MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 957/2012

Rita Bonello

Vs

Country Boy Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-24 ta' Settembru 2012 l-attrici ghamlet riferenza ghall-kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Marzu 2010 pubblikat min-nutar Dr Malcolm Mangion, li bih bieghet lill-kumpannija konvenuta l-fond 114, Triq San Nikola, Valletta ghall-prezz ta' tnejn u tletin elf sitt mija u hdax-il ewro (€32,611). L-attrici tallega li giet ingannata jew inghatat taghrif hazin, mid-difensur tax-xerrerj, li l-proprjeta saret taghha bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Pero' l-fond hu proprjeta' tal-Gvern. Tallega

wkoll li l-kumpannija konvenuta agixxiet b'mod abbuziv u in mala fede, u talbet sabiex:

1. Tiddikjara li l-kuntratt pubbliku tal-1 ta' Marzu 2010 pubblikat min-nutar Dr Malcolm Mangion[1], huma nulli u bla effett.
2. Tordna r-rexxissjoni ta' l-att pubbliku hawn fuq indikat.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fl-24 ta' Ottubru 2012, il-konvenuta wiegbet:

1. Preliminarjament it-talbiet tal-attrici huma preskritti skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.
2. In-nullita tal-azzjoni ghaliex it-talbiet ma jsegwux il-premessi, peress li l-attrici stess iddikjarat li l-proprjeta hi tal-Gvern. It-talba taghha hi sabiex tottjeni r-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgh b'tali mod li l-proprjeta' tmur lura f'isimha u mhux biex tinghata lura lill-Gvern. Ghalhekk hemm nuqqas ta' interess guridiku. Inoltre l-ewwel talba tirreferi ghal zewg kuntratti meta l-premessi jirreferu ghal kuntratt wiehed.
3. L-attrici ma giet ingannata minn hadd. Kienet hi stess li minn rajha ddecidiet li tbiegh il-fond. Kull parir li nghata mill-avukat li jassisti lill-kumpannija konvenuta kien parir lilha u zgur ma kienx dak li wassal lill-attrici biex tbiegh.
4. Kull ingann jew nuqqas ta' informazzjoni li sofriet minnu da parti ta' terzi ma jistax jinfluwixxi fuq il-validita' tal-kuntratt li sar bejn il-partijiet.
5. Il-konvenuta ma kenitx f'mala fede, u ma kellha ebda interess li tixtri fond li m'huwiex proprjeta tal-attrici.
6. L-uniku skop ghalfejn saret il-kawza kien sabiex l-attrici tevita l-effetti tal-azzjoni li l-kumpannija konvenuta ghamlet kontra taghha biex tigi zgumbrata.
7. Kull rexxissjoni tal-att pubbliku ghandu jwassal sabiex kontestwalment il-kumpannija tithallas il-prezz shih imhallas minnha ghax-xir tal-fond, flimkien mal-ispejjez li ghamlet.

---

[1] Ghalkemm fit-talba jissemmew zewg kuntratti, hu evidenti li dan sar bi zball.

8. Il-pretensjonijiet huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Il-qorti semghet il-provi u t-trattazzjoni tad-difensuri u rat l-atti kollha.

Fatti.

1. Fl-20 ta’ 2009 l-attrici ghamlet affidavit li l-fond 114, Triq San Nikola, Valletta ilu fil-pussess taghha ghal tletin (30) sena u li l-fond hu proprjeta’ esklussiv taghha.
2. L-attrici kienet iffirmat konvenju mal-avukat Dr Mark Attard Montalto li deher ghall-kumpannija konvenuta, u obbligat ruhha li tbiegh il-fond 114, Triq San Nikola, Valletta ghall-prezz ta’ Ewro 32,611.
3. Permezz ta’ kuntratt pubblikat fl-1 ta’ Marzu 2010, l-attrici bieghet il-fond 114, Triq San Nikola, Valletta. Fil-kuntratt jinghad li t-titolu ta’ proprjeta’ tal-attrici gejn minn pussess ta’ iktar minn tletin sena. Fl-atti hemm kopja tac-cekkijiet li bihom thallset l-attrici (fol. 107-113).
4. Il-fond hu proprjeta tal-Gvern. Il-Kummissarju tal-Artijiet baghat ittra, datata 26 ta’ Novembru 2010 (fol. 48), lill-kumpannija konvenuta fejn avzaha li l-fond proprjeta tal-Gvern u li kienet ser tigi registrata kawzjoni fir-Registru tal-Artijiet.
5. Sal-lum l-attrici ghadha fil-pussess tal-fond.
6. Il-kumpannija konvenuta pproponiet kawza fejn talbet lill-qorti sabiex tikkundanna lill-attrici tizgombra mill-fond.

Konsiderazzjonijiet.

1. M’hemmx kontestazzjoni li l-fond 114, Triq San Nikola, Valletta hu proprjeta’ tal-Gvern. Fatt li l-attrici ddikjarat fir-rikors guramentat. Hekk ukoll Alexander Sammut, li matul is-seduti kien jidher fl-interess tal-konvenuta, kkonferma li meta l-persuna lil lilha kien ser jinbiegh il-fond kienet ghamlet ir-ricerki, *“[….] irrizulta li l-fond huwa tal-Gvern”* (fol. 117).

2. Fil-parti tal-kuntratt li titratta l-provenjenza, jinghad li:- *"il-venditrici qeghda tiddikjara illi l-fond in vendita ilu fil-pussess taghha bhala sid ghal aktar minn dawn l-ahhar tletin sena, liema pussess kien kontinwu, ekwivoku u mhux interrot"*. Jirrizulta wkoll li fit-30 ta' Lulju 2009 ghamlet affidavit fejn iddikjarat:- *"Jiena Rita Bonello, legalment separata minn Louis Bonello bint Paul Borg u Carmela xebba Falzon, li ghandha l-karta ta' l-identita 102248(M), niddikjara li l-proprjeta' 114 Triq San Nikola Valletta ilha fil-pussess tieghi ghal tletin (30) sena u din il-proprjeta' hija proprjeta' tieghi esklussivament"*. Din m'hijiex il-verita'. F'xhieda li tat b'affidavit (fol. 33) qalet:- *"Jiena nokkupa l-fond 114, Triq San Nikola, Valletta u fil-fatt nghix hemmhekk.* ***Ili nghix fih mis-snin 1980s****. Jiena kont hadt il-post minn certu wiehed Micallef u kont hallastu seba mitt lira Maltin (Lm700) bhala rigal. Hu kien tani c-cwievet"*. Jekk hu veru li ilha tghix fil-fond mis-snin tmenin, ma jistax ikun li fid-data tal-bejgh lill-konvenuta, il-fond kien ilu fil-pussess taghha ghal iktar minn tletin (30) sena.

3. Jidher li l-avukat li kien involut f'din l-affari kien jaf lill-koppja Sultana li kienu taw il-fond b'kera lil certu Micallef. Skond l-attrici kienet hallset Lm700 lil Micallef u nghatat ic-cwievet tal-fond. L-avukat spjega li l-konjugi Sultana kienu mejtin, ma kellhomx tfal u l-unici familjari kienu jghixu barra minn Malta. Zied li kien mar jistaqsi d-Dipartiment tal-Artijiet jekk il-fond kienx proprjeta tal-Gvern u infurmawh li ma kienx. Hu evidenti li dawn 'il fatti servew bhala pedament biex l-attrici tbiegh il-fond fuq il-pretest li kienet is-sid bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena. Jidher li ma kien hemm hadd biex imeriha.

4. Il-qorti ma temminx li l-attrici ma kenitx taf x'qeghda taghmel u li halliet kollox f'idejn l-avukat li kien qieghed jassistiha. L-attrici kienet taf li ma kenitx ilha tletin sena fil-pussess tal-fond u ghalhekk ma setatx kienet il-proprjetarja. Pero liberament ghazlet li tkompli bil-pjan u tinkassa somma flus mix-xejn.

5. L-Artikolu 1372 tal-Kodici jipprovdi:- *"Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 559, u tad-disposizzjonijiet dwar il-Monti kwantu ghar-rahan, **il-bejgh ta' haga ta' haddiehor hu null**"* (enfazi tal-qorti). Jinghad ukoll li:- *"Izda wkoll, in-nullita' ta' dan il-bejgh ma tista' **qatt** tigi opposta mill-bejjiegh"* (enfazi tal-qorti). Ghaldaqstant l-attrici m'ghandix interess guridiku sabiex titlob dikjarazzjoni li l-kuntratt huwa null[2]. Madankollu jidher li l-attrici qeghda tibbaza l-kawza fuq allegat vizzju tal-kunsens min-naha taghha.

6. Il-konvenuta ssostni li l-azzjoni attrici hi nulla ghaliex it-talbiet ma jsegwux il-premessi. L-attrici tallega li l-kunsens taghha hu vvizjat. Mela ghandha nteress guridiku sabiex timpunja l-validita' tal-kuntratt irrispettivament ta' min hi l-proprjeta'. Ovvjament jekk tirnexxi fit-talbiet, l-effett ikun li l-kuntratt jithassar u l-partijiet jergghu jitqieghdu fil-posizzjoni li kienu qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt. 'Il fatt li l-fond hu proprjeta' tal-Gvern ma jtellifx l-interess guridiku. Dwar 'il fatt li l-ewwel talba tirreferi ghal zewg kuntratti filwaqt li fil-premessi ssemma wiehed, il-qorti diga' osservat li dan hu zball u ghalhekk m'ghandix x'izzid.

7. Skond l-Artikolu 1212 tal-Kodici Civili jista' jigi rexxiss: *"Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null…"*. Il-kumpannija konvenuta issostni li t-talba hi preskritta skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili. Azzjoni ghar-rexxissjoni ta' kuntratt bazata fuq vizzju tal-kunsens minhabba eghmil doluz hi soggetta ghall-preskrizzjoni ta' sentejn. Perjodu li jiddekorri minn dakinhar li jinkixef id-difett (Artikolu 1223(2) tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz jekk ghall-grazzja tal-argument biss kien hemm dan id-difett, li ma kienx hemm kif ser jinghad hawn taht, ma setax jinkixef qabel saret taf li l-akkwirenti kienu pprovaw jinnegozjaw il-fond ftit zmien wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt oggett tal-kawza. Skond ma qalet l-attrici xi xahar u nofs wara l-

---

[2] Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentat (29/8/2013) qalet li *"l-azzjoni de quo huwa [hija] bbazat[a] fuq l-Artikoli 976 u 981 tal-Kodici Civili"*.

kuntratt l-avukat Attard Montalto baghat ghaliha u gharrafha li kien skopra li l-fond hu tal-Gvern. Wara saret taf li kienu pprovaw jergghu jinnegozjawh, izda mir-ricerki rrizulta li l-fond hu tal-Gvern. Ghalhekk kien f'dak il-punt semmai li gie skopert id-difett ta' eghmil doluz. Pero' prova ta' meta kien dan iz-zmien ma saritx u ghalhekk il-qorti ma tistax tikkonkludi li kienu ghaddew is-sentejn.

8. Fil-premessi tar-rikors promotur l-attrici qalet li giet *"ingannata jew misinformata li l-proprjeta kienet taghha"*[3]. Mill-provi hu evidenti li l-attrici kienet akkordat mal-avukat Dr Mark Attard Montalto, li fi kliemha kienet titlob l-ghajnuna tieghu fuq affarijiet differenti. Fl-affidavit spjegat li dan l-avukat kien ghamel ricerka mad-Dipartiment tal-Artijiet u nfurmawh li l-fond m'huwiex proprjeta tal-Gvern. Kompliet tghid: *"B'hekk ikkonkluda li l-proprjeta ma kienet ta' hadd,* ***u jekk jiena kont hemm ghal aktar minn 30 snin u ma kontx inhallas kera lil hadd, b'hekk il-proprjeta kienet tieghi u stajt inbieghha****"* (enfazi tal-qorti, fol. 33). Il-qorti ma tista' qatt tasal temmen li xi hadd ikkonvinciha, b'ingann, li hi kienet sid il-fond. L-attrici stess ikkonfermat li l-avukat qalilha li l-proprjeta kienet taghha *"jekk jiena kont hemm ghal aktar minn 30 snin"*. Mela l-attrici kienet taf li ma setghet qatt kienet sid bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena. Il-qorti trid tirrileva wkoll li fl-affidavit qalet li marret tghix fil-fond fis-snin tmenin, filwaqt li meta xehedet viva voce qalet li marret tghix fih bejn, 'l 1995 u 1996. Irrizulta wkoll li kienet hadet parir minghand in-nutar Herbert Cassar li xehed: *"Qaltli jien qatt ma hallast kera u ilni hemm ghal zmien twil. Jien kont ghidtilha li jekk jaqbzu it-tletin sena isir tieghek"*. Hu evidenti li l-attrici kellha bzonn il-flus u liberament ghazlet li tidhol ghan-negozju ben konsapevoli li ma kenitx sid il-fond. Dak li ghamlet ghamlitu b'*mala*

---

[3] *"[...] id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raggiri) biex tiddevija r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball ('errore'). Infatti, ikkunsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkunsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga' tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f'dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annullament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita'"* (**Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Marzu 1967).

fede irrispettivament ghamlitux ghaliex kienet imhajra minn haddiehor. Mala fede li tkompli zzid id-doza meta hi stess ikkonfermat li Micallef, cjoe' l-persuna li ta c-cwievet, kien qalilha li l-post jikrieh. L-attrici tant kienet determinata li tinnegozja proprjeta li taf li ma kenitx taghha, li ghamlet affidavit fejn ikkonfermat li ilha tghix fil-fond ghall-iktar minn tletin sena meta taf li dan ma kienx minnu. Ghalkemm insistit li ghamlet l-affidavit ghaliex Dr Attard Montalto *"sfurzani"*, il-konkluzjoni tal-qorti hi li dak li ghamlet ghamlitu ghaliex hekk kien jaqblilha biex tinkassa somma flus minn proprjeta' li ma kellix titolu fuqha. L-attrici stess qalet li kellha d-dejn, u l-qorti tikkonkludi li ghall-attrici l-fond kien l-ghodda biex iddahhal somma flus biex taghmel tajjeb ghad-dejn li kellha. Certament ix-xerrej kien jaqbilu wkoll ghaliex kien ser jakkwista fond mhux b'hafna flus bl-intenzjoni li jerga' jinnegozjah ghall-prezz iktar vantagguz. Ovvjament l-ghan tal-attrici b'din il-kawza hu li tipprova ggib fix-xejn il-kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Marzu 2010 sabiex b'hekk il-kumpannija konvenuta tispicca minghajr interess guridiku fil-kawza fejn qeghda titlob l-izgumbrament tal-attrici, hi tibqa' fil-fond u tipprova tiehu xi beneficcju minghand id-Dipartiment tal-Artijiet[4]. L-attrici qeghda, wara li wettqet illegalita' bil-bejgh ta' proprjeta li kienet taf li m'hijiex taghha, tilmenta li hi l-vittma. Ilment li din il-qorti ma tistax tilqa' peress li sar minn persuna li kienet taf x'qeghda taghmel mill-bidunett. L-attrici liberament ghazlet tiehu riskju biex tinkassa somma flus. Issa li rrizulta li l-fond hu proprjeta' tal-Gvern, m'ghandux ikun li tigi thabbat il-bieb tal-Qorti bl-ilment li giet ingannata meta mill-bidunett kienet taf li d-dikjarazzjoni li ghamlet li kienet ilha tghix fil-fond ghall-iktar minn tletin (30) sena, kienet falza. Ghalkemm argumentat li *"[…] hija mara tad-dar u hija separata. M'hemm l-ebda indikazzjoni li qeghda fid-dinja ta' negozju u taf kif l-affarijiet jmorru. Barra minhekk kellha u ghad ghandha problemi finanzjarji"*. Cirkostanzi li huma ghal kollox irrilevanti, meta tqies li

---

[4] F'ittra datata 21 ta' Settembru 2011 li d-difensur taghha baghat lid-Dipartiment, jinghad: *"Il-klijenta tieghi ghandha pussess tal-fond in bona fede u r-rikjesta tal-klijenta tieghi li tinghata right of first refusal huwa legittimu"* (fol. 54).

(a) Il-qorti m'ghandha l-ebda dubju li l-attrici m'hijiex mara vulnerabbli, kif ipprovat tpingi lilha nnifisha. Konkluzjoni li tasal ghaliha minn dak li rat waqt is-seduti, fosthom meta xehedet.

(b) L-attrici kien taf li ma kenitx ilha tghix fil-fond ghal 30 sena. Kienet tkellmet ukoll man-nutar Herbert Cassar li kkonferma li kien qalilha li *"[…] jekk jaqbzu t-tletin sena isir tieghek"*. Qalet ukoll li l-avukat Attard Montalto kien qalilha li jekk il-fond kien ilu fil-pussess taghha ghall-iktar minn 30 sena, kien sar taghha u setghet tinnegozjah (fol. 33).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-attrici argumentat ukoll li l-kunsens taghha kien vizjat minhabba zball ta' fatt, u ghamlet riferenza ghall-Artikolu 976 tal-Kodici Civili[5]. Qalet:-

"F'dan il-kaz partikolari l-izball kien li l-partijiet hasbu li l-attrici kienet il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni u b'hekk setghet tbiegh il-fond lis-socjeta konvenuta. Fil-fatt jirrizulta li l-attrici ma kienetx is-sid tal-fond, izda l-proprjetarju huwa l-Gvern. Bhala rizultat ma kienitx f'posizzjoni li tbiegh il-fond lis-socjeta konvenuta".

Fis-sentenza **Godfrey Aquilina nomine vs Sebastian Galea** deciza mill-Prim'Awla[6] fis-7 ta' Dicembru 1995, inghad: *"Biex iwassal ghan-nullita' tal-ftehim ghax ihassar il-kunsens, l-izball irid jaqa' fuq kwalita' tal-haga li kellhom f'mohhom il-partijiet, jew, ghallinqas, li kellha f'mohha wahda mill-partijiet, u li minghajrha, ma kinux jaslu ghall-ftehim, jew dik il-parti li kienet fi zball ma kinitx taghti l-kunsens taghha"*.

[5] *"(1) L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim."*.
[6] Imhallef G. Caruana Demajo.

Il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-attrici. Hu minnu li m'hemmx prova certa li meta sar in-negozju xi hadd mill-partijiet kien jaf li l-fond hu proprjeta' tal-Gvern. Pero' l-attrici ma tistax tipprova tiehu vantagg minn dan 'il fatt. L-attrici qalet li minhabba l-parir hazin tal-avukat Dr Mark Attard Montalto, *"inghatat x'tifhem li kienet is-sid u b'hekk setghet tidhol fi kuntratt ta' trasferiment"*. Il-qorti ma taqbilx gialadarba mill-provi rrizulta li fid-data tal-bejgh l-attrici ma kenitx ilha tletin (30) sena fil-pussess tal-fond. Mela fid-data tal-kuntratt kienet taf li qeghda tbiegh proprjeta li ma setghet qatt kienet proprjeta taghha. Hu rrilevanti min kien il-proprjetarju legittimu, cjoe' kienx il-privat jew il-Gvern. Certament li dan m'huwiex kaz ta' zball izda ta' negozju ta' zewg partijiet li liberament ghazlu jiehdu riskju, min-naha tal-attrici sabiex iddahhal somma flus mix-xejn u l-konvenuta takkwista fond ghall-prezz li jidher li ma jirriflettix il-valur reali tieghu[7].

Ghal dawn il-motivi taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta bl-ispejjez kontra taghha.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuta.
3. Tilqa' t-tielet eccezzjoni fis-sens li l-attrici ma gietx ingannata u lanqas ma giet indotta fi zball ta' fatt;
4. Tichad it-talbiet attrici.

Spejjez, salv dak li nghad hawn fuq, a karigu tal-attrici.

< Sentenza Finali >

[7] Minkejja li hemm indikazzjoni li kienet ser tinghata wkoll Lm6,000 mill-avukat ghall-mobbli antiki, li jidher li ma jezistux jew jekk jezistu m'ghandhomx dak il-valur.

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