MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 244/2007/2

George Borg; Josianne Borg; u b'digriet tas-7 ta' Lulju 2008 wara l-mewt ta' Marielouise Muscat, l-atti qed jiġu trasfużi f'isem Simon Muscat u Angela Bonnici; Simon Muscat; Angela Bonnici

v.

Bartholomeo Bonett u martu Nadia Bonett
għal kull interess li jista’ jkollha

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fl-10 ta’ Marzu 2011 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tagħhom għal dikjarazzjoni ta’ nullità ta’ kuntratt pubbliku. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Fil-5 ta’ Lulju 2006 in-Nutar Pierre Falzon ippubblika kuntratt ta’ bejgħ-u-xiri. Il-kuntratt igħid illi dehru bħala bejjigħa l-atturi George Borg, Josianne Borg, Marielouise Muscat, Simon Muscat u Angela Bonnici u, bħala xerrejja, Bartholomeo Bonett u Nadia Bonett. L-oġġett tal-bejgħ ġie mfisser hekk fil-kuntratt:

> “... ... ... l-appartament bla isem u bla numru però mmarkat mhux uffiċjalment bl-ittra “C”, sitwat fit-tieni sular u jifforma parti minn blokk appartamenti bla isem u bla numru f’Saint John the Baptist Street ġewwa San Pawl il-Baħar, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, inkluż is-sehem tiegħu *pro rata* mal-proprjetà tal-appartamenti l-oħra ta’ dawk il-partijiet kollha destinati għall-użu komuni u *cioè* l-bieb ta’ barra, l-entratura, l-entrata, l-indani it-taraġ, it-tromba tat-taraġ,id-*drains* u drenaġġ, il-*lift* u l-*lift shaft* ... ...”

3. L-attur igħidu illi għalkemm il-kuntratt igħid illi kienet parti l-konvenuta Nadia Bonett din ma dehritx fuq il-kuntratt, kif jixhed il-fatt li ma hemmx il-firma tagħha. Barra minn hekk, dak li jgħid il-kuntratt ma huwiex dak li ftiehmu l-partijiet kemm għax żdiedu klawsoli li ma kinux parti mill-ftehim u ma nqrawx waqt il-pubblikazzjoni, u kemm għax tħallew barra pattijiet li, għalkemm kien hemm ftehim dwarhom u nqraw waqt il-

pubblikazzjoni, ma tniżżlux fil-kuntratt. Fost ħwejjeġ oħra, igħidu l-atturi, tniżżel li qiegħed jinbigħ appartament ġà mibni meta l-ftehim kien li kellha tinbigħ l-arja li kellha tiġi okkupata mill-appartament; tniżżel li qiegħed jinbigħ sehem mhux maqsum mil-*lift* meta dan ma ssemmiex fil-konvenju; u tniżżel li qiegħed jinbigħ appartament fit-tieni sular meta l-ftehim kien li kellha tinbigħ arja fit-tielet sular (*second floor level*). Barra minn hekk, in-nota tal-insinwa wkoll ma taqbilx ma' dak li hemm imniżżel fil-kuntratt.

4. L-atturi għalhekk igħidu illi l-kuntratt ma jiswiex bis-saħħa ta' dak li jgħidu "l-artikoli 40(5), 40(*g*) u 43 u disposizzjonijiet oħra" tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Nutarili ["Kap. 55"]. Igħidu li ma jiswiex ukoll għax il-kunsens tagħhom ingħata bi żball li jolqot "f'mod ess-enzjali s-sustanza tal-oġġett minnhom mibjugħ" u ttieħed b'qerq u għemil doluż. Talbu għalhekk illi l-qorti:

> "i. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon fil-5 ta' Lulju 2006 u ffirmat bejn il-kontendenti George Borg, Josianne Borg, Marielouise Muscat, Simon Muscat, Angela Bonnici u Bartholomeo Bonett, huwa null u mingħajr effett, u dana *ai termini* tal-artikoli 40(5), 40(g) u 43 u dispozizzjonijiet ohra tal-Kapitolu 55 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> "ii. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-kunsens tal-esponenti kien ivvizzjat peress li l-esponenti pprestaw il-kunsens tagħhom għat-trasferiment fuq imsemmi (i) bi żball u b'tali mod li affettwa f'mod essenzjali s-sustanza tal-oġġett minnhom mibjugħ, u/jew (ii) bħala konsegwenza ta' qerq b'għemil doluż ... ... u għaldaqstant il-kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon fil-5 ta' Lulju 2006 fuq imsemmi huwa null u mingħajr effett;
>
> "iii. tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Pierre Falzon fil-5 ta' Lulju 2006, u tappunta jum u ħin li fih l-att ta' rexissjoni relattiv għandu jiġi ffirmat quddiem nutar pubbliku nominat minnha għal dan l-

iskop, bin-nomina ulterjuri ta' kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-istess att in rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi."

5. Bis-sentenza li minnha sar l-appell l-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attur wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok għall-kawża jafu l-bidu tagħhom fi ftehim li permezz tiegħu l-konvenut intrabat illi jwaqqa' żewġ fondi proprjetà tal-atturi u jagħmel xogħol ta' kostruzzjoni ta' blokk appartamenti minflokhom. Bhala kumpens, il-ftehim kien jistipula li l-istess konvenut għandu jiġi mogħti wieħed mill-appartamenti.

"Fil-kors tax-xogħol, wara li kien ġie ffirmat mill-atturi u l-konvenut il-kuntratt finali, inqala' diżgwid bejn il-partijiet dwar xi xogħolijiet li l-atturi bdew jippretendu li kellhom isiru bħala parti mill-kuntratt, kif ukoll dwar il-proprjetà tal-*lift*, peress illi l-atturi kienu ffirmaw li qed jittrasferixxu sehem indiviż mil-*lift* lill-konvenut.

"Meta l-atturi wrew kopja tal-kuntratt lill-avukat deher li fuq l-original ma kienx hemm il-firma tal-konvenuta għalkemm il-kuntratt kien igħid li din dehret personalment. Il-kuntratt ukoll wera li kien qed jinbigħ appartament meta fil-fatt dan kien għadu mhux mibni fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt. Deher ukoll illi kien hemm diskrepanza fid-deskrizzjoni tas-sular *de quo* bejn il-konvenju [u] l-kuntratt bil-pjanta annessa. L-atturi għalhekk qed jitolbu lil din il-qorti tiddikjara li l-istess kuntratt huwa null.

"Il-qorti tibda biex tirreferi għal diversi prinċipji imħaddna fl-ordinament ġuridiku malti u li żammet quddiem għajnejha fil-konsiderazzjoni tat-talbiet odjerni.

"1. L-art. 993 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

> ""Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi."

"... ... ...

"2. Il-materja tat-trasferiment ta' proprjetà immobbli hija waħda ta' ordni pubbliku u għalhekk il-liġi stess tesiġi formalitajiet speċifiċi immens.

"Konsegwentement, l-attakk ta' att pubbliku hija ħaġa serjissima u għalhekk, "Li wieħed jattakka att pubbliku hi ħaġa serjissima. Il-massima tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova teħtieġ li tiġi osservata fir-rigorosità tagħha" (Tabone *v.* Tabone, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar 2009).

"Il-qorti qieset ukoll li, f'materja ta' interpretazzjoni ta' ftehim, il-prinċipju huwa li din għandha ssir *ut magis valeat quam pereat*.

"Affermati dawn il-prinċipji u fid-dawl tal-istess, il-qorti issa ser tgħaddi biex teżamina l-fattispeċi tal-kawża odjerna.

"L-ewwel raġuni li jagħtu r-rikorrenti għan-nullità tal-kuntratt hija l-fatt li Nadia Bonett, għalkemm imsemmija min-nutar li dehret personalment fuq l-att, effettivament ma kinitx preżenti u ma ffirmatx il-kuntratt. Il-fatt innifsu m'huwiex kontestat. Huwa kontestat, però, l-effett ta' tali diskrepanza. Hu hawnhekk li l-qorti tirribadixxi l-prinċipju fuq imsemmi tal-bona fede fl-esekuzzjoni tal-kuntratti. Il-qorti dan tgħidu partikolar-ment *in vista* taċ-ċirkostanzi li taw lok għat-talba ta' nullità. Kien biss wara li nqalgħu problemi dwar ħlas ta' xogħolijiet u kontribuzzjoni għax-xiri tal-*lift* li qamet il-problema tan-nuqqas ta' firma da parti tal-konvenuta. Il-konvenut kien ġà lesta l-binja. L-appartament *de quo* kien ġà fil-pussess effettiv tiegħu. Huwa minnu li, sussegwentement, il-konvenuta iffirmat ratifika ta' dak li kien għamel żewgha. Din, però, ma tfissirx li ppruvat tissana, *vis-à-vis* l-atturi, dak li kien ineffettiv. Ir-ratifika tal-konvenut[a] setgħet kellha effett biss fil-konfront ta' żewġha. Il-kuntratt fil-konfront tal-atturi sar ma' żewġha biss u bħala tali din il-qorti ma għandha ebda raġuni li tqis li ma jeżistix. ... ...

"Finalment, il-qorti ssibha diffiċli tifhem xi preġudizzju setgħu sofrew l-atturi b'din il-mankanza ta' firma, fattur dan li jkompli jpoġġi fid-dubju l-bona fede tagħhom. Is-sitwazzjoni tirrasenta mill-hekk imsejjaħ "oppor-tuniżmu tattiku".

"Imbagħad l-atturi jallegaw illi l-kunsens tagħhom fuq l-imsemmi kuntratt kien vizzjat fir-rigward tas-sustanza tal-oġġett. L-atturi jsostnu li l-kuntratt wera li nbigħ appartament meta fil-fatt inbigħet l-arja li fuqha kellu jittella' l-appartament. Huwa minnu li meta ġie ffirmat il-kuntratt l-appartament kien għadu m'huwiex mibni; madanakollu ma jistax jingħad li l-partijiet ma kinux konsapevoli ta' dak li kienu qed ibigħu. Tant hu hekk illi anness mal-kuntratt hemm pjanta u ritratti li juru l-binja li kienet qed issir. Il-qorti hawnhekk tagħmel referenza għar-regoli tal-interpretazzjoni tal-kuntratti kif enunċjati fl-art. 1002 *et seq*. tal-Kodiċi Ċivili u senjatament l-art. 1003 li jipprovdi illi:

> ""1003. Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

"Qed jiġi ribadit minn din il-qorti wkoll li, kif irriteniet il-qorti fil-kawża Beacon *v.* Spiteri Staines (deċiża fil-5 ta' Ottubru 1998), "il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali li trid tiġi osservata. *Pacta sunt servanda*."

"Il-problema dwar l-identifikazzjoni tal-fond tqajmet ukoll fir-rigward tal-livell tal-fond fil-binja *de quo*. Fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, il-fond ġie deskritt bħala "appartament *in shell form* li ser ikun fil-*first floor level* tal-blokk indikat bl-ittra Ċ fil-pjanta annessa" (fol. 11).

"Fil-kuntratt finali, imbagħad, il-fond ġie deskritt bħala "appartament bla isem u bla numru però mmarkat mhux uffiċjalment bl-ittra Ċ sitwat fit-

tieni sular ...", dan meta fl-istess kuntratt, b'referenza għall-pjanta annessa, hemm referenza għal "tliet appartamenti magħrufa bl-ittri 'B', 'Ċ' u 'D', sitwati fit-tieni sular, fit-tielet sular u fir-raba' sular ...". F'kopja sussegwenti maħruġa min-nutar wara li ġiet senjalata l-problema, l-appartament ġie deskritt bhala "'Ċ' sitwat fit-tielet sular".

"F'dan il-kuntest , il-qorti tħoss li tkun qed tonqos jekk ma tirrimarkax dwar l-operat tan-nutar f'dan in-negozju. Id-diċitura tal-kuntratt hija mankanti għall-aħħar. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' Malta, fejn f'okkażjonijiet jiġu deskritti s-sulari ta' binja bl-ingliż u f'oħrajn bil-malti, in-nutar għandu jkun ferm attent meta jasal biex jiddeskrivi livell ta' fond. Imbagħad, inkredibbli, l-agir sussegwenti: tibdil fil-kuntratt mingħajr ma sar att korrettorju bejn il-partijiet.

"Madanakollu, f'dan il-każ, identità tal-fond qatt ma kienet in kwistjoni qabel ma nqala' d-diżgwid dwar il-*lift* u x-xogħlijiet żejda kif intqal aktar 'il fuq. L-enumerazzjoni tiegħu fuq il-pjanta annessa kienet kostanti u korretta. Il-partijiet kollha kienu ħadu pussess tal-appartamenti kollha kif miftiehem. Saħansitra wieħed mill-appartamenti, dak sottostanti għall-appartament in kwistjoni, inbigħ lil terzi. Għalhekk, l-ilment tal-atturi f'dan ir-rigward qiegħed ukoll jiġi respint.

"L-atturi finalment jilmentaw ukoll li huma qatt ma kellhom intenzjoni jittrasferixxu s-sehem indiviż tal-*lift*. L-attur George Borg igħid hekk fl-*affidavit* tiegħu:

> ""Il-*lift* żgur li ma ssemmiex fil-qari tal-kuntratt. Aħna konna noġġezzjonaw li kieku dana ssemma', għaliex qatt ma kien jifforma parti mill-ftehim milhuq ma' Bonett, u ma kienx rifless fil-prezz. Anke fil-konvenju, il-*lift* ma jissemmiex. Kif konna ntbaħna bid-diskrepanzi msemmija fil-paragrafi preċedenti, aħna konna nintebħu wkoll biż-żjieda tal-kelma "*lift*". Fuq kollox, dana huwa xi ħaġa li jiswa ħafna flus, u għalhekk ħgur li konna noqomsu".

"Il-kuntratt finali jipprovdi hekk:

> ""Inkluz is-sehem tiegħu *pro rata* mal-proprjetà tal-appartamenti l-oħra ta' dawk il-partijiet kollha destinati għall-użu komuni u *cioè* l-bieb ta' barra, l-entratura, l-entrata, l-indani, it-taraġ, it-tromba tat-taraġ, id-*drains* u drenaġġ, il-*lift* u l-*lift shaft*."

"Fil-konvenju ma ssemmiex il-*lift*. In-Nutar Pierre Falzon xehed hekk:

> ""Waqt il-kuntratt ma sarux diskussjonijiet quddiemi għaliex konna diġà ftehemna fl-ewwel *agreement*. Meta sar il-kuntratt waslu l-ewwel il-familja Borg. Mr.Bonett dam iktar biex wasal. Dam xi nofs siegħa warajhom. Il-familja Borg kienu ilhom ftit quddiemi meta ġie s-Sur Bonett. Sakemm qgħadna nistennew lis-Sur Bonnett, tkellimna fuq ix-xogħolijiet li kellhom isiru fil-blok. Diskussjonijiet dwar x'kien se jsir ma kelniex. Kull ma kellu jsir dakinhar kien it-*transfer* tal-proprjetà."

"Igħid ukoll:

> ""Fil-*lift*, il-konvenju ma kienx imsemmi [*recte*, fil-konvenju l-*lift* ma kienx imsemmi]. Jiena semmewli li hemm il-*lift* u jiena awtomatikament ... ... Bejn il-ftehim u l-kuntratt kienu semmewli li se jsir il-*lift*. Prattikament inkludejtu fil-kuntratt illi ħa jkun hemm il-*lift* fil-blokk u jiena inkludejtu fil-kuntratt. Mhux dakinhar li sar il-kuntratt; qabel.

> Ħadd ma kien qalli biex ninkludih fil-kuntratti; ma kien semmieli xejn. Semmieli l-*lift* wara l-kuntratt peress li nqalgħet il-problema. Bonett kien qalli illi se jsir il-*lift* u l-blokka tal-*lift* eċċ u jiena awtomatikament inkludejt dan fil-kuntratt."

"Il-qorti f'dan ix-xenarju tqis li ġaladarba l-kuntratt inqara, li hemm imniżżel fih igħodd sakemm ma tinġiebx xi prova konvinċenti li l-kliem ġie miżjud fi stadju ulterjuri. F'dan il-kaz, ma nġibitx."

6. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors tad-29 ta' Marzu 2011 u l-konvenuti wieġbu fl-4 ta' Mejju 2011.

7. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi l-kuntratt huwa milqut b'nullità taħt id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 55 għax: (i) saru tibdiliet fih wara li ġie pubblikat; (ii) dak li tniżżel fil-kuntratt ma jaqbilx ma' dak li ftiehmu l-partijiet; (iii) il-kuntratt ma nqarax lill-partijiet; u (iv) il-kuntratt ma ġiex iffirmat mill-partijiet kollha li l-kuntratt stess igħid illi dehru fuqu.

8. Id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 55, kif kienu fis-seħħ meta sar il-kuntratt, huma dawn:

"**25.** (1) In-nutar ma jista' jirċievi ebda att nutarili jekk mhux quddiem il-partijiet.

"... ... ...

"(4) Lin-nutar waħdu jmiss li jara x'inhija l-volontà tal-partijiet u li jistaqsi, wara li jkun qralhom u fissrilhom l-att, jekk dan hux skond il-volontà tagħhom.

"**28.** (1) Kull att nutarili għandu jkun fih -

"… … …

"(*k*) (i) il-firma, fl-aħħar tal-att, fid-dokumenti mdaħħla mal-att u fil-lista, tan-nutar, [u] tal-partijiet, ...

"… … …

"**30.** (1) L-oriġinali tal-atti nutarili għandhom jinkitbu, jiġu dattilografati jew stampati b'karattri skuri, li jidhru sewwa, li jinqraw faċilment u li ma jmorrux, mingħajr ma jitħalla vojt jew spazji bla ma tinġibed linja

fuqhom, mingħajr taqsir ta’ kliem, korrezzjonijiet, tibdil jew żieda fil-korp ta’ l-att u mingħajr brix.

“Kull att oriġinali għandu jkollu żewġ marġini, wieħed fuq in-naħa tal-lemin u l-ieħor fuq in-naħa tax-xellug. L-annotazzjonijiet u l-firem kollha rikjesti mil-liġi li jkunu magħmula fil-marġini għandhom jiġu magħmula fuq dik in-naħa li taħbat in-naħa ta’ barra.

“(2) Jekk ikun meħtieġ li jitneħħew, jinbidlu jew jiżdiedu kliem qabel ma l-att jiġi ffirmat mill-partijiet, ... in-nutar għandu jagħmel dik it-tneħħija, dak it-tibdil jew dik iż-żieda billi jagħmel marka bin-numru fil-post fejn dik it-tneħħija, dak it-tibdil jew dik iż-żieda tkun se ssir u nota fl-aħħar tal-att, iżda qabel il-firem tal-aħħar, hekk enumerata li tkun tikkorrispondi għall-marka relativa; u f’kull każ bħal dan, in-nutar għandu jħassar il-kliem li għandhom jitneħħew jew jinbidlu, b’mod li jkunu jistgħu dejjem jinqraw, u n-nota fit-tarf tal-att għandha ssemmi n-numru tal-kliem hekk imħassra jew, skond il-każ, li kliem oħra ġew mibdula minflok dawk imħassra, u jniżżel, sewwa sew wara, il-kliem hekk mibdula.

“(3) Fil-każ ta’ żieda biss ta’ kliem, in-nutar għandu jagħmel marka bin-numru fil-post fejn iż-żieda għandha ssir u nota fl-aħħar tal-att, iżda qabel il-firem tal-aħħar, enumerata hekk li jikkorrispondi għall-marka relattiva, u li jkun fiha l-kelmiet "kliem miżjuda", u jniżżel, sewwa sew wara, il-kliem li għandhom jiżdiedu.

“(4) It-tħassir, iż-żieda jew it-tibdil magħmulin xort’oħra minn kif jingħad hawn fuq, jitqiesu bħallikieku ma sarux.

“40. L-att nutarili hu null –

“... ... ...

“(*d*) jekk ma jitħarsux id-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 25 ... ... u tal-paragrafu (*k*) tas-subartikolu (1) ta’ l-artikolu 28:

“... ... ...

“(*f*) jekk l-att ma jkunx inqara lill-partijiet quddiem ix-xhieda, meta dawn huma meħtieġa mil-liġi;

“(*g*) jekk in-nutar ma jfissirx lill-partijiet dak li jkun fih l-att.

“43. Ir-riċeviment ta’ att ma jitqiesx li hu komplut sakemm l-att ma jiġix ippubblikat u mbagħad iffirmat, f’ħin wieħed, mill-partijiet ... ... u min-nutar, skond il-każ, kif jingħad fil-paragrafi (*k*) ... tas-subartikolu (1) tal-artikolu 28.

“44. Ebda tibdil ma jista’ jsir f’att wara li jkun ġie ippubblikat u iffirmat, kif jingħad fl-aħħar artikolu qabel dan.”

9. L-art. 40 kien ġie sostitwit bis-saħħa tal-art. 35 tal-Att XXIV tal-2011, iżda d-disposizzjoni transitorja tal-art. 103(11)(*a*) ta’ dak l-Att tgħid illi “L-artikolu 40 tal-Att prinċipali [*i.e.* tal-Kap. 55] kif sostitwit b’dan l-Att għandu japplika għall-atti nutarili kollha ppubblikati wara li tiġi fis-seħħ

din is-sostituzzjoni" u għalhekk il-validità tal-kuntratt li dwaru saret il-kawża tibqa' regolata bil-liġi kif kienet fis-seħħ dak iż-żmien.

10. Bla ma tgħid, għalissa, jekk il-kuntratt jistax jitqies li ġie "komplut" fid-dawl ta' dak li jgħid u jrid l-art. 43 meta waħda mill-partijiet ma ffirmatux "f'ħin wieħed" mal-partijiet l-oħra, il-qorti tosserva illi ma jidhirx illi huwa kontestat illi n-nutar, waħdu, għamel tibdiliet fl-att wara li dan kien ġie pubblikat. Dan tixhdu wkoll id-differenza li hemm bejn iż-żewġ fotokopji tal-kuntratt iffirmat[1]: fuq kopja minnhom, fl-ewwel paragrafu tat-tielet paġna[2], jingħad illi l-appartament qiegħed "fit-tieni sular" waqt illi fuq il-kopja l-oħra, maħruġa wara, fl-20 ta' Lulju 2007, ukoll fl-ewwel paragrafu tat-tielet paġna[3], jingħad illi l-appartament qiegħed "fit-tielet sular", li jfisser illi, wara li l-kuntratt ġie iffirmat u pubblikat, in-nutar bidel it-tielet paġna. Għalhekk jidher illi ma huwiex għalkollox korrett dak li jgħidu l-konvenuti fil-para. 9 tat-tweġiba tagħhom għall-appell illi "t-tibdil li sar min-nutar fuq id-deskrizzjoni tal-livelli tal-appartament ... ġie magħmul fuqil-kopji dattilografati u mhux fuq l-oriġinal tal-kuntratt".

11. Għandu jingħad ukoll illi, waqt li fuq l-ewwel kopja tal-oriġinal il-firma tan-nutar tidher biss fuq l-aħħar paġna, fuq il-kopja tal-20 ta' Lulju 2007 il-firma tan-nutar tidher fuq il-paġni kollha.

---

1 *Foll.* 4 *et seqq.* u *foll.* 21 *et seqq.* tal-proċess tal-ewwel qorti.

2 *Ibid. fol.* 6.

3 *Ibid. fol.* 23.

12. Madankollu, kif sewwa josservaw il-konvenuti fit-tweġiba tagħhom għall-appell, dan jista' jolqot biss il-validità tat-tibdiliet u mhux il-validità tal-att innifsu, għax dak li jsir wara ma jġibx in-nullità ta' dak li jkun sar qabel, jekk dak li jkun sar qabel ikun sar validament.

13. Ma għandhiex għalhekk tiġi dikjarata n-nullità tal-kuntratt għax in-nutar ma ħarisx dak li jgħidu u jridu l-artt. 30 u 44 tal-Kap. 55.

14. L-atturi iżda jgħidu wkoll illi dak li tniżżel fil-kuntratt ma jaqbilx ma' dak li ftiehmu l-partijiet u l-kuntratt ma nqarax lill-partijiet.

15. Ġà rajna illi fuq il-kuntratt "oriġinali" jingħad illi l-appartament qiegħed fit-tieni sular waqt illi wara li nbidlet it-tielet paġna l-kuntratt ġie jgħid illi l-appartament qiegħed fit-tielet sular. Barra minn hekk, fit-tieni paġna taż-żewġ verżjonijiet[4], il-frażi "… u minflokhom żviluppaw blokk ta' bini …" nbidlet biż-żjieda tal-kelma "qed" bejn "minflokhom …" u "… żvilippaw" u biż-żjieda tal-ittri "ji" quddiem il-kelma "żviluppaw", b'mod illi l-istess frażi issa ġiet taqra hekk: "… u minflokhom qed jiżviluppaw blokk ta' bini …". Din iż-żjieda u korrezzjoni ma saritx kif irid l-art. 30 tal-Kap. 55. Minkejja dan, fil-kopja dattilografata "konsolidata" tal-kuntratt[5] din il-frażi tidher hekk: "… u minflokhom qed jiżviluppaw blokk ta' bini …"[6], bħallikieku l-korrezzjoni saret kif trid il-liġi.

---

4 *Ibid. fol.* 5 u *fol.* 22.

5 *Ibid. foll.* 14 *et seqq.*

6 *Ibid. fol.* 15.

16. Ukoll, fuq il-kopja li nħarġet fl-20 ta’ Lulju 2007, fil-marġini tal-lemin fit-tieni paġna[7], kif ukoll fil-marġini tal-lemin fit-tielet paġna, kemm tal-kopja tal-att “oriġinali”[8] u kemm tal-kopja tal-20 ta’ Lulju 2007[9], ħdejn id-deskrizzjoni tal-appartament li qiegħed jinbigħ, tidher miżjuda l-kelma “*airspace*”. Dan fil-fehma tal-qorti juri illi meta kien qiegħed jinqara l-kuntratt il-partijiet għarrfu lin-nutar li dak li kellu jinbigħ ma kienx appartament ġà mibni iżda l-arja li fuqha kellu jinbena – l-*airspace* – u n-nutar ħa nota ta’ dan bla ma għamel il-korrezzjoni relativa fuq l-att fil-forma li trid il-liġi.

17. Jekk tqis illi t-tibdiliet li saru wara, bi ksur tal-artt. 30 u 44 tal-Kap. 55, ma jiswewx, u illi l-att “awtentiku” huwa dak li oriġinalment saru fuqu l-firem, u tqis ukoll illi n-notamenti fil-marġini jirriflettu r-rieda tassew tal-partijiet, hija fil-fehma tal-qorti inevitabbli l-konklużjoni illi dak li tniżżel fil-verżjoni oriġinali u pubblikata tal-kuntratt ma huwiex dak li nqara min-nutar, u illi dak li nqara min-nutar – u mhux dak li nkiteb – kien dak li dwaru ftiehmu l-partijiet. Ix-xiehda turi illi meta l-partijiet intebħu illi dak li kien hemm fl-abbozz ma kienx jirrifletti l-ftehim u ġibdu l-attenzjoni tan-nutar dwar dan, in-nutar għamel notament iżda ma għamilx il-korrezzjonijiet meħtieġa fuq l-att. Il-partijiet ingħataw x’jifhmu – għax inqralhom l-att mhux kif tassew kien u baqa’ iżda bħallikieku bil-korrezzjonijiet li fil-fatt ma sarux – illi l-korrezzjonijiet

[7] *Ibid. fol.* 22.

[8] *Ibid. fol.* 6.

[9] *Ibid. fol.* 23.

saru. Dan ifisser illi dak li nqara lill-partijiet ma kienx l-att li ġie pubblikat: l-att kif pubblikat, għalhekk, ma nqarax lill-partijiet u ma ġiex lilhom imfisser kif tassew kien. Dan iwassal għan-nullità tal-att taħt l-art. 40(*f*) u (*g*) tal-Kap. 55.

18. Barra mit-tibdiliet imfissra fuq saret bidla oħra fil-kopja dattilografata "konsolidata" tal-kuntratt. Fuq l-oriġinal jingħad illi bħala xerrejja dehru Bartholomeo Bonett "flimkien ma' martu Nadia Bonett"[10]. Fuq il-kopja "konsolidata", iżda, jingħad illi deher Bartholomeo Bonnet "kemm f'ismu proprju u kif ukoll f'isem u in rappreżentanza ta' martu Nadia Bonett"[11]. Dan sar għax, minkejja dak li jingħad fl-att oriġinali, Nadia Bonett ma dehritx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u ma ffirmatx.

19. Dan ukoll iwassal għan-nullità tal-kuntratt taħt l-art. 40(*d*) billi ma tħarisx dak li jgħid u jrid l-art. 28(1)(*k*)(i).

20. L-ewwel qorti waslet għal konklużjoni oħra għax qagħdet aktar fuq l-ekwità u l-pratiċità milli fuq il-kliem tal-liġi. Fil-fatt ma qieset xejn dak li jgħid u jrid il-Kap. 55 u straħet minflok fuq l-obbligu tal-partijiet li jwettqu l-kuntratt *in bona fide* u fuq il-massima *ut res magis valeat quam pereat* u illi *pacta sunt servanda*. Qalet ukoll illi l-atturi kienu *in mala fide* u "opportunisti" għax "kien biss wara li nqalgħu problemi dwar ħlas ta' xogħolijiet u kontribuzzjoni għax-xiri tal-*lift*" illi l-atturi invokaw in-nullità tal-att.

10 *Ibid. foll.* 5 u 23.

11 *Ibid. fol*. 15.

21. Madankollu, il-kawża tallum ma kinitx dwar interpretazzjoni u twettiq tal-kuntratt, kif tidher li qisitha l-ewwel qorti, iżda dwar il-validità tiegħu. L-obbligu ta' parti li twettaq *in bona fide* l-obbligazzjonijiet tagħha taħt kuntratt iqum biss jekk dak il-kuntratt ikun jiswa. Partikolarment fil-każ ta' att pubbliku, fejn l-intervent tan-nutar jagħti "fidi pubblika" lill-att, u aktar u aktar meta l-att jolqot proprjetà ta' immobbli, hemm interess pubbliku illi jitħarsu l-kondizzjonijiet kollha li trid il-liġi għall-validità ta' att pubbliku.

22. Għalkemm tapprezza x-xewqa tal-ewwel qorti illi timxi b'ekwità biex ma tħallix li parti tieħu vantaġġ fuq oħra, din il-qorti ma tarax illi tista' ma tqisx dak li jgħidu u jridu d-disposizzjonijiet relevanti tal-Kap. 55 kif imfissra fuq. Li tħalli li tingħata "fidi pubblika" lil kuntratt magħmul u mbagħbas bħal ma kien dak li dwaru saret il-kawża ma jistax ma jdgħajjifx drastikament l-istess fidi pubblika fl-awtentiċità tal-atti notarili. Dan hua każ ta' *dura lex sed lex* u, fil-fehma tal-qorti, iwassal inevitabilment għall-konklużjoni illi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006 huwa null.

23. Ladarba, għal din ir-raġuni, l-appell sejjer jintlaqa', ma huwiex meħtieġ illi l-qorti tqis ukoll l-aggravji l-oħra tal-atturi, imsejsa fuq vizzji tal-kunsens minħabba żball u qerq.

24. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell tal-atturi u tħassar is-sentenza appellata: tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi tgħid illi l-kuntratt tal-5 ta' Lulju 2006

huwa null minħabba nuqqas ta’ tħaris ta’ disposizzjonijiet tassativi tal-Kap. 55 u hekk tqiegħed lill-partijiet fl-istess posizzjoni legali li kienu fiha minnufih qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt, bl-istess drittijiet u obbligazzjonijiet; ma tqisx it-tieni talba; u ma tagħti ebda provvediment dwar it-tielet talba billi n-nullità sseħħ biżżejjed bis-saħħa tad-dikjarazzjoni tal-qorti u bin-notament relativ kif igħid u jrid l-art. 42 tal-Kap. 55. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell.

25. Din is-sentenza għandha tiġi mir-reġistratur komunikata lin-nutar illi ippubblika l-att għal dak li jgħid u jrid l-art. 42 tal-Kap. 55.

< Sentenza Finali >

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