MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-3 ta' Marzu, 2011

Appell Civili Numru. 136/2000/1

Frank u Emanuela maghrufa bhala Lilian konjugi Frendo

v.

Joseph Vella, u Joseph Vella li b'digriet tat-23 Awwissu 2000
gie nominat Kuratur Deputat sabiex jirrapprezenta lill-assenti Meloby Limited u lis-socjeta`
'Hutchinson & Co. Trust Company Limited'
drabi ohra riferuta bhala
'Hutchinson & Co. Trust Company (Serena Beach Club)'.

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell interpost mill-konvenut proprio et nomine minn decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, fit-8 ta' Ottubru, 2008, fil-kawza fl-ismijiet premessi, li filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjez kontra taghhom laqghet it-talbiet attrici.

Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, is-sentenza appellata qeghdha tigi riprodotta hawn taht fl-intier taghha:
“Il-Qorti,

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

“Illi fil-15 ta' Jannar 1999, l-atturi ġew indotti minn Joseph Vella sabiex jakkwistaw id-dritt ta' *occupancy* ossija *timeshare* fis-Serena Beach Club, Serena Aparthotel, Xlendi Bay, Għawdex;

“Illi effettivament huma fformulaw l-applikazzjoni relattiva u ħallsu depożitu ta' mija u għaxar liri (LM 110);
Illi fl-ewwel ta' Marzu 1999, l-atturi ħallsu l-bilanċ dovut għal dan it-*timeshare*, kif ukoll ħallsu għaxar liri (Lm 10) addizzjonali mitluba minn Vella; għal total ta' LM 1385;

“Illi effettivament il-kuntratt ta' *timeshare* kien inħareġ mis-soċjetajiet Melody Limited u Hutchinsons & Co. Trust Company Limited iżda anke f'dak il-kuntratt l-indirizz ta' dawn is-soċjetajiet ġie indikat erronjament, bi skop malinn, mill-konvenut Vella jew xi ħadd ieħor mqabbad minnu sabiex kemm jista' jkun jagħmilha diffiċli għall-esponenti illi jikkomunikaw ma' dawn is-soċjetajiet illi magħhom huma suppost kienu qed jikkontrattaw;

“Illi l-kunsens tal-atturi għal dan il-kuntratt kien vizzjat għaliex effetti bi żball fuq element essenzjali tal-kuntratt, u minħabba frodi adoperata a dannu tagħhom mill-konvenut Joseph Vella; illi malizzjozamnet ħeba l-istat veru u reali

tal-fatti mill-esponenti, u tahom u pprovdilhom informazzjoni ħażina u falza;

“Illi l-attur jridu għalhekk illi jxolju dan il-kuntratt u jieħdu lura l-flus imħallsa minnhom.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-kunsens tal-atturi għal dan il-kuntratt kien vizzjat għaliex effett bi żball fuq element essenzjali tal-kuntratt, li minħabba frodi adoperata a dannu tagħhom mill-konvenut Joseph Vella;

2. konsegwentement tannulla u tirrexxindi l-imsemmi kuntratt ta’ bejgħ ta’ *timeshare;*

3. konsegwentement ukoll tordnalhom jew min minnkom tirrifondu lill-atturi l-ammonti kollha imħallsa minnhom in eżekuzzjoni ta’ dan il-kuntratt.

“Bl-interessi legali mid-data ta’ meta ġie ffirmat il-kuntratt sad-data tar-rifużjoni effettiva.

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta’ sekwestru preżentat kontestwalment kontra tagħkom;

“Bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi, konfermata bil-ġurament ta' Emanuela Frendo.

“Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew illi:

1. “Illi preliminarjament hemm in-nullita’ taċ-ċitazzjoni attriċi stante li din hija monka minħabba konfużjoni fl-ismijiet tal-konvenuti. B’mod partikolari s-soċjeta’ kummerċjali “ Limited” ma teżistix.

2. “illi preliminarjament huwa ta’ ostakolu għall-azzjoni attriċi l-Artikolu 1227 tal-Kodiċi Ċivili in kwantu l-atturi nfushom ripetutament irratifikaw il-ftehim minnhom raġġjunt mal-konvenuti.

3. “illi mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti bil-Liġi għar-rexixxjoni tal-kitbiet imsemmija.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Joseph Vella.

“Rat id-digriet tagħha tad-9 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-atturi.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u affidavits esebiti u l-verbali tax-xhieda mismugħa.

“Ikkunsidrat:

“Illi b'din il-kawża l-atturi talbu r-rexxissjoni ta' kuntratt ta' *timeshare* ossia d-dritt li jokkupaw appartament fil-kumpless Serena Beach Club, Serena Aparthotel, Xlendi Bay, Għawdex, għal ġimgħa fis-sena għal tletin sena, iffirmat minnhom u l-konvenut Joseph Vella fil-15 ta' Jannar 1999 u dana għal diversi raġunijiet imsemmja fl-istess ċitazzjoni.

“Preliminarjament il-konvenuti eċċepew in-nullita' taċ-ċitazzjoni minħabba konfużjoni fl-ismijiet tal-konvenuti. Dan sar għaliex fl-okkju ta' l-istess ċitazzjoni ġiet indikata "*is-soċjeta' kummerċjali …Limited*" bħala waħda mill-konvenuti, mingħajr ma ġie speċifikat l-isem tagħha. Dan in-nuqqas ġie ripetut fid-Dikjarazzjoni annessa ma' l-istess ċitazzjoni. Imma bid-digriet tagħha tat-2 ta' Frar 2007, id-difett ġie sanat bil-kanċellazzjoni ta' dawn il-kelmiet sew

miċ-ċitazzjoni, kif ukoll mid-dikjarazzjoni relattiva. In vista ta' dan, din l-eċċezzjoni qed tiġi minnufih miċħuda.

“Fil-mertu mbagħad insibu fil-liġi tagħna illi: "**Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni."** [1]

“Din l-azzjoni ġiet imfissra fid-dottrina legali bil-mod segwenti: " *L'azione di nullita' o rescessione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo."* [2]

“Sabiex tirnexxi kawża bħal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet: "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni:* ***(a)*** *che l'obbligazione sia invalida;* ***(b)*** *che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene;* ***(c)*** *che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva."* [3]

“**A.** Ingħad dwar l-ewwel rekwiżit illi : "…*l'azione rescissoria e' la sanzione dell'incapacita' legale a obbligarsi per contratto, dei vizii di consenso e della lesione*."[4] Fil-każ in eżami l-atturi bbażaw t-talba tagħhom għar-rexxissjoni fuq (i) l-**iżball** fuq element

[1] art. 1212 kap. 16

[2] Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 7ma. ed. vol. VIII para. 146 pag. 246

[3] ibid.. para. 149 pag. 251

[4] ibid. para 150 pag. 251

essenzjali tal-kuntratt, u (ii) il-**frodi** jew il-qerq fil-konvenuti, bħala l-kontraenti l-oħra fuq dan il-kuntratt, u għalhekk fiż-żewġ każijiet fuq il-vizzji fil-kunsens.

“**Dwar l-ewwel raġuni għar-rexxissjoni**:

“Il-liġi tagħna tiddistingwi bejn ż***ball dwar il-liġi*** li "**ma jġibx in-nullita' tal-kuntratt ħlief meta dan ikun il-kawża waħdanija jew ewlenija tiegħu**." [5] u ż***ball ta' fatt*** li "**ma jġibx in-nullita' tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim**." [6]

“Dwar dan l-awtur hawn fuq ċitat jispjega illi: "*Intendesi per errore la mancanza di conformita' fra le idee della mente e l'ordine reale delle cose…*" [7] "*Quando il legislatore si accinge a dettare le norme, secondo cui l'errore puo' esser causa di rescindere un contratto, gli fa mestieri avere innanzi agli occhi due postulati fondamentali. Cioe' a dire: (i) che l'errore puo' invalidare ragionevolmente il consenso, purche' costituisca il motivo determinante del contratto,per modo che il contraente non avrebbe concluso l'accordo,se avesse conosciuta la verita' ; (ii) che sebbene in cosifatta ipotesi l'errore meriti riparazione, deve aversi pure benigno riguardo alle condizioni dell'altro contraente;il quale affatto ignaro dell'altrui errore vede a suo danno e senza colpa sua,svanire un credito o un diritto qualsiasi,su cui aveva fatto legittimo assegnamento.*" [8]

“**Dwar it-tieni raġguni għar-rexxissjoni:**

“Il-liġi tagħna tfisser illi: "**L-għemil doluż huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mil-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kienitx tikkuntratta. L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt imma għandu jiġi pruvat**." [9] Skond id-

[5] art. 975 kap. 16

[6] art. 976 kap. 16

[7] op. cit. vol. IV. para. 39

[8] ibid. para. 42

[9] Art .981 kap. 16

dottrina, sabiex jista' jingħad li jeżisti dan id-*dolo* iridu jikkonkorru erba' kundizzjonijiet, u ċioe':

(i) ***intenzione di nuocere***: *A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiro non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volonta' diretta a nuocere;*

(ii) ***gravita' dei raggiri o artifizi fraudolenti****: gli artifizi e i raggiri debbono essere di tal natura,da fare impressione sopra una persona sensata;*

(iii) ***il dolo deve essere causa del contratto***,u cioe' *quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali,che l'altro senza di essi non avrebbe contrattato;*
(iv) ***i raggiri dolosi debbono essere stati opera dell'altro contrente****.* [10]

“Bħala fatti, rriżulta fil-każ in eżami illi l-atturi f'Jannar tas-sena 1999 kienu raw reklam fil-ġurnal "The Times" li kien juri stampa ta' appartament bil-kliem "*This Appartment at the Hotel Serena Beach Club can be yours to enjoy for 30 years from just Lm1000*." [11] Billi din l-offerta qanqlet l-interess ta' l-atturi, dawn telgħu Għawdex biex ikellmu lill-konvenut Joseph Vella dwarha. Mil-laqgħa li kellhom bejniethom irriżulta li dak li kien qed jiġu offrut kien kuntratt ta' *timeshare*, bil-konjuġi Frendo jkollhom il-possibilita' li jużaw l-apparament għal ġimgħa waħda kull sena fuq perijodu ta' tletin sena. Billi s-sur Vella infurmahom li kellhom jiddeċidu malajr għax in-numru ta' apartamenti li kienu għadhom disponibbli kien limitat ħafna, l-atturi qabdu u ffirmaw ftehim preliminari u anke għamlu depożitu ta' mitt lira maltija (Lm100).[12] Imma wara li kellhom l-opportunita' jeżaminaw fid-dettal il-kondizzjonijiet tal-ftehim, l-atturi rrealiżżaw li din il-biċċa xogħol, ma tantx kienet ser tkun fl-interess tagħhom, u

---

[10] op. cit. para. 95 - 104

[11] Dok. A a fol. 29 tal-process

[12] Dok. JV2 a fol. 56

13 Dok. JV 4 a fol. 62

għalhekk bdew minnufih tentattiv sabiex jikkanċellaw il-ftehim u jiġbru d-depożitu li kienu għadhom kemm ħallsu. Il-konvenut Vella rrifjuta li jirrifondi dan id-depożitu, u permezz ta' intermedjarju mill-awtorita' tat-Turiżmu li ndaħal biex jgħin lill-atturi, Vella nsista li jekk jikkonkludu l-ftehim, huwa kien ikun jista' jiddisponilhom mill-appartament malajr, u b'hekk mhux talli jiġbru flushom kollha lura, imma anke jagħmlu xi qliegħ. L-atturi f'dawn iċ-ċirkostanzi aċċettaw li jieħdu minflok appartament ieħor iżgħar minn dak li kien ġie miftiehem oriġinarjament u bi prezz irħas, u iffirmaw skrittura oħra li wkoll iġib l-istess data ta' dik oriġinali, bl-intenzjoni li jkunu jistgħu ibiegħu t-*timeshare* kemm jista' jkun malajr.[13] Madankollu u minkejja l-impressjoni li l-atturi kienu ngħataw li setgħu jiddisponu minn dan it-*timeshare* fi żmien qasir ħafna, bejgħ tiegħu baqa' ma nstabx. Għalkemm l-atturi qatt ma għamlu użu minn din il-faċilita', anzi allegaw li Vella kien qed jikri l-istess appartament lil terzi, huma xorta waħda baqgħu jħallsu regolarment il-*maintenance fee* stipulata fil-kuntratt "*fi sforz sabiex ma jiddekadux mill-obbligi kuntrattwali tagħhom.*" [14] Issa qegħdin jagħmlu din il-kawża f'tentattiv li jiġi rexiss dan il-kuntratt u jiġbru lura l-flus kollha li ħallsu konsegwenza ta' l-istess kuntratt.

(i) jekk tapplikax l-ewwel raġuni għar-rexissjoni: **l-iżball**

"L-atturi jikkontendu illi ġew sgwidati bir-reklam li kien deher fil-gażżetti illi kien qed jiġi offrut apartament fix-Xlendi għall-użu esklussiv tagħhom għall-perijodu ta' tletin sena, bil-prezz indikat u b'xi titolu temporanju simili għal ċens. Huwa minnu illi din setgħet tassew kienet l-impressjoni li wieħed jieħu minn qari superfiċjali tar-reklam indikat, u partikolarment ta' min ma jkunx intiż bil-kunċett pjuttost modern tat-*timeshare.* Imma l-istess atturi jammettu illi waqt id-diskussjoni li kellhom ma' Vella meta marru jkellmuh fil-lukanda tiegħu, ġie mal-ewwel spjegat lilhom illi l-offerta kienet dwar *timeshare,* fejn il-klijent jirriserva għalih appartament partikolari fil-kumpless

---

[14] ara Nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi a fol. 213

indikat għal ġimgħa fis-sena fuq perijodu ta' tletin sena, bil-fakolta' li jpartat id-dritt li juża dan l-appartament ma' ieħor f'kumplessi simili madwar id-dinja. Jirriżulta ampjament għalhekk illi l-atturi kienu jafu illi qegħdin jiffirmaw kuntratt ta' *timeshare* u mhux ta' xi dritt ta' proprjeta' ieħor u li ma ġew indotti fl-ebda żball la ta' dritt u lanqas ta' fatt f'dan ir-rigward.

(ii) jekk tapplikax it-tieni raġuni għar-rexissjoni: **il-frodi**

"Kif rajna, biex ikun hemm id-*dolo* jridu jikkonkorru erba' kundizzjonijiet:

(a) l-***intenzione di nuocere***: il-konvenut Vella akkost ta' kollox ma riedx jagħti l-opportunita' lill-atturi li jerġgħu lura mill-ftehim mingħajr ma jitilfu d-depożitu li kienu għadhom kemm ħallsu, minkejja li l-liġi kienet tippermettilhom jagħmlu dan fi żmien speċifiku, 'l hekk imsejjaħ *cooling off period*. Irnexxielu jikkonvinċi mhux biss lilhom imma anke lir-rappreżentant ta' l-awtorita' tat-turiżmu li ndaħal biex jgħinhom, illi d-depożitu setgħu jieħduh lura kemm-il darba jikkonkludu l-kuntratt, iħallsu l-ammonti kollha li kienu għadhom dovuti, u mbagħad huwa jkun f'pożizzjoni jerġa' jbegħilhom it-*timeshare* fi żmien qasir ħafna, u bi profitt għalihom; hekk ukoll il-fatt illi ingħata indirizz li qatt ma kellu x'jaqsam mal-kumpanija estera Meloby Limited, li għaliha suppost kien qed jidher Joseph Vella fuq il-kuntratt,[15] kif ukoll id-dikjarazzjoni tal-kumpanija l-oħra Hutchinson & Co Trust Company Limited, li l-istess Joseph Vella qatt ma rrapreżentaha u lanqas huwa impjegat tagħha,[16] minkejja l-impressjoni li tingħata fuq l-istess kuntratt dwar l-involviment dirett tagħha, huma wkoll indikattivi li Vella ried jinganna lill-klijenti tiegħu b'informazzjoni xejn korretta u li tagħmilha diffiċli għalihom li jkunu jistgħu jitolbu sodisfazzjon mingħadhom; huwa indikattiv ukoll il-fatt illi l-atturi ma kienux l-unika koppja li ġiet ingannata b'dan il-mod, u l-provi wrew li kien hemm ta' l-inqas żewġ każijiet oħra

[15] ara korrispondenza relattiva Dok. N a fol. 41
[16] Dok. I a fol. 42

simili, dak tal-koppja Sare' u dak ta' Henry Cachia u Mr. Parker;

(b) ***gravita' dei raggiri o arrtifizi fraudolenti :*** tant impressjonahom kliem il-konvent Vella f'dan ir-rigward illi l-atturi minflok ma komplew jinsistu li jingħataw id-depożitu lura, waqgħu f'din in-nasba u kontra qalbhom aċċettaw li jikkonkludu l-kuntratt, tant illi ġew indottti joħorġu ferm iżjed flus mid-depożitu oriġinali;

(c) ***il-*****dolo deve essere causa del contratto :** kieku ma ngħatawx l-impressjoni li dawn il-kuntratti kienu daqstant popolari u li kien ser ikun ferm faċli għalihom li jiddisponu mit-*timeshare* malajr, l-atturi żgur li ma kienux ser jiffirmaw it-tieni ftehim u jħallsu l-bilanċ li kien għadu dovut;

(d) ***I raggiri dolosi debbono essere stati opera dell'altro contraente:*** il-kontraent l-ieħor fuq din l-iskrittura jidher li kienet is-soċjeta' Meloby Limited. Din kienet qed tiġi rappreżentata mill-konvenut Joseph Vella li għamel in-negozjati kollha ma' l-atturi. Mhux daqstant evidenti x'kienet il-pożizzjoni tas-soċjeta' l-oħra Hutchinson & Co Trust Company Limited. Mid-dokumentazzjoni esebita,[17] jidher illi din kienet kumpanija li magħha kienet affiljata l-kumpanija Meloby Limited biex tħares l-interessi tal-membri tat-*timeshare* li jkunu ikkuntrattaw magħha, u għalhekk jidher illi kellha ċerta responsabilita' li tirrimedja għal dak li ġara, minkejja li f'dan il-każ ippruvat taħsel idejha.

"***B.*** Dwar it-tieni rekwiżit sabiex tirnexxi kawża għar-rexxissjoni ta' kuntratt, jirriżulta illi din il-kawża ġiet appuntu proposta mill-**parti** (l-atturi) illi ġew preġudikati bl-aġir ta' min uża l-ingann li wassalhom ħalli jiffirmaw il-ftehim in kwistjoni. "…*quel solo contraente che stipulo' senza capacita' sufficente, o il consenso del quale fu viziato da errore,o violenza, o dolo, puo' fare pronunciare la nullita'*."[18]

[17] Dok. JV 15 a fol. 74 - 95

[18] op. cit. vol. VIII para. 156

"**C.** Bit-tielet rekwiżit l-azzjoni ma tridx tkun ġiet **preskritta** jew **rinunzjata**. Ma ġietx eċċepita l-preskrizzjoni, u infatti jirriżulta li l-azzjoni preżenti ġiet intavolata fl-1 ta' Awwissu 2000, u ċioe' qabel ma skadew is-sentejn stipulati fl-artikolu 1222 tal-kap. 16, applikabli għall-każ in eżami.

"Imma l-konvenuti proprju bit-tieni eċċezzjoni tagħhom eċċepew ir-ratifika a tenur ta' l-artikolu 1227 tal-kap. 16 li jekk verament tkun saret, iġġib l-effett ta' rinunzja għall-azzjoni ta' rexissjoni. Kif insibu fil-ġurisprudenza: "*L-artikolu 1444 tal-Kodiċi Ċivili Taljan analogu għad-dispożizzjoni fil-Kodiċi Ċivili nostran fir-rigward ta' ratifika ta' kuntratti hekk ġie kommentat:* ***'Oltre alla convalida espressa, il contratto annullabile puo' essere convalidato tacitamente. Cosi' se il contraente, cui spetta l'azione di nullita' da volontariamente esecuzione al contratto conoscendo il motivo dell'annullabilita', dimostra di volere rinunziare all'azione di nullita'. L'articolo 1444 dichiara che il contratto e' convalidato quando gli si e' dato volontariamente esecuzione****: (il Nuovo Codice Civile Commentato, Libro IV, Obbligazione - Stolfi, pp. 266 et seq*." [19]

"Fil-każ tagħna jidher illi l-konvenuti qed jibbażaw din l-allegazzjoni tagħhom fuq il-fatt illi, minkejja li l-atturi qatt ma għamlu użu mill-appartament kopert bit-*timeshare*, huma baqgħu jħallsu regolarment il-*maintenance fee* tiegħu kull sena, anke wara li ġiet intavolata din il-kawża.[20] Imma, kif spjegat l-attriċi, dan għamluh "*biex ma niġux li qegħdin nonqsu mill-kuntratt u allura imbagħad ma nkunux fil-pożsizzjoni li niġbru l-flus li ħallasna biex xtrajna t-timeshare*." [21] Anke l-istess konvenut Vella ammetta illi l-*maintenance fee* "*Kull fejn tintuża trid titħallas* ***u jekk ma titħallasx jiġi kanċellat il-kuntratt***." [22]

---

[19] Appell : George Borg noe. vs Ronald Camilleri 28.2.1997 ; kollez. Vol. LXXXI pt. ii. p. 415

[20] ara dokti. LF 7 sa LF 10 a fol. 178, 179.

[21] Ara affidavit ta' l-attrici a fol. 172

[22] ara depożizzjoni tal-konvenut Joseph Vella a fol. 148

“Imbagħad issemma wkoll l-użu li allegatament għamlu l-atturi mis-servizzi tal-kumpanija RCI biex isir *exchange* ma' *timeshare facility* ieħor f'Orlando, l-Istati Uniti. Imma għalkemm ġiet esebita xi korrispondenza li Vella għamel ma' l-istess kumpanija f'din l-okkażżjoni,[23] din ma tidhirx li hija konklussiva biżżejjed biex tirribatti ċ-ċaħda kategorika ta' l-atturi li utilizżaw is-servizzi ta' din il-kumpanija li kienet tinnegozja li skambji ta' appartamenti mdaħħla fl-iskema tat-*timeshare*.

“Fi kwalunkwe kaz u kif ġie imfisser mill-Professur Caruana Galizia fin-noti tiegħu dwar l-Obbligazzjonijiet, il-kondizzjonijiet għar-ratifika huma:

"1. ***knowledge of the defect which gives rise to such action;***

2. ratification must be voluntary, because otherwise the ratification itself could be impugned;

3. the defect must have ceased to exist." [24] .

“Imma fil-każ tagħna ma jistax jingħad illi d-difett ikkawżat mill-frodi ma kienx għadu jeżisti meta saru dawn l-azzjonijiet.

“Għaldaqstant peress illi rriżulta sodisfaċentement li jikkonkorru r-rekwiżiti kollha sabiex tirnexxi kawża bħal din, ma jibqa' l-ebda raġuni għaliex it-talbiet attriċi m'għandhomx jiġu milqugħa.

“L-atturi ppreżentaw provi adegwati illi f'dan in-negozju huma sborsaw:

1. Lm110 għad-depożitu;[25]

---

[23] Dok. JV 7 u 8 a fol. 67, 68 .

[24] Caruana Galizia : Lecture Notes on Obligations pag. 380 .

[25] Dok. A a fol. 5

2. Lm1265 għall-prezz tat-timeshare u l-kuntratt;[26]

3. Lm104.25 għall-maintenance fee għas-sena 2001;[27]

4. Lm104.25 għall-maintenance fee għas-sena 2002;[28]

5. Lm104.25 għall-maintenance fee għas-sena 2003;[29]

6. Lm198.10 għall-maintenance fee għas-sena 2005.[30]

- total ta' : Lm1875.85. L-atturi ppreżentaw ukoll xi riċevuti fiskali dwar drittijiet legali extra ġudizzjarji mħallsa lill-avukat tagħhom. Dawn pero' ma jidhirx li huma rimborsabbli.

"Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara illi l-kunsens ta' l-atturi għall-kuntratt imsemmi fiċ-ċitazzjoni kien vizzjat minħabba frodi adoperata a dannu tagħhom mill-konvenut Joseph Vella;

2. konsegwentement tannulla u tirrexxindi l-imsemmi kuntratt ta' bejgħ ta' *timeshare*; u

3. konsegwentement ukoll tordna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom sabiex jirrifondu lill-atturi s-somma ta' Lm1875.85, ekwivalenti llum għal erba' telef tliet mija u sebgħin ewro u tlieta u sebgħhin ċenteżmu (EUR4370.73), bl-interessi relattivi mid-data tal-pagament sad-data tar-rifużjoni effettiva.

---

[26] Dok. B a fol. 6

[27] Dok. LF 7 a fol. 178

[28] Dok. LF 8 a fol. 178

[29] Dok. LF 9 a fol. 179

[30] Dok. LF 10 a fol. 179

“Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta' sekwestru preżentat kontestwalment mal-kawża, kontra l-istess konvenuti *in solidum*.

L-APPELL TAL-KONVENUT PROPRIO ET NOMINE

Fl-appell taghhom il-konvenuti bazikament qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tirrevedi d-decizjoni tal-ewwel Qorti u dan billi taghmel apprezzament mill-gdid tal-provi migjuba quddiemha. Inoltre, il-konvenuti jsostnu li l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni hazina tal-principji tad-dritt ghall-fatti tal-kaz in kwistjoni, stante li dawn gew applikati elastikament u fl-astratt minghajr rabta konkreta mal-fatti partikolari tal-kaz.

IR-RISPOSTA TAL-ATTURI

Illi fir-risposta taghhom l-atturi jsostnu *inter alia* li l-ewwel Qorti applikat korrettement il-principji legali ghall-fatti li rrizultaw mill-process. Isostnu wkoll illi r-raguni principali ghalfejn huma ghazlu li jiffirmaw il-kuntratt finali tat-*timeshare* kienet unikament u esklussivament biex huma jigbru l-flus li kienu hargu bhala depozitu.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

Ghal apprezzament ahjar ta’ dan l-appell, din il-Qorti sejra tissenjala l-*iter* li hadet din il-kwisjtoni u cioe`:-

- F’Jannar tal-1999 l-atturi kienu raw riklam f’gazzetta lokali li kien jghid testwalment “*This apartment at the Serena Beach Club can be yours to enjoy for 30 years from just Lm1000*”;

- L-atturi interessaw rwiehhom fl-istess riklam tant li telghu Ghawdex fejn gew murija, mill-appellant Vella, appartament li ghogobhom;

- Il-konvenut Vella infurmahom li huma kien se jkollhom dritt ghal gimgha fis-sena ghal tletin sena li jgawdu l-imsemmi appartament u cioe` dak li kien qed joffri kien *timeshare;*

- L-atturi hallsu Lm100 bhala depozitu ghall-akkwist tal-istess *timeshare* fuq l-appartament muri;

- Sussegwentement l-atturi, wara li studjaw sew kif kienu l-affarijiet u ghal xhiex kienu ffirmaw, indunaw li ma kienx jaqblilhom;

- Ghalhekk kienu telghu Ghawdex u talbu l-kapparra lura minghand il-konvenut Vella, liema talba ma gietx accettata mill-istess Vella;

- Sussegwentement, wara intervent ta' ufficjal tal-*Catering Board*, l-atturi regghu telghu Ghawdex u xtraw *timeshare* f'appartament izghar peress li skonthom kienu bl-intendiment mal-appellant Vella li kienu sejrin ibieghuh ezattament wara sabiex jigbru flushom lura;

- Gara pero` li l-bejgh ta' dan it-*timeshare* ghal xi raguni baqa' ma nstabx.

Illi ghalhekk dan l-appell idur kollu madwar il-fatt jekk l-appellanti Vella b'xi mod jew iehor ingannax, fit-termini tal-ligi, lill-appellati sabiex jottjeni l-kunsens taghhom fuq il-kuntratt *de quo* u dan billi weghdhom li seta' jerga' jbieghilhom l-istess fi zmien qasir, liema cirkostanza jirrizulta li ma avveratx ruhha.

Illi jibda biex jinghad illi ma hemmx qbil dwar x'diskors intqal bejn il-partijiet li wassal ghall-iffirmar tal-ftehim in kwisjtoni. Filwaqt li l-appellati jsostnu illi Joseph Vella kien qalilhom li hu seta' jerga' jbieghilhom it-*timeshare* in kwisjtoni fi ftit zmien, l-istess Joseph Vella jsostni li hu kien biss offra l-ghajnuna tieghu biex l-istess *timeshare* seta' jinbiegh.

Illi kif insibu fl-Artikolu 981 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt imma jrid jigi ppruvat. Ghalhekk billi hawn l-allegazzjoni ta' tali ghemil doluz qeghdin jaghmluha l-atturi, jispetta lilhom li jaghmlu tali prova.

Illi wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha l-ewwel Qorti kkonkludiet illi c-cirkostanzi tal-kaz odjern **huma indikattivi**[31] li l-appellant Vella ried jinganna lill-klijenti tieghu b'informazzjoni xejn korretta u li taghmilha difficli ghalihom li jkunu jistghu jitolbu sodisfazzjon minghand il-Kumpaniji appellanti l-ohra[32]. L-ewwel Qorti kkonkludiet ukoll illi l-atturi kienu waqghu f'nasba u kontra qalbhom accettaw li jikkonkludu l-kuntratt minflok komplew jinsistu li jigi rifuz id-depozitu. Qalet ukoll illi kieku ma nghatawx l-impressjoni li kien se jkun facli li jerga' jinbiegh l-istess *timeshare*, kieku zgur ma kinux se jiffirmaw il-kuntratt *de quo*. Ghal dan kollu, skont l-ewwel Qorti, kienu jahtu l-appellanti kollha.

Illi kif gia` gie accennat iktar 'il fuq l-appellanti jilmentaw mill-apprezzament tal-fatti maghmula mill-ewwel Qorti u wkoll mill-applikazzjoni tal-ligi ghall-istess. Illi wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, din il-Qorti thoss li ghandha tidhol fl-apprezzament tal-fatti mill-gdid ta' dan il-kaz ghar-ragunijiet spjegati aktar 'il quddiem.

Illi biex il-qerq jivvizzja l-kunsens ta' parti f'kuntratt jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi; (c) b'mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghemil li jmur lil hinn minn ftahir esagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwisjtoni (**Joseph Mifsud noe v. Paul Tanti**, Prim' Awla, 4 ta' Frar, 1965).

Illi fil-kawza **Alice Cassar Torregiani v. A.R.Manche`** (A. K. 17 ta' Marzu 1958 – Vol. XLII. i.126) il-Qorti tal-Appell irriteniet illi l-inganni jridu jkunu ta' natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistax,

[31] Enfasi mizjud minn din il-Qorti

[32] A fol. 9

fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni taghhom huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm *dolo* fil-veru sens, jew frodi, s-semplici tifhir tal-oggett u l-ezagerazzjoni tal-valur intrinsiku tieghu, wehedhom, ordinarjament m'humiex hlief is-solita xorta ta' inkoreggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala *"dolus bonus"*[33], biex dak li jkun ikompli jsahhah il-volonta` tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-istess Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta' jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu; imma jekk ic-cirkostanzi huma tali li x-xerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawza determinanti tal-bejgh, u kwindi huwa motiv ta' annullament tal-bejgh ta' dak l-oggett.

Illi kif intqal tajjeb fis-sentenza **P.L. Joseph Zammit noe et v. Joseph Fenech et (Prim' Awla 4 ta' Marzu 2004)** *"…*l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabbiliti bla xkiel jew diffikulta` zejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f'kaz bhal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx ghajr skuza facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq."

Illi fil-kaz odjern din il-Qorti ghandha quddiemha negozjant li kien qed jippromwovi negozju ta' *timeshare* u zewg persuni li wrew interess f'dak li l-istess konvenut kien irriklama f'gazzetta lokali. L-atturi tant kienu interessati li telghu Ghawdex biex jaraw b'ghajnejhom dak li kien qed jigi riklamat. Ghalhekk din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-appellati illi r-riklam fil-gazzetta kien b'xi mod qarrieqi. Ir-riklam kien jghid "This Apartment at the Serena Beach Club Hotel can be yours **to enjoy** for 30 years **from just Lm1,000"**[34]. L-appellati ghalkemm jghidu li ghall-bidu kellhom l-impressjoni li l-appartament kien se jkun taghhom ghat-tletin sena shah, jirrizulta li meta iffirmaw il-ftehim fehmu sew li kienu se jgawduh biss ghal

[33] Alberto Trabucchi, "Istituzioni di Diritto Civile" para 50 p. 125 XLIV Edition.

[34] Enfasi mizjud minn din il-Qorti

gimgha f'sena shiha ghal perjodu ta' tletin sena. Izda l-appellati jsostnu illi r-raguni fondamentali ghalfejn ghazlu li jiffirmaw il-kuntratt finali kienet unikament u esklussivament biex huma jigbru l-flus li kienu hargu bhala depozitu u dan wara li allegatament gew imwiegheda mill-appellant Vella li kien se jerga' jbieghhilhom l-istess *timeshare* u b'hekk jiehdu prezzu u sahansitra anke jaghmlu qliegh minnu. Ghaldaqstant l-appellati jsostnu li l-konsiderazzjoni principali li fuqha huma kkonkludew ma' Vella kienet illi huma se jiehdu flushom lura.

Skont il-konjugi Frendo, wara li hallsu d-depozitu u marru d-dar, huma qaghdu jistudjaw sewwa kif kienu l-affarijiet u ghal x'hiex kienu ffirmaw. L-appellata Lilian Frendo tghid "*Ahna konna bdejna nanalizzaw id-dokumenti illi hu kien tana wara illi ffirmajna. Ahna indunajna li ma kienx worthwhile illi niehdu l-offerta*." Illi pero`, jirrizulta illi l-kondizzjonijiet li "ma ghogbux" lill-appellati kienu **ffirmati minnhom** dakinhar stess li taw id-depozitu lill-appellant u ghaldaqstant ma jistghux jghidu li ma kinux jafu bihom meta taw id-depozitu. Illi lanqas ma jidher li l-affarijiet graw b'certa ghagla kif qeghdin jippruvaw jaghtu l-impressjoni l-appellati stante li l-istess Lilian Frendo stqarret illi damu nofs ta' nhar jitkellmu mal-appellant Vella. Jghodd sew ghal dan il-kaz il-bran mid-decizjoni fl-ismijiet **G. Germani Mifsud et v. Chierico F. Bonnici (Appell Kummercjali, 4 ta' Gunju, 1910)** kif riportat ukoll fis-sentenza **Anthony Piscopo v. Charles Filletti (Prim' Awla, 16 ta' Gunju, 2003):** "*…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` offesa…se non e` stata 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 traccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatibile fiducia poteva molto facilmente essere istruita.*"

L-appellati sostnew, fil-kors tal-kawza, li Vella naqas li jirrimborza d-depozitu meta kien ghadhom ghaddejjin il-hmistax-il gurnata tal-*cooling off period*. L-appellant Vella da parti tieghu jinnega dan kollu u jsostni li l-hmistax-il gurnata kienu lahqu ghaddew. Pero` kif irrimarkaw tajjeb l-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom, l-Avviz Legali 269 tas-sena 2000 li jimponi fuq kull bejjiegh li jinforma bil-miktub lix-xerrej bid-dritt li jirtira jew ihassar il-kuntratt fi zmien ghaxart ijiem, kien ghadu mhux fis-sehh meta gie konkluz il-ftehim odjern. Pero` hawn il-Qorti taghmel referenza ghall-kondizzjonijiet li jiffurmaw parti mill-kuntratt *de quo* fejn hemm imnizzel specifikatament illi l-ligi li kellha tiggverna tali kuntratt kienet dik ta' Gibilita` u prova ta' dan semmai kienet tispetta lill-appellati li kellhom dak id-dritt taht il-ligi ta' Gibilita`[35]. Ghalkemm tajjeb li jinghad ukoll li min-naha l-ohra anke l-appellant Vella jaqbel illi l-appellati kellhom ic-cans li jergghu jahsbuha fi zmien hmistax-il gurnata. Madankollu din il-kwistjoni baqghet wahda marginali billi l-appellati ghazlu li jidhlu f'kuntratt iehor ghal appartament izghar u ma komplewx jinsistu li jigu rifuzi l-istess depozitu.

Din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawza, ssibha kemmxejn inverosimili li l-konjugi Frendo, li diga` kienu titubanti fuq l-ewwel kuntratt, li sahansitra riedu jirtiraw minnu, u li kienu disposti anke jigu rimburzati biss nofs id-depozitu li huma kienu ghamlu u cioe` Lm50[36], sussegwentement jidhlu biex ihallsu hafna iktar fuq il-konsiderazzjoni biss li l-istess *timeshare* kien se jerga' jigi mibjugh u allura kienu se jigu rimborzati ta' kollox. Jekk verament ghamlu hekk, kienu huma li hadu riskju konsapevoli meta facilment setghu jibqghu jinsistu fuq ir-rimborz tad-depozitu jew ifittxu gudizzjarment. Dan iktar u iktar meta kienu hadu l-parir tal-ufficjal koncernat li skont hu kellhom kull dritt li jitolbu r-rifuzjoni tal-istess.

L-appellati jissottomettu wkoll illi hassewhom ukoll ingannati mill-fatt illi l-indirizz tas-socjeta` appellanti **Meloby Limited** ma kienx indikat korrettement fuq il-

[35] Dok JV2 a fol 56 sa 58

[36] Dok JV3 a fol. 59 sa 61

ftehim tat-*timeshare.* Gie pero` spejgat fil-kors tal-provi illi dan kien biss dovut ghal xi *outdated stationery* u dan certament ma sarx b'xi skop biex jiffroda lill-appellati. Fil-fatt jirrizulta mill-Scheme Documentation tas-Serena Beach Club [37] illi r-*registered office* tal-istess Meloby Limited kien Superport, 60, Queensway, Gibraltar, u cioe` l-istess wiehed imnizzel fuq il-kuntratt *de quo*. Gie spjegat ukoll mill-Kumpanija appellata l-ohra Hutchinson & Co. Trust Company Limited illi r-*regsitered office* ta' Meloby Limited gie mibdul lejn l-ahhar ta' Dicembru 1998/bidu ta' Jannar 1999[38]. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li l-appellant Vella kellu xi intenzjoni li jnizzel indirizz hazin bi skop u precizament sabiex jaghmilha difficli lil min ikun akkwista *timeshare* jikkomunika mal-Kumpanija imsemmija.

L-appellanti jilmentaw ukoll mill-fatt illi l-ewwel Qorti tat certa importanza lill-esperjenzi li kellhom zewg individwi partikolari rigward *timeshare* mibjugh mill-appellant Vella. L-appellanti jghidu li dawn ma kellhom jinfluwixxu bl-ebda mod fuq il-mertu jew ezitu tal-azzjoni attrici. Minn qari tal-affidavits tal-imsemmija persuni u mill-provi mressqa koncernanti l-istess, din il-Qorti hija tal-fehma li tali provi fil-fatt ma kellhomx jinfluwixxu fuq id-decizjoni tal-ewwel Qorti u cioe` jekk l-appellant Vella adoperax ghemil doluz fil-konfront tal-appellati, stante li l-ilmenti taghhom kienu ghal kollox differenti minn dawk tal-atturi. L-ewwel Qorti qalet li "*huwa indikattiv ukoll il-fatt illi l-atturi ma kinux l-uniku koppja li giet ingannata <u>b'dan il-mod</u>, u l-provi wrew li kien hemm tal-inqas zewg <u>kazijiet ohra simili</u>, dak tal-koppja Sare` u dak ta' Henry Cachia u Mr. Parker*". Illi fil-kazijiet appena citati ma jirrizultax li kien hemm ebda ingann imma biss ripensament tal-imsemmija persuni li wara li hallsu d-depozitu ddecidew li ma jikkonkludux il-kuntratt tat-*timeshare.* Ghalhekk, ghalkemm l-istess persuni kellhom kwistjoni mal-appellant Vella, dan ma kienx dovut ghall-fatt li huwa adopera xi mezzi qarrieqa fil-konfront taghhom.

---

[37] Dok JV15 a fol. 74/5

[38] Dok JV 13 a fol. 72

Din il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif l-ewwel Qorti apprezzat il-fatti u applikat il-ligi ghall-istess fatti fir-rigward tal-element tad-*dolo* invokat mill-appellati. Din il-Qorti, wara li ezaminat bir-reqqa l-provi kollha mressqa quddiem l-ewwel Qorti, hija tal-fehma illi l-appellati dahlu ghall-kuntratt *de quo* mhux b'rizultat ta' xi ghemil doluz tal-appellant Vella. Jista' jkun, anzi hu probabbli li l-appellant Vella issuggerixxa li l-istess *timeshare* seta' jinbiegh bi profitt pero` dan ma kienx il-fattur determinanti li fuqu l-appellati ghamlu l-ghazla taghhom. Jirrizulta wkoll illi l-appellant Vella ipprova jghin lill-konjugi Frendo ibieghu l-istess *timeshare*, tant li anke ssuggerilhom ismijiet ta' kumpaniji li kienu f'dan il-qasam[39], u dan kif ammess minn Lilian Frendo stess. Il-Qorti izda hija tal-fehma li l-appellant Vella ma assuma l-ebda obbligu pozittiv li jerga' jbieghhilhom it-*timeshare*. Kif qalet tajjeb il-Qorti fis-sentenza **Joseph Aquilina et v. Alfred Ellul (Prim' Awla 20 ta' Marzu, 2003):** "*Il-ligi trid tipprotegi l-kunsens ta' dak li jkun, pero`, ma tridx lanqas tasal li thassar kuntratt b'rizultat ta' kredulita` zejda da parti tal-vittma (ara Giorgi, "Teoria Delle Obbligazzione", Vol. IV pagna 127). Certi suggerimenti, insistenzi u attenzjoni zejda da parti ta' dak li jkun irid jikkuntratta, ghalkemm mhux inkoraggjati, huma accettati, u wiehed ghandu joqghod attent li ma jaqax vittma ghal dawk it-tricks. Il-gurista Ricci ("Istituzioni di Diritto Civile"), jghid li l-maneggi wzati "deve consistere in quelle arti, maneggi o manovre che escono fuori dalla cerchia delle astuzie solite ad usarsi da tutti i contraenti"*. L-imprudenza u l-leggerezza tal-kontraenti m'hijiex raguni ta' annullament ta' kuntratt. (**F. Penza v. J. Mallia** App. 6 ta' Mejju 1991).

Ghaldaqstant il-Qorti ssib li l-appellanti ghandhom ragun fl-aggravji taghhom u ghalhekk qed tilqa' l-appell taghhom.

Decide

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, ghar-ragunijiet fuq esposti, tilqa' l-appell tal-konvenut *proprio et nomine* u

[39] Dok LF1 a fol. 174

konsegwentement thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tichad it-talbiet attrici.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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