# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

# MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

**Rikors Gur. Nru 120/2018**

**Elizabeth Borg u b' digriet tat-13 ta' Marzu 2020 il-kunjom ta' Elizabeth Borg jigi jaqra Elizabeth Buhagiar (KI 337481(M), Bernardette D' Amato (KI 233658(M), Anna Maria Mifsud (KI 27060(M), Patricia Formosa (KI 499163(M) u Joanne Robertson (KI 122468(M) u b' digriet tal-5 ta' Frar 2020, Elizabeth Borg (KI337481(M), Bernardette D' Amato (KI 233658(M), Anna Maria Mifsud (KI 27060(M), Patricia Formosa (KI 499163(M) u Joanne Robertson (KI 122468(M) qed jigu estromessi minn dawn il-proceduri u minflokhom tidhol is-socjetà DK Family Holdings**

**vs**

**Reginald Cuschieri (KI 101658(M)**

**Illum, 2 ta' Frar, 2021**

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat fil-21 ta' Awwissu 2018, fejn gie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond li jgib l-indirizz 28, Triq il-Gnien, Gzira.*
2. *Illi permezz ta' skrittura private datat tletin (30) ta' Lulju tas-sena elefjn u tlettax (2013), li kopja taghha hi hawn annessa, ezebita u mmarkata bhala Dok A, ai termni ta' l-ewwel klawzola l-partijiet ftehmu illi l-kirja qed issir ghall-perjodu ta' hames snin b' effett mid-data tal-ftehim ta' lokazzjoni u prorgabbli ghal perijodi ohra ta' hames snin kull darba bid-diskrzzjoni espresso u assoluta u bi ftehim bejn il-partijiet kontraenti. Di piu' ai termini tal-klawzola tlettax (13) ta' l-istess kuntratt il-partijiet ftehmu illi dan il-kuntratt jirrevoka kull kuntratt li seta' sar qabel.*
3. *Illi l-intimat qieghed jokkupa tali fond minghajr ebda titolu validu skond il-ligi u ghalhekk ir-rikorrenti jixtieqa jirriprendu lura l-pussess tal-fond de quo.*
4. *Illi l-intimat ghalkemm interpellat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond baqa' inadempjenti.*
5. *Illi safejn jafu r-rikorrenti, l-intimat m' ghandux eccezzjonijiet difiza x' jaghti kontra din it-talba u ghaldaqstant il-Bord qed jigi mitlub sabiex jghaddi biex*

*jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh skont kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

6. *Illi r-rikorrenti jafu personalment b' dawn il-fatti kollha.*

*Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Bord m' ghandhiex prevja kull ordni u/jew dikjarazzjonijiet necessarji u minghajr l-provvedimenti kollha opportuni:*

1. *Tiddeciedi li jilqa' t-talbiet rikorrenti minghajr ma tghaddi ghas-smigh tal-kawza u dak skond kif mahsub fl-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
2. *Tordna ghar-ragunijiet fuq premessi lill-intimat sabiex jivvaka mill-fond li jinsab fl-indirizz 28, Triq il_Gnien Gzira, u jipprefiggi zmien qasir u perentorju li fih l-intimat ghandu jizgombra mill-istess fond, u jnehhi dak kollu li huma hwejjgu u jikkonsenja l-pussess battal ta' l-istess fond lir-rikorrenti u jawtorizza ghaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess ta' dan il-fond.*

*B' riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' kera u/jew danni konsegwenzjali u bl-ispejjez kontra l-intimat inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018) (ittra ufficjali numru 1416/2018) li huwa minn issa ngunt in subizzjoni."*

Ra r-risposta tal-intimat tat-18 ta' Settembru 2018, fejn irrisponda:

*Illi l-iskrittura tal-kirja maghmula fit-30 ta' Lulju 2013 hija nulla a tenur ta' l-artikolu 1233(1) ( e) tal-Kodici Civili;*
*Illi l-intimat ilu jirisjedi fil-fond bl-indirizz 28 Triq il-Gnien Gzira ghal madwar erbghin (40) sena u ghalhekk hija protetta skond il-ligi.*
*Illi l-iskrittura datata 30 ta' Lulju 2013 kienet attentat da parti tas-sidien li jaghmlu ftehim gdid bi skadenza u dana meta huma kienu konsapevoli li l-intiamt kien qieghed jistrieh b' fiducja fuq dak li ighidulu r-rikorrenti jew uhud minnhom ghaliex l-intimat la jaf jaqra u lanqas jikteb.*
*Ghaldaqstant billi l-iskrittura hawn fuq imsemmija hija nulla skond il-ligi, il-kirja ghandha tigi regolata skond id-disposizzjonijeit tal-Kodici Civili u ghalhekk umilment jitlob li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti.*
*Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 31 ta' Mejju 2018."*

Ra li dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, ma trattax dan il-kaz bil-procedura sommarja;

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda prodotta;

Ra d-dokumenti kollha;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta' ostakolu.

**Ikkunsidra;**

**Provi**

**Joanna Roberston** xehdet illi l-ftehim tat-2013, sar peress li kien ikkomunika maghha l-intimat biex isir kuntratt gdid, peress li ma riedx il-kuntratt l-iehor. Spjegat li l-fond kien ta' missierha, u kien hemm ftehim precedenti mal-intimat. Spjegat li hi u r-rikorrenti l-ohra, wirtu dan il-post minghand missierhom u zithom. Ezebiet il-kuntratt precedenti bhala Dok JR1. Spjegat li missierha kien jismu Salvatore Murgo, u ma tiftakarx meta kien gie ffirmat dan il-ftehim. Zitha kien jisimha May Zerafa.

Spjegat li meta cemplilha l-intimat, hija nfurmatu li ma kinitx problema. Kienu marru ghand l-avukata taghhom, u wara li l-avukata qrat il-kuntratt lill-intimat, huwa gie mistoqsi jekk riedx jurih lil xi hadd qabel jiffirmah, izda dan kien irrisponda fin-negattiv, u ffirma l-ftehim datat 30 ta' Lulju 2013. Insistiet li dak il-kuntratt kien wiehed gdid. Missierha miet xi tlettax-il sena ilu, mentri zithom May Zerafa, ghadha hajja. Spjegat li meta miet missierha, hi u r-rikorrenti wirtu sehmu minn dan il-post, u fir-rigward tar-rimanenti nofs indiviz, dan ghadda ghandhom b'donazzjoni minghand zithom. Spjegat li meta sar il-ftehim fl-2013, hi u hutha ma kienux ghadhom proprjetarji tal-post kollu, u zithom iffirmat maghhom. Spjegat li l-intimat kien mizzewweg meta sar l-ewwel kuntratt ta' kera. Spjegat li kien mizzewweg meta ghamel il-kuntratt ma' missierha. Spjegat li l-intimat kellu dar ohra, izda missierha ma kienx jaf b'dan.

Permezz ta' affidavit, **Joanna Roberston** kompliet ix-xhieda taghha fejn qalet li originarjament, dan il-fond kien mikri lil Giuseppe Cuschieri (li jigi missier l-intimat). L-intimat u martu zzewwgu fil-5 ta' Dicembru 1992. Spjega li dan kellu dar matrimonjali li kienet inxtrat fid-data tas-26 ta' Lulju 2002. L-inkwilin orginali miet fl-2005, u f'dik is-sena, giet imhejjija skrittura privata bejn l-intimat u martu, u Salvatore Murgo u Carmela sive May Zerafa. Kompliet tghid li meta l-intimat ma baqax ma' martu, l-intimat xtaq jittermina l-kuntratt sabiex jakkwista t-titolu ghalih biss ad eskluzjoni ta' martu, u ghalhekk xtaq ihejji kuntratt gdid. Ghalhekk kien sar l-kuntratt tat-30 ta' Lulju 2013. Spjegat li hija kienet talbet lill-intimat sabiex jaghzel avukat ta' fiducja tieghu sabiex jaghmel abbozz, izda hu wiegeb li ghalih ma taghmillux differenza ghand liema avukat imur. Kien ghalhekk li nkarigat lill-Avukat Rachel Tua.

