-fatt jaghmel distinzjoni mal-kaz meta l-kontraenti riedu jiftehemu fuq l-istess haga, *"....ma si e' errata* ***sulle qualita' proprie dell'oggetto dedotto in contratto****, in tal caso consenso vi ha, ma e' un consenso difettoso, perche' non si sarebbe conchiuso il contratto se si fosse conosciuto che la cosa non aveva quella tale qualita' che si credeva avesse. Io, ad esempio, compro un quadro, credendolo opera di Raffaello, mentre esso e' lavoro d'un altro pittore; in questo caso l'errore non cade sull'oggetto del contratto, essendoche io ho inteso acquistare, e l'altro ha inteso vendermi il quadro costitutente l'obbiettivo della contrattazione, ma case sulla qualita' della cosa contrattata; onde il contratto esiste, ed e' il caso solanto di vedere se il conseso viziato dia, oppur no, il diritto a dedurne la nullita'."*.

Il-gurisprudenza Franciza ppreferiet li tikkunsidra l-izbalji fuq l-oggett tal-kuntratt li jaqghu taht il-kategorija ta' *erreur sur la substance*, u mhux taddotta t-teorija klassika li jaqghu taht it-teorija klassika ta' *erreur obstacle* li l-konsegwenza taghha hi n-nullita' assoluta tal-kuntratt. Bhala ezempju hi rilevanti sentenza tal-1964, meqjusa bhala wahda kontroversjali u li turi kemm inghatat interpretazzjoni wiesgha tal-*erreur sur la substance*:

"There have been several cases of error in negotio ***(i.e. misake as to the nature of the transaction into which the party is entering).*** *A controversial decision involved three peasants who signed a guarantee of a loan made to a widow. They were described as illiterate and the*

---

[13] *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*, Avv. F. Ricci, 1912 (UTET), Vol. VI. §17 pagna 25. Laurent jispjega li f'dawn il-kazijiet *"E' certo che la legge non intende parlare dell'errore su l'oggetto della convenzione; abbiamo ditto poc'anzi seguendo Pothier, che questo errore e' piu' che un vizio, che esso fa si' che non vi sia contratto."* (*Principii di Diritto Civile*, F. Laurent, Volum XV §488 pagna 455.

document was not read to them before they signed. When the widow defaulted and they were called upon to pay, they pleaded that they had thought that the document was no more than a moral guarantee. ***The Cour de cassation held that the court below had been entitled to find that the agreement which they had signed had an objet other than that of the contract into which they thought that they were entering, and that in making this finding the court had necessarily concluded that their mistake related not to 'the consequence of the undertaking, but to its very substance and that this mistake had determined their consent.***"[14].

Fil-Kodici Civili Taljan vigenti tqieghdu fi provvediment wiehed l-izbalji differenti li jistghu jaghtu lok ghall-vizzju ta' volonta (Artikolu 1429) u li espressament jinkludi zball fuq in-natura jew l-oggett tal-kuntratt. Provvediment li jidher li nehha kull lok ghal xi incertezzi, u jaghmel l-posizzjoni hafna iktar cara minn kif insibuha fil-ligi lokali:

"L'errore e' essenziale:

1) ***quando cade sulla natura***[15] ***o sull'oggetto del contratto****;*

2) quando cade sull'identita dell'oggetto della prestazione ovvero sopra una qualita' dello stesso che, secondo il comune apprezzamento o in relazione alle circostanze, deve ritenersi determinante del consenso;

3) quando cade sull'identita' o sulle qualita' della persona dell'altro contraente, sempre che l'una o le altre siano state determinanti del consenso[16]*;*

4) *quando, trattandosi di errore di diritto, e' stato la ragione unica o principale del contratto.*[17]".

Il-qorti ma tistax ma tikkonkludix li minn dak li qalet Helen Grech hu evidenti kemm kienet traskurata meta tista' tghid iffirmat il-ftehim b'ghajnejha maghluqa minghajr ma tat

---

[14] *The Fr ench Law of Contract*, Tieni Edizzjoni, Barry Nicholas (Clarendon Press Oxford), pagna 99 [Rega gie stampat fl-2005]

[15] Il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana qalet li hemm zball essenzjali li jincidi fuq in-natura tal-kuntratt, min jaghti garanzija bil-konvinzjoni li qieghed jassumi l-kwalita' ta' ko-garanti (79/1843).

[16] Ara Artikolu 976(2) tal-Kodici Civili.

[17] Ara Artikolu 975 tal-Kodici Civili.

kaz tar-rabta li kienet qeghda tidhol ghaliha. Hi stess iddikjarat li *"Jiena naf illi iffirmajt kont ftehim pero', kif ghidt, **ma qghadtx naghti kas x'kien fih.**"* (114). Persuna li tiffirma ftehim minghajr ma tifhem x'qeghda tiffirma u anzi ma tatix kaz x'fih il-ftehim u li tibbaza ruhha fuq "impressjoni", qeghda tistieden l-inkwiet. Fl-affidavit l-attrici qalet, *"Dr. Pace lili kien qalli dawn il-precizi kelmiet: 'Il-mara tieghi ma tistax tiffirma u John Mizzi jrid firma ohra – jekk ma tiffirmax int, John mhux ser jaghtini l-hanut. Dan kien il-preciz diskors li sar."* (fol. 45). Li tiffirma ftehim ghandu tifsira, u kien l-obbligu tal-konvenuta li qabel tiffirma tifhem sew u titlob spjegazzjoni dwar in-natura ta' l-impenn li kienet qeghda tidhol ghalih. F'dawn ic-cirkostanzi l-izball, jekk tista' ssejjahlu hekk, li l-konvenuta qeghda tghid li ghamlet certament ma kienx tali li jista' jigi kwalifikat bhala skuzabbli u invincibbli[18]. Kien ferm facli ghall-konvenuta li tottjeni l-informazzjoni li kellha bzonn qabel ma tiffirma l-ftehim. F'dan il-kuntest issir riferenza ghall-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 2004 fl-ismijiet: **PL Joseph Zammit nomine vs Joseph Fenech et** fejn garanti kien qieghed isostni vizju tal-kunsens fir-rigward tal-garanzija li ffirma ghaliex haseb li l-firma kienet semplici formalita u qal li ma kienx jaf x'qieghed jiffirma[19]. Il-qorti waslet ghal konkluzjoni li jekk il-parti li nvokat l-izball ma kenitx taf taqra, ma kellix tiffirma qabel tiehu parir u titlob spjegazzjoni dwar l-effetti ta' dak li kienet mitluba tiffirma. Hu evidenti li qabel iffirmat, il-konvenuta ma kenitx diligenti li tivverifika is-sitwazzjoni reali u halliet l-entuzjazmu jigri biha. Il-qorti m'hi konvinta xejn li saret xi prova fis-sens li l-kundizzjoni medika li tbati minnha l-konvenuta ikkontribwit b'xi mod

---

[18] *"L-izball, pero', irid ikun ukoll skuzabili u ma hux zball skuzabili dak li wiehed jaqa' fih meta l-fattijiet li ghalihom jirriferixxi dak l-izballkienu facilment accertabili."* (**Carmelo Formosa vs Salvatore Scicluna** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-15 ta' Frar 1950 – Vol. XXXIV.ii.753). L-awtur Giorgi osserva: *"Non si dimentichi poi che l'errore, sia di fatto, sia di legge, cada sulla sostanza, cada sulla persona, deve essere scusabile. Per convincersi della necessita' di questo requisito, affinche' l'errore renda invalido il contratto, basta ricorrere ai piu' semplici principii di equita' naturale. Avvegnacche' essi ci insegneranno che la colpa e' bensi causa, per cui taluno rimane obbligato al risarcimento del danno, ma non mai un motivo onde sottrarsi all'adempimento delle obbligazioni assunte. Qui culpa sua damnun sentit, non intelligitur damnum sentire."*.

[19] Il-qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Mifsud vs Bonnici** deciza fl-4 ta' Gunju, 1910: *"E' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima 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 ne' protezione ne' difesa"*.

ghall-agir taghha. Ghalkemm hu gust li wiehed joffri rimedju ghal dik il-parti li tkun waqghet fi zball, pero' minnaha l-ohra m'ghandux ikun li minhabba traskuragni u negligenza tigi sagrifikata l-parti l-ohra li tkun dahlet fil-ftehim in *buona fede*. Bla dubju l-imprudenza u leggerezza ta' parti ghall-kuntratt m'hijiex raguni valida sabiex jigi annullat ftehim. Parti ghal ftehim m'hijiex meqjusa li timmerita protezzjoni fejn fl-istadju qabel jigi ffirmat il-kuntratt tkun negligenti u turi nuqqas ta' attenzjoni. Li kieku l-konvenuta staqsiet ghalfejn kienet qeghda tiffirma l-ftehim, kien facilment jirrizulta li qeghda tintrabat bhala garanti tal-kumpannija. Inoltre, il-qorti m'ghandix dubju li l-atturi ressqu ghall-ftehim in *buona fede* u fl-ebda stadju ma wettqu xi qerq fil-konfront tal-konvenuta.

6. **<u>Terminazzjoni tal-kirja</u>**:- mill-provi l-qorti m'ghandix dubju li kienet il-kumpannija inkwilina li unilateralment itterminat il-kirja. Il-qorti ma temminx li f'Dicembru 2005 il-kumpannija baghatet ittra li biha nfurmat lill-atturi li kienet qeghda taghti avviz ta' terminazzjoni tal-kirja. Irrizulta li n-negozju ma kienx sejjer tajjeb u l-konvenuta rega' kellha problemi ta' sahha, u l-avukat Malcolm Pace ha d-decizjoni li jaghlaq il-hanut u jirritorna c-cwievet lis-sidien. Il-qorti m'hijiex konvinta li fir-realta' l-avukat Pace baghat l-ittra datata 28 ta' Dicembru 2005[20] u wisq inqas li sar xi ftehim li l-kirja tigi terminata fl-ahhar ta' Marzu 2005 u l-atturi jiehdu lura c-cwievet minghajr ma jippretendu xi hlas iehor skond il-ftehim ta' lokazzjoni. Ghallinqas mill-provi ma jirrizultax li sar xi ftehim simili. Is-silenzju tas-sidien flimkien mal-fatt li zammew ic-cwievet tal-fond li fit-3 ta' April 2006 thallew fil-*letter box* tad-dar ta' omm l-attrici minn Anna Marie Formosa fuq inkarigu ta' l-avukat Pace u li l-attrici iffirmat dikjarazzjoni li kienu rcevew *"all items and fixtures"*[21], b'daqshekk ma jistghux ifissru li kien hemm xi qbil jew li l-atturi kienu qeghdin jirrinunzjaw ghal drittijiet.

---

[20] *"As agreed, this is to confirm termination of the lease agreement in respect of premises at 40C, Palm Street, Victoria Gozo with effect from 31 March 2006. Authorisation is hereby given for you to put up a notice To Let with your telephone numbers on the facade of the showcase of the shop."* (atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2007).

[21] *"This is to certify that we have received all items fixtures and fittings re shop 40C, Palm Street, Victoria."* (atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 46/2007).

Ir-rinunzja ghal dritt trid tirrizulta minn espressjonjiet cari u univoci, u fid-dubju m'ghandix tigi accettata. Jekk kif qeghdin isostnu l-konvenut il-partijiet kienu waslu fi ftehim li l-kirja tigi terminata, ma kienx hemm skop li l-avukat Pace jibqa' sa l-ahhar jipprova jsib inkwilin sostitut u li jipprotesta ghal fatt li l-atturi kienu qeghdin jaghmluha difficli sabiex il-hanut jikrih haddiehor minhabba l-kera li kienu qeghdin jitolbu. Tant hu hekk li f'email datata 16 ta' Marzu 2006 (fol. 29) l-avukat Pace qal: *"the quicker somebody moves in there the better especially for you* ***but you must be reasonable something which you promised to be but failed to live up so far.****"*. Kliema ma jatux lill-qorti x'tifhem li kien hemm qbil li l-kirja tigi terminata qabel iz-zmien pattwit. Il-qorti pjuttost temmen li l-atturi kienu sempliciment disposti li jaghtu l-kunsens taghhom li jidhol inkwilin iehor minflok il-kumpannija konvenuta, gialadarba gharrfithom li ma kenitx ser tkompli bil-kirja, pero' ma kenitx qeghda tirrinunzja ghal xi drittijiet. Minn email datata 18 ta' Marzu 2006 mibghuta mill-attur lill-avukat Pace (fol. 124)[22], ghandna konferma ohra li ma kien intlehaq l-ebda ftehim. Bl-istess mod dakinhar li sabu c-cwievet li rritorna l-avukat Pace permezz ta' terza persuna, l-atturi baghatu ittra legali[23] minn fejn jirrizulta bic-car li kuntrarjament ghal dak li qeghdin jallegaw il-konvenuti, it-terminazzjoni tal-kirja kien att unilterali min-naha tal-konvenuti u l-atturi kienu ghadhom jinsistu li l-ftehim lokatizju kien ghadu jorbot. Il-qorti ma taqbilx ma' l-argument li l-fatt li l-atturi ma ddepozitawx ic-cwievet tal-hanut fil-qorti, ifisser li taw il-kunsens tacitu li l-kirja tigi terminata. Kienet il-kumpannija konvenuta li unilateralment itterminat il-kirja u rritornat ic-cwievet tal-hanut billi thallew fil-kaxxa ta' l-ittri tad-dar ta' omm l-attrici. F'dak l-istadju s-sidien ma kellhom l-ebda obbligu li jiddisponu mic-cwievet sabiex izommu fermi d-drittijiet taghhom taht il-kuntratt ta' lokazzjoni. Hekk ukoll l-ghoti tad-dikjarazzjoni dwar l-affarijiet li kien hemm fil-hanut, ma kien xejn ghajr konferma li l-atturi kienu rcevew lura l-

[22] M'huwiex kontestat li din l-email intbaghatet lill-avukat Pace u li rceviha.
[23] Esebita fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 46/2007 datata 3 ta' April 2006; *"Thus, the fact that today you have furtively returned the keys to said premises without the Lessors' consent is in contravention of said agreement and consequently, of no consequence."*.

oggetti. Bl-ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni ma jista' jitqies li din hi cirkostanza li tikkonferma li l-atturi kienu qeghdin jaghtu l-kunsens ghat-terminazzjoni unilaterali tal-kirja jew li ghal rinunzja ta' drittijiet skond il-ftehim.

Min-naha l-ohra, l-atturi gew infurmati minn qabel li n-negozju kien ser jaghlaq tant hu hekk li tqieghed avviz "To Let" fuq l-armatura tal-hanut u l-atturi kienu nfurmati li l-avukat Pace kien qieghed jipprova jsib terzi biex jikru l-fond. Kif rajna l-atturi wkoll kienu qeghdin jipprovaw jaraw isibux terzi interessati fil-fond sabiex jiehdu post il-kumpannija konvenuta. Prova ta' dan hu l-iskambju ta' l-*emails* bejn l-attur u l-avukat Pace bejn it-13 u 16 ta' Marzu 2006 (dati meta jidher li l-hanut kien ghadu miftuh)[24]. Klawzola 7 tal-ftehim tipprovdi: ***"The Lessee shall have the right to terminate this agreement at any time after the end of the first two years by giving a written notice to the Lessors of at least three months."*** (fol. 5). Ifisser li l-ewwel sentejn tal-kirja kienu obbligatorji u l-kumplament kien *di rispetto*. Ghalkemm hu minnu li l-qorti hi moralment konvinta li f'Dicembru 2005 ma nghatax l-avviz bil-miktub, pero' m'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-kumpannija inkwilina nfurmat verbalment lill-atturi li ma kenitx ser tkompli fil-kirja. Inoltre, l-emails skambjati bejn l-avukat Pace u l-attur huma wkoll prova sufficjenti li nghata avviz minn qabel li l-kumpannija inkwilina ma reditx tidhol fil-perjodu *di rispetto* tal-kirja. L-iskop ta' l-ghoti ta' avviz bil-miktub hu sabiex jigi accertat li ma jinqalax dizgwid dwar jekk is-sid ikunx verament inghata avviz li l-inkwilin ikun ser jittermina l-ftehim. Problema li f'dan il-kaz ma tezistix. Fil-fehma tal-qorti, il-kumpannija konvenuta kellha kull dritt li matul il-perjodu tas-sentejn *di fermo* taghti l-avviz li ser tittermina l-kirja. Madankollu xorta kienet marbuta bit-terminu ta' l-ewwel sentejn. Il-ftehim m'ghandux jigi nterpretat fis-sens li l-avviz ma setax jinghata matul l-perjodu *di fermo*, minkejja l-fatt l-inkwilina xorta baqghet marbuta ghall-perjodu li kien fadal mill-ewwel sentejn di fermo. Dan apparti l-fatt li l-avviz moghti lill-atturi kien ferm iktar minn tlett (3) xhur qabel skadew l-ewwel sentejn. Il-kuntratti

---

[24] Fol. 29-32.

ghandhom jigu ezegwiti in *buona fede*, u m'huwiex gust u ekwu li ghaliex l-avviz ma nghatax wara li ghaddew l-ewwel sentejn is-sidien jipprovaw japprofittaw ruhhom u jippretendu li ghandhom xi dritt li jitolbu l-hlas tal-kera ghall-perjodu lokatizju kollu (15 il-sena) billi jinvokaw klawzola sitta (6)[25] tal-kuntratt. F'kull kaz dik il-klawzola tipprovdi li t-terminazzjoni tal-kirja minhabba morozita' fil-hlas tal-kera kienet tiddependi min-notifika ta' ittra ufficjali lill-kumpannija konvenuta (fol. 5). Notifika li jirrizulta li ma saritx.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuta targumenta wkoll li din il-kawza ma jistax ikollha ezitu pozittiv ghall-atturi in kwantu qeghdin jibbazaw it-talba taghhom fuq klawzola sitta (6) tal-ftehim, li ma setax jidhol fis-sehh ghaliex il-konvenuti ma gewx notifikati b'ittra ufficjali. Ghalkemm hu minnu li fil-premessi tar-rikors guramentat issir riferenza ghall-klawzola sitta (6) tal-kuntratt lokatizju[26], pero' permezz ta' l-ewwel talba l-atturi qeghdin jitolbu l-likwidazzjoni tal-kera dovuta *"....bhala kera tal-fond imsemmi ai termini ta' l-iskrittura privata"* minghajr ma ntrabtu ma' xi klawzola partikolari. Fil-premessi tar-rikors guramentat saret riferenza wkoll ghall-klawzola numru sebgha (7) tal-kuntratt, li tistipula li l-ewwel sentejn tal-kirja huma obbligatorji. Ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jipprovaw jiehdu xi kapital minn dan il-fatt.

Ghalhekk f'dan il-kuntest l-atturi ghandhom dritt ghall-hlas ta' kera ghall-perjodu **mill-1 ta' Marzu 2006 sat-28 ta' Frar 2007**, cjoe' l-perjodu li bih inghalqu is-sentejn *di fermo*. Fir-rigward tar-rata ta' kera, il-ftehim jistipula li matul it-tieni sena l-kera kellha tkun ta' €69.88 ghal kull gurnata.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

---

[25] Il-klawzola tipprovdi: *"Provided that in the eventuality of the termination of the lease due o the failure of the Lessee to pay the rent due as agreed, the Lessee shall still be obliged to pay the rent due for the remaining period of the lease agreement without the benefit of time."* (fol. 5).
[26] Kif wara kollox ghamlu wkoll riferenza ghall-klawzola sebgha (7).

a. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta’ l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.
b. Tiddikjara li 6 u 7 eccezzjoni tal-konvenuta u 3 u 4 eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta ghandhom mis-sewwa, b’dan li fir-rigward tas-7 u 4 eccezzjoni l-qorti ma taqbilx li l-avviz inghata bid-dokument esebit a fol. 43 tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 46/2007 fl-ismijiet **John Mizzi et vs Helen Grech**.
c. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet ta’ l-atturi f’dan is-sens:-
1. Tillikwida l-ammont dovut lill-atturi bhala kera fis-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf hames mija u sitt euro (€25,506).
2. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment sabiex ihallsu lill-atturi s-somma ta’ hamsa u ghoxrin elf hames mija u sitt euro (€25,506).

Spejjez tas-6 u 7 eccezzjoni tal-konvenuta u 3 u 4 eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta a karigu tal-atturi, u l-kumplament ta’ l-ispejjez[27] a karigu tal-konvenuti solidalment.

< Sentenza Finali >

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

[27] Inkluzi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 46/2007 fl-ismijiet **John Mizzi et vs Helen Grech.**