QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 26 ta' Jannar, 2021

Rikors Guramentat Nru: 512/2018 AF

Rita Vidal

vs

Stephen Vidal

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Rita Vidal, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

B'konvenju datat 5 ta' Dicembru 2017 l-intimat ipprometta u obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi favur l-esponenti li accettat u obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-maisonette drabijiet ohra riferit bhala l-appartament bl-arja tieghu numerat tlieta (3) fi Triq San Guzepp, Sqaq Zawri numru tnejn (2), Gwardamangia, limiti tal-Pietà, bil-prezz u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju (Dok. A).

L-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva thallset (Dok. B).

Minkejja li l-intimat gie interpellat ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi bl-ittri ufficcjali bin-numri 1456/18 (Dok. C) u 1512/18 (Dok. D) sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, huwa baqa' inadempjenti.

L-intimat ghadu sal-lum qieghed jirrifjuta li jersaq ghall-kuntratt ta' bejgh minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tikkundanna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh tal-maisonette drabijiet ohra riferit bhala l-appartament bl-arja tieghu numerat tlieta (3) fi Triq San Guzepp, Sqaq Zawri numru tnejn (2), Gwardamangia, limiti tal-Pietà, bil-prezz u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-imsemmi konvenju tal-5 ta' Dicembru 2017.

2. Tinnomina lin-Nutar Dr. Jessica Said sabiex tippubblika l-att ta' bejgh opportun.

3. Tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittri ufficcjali bin-numri 1456/18 u 1512/18 kontra l-intimat, ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Stephen Vidal, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Kif jigi pruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza l-pretenzjonijiet attrici huma palesement infondati fil-fatt u fid-dritt.

Di fatti l-eccipjenti, precedentement ghat-twettiq tal-konvenju in kwistjoni kien qed jircievi kura psikjatrika u kien ghadu qed jircievi dan it-trattament fid-data meta l-konvenju gie interkors u ghadu qed jircievi tali trattament psikjatriku minn psikjatri u psikologi fil-prezent u naturalment ser jibqa' taht din il-kura 'l quddiem fl-isfond tal-krizi psiko-mentali li biha l-eccipjent huwa affett.

Bhala fatt jirrizulta li l-eccipjent ma kienx qed josserva d-direttivi tal-psikjatri li kienu qed isegwu l-kaz tieghu relattivament mat-tehid tal-medici li l-eccipjent kien ordnat li jiehu regolarment liema cirkostanza tigri spiss f'persuni li jkunu taht kura psikjatrika.

Id-disturbi mentali li bihom kien affett l-eccipjent kienu tali fiz-zmien relevanti li huwa sahansitra kellu hsibijiet li kienu fis-sens li huwa kien qed jippjana li jikkommetti suwicidju.

Fiz-zmien relevanti l-eccipjent kellu problemi fir-relazzjonijiet tieghu ma' impjegati ohra fil-post tax-xoghol tieghu mal-Gvern u di fatti l-kaz tieghu kien anke gie riferit lill-Wellbeing and Support People and Standards Division anness mal-Ufficcju tal-Prim Ministru biex il-konvenut seta' jattendi laqghat ta' terapija kif jidher amill-anness Dok. SV1.

F'dana l-isfond ta' thassib huwa evidenti li l-eccipjent ma kienx f'qaghda psikologika li japprezza kif jixraq l-import tal-kontenut tal-konvenju li ghalih kien parti kif in effetti certifikat mill-psikjatra Dr. Anton Grech b'mod li l-kapacità kontrattwali tieghu kien menomat kif jirrizulta mill-unit Dok. SV2.

In oltre f'dawn ic-cirkostanzi l-kunsens tal-eccipjent kien palesement ivvizzjat.

Minghajr pregudizzju ghall-premess l-att pubbliku ma jistax jigi ppubblikat stante illi l-eccipjent:

a. Ma jistax jiggarantixxi *inter alia* li l-fond mertu tal-konvenju in kwistjoni huwa mibni skond il-permessi tal-bini u li huwa konformi mar-regolamenti sanitarji kif previst minn klawsola (e)i tal-istess konvenju.

b. Ma jistax jassigura li s-saqaf tal-fond mertu tal-konvenju mhuwiex affett minn difetti latenti in vista tan-nuqqas tal-attrici li tqabbad perit biex jispezzjona s-saqaf tal-istess fond fit-terminu preskritt bl-aggravju tal-ispejjez a kariku taghha kif provdut minn klawsola (e) tal-konvenju relattiv.

c. Ma jistax jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sakemm l-attrici tipproduci provi inekwivoci li hija bieghet ir-residenza taghha kif rikjest minn klawsola (j) tal-konvenju riferit.

d. Ma jistax jersaq ghall-kuntratt stante li l-prezz baqa' indeterminat billi l-attrici ma ottemperatx ruhha mad-disposti ta' klawsola (e) tal-konvenju u di fatti, kif intqal, naqset li tibghat perit biex jispezzjona l-fond u senjatament is-saqaf a spejjez taghha fit-terminu stabbilit fir-rigward.

e. Ma jistax jersaq ghall-kuntratt in vista ta' ghadd ta' ragunijiet validi surriferit ai termini tal-klawsola a(i) tal-imsemmi konvenju.

Salvi eccezzjoniet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża, l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenut jersaq għall-kuntratt finali ta' bejgħ tal-maisonette xi drabi magħruf bħala appartament bl-arja tiegħu numerat tlieta (3), Triq San Ġużepp, Sqaq Zawri numru tnejn (2), Gwardamangia, limiti tal-Pietà, skont kif miftiehem fil-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2017.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-partijiet iffirmaw konvenju nhar il-5 ta' Diċembru 2017 li permezz tiegħu l-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-attriċi l-maisonette xi drabi magħruf

bħala appartament bl-arja tiegħu numerat tlieta (3), Triq San Ġużepp, Sqaq Zawri numru tnejn (2), Gwardamangia, limiti tal-Pietà, bil-prezz ta' €85,000 liema prezz kellu jitħallas fl-intier tiegħu fuq l-att finali ta' bejgħ. Il-konvenju kellu jkun validu sal-5 ta' Mejju 2018.

Fil-konvenju ġie stipulat *inter alia* li l-venditur għandu jiggarantixxi fuq l-att finali li l-proprjetà hija mibnija in konformità mal-permessi tal-bini u skont ir-regolamenti sanitarji.

Il-partijiet qablu wkoll li,

> "*f'każ illi jiġi Perit imqabbad mill-Kompratriċi (liema Perit għandu jiġi jispezzjona l-fond fi żmien xahrejn m'illum)* [recte] *u dan l-istess Perit jiċċertifika bil-miktub illi s-saqaf tal-istess immobbli huwa ikkundannat u/jew għandu jinbidel fl-intier tiegħu, allura f'dan il-każ il-partijiet jiftehmu illi l-prezz aktar 'l fuq imsemmi għandu jiġi rivedut u maqbul bejn il-partijiet sabiex jirrifletti l-ispejjeż neċessarji għal tali tibdil fis-saqaf. Fil-każ illi l-Venditur ma jaqbilx ma' dan il-prezz rivedut u ma jkunx irid jiffirma għat-tibdil fil-prezz, allura dan il-konvenju m'għandux jibqa validu u effettiv u għalhekk il-partijiet jaqblu illi dan il-konvenju għandu jitħassar.*"

L-attriċi spjegat li l-konvenut jiġi ħu l-ex raġel tagħha u li l-post in kwistjoni, li fih kienet tgħix omm il-konvenut, kien ilu għall-bejgħ. Tgħid illi hija għamlet kuntatt mal-konvenut u wara li qablu fuq prezz, marru għand in-Nutar sabiex jiffirmaw il-konvenju. Tkompli billi tgħid li hija konsapevoli tal-fatt li dan il-post mhuwiex fi stat tajjeb ta' riparazzjoni imma tgħid li kien mar jarah il-perit tagħha li aċċertahha li strutturalment, il-fond mhuwiex f'kundizzjoni ħażina ħlief għas-saqaf tal-*washroom* li jrid jinbidel.

Ftit wara li ffirmaw il-konvenju, il-konvenut għamel kuntatt mal-attriċi sabiex jgħidilha li ma riedx jersaq għall-att finali ta' bejgħ għaliex deherlu li ma kienx ser jibqghalu biżżejjed flus f'idejh wara li jissalda d-dejn li kellu mal-bank. Għalkemm deher illi kien ser aċċetta li jersaq għall-kuntratt xorta waħda wara li anke kellmitu n-Nutar, wara ftit reġa bdielu u din id-darba qal lill-

attriċi li ma riedx jersaq għall-kuntratt għaliex dakinhar li ffirmaw il-konvenju kellu problemi psikoloġiċi u ma kienx jaf x'inhu jagħmel. Fil-frattemp, l-attriċi biegħet ir-residenza tagħha u bħalissa qiegħda tgħix f'post mikri.

In-Nutar Jessica Said xehdet illi dakinhar tal-konvenju hija spjegat kollox lill-partijiet li dehru li kienu qegħdin jifhmu dak kollu li kien qiegħed jiġri. Hija spjegat li meta għamel kuntatt magħha l-konvenut wara l-konvenju u staqsietu x'kienet ir-raġuni għaliex ma riedx jersaq għall-kuntratt finali, it-tweġiba kienet li wara li għamel il-kalkoli induna li kien ħa jispiċċa b'xejn fil-but.

Il-konvenut ma xehedx iżda xehed it-Tabib Psikjatra Anton Grech sabiex jelabora dwar l-istat mentali tal-konvenut. Huwa spjega li l-konvenut, li jaħdem bħala *nursing aid* ġewwa l-Isptar Mater Dei, ġie riferut lid-Dipartiment tal-Psikjatrija tal-istess sptar peress li kien aġitat u xi waqtiet anke aggressiv fuq il-post tax-xogħol. Instab illi l-konvenut kien qiegħed ibati minn dipressjoni. Ix-xhud spjega li l-konvenut kellu '*over valued ideas li jaħseb li kulħadd kontrih*', li '*kien fi stat ta' paniku u aġitat il-ħin kollu*' u li qabel jorqod kien ikollu xi *halucinations*. Għalkemm ma setax jixhed dwar l-istat mentali tal-konvenut dakinhar illi ffirma l-konvenju, peress illi dakinhar ma rahx, huwa xehed li '*naf li dak iż-żmien kien għaddej minn żmien ta' aġitazzjoni kbira u din hemm ċans kbir li effettwatlu il-mod kif ikun razzjonali*.' Madanakollu, żied jgħid illi '*kien fi stat ta' aġitazzjoni u jaħseb li kulħadd qed jikkomplotta kontrih. Il-moħħ ma kienx ċar però ma kienx maqtugħ mir-realtà*' u li jqisu bħala li kien fi stat ta' '*diminished responsibility*'. Il-konvenut għamel xi żmien jikkontempla suwiċidju u semma' max-xhud li kellu problemi legali relatati mal-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kawża. Għalkemm ma kienx il-każ illi kellu bżonn ikun interdett, it-Tabib Psikjatra xehed illi li kieku il-konvenut talbu parir dak iż-żmien kien jgħidlu biex ma jieħux deċiżjonijiet kbar b'dan illi fis-sitwazzjoni li kien, xorta waħda seta' jifhem il-kontenut tal-ftehim.

L-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili jaqra hekk:

"(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, intqal hekk:

"…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."

Il-konvenut jeċċepixxi li huwa ma kellux il-kapaċità mentali meħtieġa sabiex jintrabat bil-konvenju in kwistjoni. Filwaqt illi eċċepixxa wkoll illi l-kunsens tiegħu kien ivvizjat, huwa ma qalx fuq liema bażi qiegħed jippretendi li kien hemm dan il-vizzju. Fi kwalunkwe każ, huwa stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna li l-eċċezzjoni tal-vizzju tal-kunsens u tal-inkapaċità mentali ma joqgħodux flimkien (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Galea pro et noe vs Maria Camilleri, deċiża fl-1 ta' Lulju 2005).

Il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati f'kazijiet simili ddistingwiet bejn sitwazzjonijiet ta' nullità u ohrajn ta' annullabilità.

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' nullità 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-nullità 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 nullità u l-annullabilità inghad li:

…meta l-kwistjoni hija ta' nullità, 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."

Madanakollu, 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 jistà 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' età, 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-inkapaċità li wieħed jikkontratta ġġib magħha n-nullità tal-kuntratt għaliex ai termini tal-artikolu 966 tal-Kap. 16, il-kapaċità hija rekwiżit essenzjali sabiex il-kuntratt ikun jiswa. Kuntratt fejn parti ma tkunx kapaċi tikkuntratta 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. Hija għalhekk il-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, illi huwa permissibbli illi l-annullabilità ta' kuntratt minħabba allegata inkapaċità mentali titqajjem *per via di eccezzione*.

Skont il-prinċipju konstantement sostnut mill-Qrati tagħna, il-kuntratti huma preżunti validi u vinkolati, u għalhekk, min jallega n-nullità tagħhom għandu l-oneru li jressaq prova sodisfaċjenti in sostenn tat-teżi tiegħu.

L-artikolu 968 tal-Kap. 16 jiddisponi hekk:

"Kull kuntratt magħmul minn persuna li m'għandhiex l-użu tar-raġuni, jew li tkun għad ma għalqitx seba' snin, huwa null."

Dwar l-inkapaċità mentali, fil-każ fl-ismijiet Avukat Dottor Robert Zammit vs Costantino Abela, tat-30 ta' Mejju 2019, intqal hekk:

"Il-prova tal-inkapacità kontrattwali tinkombi fuq min jallega l-inkapacità. Il-prova tal-inkapacità hija wahda rigoruza immens billi min jallega jehtieglu jressaq provi certi u determinanti illi fil-mument tal-kontrattazzjoni, il-persuna kienet afflitta minn inkapacità mentali fi grad tali illi kienet assolutament inkonsapevoli ta' dak illi kienet qieghda taghmel. Fil-kaz ta' dubju dan ghandu jmur favur il-kapacità kontrattwali."

Fil-kawża fl-ismijiet Frank Cristiano vs Raymond Portelli, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta' Mejju 2004, il-Qorti elenkat il-prinċipji li japplikaw f'każijiet ta' impunjazzjoni ta' att minħabba inkapaċità mentali. Intqal hekk:

"1. Illi l-kapacità hija r-regola u l-inkapacità hija l-eccezzjoni, u ghalhekk il-presunzjoni hija favur il-kapacità; liema presunzjoni hija "juris tantum";

2. Illi huma nkapaci dawk li fi zmien ta' l-att ma jkunux f'sensihom, u illi l-inkapacità ghandha tigi ppruvata minn min irid jimpunja l-att;

3. Illi biex persuna jkun kapaci jaghmel att ma hemmx bzonn li jkun perfettament u rigorozament san minn mohhu, imma huwa bizzejjed li jkollu l-uzu tar-raguni fi grad tali li jippermettilu jkun jaf x'inhu jaghmel;
4. Illi biex tigi stabbilita l-insanità mentali ta' persuna hemm bzonn li jirrizultaw indizji gravi;

5. Illi l-Qrati Taghna dejjem kienu reticenti li jammettu d-domandi biex jigi annullat att minhabba nsanita mentali jekk dik l-inkapacità ma tkunx irrizultat b'mod cert minn fatti precizi u univoci, u ma jkunx gie pruvat li kienet tezisti fil-

mument li persuna kien qieghed jaghmel l-att. (Vol 34 p 108 App Vassallo vs Dr.V.Sammut 24 ta' April 1950 u Vol 30 p 1 p 176 App Formosa vs Axiak 20 ta' Gunju 1938)."

Il-Qorti ser tagħmel riferenza wkoll għal dak li ntqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Joseph Scerri vs Anna Fenech et, tal-10 ta' Mejju 2006:

"Biex il-kunsens jista' jingħad li jkun jgħodd, mhux bizżejjed li wieħed iħares lejn is-sura esterna tiegħu (jiġifieri li joqgħod biss minn dak li jidher) fuq il-kuntratt. Dan jingħad għaliex dak li jidher irid ikun jaqbel ma' dik id-dispożizzjoni psikologika fil-gewwieni tal-persuna li tkun tixhed il-qbil tagħha ma' dak li immanifestat fid-dieher. Għalhekk, mhux bilfors li għaliex bniedem jagħmel il-firma jew il-marka tiegħu fuq kuntratt dan waħdu jkun ifisser li dik il-persuna kellha l-fehma interna jew il-kapacità mentali li tintrabat f'kuntratt. Min-naħa l-oħra, sakemm min jallega l-inkapaċità ma jseħħlux jippruvaha kif imiss, jibqa' meqjus li l-kunsens intern kien rifless f'dak li jidher fuq l-att jew fil-kuntratt. Dan għaliex l-inkapacità li wieħed jersaq għal kuntratt hija l-eċċezzjoni għar-regola li kulħadd huwa kapaċi li jintrabat f'kuntratt;

Illi l-kapacità li wieħed jintrabat f'kuntratt timplika li dik il-persuna tista' waħedha tieħu ħsieb ħwejjiġha. Il-kapaċità naturali li wieħed jersaq fuq kuntratt titlob kemm id-dehen meħtieġ biex bih il-persuna tagħraf tintrabat fil-ftehim, u kif ukoll il-libertà li tagħmel dan mingħajr ma tkun imġegħla jew imxekkla. Il-kapaċità legali li wieħed jintrabat f'kuntratt titlob li l-persuna ma tkunx mizmuma milli tersaq fuq kuntratt għal xi stat legali li jgibha jew jagħmilha hekk inkapaci;"

Applikati dawn il-prinċipju għal din il-kawza, l-Qorti tqis li ma ġiex muri, imqar fuq bażi ta' probabilità, li l-konvenut ma kellux użu mir-raġuni meta ffirma l-konvenju. It-Tabib Psikjatra spjega li għalkemm huwa kien qiegħed ibati minn mard mentali, maqtugħ mir-realtà ma kienx. Il-fatt illi kien ibati minn dipressjoni ma jfissirx neċessarjament illi ma kellux użu tar-raġuni. B'daqshekk ma jfissirx illi ma kellux il-kapaċità mentali

jidħol għall-kuntratt jew jifhem dak li kien qiegħed jagħmel. Huwa rilevanti wkoll illi l-konvenut, li baqa' ma xehedx f'din il-kawża, għal bidu kien stqarr kemm mal-attriċi u kif ukoll man-Nutar li huwa ma riedx jersaq għall-kuntratt għaliex ma kienx kuntent bil-prezz u kien biss ħafna wara li lill-attriċi semmielha li kien afflitt minn mard mentali.

Il-konvenut imbagħad jeċċepixxi li (i) ma jistax jiggarantixxi li l-maisonette huwa mibni skont il-permessi tal-bini u huwa konformi mar-regolamenti sanitarji; (ii) ma jistax jiggarantixxi li s-saqaf mhuwiex milqut minn difetti moħbija għaliex l-attriċi ma qabditx perit sabiex jispezzjona s-saqaf u (iii) il-prezz baqa' indeterminat għaliex l-attriċi baqgħet ma inkarigatx perit sabiex jispezzjona l-post.

L-ebda waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet m'għandha mis-sewwa. L-ewwelnett, mhuwiex minnu li l-attriċi ma inkarigatx perit biex jezamina l-post. Hija fil-fatt xehdet li kienet inkarigat perit li mar fuq il-post u aċċertaha li għalkemm is-saqaf tal-kamra tal-bejt ried jinbidel, mill-bqija il-post kien strutturalment fi stat tajjeb. Fi kwalunkwe każ, il-konvenju jagħmilha ċara li kienet għażla tal-attriċi jekk iġġibx perit jew le.

Ladarba mar perit sabiex jispezzjona l-post, il-probabilità hija li huwa vverifika wkoll li l-post huwa mibni skont il-permessi tal-bini u skont il-liġiiet tas-sanità. Il-konvenut ma ġabx prova dwar din l-eċċezzjoni. Fi kwalunkwe każ, meta n-nuqqas ikun tal-bejjiegħ, li jwassal biex il-bejgħ kif imwiegħed ma jkun jista' jsir, l-istess bejjiegħ ma jistax jikseb il-jedd li jinħall mill-obbligazzjonijiet tiegħu fil-każ li x-xerrej jagħżel li xorta waħda jixtri (ara f'dan is-sens id-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Spiridione Bartolo et vs Joseph Muscat et, deċiża fit-30 ta' Ottubru 2014, John Micallef vs Giulia Briffa, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu 1956 u Perit Anthony Stivala et vs Gerald de Trafford, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2000).

Il-Qorti sejra hawnhekk tagħmel riferenza wkoll għal sentenza li tat din il-Qorti kif presjeduta fit-8 ta' April 2014, fil-kawża fl-ismijiet Anthony Joseph Cutajar et vs Future Dwellings Company

Limited dwar meta klawżola fil-konvenju ssir għall-benefiċċju ta' parti waħda fuq dik l-iskrittura:

"In linea ta' principju huwa ritenut li sabiex raguni biex wiehed ma jersaqx ghall-publikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh titqies tajba, din ma tistax tkun wahda kapriccuza. Huwa ritenut ukoll illi l-garanzija ghall-pacifiku pussess testendi wkoll ghall-kwistjonijiet ta' permessi ghall-bini.

...

Dan premess, madankollu, tibqa' dejjem l-ghazla tal-parti li ghall-beneficcju taghha tkun giet inkluza l-kundizzjoni fil-konvenju li tirrinunzja ghaliha.

Kif irriteniet il-Qorti fil-kawza Pisani vs Borg (27.10.2009), kundizzjoni li tkun saret fl-interess ta' parti tista' tigi rinunzjata. Ara wkoll Chain Services Limited vs Leo Micallef (11 ta' Gunju 2012) u l-gurisprudenza fiha citata.

Fil-kaz in ezami, ma hemm ebda dubju li l-kundizzjoni dwar permessi kienet essenzjalment favur ix-xerrejja rikorrenti odjerni li bhala tali, ghalhekk kellhom dejjem xelta li jcedu d-dritt taghhom in relazzjoni mal- istess kundizzjoni. L-istess jista' jinghad ghat-tibdil fil-faccata tal-pjan terren ... Fil-fuq citata Pisani vs Borg il-Qorti enfassizat illi:

"Il-venditur ... ma jistax jipprova jiehu vantagg mill-fatt li kundizzjoni ma tkunx sehhet fejn ma tkunx saret fl-interess tieghu.""

Il-konvenut jeċċepixxi wkoll li ma jistax jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt sakemm l-attriċi tipprova li hija biegħet ir-residenza tagħha. Għalkemm hawnhekk ukoll, japplika dak kollu li nqal fis-sentenza suċitata dwar meta kundizzjoni fil-konvenju tkun saret fl-interess ta' parti waħda, din l-eċċezzjoni hija sorvolata għaliex mill-atti jirriżulta li l-attriċi fil-fatt biegħet ir-residenza tagħha dakinhar tad-29 ta' Mejju 2018.

Finalment, il-konvenut jeċċepixxi li kellu raġunijiet oħra validi biex ma jersaqx għall-kuntratt iżda x'kienu dawn ir-raġunijiet huwa ma qalx u wisq inqas ġab xi prova sabiex isostni l-eċċezzjoni tiegħu.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut,

1. Tilqa' t-talbiet attriċi u tikkundanna lill-konvenut sabiex entro t-terminu ta' tletin (30) jum mil-lum jersaq u jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-maisonette xi drabi magħruf bħala appartament bl-arja tiegħu numerat tlieta (3), Triq San Ġużepp, Sqaq Zawri numru tnejn (2), Gwardamangia, limiti tal-Pietà u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju tal-5 ta' Diċembru 2017.

2. Tinnomina lin-Nutar Jessica Said sabiex tippubblika l-att u lill-Avukat Rachel Bonello sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG