MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-4 ta' Frar, 2009

Citazzjoni Numru. 59/2007/1

Joseph Micallef u Dorianne Micallef

Vs

Maria Assunta Spiteri

Il-Qorti,

F'din il-kawza l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuta sabiex twettaq l-obbligazzjoni li tbiegh garaxx taht il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati f'konvenju. Il-konvenuta ssostni li l-ftehim hu milqut minn simulazzjoni ghaliex kien qieghed jimmaskera self, kif ukoll li l-kunsens taghha hu vvizjat minhabba eghmil doluz tal-atturi.

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-8 ta' Gunju 2007 li bih l-atturi talbu li l-konvenuta tigi kundannata tersaq

ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh tal-garaxx semi basement numru 7A, Triq ic-Cief, Ghajnsielem, Ghawdex fi zmien li jigi stabbilit mill-qorti u sabiex ghal dan il-ghan tinnomina nutar ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att f’jum, post u hin li jigi ffissat mill-qorti u kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci. Dan wara li l-atturi ppremettew li fil-21 ta’ Awwissu 2006 l-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh dan il-fond lill-atturi u peress li baqghet inadempjenti, kellhom isiru dawn il-proceduri.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuta fil-21 ta’ Awwissu 2007 (fol. 19) fejn iddikjarat:-

1. L-iskrittura tal-21 ta’ Awwissu 2006 hi simulata ghaliex hi mod kif jigi maskerat negozju ta’ self li sar bejn l-atturi u certu Vincent u Rita konjugi Zammit.
2. Originarjament l-atturi kienu hallsu ghan-nom ta’ Vincent u Rita konjugi Zammit is-somma ta’ wiehed u tmenin elf lira Maltija (Lm81,000) li minnhom il-konjugi Zammit hallsu s-somma ta’ hamsin elf lira Maltija (Lm50,000).
3. L-atturi baqghu jinsistu li riedu garanzija fuq il-bilanc u wara li Zammit ma hallsux, il-konvenut giet mitluba taghti garanzija bil-garaxx mertu tal-kawza. Hi resqet ghall-iskrittura bl-iskop li taghti garanzija fir-rigward tal-bilanc u mhux li ssir taghti weghda ta’ bejgh. Il-fatt li n-negozju guridiku ha forma ta’ bejgh m’huwiex hlief rizultat tal-fabbrikazzjoni bejn l-atturi u l-legali taghhom. Infatti l-konvenuta qatt ma nghatat kopja tal-iskrittura u wisq inqas ma giet spejgat lilha l-kontenut ta’ l-iskrittura li ffirmat.
4. F’kull kaz l-atturi ma pprezentawx l-iskrittura ta’ tigdid tal-konvenju u ghalhekk jirrizulta li l-konvenju skada.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Lulju 2008 meta l-qorti ddikjarat maghluq l-istadju tal-provi tal-konvenuta wara li hi u d-difensur taghha naqsu milli jattendu u ddiferiet il-kawza ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu. Wara dakinhar

il-konvenut ma ghamlet l-ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-digriet moghti fis-seduta tal-10 ta' Ottubru 2008 li bih il-qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u ordnat li jixhed in-nutar Andre' Farrugia.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Dicembru 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-kuntratt ta' bejgh tal-garaxx 7A, Triq ic-Cief, Ghajnsielem, Ghawdex skond konvenju li sar fil-21 ta' Awwissu 2006.

2. Fil-qosor il-fatti tal-kawza huma dawn:-

(a) Permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Lulju 2005 fl-atti tan-nutar Andre Farrugia (Dok. AF2) gie dikjarat li l-atturi taw b'self lil Jason u Silvia konjugi Zammit is-somma ta' erbgha u hamsin elf lira Maltija (Lm54,000), liema ammont kellu jithallas sal-15 ta' Novembru 2006.
(b) Fil-21 ta' Awwissu 2006 il-partijiet iffirmaw konvenju (fol. 6) li bih il-konvenuta obbligat ruhha li tbiegh lill-atturi *"….il-garage semi basement markat ufficjalment bin-numru sebgha (7) ittra "A", f'Triq ic-Cief, Ghajnsielem, Ghawdex"* ghall-prezz ta' erbgha u hamsin elf lira Maltija (Lm54,000), *"…..li ghandhom jithallsu billi il-futuri kompraturi iccedu a favur tal-venditrici il-kreditu li huma ghandhom resultanti minn kuntratt li jggib id-data ta' 22 ta' Lulju 2005 bejn l-imsemmija mizzewgin Micallef u Jason u Silvia mizzewgin Zammit, u l'imsemmija venditrici taccetta."*. Il-konvenju kien validu sal-20 ta' Marzu 2007.
(c) Jason Zammit hu n-neputi tal-konvenuta u iben Vincent Zammit.
(d) Fl-14 ta' Marzu 2007 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali (fol. 34) u nfurmaw lill-konvenuti li mir-ricerki kien irrizulta li l-garaxx oggett tal-konvenju kien milqut minn ipoteka specjali ghas-somma ta' ghoxrin elf lira Maltija

