QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 507/2018 AF

Christine Bonnici u Christopher maghruf bhala Chris Cachia

vs

Dr. Leontine Calleja u l-P.L. Madeline Firman nominati skond digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 17 ta' Mejju 2018 bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Carmen Scicluna

u fil-verbal tas-seduta tat-23 ta' Ottubru 2018, il-Qorti ordnat l-estromissjoni tal-Kuraturi, stante li Carmen Scicluna hatret mandatorju

u

Mary Camilleri bhala mandatarju ta' Carmen Scicluna

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Permezz ta' konvenju li sar fil-11 ta' April 2016 u liema konvenju skada nhar it-30 ta' April 2018 (Dok. B), Carmen Scicluna rapprezentata fuq l-istess konvenju mill-mandatarju Mary Camilleri bis-sahha ta' prokura hawn anness bhala Dok. A, intrabtet u obbligat ruhha versu l-atturi illi tbiegh, tassenja u tittrasferixxi d-dar bin-numru 57 kif ukoll gieli maghrufa bin-numru 57A fi Triq il-Lunzjata, gewwa tas-Sliema, inkluzi l-bejt u l-arja u l-art sottostanti taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju.

Qabel skada t-terminu tal-konvenju, l-atturi sejhu lill-konvenuti jew min minnhom halli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-imsemmi fond u dana permezz ta' ittra ufficcjali datata 25 ta' April 2018 (Dok. C), izda l-konvenuti jew min minnhom baqghu inadempjenti.

Dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti jew min minnhom, ikkawza u qed jikkawza danni lill-atturi u dana hekk kif se jkollhom l-opportunità illi jipprovaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

Ghalhekk l-atturi ma baqghalhomx triq ohra ghajr illi li jintavolaw dan ir-rikors odjern bil-ghan li jikkonstringu lill-konvenuti jew min minnhom halli jersqu ghall-att finali tat-trasferiment tal-imsemmi fond u dana skond il-pattijiet u kondizzjonijiet li ntrabtu u obbligaw ruhhom bihom il-konvenuti jew min minnhom fl-imsemmi konvenju.

<u>Raguni Tat-Talba</u>

1. Permezz ta' konvenju li sar fil-11 ta' April 2016 u liema konvenju skada nhar it-30 ta' April 2018 (Dok. B), Carmen Scicluna rapprezentata fuq l-istess konvenju mill-mandatarju Mary Camilleri bis-sahha ta' prokura hawn anness (Dok. A), intrabtet u obbligat ruhha versu l-atturi illi tbiegh, tassenja u tittrasferixxi d-dar bin-numru 57 kif

ukoll gieli maghrufa bin-numru 57A fi Triq il-Lunzjata, gewwa tas-Sliema, inkluzi l-bejt u l-arja u l-art sottostanti taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju.

2. Qabel skada t-terminu tal-konvenju, l-atturi sejhu lill-konvenuti jew min minnhom halli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-imsemmi fond u dana permezz ta' ittra ufficcjali datata 25 ta' April 2018 (Dok. C), izda l-konvenuti jew min minnhom baqghu inadempjenti.

3. Dan in-nuqqas da parti tal-konvenuti jew min minnhom, ikkawza u qed jikkawza danni lill-atturi u dana hekk kif se jkollhom l-opportunità illi jipprovaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza odjerna.

4. Ghalhekk l-atturi ma baqghalhomx triq ohra ghajr illi li jintavolaw dan ir-rikors odjern bil-ghan li jikkonstringu lill-konvenuti jew min minnhom halli jersqu ghall-att finali tat-trasferiment tal-imsemmi fond u dana skond il-pattijiet u kondizzjonijiet li ntrabtu u obbligaw ruhhom bihom il-konvenuti jew min minnhom fl-imsemmi konvenju.

5. Nonostante li qabel skada t-terminu tal-konvenju, l-atturi sejhu lill-konvenuti jew min minnhom halli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-imsemmi fond u dana permezz ta' ittra ufficjali datata 25 ta' April 2018, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom huma obbligati illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-atturi bin-numru 57 kif ukoll gieli maghrufa bin-numru 57A fi Triq il-Lunzjata, gewwa tas-Sliema, inkluzi l-bejt u l-arja u l-art sottostanti taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju li sar nhar il-11 ta' April 2016.

2. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaddivjenu

ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnhom favur l-atturi tal-fond hawn fuq indikat.

3. Tinnomina Nutar kuratur sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u dana taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti.

4. Tiffissa, l-post, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

5. In difett li dan isir, l-istess konvenuti jew min minnhom ikunu ddikjarati responsabbli ghad-danni ikkagunati mill-atturi.

6. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi u dana anke permezz tal-hatra ta' periti nominandi.

7. Tikkundanna l-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 25 ta' April 2018 kontra l-konvenuti jew min minnhom li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta Mary Camilleri nomine li permezz tagħha eċċepiet illi:

Qabel xejn l-esponenti tirrileva illi hija ghandha prokura specjali moghtija lilha mill-assenti Carmen Scicluna, liema prokura hija limitata biss sabiex l-esponenti tirrapprezenta lill-assenti fil-bejgh tal-fond numru 57, Annunciation Street, Tas-Sliema.

Fit-tieni lok, il-konvenju datata il-11 ta' April 2016 huwa ghal kollox null u dan ghar-raguni illi l-kunsens tal-esponenti *nomine* huwa vvizzjat billi gie moghti bi zball, jekk mhux ukoll b'eghmil doluz, u dan ghaliex in-nutar Dottor Sam Abela li rrediga dak il-konvenju qatt ma qara, ahseb u ara fiehem bi kliem car, it-tieni, it-tielet u r-raba' paragrafi tal-klawsola numru tlieta (3) tieghu,

u cioè *inter alia* illi hlas tal-prezz kellu jsir bil-hlas ta' €1000 fis-sena minghajr imghax, u allura fuq medda ta' disgha u ghoxrin (29) sena billi gja kienet thallset is-somma ta' €1000 akkont tal-prezz.

Kieku l-esponenti *nomine*, illi ghandha erbgha u tmenin (84) sena, kienet taf b'dik il-kundizzjoni hija qatt ma kienet taccetta li tiffirma dak il-konvenju. Hija saret taf biss b'tali kondizzjoni u kundizzjonijiet ohra meta giet rinfaccjata bl-ewwel *draft* tal-kuntratt finali tal-bejgh li kopja tieghu qed jigi hawn anness.

Ukoll jezistu avarji kbar bejn dak miftiehem fil-konvenju u dak espress fuq id-*draft* tal-kuntratt finali, inkluz klawsoli u kundizzjonijiet illi qatt ma gew miftiehma u jew maqbula bejn il-partijiet u liema manifestament jifavorixxu l-interessi tax-xerrejja u dan jikkostitwixxi wkoll *mala fede* li jolqot is-sustanza tal-att u tat-trattivi li saru.

Ghalhekk l-esponenti kellha u ghad ghandha raguni valida fil-ligi il-ghala ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh.

F'kull kaz, u minghajr ebda pregudizzju ghal premess, l-esponenti ma kkawzat l-ebda dannu jew danni lill-atturi u lanqas ma huwa legalment jew proceduralment ammess illi din l-Onorabbli Qorti tillikwida danni fuq kundizzjoni sospensiva u cioè kemm-il darba ma jigi konkretizzat l-att tal-bejgh kif qed jitolbu l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-atturi u bir-rizerva ghal kull azzjoni, sijja civili u sijja kriminali, kontra l-atturi u n-Nutar Dottor Sam Abela jew min minnhom.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta tal-Avukat Dottor Leontine Calleja u tal-Prokuratur Legali Madeline Firman li permezz tagħha eċċepew illi:

F'dan l-istadju l-esponenti mhumiex edotti mill-fatti u ghalhekk jirriservaw li jipprezentaw risposta ulterjuri fi stadju iehor tal-proceduri, jekk ikun il-kaz.

L-atturi ghandhom jaghtu prova shiha u sodisfacjenti tat-titolu li qeghdin jghidu illi huwa taghhom u dwar is-sehem illi fil-fatt ghandhom.

Il-prezz illi l-atturi qeghdin jintrabtu illi jbieghu ghandu jigi stabbilit jekk huwiex prezz gust u skond il-valur kummercjali.

Huma l-atturi li jridu li l-fond jinbiegh u li fethu din il-kawza u b'hekk l-ispejjez tal-kawza kif ukoll l-ispejjez relattivi ghad-drittijiet u l-ispejjez tal-Kuraturi Deputati appuntati ghandhom jithallsu mill-atturi u m'ghandhomx jigu mnaqqsa mis-somma rapprezentanti s-sehem indiviz tal-proprjetà tal-intimat.

F'kaz illi l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-bjegh tal-intier tal-fond bin-numru ufficjali sebgha u hamsin (57A) ittra A, Triq Lunzjata, Sliema huwa l-valur kummercjali tas-sehem tal-proprjetà li ghandha tigi ddepozitata taht l-awtorità tal-Qorti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru 2018, il-Qorti ordnat l-estromessjoni tal-kuraturi deputati stante li Mary Camilleri ħatret mandatarju.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta nomine tersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-proprjetà 57, kultant magħrufa bħala 57A, Triq il-Lunzjata, Sliema, skont kif miftiehem fil-konvenju tal-11 ta'

April 2016, jew inkella, jekk il-bejgħ ma jistax isir iżjed, sabiex tħallas id-danni.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi u l-konvenuta Mary Camilleri in rappreżentanza tal-assenti Carmen Scicluna kienu ffirmaw konvenju fil-11 ta' April 2016 li permezz tiegħu l-konvenuta nomine kienet obbligat ruħha li tbiegħ u titrasferixxi lill-atturi l-fond 57, magħruf ukoll bħala 57A, Triq il-Lunzjata, Sliema, għall-prezz ta' €30,000. Peress illi l-fond kien soġġett għal ċens temporanju mingħand il-Gvern li kien wasal biex jiskadi, ġie miftiehem li mill-prezz:

> *"Purchaser is to pay as a deposit on account of the Purchase Price the sum of one thousand Euro (Euro 1,000), hereinafter the "Deposit", and this once searches are completed. Balance is payable as to the tax due by the Vendor on deed (as part of the price), and the balance as to one thousand Euro (Euro 1,000) per year without interest, and for which a special privilege will be retained. The next payment is due within one year as from deed.*
>
> *In that should the Purchaser not manage to redeem the groundrent prior to its expiration or after same, and the possession is taken from the Purchaser, then the balance that remains from time to time will no longer remain due and in which case the special privilege will be cancelled with immediate effect.*
>
> *In that the expense which the Purchasers will pay to redeem the groundrent will be deducted from the balance of the price due to the Vendor."*

Fi ftit kliem, ġie stipulat allura li l-bilanċ ta' €29,000 ser jitħallas f'pagamenti ta' €1,000 fis-sena mingħajr imgħax. Il-konvenju kien validu sal-aħħar ta' April tal-2018. Il-konvenuta nomine ma tridx tersaq għall-kuntratt finali għaliex tgħid li l-kunsens tagħha fuq il-konvenju kien ivvizzjat għaliex ġie mogħti bi żball jekk mhux ukoll b'egħmil doluż. Hija ssostni li n-Nutar Sam Abela li rrediġa l-konvenju ma kienx qara jew fiehem bi kliem ċar il-klawżoli tal-kuntratt li jistipulaw illi l-ħlas kellu jsir fuq medda ta' disgħa u għoxrin sena. Peress illi l-konvenuta nomine dakinhar

kellha 82 sena, hija tgħid illi ma kienet qatt ser taċċetta din il-klawżola kieku kienet taf biha. Iżżid tgħid illi saret taf b'din il-klawżola biss meta rċeviet l-ewwel abbozz tal-kuntratt finali.

F'Marzu tal-2017 in-Nutar kien bagħat jinforma lill-partijiet li l-kuntratt finali ta' bejgħ seta' jsir. Fit-2 ta' April saret laqgħa bejn l-atturi u l-konvenuta u l-familja tagħha fejn dawn tal-aħħar għamluha ċara lill-atturi li ma kinux lesti jersqu għall-kuntratt finali.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> *"(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."*

In linea ta' prinċipju ġenerali, fil-każ fl-ismijiet Bertu Bonnici vs Pawlu Cilia et noe, deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' April 1993, gie ritenut illi:

> *"...fil-kaz ta' weghda ta' bejgh jew ta' xiri, il-ligi tikkontempla separatament il-promessa unilaterali tal-bejjiegh li jittrasferixxi l-haga lix-xerrej bi prezz determinat jew li jista' jigi ddeterminat (Art. 1357 Kodici Civili), u l-kontro-promessa unilaterali tax-xerrej li jixtri l-haga u jhallas il-prezz (Art. 1360 Kodici Civili). Malli l-promessa sija tal-bejjiegh kemm dik tax-xerrej, tigi accettata mill- parti li*

favur taghha tkun saret, dik il-promessa jew offerta tinbidel f'obbligazzjoni f'dak li jkun ghamilha, b'mod li dak li jwieghed ("promisor") ikun obbligat jesegwixxi l-obbligazzjoni minnu assunta, u, fin-nuqqas, l-accettant ("promisee") jista' jitlob li l-parti li tkun wieghdet tigi ordnata tesegwixxi in natura l-obbligazzjoni taghha, u jekk dan ma jkunx aktar possibbli, li thallas id-danni. Fi kliem iehor, malli l-promessa tal-bejjiegh tigi accettata mix-xerrej, huwa jsir obbligat li jitrasferixxi, fiz-zmien miftiehem jew determinabbli skond il-ligi, il-haga lix-xerrej u jircievi l-prezz; u jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed, li jhallas id-danni. Similment, malli l-promessa tax-xerrej tigi accettata mill-bejjiegh, ix-xerrej ikun obbligat li, fl-istess zmien, ihallas il-prezz u jircievi l-haga oggett tal-bejgh.

Illi fil-generalità tal-kazi dawn iz-zewg promessi unilaterali, u relattivi accettazzjonijiet, jigu inkorporati simultanjament fil-konvenju, u b'hekk ikun hemm il-konvenju bilaterali."

Jidher li l-kwistjoni li qiegħda żżomm lill-konvenuta nomine milli tersaq għall-att finali hija dik dwar kif għandu jsir il-ħlas tal-bilanċ. Filwaqt illi l-konvenuta teċċepixxi wkoll illi jeżistu avariji kbar bejn dak mifiehem fil-konvenju u dak li tniżżel fl-abbozz tal-kuntratt, hija ma ġabet l-ebda prova sabiex issostni din l-eċċezzjoni tagħha u dak li qiegħda tgħid ma jirriżultax mill-abbozz li ppreżentat hija stess. Wisq inqas ma ġie muri li kien hemm xi *mala fede* da parti tax-xerrejja abbażi t'hekk. Għajr għall-klawżola dwar il-ħlas, il-konvenuta ma xehditx li kien hemm xi stipulazzjoni oħra li ma ridetx taċċetta.

Il-konvenuta tispjega li hija għandha ftehim mas-sid Carmen Scicluna li tbiegħ il-proprjetà u żżomm għaliha r-rikavat tal-bejgħ. Oriġinarjament, il-ftehim mal-atturi kien illi huma jikru l-proprjetà in kwistjoni, li tikkonsisti f'dar żgħira b'kamra isfel u oħra fuq. Madanakollu, wara ftit l-atturi esprimew ix-xewqa tagħhom li d-dar jixtruha u wara li nnegozjaw prezz u kif għandu jsir il-ħlas fil-preżenza ta' membri tal-familja tagħhom, il-partijiet marru għand in-Nutar Sam Abela sabiex jiffirmaw il-konvenju.

Skont il-konvenuta, il-ftehim illi qablu fuqu l-partijiet qabel marru għand in-Nutar fil-fatt kien illi l-atturi jakkwistaw il-fond għal prezz ta' €25,000 li kellhom jitħallsu f'pagamenti ta' €1,000 fis-sena imma malli hija tifdi ċ-ċens tal-Joint Office, li kien jagħlaq bejn sitt u għaxar snin wara, il-bilanċ li jkun għad fadal jitħallas kollu f'daqqa.

Tinsisti li dakinhar li marru għand in-Nutar Sam Abela sabiex jiffirmaw il-konvenju, in-Nutar kien qabad u kiteb li l-prezz kien €30,000. Għalfejn, skont hi, in-Nutar għamel hekk, ma tgħidx. Skont il-konvenuta, dakinhar in-Nutar ma kienx qara dik il-parti tal-konvenju li jitkellem dwar kif ser isir il-ħlas u li lanqas kien taha kopja tal-konvenju biex taqrah bil-kwiet qabel tiffirma.

Il-konvenuta tgħid illi hija ma kinetx taċċetta din il-klawżola kieku kienet taf biha peress illi hija mara anzjana u żgur li mhijiex ser tgawdi mill-flus li ser iddaħħal fuq medda ta' tletin sena. Finalment, tgħid illi kienu ppruvaw jaslu fi ftehim mal-atturi biex iħallsuha mqar €5,000 fis-sena imma dawn m'aċċettawx.

Dakinhar tal-konvenju kien hemm ukoll preżenti John Camilleri, iben il-konvenuta, kif ukoll bintha u żewġha John Massa. Dawn xehdu li l-ftehim ma kienx dak li tniżżel fil-konvenju. John Massa żied jgħid ukoll illi dak il-ħin huwa kien dehrlu li l-affarijiet ma kinux qegħdin isiru sew.

L-atturi xehdu li oriġinarjament il-partijiet kienu qablu dwar il-prezz ta' €25,000 imma meta kien qiegħed jiġi redatt il-konvenju, John Massa stqarr li ma kienx kuntent bil-prezz u allura ftehmu fuq €30,000. Huma jsostnu li qatt ma kien hemm ftehim kif qiegħda tgħid il-konvenuta imma li l-bilanċ ta' €29,000 kellu jitħallas f'pagamenti ta' €1,000 fis-sena. L-attur xehed illi jiftakar li l-konvenuta kienet kuntenta bil-prezz għaliex b'hekk kienet ser tħalli xi ħaġa għat-tfal.

In-Nutar Abela xehed illi fil-konvenju huwa niżżel dak illi kienu ftehmu l-partijiet kif ukoll illi l-abbozz tal-kuntratt finali li huwa kien ħejja, jirrifletti dak maqbul fil-konvenju.

Kif diġa ntqal, il-konvenuta tilqa' għat-talbiet attriċi billi tgħid illi l-kunsens tagħha kien ivvizjat bi żball jekk mhux ukoll b'dolo. A tenur tal-artikolu 974 tal-Kap. 16, jekk il-kunsens fuq kuntratt ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa.

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'kazijiet simili f'okkazjonijiet iddistingwiet bejn sitwazzjonijiet ta' nullità u dawk ta' annullabilità.

Hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-24 ta' Novembru 2016, ġie rilevat illi l-annullabilità ta' kuntratt ma tistax titqajjem *per via di eccezzione*:

> *"F'din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta' rexxissjoni ta' kuntratt (annullabilità) u dawk ghad-dikjarazzjoni ta' nullita' assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita' ghax filwaqt li dan l-artikolu "si tratta di azione di rescisione di un' obligazione" li necessarjament tippresupponi l-ezistenza ta' obligazzjoni, in-nullita' assoluta necessarjament teskludi l-ezistenza totali tal-obbligazzjoni ("Psaila vs Psaila" A.C. 1876 - Vol.VII.632; "Spiteri vs Soler" A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u "Saliba vs Saliba" A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; "United Automobile Limited vs A. Bonello Limited" P.A. - 23 ta' April, 2004).*
>
> *Illi ghal dak li jirrigwarda d-distinzjoni bejn nullita u l-annullabilita' inghad li:*
>
> *……meta l-kwistjoni hija ta' nullita`, l-konvenut f'kawza jista' jaghtiha b'eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta' annullabilità, ma tistax tingieb 'il quddiem hlief b'azzjoni ad hoc." (Ara Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lam Vol XXXVI p ii p585; l-Av. Dr. Alex Perici Calascione noe vs Geroge Rizzo, P.A. deciza fis-27 ta' Gunju 2002).*
>
> *L-istess insenjament jinsab fil-kaz J&E Griscti Limited vs Jesmond Sant et, App. Inf. deciz fl-10 ta' Jannar 2007, fejn*

intqal, li: "Biex att jigi mhassar u mwaqqa' ghal xi raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilità trid per forza tkun dedotta b'azzjoni u mhux permezz tar-riposta jew ta' eccezzjoni." (Ara wkoll Kollez. Vol XXVI piii p642 u Vol XXIX pi p452). F'dan is-sens ukoll Beacon Light Limited v CMK Investments Limited (9 ta' Ottubru 2014); Marianne Bugeja v Natalie Mifsud (16 ta' Ottubru 2002); Dr. Alex Perici Calascione v George Rizzo (27 ta' Gunju 2002); Col. John L. Francica noe. v Francesco Vassallo pro et noe. (30 ta` Gunju, 1930, Vol XXVII Vol. II pt II, pg 262).

Difatti, giet kemm-il darba klassifikata d-distinzjoni ta' nullità u annullabilità fil-gurisprudenza nostrana f'dan ir-rigward. "Meta nullità hija komminata mil-ligi stess din tista' titqajjem permezz ta' eccezzjoni u mhux bilfors b'azzjoni jew kontro-talba." (ara Jacqueline Higgans et noe vs Joseph Galea P.A. – 13 ta' Gunju 1997). Illi s-sentenzi li segwew din id-distinzjoni bejn in-nullità u l-annullabilità sostnew li meta n-nullità ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi tista' tirrizulta biss wara ezami serju tal-kaz allura dak il-kuntratt jista' jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta' azzjoni ad hoc u mhux per via di eccezione."

Wieħed isib ukoll numru ta' sentenzi fejn ġie deċiż li l-annullabilità ta' kuntratt minħabba vizzju tal-kunsens tista' titqajjem *per via di eccezzione*. Fis-sentenza fl-ismijiet Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c., deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 2008 ngħad illi:

"…bhala regola generali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "L-eccezzjoni ta' nullità tista', f'kull zmien, tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-kazijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jagixxi ghar-rexissjoni." Fuq dan il-principju jidher li huma msejsa s-sentenzi tal-qrati taghna billi huwa dejjem rikonoxxut li meta kuntratt huwa null il-konvenut jista' jehles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proceduri istitwiti mit-terz, jeccepixxi din in-nullità. Biss din ir-regola tapplika biss fil-kazi ta' nullità espressa mil-ligi u mhux f'dawk il-kazi meta, ghal ragunijiet ohra mhux kontemplati fil-ligi, il-kuntratt jista' jigi attakkat.

L-Artikolu 960 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddefinixxi "kuntratt" bhala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni." Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiziti essenzjali u cioè li l-partijiet ikunu kapaci biex jikkuntrattaw; li jkun hemm il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruhu; li l-oggett tal-kuntratt tkun haga zgura; u finalment il-kawza ta' l-obbligazzjoni tkun wahda lecita. Jekk xi wahda minn dawn ir-rekwiziti essenzjali tkun nieqsa dak il-kuntratt ghandu jigi kunsidrat "null" ab initio u hadd ma jista' jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt. F'dawn ic-cirkostanzi biss ghalhekk l-eccezzjoni tan-nullità tista` tigi promossa "per via di eccezione" a tenur ta' l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi."

Tal-istess portata kienet id-deċiżjoni fl-ismijiet Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri pro et noe, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010, fejn intqal hekk:

"*Wiehed ma jistax jonqos milli jsemmi li l-ligi stess tipprovdi li f'kaz fejn hemm vizzju ta' kunsens (ezempju zball dwar il-fatt meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga jew vjolenza), dan hu motiv ta' nullità ta' kuntratt (ara f'dan is-sens per ezempju l-Artikoli 976 u 977 tal-Kodici Civili). F'dawn il-kazijiet persuna tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt. Wiehed jista' jinterpreta l-Artikolu 1226 fis-sens li gialadarba f'dawn ic-cirkostanzi parti tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, daqstant iehor tista' wkoll taghti eccezzjoni ta' nullità f'dawk il-kazijiet fejn tigi mharrka sabiex tigi mgieghla twettaq obbligazzjoni. Din il-fehma tkompli tissahhah in kwantu s-subinciz (2) tal-Artikolu 1226 jipprovdi li "din l-eccezzjoni ma taqax taht il-preskrizzjoni stabilita fl-artikoli 1222 u 1224". Provvedimenti li jistabilixxu preskrizzjoni tal-azzjoni ta' rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet minghajr kawza jew bazati fuq kawza falza u ghall-kazijiet ohra. Mela filwaqt li l-azzjoni ghar-rexxissjoni ta' ftehim minhabba nullità ghar-ragunijiet imsemmija hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eccezzjoni m'hijiex. Dan is-subinciz jidher li jaghti x'jifhem li*

eccezzjoni ta' vizzju tal-kunsens hi ammissibbli u m'hemmx ghalfejn issir kawza ad hoc minn min ikun qieghed isostni n-nullità tal-kuntratt ghal xi wiehed mill-motivi msemmija."

Il-Qorti tqis illi l-artikolu 1226 tal-Kap. 16 jipprovdi li:

"(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni.

(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikoli 1222 u 1224."

L-iżball u d-dolo jġibu magħhom in-nullità tal-kuntratt għaliex ai termini tal-artikolu 974 tal-Kap. 16, il-kunsens li jkun ġie mogħti bi żball jew meħud bi vjolenza jew għemil doluż ma jkunx jiswa. Kuntratt fejn il-kunsens ta' parti jkun hekk ivvizjat jista' jiġi rexiss a tenur tal-artikolu 1212 tal-Kap. 16, skont liema, ftehim li jkun nieqes minn waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa hu suġġett għar-rexissjoni. Peress illi skont l-artikolu 966 (b) il-kunsens ta' dak li jobbliga ruħu huwa rekwiżit essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, kuntratt fejn il-kunsens tal-parti tkun vizzjata bi żball huwa suġġett għar-rexissjoni. Hija għalhekk il-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi huwa permessibbli illi l-annullabilità ta' kuntratt fejn il-kunsens kien allegatament ivvizzjat minn żball jew għemil doluż titqajjem *per via di eccezzione*.

Il-Qorti tibda billi tirrileva illi skont il-prinċipju kostantament sostnut mill-Qrati tagħna, il-kuntratti huma preżunti validi u vinkolanti, u għalhekk, min jallega n-nullità tagħhom għandu l-oneru li jressaq prova sodisfaċjenti in sostenn tat-teżi tiegħu. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 2001:

"…l-iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonjiet bejn il-kontraenti kellu jigi prezunt illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volontà kontrattwali taghhom. Min, bhall-appellanti, jallega l-kontra u jadduci propju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali

bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduci provi univoci, konkluzivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu..."

Dwar il-qerq bħala vizzju tal-kunsens, fil-każ ta' George Portelli et vs Ivan John Felice, tat-28 ta' Lulju 2004, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

"Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir ezaġerat dwar xi kwalita' tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawza ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta' persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi;

Illi peress li l-għamil doluz ma jistax ikun prezunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din. Fil-kaz prezenti, dan il-piz jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent;

Illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabiliti bla xkiel jew diffikultà zejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'kaz bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuza faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għamil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun."

Fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Ġunju 2013 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Piscopo vs Charles Filletti, din il-Qorti diversament presjeduta saħqet li l-imprudenza u l-leġġerezza tal-kontraenti mhumiex raġuni għat-tħassir ta' kuntratt. Huwa meħtieġ element speċifiku kostitwit mir-rappreżentazzjonijiet foloz, mill-artifiżi frawdolenti, mill-ingann użat bħala mezzi sabiex l-iskarsa intelliġenza tal-kontraent l-ieħor tiġi mqarrqa. Wieħed irid allura jikkonsidra jekk min qed jallega l-frodi kienx persuna intelliġenti u jekk fiċ-ċirkostanzi kienx aktar jew inqas possibbli li jiġi ingannat.

Dwar l-iżball bħala vizzju tal-kunsens, fis-sentenza fl-ismijiet Mark Debono vs Mary Zastera, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Jannar 2016 intqal li:

> *"Żball ikun skużabbli meta jkun kawżat mill-parti l-oħra tal-kuntratt, iżda minkejja dan, l-iżball ma jkunx skużabbli jekk bi ftit għaqal jista' jkun verifikat bla ħafna tbatija."*

Rilevanti wkoll huwa s-segwenti bran meħud mid-deċiżjoni fl-ismijiet Hannibal Pace vs Dennis Degiorgio noe, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Jannar 2005:

> *"Jekk verament l-attur ma kienx qed jifhem kull ma kien qed jinqara huwa kien tenut li jitlob kjarifika dak il-hin u mhux jaqbad u jiffirma kif isostni li ghamel u mbaghad wara jippretendi li l-kuntratt jigi annullat ghaliex huwa ta l-kunsens tieghu minghajr ma ssalvagwardja l-interessi tieghu ghaliex qabad u ffirma ghal xi haga li ma kienx qed jifhem x'timplika jew xi tfisser."*

Applikati dawn il-prinċipju għall-każ tal-lum, il-Qorti tqis illi l-kunsens tal-konvenuta la huwa vvizzjat bi żball u wisq inqas b'dolo. Il-verżjoni tagħha la hija kredibbli u lanqas verosimili.

Dwar il-vizzju tal-kunsens minħabba żball, din il-Qorti tgħid mingħajr esitazzjoni li anke jekk l-konvenuta ffirmat bi żball, dan l-iżball żgur ma kienx wieħed skużabbli. Anke li kieku għall-grazzja tal-argument il-Qorti kellha temmen lill-konvenuta meta tgħid illi n-Nutar ma kienx qiegħed jispjegalha x'inhu jikteb, hija ma qalitx li ma tafx taqra u tikteb u allura qabel iffirmat il-

konvenju, kien imissha qratu kelma b'kelma. Jekk ma tifhimx bl-Ingliż, kien imissha nsistiet li jsir bil-Malti.

Mhux hekk biss. Mill-atti jirriżulta li magħha dakinhar kien hemm tlett membri tal-familja tagħha. Tal-inqas wieħed minnhom, ma kienx kuntent bil-prezz oriġinarjament pattwit u xehed ukoll illi fil-fehma tiegħu dakinhar l-affarijiet ma kienux qed isiru kif suppost. Il-Qorti ssibha diffiċli biex temmen li f'dawn iċ-ċirkostanzi ħadd minnhom ma kien qiegħed attent biex jisma x'kien qiegħed jikteb in-Nutar u aktar minn hekk, ħadd ma qara l-konvenju qabel iffirmatu l-konvenuta.

Dwar xi forma ta' dolo da parti tal-atturi il-konvenuta ma ġabet l-ebda prova biex issostni l-argument tagħha. Għal konvinċiment tal-Qorti mhuwiex biżżejjed illi l-konvenuta tallega li l-partijiet ftehmu mod u l-konvenju kien jgħid mod ieħor. Żgur illi ma ġiex muri li n-Nutar kien qiegħed b'xi mod jaġevola lill-atturi jew li niżżel klawżola fil-konvenju differenti minn dik maqbula mill-partijiet. Pjuttost jidher li kienu l-konvenuta u l-familja tagħha li marru għall-konvenju bl-intenzjoni li jitolbu prezz għola minn dak negozjat bejn il-partijiet.

Sorvolati l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, din il-Qorti ssib li ma hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti. Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-atturi segwew dak mitlub mill-artikolu 1357 u ma hemm l-ebda ostakolu sabiex il-bejgħ isir u lanqas raġuni valida għaliex il-konvenuta nomine m'għandhiex tiġi ordnata tersaq għall-att finali ta' bejgħ. Ladarba l-kuntratt jista' jsir u fi kwalunkwe każ l-atturi ma ġabu l-ebda prova dwar danni, il-ħames, sitt u seba' talbiet ser jiġu miċħuda.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel erba' t-talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenuta Mary Camilleri nomine sabiex entro t-terminu ta' tletin (30) jum mil-lum tersaq u taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjeta 57, magħrufa wkoll bħala 57A, Triq il-Lunzjata, Sliema u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tal-11 ta' April 2016. Tinnomina lin-Nutar Sam Abela

sabiex jippubblika l-att u lil Dr. Josette Grech sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi. Tiċħad il-ħames, sitt u seba talbiet.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta Mary Camilleri nomine.

IMHALLEF

DEP/REG