QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Novembru, 2018

Rikors Guramentat Nru: 586/2013 AF

Paolo Bonavia u Anthony Cassar ghal kull interess li jista' jkollu

vs

AME Limited u b'digriet tas-16 ta' Dicembru 2013 giet korretta ghal Caman Properties Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Paolo Bonavia li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti huwa l-eredi universali u padrun assolut tal-gid appartenenti lil Grazio Vella, u dan in forza ta' testment datat 19 ta' Settembru 1995 atti Nutar Dottor Anthony Attard.

Permezz ta' kuntratt datat 3 ta' April 1995, atti Nutar Pierre Cassar, l-imsemmi Grazio Vella biegh u assenja lis-socjetà konvenuta l-gnien/ghalqa retropost ghall-fondi numru sitta u tletin (36) u sebgha u tletin (37) fi Triq Zenqa, in-Naxxar.

Fl-ewwel lok il-kuntratt imsemmi jikkontjeni zball in kwantu ghaz-zieda ta' isem il-venditrici Marianna sive Anna Vella, u dan ghar-raguni illi l-gnien/ghalqa kien jappartjeni interament lil Grazio Vella li akkwistah b'kuntratt tat-3 ta' April 1990, atti Nutar Myriam Spiteri Debono.

Inoltre, dan il-kuntratt jikkontjeni zball evidenti billi dak li l-partijiet kontraenti kienu appattew bejniethom skond il-konvenju tad-29 ta' Marzu 1995 kien limitatament in-nofs indiviz tal-gnien u mhux l-intier tieghu.

Fl-istess kuntratt jinghad ukoll illi l-intier tal-prezz gie saldat mentri fir-realtà dan ma huwiex hekk il-kaz, tant li sal-lum ghadha dovuta s-somma ta' tletin elf u hames mitt Lira Maltin (Lm30,500), ekwivalenti ghal wiehed u sebghin elf, hamsa u erbghin Ewro u disa' u tmenin centezmu (€71,045.89), li skond kif maqbul fil-precitat konvenju kellha, in forza ta' delegazzjoni, tithallas lill-attur Anthony Cassar.

Tali zbalji huma hekk rikonoxxuti mill-istess rapprezentant tas-socjetà konvenuta u wkoll minn Nutar Dottor Pierre Cassar, kif hekk jirrizulta mid-deposizzjonijiet ta' dawn fil-proceduri fl-ismijiet "Grezzju Vella et vs Anton Camilleri noe" (Citazz. Nru. 1323/1995/JRM) konkluzi bis-sentenza ta' dina l-Qorti tal-10 ta' Gunju 2009.

Nonostante li s-socjetà intimata giet interpellata ufficcjalment sabiex tersaq ghall-att korrettorju opportun u biex thallas l-ammont dovut, l-istess baqghet inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kuntratt tat-3 ta' April 1995, atti Nutar Dottor Pierre Cassar, intervenut bejn Grazio Vella u s-socjetà konvenuta jikkontjeni d-diversi zbalji fuq menzjonati.

2. Konsegwentement tordna l-korrezzjonijiet opportuni tal-istess att tat-3 ta' April 1995, atti Nutar Pierre Cassar, okkorrendo billi jigi nominat Nutar biex jircievi l-att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att.

3. Konsegwentement ukoll tikkundanna lis-socjetà intimata thallas lill-attur delegatarju Anthony Cassar is-somma ta' wiehed u sebghin elf, hamsa u erbghin Ewro u disa' u tmenin centezmu (€71,045.89) rapprezentanti l-bilanc tal-prezz appattwit ghan-nofs tal-gnien/ghalqa surreferit.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tat-28 ta' Novembru 2012, kontra s-socjetà konvenuta kif rapprezentata ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta Caman Properties ga AME Limited, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Ma hux kontestat li Paolo Bonavia huwa eredi ta' Grazio Vella u lanqas ma huwa kontestat li gie ppubblikat il-kuntratt tat-3 ta' April 1995.