(Lm20,000). Ghalhekk interpellawha sabiex *"…..minnufih tirrimedja n-nuqqasijiet hawn fuq ravvizati u dana skond il-ligi u permezz tad-debiti pagamenti, atti u/jew atti korrettorji mehtiega mil-ligi u dan ai fini li inti tkun tista' tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment u dan fit-terminu tal-kuntratt premess tal-21 t'Awwissu, 2006."*.

(e) Fid-19 ta' April 2007 il-partijiet iffirmaw skrittura li biha geddew sad-19 ta' Mejju 2007 l-effetti tal-konvenju li sar fil-21 ta' Awwissu 2006 (fol. 38).

(f) Fit-18 ta' Mejju 2007 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali (fol. 36) kwazi identika ghal dik prezentata fl-14 ta' Marzu 2007, u filwaqt li nterpellaw lill-konvenuta ghan-nuqqasijiet li kienu rrizultaw mir-ricerki ddikjaraw li *"…..jirriservaw id-drittjiet kollha taghhom inkluz, izda mhux limitata ghad-dritt li jezigu li inti tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali u jirriservaw, fi kwalsiasi kaz, kull azzjoni lilhom spettanti ghad-danni u/jew risarciment mod iehor skond il-ligi."*.

(g) L-atturi jridu li l-konvenuta twettaq l-obbligu taghha li tbiegh il-proprjeta'. Fil-meritu l-konvenuta qeghda ssostni li:-

(a) Hemm simulazzjoni ghaliex l-iskrittura kienet il-mod kif gie maskerat negozju ta' self li sar bejn l-atturi u Vincent u Rita konjugi Zammit. Ghalhekk trid li l-qorti tiddikjara n-negozju guridiku veru li sehh bejn il-partijiet;

(b) Il-konvenuta kienet ressqet bl-iskop li tigarantixxi l-hlas ta' bilanc ta' flus li kienu ghadhom dovuti mill-konjugi Zammit lill-atturi. Il-fatt li n-negozju guridiku ha forma ta' konvenju ghall-bejgh ta' proprjeta' kien biss rizultat ta' fabbrikazzjoni li kien hemm bejn l-atturi u l-legali taghhom.

3. Permezz tar-raba' eccezzjoni l-konvenuta qeghda ssostni li ma gietx prezentata kopja tal-iskrittura li biha gie mgedded il-konvenju li gie ffirmat fil-21 ta' Awwissu 2006, *"…..u ghalhekk mid-dokumenti esebiti jirrizulta li l-konvenju huwa skadut."* (fol. 20). Permezz ta' nota prezentata fil-31 ta' Ottubru 2007 l-atturi pprezentaw kopja ta' din l-iskrittura (fol. 38) li ggib id-data tad-19 ta' April 2007 fejn jinghad: *"Ahna hawn taht iffirmati qedin ingeddu*

u naghtu effett ghal-konvenju minnha iffirmat fl-21 ta' Awwissu 2006, u dana sa 19 ta' Mejju 2007 u dana taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet, u dana rigward il-garage nru. 7 ittra "A" f'Triq ic-Cief, Ghajnsielem, Ghawdex." (fol. 38). Waqt il-kontro-ezami l-konvenuta kkonfermat li kienet qeghda taghraf il-firma taghha fuq din l-iskrittura (fol. 42)[1]. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

4. L-ewwel eccezzjoni hi fis-sens li l-konvenju tal-21 ta' Awwissu 2006 hu simulat ghaliex kien il-mezz kif jigi mohbi negozju ta' self li sar bejn l-atturi u certu Vincent u Rita konjugi Zammit.

Sabiex issehh is-simulazzjoni hemm bzonn li jkun hemm ir-rieda tal-partijiet kollha ghal ftehim, kemm jekk din tkun **assoluta** jew **relattiva**. Ta' l-ewwel issehh fejn il-partjiet jaghmlu kuntratt li fir-realta' ma jridux. Min-naha l-ohra meta l-kontraenti jaghmlu kuntratt simulat sabiex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu, ikun il-kaz li wiehed jara liema ftehim riedu tassew jaghmlu[2]. Fl-affidavit li ghamlet il-konvenuta qalet li hi taqbel li *"….kelli naghmel tajjeb ghad-dejn ta' Vincent Zammit bil-garage tieghi. Izda huwa skorrett fejn jinghad li dan kellhu jsir permezz ta' konvenju."* (fol. 46). In kontro-ezami qalet: ***"….Fl-ebda stadju ma ridt inbigh il-post lil ta' Micallef."*** u baqghet tinsisti li hi kellha sempliciment tkun garanti ghas-somma ta' Lm12,000 dovuta minn Vincent Zammit lill-atturi (fol. 39). Il-verzjoni tal-konvenuta hi li kellu jsir ftehim bil-miktub li bih kienet ser tkun garanti ghas-somma ta' Lm12,000, ammont li Vincent Zammit kellu jhallas lill-atturi. Jekk il-konvenuta qeghda targumenta li ma reditx li jsir konvenju ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni, il-qorti ma tifhimx kif il-konvenuta fl-eccezzjoni

---

[1] Seduta tal-11 ta' Dicembru 2007.

[2] *"In linea ta' simulazzjoni relattiva, fejn apparentement isir negozju, imma realment ikun intiz u jsir iehor, il-principju huwa li ghandu jsehh dak li l-partijiet riedu, u mhux dak li jidher li ghamlu; imma naturalment, sabiex in-negozju guridiku mohbi, indipendentement mill-falza apparenza tieghu, jista' jinghad li jkun jezisti, huwa mehtieg li jkun jew ikollu l-kondizzjonijiet essenzjali sabiex isehh dak il-kuntratt. Fi kliem iehor, jehtieg li jigi pruvat li l-kontraenti jkunu fil-fatt riedu n-negozju celat,……."* (**Elena Inguanez vs Avukat Dr. Carmelo Agius et nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' April 1957 – Vol. XLI.ii.980).

qeghda ssostni li s-simulazzjoni hi relattiva, fis-sens li l-ftehim qieghed jahbi negozju ta' self li sar bejn l-atturi u Zammit. Skond il-verzjoni li rrakkontat il-qorti fehemet li l-konvenuta tippretendi li sar ftehim li ma rieditx, u dan b'rizultat ta' fabbrikazzjoni min-naha ta' l-atturi u l-legali taghhom. F'tali cirkostanzi ma jistax ikollok simulazzjoni relattiva, in kwantu element essenzjali ghas-simulazzjoni hi **r-rieda tal-partijiet ghall-ftehim li jimmaskeraw il-verita'**; *"Si ha simulazione quando **volutamente** la reciproca dichiarazione delle parti non corrisponde al loro reale comune volore: le parti vogliono solo l'apparenza, mentre un loro segreto accordo precisa che esse non hanno voluto la sostanza del negozio."*[3]. Dan fis-sens li jsir kuntratt:

(a) Li hu fittizju, fis-sens li l-partijiet ma riedu jikkonkludu xejn (**simulazzjoni assoluta**);
(b) Taht l-apparenza ta' iehor (**simulazzjoni relattiva**).

Ghalhekk m'hemmx dubju li dan m'huwiex kaz ta' simulazzjoni, in kwantu l-konvenuta ssostni li qatt ma riedet tiffirma konvenju ghall-bejgh tal-garaxx u li ma kenitx taf x'qeghda tiffirma u li l-ftehim qatt ma gie spjegat lilha.

5. Inoltre, fir-risposta guramentata l-konvenuta qeghda wkoll ssostni vizzju tal-kunsens min-naha taghha ghaliex tghid li l-iskop tal-ftehim kien biex hi taghti garanzija permezz tal-fond oggett tal-konvenju ghall-hlas ta' bilanc ta' flus dovuti minn Vincent u Rita konjugi Zammit lill-atturi, u ***"Il-fatt li n-negozju guridiku ha l-forma ta' bejgh m'huwiex hlief risultat tal-fabbrikazzjoni bejn l-atturi u l-legali taghhom.*** *Infatti l-esponent qatt ma nghatat kopja ta' din l-iskrittura u wisq inqas ma gie*

[3] *Istituzioni di Diritto Civile,* Alberto Trabucchi (Edizzjoni numru 33), Cedam (1992) pagni 137 u 139; "*Biex ikun hemm simulazzjoni jrid ikun hemm ix-xjenza talpartijiet kollha li jridu joholqu l-att simulat."* (Vol. XXXVII – ii – p. 797). Ara wkoll **Maggur Joseph Frederick Gatt vs Maggur Victor Aloisius Tonna** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Frar 1973.

spjegat lilha l-kontenut ta' l-iskrittura li hija ffirmat." (fol. 20). Ghalhekk b'din l-eccezzjoni hu evidenti li l-konvenuta qeghda tallega li fir-realta' l-ftehim li sar ma kienx dak li riedet minhabba eghmil doluz min-naha ta' l-atturi u l-legali taghhom. F'dan il-kuntest l-eccezzjoni dwar is-simulazzjoni (l-ewwel eccezzjoni) u l-eccezzjoni li gie ffirmat ftehim li l-konvenuta ma rieditx minhabba *"..fabbrikazzjoni bejn l-atturi u l-legali taghhom."* (it-tielet eccezjoni), huma zewg eccezzjonijiet li jikkontradixxu lil xulxin. Ma tistax targumenta li l-ftehim hu simulat u fl-istess hin targumenta li l-kunsens hu vizjat ghaliex gie moghti minhabba eghmil doluz li jikkonsisti f'fabbrikazzjoni bejn l-atturi u l-legali taghhom.

6. Min-naha taghhom l-atturi jsostnu li l-eccezzjonijiet li nghataw fil-mertu mill-konvenuta, ma jistghux jinghataw *per via di eccezione* imma kellha ssir kawza jew talba rikonvenzjonali[4]. L-Artikolu 1226(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"L-eccezzjoni ta' nullita tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, ***fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexxissjoni."***.

Il-qorti ma taqbilx mal-fehma li fejn parti ghal ftehim tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tieghu, ikollha bilfors taghmel kawza[5]. L-Artikolu 966 tal-Kodici Civili jipprovdi li r-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, huma:-

"(a) illi l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw;
(b) ***il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu****;*
(c) haga zgura li tkun l-oggett tal-kuntratt;
(d) kawza lecita biex wiehed jobbliga ruhu;".

Imbaghad skond l-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili, ftehim jista' jigi rexxiss meta ikollu wahda *"mill-kondizzjonijiet*

[4] Ara nota ta' sottomissjonijiet prezentata fl-14 ta' Awwissu 2008.
[5] Ara sentenza ta' din il-qorti kif presjeduta fil-kawza **Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri proprio et nomine et** deciza fis-26 ta' Settembru 2007.

essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa” jew *“li l-ligi tiddikjara espressament li hu null”*.

Dwar l-eghmil doluz, l-Artikolu 981(1) tal-Kodici Civili jipprovdi:

*“**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 kenitx tikkuntratta.”*.

Meta wiehed jikkunsidra dawn il-provvediment il-qorti ma tarax kif tista’ tesprimi xi dubju li l-artikolu 1226(1) tal-Kodici Civili japplika fil-kaz ta’ eghmil doluz u ghal kazijiet ohra fejn parti tista’ tipprocedi gudizzjarjament b’azzjoni ghal rexxissjoni ta’ ftehim. Ghalhekk din il-kontestazzjoni ta’ l-atturi m’hijiex flokha.

7. Ghal dak li jikkoncerna l-eghmil doluz hu maghruf li:-

- Il-frodi qatt ma hi prezunta imma trid tigi pruvata;
- Il-piz tal-prova qieghed fuq min jaghmel l-allegazzjoni;
- Ghal finijiet ta’ frodi irid ikun hemm raggiri. Kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Galea et v. Caruana Montaldo**, deciza fis-16 ta' Dicembru 1970, *"id-dolo jirnexxi meta ma jhallix il-vittma zmien u hsieb biex jirrezisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' rezistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal kontraent l-iehor u tal-fiducja risposta fiha."*.
- Ghal finijiet ta’ raggiri “……*occore un’elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolenti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa intelligenza dell’altro contraente”* (**Giovanni Farrugia Gay v. Emanuele Farrugia Gay**”, Prim Awla, Qorti Civili, 3 ta’ Mejju 1921 (Vol.XXIV P II p 578).

- Ir-raggiri li jkunu ntuzaw iridu jkunu determinanti, cjoe' tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx taghmel il-ftehim;

Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Gourmet Co. Ltd. et v. Vella**, deciza fid-19 ta' Novembru, 2001:- "*L-iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellhom jigu prezunti illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Min jallega l-kontra u jadduci propju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduci provi univoci, konluzivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu.*"

Il-konvenuta xehedet li meta gie ffirmat il-ftehim fil-21 ta' Awwissu 2006[6] hi kellha taghti garanzija fuq il-fond in kwistjoni ghas-somma ta' tnax-il elf lira Maltija (Lm12,000) li kien dejn li Vincent u Rita Zammit kellhom ma' l-atturi u mhux tobbliga ruhha li tbiegh il-proprjeta' lill-atturi. Din il-verzjoni hi kemxejn differenti minn dak li ddikjarat fir-risposta guramentata[7] fis-sens li l-garanzija kellha tinghata ghal bilanc ta' disgha u ghoxrin elf lira Maltija (Lm29,000). Pero' kkonfermat li qatt ma kien hemm ftehim ghall-bejgh u xiri tal-garaxx. Il-konvenuta spjegat li dakinhar li ffirmat il-ftehim, ***"Jiena dak il-hin kont ftit ecitata u ma niftakarx x'inkiteb."*** (fol. 39). Qalet ukoll li, ***"Jiena ma kontx attenta f'dak illi qieghed jaqra n-nutar, kont tant mifxula, kont qisni ttarraxt"*** u kompliet ***"….kont mifxula, kont nervuza u vera ma kontx naf x'qieghed jigri."*** (fol. 41). Il-qorti hi tal-fehma li l-inkwiet li dahlet fih il-konvenuta mhux ghaliex l-atturi qarrqu biha imma ghaliex jidher li fdat lir-ragel ta' ohtha (Vincent Zammit)[8] u ma kenitx qeghda attenta ghal dak li qieghed jigri meta marru l-ufficcju tan-nutar Andre' Farrugia. Spjegat kif, ***"Ma' ta' Micallef kien jitkellem Vincent Zammit. Jien kont qeghda nafda fih jigifieri Vincent Zammit u kont qeghda naghmel kif jghidli Vincent Zammit."*** (fol. 40). Il-qorti temmen li l-konvenuta ma

[6] Kontro-ezami li sar fis-seduta tal-11 ta' Dicembru 2007.
[7] Fol. 19.
[8] Vincent Zammit stess xehed li l-konvenut kienet tafda fih (fol. 49).

mxietx b'mod prudenti u attent biex tissalvagwardja l-interessi taghha. Bhallikieku dan ma kienx bizzejjed, fid-19 ta' April 2007 iffirmat ghat-tieni darba sabiex jiggedded l-ewwel ftehim, u dan minkejja li tghid li Vincent Zammit kien qalilha li kien hallas lill-atturi s-somma ta' Lm12,000 li suppost kien garantit bil-fond tal-konvenuta;*"Lil Vincent Zammit jiena ghidtlu, "dan x'tahwid hu ?" Vincent ma tani l-ebda sodisfazzjon.* ***Jiena qbadt u ffirmajt****. Jiena ma' Vincent m'inix miggielda."*. Dikjarazzjonijiet li jkomplu jikkonfermaw in-nuqqas ta' prudenza u attenzjoni min-naha tal-konvenuta f'dak li kienet qeghda taghmel. Fil-kawza **G. Germani Mifsud *et nomine* –vs- Chierico F. Bonnici** deciza fl-4 ta' Gunju 1910, il-Qorti ta' l-Appell osservat: "*... 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 ... se non e` state impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo` ascoltare la voce di colui che non puo` la slealta` altrui senza gettare sopra se stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatibile fiducia poteva molto facilmente essere istruita"*[9].

Il-qorti ma tistax tasal biex tifhem u tiggustifika l-atteggjament min-naha tal-konvenuta, meta dak li ffirmat kien facilment accertabbli. Il-qorti qeghda taghmilha cara li m'hijiex tghid li l-konvenuta fehemet is-sinifikat tal-ftehim li ffirmat, pero' b'daqshekk ma jfissirx li kien hemm raggiri min-naha ta' l-atturi. Jekk l-attrici ma kenitx qeghda tifhem ma messha qatt iffirmat l-iskrittura li biha obbligat ruhha li tittrasferixxi l-garaxx in kwistjoni. In-nuqqasijiet taghha m'humiex raguni valida ghat-thassir tal-ftehim. L-attrici jidher li qeghda wkoll tinsa li fil-21 ta' Marzu 2007 giet notifikata b'ittra ufficjali (fol. 34) prezentata mill-atturi. F'dan l-att gudizzjarju, l-atturi ghamlu riferenza ghall-konvenju tal-21 ta' Awwissu 2006 li bih il-konvenuta

[9] Saret riferenza ghaliha fil-kawza deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef P. Sciberras) fl-ismijiet **Anthony Piscopo vs Charles Filletti** fis-16 ta' Gunju 2003.

obbligat ruhha li tbieghilhom il-garaxx in kwistjoni, u gharrfuha bin-nuqqasijiet li kienu rrizultaw wara li saru r-ricerki. Jekk kif tghid il-konvenuta ma kienet taf xejn dwar dan u meta ffirmat il-ftehim fil-21 ta' Awwissu 2006 kienet qeghda tifhem li ffirmat bhala garanti ghall-hlas ta' Lm12,000, ma tatx l-ebda spjegazzjoni ghalfejn ma ghamlet xejn biex tiddefendi l-interessi taghha kif giet notifikata bl-ittra ufficjali. Anzi marret u ffirmat skrittura ohra (fid-19 ta' April 2007) li biha gie mgedded il-validita' tal-konvenju ghall-perjodu ta' xahar iehor. Atteggjament li jkompli jdghajjef il-verzjoni tal-konvenuta.

Fit-tentattiv biex tissostanzja t-tezi taghha li kien hemm *"fabbrikazzjoni bejn l-atturi u l-legali taghhom"*, il-konvenuta qalet li *"….qatt ma nghatat kopja ta' dina l-iskrittura u wisq inqas ma gie spjegat lilha l-kontenut ta' l-iskrittura li hija ffirmat."* (fol. 20). Pero' dawn in-nuqqasijiet wahedhom, ukoll jekk ghall-grazzja tal-argument kellu jigi accettat li fir-realta' graw, ma jistghux jikkwalifikaw bhala azzjoni idoneja sabiex tinganna lill-vittma. F'kull kaz in-nutar Andre' Farrugia spjega: *"Niftakar li dan il-konvenju gie moqri u spjegat lill-partijiet (cioe lill-konjugi Micallef u lil Marisa Assunta Spiteri). Sussegwentement il-partijiet iffirmaw l-imsemmi konvenju fil-prezenza tieghi."* (fol. 30). Meta fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2008 xehed quddiem il-qorti, rega' kkonferma li kien qara l-konvenju lill-partijiet. Qal ukoll *"Li naf bic-cert hu illi dakinhar illi gie iffirmat il-konvenju qabel ma ffirmaw, gie spjegat b'mod car in-negozju fiex ser ikun. Prezenti kien hemm Maria Assunta Spiteri. Dan l-ezercizzju sar qabel ma jiena bdejt naqra l-konvenju u wkoll qabel ma ttapjpajt il-konvenju fuq il-kompjuter."*. Lanqas ma rrizulta per ezempju li quddiem in-nutar saru diskussjonijiet minn wara dahar il-konvenuta qabel iffirmat l-iskrittura. F'dan il-kuntest issir riferenza ghax-xiehda ta':-

- **Vincent Zammit**[10]: *"Fl-ebda stadju meta gie ffirmat il-ftehim tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Awissu tat-two thousand and six (2006) ghand in-Nutar Farrugia, jiena dhalt ghand in-Nutar fl-assenza ta' Maria*

[10] Seduta tal-11 ta' Frar 2008.

Assunta Spiteri. Jiena ma jidhirlix illi kien (hemm) xi hin meta Maria Assunta Spiteri baqghet barra. Jiena ma jidhirlix li kien kien hemm xi hin meta konna ghand in-Nutar meta Maria Assunta Spiteri ntalbet tohrog barra jew fil-fatt harget barra mill-ufficcju." (fol. 60).

- **Konvenuta**[11]: Ikkonfermat li wara li gie ffirmat il-ftehim, *"Jiena ghand in-nutar imbaghad hrigt, qghadt bilqeghda fil-waiting room u huma baqghu ftit gewwa fl-ufficcju ghand in-nutar. Meta qed nghid "huma" Vincent Zammit, ta' Micallef u Pierre Buontempo. Wara li hargu ghidna erba' kelmiet ma' ta' Micallef u ahna rritornajna lura lejn Ghawdex."* (fol. 40).

Gialadarba hemm il-firma tal-konvenuta, il-prezunzjoni ghandha tkun li kienet taf u fehemet x'qeghda tiffirma. Il-qorti lanqas ma temmen il-verzjoni ta' Vincent Zammit meta qal: *"Niftakar li n-nutar beda jaqra mid-dokument li kellu quddiemu u li kien kiteb ghalhekk qabel. Jiena fl-ebda stadju ma smajt lin-nutar jghid illi oht il-mara kienet qeghda tobbliga ruhha li tbigh il-garax il ta' Micallef.* ***In-nutar spjegalna illi d-dokument li kien kiteb u li kien ser jigi ffirmat kien illi l-garaxx ser jaghmel tajjeb ghad-dejn li jiena kelli ma' Micallef ghas-somma ta' tnax-il elf lira Maltin (Lm12,000).****"* (fol. 49). Verzjoni li giet ghal kollox kontradetta min-nutar Andre' Farrugia. Il-qorti kellha l-opportunita' tisma' lil Vincent Zammit jixhed *viva voce* u hi tal-fehma li hu kien jaf x'negozju kien qieghed isir.

Il-konvenuta ssostni wkoll li qerq li jigi prattikat minn terza persuna, jaghti lok ghal vizzju tal-kunsens. F'dan il-kuntest il-Qorti ta' l-Appell osservat: *"Kwantu l-appell incidentali tal-attrici dwar ic-cahda tat-talba taghha fuq il-kawzali ta' qerq, ghandu jinghad mill-ewwel li, kif jiddisponi l-Artikolu 981(1) tal-Kodici Civili u kif tajjeb gie ravvizat mill-ewwel Qorti, biex jista' jinghad li hemm vizzju tal-kunsens b'rizultat ta' qerq,* ***l-ingann irid jigi ppratikat minn parti wahda fil-konfront tal-parti l-ohra. Kull agir f'dan is-sens minn terz ma jistax jinfluwenza l-validita` tal-***

---

[11] Seduta tal-11 ta' Dicembru 2007.

kunsens, salv id-dritt ta' risarciment ghad-danni da parti tal-konvenut ingannat kontra t-terz li ngannah." (**Rita Debono vs Lombard Bank Malta plc et** deciza fid-9 ta' Jannar 2009).

Rilevanti wkoll li fir-risposta guramentata l-konvenuta ma kkontestatx il-validita' tal-ftehim fuq xi raguni ohra li taghti lok ghal vizzju tal-kunsens. Il-qorti ma tistax ex officio tghaddi biex tezamina cirkostanzi ohra li setghu jaghtu lok ghal vizzji tal-kunsens, in kwantu dawn jaqghu barra mill-parametri tal-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuta tilqa' t-talbiet ta' l-atturi:-

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-fond 7A, Triq ic-Cief, Ghajnsielem, Ghawdex taht il-pattijiet u kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju li sar fil-21 ta' Awwissu 2006.

2. Tordna li l-kuntratt jigi pubblikat nhar **it-Tnejn 23 ta' Marzu 2009 f'12.00 p.m.** fil-bini tal-Qorti ta' Ghawdex, jew f'data ohra li tigi ffissata mill-qorti wara li ssir talba minn min jista' ghandu nteress.

3. Tinnomina lill-avukat Dr Simone Grech bhala kuratrici sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci u lin-nutar Dr Andre' Farrugia sabiex jippubblika l-att relattiv.

Spejjez a karigu tal-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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