MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 978/2011

John Richard Gimblett (Numru tal-Passaport Ingliz 302123859) f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali ta' Angela Ida Lilian Hammersley (Numru tal-Passaport Ingliz 094555855)

vs

(1) M. & R. Holdings Limited (C 30612);

(2) Regent Company Limited (C 29256);

u

(3) In-Nutar Roberta Bisazza (ID 470973 M)

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors ta' John Richard Gimblett f'ismu proprju u bhala mandatarju specjali ta' Angela Ida Lilian Hammersley kif debitament awtorizzat skond prokura tal-15 ta' Gunju, 2011 li bih espona:

1. Illi fis-7 ta' Mejju 2004, ir-rikorrenti dahlu f'konvenju mal-kumpannija intimata M. & R. Holdings Limited ghall-akkwist ta' garaxx li jinsab fil-*middle basement level*, u internament immarkat bin-numru wiehed u tletin (31), fil-kumpless ta' appartamenti u garaxxijiet bl-isem ta' '*Blue Waters*', fi Triq Sant'Antnin Bugibba, San Pawl il-Bahar, u dan ghall-prezz ta' erbat elef u tliet mitt lira Maltin (Lm4,300 - €10,016.30) (kopja tal-konvenju mehmuza mar-rikors bhala **'Dokument A'**);

2. Illi kontestwalment mal-iffirmar tal-imsemmi konvenju, fis-7 ta' Mejju 2004, ir-rikorrenti dahlu f'kuntratt ta' appalt mal-kumpannija intimata l-ohra Regent Company Limited sabiex jitwettqu xogholijiet ta' *finishings* fil-garaxx u l-kumpless fuq imsemmija, u dan ghall-prezz ta' hamest elef u tmien mitt lira Maltin (Lm5,800 - €13,510.37) (kopja tal-iskrittura privata mehmuza mar-rikors bhala **'Dokument B'**);

3. Illi l-ishma ta' M. & R. Holdings Limited huma ugwalment divizi bejn Mario Borg (ID 90965 M) u Raymond Camilleri (ID 482866 M), filwaqt li Regent Company Limited tappartjeni kollha lill-istess Mario Borg, tant li r-rikorrenti dejjem qiesu l-akkwist tal-garaxx bhala tranzazzjoni wahda u lil M. & R. Holdings Limited u Regent Company Limited bhala entita` wahda, u b'hekk minn issa 'l quddiem ser jissejhu flimkien bhala l-Kumpanniji Vendituri;

4. Illi r-rikorrenti inkarigaw lill-intimata Nutar Roberta Bisazza sabiex thejji l-inkartament mehtieg u kif ukoll sabiex taghmel dak kollu necessarju ghall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh tal-garaxx. Inoltre, peress li r-rikorrenti jirrisjedu regolarment barra minn Malta, ftiehmu li l-fondi kollha in konnessjoni ma' din it-tranzazzjoni kellhom jghaddu tramite n-Nutar Roberta Bisazza;

5. Illi fid-19 ta' Mejju 2004, r-rikorrenti ttrasferew is-somma ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000 - €4,658.75) lin-Nutar Bisazza (kopja tat-trasferiment bankarju mehmuza mar-rikors bhala **'Dokument C'**) bhala hlasijiet akkont tas-

somom dovuti lill-Kumpanniji Vendituri hekk kif stipulat fl-iskritturi tas-7 ta' Mejju 2004;

6. Illi fis-6 ta' Ottubru 2005, ir-rikorrenti ttrasferew tmint elef sitt mija u hdax-il lira Maltin u sittin centezmu (Lm8,611.60 - €20,059.63) lin-Nutar Bisazza, (kopja tat-trasferiment bankarju mehmuza mar-rikors bhala **'Dokument D'**) rapprezentanti tmint elef u mitt lira Maltin (Lm8,100 - €18,867.92) bhala l-bilanc dovut lill-Kumpanniji Vendituri, u r-rimanenti bilanc bhala Taxxa fuq Dokumenti u drittijiet u spejjez ohra dovuti lin-Nutar Bisazza, hekk kif spjegat fid-**'Dokument E'** mehmuz mar-rikors;

7. Illi l-att ta' bejgh finali gie ppubblikat min-Nutar Roberta Bisazza fid-9 ta' Dicembru 2005, fejn ir-rikorrenti kienu rapprezentati mill-mandatarju taghhom ta' dak iz-zmien, Lisa Abela ta' Propertyline Malta, li kienet l-agent tal-proprjeta` involuta f'dan il-bejgh;

8. Illi b'effett minn Dicembru 2005 'l quddiem, ir-rikorrenti ikkuntattjaw ripetutament lin-Nutar Bisazza sabiex jakkwistaw kopja tal-kuntratt ta' bejgh u akkwist tal-garaxx, izda din baqghet m'ghadditilhomx kopja tal-istess. Kien proprju fis-sena 2006 meta r-rikorrenti Gimblett kien Malta li rnexxielu jara kopja tal-kuntratt in kwistjoni fl-ufficju tan-Nutar Bisazza;

9. Illi waqt li kien Malta fl-2006, ir-rikorrenti Gimblett mar ukoll fl-ufficcju tal-Kumpanniji Vendituri f'Bugibba, li jinsabu fl-istess kumpless fejn hemm il-garaxx mertu tal-att tad-9 ta' Dicembru 2005. Izda malli staqsa ghac-cwievet tal-garaxx bin-numru wiehed u tletin (31), ir-rikorrenti Gimblett gie mgharraf li l-garaxx in kwistjoni kien inbiegh lil terzi persuni, u li l-garaxx akkwistat mir-rikorrenti ma kienx fil-*middle basement level,* izda fil-livell ta' *minus three* u ghandu numru iehor;

10. Illi sal-gurnata tal-lum, ir-rikorrenti m'ghandhomx cwievet jew access ghall-garaxx li l-Kumpanniji Vendituri qeghdin jallegaw li nbigh lir-rikorrenti, u r-rikorrenti jinsistu li da parti taghhom huma

nnegozjaw u dejjem kellhom l-intenzjoni jakkwistaw il-garaxx bin-numru wiehed u tletin (31);

11. Illi l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 ippubblikat min-Nutar Roberta Bisazza (kopja mehmuza mar-rikors bhala **'Dokument F'**) m'huwa xejn car f'dan ir-rigward. L-att jistipula li r-rikorrenti akkwistaw il-garaxx immarkat internament bin-numru tlieta u hamsin (53) fil-kumpless in kwistjoni, izda fl-iskeda tat-taxxa relattiva ghar-registrazzjoni tal-istess att mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (li saret fit-18 ta' Lulju 2006), in-Nutar Bisazza ddeskriviet il-proprjeta` li giet ittrasferita bhala '***garaxx internament immarkat bin-numru 53 li jifforma parti minn kumpless ta' garaxxijiet li jinsab fil-livell -3*** *ta' l-istess kumpless li jgib l-isem ta' Blue Waters u li ghandu access ghal fuq Triq St. Anthony, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar.* ***Dan l-istess garaxx qabel kien igib in-numru 31, u kien jghid li jinsab f'nofs il-livell sub-terran.***' (kopja tar-registrazzjoni mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni mmarkata bhala **'Dokument G'**);

12. Illi r-rikorrenti ma jistax jifhem kif mill-konvenju ghall-att finali, garaxx seta' mhux biss jinbidillu n-numru li kien immarkat internament bih izda sahansitra nbidillu wkoll il-livell;

13. Illi li huwa cert f'dan il-kaz huwa li r-rikorrenti minn dejjem kellhom il-hsieb li jakkwistaw garaxx partikolari (numru 31 f'nofs il-livell sub-terran), filwaqt li ghal xi raguni l-Kumpanniji Vendituri kienu qeghdin jirreferu ghal garaxx iehor f'livell iehor;

14. Illi l-konsegwenza ta' dan kollu hija li l-kunsens tar-rikorrenti ma kienx jaqbel ma' dak tal-Kumpanniji Vendituri peress li dawn kienu qeghdin jirreferu ghal zewg garaxxi differenti, liema stat ta' fatt irendi l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 bhala null u li ma jiswiex bejn il-partijiet ghaliex huwa nieqes mill-aktar element essenzjali, u cioe` l-kunsens fuq l-oggett tal-ftehim (*error in corpore*);

15. Illi peress li l-garaxx li r-rikorrenti riedu jakkwistaw, jigifieri l-garaxx bin-numru wiehed u tletin (31) fil-*middle basement level* tal-kumpless in kwistjoni gie sussegwentement mibjugh lil terzi persuni, ma hemm ebda possibilta` li din il-problema tista' tigi ratifikata, ghajr bid-dikjarazzjoni li l-att in kwistjoni huwa null u bir-rimbors tal-prezz u l-ispejjez kollha inkorsi mir-rikorrenti da parti tal-intimati;

16. Illi bla hsara ghas-suespost, il-ftehim tad-9 ta' Dicembru 2005 huwa wkoll null u ma jiswiex *ai termini* tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta, peress li qabel il-pubblikazzjoni tal-att, in-Nutar Bisazza naqset milli tipprokura l-permess ghall-akkwist ta' proprjeta` immobbli minn persuni mhux residenti (AIP *permit*) minghand il-Kummissarju tat-Taxxi Interni, liema permess kellu jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jidhru fuq l-att u jakkwistaw il-garaxx in kwistjoni;

17. Illi l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula li kull trasferiment ta' proprjeta` immobbli minn persuni li jehtiegu permess ghall-akkwist ta' proprjeta` immobbli (AIP), minghajr ma dawn ikunu pprokuraw tali permess *tkun nulla u minghajr effett ghall-finijiet kollha tal-ligi u dwar il-persuni kollha; u kull trasferiment, hlas jew haga ohra maghmula jew moghtija bhala parti minn, jew b'konsegwenza ta', jew ancillari, ghal, xi haga ohra projbita kif intqal qabel ghandhom bl-istess mod ikunu nulli u minghajr effett u, kif u meta jixraq, l-oggett taghhom ghandu jigi moghti lura, imqieghed kif kien, imhallas lura, imhassar jew isir minnu skond hekk;*

18. Illi r-rikorrenti hargu b'kollox is-somma komplessiva ta' erbgha u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u tmenin euro u erbgha u erbghin centezmu **(€24,485.44)** rapprezentanti:

i. ghaxart elef u sittax-il euro u tletin centezmu (€10,016.30) bhala l-prezz tal-garaxx mertu tal-att tad-9 ta' Dicembru 2005;

ii. tlettax-il elf hames mija u ghaxar euro u sebgha u tletin centezmu (€13,510.37) bhala l-prezz tal-appalt skond il-ftehim tad-9 ta' Mejju 2004;

iii. erba' mija u sebgha u hamsin euro u hamsa u disghin centezmu (€457.95) bhala l-ispejjez kollha inkorsi mir-rikorrenti ghat-thejjija u l-pubblikazzjoni tal-att tad-9 ta' Dicembru 2005;

iv. hames mitt euro u tnejn u tmenin centezmu (€500.82) bhala taxxa fuq id-dokumenti (boll) imhallsa mir-rikorrenti fuq l-att tad-9 ta' Dicembru;

19. Illi hawn il-flus inhargu ghall-akkwist ta' garaxx li r-rikorrenti qatt m'accedew fih u wisq anqas kien fil-pussess taghhom f'xi zmien. B'hekk il-Kumpanniji Vendituri filwaqt li hadu u zammew il-flus tar-rikorrenti, zammew ghandhom ukoll il-garaxx (jew garaxxi) in kwistjoni;

20. Illi fi kwalunkwe kaz l-intimati, jew min minnhom, huma unikament responsabbli ghall-fatt li l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 huwa null u bla ebda rabta bejn il-partijiet, b'konsegwenza li l-garaxx in kwistjoni ghadu proprjeta` ta' M. & R. Holdings Limited;

21. Illi fid-dawl tas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom jircievu lura minghand l-intimati s-somma komplessiva ta' erbgha u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u tmenin euro u erbgha u erbghin centezmu **(€24,485.44)**;

22. Illi fis-7 ta' Mejju 2009, ir-rikorrenti pprezentaw protest gudizzjarju bin-numru 192/2009 ('**Dokument H**') fejn formalment gibdu l-attenzjoni ta' l-intimati bis-suespost, izda l-intimati baqghu jichdu t-talbiet tar-rikorrenti;

23. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment, u ghalhekk qeghdin jipprocedu sabiex jifthu din il-kawza.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 ippubblikat min-Nutar Roberta Bisazza bejn M. & R. Holdings Limited u r-rikorrenti ghall-bejgh u akkwist ta' garaxx fil-kumpless 'Blue Waters', St. Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar bhala null u bla ebda siwi bejn il-partijiet, konsegwenza ta' liema, il-garaxx in kwistjoni ghadu proprjeta` ta' M. & R. Holdings Limited;

2. Tahtar Nutar Pubbliku sabiex jinsinwa kopja ta' din is-sentenza fir-Registru Pubbliku u jirregistra kopja ta' l-istess fir-Registru ta' l-Artijiet;

3. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom huwa unikament responsabbli ghall-fatt li l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 huwa null u bla ebda siwi bejn il-partijiet;

4. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom ghandhom jirrifondu s-somma komplessiva ta' erbgha u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u tmenin euro u erbgha u erbghin centezmu **(€24,485.44)** lir-rikorrenti;

5. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma ta' erbgha u ghoxrin elf erba' mija u hamsa u tmenin euro u erbgha u erbghin centezmu **(€24,485.44)**, bl-imghaxijiet legali b'effett mid-9 ta' Dicembru 2005 sal-hlas effettiv.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza kontra l-intimati, inkluz l-ispejjez tal-protest gudizzjarju bin-numru 192/2009 tas-7 ta' Mejju 2009, kollox kontra l-intimati li gew ingunti in subizzjoni.

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

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tan-Nutar Dr. Roberta Bisazza li biha eccepiet:

1. Illi preliminarjament, inkwantu l-azzjoni attrici hija msejsa fuq l-allegat *error in corpore* min-naha ta' l-atturi, din hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* tal-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili;

2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li mhux minnu li l-atturi ma kienux jafu bil-garaxx li xtraw, tant li kienu huma personalment li taw u ffirmaw prokura lill-mandatarja taghhom Lisa Abela biex tidher flokhom fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-garaxx numru tlieta u hamsin (53) fil-livell *minus three* (-3) tal-blokk in kwistjoni, u kienu huma wkoll li ffirmaw il-pjanta relattiva li tindika b'mod car l-isetss garaxx. L-intimata ma tistax twiegeb ghal ilmenti marbutin mal-prestazzjoni o meno tal-mandatarja Lisa Abela mqabbda mill-atturi stess, liema ilmenti ghandhom jigu indirizzati allura kontra Lisa Abela.

3. Illi sussidjarjament ukoll u dejjem minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhux minnu li fuq il-kuntratt pubbliku tad-9 ta' Dicembru 2005, l-intimata biddlet, ad insaputa ta' l-atturi, in-numru u/jew il-livell tal-garaxx ghal wiehed differenti minn dak li kien hemm fil-konvenju tas-7 ta' Mejju 2004. L-atturi konvenjentement naqsu milli jghidu li l-konvenju msemmi minnhom fir-rigward tal-garaxx numru wiehed u tletin (31) kien skada fil-31 ta' Awwissu 2005 wara li l-atturi stess naqsu milli jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt (ara kopja ta' l-ahhar estensjoni tal-konvenju annessa mar-risposta u mmarkata **Dok 1**). Sussegwentement kienu l-atturi stess li ltaqghu mal-kumpannija venditrici fejn ftehmu li jixtru l-garaxx numru tlieta u hamsin (53) minflok. L-intimata fil-fatt irceviet u ppubblikat kuntratt li kkristallizza biss il-ftehim ta' bejgh u xiri tal-garaxx numru tlieta u hamsin (53) li kien sehh bejn il-kumpannija venditrici u l-atturi.

4. Illi inkwantu l-azzjoni attrici hija msejsa fuq il-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta, hawn ukoll l-istess azzjoni attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li

l-intimata kienet ikkonfermat mal-awtoritajiet li f'dan il-kaz l-*AIP permit* ma kienx mehtieg.

5. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghar-raba' eccezzjoni, jigi rilevat li dan it-tentattiv min-naha tal-atturi biex jippruvaw jirrexxindu l-bejgh inkwistjoni abbazi tal-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wiehed minn hafna tentattivi ohra li huma diga' ghamlu qabel biex jippruvaw jevitaw li jixtru jew li jiehdu l-flus imhallsa lura u dan abbazi ta' ragunijiet dejjem differenti, izda kollha inutli. Illi dan l-agir, flimkien ma' agir iehor li ser jirrizulta waqt il-gbir tal-provi, juri *mala fede* min-naha tal-atturi u ghaldaqstant skont il-principju *fraus omnia corrumpit* u l-principju li hadd ma jista' jithalla jibbenefika mit-turpitudni tieghu stess, l-azzjoni attrici ghandha tigi michuda.

6. Illi sussidjarjament u dejjem minghajr pregudizzju ghar-raba' u hames eccezzjonijiet, f'kaz li ghall-grazzja ta' l-argument biss jirrizulta li l-*AIP permit* huwa mehtieg fil-kaz in ezami, mhux minnu li l-kuntratt in kwistjoni jkun awtomatikament null u minghajr effett abbazi ta' l-Artikolu 4 tal-Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta kif allegat mill-atturi u dan peress li kemm il-Kodici Civili u kif ukoll l-Artikolu 6(4) tal-istess Kap 246 jikkontemplaw ir-ratifika u l-hrug ta' *AIP permit* ghal akkwist li jkun diga' sar u fi kliem il-ligi stess "*akkwist ta' proprjeta` immobbli li dwaru jkun inghata kunsens taht is-subartikolu (2), <u>ikun validu u jkollu effett minkejja l-artikolu 4"</u>.*

Illi ghaldaqstant ukoll l-atturi ma ghandhomx jithallew jabbuzaw u jiggwadanjaw mill-*mala fede* taghhom naxxenti mill-fatt li huma stess qeghdin jipprekludu li dak dispost mil-ligi jkun jista' jsehh favur taghhom.

7. Illi in vista tas-sueccepit, l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 m'ghandux jigi dikjarat null u konsegwentement ma hemm ebda dikjarazzjoni ta' responsabbilta` jew ordni ta' rifuzjoni ta' flus xi ssir u *multo magis* ta' imghaxijiet li qatt ma jiddekorru jekk mhux mal-kostituzzjoni *in mora* u f'kaz biss ta' konstatazzjoni ta' responsabbilta` li f'dan il-kaz ma hemmx. Fi kwalunkwe kaz, l-intimata ma haditx il-flus rapprezentanti l-prezz tal-

garaxx, il-prezz ta’ l-appalt relattiv u t-taxxa mhallsa lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

8. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti prezentati min-Nutar Dr. Roberta Bisazza.

Rat ir-risposta ta’ M. & R. Holdings Limited u Regent Company Limited li biha eccepew:

1. Illi in linea preliminari, l-azzjoni attrici in kwantu hija bbazata fuq allegazzjoni ta’ *error in corpore* hija preskritta skond l-Artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi in linea preliminari wkoll, l-attur irid igib il-prova li huwa awtorizzat joqghod fil-gudizzju ghan-nom ta’ l-attrici l-ohra;

3. Illi in linea preliminari wkoll, is-socjeta` Regent Company Limited m’hijiex il-legittimu kuntradittur ghaliex hija ma tiffigurax fuq il-kuntratt tad-9 ta’ Dicembru 2005 li tieghu qed tintalab id-dikjarazzjoni ta’ nullita`, u ghaldaqstant ghandha tinheles mill-osservanza tal-gudizzju;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu jinghad li mhuwiex minnu li l-atturi ma kienux jafu liema garaxx kienu qed jixtru u dana kif ser jigi ampjament dimostrat waqt is-smigh tal-kawza;

4. Illi fir-rigward ta’ l-allegazzjoni l-ohra mressqa mill-atturi u senjatament dik ibbazata fuq il-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta’ Malta, jinghad illi anke kif ikkonfermat in-Nutar Bisazza li ppubblikat il-kuntratt, ma kien hemm ebda htiega ta’ *AIP Permit* fil-kaz odjern;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ma jistghu qatt iqajjmu nuqqas taghhom stess sabiex jimpunjaw ftehim validu u in vista tal-fatt biss illi l-atturi qeghdin jallegaw illi huma naqsu li jottemperaw ruhhom mal-Kapitolu 246, dina l-Qorti hija tenuta li ma tihux konjizzjoni tat-talbiet attrici ghaliex altrimenti tkun qeghda tippermetti lill-atturi li jippruvaw jibbenefikaw mill-allegat nuqqas taghhom li jottemperaw ruhhom mad-dettami tal-Kapitolu 246 liema ligi hija wahda ta' ordni pubbliku;

6. Illi l-intimati ma jistghu qatt jinstabu responsabbli versu l-atturi ghal kwalsiasi nuqqas li jista' jirrizulta *ai termini* tal-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Illi s-socjetajiet attrici ma kkawzaw l-ebda dannu lill-atturi;

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Rat l-lista ta' xhieda prezentata mis-socjetajiet intimati.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-intimati eccepew preliminarjament li in kwantu l-azzjoni attrici hija msejsa fuq allegat *error in corpore* min-naha tar-rikorrenti, din hijs preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* ta' l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

Il-Qorti sejra tikkwota l-artikolu 1222 tal-Kap 16, li jghid:

"(1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' eta`, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza."

Il-Qorti sejra tikkwota wkoll l-artikolu 1223 (1) tal-Kap 16 fejn jinghad:

"1223 (1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni huwn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett."

Illi mill-premessi tar-rikors guramentat it-talbiet attrici huma bbazati principarjament fuq allegat zball, u fil-premessa numru erbatax (14) jinghad hekk:
"Illi l-konsegwenza ta' dan kollu hija li l-kunsens tar-rikorrenti ma kienx jaqbel ma' dak tal-Kumpaniji Vendituri peress illi dawn kienu qeghdin jirreferu ghal zewg garaxxi differenti, liema stat ta' fatt irendi l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 bhala null u li ma jiswiex bejn il-partijiet ghaliex huwa nieqes mill-aktar element essenzjali, u cioe` l-kunsens fuq l-oggett tal-ftehim (*error in corpore*);"

F'dan l-istadju l-Qorti sejra telenka xi dati relevanti:
Ir-rikorrent Gimblett stqarr fir-rikors guramentat li hu nduna b'dan l-izball waqt li kien Malta fl-2006 (ara paragrafu 9 tar-rikors);

B'ittra datata 3 ta' Mejju, 2007, il-konsulent legali tar-rikorrenti ta' dak iz-zmien Dr. Gavin Gulia kiteb lil M&R Holdings Limited biex tersaq ghall-kuntratt ta' rexissjoni minhabba l-allegat zball;

Sussegwentement, ir-rikorrenti baghtu zewg ittri legali din id-darba lin-Nutar Bisazza permezz ta' l-avukat differenti taghhom Dr. Bradley Gatt u dan fil-25 ta' Novembru 2008 u fl-20 ta' Jannar 2009 fejn insistew fuq l-*error in corpore* li fuqu fethu din il-kawza. Dawn l-ittri jinsabu esebiti bhala Dok. 4 u Dok. 6 annessi mar-risposta guramentata ta' l-intimati.

Fis-7 ta' Mejju, 2009 ir-rikorrenti pprezentaw protest gudizzjarju kontra M&R Holdings Limited fejn irrelevaw l-allegat zball;

Il-kawza odjerna giet ipprezentata fl-10 ta' Ottubru, 2011;

Kien ghalhekk li s-socjetajiet M&R Holdings Limited u Regent Company Limited sostnew li l-kawza giet prezentata:
“oltre sentejn mid-data tal-protest gudizzjarju (li ma setax jinterrompi *stante* li l-azzjoni kienet gja preskritta), u oltre hames snin minn meta l-atturi indunaw bl-allegat zball skond il-premessi tar-rikors guramentat *de quo*.”

Qalu wkoll li meta r-rikorrenti pprezentaw il-protest gudizzjarju l-pretensjoni attrici kienet gja preskritta bid-dekors ta’ sentejn.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza moghtija minnha stess kif presjeduta fit-23 ta’ April, 2009 fl-ismijiet **Maria Agius vs Josephine *sive* Guza Schembri *et*** fejn intqal:
"D3. Artikolu 1222 tal-Kap 16 – simulazzjoni f’kuntratt:
It-tielet eccezzjoni ta’ l-intimati hija li t-talba tar-rikorrenti dwar il-kuntratt tal-15 ta’ Marzu 1989, allegatament simulat hija preskritta *ai termini* ta’ l-artikolu 1222 tal-Kap 16.

Fuq l-aspett ta’ simulazzjoni tal-kuntratti, fis-sentenza ta’ din il-Qorti kif presjeduta tal-5 ta’ Frar 2007 fl-ismijiet **Joseph Cachia vs Direttur ta’ l-Ufficcju Kongunt tal-Ministeru ta’ l-Intern *et*** (Citazz. Nru. 394/05) intqal:
“In-natura tal-eccezzjoni a tenur tal-artikoli 1222 u 1223
Din id-decizjoni tirrigwarda d-decizjoni fuq l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 1222 (1) tal-Kap 16. Dan l-artikolu jghid hekk:
1222. (1) Meta l-ligi f’xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta’ interdizzjoni, jew nuqqas ta’ età, taqa’ bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta’ obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.
L-artikolu 1223(1) ighid hekk:
“Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta’ vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta’ zball, ta’ eghmil doluz, jew ta’ kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett.”

Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta' rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi fil-fatt, gie ritenut fil-kaz **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello *et*** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li:
"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b'kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited *et* vs Marianno Vella** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie deciz li:
"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta' l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

F'dan ir-rigward jinghad li fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello *et*** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fid-19 ta' Novembru, 1962:

“Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta’ kuntratt minhabba vjolenza, zball, ghemil doluz, stat ta’ mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta’ eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b’kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta’ zball, ghemil doluz u kawza falza, mil-jum li fih jinkixef id-difett.”

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fil-31 ta’ Lulju, 1996 fl-ismijiet **Adrian *sive* Aad De Haan vs George Whelpdale *et nomine*** fejn il-Qorti irriteniet li t-terminu ta’ preskrizzjoni ta’ l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni ta’ l-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta’ Mejju 1959 fl-ismijiet **George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado *nomine*** fejn intqal:
“azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju tal-kunsens b’errur jew ingann hija azzjoni ta’ rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta’ rexxissjoni, il-preskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta’ sentejn, li jibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett”.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell fis-7 ta’ Ottubru, 1997 fl-ismijiet **Eric Busuttil vs Danuta Komarzynic** fejn dik il-Qorti qalet li l-attur ippremetta li huwa kera lill-konvenuta fond sabiex jintuza bhala klinika, izda dan ma seta qatt jigi uzat ghalhekk ghaliex ma nghatatx *work permit* u ghaliex ma kienx qieghed jintuza bhala klinika, izda bhala residenza u ghalhekk talab dikjarazzjoni ta' nullita ta' l-iskritura. Il-konvenuta eccepiet il-preskrizzjoni, il-gudikant u li *se mai* mhux kwistjoni ta’ nullita` izda ta’ nullita` ta’ l-istess skrittura.

L-ewwel Qorti ddikjarat l-azzjoni attrici preskritti bid-dekors tas-sentejn. Il-Qorti ta' l-Appell osservat li l-konvenuta gustament sostniet li l-attur ikkontradica ruhu fis-sens illi

fic-citazzjoni ppremetta li l-iskrittura kienet nulla *ab initio* u fl-att promotur ta' l-Appell allega li ma kienx hemm xejn hazin fil-mument tal-firma. Kompliet tirritjeni li independentement milli x'jirrizultha fil-mori tal-kawza, id-decizjoni dwar liema preskrizzjoni applikabbli ghall-azzjoni tiddependi mit-talba dedotta fl-att promotorju u konsegwentement ikkonkludiet illi ghall-azzjoni ezercitata kienet applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn ikkontemplata fl-artikolu 1222 (2) tal-Kap 16 u ghalhekk ikkonfermat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

Sa hawnhekk kollox semplici kieku wiehed ibbaza t-talba tieghu fuq rexxissjoni ta' kuntratt, izda r-rikorrent qieghed isostni li l-azzjoni tieghu hi:
"msejsa fuq l-*'error in corpore'*, mhijiex 'azzjoni ghar-rexxizjoni' u l-annullament tal-att tad-9 ta' Dicembru 2005 bhallikieku xi darba kien validu, izda azzjoni fejn din il-Qorti qieghda tintalab tiddikjara tali att null u bla ebda effett."

In sostenn ta' dan fin-nota tieghu jghid hekk:
"4. Illi t-tliet tipi ta' zball elenkati fil-Kodici li **jivvizzjaw il-kunsens** huma:

i. Art. 975 – zball tal-ligi
ii. Art. 976(1) – zball fis-sustanza tal-oggett (*error in substantia*)
iii. Art. 976(2) – zball fil-persuna

5. Illi min-naha l-ohra, l-*errore in corpore* huwa essenzjalment nuqqas ta' ftehim u kunsens fuq l-**oggett** tal-ftehim (fit-test Ingliz definit bhala '**subject-matter**') u mhux semplici vizzju tal-kunsens; …

6. Illi fid-dritt Franciz, l'*erreur in corpore* huwa meqjus li jaqa' taht il-kategorija ta' '*erreur obstacle*', li jgib nullita' assoluta, hekk kif distint mill-kategorija ta' *erreur vice de consentement* li jwassal biss ghan-nullita' relattiva. L-*erreur in corpore* huwa meqjus bhala '***l'erreur qui interdit l'accord des volontes****… les deux contractants ne sont pas compris; chacun s'est trompe, non sur ce qu'il voulait, mais sur ce que voulait son concontractant; l'erreur obstacle est un dialogue des sourds.* ***Aussi fait-il voir en***

elle plus qu'un vice du consentement: elle empeche le consentement, *l'accord des volontes; il y a, en realite,* ***absence de consentement, entrainant la nullite absolue du contract. C'est l'erreur sur l'identite de l'objet du contrat.*** [**Mazeaud et**., **Lecons De Droit Civil, Obligations, Theorie Generale, 9th Ed., Montchrestien**, pp.158-161, 173.]

7. Illi b'hekk l'*erreur in corpore* jimplika nuqqas assolut ta' ftehim, li jwassal ghal nullita` assoluta tal-kuntratt, u kwindi azzjoni imsejsa fuq tali istitut hija impreskrittibbli, ghaliex tkun qieghda titlob lil Qorti tirrikonoxxi stat ta' fatt, u *cioe*` li att partikolari, minkejja li jista' jkollu l-formalijiet kollha li tezigi l-ligi, kien null '*ab initio*' u ghadu u jibqa' null b'mod assolut;…"

Illi jekk wiehed jara t-talba tar-rikorrent din tghid hekk:
"1. Tiddikjara li l-att tad-9 ta' Dicembru 2005 ippubblikat min-Nutar Roberta Bisazza bejn M. & R. Holdings Limited u r-rikorrenti ghall-bejgh u akkwist ta' garaxx fil-kumpless 'Blue Waters', St. Anthony Street, Bugibba, San Pawl il-Bahar bhala null u bla ebda siwi bejn il-partijiet, konsegwenza ta' liema, il-garaxx in kwistjoni ghadu proprjeta` ta' M. & R. Holdings Limited;"

Illi ghalhekk johrog car li r-rikorrent talab dikjarazzjoni ta' nullita` u mhux ta' rexxisjoni.

Din il-Qorti terga' taghmel referenza ghal bran iehor mis-sentenza moghtija minnha stess kif presjeduta fit-23 ta' April, 2009 fl-ismijiet **Maria Agius vs Josephine *sive* Guza Schembri *et*** fejn inghad:
Ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tas-26 ta' Frar 2007 fl-ismijiet John Grech vs Ivan Mifsud et (Citazz. Nru. 1476/01) intqal:
"Ghalhekk fil-qasir wiehed jista' jghid li meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn, inkluz fir-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza. Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta'

vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett. Il-preskrizzjoni ta' sentejn jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti. Min jeccepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuq l-provi, liema provi jridu jkunu univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu. It-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha. Il-preskrizzjoni ghandu jkollha interpretazzjoni restrittiva. Id-data trid tigi stabbilita b'mod car, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eċċezzjoni. Mhux konsentit li l-Qorti timplimenta kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku."

Minn dan kollu jemergi li kieku l-azzjoni odjerna kienet diretta ghar-rexxissjoni ta' kuntratt, dan certament kien ikun preskritt, izda r-rikorrenti jinsisti li t-talba tieghu hija ghal dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 2005.

D. KONKLUZJONIJIET:

Illi ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' l-eccezzjoni ta' l-intimati ghall-preskrizzjoni bazata fuq ir-rexxissjoni tal-kuntratt, izda issa jinkombi fuq ir-rikorrent li jipprova mhux l-*error in corpore* u l-konsegwenti rexxissjoni tal-kuntratt izda n-nullita` *ab initio* ta' l-istess kuntratt fis-sens li tali kuntratt qatt ma ezista.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

Il-kawza differita ghall-kontinwazzjoni b'dan li l-ewwel ghandhom isiru l-provi tar-rikorrent dwar in-nullita` ta' l-istess kuntratt ghad-9 ta' April, 2013 fl-10.00 a.m.

< Sentenza In Parte >

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