Huwa kontestat li l-istess kuntratt jikkontjeni l-izbalji allegati mill-atturi jew li dak il-kuntratt jehtieg xi korrezzjoni: il-presenza ta' Marianna sive Anna Vella kienet espressament voluta fil-kontrattazzjoni u l-kwistjoni jekk kellhiex sehem fil-proprjetà hija irrilevanti ghall-kwistjoni tal-partecipazzjoni taghha fil-kuntratt.

Ir-riferenza ghall-konvenju hija kompletament irrilevanti u l-fatt li dak li gie kontrattat kien differenti mill-konvenju ma hux prova ta' zball imma prova ta' bdil fl-intenzjoni; inoltre l-allegazzjoni li l-kontrattazzjoni kellha tigi limitata biss ghan-nofs indiviz tal-gnien hija kompletament negata u inveritjiera: il-ftehim kien ghall-bejgh tal-intier kif kjarament espress fil-kuntratt u l-allegazzjoni tal-atturi ma hiex kwistjoni ta' zball imma pretensjoni ta' rexissjoni tal-kuntratt in kwantu jirrigwarda n-nofs indiviz tal-proprjetà billi tali trasferiment kien

affett minn zball; l-azzjoni tal-korrezzjoni qieghda in realtà tahbi azzjoni ghall-rexissjoni li gjà giet deciza wara li giet proposta mill-atturi u hija milquta mir-*res judicata*.

L-istess jinghad dwar il-kwistjoni tal-prezz. Il-prezz gie interament imhallas fuq il-kuntratt kif kjarament jirrizulta. Kien hemm diversi negozjati bejn il-konvenju u l-kuntratt u bl-ebda mod ma jista' jigi pretiz li l-kuntratt kellu jirrifletti l-konvenju. Din it-talba tmur oltre is-semplici korrezzjoni ta' zball ghaliex timplika l-kreazzjoni ta' obbligazzjoni li ma gietx stipulata fil-kuntratt in kwistjoni. Inoltre ma huwa veru xejn li l-prezz ma thallasx kompletament fuq il-kuntratt anzi il-prezz gie kompletament saldat mal-kuntratt.

L-esponent ma' Anthony Cassar ma ghandu l-ebda relazzjoni kwalsiasi mas-socjetà konvenuta u l-istess Anthony Cassar ma ghandu l-ebda interess f'din il-kawza.

Mhux minnu li tali zbalji gew rikonoxxuti mill-konvenut u min-nutar Pierre Cassar kif allegat mill-atturi u dak li qalu dawn il-persuni qieghed jittiehed barra mill-kuntest f'liema ntqalu u mhux minnu li tirrizulta kwalsiasi ammissjoni ta' zbalji li saru fil-kuntratt.

Is-socjetà konvenuta ma resqitx kif mitluba ghall-korrezzjoni tal-kuntratt ghaliex f'dak il-kuntratt ma hemm xejn li ghandu jigi korrett u l-pretensjonijiet tal-atturi huma bla bazi fid-dritt u fil-ligi u ghalhekk ghandhom jigu michuda.

Ghalhekk fir-rigward tat-talbiet tal-atturi l-esponent iqajjem is-segwenti eccezzjonijiet:

1. In linea preliminari in-notifika hija nulla billi AME Limited ma ghadhiex socjetà li tezisti taht dak l-isem u l-isem taghha illum huwa Caman Properties Limited u ghalhekk l-atti jridu jigu korretti u n-notifika issir mill-gdid.
2. Fir-rigward ta' Anthony Cassar dan ma ghandu l-ebda interess guridiku f'din il-kawza u ghandu jinhareg il-barra mill-kawza.
3. Fir-rigward tat-talbiet tal-atturi il-preskrizzjoni ta' sentejn ghat-tenur tal-artikoli 1222 tal-Kodici Civili u dik ta'

hames snin ghat-tenur tal-artikoli 1224 u 2156(f) tal-Kodici Civili; kif ukoll l-preskrizzjoni ta' ghaxar snin fir-rigward ta' nofs l-art li implicitament qieghed jigi pretiz li ghadu jappartjeni lill-attur.

