MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum il-11 t'Ottubru, 2018

Prim Awla tal-Qorti Civili
Rikors Numru 984/2013 SM

Jurgen Lee Borg
(I.D. No. 158983 M)

vs.

1. **Ramon Cassar (I.D. No. 61070 M)**
2. **Alex u Rita konjugi Cassar (I.D. No. 96462 M u 37668 M rispettivament)**

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat datat il-15 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament espona is-segwenti, (ara foll 1):

1.1. Illi b'kuntratt datat id-9 ta' Mejju, 2008, *in atti* tan-Nutar Dr Ian Castaldi Paris, xtara l-appartament bin-numru civiku 31, Triq San Vincenz, tas-Sliema, kif suggett ghal cens annwu u perpetwu ta' tmienja u hamsin centezmu, (€0.58), (ara foll 6);

1.2. Illi xtara l-imsemmi appartament tramite finanzjament bankarju, (ara foll 7);

1.3. Illi rizultat tal-istess inkorra fi spejjez sostanzjali rigwardanti l-pubblikazzjoni u registrazzjoni tal-att pubbliku *de quo*, oltre spejjez konnessi ma oneri bankarji, poloz t'assigurazzjoni u imghaxijiet fuqu impost ghas-self bankarju in dizamina;

1.4. Illi kien biss ricentement li skopra li effettivament bieghulu minflok cens temporanju li jiskadi fi zmien qasir;

1.5. Illi hu xtara l-imsemmi fond ghal skopijiet ta' negozju;

1.6. Illi ghalhekk l-imsemmi kuntratt fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), hu null u minghajr effett *stante* li l-kunsens hu vizzjat mill-qerq billi l-intimati ma qalulux li l-proprjeta` *de quo* kienet suggetta ghal cens temporanju u mhux ghal cens perpetwu kif dikjarat fl-istess kuntratt;

1.7. Illi *di piu`* l-istess kunsens inghata bi zball ta' fatt *stante* li hu haseb li kien qed jixtri proprjeta` suggetta ghal cens perpetwu li allura seta' jinfeda meta fil-fatt dan ma kienx il-kaz;

1.8. Illi rizultat tas-suespost qed isofri danni kbar konsistenti:

1.8.1. Fl-ispejjez inkorsi biex jixtri l-imsemmi fond;

1.8.2. Fl-ispejjez inkorsi biex jaghmel it-tiswijiet u rinovamenti necessarji fl-istess fond;

1.9. Illi ghalhekk adixxa din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandiex prevja kull dikjarazzjoni ohra:

1.9.1. Tiddikjara li l-kunsens tar-rikorrenti fil-kuntratt fuq riferit datat id-9 ta' Mejju, 2008, kien vizzjat b'qerq daparti tal-intimati u/jew minn zball ta' fatt fuq in-natura tal-fond tar-rikorrenti;

1.9.2. Tiddikjara li l-kuntratt fuq indikat hu null u minghajr effett *stante* li l-kunsens tar-rikorrenti kien vizzjat b'qerq u minn zball ta' fatt;

1.9.3. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt pubbliku *de quo*;

1.9.4. Tinnomina nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' rexissjoni *de quo*;

1.9.5. Tiffissa data, lok u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' rexissjoni u tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-intimati jew min minnhom fl-eventwalita` tal-kontumacja;

1.9.6. Tiddikjara li r-rikorrenti inkorra spejjez ingenti:

1.9.6.i. Kemm in relazzjoni mal-konkluzjoni tal-kuntratt, inkluzi hlas ta' spejjez u drittijiet notarili u taxxa fuq dokumenti;

1.9.6.ii. Kif ukoll ghall-akkwist tal-finanzjament tax-xiri tal-fond *de quo*, inkluzi l-imghaxijiet bankarji, l-ispejjez bankarji, u l-ispejjez biex jigi irrangat u msebbah l-appartament *de quo*;

1.9.7. Tiddikjara li l-intimati ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez kollha inkorsi mill-intimat;

1.9.8. Tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' perit/i *nominandi*, l-ispejjez kollha hekk inkorsi;

1.9.9. Tordna lill-intimati biex *in solidum* ihallsu lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata;

1.9.10. Tiddikjara wkoll li r-rikorrenti sofra danni ingenti konsistenti f'telf ta' kirjiet mill-fond *de quo* li hu kien akkwista bl-iskop li jikrih;

1.9.11. Tillikwida d-danni hekk hawn sofferti mir-rikorrenti okkorrendo bl-opera ta' perit/i *nominandi*;

1.9.12. Tordna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata;

1.9.13. Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati;

2. Rat id-digriet taghha datat iz-17 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu appuntat l-istess procedura ghas-smigh hemm indikat, (ara foll 18);

3.0. Rat ir-risposta guramentata tal-intimati datata l-31 t'Ottubru, 2013, li permezz tieghu sintetikament irrispondew is-segwenti ghat-talbiet tar-rikorrenti, (ara foll 27);

3.1. Illi mhux minnu li l-kunsens tar-rikorrenti kien karpit b'qerq min-naha tal-intimati;

3.2. Illi lanqas mhu minnu li kien hemm zball ta' fatt;

3.3. Illi l-intimati bieghu l-fond in dizamina bl-istess mod kif kienu xtrawh;

3.4. Illi r-rekwiziti tal-allegat qerq u zball ta' fatt ma jirrizultawx;

3.5. Illi l-azzjoni *de quo* hi preskritta *ai termini* tal-artikli 1222 u 1223 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, (minn issa 'l quddiem Kap 16);

3.6. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li jgib il-prova li c-cens *de quo* ma kienx perpetwu izda temporanju;

3.7. Illi ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti huma infondati;

4. Rat id-digriet taghha datat it-13 ta' Mejju, 2015, (ara foll 194), li permezz tieghu, wara rikors appozitu tar-rikorrenti datat l-14 t'April, 2015, (ara foll 179), imwiegeb mill-intimati fid-29 t'April, 2015, (ara foll 187), iddekretat ghar-ragunijiet hemm esposti, li l-gbir tal-provi jkun limitat ghat-titolu relattiv u mhux fuq id-danni;

5. Rat id-digriet taghha datat l-1 ta' Novembru, 2017, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet, awtorizzat lill-istess biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-terminu hemm indikati, (ara foll 300);

6. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-14 ta' Dicembru, 2017, (ara foll 301), flimkien ma' dik tal-intimati datata z-19 ta' Jannar, 2018, (ara foll 312);

7. Rat il-verbal datat il-11 t'April, 2018, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet iddikjaraw li ma kellhom xejn aktar x'izidu man-noti taghhom fuq riferiti, (ara foll 317);

8. Semghet ix-xhieda prodotta;

9. Ezaminat id-dokumenti esebiti inkluzi d-dikjarazzjonijiet guramentati minnhomipprezentati;

Ikkunsidrat:

10.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

10.1. Illi l-intimati kienu xtraw il-fond mertu tal-procedura odjerna, senjatament il-fond 31, Triq San Vincenz, tas-Sliema, permezz ta' kuntratt datat il-31 t'Ottubru, 2005, *in atti* tan-Nutar Dr Kristel Elena Chircop, (ara foll 30);

10.2. Illi sussegwentement ir-rikorrenti kien xtara l-istess proprjeta` indikata fil-paragrafu precedenti minghand l-intimati permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris fid-9 ta' Mejju, 2008, (ara foll 6);

10.3. Illi r-rikorrenti xtara l-imsemmi apartment fi stat mhux komplut u kellu biss id-dawl mghoddi u bil-kisi, (ara foll 86);

10.4. Illi l-kumplament tax-xoghol li kien ghad kellu bzonn l-istess appartament biex jingieb fi stat abitabbli kien tlesta mir-rikorrenti, (ara foll 86 sa foll 101);

10.5. Illi r-rikorrenti jsosstni li hu kien xtara l-istess appartament *de quo* suggett ghall-kondizzjoni li kien taht cens perpetwu, (ara foll 13 u 86);

10.6. Illi l-istess agent tal-proprjeta` li wassal lill-kontendenti ghall-kuntratt mertu tal-procedura odjerna jsosstni li l-istess intimat Alex Cassar kien infurmah li l-fond *de quo* kellu cens perpetwu ta' Lm0.25, (ara foll 50);

10.7. Illi n-nutar li rrediga l-istess kuntratt in dizamina jsosstni li kien biss wara li effettwa r-ricerki hu wkoll, irrizulta li l-fond in kwistjoni kien suggett ghal cens perpetwu, (ara foll 76);

10.8. Illi wara diversi snin li r-rikorrenti kien xtara l-istess appartament, kien infurmat li c-cens fuq l-istess post kien wiehed temporanju u li kien biss fadallu perjodu ta' hdax (11) -il sena biex jaghlaq, (ara foll 2);

10.9. Illi jirrizulta li kienet in-Nutar Dottor Daniela Borg Mercieca li skopriet li c-cens fuq il-fond in dizamina kien wiehed temporanju u mhux perpetwu, (ara foll 104);

10.10. Illi l-intimat Alex Cassar isosstni li hu dejjem kien taht l-impressjoni li l-fond in dizamina kien suggett ghal cens perpetwu, (ara foll 258), u li biegh l-istess fond lir-rikorrenti *in buona fede*, (ara foll 259);

10.11. Illi kien biss wara li rcieva l-protest gudizzjarju datat it-23 ta' Dicembru, 2010, li l-imsemmi intimat Alex Cassar induna bil-kwistjoni li zviluppat, (ara foll 259, 292 u 297), u konsegwentement, ferm wara li hu kien biegh il-fond *de quo* lir-rikorrenti;

10.12. Illi l-kuntratt li bih l-intimati kienu akkwistaw il-fond in dizamina kien redatt min-Nutar Dottor Christelle Chircop, u hu datat il-31 t'Ottubru, 2005, (ara foll 30 u 264);

10.13. Illi fl-istess kuntratt ta' kompravendita indikat fil-paragrafu precedenti l-istess fond jirrizulta li kien indikat li dan kien suggett ghal cens annwu u perpetwu ta' hamsin centezmu, (50c.), (ara foll 32);

10.14. Illi anke n-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace li kien irrediga l-kuntratt precedenti ghal dak indikat fil-paragrafu precedenti informa lill-qorti li mir-ricerki tieghu kien irrizulta li c-cens *de quo* kien wiehed perpetwu, (ara foll 276);

10.15. Illi anke n-Nutar Dottor John Haymen jirrizulta li ha l-istess zball fil-kuntratt tieghu tal-1988, (ara foll 175 u 309);

Ikkunsidrat:

11.0. Illi limitatament ghall-kwistjoni tat-titolu tal-vertenza in dizamina kif fuq indikat, (ara paragrafu numru erbgha, (4.), aktar qabel), jinghad is-segwenti:

11.1. Illi fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati fil-paragrafu 4 tar-risposta guramentata taghhom, (ara foll 27), din il-qorti m'hi se tghid xejn *stante* li l-intimati irtiraw l-istess eccezzjoni taghhom fl-ahhar paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet minnhom ipprezentata *in atti*, (ara foll 314);

11.2. Illi fir-rigward tal-**mertu** hawn issa in dizamina r-rikorrenti jibbaza l-ewwel hames (5) talbiet tieghu, (ara foll 2 u 3), fuq l-artiklu 974 tal-Kap 16 li jistipula s-segwenti:

> "Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa";

11.3. Illi fis-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Socjeta`** ***Fortress Insurance Brokers Limited*** **vs.** ***Shephard***, datata s-**6 t'Ottubru, 1997**, (**Vol. 81 (1997) Part 3, p. 193**);

> "Billi l-kunsens hu wiehed mir-rekwiziti essenzjali biex kuntratt ikun jiswa, isegwi li kemm -il darba dan il-kunsens ikun nieqes billi jigi ddikjarat li jkun affett b'xi mod kif jinghad fl-artikolu 974, allura kull obbligazzjoni naxxenti minn dak il-kuntratt ma tibqax torbot lill-kontraenti";

11.4. Illi minn ezami tar-rizultanzi *in atti* jirrizulta li r-rikorrenti essenzjalment jibbaza t-talbiet tieghu fuq il-vizzju tal-kunsens minhabba:

11.4.1. Zball ta' fatt; u

11.4.2. Minhabba qerq;

11.5. Illi fir-rigward ta' **zball** issir referenza ghall-artiklu 976 tal-Kap 16 li f'dan ir-rigward jistipula s-segwenti:

> "L-izball dwar il-ligi ma jgibx in-nullita` tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdenija jew ewlenija tieghu;
>
> "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;
>
> "2. Il-ftehim ma jkunx null jekk l-izball jaqa' biss fuq il-persuna li maghha jkun sar il-ftehim, hlief meta l-ghazla ta' dik il-persuna tkun il-kawza ewlenija ta' dak il-ftehim";

11.6. Illi ssir referenza ghas-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fl-ismijiet **Charles u Mary konjugi Spiteri vs.** ***Associated Supplies Limited***, datata l-**20 t'Ottubru, 2003**, li irriteniet is-segwenti:

> "Fir-rigward hi gurisprudenza pacifika li biex jinvalida ftehim l-izball irid ikun sostanzjali,

skuzabbli u determinanti. Dan tal-ahhar fis-sens li minghajru l-parti li tkun ikkuntrattat taht l-izball ma kienitx taghti l-kunsens taghha kieku kienet taf il-verita`. (Ara "**Michael Cachia vs Dr. Frank X. Vassallo**", **Appell Civili, 20 ta' Ottubru 1961**). Kwantu ghal kriterju tas-sostanzjalita` jinsab generalment ritenut li zball soggettiv jista' jkun bizzejjed (**Vol. XXIV p.I p.1131; Vol XXXIV p.III p753**). Gie pero` aktar approfondit li ghalkemm zbalji ta' natura soggettiva kapaci jikkondizzjonaw il-kunsens fl-attur dawn "ma jikkostitwux l-izball oggettivizzat li jirrigwarda s-sustanza, l-identita` preciza, l-kwalita` intrinsika tal-oggett, li hu l-izball li l-ligi tirrikonoxxi bhala l-element li effettivament jannulla l-kunsens mehtieg ghall-validita` ta' kull kuntratt" (**Spiridione Cauchi vs Amelia Borg *et***", **Appell, 11 ta' Gunju 1992)**;

"Fl-ahharnett, biex zball jitqies skuzabbli dan jigri meta jkun kawzat mill-fatt tal-parti l-ohra. Anke hawn pero` gie ritenut illi ma huwiex zball skuzabbli dak li wiehed jaqa' fih meta l-fattijiet li ghalihom jirreferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli, (**Vol. L p.II p.434**)";

11.7. Illi in vista tas-suespost ghalhekk ghandu jkun pacifiku li biex ikun ta' rilevanza guridika zball irid ikun wiehed sostanzjali senjatament, wiehed li jincidi fuq is-sustanza tal-haga;

11.8. Illi f'dan il-kuntest ssir referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **Ludvic Catania vs. Carmel *sive* Charles Bianco *nomine*** datata s-**16 ta' Settembru, 2011**, li rriteniet is-segwenti:

"Il-Laurent, li jikkummenta disposizzjoni simili ghal taghna (art. 1110 tal-Kodici Franciz), jiccita fuq din il-materja lil Pothier li jghid x'ghandna nifhmu bi zball fis-sustanza. "*L'errore annulla la convenzione, egli dice, quando cade sulla qualita` della cosa che le parti hanno avuto principalmente di mira e che forma la sostanza*

di questa cosa (ara Pothier. Des Obligations, n.18). L'errore sulla sostanza e` dunque un errore sulla qualita`; ma non ogni errore sulla qualita` e` sostanziale; bisogna che esso cada su di una qualita` principale, ed e` l'intenzione delle parti quella che decidera` se una qualita` e` o no principale; bisogna vedere cio` che hanno avuto di mira le parti contrattando. E` il caso di applicare il principio di Domat – 'Se le parti non avrebbero contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva quella qualita` che esse le supponevano, l'errore sara` sostanziale e viziera` il consenso. Se per contrario, le parti avessero contrattato pur sapendo che la cosa non aveva quella tale qualita`, l'errore non viziera` il consenso e non annullera` il contratto ... La questione e` dunque in sostanza una questione d'intenzione vale a dire che il Magistrato deve deciderela secondo le circostanze della causa' (**Laurent, *Diritto Civile*, Vol. 15, no. 488**)";

11.9. Illi in vista tal-insenjamenti gurisprudenzjali fuq riferiti ghandu allura jkun pacifiku li l-fatti riskontrati fil-procedura odjerna jistghu verament jigu meqjusa bhala zball sostanzjali determinati;

Ikkunsidrat:

12. Illi f'dan l-istadju ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-**Prim'Awla tal-Qorti Civili** fl-ismijiet **John Grech vs. Ivan Mifsud *et***, datata s-**16 ta' Gunju, 2015**, li rriteniet is-segwenti:

"Il-Qorti tara li, fil-kuncett ta' zball, il-kuntratt jithassar ghax il-kontraent innifsu jkun waqa' fi zball, u ma jkunx hemm attribuzzjonijiet ta' agir doluz, qarrieqa jew vjolenti tal-parti l-ohra. Fi kliem iehor, mhux qed nitkellmu fuq "*an induced error*" ghax il-kuncett ta' zball fl-ordinament guridiku Malti huwa soggettiv u unilaterali, u jekk kontraent kien fi zball, ghandu dritt li jirrexxendi l-ftehim, indipendement mill-istat d'animu tal-parti l-ohra. F'din is-sitwazzjoni, fejn ir-rimedju jinghata minghajr

referenza ghal xi haga li seta' ghamel jew m'ghamilx il-parti l-ohra, ma jistax ikun hemm responsabbilita` ghad-danni";

Ikkunsidrat:

13. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li fil-kaz in dizamina jirrizulta li hemm zball kif tezigi l-ligi fl-artiklu 976 tal-Kap 16 fuq indikat;

14. Illi konsegwentement, it-tieni parti tal-ewwel talba, flimkien mat-tieni (2), it-tielet (3), ir-raba' (4), u l-hames (5) talbiet tar-rikorrenti (ara foll 3), ghandhom jigu akkolti;

Ikkunsidrat:

15. Illi in vista tad-digriet taghha datat it-13 ta' Mejju, 2015, (ara foll 179 u 194), wara r-rikors appozitu tar-rikorrenti datat l-14 t'April, 2015, li ghogbu jillimita l-provi f'dan l-istadju ghall-kwistjoni tat-titolu, din il-qorti hi allura f'dan l-istadju kostretta tiddesissti milli tkompli tanalizza l-kaz odjern ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-danni allegatament sofferti;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti issodisfa l-ewwel hames (5) talbiet minnu intavolati, u konsegwentement:

DECIDE:

16.1. Takkolji dawn l-ewwel hames (5) talbiet tar-rikorrenti;

16.2. Tirrespingi l-ewwel tliet (3) risposti tal-intimati;

16.3. Tirriserva d-decizjoni taghha fir-rigward tad-danni li jistghu jigu riskontrati in konnessjoni mal-istess ghall-istadju finali tal-procedura odjerna;

16.4. Tordna l-kontinwazzjoni tal-procedura odjerna fuq id-danni reklamati mir-rikorrenti u dan, wara li tiddetermina data ghall-kontinwazzjoni tal-istess wara li tkun tkellmet mal-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI