MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 662/2006

It-Tabib Malcolm u Shirley, konjugi Crockford
vs
Alexander Baldacchino

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponew:

1. Illi r-rikorrenti Malcolm Crockford, u l-intimat dahlu fi ftehim ta' kirja fit-23 ta' Mejju, 2006 dwar il-fond bin-numru 14, Mediterranean Court, Tigne` Seafront, Tigne` ghall-perjodu ta' sena mill-15 ta' Gunju 2006 sal-14 ta' Gunju 2007 bid-dritt ta' estensjoni sa massimu ta' sentejn u dan taht il-kundizzjonijiet pattwiti fl-istess ftehim. Illi dan il-ftehim ma kienx ghadu gie iffirmat mir-rikorrenti Shirley Crockford.

2. Illi l-istess ftehim jipprojbixxi kemm is-sullokazzjoni kif ukoll l-uzu u t-tgawdija tal-fond lil terzi persuni – klawsola 5 ta' l-istess ftehim ta' kirja msemmi.

3. Illi fil-perjodu bikri, prekontrattwali tal-kirja, meta r-rikorrenti marru matul il-gurnata biex jiehdu xi affarijiet fil-fond biex l-istess fond ikun lest ghall-kirja fil-15 ta' Gunju 2006, u dan f'zewg okkazjonijiet separati, huma sabu t-tifel ta' l-intimat li ghandu madwar tletin sena, u cioe` Anton Baldacchino, rieqed hemmhekk. Fl-appartament kien hemm ragel iehor. Ic-cavetta kienet inghatat lilu ghax ir-rikorrenti kienu gew mitluba mill-initmat, u cioe` missier Anton Baldacchino, sabiex jaghtuh ic-cavetta sempliciment sabiex iqieghdu xi affarijiet fl-appartament in preparazzjoni ghall-kirja li kellha tibda fil-15 ta' Gunju 2006. Meta mitlub mir-rikorrenti biex jaghtihom ic-cavetta lura, Anton Baldacchino qalilhom li hu kien qieghed hemm bi dritt ghaliex il-kera kien qieghed ihallasha huwa stess u li fil-fatt l-appartament kien ghalih.

4. Illi ghalkemm Anton Baldacchino irritorna c-cavetta lura u l-pussess ta' l-appartament huwa f'idejn ir-rikorrenti, l-agir ta' l-intimat iwassal ghar-rexissjoni tal-ftehim tal-kirja ghax il-kunsens tar-rikorrenti kien gie vizzjat a bazi ta' eghmil doluz skond l-artikolu 981 tal-Kodici Civili, u konsegwentement il-ftehim Dok A huwa null.

5. Illi r-rikorrenti ghamlu protest gudizzjarju (Dok B) lill-intimat fit-13 ta' Gunju 2006 sabiex jiddesisti milli jezercita xi pretensjoni kontra r-rikorrenti a bazi tal-fuq imsemmi ftehim li huwa null u iddepozitaw taht l-awtorita` ta' din il-Qorti kemm l-ammont tal-kera li kienu rcevew bil-quddiem kif ukoll id-depozitu skond l-istess ftehim sabiex jigu irtirati mill-intimat (Dok C) u l-intimat irrisponda permezz ta' kontro-protest (Dok D) fejn irrespinga l-protest tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimat tat-23 ta' Mejju 2006 huwa null u bla

effett skond il-ligi stante li l-kunsens tar-rikorrenti gie mehud mill-intimat b'ghemil doluz.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju u tac-cedola tat-13 ta' Gunju, 2006 kontra l-intimat li gie ingunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat Alexander Baldacchino li biha espona:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li

1. Il-ftehim ta' lokazzjoni ta' bejn il-partijiet tat-23 ta' Mejju 2006 huwa validu skond il-ligi stante li *inter alia* l-initmat ma huwa hati ta' ebda ghemil doluz fil-konfront tar-rikorrenti, u dana skond kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha relativi ghal din il-vertenza kontra r-rikorrenti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit ta' Dr. Ian Crockford fejn issemma li fis-7 ta' Gunju 2006 kien ftiehem ma' huh ir-rikorrent biex jiehdu *television set* li kellu ghand ommu ghal gol-*flat de quo*. Meta waslu osservaw it-tieqa tal-*bedroom* miftuha. Wara li cemplu l-*intercom* ripetutament u baqghu bla risposta, dahlu u meta waslu hdejn il-kamra ra xi hadd rieqed fuq sodda u ghalhekk regghu hargu 'l barra.

Gie prezentat l-affidavit ta' Dr. Austin Bencini, konsulent legali tar-rikorrenti, li semma li ghall-habta ta' nofs Gunju 2006 ir-rikorrenti talbu parir legali lilu dwar jekk il-ligi kif emendata tipprotegix familjari ta' l-inkwilin. Hu kien spjegalhom li l-pozizzjoni hija regolata mill-ftehim bejn il-partijiet. In segwitu regghu kellmuh u qalulu li xtaqu jikru l-appartament 14, Mediterranean Court, Tigne` lil Alex Baldacchino u li l-agenzija Perry Limited kienu ghaddew lill-partijiet *standard contract* ghall-firma. Hu spjegalhom li dan il-kuntratt qed jippermetti t-tgawdija tieghu minn membri tal-familja. Emenda l-kuntratt billi nehha kull referenza ghat-tgawdija tal-fond mill-membri tal-familja u illimitaha esklussivament ghal Alex Baldacchino, il-kerrej. In segwitu gie infurmat li qabel li l-inkwilin kellu jidhol fil-pussess ta' l-appartament, kienu sabu b'sorpriza kbira taghhom, zewg irgiel reqdin hemm u dan minghajr il-permess taghhom u minghajr ebda talba da parti ta' l-inkwilin. Wiehed miz-zewg irgiel kien it-tifel ta' l-inkwilin li jismu Anton. Meta ntalbet kjarifika mis-sinjura Crockford tal-prezenza tieghu kien irrisponda li l-appartament kien ghalih u li kien hu li kien ser ihallas il-kera ta' l-appartament. In segwitu kienu ltaqghu l-partijiet izda l-intimat inkwilin kien irrifjuta li jwaqqaf lil ibnu milli juza l-appartament *de quo*. Il-konjugi Crockford fehemu li kien hemm messa in xena mill-missier u li l-kunsens taghhom kien inghata minghajr ma l-missier kien fissrilhom il-vera intenzjoni tieghu dwar it-tgawdija tal-fond. Ghalhekk kien gie inkarigat jiftah proceduri quddiem il-Qorti ghar-rexissjoni.

Gie prezentat l-affidavit ta' Shirley Crockford li ikkonfermat li hi u r-ragel taghha kienu krew il-fond 14, Mediterranean Court, Tigne` Seafront lil Alex Baldacchino b'effett mill-15 ta' Gunju 2006. Kienet giet infurmata minn zewgha li hu u

huh kien sabu xi rgiel rieqda fl-appartament fis-7 ta’ Gunju u ghalhekk cemplet lill-intimat. Precedentement Alex Baldacchino kien ippromettielha li hadd ma kien ser juza l-*flat* qabel id-data msemmija u specifikament li hadd ma kien se jidhol hemm gew sabiex jorqod. Il-konvenut irripsonda li dik il-persuna kienet it-tifel tieghu Anton u ipprova jiskuza l-prezenza tieghu mhux aworizzata fil-fond ghax seta’ mar jixrob wara l-kuncert tal-kantant ‘Sting’. L-intimat assiguraha li kien ser icempel lil ibnu biex johrog minnufih mill-flat. Hu ikkonfermalha li hiereg fis-2.30 p.m. Marret fi 3.45 p.m. izda sabet ragel fis-sodda, u ragel iehor f’kamra ohra li kienu ghadhom qed iqumu. Hassitha imbarazzata, avzat lil Anton li ser taghtihom 5 minuti biex jilbsu u johorgu mill-*flat*. Wara saret taf li r-ragel l-iehor kien Thomas Cassar Torreggiani. Anton Baldacchino kien spjegalha li dan kollu kien tort ta’ Solange Bonello du Puis ghax hi kienet hawdet kollox. Zied jghidilha li mhux imbilli jidher missieru fuq il-kuntratt (“*this place is for me and I am paying for it*”). Staqsietu min ser jorqod fil-flat, jekk hux missieru jew hu, u lilha irrispondiha “x’differenza taghmel!” u “jimpurtak!”. “Dan kollu tort ta’ Solange”. Talbet ic-cavetta lura u wara li ghall-ewwel ma setax isibha, wara ghaddihielha. Meta cemplet li Alexander Baldacchino, cahad.

Xehdet <u>Shirley Crockford</u> fejn qalet li l-missier kien cempilha u qalilha li hu kellu xi xoghol u kienx jimporta li jibghat lit-tifel ghac-cavetta u hi kienet qaltlu li ma kellhiex problemi. Lilha kien assiguraha li fil-fatt kien ser jiehu l-ghamara fil-*flat* u li hadd ma kien ser juza l-*flat*. Meta ndunat bit-tifel rieqed cemplet lill-missier. Sostniet li ma tafx li t-tifel Anton jghix ma’ missieru. In segwitu ta’ dak li kien qalilhom l-agent li l-post riedu l-missier ghax it-tifel kien sejjer post iehor. Ikkonfermat li Anton Baldaccino kien qalilha li fil-fatt il-post kien ghalih u intiz ghalih u li hu kien ser jhallas ghalkemm fil-kuntratt kien imnizzel mod iehor u kien proprju ghalhekk li hi cemplet lil Alexander Baldacchino. Lil Alexander Baldacchino qaltlu dan id-diskors li sar bejnha u bejn it-tifel tieghu u Alexander Baldacchino qalilha le l-kliem tat-tifel mhux tajjeb.

Gie prezentat l-affidavit ta’ Solange Decesare, *property negotiator* mas-socjeta` Perry Limited. Ikkonfermat li madwar nofs Mejju 2006 hi giet ikkuntattjata minn Anton Baldacchino li inkarigaha biex tghinu jikri *flat* ghal missieru. Ftit wara l-istess Anton Baldacchino talabha tghinu jsib jikri flat ghalih innifsu wkoll. Fil-fatt wara saret skrittura ta’ kirja bejn it-tabib Malcolm Crockford u l-mara tieghu Shirley Crockford ma’ Alex Baldacchino. Fl-istess zmien Anton Bladacchino kien interessat jikri flat f’Portomaso, San Giljan. In-negozjati rigward iz-zewg proprjetajiet kienu qed isiru fl-istess hin. Semmiet li l-koppja Crockford kienu preokkupati dwar kirja ghal Malti u ghalhekk kienu ser ikellmu avukat dwar dan. Fl-istess zmien kienet qed tipprova tinnegozja *flat* dwar kirja lil Anton Baldacchino f’Portomaso, izda meta waslet biex tikkonkludi, insapettatament il-kirja ma ridhiex ghax qal li ma kienx jaffordjaha. Wara Shirley Crockford uriet preokkupazzjoni kbira izda hi qaltilha li l-kirja tal-*flat* taghha kien ghall-missier.

Rat l-affidavit ta’ Dr. Malcolm Crockford fejn issemma li peress li kien interessat fl-imkien ma’ martu Shirley Crockford jikru l-*Flat* 14, Mediterranean Court, Tigne` Sea Front, Sliema, kien cempel lil Dr. Austin Bencini biex jiehu parir legali dwar dan. Hu kien preokkupat dwar jekk familjari humiex protetti u l-avukat ghamel l-emendi necessarji biex jassigura li l-kirja u t-tgawdija tkun unikament f’isem Alex Baldachino. Hu certament ma riedx li l-kirja testendi lil haddiehor. Alex Baldacchino m’accettax li l-kirja tibda fl-1 ta’ Gunju 2006, u ftiehmu li l-kirja li kellha tibda fil-15 ta’ Gunju 2006 wara li Alex Baldacchino kien cempel lil ibnu. Alex Baldacchino staqsieh setax jaghtih ic-cavetta qabel id-data li fiha tibda l-kirja sabiex jkun jista’ jqieghed xi ghamara fil-*flat* u ma sabx oggezzjoni. Zied li ghall-habta ta’ nofsinhar tas-7 ta’ Gunju 2006 hu u huh Dr. Ian Crockford marru fil-*flat* u wara li cemplu l-bieb u dahlu fl-appartament sabu ragel fis-sodda. Tkellmu ma’ Alex Baldacchino, Dr. Bencini u Solange Decesare. Filghaxija ltaqa’ ma’ Alex Baldacchino li kien apologetiku hafna u qallu li huma kienu ghamlu zball li taw ic-cavetta lil ibnu ghax il-kuntratt kien mieghu u mhux mat-tifel. Pero` donnu kien nesa’ li kien hu stess li

qalilhom biex jaghtu c-cavetta lit-tifel biex ikun jista’ jpoggi xi ghamara fil-*flat*. Qallu li dak li kien gara ma kienx accettabbli u kien jikser il-ftehim u li l-ahjar haga tkun li jirrexindu l-kuntratt. Wara diversi diskussjonijiet saret laqgha ghand Dr. Bencini izda Alex Bladacchino ma riedx iwaqqaf lil ibnu milli juza’ l-appartament daqs li kieku kien hu l-inkwilin. Hu insista li l-kuntratt kien null.

Gie prezentat l-affidavit ta’ Alexander Baldacchino fejn issemma li hu u t-tifel tieghu Anton xtaqu jikru appartament fin-naha ta’ Tigne’ Tas-Sliema fl-inhawi tal-Fortina Hotel. Anton kien tkellem ma’ Solange Decesare, li kienet tahdem ma’ Perry Real Estate, u talabha ssib appartament f’dik il-lokalita`. Gie infurmat li kien hemm appartament ghall-kiri u ftehmu li jmur jarah. Semma li kien ghogbu u billi t-tifel jghix mieghu xtaq l-opinjoni tieghu qabel ma’ jkompi jew jikkonkludi. Kienu ghamlu appuntament ma’ Shirley Crockford u t-tifel mar mieghu. Jiftakar car li kien sar diskors bejn it-tifel tieghu u Shirley Crockford fis-sens li Shirley Crockford ma kellhiex problema li jiccaqalqu xi ghamara mill-kamra tas-sodda li kien fi hsiebu juza Anton. Anton kien ghogbu l-appartament u allura hu kompla bid-diskussjonijiet u effettivament waslu fi ftehim dwar il-kirja. Jiftakar li l-ftehim gie iffirmat fit-23 ta’ Mejju 2006. Il-kundizzjonijiet huma dawk li hemm fil-ftehim li kopja tinsab esebita fl-atti tal-kawza. Il-kirja kellha tibda tiddekorri mill-15 ta’ Gunju 2006 minkejja li l-ftehim gie iffirmat qabel. Semma li in segwitu ikkomunikat mieghu Shirley Crockford fejn infurmatu li kienet sabet lil Anton u habib tieghu reqdin fl-appartament. Shirley Crockford instemghet irrabjata u spjegalha li wisq probabbli li kien gara kien li t-tifel raqad fl-appartament wara l-kuncert ta’ Sting. Hu sussegwentement tkellem mat-tifel u qallu li kien tella’ xi ghamara fl-appartament bl-ghajnuna ta’ habib tieghu, Thomas Cassar Toreggiani, u hadu nghasa.

Rat l-affidavit ta’ Anton Bladacchino fejn issemma li hu guvni u jghix ma’ missieru Alexander Baldacchino. Ikkonferma li riedu jikru appartament lejn in-naha ta’ Tigne` f’Tas-Sliema fil-vicinanzi tal-lukanda Fortina. Missieru kien infurmah li kien ra appartament li kien

ghogbu l-post pero` qabel ma jiddeciedi ried li hu jara l-appartament. Missieru qallu dwar dan l-appartament u mar mieghu biex jara dan l-appartament u fil-fatt jiftakar li kienu ltaqghu ma' Mrs. Crockford li uriethom l-appartament. Jiftakar li f'dik l-okkazzjoni kien talab lil Mrs. Crockford jekk kellhiex diffikulta` li hu jcaqlaq xi ghamara minn kamra ghall-ohra biex b'hekk il-kamra tas-sodda li kellu intenzjoni li juza tkun aktar komda. Mrs. Crockford ma oggezzjonatx ghat-talba tieghu. Hu kien halla lil missieru jinnegozja l-kuntratt ta' kiri. Hu halla kollox f'idejh. Thomas Cassar Torreggiani kien ghenu jgorr l-ghamara. Semma l-incident ma' Mrs. Crockford u f'din l-okkazzjoni Mrs. Crockford hadet lura c-cavetta.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi f'din il-kawza, r-rikorrent sostna li fil-kuntratt ta' lokazzjoni datat 23 ta' Mejju 2006 rigwardanti l-fond numru 14, Mediterranean Court, Tigne` Seafront, Tigne`, kien fih klawsola 5 li tipprojbixxi s-sullokozzjoni kif ukoll l-uzu u t-tgawdija tal-fond lil terzi persuni. Stante li meta r-rikorrent fil-fond in kwistjoni sabu lil Anton Baldacchino u ragel iehor fil-fond, u dan Anton Baldacchino kien allegatament qal li kien hemm bi dritt ghax il-kera kien qed ihallasha hu. Ghalhekk, ir-rikorrent talab li l-iskrittura privata tigi dikjarata nulla u minghajr effett peress li l-kunsens tar-rikorrenti gie mehud b'ghemil doluz.

Illi l-intimat laqa' billi eccepixxa li l-ftehim ta' lokazzjoni ta' bejn il-partijiet huwa validu stante li l-intimat mhux hati ta' ebda ghemil doluz fil-konfront tar-rikorrenti. Irrizulta li l-fond *de quo* huwa proprjeta` tar-rikorrenti u li l-kuntratt ta' lokazzjoni sar ghal terminu ta' sena bid-dritt ta' estensjoni sa massimu ta' sentejn.

Illi l-klawsola 5 tal-kuntratt ta' lokazzjoni tghid hekk:
"*The tenant shall not have the right to pass over the lease or sublet the said tenement or assign the lease or an interest in the lease either wholly or in part. The tenant shall not enter into any agreement whereby any rights relative to the use and enjoyment of the premises are granted to others*."

Ir-rikorrenti sostnew li l-intimat wasal ghal ftehim bil-qerq li ghalhekk jammonta ghal vizzju tal-kunsens. Sostnew li kien hemm nuqqas da parti ta' l-intimat illi jizvela l-intenzjoni tieghu ta' l-uzu tal-fond *de quo* mit-tifel tieghu u dan skond kif jirrizulta mix-xhieda tal-konjugi Crockford fejn il-vera intenzjoni ta' l-intimat giet zvelata mit-tifel tieghu, liema xhieda ma gietx kontradetta. Infatti Shirley Crockford xehdet li Anton Baldaccino kien qalilha li fil-fatt il-post kien ghalih u intiz ghalih u li hu kien ser ihallas ghalkemm fil-kuntratt kien imnizzel mod iehor u kien proprju ghalhekk li hi cemplet lil Alexander Baldacchino.

Irrizulta wkoll li Anton Baldacchino irritorna c-cavetta lura, izda r-rikorrenti ghamlu protest gudizzjarju (fol 7 u 8) lill-intimat, u l-intimat irrisponda permezz ta' kontro-protest (fol 11 u 12).

L-artikolu 974 tal-Kap 16 jiddisponi:
"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'ghemil doluz, ma jkunx jiswa."

Dwar dan l-artikolu nghad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Gatt vs Joseph Galea** deciza fit-22 ta' Marzu 1965:
"Kif gie drabi ohra deciz mill-Qrati Taghna, il-kliem ma jkunx jiswa f'dan l-artikolu m'ghandhomx l-istess sinjifikat tal-kliem "ikun null" jekk il-kunsens ikun vizzjat ai termini tal-imsemmi artikolu, l-att ikun invalidu, imma mhux anke null. Jekk hemm vizzju tal-kunsens, bhala konsegwenza, ikun vizzjat il-kuntratt bazat fuq dak il-kunsens, u l-vizzju jaghti lok ghal azzjoni ta' nullita`, li in segwitu ghaliha, l-kuntratt ghandu jaqa'. Pero` l-kuntratt, ma jkunx inezistenti imma biss annullabbli, ghaliex l-izball, il-vjolenza u l-ghemil doluz, ma jimpedux l-ezistenza tal-kunsens."

Dan huwa l-insenjament tal-*Baudry – Lacantinerie*, *Trattato di Diritto Civile, Delle Obbligazioni*, Vol. I para.98, li jghid in propozitu:
"*Allorche` la violenza: caratteri indicati dall'art.1112 (Cod. Civ. It. Art.1112), vizia il consenso e quindi il contratto di qui e` base. Per tanto esse genera un azione di nullita` inseguito alla quale il contratto deve cadere. Il contratto,*

notiamolo non e` esistente, ma soltanto annullabile, poiche` la violenza non impedisce al consenso d'esistere ed al contratto di formarsi…….. Le proposizioni contenute in questo testo o di qui si suppone l'esistenza non sono speciali alla violenza. Essi si applicano pure all'errore e al dolo."

(Ara wkoll **Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lumb**, Prim'Awla deciza fil-15 ta' Dicembru 1952, **Maria Tabone vs Maria Vincenza Mifsud et** deciza fil-15 ta' Frar 1954, u Appell, **Elena Agius vs Giuseppa Ciacio noe** deciza fit-3 ta' Frar 1936).

Fil-kaz in ezami, ir-rikorrenti allegaw ghemil doluz da parti tal-intimat. F'dan il-kuntest ta' min isemmi l-artikolu 981 tal-Kap 16, li jipprovdi :
"1) L-ghemil doluz huwa motiv ta' nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta.

2) L-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ippruvat."

Fil-kawza fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et vs Av. Dott. Anthony Farrugia et** deciza fil-31 ta' Marzu 1967, il-Qorti ta' l-Appell Kummercjali qalet:
"Biex azzjoni simili tirnexxi jrid qabel xejn jigi ppruvat li kien hemm dolo da parti ta' wiehed mill-kontendenti. Il-prova tad-dolo –il-ligi tghid espressament – trid issir minn min jallegah, u l-intenzjoni li tqarraq hi essenzjali ghax id-dritt modern ma jammettix dolo oggettiv '*in re ipsa*' hi espressa fil-kliem tal-artikolu 1024 tal-Kodici Civili, 'inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet.' Illi fit-test Taljan ta' l-artikolu u 687 tal-Ordinanza Nru. VII tal-1868 kienu "*raggiri usati da uno dei contraenti*."

Illi ghal dik li hi definizzjoni tad-*dolo* ghadha tista' tigi utilment ripetuta anke llum dik ta' *Labcon**e*** **(**FR.1 PARA.d.4.3.)

‘dolum malum esse omnens caliditatem fallaciam marburationem ad circumveriendum decipiendum alterum adhibitam.’

Fi kliem iehor, id-*dolo* jikkonsisti fir-rieda hazina ta’ wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta’ qerq (raggiri)…. (Ara **Ian u Jacqueline konjugi Busuttil vs Carmen Taliana**, Prim’Awla, deciza fis-6 ta’ Dicembru 2002).

Il-fattur ta’ qerq huwa ikkunsidrat ukoll fl-artikolu 981(1) tal-Kodici Civili. Fil-kawza **Innocenzo Galea vs M. Zammit** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-3 ta’ Dicembru 1919 (Vol. XXIV PI p203) inghad li:

(1) il mantenimento dei contratti e` di interesse generale purche e` principio di ordine pubblico; siffato considerazione impone che nelle cause d’impugnazione di contratti per vizio di consenso si procede con massima circspezione perche` non si abbia ad annulare un’atto che dovrebbe rimanere in vigore;

(2) i pricipi che regolano il dolo si devono applicare con maggior rigore quando trattasi di un atto a titolo gratuito che quando trattasi di un contratto a titolo oneroso;

(3) a provare il dolo bastano gli indizi e le congetture purche` siano gravi e concordanti, si da generare la convinzione che la liberalita` o il contratto impugnato e` stato l’effetto di raggiri usati dall’altra parte o da terzi.”

U f’dan ir-rigward fin-nota tieghu r-rikorrenti jirreferi ghal dak li jghid il-Laurent fil-Pricipio di Diritto Civile (Vol. XV, P. 463. para. 524 u cioe`:

“Ogni vizio del consenso e` individuale e deve essere valutato sal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l’influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull’animo di lui”.

Inoltre jrid jirrizulta li l-inganni kienu l-kawza determinanti li taw lok ghall-ftehim li ghaqqad in-negozju. (Ara **Alice**

Cassar Torregiani vs Albert R. Manche`, Appell Civili, 17 ta' Marzu 1958: XLII-I-126).

Ukoll, l-ezistenza ta' l-element specifiku kostitwit mill-ingann uzat – *occorre un'elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, dagli artifizi, fraudolenti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa inteligenza dell'altro contraente*. Ara **Giovanni Farrugia Gay vs Emmanuele Farrugia Gay**, Prim' Awla, deciza fit-3 ta' Mejju 1921 – XXIV-II-578.

Wiehed irid izomm f'mohhu l-principju tan-necessita` tal-prova tad-*dolo* jew *frode* minn min jallegah, ghax dan qatt m'hu prezunt izda jrid jigi ippruvat minn min jallegah. (**Joseph Mifsud noe vs Paul Tanti**, deciza mill-Prim'Awla fl-4 ta' Frar 1965; **Josephine mart Francis Galea vs Perit Walter Caruana Montaldo**, deciza fis-16 ta' Dicembru 1970).

Fil-kawza fl-ismijiet **George u Myriam konjugi Portelli vs Ivan Felice** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Lulju, 2004 fejn gew elenkati l-erbgha (4) elementi mehtiega sabiex il-qerq jivvizzja l-kunsens u cioe`:

a) Jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa;
b) Ikunu fihom infushom gravi;
c) B'mod illi jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet;
d) Tali mezzi jkunu atti li twettqu mill-parti l-ohra.

Kif inghad fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Barbara vs Emanuel Schembri**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-16 ta' Gunju 1955, irid jigi ippruvat li l-parti li sofriet l-ingann ma kenitx tasal ghal dak il-ftehim kieku ma kienx hemm dak l-ingann.

Issir referenza ghall-kawza **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Marzu, 2003 fejn inghad:
"L-elementi tad-*dolus* huma ben definiti fil-gurisprudenza u fid-duttrina. Biex ikun hemm id-*dolo* jridu jikkonkorru erba' elementi, li huma:

(a) l-intenzjoni li jqarraq da parti tal-parti l-ohra;
(b) l-eghmil doluz irid ikun gravi;
(c) id-*dolo* trid tkun determinanti biex gie iffirmat il-kuntratt; u
(d) id-*dolo* jrid ikun sehh bil-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra."

Ghal dak li jirrigwarda l-kontenut ta' ftehim bil-mitub u provi kuntrarji l-Qorti tirreferizzi ghall-kaz ta' **Frendo vs Caruana**, deciza mill-Appell Civili Inferjuri fit-28 ta' Jannar 1999 fejn jinghad li huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat.

Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-22 ta' Gunju 2004 fl-ismijiet Clive Simpson noe vs John Saliba noe et (Cit. Nru. 1663/94FS) intqal:
"Huwa principju ta' dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta' l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara "**Frendo vs Caruana**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Jannar 1999). Kwindi, fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (ara "**Brincat vs Saliba**", deciza mill-Onoarabbli Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta' l-kunsens, pero`, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, unekwivoka, u konkludenti – "**Grech vs Ciantar**", deciza mill-Onorevoli Qorti tal-Kummerc fil-21 ta' Mejju 1979."

Fil-kawza fl-ismijiet **Transcontinental Properties Limited vs European School of English Limited**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza fl-14 ta' Ottubru 2004 intqal:
"*A propozitu* ta' dan, tajjeb li jinghad li kif gie osservat minn din il-Qorti fil-kawza "**Caruana vs Bonnici**", deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, kontra r-regola *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fartur*, hemm eccezzjonijiet li jikkonsistu fis-segwenti:

(i) meta l-kuntratt jew ftehim ikun vizzjat minn frodi jew altrimenti null ghal xi raguni valida fil-ligi;
(ii) meta l-kuntratt jew konvenju ikun simulat;
(iii) meta s-sinifikat tal-kitba jkun ambigwu jew il-kitba tkun tikkontjeni partijiet kontradditorji;
(iv) meta jkun irid jigi pruvat xi patt incidentali u accessorju, jigifieri sekondarju u mhux inkonciljabbli maliskritt;
(v) meta jkun hemm ftehim verbali li jammonta ghal kundizzjoni li subordinatament ghaliha saret il-konvenzjoni miktuba, u li minnha tiddependi l-ezekuzzjoni ta' dik il-konvenzjoni."

Fil-kaz in ezami, dak li gie sostnut mir-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimat kien ghamel arrangament ma' ibnu biex jirrisjedi fil-fond in kwistjoni *ad insaputa* ta' l-istess rikorrenti. Illi minn analizi tal-provi prodotti li ghamlet il-Qorti, waslet ghall-konvinciment li Anton Baldacchino kien dahal jirrisjedi fil-fond flimkien ma' terza persuna, dejjem *ad insaputa* u kontra l-volonta` tar-rikorrenti. Kien l-istess Anton Baldacchino li qal lir-rikorrenti Shirley Crockford li l-kirja fil-fatt kienet intiza ghalih; b'hekk il-kirja mhux veru li kienet intiza ghall-intimat u huwa propju hawn li jikkonsisti d-*dolo* allegat. L-intimat kien qarraq bir-rikorrenti li ghar-ragunijiet taghhom dejjem ghazlu li jikru lill-barranin minhabba l-biza li kellhom fuq xi aspetti tal-ligi lokali dwar il-kirjiet. Tant kemm ir-rikorrenti kellhom f'mohhom dan il-biza li meta gew biex jikru lill-intimat hassew in-necessita` li jikkawtelaw il-pozizzjoni taghhom u irrikorrew ghand il-konsuilent legali ta; fiducja taghhom biex jaghmel l-alterazzjonijiet necessarji halli jissalvagwardja id-drittijiet taghhom. Il-Qorti thoss li l-ghemil doluz da parti ta' l-

intimat u ibnu kien wiehed gravi bizzejjed, kif ukoll determinanti, biex b'hekk gie iffirmat il-kuntratt. Dan l-istess agir doluz da parti ta' l-intimat wassal ghall-partecipazzjoni ta' l-istess intimat halli gie konkjuz il-ftehim. Ghalhekk il-Qorti thoss li gew ippruvati li jezistu l-elementi msemmija fil-gurisprudenza fuq iccitata u li dawn il-fatturi jwasslu biex il-Qorti tiddikjara li l-kunsens ghal ftehim tar-rikorrenti gie mehud mill-intimat b'ghemil doluz.

E. KONKLUZJONIJIET:

Riferibbilment ghall-eccezzjoni ta' l-intimat li l-lokazzjoni *de quo* kienet valida ghax l-intimat ma hu hati ta' ebda ghemil doluz fil-konfront tar-rikorrenti, din ma tistax tigi milqugha minn din il-Qorti ghax li kieku l-intimat sempliciment ried jippermetti lil ibnu jorqod fil-post flimkien mieghu l-fatti ma kienux ikunu kif fil-fatt saru. Il-post beda jintuza mill-intimati qabel ma sehhet il-kirja u iben l-intimat beda jdahhal il-hbieb ghax il-post fil-fehma tieghu kien mikri lilu. Il-kaz kien ikun totalment differenti li kieku l-intimat sempliciment ippermetta lil ibnu li fid-dekors tal-kirja joqghod jabita mieghu. Ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

Riferibbilment ghat-talba tar-rikorrenti, tiddikjara li l-kunsens tar-rikorrenti gie mehud mill-intimat b'ghemil doluz u li ghalhekk il-ftehim bejn il-partijiet tat-23 ta' Mejju 2006 null u bla effett.

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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