4. L-azzjoni prezenti ghalkemm fil-forma azzjoni ghall-korrezzjoni hija azzjoni in parti ghar-rexissjoni u in parti ghall-kreazzjoni ta' obbligi li ma jirrizultawx mill-kuntratt u ghalhekk fil-forma kif maghmula hija inamissibbli.
5. Ghat-tenur tal-artikolu 992 tal-Kodici Civili il-kontenut tal-kuntratt huwa ligi bejn il-partijiet.
6. Il-meritu ta' dina l-kawza jinsab milqut bil-gudikat billi l-kwistjonijiet mqajjma digà gew decizi f'kawzi istitwiti mill-istess rezzio Vella tul hajtu.
7. Fil-meritu it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt ghaliex ma kien hemm l-ebda zball fil-kuntratt kif allegat mill-atturi.
8. It-talbiet tal-atturi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu respinti.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Jannar 2015 il-Qorti laqgħet it-talba tal-atturi sabiex jiġi allegat il-proċess biċ-ċitazzjoni numru 1323/1995 JRM fl-ismijiet **Grezzju Vella et vs Anton Camilleri noe**, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 ta' Ġunju 2009.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija kawża b'talbiet għall-korrezzjoni ta' diversi żbalji li saru f'att pubbliku u għall-ħlas ta' bilanċ tal-prezz dovut. Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' skrittura privata ossia konvenju datat 29 ta' Marzu 1995, Grezzju Vella obbliga ruħu li jbiegħ lil Anton Camilleri f'isem is-soċjetà konvenuta AME Limited, illum Caman Properties Limited, li da parti tiegħu obbliga ruħu li jixtri mingħand Grezzju Vella nofs indiviż ta' ġardina fabbrikabbli in-Naxxar murija fuq pjanta

annessa mal-istess konvenju. Il-prezz miftiehem għall-bejgħ kien ta' Lm36,500, li minnhom il-konvenuta ħallset Lm6,000 akkont tal-prezz finali lill-attur Anthony Cassar kif delegat minn Grezzju Vella. Ġie miftiehem illi l-bilanċ tal-prezz kellu wkoll jitħallas lil Anthony Cassar fuq l-att finali. Dan il-konvenju kellu jkun validu għal seba' xhur.

Anqas minn ġimgħa wara, fit-3 ta' April 1995, sar l-att finali ta' bejgħ. Permezz ta' dan il-kuntratt pubbliku, redatt min-Nutar Pierre Cassar, Grezzju Vella, li deher fuq il-kuntratt f'isem oħtu Marianna wkoll, biegħ lis-soċjetà konvenuta l-ġardina kollha in kwistjoni għall-prezz ta' Lm30,000 li Grezzju Vella ddikjara li kien qiegħed jirċievi fuq il-kuntratt.

Skont Grezzju Vella hu kien ippressat jersaq fuq l-att finali ta' bejgħ u peress illi kien raġel marid, ma kienx induna li l-kuntratt kien fih numru ta' żbalji. Senjatament, (i) li kien qiegħed jidher għall-oħtu Marianna bħala venditriċi meta l-ġardina kienet tappartjeni lilu biss; (ii) li ġie dikjarat li kienet qiegħda tinbiegħ il-ġardina kollha minflok nofs indiviż; u (iii) li minkejja li ġie dikjarat illi huwa kien qiegħed jirċievi s-somma ta' Lm30,000 bħala l-prezz tal-bejgħ, fir-realtà, ma kien irċieva l-ebda flus mingħand ix-xerrejja, la dakinhar tal-kuntratt, la qabel u lanqas wara.

Permezz ta' ċitazzjoni mressqa fid-29 ta' Settembru 1995, Grezzju u Marianna Vella talbu lill-Qorti tal-Kummerċ (a) issib li l-kuntratt magħmul bejn il-partijiet fit-3 ta' April 1995, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, ma kienx jgħodd għaliex l-istess kuntratt fih għadd ta' żbalji li jolqtu s-sustanza nnifisha tiegħu u minħabba li l-kunsens tal-attur kien vizzjat bi żball billi hu ma tax il-kunsens tiegħu skont il-liġi, u kif ukoll għaliex kien meħud b'qerq jew għemil doluż u wkoll għaliex l-istess kuntratt kien nieqes minn kawża leċita u (b) tirrexxindi, tħassar u tannulla l-istess kuntratt u tieħu l-provvedimenti kollha xierqa u meħtieġa biex dan isir, fosthom li taħtar nutar biex jippubblika l-att ġudizzjarju meħtieġ u kuraturi biex jidhru għal dawk li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Din il-Qorti diversament presjeduta ċaħdet it-talbiet attriċi permezz ta' sentenza datata 10 ta' Ġunju 2009 li minnha ma

ġie intavolat l-ebda appell. Madanakollu, fid-deċiżjoni tagħha l-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> *"Illi l-Qorti tqis li huwa minnu li bejn l-ammont imsemmi fl-att ta' konvenju li sar fid-29 ta' Marzu, 1995, u dak imsemmi fil-kuntratt li sar ħamest ijiem wara, hemm nuqqas ta' qbil. Tali differenza hija bejn dak li kien maqbul dak inhar tal-konvenju u dak li kien għadu dovut bħala bilanċ sa dak inhar tal-kuntratt. L-istess ħaġa tingħad dwar in-nuqqas ta' ħlas tal-prezz fuq l-att, minkejja l-kliem espressi tal-kuntratt li jgħidu li l-prezz (jew aħjar, il-bilanċ) kien qiegħed jitħallas fuq l-att.*
>
> *Illi mill-provi mressqa joħroġ ċar li kulma tħallas mill-prezz miftiehem kienet is-somma ta' sitt elef lira Maltin (Lm6,000) b'delega tal-attur lil wieħed Anthony Cassar. In-nutar li ippubblika l-kuntratt iddikjara wkoll li dak inhar li huwa ippubblika l-kuntratt, ma tħallsux flus mix-xerrejja lill-attur proprio u nomine. Meta Anton Camilleri (direttur ta' AME) xehed, stqarr ukoll li l-prezz tal-bejgħ mhux imħallas. Huwa jgħid li, minbarra l-ħlas akkont li sar lil Anthony Cassar b'delega mill-attur, kien ħallas ukoll is-somma ta' elfejn u mitt lira Maltin (Lm 2,100) dak inhar tal-kuntratt b'cheque maħruġ lin-nutar bħala taxxa dovuta mill-attur dwar il-bejgħ u akkont tal-prezz ta' dak il-bejgħ. Huwa jgħid li l-bilanċ ma ħallsux għaliex, sadattant, l-attur fetaħlu din il-kawża.'*
>
> …
>
> *'Illi meta wieħed iqis li l-attur hawn qiegħed jirreferi għall-fatt li l-ftehim kien li l-bejgħ kellu jkun tan-nofs mhux maqsum tal-ġardina, u l-kuntratt jgħid li nbiegħet il-ġardina kollha, l-Qorti hija tal-fehma li lanqas f'dawn iċ-ċirkostanzi ma ntwera li tassew kien hemm vizzju tal-kunsens tal-attur. Dan qiegħed jingħad mhux għaliex l-attur qabel li jbiegħ il-ġardina kollha, imma għaliex in-nuqqas ta' korrispondenza bejn dak miftiehem fuq l-att tal-konvenju u dak imniżżel fil-kuntratt impunjat ma ntweriex li sar b'ħażen ta' AME imma minn nuqqas (lapsus calami) mwettaq min-naħa tan-nutar li fassal il-kuntratt u li l-*

partijiet naqsu milli jiġbdulu l-attenzjoni tiegħu fil-ħin li sar il-kuntratt. Dan huwa nuqqas li seta' u għadu jista' jissewwa b'att korrettorju, kif xehed l-istess nutar u kif l-imħarrek Anton Camilleri nomine wera li għadu dispost li jagħmel."

Grezzju Vella miet fis-17 ta' Lulju 1996, u ċioè fil-mori tal-kawża 1323/1995 JRM u l-attur Paolo Bonavia huwa l-uniku eredi universali tiegħu.

In linea preliminari, il-konvenuta teċċepixxi li n-notifika tar-rikors ġuramentat hija nulla stante li AME Limited m'għadhiex teżisti għaliex illum jisimha Caman Properties Limited u li għalhekk l-atti jridu jiġu korretti u n-notifika ssir mill-ġdid. Jidher li din l-eċċezzjoni hija llum sorvolata in kwantu li l-Qorti ordnat il-korrezzjoni tal-isem tal-konvenuta fl-udjenza tas-16 ta' Diċembru 2013. Isegwi għalhekk li ma kien hemm l-ebda bżonn li n-notifika ssir mill-ġdid. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk tiġi respinta.

Il-konvenuta teċċepixxi li l-attur Anthony Cassar m'għandu l-ebda interess ġuridiku f'din il-kawża. Fis-sentenza fl-ismijiet Agatha sive Agathina Formosa Gauci vs Avukat Dottor Francis Lanfranco et, deċiża fit-28 ta' Novembru 2003, il-Qorti tal-Appell elenkat il-prinċipji li jirriżultaw mill-ġurisprudenza ċitata mill-Ewwel Qorti li fil-fehma tagħha, għandhom iservu ta' gwida li fuqhom għandha timxi Qorti biex tirriżolvi eċċezzjoni ta' din ix-xorta. Dawn il-prinċipji huma s-segwenti:

"(i) l-interess (ġuridiku) meħtieġ irid ikun wieħed dirett, leġittimu, kif ukoll attwali;

(ii) l-istat attwali ta' ksur ta' jedd jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tinnewtralizża dritt li jkun jappartjeni lid-detentur jew lil dak li lilu jkun mistħoqq;

(iii) l-interess ġuridiku fl-attur huwa dak li l-imħarrek jirrifjuta li jagħraf il-jedd ta' l-istess attur u dan billi kull persuna għandha d-dritt titlob li, fil-konfront tagħha, isir

ħaqq jew tiġi msewwija inġustizzja li tkun ġiet magħmulha kontriha;

(iv) l-interess ġuridiku irid ikun iwassal għal riżultat ta' utilita` u vantaġġ għal min irid jeżerċita l-jedd. Jekk l-azzjoni ma tistax twassal għal tali riżultat għal min jibdiha, dik l-azzjoni ma tistax treġi;

(v) l-interess ġuridiku jrid jibqa' jissussisti matul il-ħajja kollha ta' l-azzjoni, u mhux biss fil-bidu tagħha. Jekk l-interess jintemm, il-konsegwenza immedjata tkun li l-imħarrek jinħeles milli jibqa' fil-kawża;

(vi) l-interess ta' l-attur għandu jkun jidher mill-att taċ-ċitazzjoni nnifisha. Għalkemm il-mottiv ta' l-interess mhux meħtieġ li jkun imsemmi fiċ-ċitazzjoni, dan għandu jirriżulta mill-provi jekk kemm-il darba jiġi kkuntrastat;

(vii) fil-prattika ġudizzjarja, wieħed jista' jippromuovi kawża biex jikseb dikjarazzjoni preordinata għal azzjoni definittiva u aħħarija, minkejja li din ma tkunx ġiet inkluża fl-azzjoni ta' aċċertament. Madankollu, f'każ bħal dan, il-Qorti trid tkun soddisfatta li jkun hemm l-interess meħtieġ, anki preordinat għall-kawża l-oħra, u li d-dikjarazzjoni hekk miksuba tkun tifforma l-bażi tal-kawża l-oħra li tista' ssir aktar 'l quddiem;

(viii) l-interess mhux bilfors ikun wieħed li jiġi kkwantifikat f'somma determinata ta' flus jew ġid, imma jista' jkun imsejjes biex iħares jew jagħti għarfien għal jedd morali jew soġġettiv, imbasta l-jedd invokat ma jkunx wieħed ipotetiku.

(ix) jekk azzjoni, għalkemm tkun imsejsa fuq jedd ta' l-attur, tkun maħsuba biss biex tirreka ħsara lill-imħarrek bla ebda vantaġġ utli lill-attur tali azzjoni titqies bħala waħda illegali – azzjoni magħrufa fid-duttrina bħala waħda acta ad aemulationem – u titqies li fiha jkun jonqos l-interess ġuridiku meħtieġ."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża odjerna, il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'. It-tielet talba attriċi hija sabiex il-konvenuta tiġi kundannata tħallas lil Anthony Cassar il-bilanċ tal-prezz pattwit kif kien stipulat fuq il-kuntratt tat-3 ta' April 1995. Din il-Qorti tqis li Anthony Cassar għandu l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex jippromwovi din il-kawża kontra l-konvenuta li kellha tħallsu. Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda wkoll.

Il-konvenuta teċċepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-artikoli 1222, 1224 u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdu testwalment:

> "***1222***. *(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.*
>
> ***1224***. *F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni egħluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjonital-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull dispożizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi.*
>
> ***2156***. *L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*
>
> *(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi*
> *jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku."*

Fil-fehma tal-Qorti, l-ebda wieħed minn dawn l-artikoli ma huwa applikabbli għall-każ. Minkejja l-insistenza xort'oħra tal-konvenuta, l-atturi mhumiex qegħdin jitolbu r-rexxissjoni tal-

kuntratt in kwistjoni imma l-korrezzjoni tiegħu minħabba żbalji li saru min-nutar fil-waqt li kien qiegħed jiġi redatt.

Ukoll il-kreditu li qegħdin jitolbu mingħand il-konvenuta jirriżulta proprju minn att pubbliku għaliex l-atturi jinsistu li dak li kellu jitħallas fuq il-kuntratt tat-3 ta' April 1995, infatti ma tħallasx.

Il-konvenuta tkompli bl-eċċezzjoni tagħha billi teċċepixxi l-preskrizzjoni *'ta għaxar snin fir-rigward ta' nofs l-art li impliċitament qiegħed jiġi pretiż li għadu jappartjeni lill-attur.'* Minkejja li ma saritx riferenza għall-artikolu specifiku tal-liġi, din il-Qorti m'għandha l-ebda dubbju li hawnhekk il-konvenuta qiegħda teċċepixxi l-preskrizzjoni deċennali a tenur tal-artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra hekk:

> *"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."*

Din il-parti tal-eċċezzjoni ser tiġi miċħuda wkoll għaliex il-konvenuta ma ġabet l-ebda prova li hija għandha l-pussess tal-ġardina in kwistjoni. B'żieda ma dan, għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, il-Qorti tqis illi kwalunkwe pussess li jista' jkun għandha l-konvenuta ċertament mhuwiex bil-bona fidi meħtieġa mill-ligi fil-kuntest.

Il-konvenuta teċċepixxi inoltre li din il-kawża hija milquta bil-ġudikat minħabba dak diġa deċiż fil-kawża 1323/1995 JRM. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li sabiex tirnexxi din l-eċċezzjoni, iridu jikkonkorru tlett elementi li huma: *eadem personae* (l-istess partijiet), *eadem res* (l-istess oġġett) u *eadem causa petendi* (l-istess mertu).

Issa fil-każ tal-lum, il-kawża mhijiex bejn l-istess partijiet għaliex nonostante li l-preżenza ta' Marianna Vella ma kienitx meħtieġa għal finijiet tal-eċċezzjoni tal-ġudikat, l-istess ma jistax jingħad dwar il-preżenza tal-attur Anthony Cassar. Dwar l-oġġett tal-kawża, lanqas dan ma huwa l-istess għaliex minkejja li ż-żewġ kawżi jiskattaw mill-kuntratt tat-3 ta' April 1995, f'dan il-każ mhuwiex qiegħed jintalab it-tħassir tal-

kuntratt bħal ma ntalab fil-kawża preċedenti. Finalment, u dwar il-mertu, din il-Qorti tqis li lanqas dan ma huwa komuni għaż-żewġ kawżi għaliex il-kawżali tat-talbiet tal-lum mhumiex fondati fuq l-istess fatt ġuridiku li kien jifforma l-bażi tat-talba preċedenti. Fil-każ tal-lum, mhuwiex qiegħed jintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt u lanqas qiegħed jiġi allegat li l-kunsens ta' Grezzju Vella kien vizzjat. Li qed jitolbu l-atturi huwa li jsir att korrettorju sabiex jiġu rettifikati l-iżbalji li fih il-kuntratt, kif ukoll sabiex il-konvenuta tħallas il-bilanċ tal-prezz minnha dovut. Din l-eċċezzjoni qiegħda għalhekk ukoll tiġi respinta.

Finalment, il-konvenuta teċċepixxi li l-azzjoni tal-lum hija inammissibbli in kwantu li l-atturi qegħdin jippruvaw joħolqu obbligi li ma jirriżultawx mill-kuntratt li, a tenur tal-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili huwa liġi bejn il-partijiet. Issostni li ma sar l-ebda żball fil-kuntratt tat-3 ta' April 1995. Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu trattati flimkien.

Jidher ċar li f'din il-kawża, d-determinazzjoni tal-vertenza tiddependi ħafna fuq il-kredibilità tal-partijiet u l-verosimiljanza tal-verżjonijiet rispettivi tagħhom.

Anton Camilleri għan-nom tal-konvenuta jgħid li huwa kien ħallas il-prezz miftiehem għall-bejgħ skont il-kuntratt tat-3 ta' April 1995. Jinsisti wkoll illi l-kuntratt ma fih l-ebda żball għaliex il-ħsieb tal-partijiet inbidel minn dakinhar tal-konvenju u allura kien intenzjonat illi l-kuntratt isir għall-ġardina kollha u mhux biss għal nofs indiviż.

Madanakollu, quddiem il-Qorti fil-kawża 1323/1995 JRM, l-istess Anton Camilleri kien preżenta affidavit tiegħu stess fejn ikkonferma li huwa ma kienx ħallas il-bilanċ għax-xiri tal-art għaliex Grezzju Vella kien laħaq fetaħlu dik il-kawża. Huwa żied jgħid ukoll illi huwa ovvju mill-kuntratt li huwa ma kienx akkwista l-ġardina kollha għaliex il-kuntratt stess jgħid li '*Il-partijiet jirriservaw a favur xulxin id-dritt ta' preferenza f'każ li xi wieħed minnhom jiġi jbiegħ sehmu'* u li huwa kien lest jersaq għall-att korrettorju dwar dan.

Imbagħad, quddiem din il-Qorti, Anton Camilleri joħroġ b'verżjoni divergenti u jgħid li Grezzju Vella kien għamel xi

ftehim ma' terzi, u li kien għalhekk li fil-kuntratt iddikjara li tħallas dakinhar. Dan meta, dejjem skont Camilleri, huwa kien ħallsu qabel. Il-verżjoni li huwa ressaq f'din il-kawża tieħu xejra aktar inkredibbli meta jsiru l-kontro eżami u jgħid li kien ħa żball fl-affidavit li preżenta fil-kawża preċedenti meta qal illi kien jaf li ma xtarax il-ġardina kollha. Iżid jgħid li meta f'dak l-affidavit kien qal li kien lest jagħmel korrezzjoni huwa kien qiegħed jirreferi għall-konvenju. Il-Qorti tqis din il-verzjoni tal-fatti inversosimili u b'hekk qeghda tiskartaha.

L-atturi jressqu bħala prova wkoll kopja tad-dikjarazzjoni ġuramentata tan-Nutar Pierre Cassar datata 13 ta' Settembru 1995 fejn in-nutar kien ikkonferma li dakinhar tal-kuntratt finali, quddiemu ma għaddew l-ebda flus u fejn ġie dikjarat li kienet qiegħda tinbiegħ il-ġardina kollha dan kien żball għaliex il-bejgħ kien filfatt jirrigwarda nofs indiviż biss ta' din il-ġardina.

Madanakollu, meta n-nutar xehed viva voce quddiem il-Qorti kemm f'din il-kawża u kemm f'dik preċedenti, huwa ċċara li dak l-affidavit ma kienx irrediġih hu, imma l-avukat ta' Grezzju Vella. In-nutar jiddiskrivi lill-istess Grezzju Vella bħala bniedem li 'ma kienx mill-ħelwin' u jagħti lil wieħed x'jifhem li dak l-affidavit iffirmah taħt xi forma ta' theddid. Nonostante, il-Qorti tinnota li n-Nutar ma jiċħadx li dak l-kuntratt kellu jkun dwar nofs indiviż biss tal-ġardina u li dakinhar Anton Camilleri ma kien għamel l-ebda pagament lil Grezzju Vella. Fil-fatt, fil-kawża preċedenti, in-Nutar xehed quddiem din il-Qorti diversament presjeduta li ħafna minn dak li ddikjara fl-affidavit tiegħu kien verità.

Huwa veru li a tenur tal-artikolu 992 tal-Kodiċi Ċivili, kuntratt huwa liġi bejn il-partijiet, imma huwa daqstant validu l-prinċipju stabbilit permezz tal-artikolu sussegwenti li *'l-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 skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.'* Fil-każ tal-lum, kif diġà ntqal, il-verżjoni tal-konvenut qeghda tigi skartata ghaliex ma hijiex meqjusa li tirrispetta la l-verità u lanqas il-bona fidi rikjesta.

Kif jingħad fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Mercieca vs Gaetano Pace**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 1947, il-prinċipju illi *contra testimonium scriptum (testimonium) non scriptum non fertur*,

> *"... jista' jsehh biss sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt, jew inkella dak il-patt thalla barra ghal xi raguni specjali; ghaliex f'dawn il-kazijiet il-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwità ghandhom ikunu supremi."*

Dan l-insenjament baqa' jiġi segwit minn dawn il-Qrati – ara f'dan is-sens id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Francesca Formosa va Avukat Dottor Spiridione Camillei noe, mogħtija fid-9 ta' Ġunju 1964.

Fil-każ tal-lum, abbażi tal-provi prodotti f'din il-kawża u dik 1323/1995 JRM, il-Qorti hija moralment konvinta li l-atturi għandhom raġun fil-pretensjonijiet tagħhom li l-kuntratt tat-3 ta' April 1995 fih żbalji li ma jirriflettux l-intenzjoni vera tal-partijiet fuq il-kuntratt u li għad huwa dovut lill-attur Anthony Cassar l-ammont ta' Lm30,500, illum €71,045.89. Isegwi għalhekk illi lanqas m'għandha mis-sewwa l-eċċezzjoni tal-konvenuta li permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qegħdin joħolqu obbligazzjonijiet ġodda li mill-kuntratt ma jirriżultawx.

Finalment, l-atturi preżentaw kopja ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tat-23 ta' April 1990 minn fejn jirriżulta li kien Grezzju Vella waħdu li xtara il-fond li minnu kienet tagħmel parti l-ġardina mertu tal-kawża, u allura, Marianna Vella ma kellhiex tiffigura bħala venditriċi fuq il-kuntratt tat-3 ta' April 1995.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, inkluż l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, tilqa' t-talbiet attriċi kollha u għal finijiet tat-tieni talba tinnomina lin-Nutar Sean Critien sabiex jippubblika l-att korrettorju relattiv dakinhar tal-21 ta' Jannar 2019 fil-11:00 ta' filghodu fil-Binja tal-Qorti.

Tahtar lill-Avukat Dottor Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà konvenuta.

IMHALLEF

DEP/REG