Ikkonfermat li l-intimat kien mar ghand l-avukata sabiex jiddiskuti t-termini tal-kuntratt. Spjegat li huwa qabel ma' kull klawsola, u kif ukoll Dr Tua ssuggerietlu jkellem avukat biex jiehu parir qabel jiffirma, izda huwa ried jiffirma. Qalet li Dr Tua spjegat il-klawsoli kollha li kien hemm, u spjegat b'mod car li dan il-kuntratt kien ser jissostitwixxi kull kuntratt li seta' sar qabel. Spjegat li l-intimat kien fehem, u Dr Tua kienet staqsietu jekk kellux xi mistoqsijiet, izda huwa kien qal li fehem kollox u li kien kuntent b'dan il-kuntratt il-gdid.

**Patricia Formosa** ikkonfermat il-kontenut tal-affidavit ta' Joanne Robertson.

**Anne Marie Mifsud** xehdet li hija qed tikkonferma l-kontenut tal-affidavits ta' hutha.

**Reginald Cuschieri** xehed li ilu joqghod f'dan il-post ghal 55 sena, minn mindu kellu sitt snin. Meta kien ghadu tifel, il-kera kienet tghajjat lil missieru, Joseph Cuschieri. Spjega li missieru miet fl-2004, mentri ommu mietet fl-2002. Imbaghad fl-2005, huwa kien mar ghand sidien il-post, Saviour u Mary Farrugia, fejn talabhom li l-kera tinqaleb fuqu. Spjega li l-kera waqghet fuqu, u fl-2012, huwa ssepara minn mal-mara, u l-avukata tieghu qaltlu li la nfired, huwa ried jghid lis-sidien b'dak li gara. Spjega li kienu s-sidien li qalulu li ser jaghmlu kuntratt gdid wara li nfurmahom bis-separazzjoni. Qal li huwa accetta li jsir kuntratt gdid fuqu, u ma jista' jidhol hadd. Spjega li huwa kien semmilhom li x'aktarx, it-tifla l-kbira tieghu kienet ser tigi toqghod mieghu, izda huma ma kienu qalulu xejn.

Spjega li l-kuntratt sar sabiex il-mara tieghu, ma tersaqx 'l hemm. Huwa kkonferma li l-ftehim li ffirma huwa dak a fol 13 u 14. Ikkonferma li dan il-kuntratt gie moqri lilu minn Dr Tua. Qal li huwa mhux bniedem ta' skola, imma bniedem tax-xoghol, u huwa qatt ma kellu xi jghid mas-sidien, bil-konsegwenza li afdahom. Spjega li hadd ma qallu li hemm paragrafu li s-sidien setghu jaqbdu u jbiddlu l-kuntratt, u jkeccuh 'il barra. Spjega li dawn ma tawhx cans imur ghand avukat iehor.

In kontroezami, huwa kkonferma li kien jghix go dan il-post flimkien ma' martu u uliedu, wkoll twieldu hemm. Il-kuntratt ta' lokazzjoni li sar fl-2005 kien iffirmat minn martu wkoll. Sostna li kienu s-sidien li qalulu li jrid isir kuntratt gdid u accetta. Qal li accetta ghax ried jipproteggi lilhom, u ma riedx li l-mara tieghu tigi tghix mieghu aktar. Qal li huwa qatt ma kellu xi jghid mas-sidien. Qal li kien jaf li sejjer biex isir il-kuntratt il-gdid. Ikkonferma li kellu avukat li haditlu hsieb is-separazzjoni. Sostna li huwa ma talabx kopja tal-abbozz qabel iffirmah biex jurih lil xi avukat iehor, ghaliex kellu fiducja fis-sidien. Sostna li l-kuntratt inqara, imma ma giex spjegat lilu. Qal li huwa ma ndenjax ruhu jistaqsi dwar fejn ma fehemx. Qal li huwa accetta li qed jiffirma kuntratt gdid, bl-eskluzjoni ta' martu, u li l-kuntratt l-iehor, ma kienx ser japplika izjed.

**Ikkunsidra**

Il-Bord iqies li ghalkemm ir-rikorrenti kienu talbu li din il-kawza tinstema' bil-procedura sommarja specjali, ravvizata fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord kif diversament ippresedut, ma kienx tratta dan il-kaz bil-mod delinjat fl-Artikolu 16A, fis-sens li fl-ewwel seduta tat-22 ta' Ottubru 2018, il-kawza giet differita ghal provi tar-rikorrenti, u precedentement ghal dik is-seduta, u cioè fit-18 ta' Settembru 2018, giet ipprezentata risposta mill-intimat, li fuqha kien gie ffirmat visto mill-avukat tal-istess rikorrenti.

Il-kawza kompliet tinstema' bhala kawza normali u mhux in linea ma' dak stipulat fl-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hadd mill-partijiet qatt ma semma xejn dwar dan il-fatt, u ghalhekk il-Bord sejjer jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti.

**Ikkunsidra:**

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat sostna li l-iskrittura maghmula fit-30 ta' Lulju 2013, hija nulla a tenur tal-Artikolu 1233(1) ( e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jaqra li "*Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament,tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità (e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba'.*" L-intimat ma spjegax ghalfejn qed isostni li dak previst mill-Artikolu 1233(1) ( e) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, allegatament ma giex sodisfatt. Ghal kuntrarju, giet ezebita fil-mori ta' din il-kawza, kopja ta' din l-iskrittura li saret, bhala Dok RT1.

Ghalhekk din l-eccezzjoni sejra tigi michuda.

**Ikkunsidra:**

Gie argumentat li l-intimat ilu jirrissjedi fil-fond bl-indirizz bin-numru, 28 Triq il-Gnien, Gzira, ghal madwar erbghin sena, u ghalhekk din il-kirja hija wahda protetta. Irrizulta mix-xhieda prodotta, li originarjament, dan il-fond kien mikri lil Giuseppe Cuschieri (li jigi missier l-intimat). Imbaghad meta miet l-inkwilin originali fl-2005, saret skrittura privata bejn l-intimat u martu, u missier ir-rikorrenti, Salvatore Murgo, u z-zija tar-rikorrenti, Carmela sive May Zerafa. Dan il-ftehim gie ezebit bhala Dok JR 1. Ghalkemm ma jirrizultax meta gie ffirmat, fih hemm imnizzel illi din il-kera kienet qed issir ghall-perijodu ta' hames snin b'effett mill-1 ta' Gunju 2005, u prorogabbli ghal perjodi ohra ta' hames snin kull darba. Mal-iffirmar ta' din l-iskrittura, apparti li kellha tithallas il-kera ta' Lm 300 fis-sena, il-kerrejja kellhom

ihallsu ghal darba wahda biss, u in fatti hallsu s-somma ta' Lm 5000. F'din l-iskrittura ma hemm xejn imnizzel jew accennat, li kien hemm kirja ohra vigenti qabel fejn l-inkwilin kien missier l-intimat.

Sussegwentement, meta l-intimat issepara minn ma' martu, sar ftehim iehor, li huwa dak ezebit bhala Dok RT1, u datat 30 ta' Lulju 2013, fejn l-intimat biss gie moghti dan il-fond b'kera ghal perijodu ta' hames snin, b'effett mid-data ta' dan il-ftehim ta' lokazzjoni u prorogabbli ghal perijodi ohra ta' hames snin kull darba, bid-diskrezzjoni espressa u assoluta tas-sidien, u bi ftehim bejn il-partijiet kontraenti. F'dan il-ftehim, ma gie mnizzel l-ebda referenza ghall-fatt li din il-kirja kienet xi wahda protetta, jew li kienet ilha ghaddejja, hlief li gie mnizzel b'mod espress, li dan il-kuntratt jirrevoka kull kuntratt li seta' sar qabel, u li ghal kull buon fini, l-inkwilin huwa legalment separat minn martu, u hija ma ghandhiex x'taqsam mal-fond in kwistjoni, kif deltronde jistipula l-kuntratt ta' separazzjoni taghhom.

Da parti tieghu l-intimat qed isostni, li huwa qatt ma kellu raguni ghalfejn ma jafdax lir-rikorrenti, u ghalhekk iffirma l-iskrittura ta' kera minghajr ma' talab li jkun assistit minn avukat, u minghajr ma' nghata spjegazzjoni ta' dak li kien qed jiffirma. Gie argumentat li l-konvenut kellu kirja protetta, u dak li ried jaghmel permezz tal-iskrittura l-gdida, kienet biss li l-mara tieghu ma jkollha l-ebda dritt ta' abitazzjoni fil-fond wara li kien issepara minn maghha. L-intimat argumenta li, li kieku gie spjegat lilu x'kien qed jinkiteb, huwa ma kienx jiffirma dik l-iskrittura ta' 2013. Intqal wkoll li gialdarba l-kuntratt tal-2013 jikkontjeni klawsola fih li permezz tieghu, l-intimat jitlef il-protezzjoni, la darba huwa kien wera l-fiducja fil-konsulent legali li kienet qed taqra l-istess ftehim, kienet fi dmir li tispjegalu x'inhuma l-konsegwenzi ta' dik il-klawsola.

Dan il-Bord iqies li dan il-ftehim iffirmat fit-30 ta' Lulju 2013, jissodisfa r-rekwiziti elenkati fl-Artikolu 1531A tal-Kap 16 tal-Ligjiet ta' Malta, fis-sens li huwa ftehim bil-miktub dwar kirja ta' dar għall-abitazzjoni, fejn hemm imnizzel (a) l-fond li ser jinkera, u cioè l-fond bl-indirizz, 28, Triq il-Gnien, Gzira, (b) l-użu miftiehem, u cioè uzu bhala dar ta' abitazzjoni u l-ebda skop iehor; (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera, u cioè ghall-perjodu ta' hames snin b'effett mid-data ta' dan il-ftehim ta' lokazzjoni; (d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif, u cioè li l-perijodu tal-kirja huwa prorogabbli ghal perjodi ohra ta' hames snin kull darba bid-diskrezzjoni espressa u assoluta tas-sidien, u bi ftehim bejn il-partijiet kontraenti u (e) kif ukoll l-ammont ta' kera u cioè kera ta' €700 fis-sena, u l-mod kif dan għandu jitħallas, u cioè fis-sena pagabbli sena bil-quddiem, b'dana li l-kera joghla b'ghaxra fil-mija fuq il-kera kurrenti.

Il-kwistjoni li qajjem l-intimat fit-tieni eccezzjoni tieghu hija, li huwa ilu jirrissjedi fil-fond b'kirja protetta bil-ligi, u fit-tielet eccezzjoni tieghu, li l-iskrittura tal-2013, kienet biss attentat da parti tas-sidien li jaghmlu ftehim gdid bi skadenza, meta kienu jafu li huwa ma jafx jaqra u jikteb, bil-konsegwenza li tali skrittura hija wahda nulla.

F'kaz li dak li qed jallega li sehh il-konvenut huwa, li l-kunsens tieghu fuq din l-iskrittura gie moghti in vista ta' xi ghemil doluz tar-rikorrenti, il-Bord iqis li kif inghad fis-sentenza "**Godfrey Aquilina noe vs Vincent Borg et"** , deciza mill-Prim' Awla fl-10 ta` Marzu 1997, (Vol.LXXXI.iii.44), "*il-kuntratti u konsegwentement l-obbligazzjonijiet naxxenti minnhom, jistghu jigu rexissi jekk jonqos xi wiehed jew izjed mill-elementi essenzjali mehtiega ghall-validita` ta` kuntratt u cioe` kapacita`, kunsens, oggett u kawza lecita."*

Illi ghalhekk il-kunsens tal-persuna li tassumi l-obbligazzjoni huwa element essenzjali ghall-ezistenza tal-istess obbligazzjoni. Illi skond l-Artikolu 974 tal-Kap 16: *"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza jew b`ghemil doluz, ma jkunx jiswa."* L-artikolu 981(1) tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> *"L-eghmil doluz huwa motiv ta` nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta."*

Kif spjegat mill-Qorti tal-Appelli Kummercjali, fl-4 ta` Gunju 1910, fid-decizjoni fl-ismijiet, **G.Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici**, sabiex tirnexxi azzjoni dwar qerq, jehtieg li jigi ppruvat li jkun gie ezercitat ghemil ta` tali natura li jqarraq anki b`persuna li tkun hadet il-pariri taghha u mxiet b`certa kawtela:

> *"…e` mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele estate dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne` protezione ne` difesa `Leges vigilantibus prosunt` imperocche` se cosi non fosse, la stessa mala fede trarebbe profitto dalla facilita` di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall`obbligo di rispettare I patti che sarebbero I piu` legittimi…..Se non e` stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall` onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo` ascoltare la voce di colui che non puo` la slealta` altrui senza gettare sopra se` stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatible fiducia poteva molto facilmente essere istruita."*

Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-3 ta` Dicembru 1919, fl-ismijiet **Innocenzo Galea vs. M. Zammit,** gew insenjati l-principji kardinali fir-rigward tad-dolo f`materja civili. Dawn kienu s-segwenti:

> *"(1) il mantenimento dei contratti e` di interesse generale purche` e` principio di ordine pubblico; siffatto considerazjoni*

*impone che nelle cause d`impugnazione di contratti per vizio di consenso si procede con massima circospezione perche`non si abbia ad annulare un`atto che dovrebbe rimanere in vigore;*
*(2) I principi che regolano il dolo si devono applicare con maggior rigore quando trattasi di un atto a titolo gratuito che quando trattasi di un contratto a titolo onoroso;*
*(3) a provare il dolo bastano gli indizi e le congetture purche`siano gravi e concordanti, si da generare la convinzione che la liberalita`o il contratto impugnato e`stato l`effetto di raggiri usati dall`altra parte o da terzi."*

Ghalhekk, sabiex kuntratt jew ftehim jigi vizzjat abbazi ta` qerq, jehtieg mhux biss li jigi ppruvat il-qerq, izda wkoll li dan kien determinanti fuq il-volonta` tal-parti li tkun qed tigi mqarrqa (`causam dans contractui`). Fis-sentenza fl-ismijiet, **<u>Terese Galea vs Salvatore Bonnici</u>**, riportata f` Vol X pagna 592, gie osservat li: *"I raggiri usati da uno dei contraente sono stati tali che senza di essi l`altra parte non avrebbe contratto."* Fi kliem iehor, l-ingann irid ikun il-kawza determinanti li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju (**<u>Alice Cassar Torreggiani vs Albert R. Manche,</u>** Appell Civili, 17 ta` Marzu 1958).

F` **<u>Mifsud noe vs Tanti,</u>** deciza fl-4 ta` Frar 1965, il-Prim' Awla kkonfermat li biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju, ma jaghrafx li jkun gie mqarraq, u jkun ghemil li jmur lil hinn minn ftahir ezagerat, dwar xi kwalità tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, ma kienx jidhol fin-negozju in kwistjoni. Illi skont is-sentenza "**<u>N. Dimech vs Nobbli Markiz N. Zimmermann Barbaro et"</u>** ,(A. K. 7 ta` Dicembru 1935 – Vol.XXIX.ii.832), mhux kwalunkwe ingann ta` kontrajent wiehed ghad-dannu tal-iehor, jammonta ghad-dolo rikjest mill-ligi bhala motiv ghall-annullabilità ta` kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontrajent ingannat, il-kuxjenza ta` dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu; u tali wkoll li minghajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jipproduci l-izball, u dana jrid ikun invincibbli.

In oltre, trid tigi ppruvata l-ezistenza ta`element specifiku kostitwit mill-ingann uzat. F` **<u>Giovanni Farrugia Gay vs Emanuele Farrugia Gay,</u>** deciza fit-3 ta` Mejju 1921, dan il-principju gie kkonfermat:

> *"A costiture I raggiri non basterebbe il fatto di un predominio acqistato ed esercitato da una persona sull`altra per indurla al contratto, ma occorse un`elmento specifico costituito dale false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolanti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa intelligenza dell`altro contraente."*

Barra minn hekk, skont l-Artikolu 981(2) tal-Kap 16, id-*dolo* jew frodi ma huwa qatt prezunt, izda jrid jigi ppruvat minn min jallegah. F` **<u>Joseph Mifsud nomine vs</u>**

**Paul Tanti,** deciza fl-4 ta` Frar 1965; **Josephine mart Francis Galea vs Perit Walter Caruana Montaldo,** deciza fis-16 ta` Dicembru 1970, u **Barbara vs Schembri,** deciza mill-Prim` Awla fis-16 ta` Gunju 1955, gie enfassizat li trid issir il-prova li parti wahda uzat `*scienter*` raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi.

Fid-decizjoni moghtija fl-4 ta` Marzu 2004, fl-ismijiet **P.L. Joseph Zammit noe et vs Joseph Fenech et,** din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta, sostniet li l-qerq ma jistax jigi allegat, meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikultà zejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex f`kaz bhal dan, ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuza facli, biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna, li allegatament uzat il-qerq. F`din l-istess sentenza, saret referenza ghal kawza, fl-ismijiet, **"Piscopo vs Filletti"**, deciza fis-16 ta` Gunju, 2003, fejn intqal li:

> *"Naturalment kif jghid il-Baudry, "nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu` o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu` o meno facile ingannarla"; Dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta` kontraent wiehed ghad-dannu ta` l-iehor jammonta ghaddolo rikjest mil-ligi;.....Ma jistax jigi allegat frodi meta l-fatti kienu facilment accertabbli; ikun tassew facli kieku kellu jigi acettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parti ta` wiehed mill-kontraenti, l-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkjuz.".*

Illi inoltre fis-sentenza **"E. Sciberras vs Nobbli N. Zimmermann Barbaro"** (A.K. 13 ta` Frar 1946, – Vol,XXXIIC.ii.223), il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

> *"Illi, kif josserva l-Baudrey, l-annullabilita` ta` kuntratt bazata fuq ghemil doluz tissuponi wkoll l-izball li waqa` fih il-kontraent li jaghmel l-istanza ta` l-annullament minhabba l-ghemil doluz ta` l-iehor; imma b`din id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se` indipendentement millghemil doluz, hemm bzonn li jaqa` fuq is-sustanza talhaga, invece l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa` fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem `...... il dolo e` sufficiente anche quando l`errore che dal medesimo risulta non e` sostanziale". "Illi kif josserva l-Laurent (loc.cit.para 524) `ogni vizio del consenso e` individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l`influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull`animo di lui...`.L-*

*istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no.37,pag.571, u l-Baudrey, loc.cit.para.103, bil-kliem:- `Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu`o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu`o meno facile ingannarla`."*

Illi r-ricerka jekk l-ghemil doluz kienx kif ghall-finijiet ta` din l-azzjoni, hemm bzonn li jkun, jigifieri determinanti, hija wahda ta` fatt, li ghandha tigi meqjusa fic-cirkustanzi partikolari ta` kull kaz. Il-maggor parti ta` dawn il-principji, gew ilkoll kkwotati fis-sentenza tal-Prim` Awla tal-14 ta` Ottubru, 2004, Citazzjoni Numru. 604/2002/1, fl-ismijiet **Transcontinental Properties Limited Vs European School of English Limited .** In oltre, il-Prim' Awla, fil-kawza deciza fit-28 ta` Lulju, 2004, Citazzjoni Numru. 1198/2000/1, fl-ismijiet, **George u Miriam konjugi Portelli vs Ivan John Felie,** spjegat:

*Illi l-ligi tghid li l-kunsens moghti bi żball jew mehud bi vjolenza jew b`ghamil doluż ma jkunx jiswa.*
*Kuntratt maghmul minn xi parti b`kunsens hekk moghti ma jkunx jiswa lanqas, ghaliex il-kunsens huwa wiehed mill-erba` htigiet ewlenin ta` kull kuntratt li jiswa.*
*…Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f`kuntratt u jhassar is-siwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu meżżi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (c) b`mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali meżżi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. (Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations, pa. 272).*

*Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta` dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghamil li jmur lil hinn minn ftahir eżagerat dwar xi kwalita` tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni (P.A. 4.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet Mifsud noe vs Tanti (Kollez. Vol: XLIX.ii.722).*

*Fil-każ tal-qerq, ghall-kuntrarju ta` dak li jigri fil-vjolenza (bhala kawża ta` nullita` tal-kunsens), is-sehem ta` terza persuna ma jkunx biżżejjed biex ixejjen is-siwi ta` kuntratt fejn il-kunsens ta` persuna jkun gie mehud b`qerq. Dan il-principju wkoll johrog mil-ligi.*

*Illi peress li l-ghamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jigi allegat li l-kunsens ta` xi parti kien milqut minn vizzju, l-piz tal-prova ta` fatt bhal dan jaqa` fuq min iqanqal allegazzjoni bhal din ( P.A. 16.6.1955 fil-kawża fl-ismijiet Barbara vs Schembri (Kollez. Vol: XXXIX.ii.699).*

*Fil-każ preżenti, dan il-piż jaqa` fuq l-imharrek rikonvenjent; Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta` żejda mill-parti li tallega lqerq, ghaliex f`każ bhal dan ix-xilja ta` qerq ma tkunx ghajr skuża facli biex wiehed jahrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq (P.A. TM 4.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet P.L. Joseph Żammit noe et vs Joseph Fenech et).*

*Fuq kollox, ghall-kuntrarju ta` dak li huwa mehtieg meta jigi allegat l-iżball, fil-każ tal-qerq l-effett tal-ghamil doluż ma hemmx bżonn li jaqa` fuq is-sustanza tal-oggett tan-negozju li jkun (P.A. RCP 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Vella et vs Nażżareno Farrugia et). "*

Tal-istess portata kienet id-decizjoni moghtija mill-Prim' Awla, fl-20 ta` Marzu, 2003, Citazzjoni Numru. 328/1993/1, fl-ismijiet, **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul:**

*"L-azzjoni attrici hi bazata fuq l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili li tiddisponi li, "Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa`, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggettt ghar-rexxissjoni". L-artikolu 966(b) tal-istess Kodici Civili jghid li l-kunsens ta` dak illi jobbliga ruhu huwa wiehed mir-rekwiziti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, u dan ilkunsens jigi newtralizzat f`kaz li jkun vizjat b`qerq.*
*L-artikolu 981 tal-Kodici Civili jiddisponi, fil-fatt, li*
*"L-eghmil doluz huwa motiv ta` nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienetx tikkuntratta".*
*Is-subartikolu (2) ta` dan l-artikolu jiddisponi, imbaghad, li l-eghmil dolus ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat. L-elementi tad-dolus huma ben definiti fil-gurisprudenza u fid-duttrina.*
*Biex ikun hemm id-dolo jridu jikonkorru erba` elementi, li huma (a) l-intenzjoni li jqarraq da parti tal-parti l-ohra; (b) l-eghmil doluz irid ikun gravi; (c) id-dolo trid tkun determinanti biex gie iffirmat il-kuntratt; u (d) id-dolo irid ikun sehh bill-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra.*

*Dwar l-ewwel element, jehtieg li l-frodi jigi dejjem pruvat, u frodi "in re ipsa", li kien accettat fid-dritt Ruman, m`ghadux aktar parti mis-sistema taghna. Il-frodi tista` tigi pruvata bi kwalunkwe mezz li tippermetti l-ligi, izda dik il-prova trid tirrizulta b`mod car u cert, u ma tistax tigi prezunta. It-tieni element irid li min ikun vittma ta` frodi juri li l-ingann uzat kien ta` certu gravita`. Il-ligi trid tipprotegi l-kunsens ta` dak li jkun, pero`, ma tridx lanqas tasal li thassar kuntratt b`rizultat ta` kredulita` zejda da parti*

*tal-vittma (ara Giorgi, "Teoria Delle Obbligazzione", Vol. IV pagna 127). Certi suggerimenti, insistenzi u attenzjoni zejda da parti ta` dak li jkun irid jikkuntratta, ghalkemm mhux inkoraggjati, huma accettati, u wiehed ghandu joqghod hu attent li ma jaqax vittma ghal dawn it-tricks.*

*Il-gurista Ricci ("Istituzioni di Diritto Civile"), jghid li l-maneggi wzati "deve consistere in quelle arti, maneggi o manovre che escono fuori dalla cerchia delle astuzie solite ad usarsi da tutti i contraenti". Ir-ragiri wzati ghandhom ikunu ta` certa gravita u certi inazzetezzi ma jwasslux ghat-thassir tal-kuntratt (ara "Elaida vs FXB Ltd", deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-7 ta` Dicembru, 1998). ……Interessanti l-kawza fl-ismijiet "Cauchi vs Borg et" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-11 ta` Gunju, 1992. Dik kienet kawza bil-fatti jixbhu ftit il-fatti ta` din il-kawza. L-inkwilina ta` post f`tas-Sliema, avvicinat lis-sid u qaltlu li jekk hu ma jaccettax li bieghla l-post bil-prezz ta` Lm2,500, hi kienet mhux biss ser idahhal lin-neputija toqghod maghha (bil-konsegwenza li din, wara l-mewt talinkwilina, tiret il-lokazzjoni), izda kienet se tfittxu biex jghamlilha certi tiswijiet fil-fond. Is-sid meta sema` dan, u fid-dawl tal-fatt li l-kera kienet ta Lm28 fis-sena biss, accetta li jittrasferilha l-fond bill-prezz li riedet. Wara sar jaf, mhux biss li n-neptuija ma kellhiex hsieb u ma riedetx tmur toqghod maz-zija, izda li l-inkwilina riedet tixtri l-post biex tbieghu bi qliegh, kif fil-fatt ghamlet tlett ijiem wara li kienet xtratu minghand is-sid. Is-sid talab li jirrexxindi lbejgh ghax qal li kien gie ingannat. L-Onorabbli Qorti talAppell, pero`, ma accettatx it-talba tieghu fuq l-argument li l-maneggi li uzat l-inkwilina ma kienux gravi bizzejjed, u s-sid kien naïve izzejjed meta accetta kull ma qaltlu linkwilina."*

Fl-istess sens, fil-kawza, "**<u>Alice Cassar Torregiani vs A.R.Manche`",</u>** deciza mill-Qorti tal-Appelli Kummercjali tas-17 ta` Marzu 1958, (Vol.XLIIA. i.126), gie konkluz illi f`kazijiet bhal dawn, l-inganni jridu jkunu ta` natura li jistghu jaghmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeccedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; ghalhekk wiehed ma jistax, fil-konsiderazzjoni taghhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni taghhom, huwa mehtieg li wiehed jara c-cirkustanzi kollha li fihom gie konkjuz in-negozju. Mill-banda l-ohra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, s-semplici tifhir tal-oggett u l-ezagerazzjoni tal-valur intinseku tieghu, wehedhom, ordinarjament mhumiex hlief is-solita xorta ta` inkoreggiment li fin-negozju huwa tollerat bhala "dolus bonus", biex dak li jkun, ikompli jsahhah il-volontà tal-parti l-ohra biex tikkonkludi l-ftehim. Izda l-istess Qorti kompliet, li huwa veru li l-kumpratur seta` jaghmel l-indagnijiet opportuni biex jitkixxef, jekk dak li jkun qallu l-venditur, kienx minnu; imma jekk ic-cirkustanzi huma tali li x-xerrej ma kellux ragunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa` li kien il-kawza determinanti tal-bejgh, u kwindi huwa motiv ta` annullament tal-bejgh ta` dak l-oggett.

In oltre, marbut ma' din l-allegazzjoni ta' qerq da parti tar-rikorrenti, hemm ukoll l-argument tal-intimat, li dan l-ftehim ma sarx bil-bona fidi tar-rikorrenti, ghaliex dawn kienu jafu li l-intimat kien qed jiddependi fuq dak li kienu qed jghidulu, peress li huwa la jaf jaqra, u lanqas jikteb.

Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni ta` Gurisdizzjoni Generali spjegat fis-sentenza taghha tal-11 ta` Frar 2015, fl-ismijiet **A&A Properties Limited –vs- Monsinjur Joseph Dalmas et,** qalet x` jammonta ghal *dolo* u *mala fede* li ghandha tigi ppruvata biex ikun hemm tali vizzju tal-kunsens li:

> *"[…] id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta` wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta` qerq (raggiri) biex tiddevija r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball (`errore`). Infatti, ikkunsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkunsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga` tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f`dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annullament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita`"* (**Reverendu Don Francesco Zammit et vs Avukat Dr Anthony Farrugia et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta` Marzu 1967).

F`dan ir-rigward, issir referenza ghas-sentenza **Michael Gatt et vs Joseph Portelli,** deciza mill-Qorti tal-Appelli Inferjuri, fid-9 ta` Lulju 2008, fejn il-Qorti qalet hekk:

> *il-buona fede, oggettivament konsiderata, tenukleja l-kriterju ta` valutazzjoni ta` mgieba determinata u, aktar minn hekk, isservi ta` strument ta` kontroll tar-ragonevolezza, o meno, tal-pretensjoni. F`sens wiesgha, kif anke dimostrat minn certi disposizzjonijiet fil-Kodici Civili taghna (ara, ad ezempju, Artikolu 993), ir-rilevanza taghha hi dik tas-solidarjeta` socjali li timponi fuq kull parti f`rapport kontrattwali d-dmir li jagixxi b`mod li jippreserva l-interessi tal-kontraenti l-iehor ….*
>
> *"Il-`bwona fede` ma ghandhiex biss valur merament teoriku. Din, anzi, ghandha, f`sens oggettiv, tkun intiza bhala regola komportamentali ta` ragonevolezza u, fuq kollox, ta` lealta u ta` korrettezza. B`mod generali tikkostitwixxi principju etiku guridiku fl-ezercizzju tad-drittijiet. Hekk kif ezemplarment espress fl-Artikolu 2 tal- Kodici Civili Svizzeru, "kull wiehed fl-ezercizzju tad-drittijiet proprji u fl-adempiment ta` l-obbligazzjonijiet tieghu ghandu jgib ruhu bil-bwona fede". Espress f`dawn ittermini l-principju tal-bwona fede jimponi limitu fl-ezercizzju tad-drittijiet. Dan kemm ghaliex ghall-pretendent tad-dritt f`rapport ma` haddiehor il-bwona fede tirraprezenta l-metru ta` mgieba, kif ukoll hi kejl siewi ta` valutazzjoni mill-gudikant."*

Madanakollu, il-Bord jirribadixxi li jrid jigi meqjus jekk eccezzjoni bhal dik imqajjma mill-intimat, fis-sens li l-iskrittura hija nulla ghax kien hemm vizzju fil-kunsens tieghu, tistax tigi mressqa b'semplici eccezzjoni. Is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, fis-27 ta`Gunju 2008, fl-ismijiet **Alfred Scicluna fil-kwalita` tieghu ta`Chairman u ghan-nom ta`Payzone Cooperative Limited v. Citadel Insurance p.l.c.,** trattat appell dwar jekk eccezzjoni ta' din in-natura, setghetx tinghata bhala eccezzjoni, jew kellhiex titressaq permezz ta`kawza. L-ewwel Qorti kkwotat l-kawza fl-ismijiet, **Busuttil vs Taliana,** kif ukoll il-kawza **Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lamb,** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, fil-15 ta`Dicembru 1995, fejn il-Qorti ordnat is-soprasessjoni tal-kawza sabiex il-konvenuta, tiddeduci quddiem il-Qorti kompetenti, l-azzjoni relattiva ghall-annullament tal-att imsemmi, ghax hasset li: *"hija gurisprudenza kostanti, li meta l-kwistjoni hija ta`nullita`, il-konvenut jista`f'kawza jaghtiha b`eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta`annullabilita` ma tistax tingieb`il quddiem hlief b`azzjoni ad hoc.*" Ara f`dan is-sens, **Vassallo vs Caruana Montalto** 23/10/01, Prim Awla; **Tabone vs Mifsud,** 15/02/54, Appell Civili Superjuri; u Vol VII p849; Vol XVI PII pt 2; Vol XXVII PII p262; Vol XLIX PII p826.

L-ewwel Qorti rreferiet wkoll ghad-distinzjoni li ghamlet il-Qorti tal-Appell fit-8 ta`Marzu 1948, fil-kawza, **Falzon vs Buhagiar,** fejn irriteniet li dwar nullità assoluta, ma hemmx bzonn ta`azzjoni appozita, izda l-Qorti tista`tezamina l-kuntratt, anke jekk dan gie sollevat b`eccezzjoni, waqt li fil-kaz tan-nullità relattiva (a distinzjoni tan-nullità assoluta jew inezistenza) hija necessarja azzjoni appozita biex l-att jigi annullat. Ara wkoll **Higgins vs Galea**, Prim Awla 13/06/97, u **Dr. Ganado vs Dr. Mifsud Bonnici,** Qorti tal-Appell 04/06/84. Iddecidiet li tali eccezzjoni, kellha tinghata permezz ta`azzjoni, u tat zmien sabiex tinfetah il-kawza opportuna. Minn din id-decizjoni, sar appell. Il-Qorti tal-Appell spjegat:

> *Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-materja billi jidher li hemm divergenza sostanzjali bejn dak li qed jigi sottomess mis-socjeta` appellanti u dak li qed jigi ribattut mis-socjeta` attrici appellata.*
>
> *Issa, bhala regola generali insibu li l-Artikolu 1226 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta`Malta jiddisponi li "L-eccezzjoni ta`nullita` 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-nullita`. Biss din ir-regola tapplika biss fil-kazi*

*ta` nullita` 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 minnies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni." Tali kuntratt ikun jiswa kemm-il darba jkunu sodisfatti r-rekwiziti essenzjali u cioe` 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-nullita` tista` tigi promossa "per via di eccezione" a tenur ta` l-Artikolu 1226 hawn fuq imsemmi.*

Kawza relevanti hija dik moghtija mill-Prim' Awla, fit-28 ta` Frar, 2006, fl-ismijiet, **Robert Forace vs Edwin Bonello,** fejn intqal:

*Il-konvenuta allega li l-istess kuntratt ta` lokazzjoni hu null minhabba vizzju tal-kunsens u frodi (li hi, pero`, gia wahda mill-"vizzji tal-kunsens" kontemplati fil-ligi u invokati b`mod generiku mill-konvenut). Il-konvenut, kwindi, qed jinvoka l-artikolu 1212 tal-Kodici Civili li jiddisponi li "kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa (u l-kunsens hu wiehed mirrekwiziti essenzjali sabiex kuntratt jiswa: artikolu 966(b) tal-Kodici Civili), jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni".*

*Il-vizzju tal-kunsens ma jwassalx ghan-nullita` tal-kuntratt, izda ghall-annulabilita` tieghu, u l-ftehim jitqies validu sakemm ma jigix rexxiss mill-Qorti. It-talba ghar-rexxissjoni ta` ftehim mhux miftuha lill-kulhadd, izda tista` issir biss minn dik il-parti li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat. (**"Pizzuto vs Schembri",** deciza minn din il-Qorti fis-27 ta` Settembru, 2002).*

*Il-gurista Giorgi ("Obbligazioni" Vol. VIII pag. 146) jghid li "L`azzione rescissaria e` il mezzo giuridico concesso al contraente, che si obbligo` invalidamente e fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregeudicievoli dell`assunta obbligazzione invalido, ottenendone l`annullamento".*

*L-azzjoni ta` rexxissjoni hi, pero`, "azzjoni" u mhux lecitu li r-rexxissjoni ta` kuntratt minhabba vizzju ta` kunsens titqajjem per via di eccezzione. Ghar-rigward tal-kunsens moghti bi zball jew estort bil-vjolenza jew*

*prokurat b`qerq, il-ligi tghid li "ma jkunx jiswa" u ma tghidx illi "jkun null" (artikolu 974 tal-Kodici Civili), u talba ghall-annullament tal-ftehim a bazi ta` vizzju ta` kunsens tehtieg azzjoni ad hoc.*

*Dan qalitu car u tond l-Onorabbli Qorti tal-Appell filkawza "**Ganado vs Mifsud Bonnici"**, deciza fl-4 ta` Mejju, 1984, meta ntqal li:*

*"Ma` dan jista` jigi ribadit ukoll dak li dejjem gie ritenut minn dawn il-Qrati u cioe` li wiehed ghandu jiddistingwi bejn dik li hi nullita` assoluta u nullita` ipso iure u dik li hi annullabilita` u hu saput li trattandosi ta` annullabilita` bhalma hu evidentement il-kaz prezenti l-istess ma tistax tigi ssollevata per via di eccezzjoni izda b`istanza separata".*

*Dan l-ahhar, dan il-punt rega` gie diskuss minn din il-Qorti (allura presjeduta mill-Onor. Imhallef Philip Sciberras) filkawza "**Gera di Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni"**, deciza fis-27 ta` Jannar, 2003, li, wara ezami okkurat tal-gurisprudenza in materja, ikkonkludiet illi "meta att irid jigi attakkat, annullat jew mhassar, trid issir kawza ad hoc u mhux sollevata per via di eccezzione".*

*Din il-Qorti, ghalhekk, hija prekluza li tittrata l-kwistjoni tal-annullabilita` tal-kuntratt sollevata mill-konvenut u dan peress li tali materja tista` tigi diskussa biss f`kawza ad hoc li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat.*

Fil-kawza fl-ismijiet, **Victor Denaro et vs Msida Red Stars Amateur Football Club et,** deciza mill-Prim' Awla fl-24 ta` Novembru 2016, l-intimati kkontendew permezz tar-raba` eccezzjoni, in-nullità tal-koncessjoni enfitewtika, stante li din kienet biss iffirmata minn Anthony Arpa, li deher bhala segretarju, meta r-rapprezentanza guridika tal-club hija vestita konguntament fil-President, Segretarju u Kaxxier tal-istess club. Ladarba qed titqajjem in-nullità tal-koncessjoni enfitewtika, per via di eccezione, kemm fir-raba` u l-hames eccezzjoni, il-Qorti ezaminat din il-materja u qalet:

*F`din il-materja l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta` rexxissjoni ta` kuntratt (annullabilita`) u dawk ghad-dikjarazzjoni ta` nullita` assoluta; u tinsenja li l-artikolu 1224 ma japplikax ghallkazijiet 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 talobbligazzjoni ("**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 lannullabilita` inghad li : "......meta l-kwistjoni hija ta` nullita`, l-konvenut f'kawza jista` jaghtiha b`eccezzjoni, imma jekk il-kwistjoni hija wahda ta` annullabilita`, ma tistax tingieb `il quddiem hlief b`azzjoni ad hoc." (Ara* ***Anthony Joseph Bajada vs Pauline Lamb*** *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 Rikors Nru: 1022/2015/LSO. 15 24 ta` Novembru 2016. raguni li ssemmi l-ligi dik l-annullabilita` 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` nullita` u annullabilita` fil-gurisprudenza nostrana f`dan ir-rigward. "Meta nullita` 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-nullita` u l-annullabilita` sostnew li meta n-nullita` 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.*

*Illi madanakollu l-gurisprudenza nostrana mhux dejjem kienet kostanti f`dan ir-rigward, ad ezempju fil-kaz fl-ismijiet l-****Av. Dottor Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Limited.*** *(P.A. deciza fit-30 ta` Jannar 2014) kien gie deciz li eccezzjoni ghan-nullita` tal-kuntratt tista` tinghata per via di eccezione. Il-Qorti irribadiet li:*

*"Dwar il-kwistjoni jekk nullita` ta` kuntratt tistax tigi sollevata per via di eccezzjoni jew le, hemm consensus fis-sentenzi li per ezempju meta n-nullita`*

*tkun ope legis l-eccezzjoni tista` tinghata. L-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili jipprovdi illi: "L-eccezzjoni tan-nullita` tista f` kull zmien tigi moghtija minn dak li jkun imharrek ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt filkazijiet li fihom hu innifsu seta` jagixxi ghar-rexissjoni.*

*Kif gia inghad xi sentenzi jiddistingwu bejn nullita` u annullabbilita` u din id-distinzjoni jaghmluha l-awturi Taljani. Din id-distinzjoni ghal hafna zmien giet segwita mill-Qrati taghna bhala gustifikazzjoni ghar-regola li meta n-nullita` ma tkunx espressament dikjarata mil-ligi izda tirrizulta biss wara esami serju tal-kaz allura tali kuntratt jista jigi annullat biss mill-Qorti permezz ta` azzjoni.*

*Hemm pero` gurisprudenza li ssostni li l-ligi taghna ma taghmel ebda distinzjoni tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta` ammissibilita` ad hoc anke jekk kif fuq accennat il-ligi tipprovdi f` certi kazi ghan nullita` relattiva ta` obligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista tigi sollevata biss minn persuna li l-ligi trid espressament tipprotegi.*

*Ikkunsidrata l-materja b` dan il-mod jidher li l-legislatur ghazel li jiddetermina liema kazijiet kien permess li tinghata l-eccezzjoni ta` nullita` u dana lil hinn mill-konsiderazzjoni ta` kuncetti pjuttost astratti. Eccezzjoni ta` nullita` li allura teskludi l-htiega ta` azzjoni ta` dikjarazzjoni ta` nullita` liema rimedju jibqa dejjem miftuh lill-parti interessata fejn iccirkostanzi hekk jiggustifikaw."*

*Hawnhekk giet abbraccjata it-teorija li una volta li l-konvenut jista` jagixxi ghan-nullita`, tali eccezzjoni tista` tinghata u ghalhekk hija ammissibbli. Ghalhekk, il-Qorti sostniet li eccezzjoni li kuntratt kien null ghax kien iffirmat minn persuna mhux awtorizzata kienet ammissibbli.*

*Illi distinzjoni ohra hija bejn att annullabbli u att inezistenti. L-awtur Baudry-Lacantineri, fit-Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile jiddeskrivi l-att inezistenti f` "quello che si concreta in fatto ma manca l`esistenza legale - e` una semplice parvenza d`atto." Ikompli "La distinzione fra contratti inesistenti e contratti annullabili e` capitale e conduce a conseguenze pratiche della massima importanza. L`annullamento d`un contratto non puo`verificarsi se non per effetto di una sentenza che lo pronunzi espressamente dietro domanda di colore cui la legge accorda l`azione di nullita. Non occorre invece rivolgersi al gudice per la dissoluzione di un contratto inesistente. Se il giudice interviene (e` cio puo` divenir necessario in caso di contestazione) ``ufficio suo deve pero` ridursi a constatare il fatto dell`inesistenza del contratto e a dedurne le conseguenze."*

Fid-dawl ta` din il-gurisprudenza, il-Bord hija tal-fehma, kondiviza minn Qrati ohra diversament komposti, illi hija prekluza li tittratta l-kwistjoni tal-annullabilità tal-ftehim sollevata mill-intimat. Din il-materja, fejn qed jigi allegat li l-kunsens kien vizzjat b`qerq u/jew b' xi mala fede da parti tar-rikorrenti, tista` tigi diskussa biss f`kawza ad hoc, li tressaq dik il-persuna li tallega li l-kunsens taghha kien vizzjat. Ghal dan il-Bord, tali eccezzjonijiet ta` vizzju fil-kunsens li jirrendu l-ftehim invalidu u ineffikaci fil-konfront tieghu, hija inammissibli. Dana iktar u iktar, stante li ma tressqet l-ebda prova li l-intimat ha xi azzjoni ulterjuri kontra r-rikorrenti, biex ikun dikjarazzjoni ta' nullità ta' din l-iskrittura.

Ghaldaqstant, dan il-Bord sejjer jghaddi biex jichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet imressqa f'dan ir-rigward mill-intimat.

In oltre u minghajr pregudizzju ghal dak li nghad, anke li kieku dan il-Bord kellu jqies l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat, kien hemm istanzi fejn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, cahad argumentazzjoni mressqa f'cirkostanzi simili, jekk mhux identici, ghal dawk li ghandu quddiemu dan il-Bord. In fatti, fis-sentenza moghtija fl-ismijiet, Dr Anthony P Farrugia et vs Anna Manicolo, deciza fil-21 ta' Mejju 2019, fejn f'dik il-kawza, l-intimata sahqet li l-iffirmar taghha tal-iskrittura tal-15 ta' Marzu 2008, saret in mala fede, stante li hija hasbet li kienet is-solita ricevuta. Dan tghidu billi hija sostniet li hija llitterata, u li r-rikorrent kien konsapevoli ta' dan. Il-Bord sostna li lil hinn mill-kwistjoni li l-kirja skadiet f'Ottubru 2007, iqis li dan l-argument, fi kwalunkwe kaz, ma setax javvalla t-tezi tal-intimata, peress li r-rikorrenti kien car fix-xhieda tieghu, li huwa qara l-iskrittura lill-intimata, u ladarba hija ssostni li ma tafx taqra u tikteb, messha hadet parir legali qabel ma ffirmat, u kif ukoll ghaliex ma jirrizultax li l-intimata bdiet xi procedimenti sabiex ikun hemm dikjarazzjoni dwar in-nullità tal-iskrittura li ffirmat biex tivvaka mill-fond, u li l-intimata tghid li ma tiswiex minhabba f'qerq. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Marzu, 2020, fejn il-Qorti qieset li l-fatt li l-intimata naqset milli tieħu parir legali qabel iffirmat l-iskrittura, għax skont hi dejjem kellha relazzjoni tajba ma' missier l-appellati, u ghalhekk ma ħasbitx li wliedu seta' ma kellhomx pjaċir li hija tkompli fil-kirja, kien nuqqas serju da parti tal-intimata, specjalment meta hija kienet ben konxja tal-pozizzjoni tal-appellati x'kienet. Barra minn hekk l-intimata kienet taf li tnejn mill-appellati huma membri tal-professjoni legali, u ghalhekk, iktar imissha kkawtelat il-pozizzjoni taghha u gharfet tiehu l-pariri necessarji qabel iffirmat id-dokument li hija tghid li kienet intalbet tiffirma minghajr ma gie spjegat lilha l-kontenut tieghu. Ghaldaqstant, is-sentenza tal-Bord giet ikkonfermata.

Il-Bord iqis li anke li kieku kellu jezamina l-eccezzjoni tal-intimat, u cioè dik li l-iskrittura tal-2013 hija nulla ghaliex huwa ma jafx jaqra u lanqas jikteb, u strah b'fiducja fuq dak li qalulu r-rikorrenti, ma jirrizultax li din hija xi skuzanti ghalih. L-intimat kien jaf x'kellu f'mohhu, u cioè li martu ma tibqax tiffigura ruhha bhala

inkwilina f'dan il-fond, peress li issa kien issepara. Dan il-punt jirrizulta li ha hsiebu peress li fl-iskrittura tal-2013, hemm imnizzel b'mod espress, li martu li illum huwa separat minnha, ma ghandhiex x'taqsam ma' dan il-fond. Gialadarba l-intimat qed jghid li huwa bniedem tax-xoghol u li ma jafx jaqra u jikteb, u gialadarba kien jaf li sejrin ghand avukat biex issir skrittura, kienet responsabbilità tal-istess intimat li jiehu l-pariri legali apoziti qabel ma' jmur jiffirma. In oltre, mill-provi jirrizulta li l-fethim inqara kollu quddiem il-partijiet, u li l-legali nvoluta, kienet spjegat il-klawsoli, kif ukoll staqsiet lill-intimat jekk riedx li jiehu parir qabel jiffirma, izda dan baqa' jinsisti li kien ser jiffirma.

**Ikkunsidra:**

Ai termini tal-iskrittura, tat-30 ta' Lulju 2013, il-kirja saret ghall-perijodu ta' hames snin, prorogabbli ghal perijodi ohra ta' hames snin kull darba, bid-diskrezzjoni espressa u assolta tas-sidien, u bi ftehim bejn il-partijiet kontraenti. Jirrizulta li permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fil-15 ta' Mejju 2018, ir-rikorrenti nnotifikaw ufficjalment lill-intimat, illi huma kienu bi hsiebhom jirriprendu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni, wara li jghaddu l-hames snin stipulati fil-kuntratt ta' kera, datat 30 ta' Lulju 2013, u li ghalhekk, huwa kellu jivvaka mill-fond, mhux aktar tard mit-30 ta' Lulju 2018. F'dan il-qafas kollu, il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li l-kirja li kellu l-intimat dwar il-fond mertu tal-kawza, spiccat definittivament fit-30 ta' Lulju 2018, u li l-okkupazzjoni minnu ta' dan il-fond wara dik id-data, kienet minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Il-ftehim ta' kera li jirregola r-relazzjoni kontrattwali li kellhom bejniethom il-partijiet, u cioè dak tat-30 ta' Lulju 2013, kien jistipula bl-aktar mod ċar, li dan il-ftehim ta' kera, kien validu għal perijodu ta' hames snin. L-Artikolu 1566 tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi:

*"Il-kiri meta jagħlaq iż-żmien miftiehem espressament, jispiċċa ipso jure, mingħajr ma hu meħtieġ li sid il-kera jew il-kerrej jagħtu avviż lil xulxin."*

Min-naħa l-oħra, l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili, jitkellem dwar it-tiġdid taċitu tal-kera, u jistipula li fil-każ ta' kirjiet li saru wara Ġunju tal-1995, bħalma kien il-każ odjern, l-inkwilin m'għandu l-ebda jedd skont il-liġi, jġedded il-kirja, u t-tiġdid jiddependi fuq jekk sid il-kera jħallix lill-inkwilin fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu. L-Artikolu 1536(1) jaqra:

*"(1) Jekk meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħad li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kundizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532 ..."*

L-intimat iżda, ma jistax jakkampa ruhu mal-fatt li f'dan il-kaz, kien hemm xi tigdid tacitu tal-kirja min-naha tar-rikorrenti, 'il ghaliex qabel ma' gie fi tmiemu l-perijodu lokatizju, ir-rikorrenti ghamluha cara b'mod ufficjali mal-initmat, li huma riedu l-pussess tal-fond lura, u li huwa kellu jivvaka l-fond, sa mhux aktar tard mit-30 ta' Lulju 2018, skont l-kundizzjonijiet stipulati u ffirmati mill-intimat, fil-kuntratt ta' kera tat-30 ta' Lulju 2013. Ir-rikorrenti ghamluha cara li ma ridux ikomplu bir-relazzjoni lokatizja mal-intimat. L-intimat kien jaf ukoll li, ai termini tal-ftehim raggunt fit-30 ta' Lulju 2013, il-kirja kienet ghal perijodu ta' hames snin, li kienu biss prorogabbli ghal perijodi ohra ta' hames snin kull darba, bid-diskrezzjoni espressa u assoluta tas-sidien, u bi ftehim bejn il-partijiet.

Ghaldaqstant, dan il-Bord sejjer jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwisjtoni.

**Decide**

Ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza, billi jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, u konsegwentement, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, filwaqt li jipprefiggi terminu ta' xahar mil-lum, sabiex l-intimat jizgombra mill-fond 28, Triq il-Gnien, Gzira. Dwar l-ewwel talba tar-rikorrenti, il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimat inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 15 ta' Mejju, 2018.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur