MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1808/2001/1

Catherine Cortis

Vs

George u Pauline konjugi Cortis

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici fil-21 ta' Novembru, 2001, li in forza taghha, wara li eccepiet illi;

L-partijiet kienu dahlu f'kuntratt ta' trasferiment tan-nofs indiviz tal-fond *90, Triq Paris, Zebbug* fit-18 ta' Lulju, 1999 (Dok A) redatt u pubblikat minn *Nutar Anthony Abela.*

L-kunsens ta' l-attrici kien ivvizzjata *stante* illi giet ingannata fis-sens li kienet inghatat x'tifhem illi qeghda

taghmel testment fejn kienet se thalli bhala laxxitu nofs l-indiviz tal-proprjeta' *90, Triq Paris, Zebbug* lill-konvenut.

Lanqas sar il-hlas tal-prezz ta' l-imsemmi kuntratt lill-attrici.

Talbet illi l-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara l-kuntratt ta' trasferiment tat-18 ta' Lulju, 1999 fl-atti tan-*Nutar Anthony Abela*, bejn il-partijiet, bhala null u bla effett l-istess hu vizjat minn nuqqas ta' kunsens.

2. Tirrixxindi l-kuntratt tat-18 ta' Lulju, 1999 pubblikat minn *Nutar Anthony Abela* u dan *okkorrendo* permezz ta' att rexxissorju li jigi pubblikat minn nutar u skond kif jidrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti.

3. *Okkorrendo*, tiddikjara l-attrici bhala li ghadha l-proprjetarja tan-nofs indiviz tal-fond *90, Triq Paris, Zebbug*.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta' Mejju, 2001, kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

1. Illi, *in linea* preliminari, *'Caterina'* m'hiex il-konsorti tal-eccipjent, izda certa *Pauline*.

2. Illi, *in linea* preliminari, il-konsorti tal-eccipjent ma kienitx firmatarja fuq il-kuntratt datat 18 ta' Lulju, 1999, u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gjudizzju.

3. Illi, fil-meritu, it-talbiet attrici huma nfondati *sia* fil-fatt u *sia* fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* tal-Art. 1222 u 1223 tal-Kap. 16.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suesspost u fil-meritu, t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez *stante* li l-kunsens tal-attrici ma giex karpit b'xi ingann, il-pagament gie effettwat u l-kuntratt datat 8 ta' Lulju, 1999 huwa validu ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi billi jipposjedi l-elementi kollha rikjesti mill-ligi ghal validita' tieghu.

5. *Salv* eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2002, fejn, wara li l-Qorti ordnat korrezzjoni fl-*occhio* tal-kawza biex isem il-konvenuta jinbidel biex il-kelma *"Pauline"* tidhol minflok il-kelma *"Caterina"*, il-konvenuti rtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din hi kawza sfortunata bejn omm u binha. F'xi zmien wara li miet zewg l-attrici, din marret toqghod ma binha l-konvenut fid-dar tieghu, u waqt li kienet hemm iffirmat kuntratt ta' bejgh ta' nofs indiviz tad-dar taghha numru *90, Triq Paris, Zebbug*, *a favur* l-imsemmi binha versu l-prezz ta' Lm7,500 li thallas fuq l-att; il-kuntratt gie ppubblikat minn *Nutar Anthony Abela* fit-18 ta' Lulju, 1999. L-attrici issa qed tallega li l-kunsens taghha ghal dak il-kuntratt kien vizzjat ghax karpit b'uzu ta' qerq adoperat mill-konvenut. Fid-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni, tghid li hi riedet taghmel testment fejn kienet se thalli lill-konvenut in-nofs indiviz tal-proprjeta' b'titolu ta' legat, izda ma riedetx tiffirma kuntratt ta' bejgh, kif wara irrealizat li kienet giet imgieghla tifferma.

Dwar dan l-ahhar punt, jigi notat li meta l-attrici xehdet quddiem il-Qorti, hi qalet li ma kellha ebda hsieb li thalli n-nofs taghha tad-dar lill-konvenut; hi kienet thallsu talli kien idur biha, u ghalhekk ma kellha ebda irbit li thallilu nofs id-dar. Din ix-xhieda dghajjef mhux ftit il-pozizzjoni tal-attrici, ghax hi stess qed twaqqa' l-bazi li fuqha fethet il-kawza.

Meta fethet din il-kawza, l-attrici assumiet oneru iebes fuqha, ghax meta l-volonta' taghha tidher registrata b'mod car fuq kuntratt notarili, trid verament igib provi cari u konkludenti biex twaqqa' dak li johrog mill-kuntratt. Kif intqal mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Galea vs Zammit", deciza fit-3 ta' Dicembru, 1919, *"il mantenimento dei contratti e' di interesse generale purche e' principio di ordine pubblico; siffatto considerazione 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"*. L-attrici qed tibbaza l-azzjoni taghha fuq l-ingann, u kif stabbilit fis-subinciz (2) ghall-artikolu 981, id-*dolo* jew frodi ma huwa qatt prezunt izda jrid jigi pruvat minn min jallegah. Trid allura ssir il-prova li parti wahda uzat *"scienter"* raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi ("Mifsud vs Tanti", deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar, 1965).

F'dan il-kaz, fil-fehma tal-Qorti, l-attrici ma irnexxielix tipprova li hi giet ingannata biex tifferma l-kuntratt ta' Lulju, 1999. Meta xehdet quddiem il-Qorti, f'seduta minnha mizmuma fid-29 ta' Jannar, 2003, fl-*Isptar St. Vincent De Paule, Hal Luqa*, fejn l-attrici tinsab attwalment residenti, hi kienet tidher genwina, *pero'*, xorta halliet f'mohh il-Gudikant dubju serju dwar kemm, fil-waqt li kienet qed tixhed, hi verament kienet qed tiftakar kollox u kemm kienet *au courant* fuq dak li kien qed jigri madwarha. L-impressjoni li hadet il-Qorti hi li l-attrici trid tghid il-verita', *pero'*, ma tafx ezatt x'inhi l-verita' u ma tiftakarx wisq episodji li graw *di ricenti* biex tkun tista' taghti verzjoni vera u fidilha ta' minn x'hiex addiet. L-aktar haga importanti hi li l-attrici lanqas biss tiftakar li iffirmat kuntratt quddiem in-*Nutar Abela*, u *kwindi* difficli tghid x'kien il-hsieb taghha dak inhar li ffirmatu. M'hemmx dubju li hi

ffirmat kuntratt f'Lulju tal-1999 quddiem in-*Nutar Anthony Abela*, izda meta giet mistoqsija jekk hi tiftakarx l-episodju, tghid biss li dak li tiftakar kien it-testment *'unica charta'* li ghamlet ma zewgha quddiem in-*Nutar Guzeppi Abela*. Jekk ma tiftakarx li ffirmat kuntratt difficli tista' tghid, kif qalet fid-dikjarazzjoni guramentata taghha (li wkoll ma tiftakarx li ghamlitu!), li hi kienet *"disposta li thalli bhala legat l-imsemmi nofs indiviz tal-fond"*. L-attrici, meta xehdet, ma tatx affidament li dak li kienet qed tghid kien, fil-fatt, il-verita', u t-tahwid li jidher li ghandha hu kkonfermat ukoll mill-fatt li f'zewg affidavits li ghamlet ftit xhur il-boghod minn xulxin (wiehed f'Gunju u l-iehor f'Settembru tal-2002), hija ghamlet zewg stqarrijiet differenti: f'wiehed minnhom tinsisti li binha ngannha, u f'iehor li m'ghandhiex kwistjonijiet ma binha u ma riedetx tkompli b'dawn il-proceduri. Fil-fehma tal-Qorti, dan kollu ifisser li l-attrici, illum, mhiex persuna affidabbli biex tixhed fuq dak li gara snin ilu.

Minn naha l-ohra, fuq dak li gara f'Lulju tal-1999, hemm ix-xhieda cara u skjeta tan-*Nutar Anthony Abela* li spjega li, apparti l-fatt li hu kien munit b'certifikat ta' *Dr. J. Vella Baldacchino* dwar il-fatt li l-attrici *"is fully capable of entering a contract"*, kien kellimha personalment hu wahdu qabel ma ppubblika l-kuntratt u kien accerta ruhu dwar il-volonta' tal-attrici. Hu qal li l-attrici kienet ghamlita cara mieghu li hi riedet tiddisponi minn sehma tal-fond immedjatament, u f'ebda hin ma espremiet mieghu x-xewqa li taghmel testment. Ix-xhieda tan-*Nutar Abela* hija mportanti ghax bhala ufficcjal pubbliku huwa jaghti *fede* lil dak li jippubblika u meta dan jixhed u jikkonferma li, f'dak il-mument, l-attrici kienet cara fil-hsieb taghha dwar dak li riedet taghmel, wiehed ghandu joqghod fuq il-principju illi meta l-kliem tal-konvenzjoni hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni u allura *"l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi"* – "Bugeja vs Mifsud", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' April, 2004.

Hemm umbaghad ix-xhieda tal-konvenut li wkoll tidher genwina u veritiera. Hu spjega kif u ghalhiex kienet ommu li ddecidiet li tbiegh id-dar, u li hu, meta ommu wriet

dan il-hsieb, indika li kien lest li jixtriha hu. Il-prezz kien miftiehem bhala li jirrifletti l-valur tal-post kif indikat fid-denunzja ta' zewgha. Il-konvenut spjega wkoll id-differenzi li ommu kellha, dak iz-zmien, ma hutu u kif, meta hu hada toqghod mieghu ftit li xejn dawn kienu jigu jzuruwha. Hadd ma hut il-konvenut ma gie prodott biex, forsi, jikkontradicuh. L-attrici ghamlet mas-sentejn tirrisjedi mal-konvenut, u giet rekoverata fl-*Isptar St. Vincent de Paule* meta hija saret inkontinenti u beda jkollha diversi problemi ohra tant li ma setax aktar jiehu hsiebha wahdu.

L-attrici tallega wkoll li l-konvenut ma riedx li nofs il-fond jinghata lilu b'testment, ghax b'dak il-mod ikun jista' qed jimpingi fuq il-legittima ta' hutu, u biex jevita inkwiet il-quddiem insista fuq bejgh. Dan il-hsieb, *pero'*, ma irrizultax u ma giex pruvat, u meta tqies li l-konvenut kien qed irendi servigi lill-ommu, l-ghoti ta' nofs il-fond fit-testment bhala kumpens ghas-servigi rezi kien xorta wahda jelimina problemi dwar il-legittima, ghax dak li hu dovut ghal servigi rezi huwa dejn tal-assi li jithallsu qabel il-qsim tal-wirt bejn l-eredi u qabel l-ghoti tal-legittima. Fil-verita', l-attrici, f'din il-kawza, resqet diversi allegazzjonijiet u suppozizzjonijiet li, ghalkemm jistghu jkunu minnhom, ma gewx ippruvati b'mod sodisfaccenti.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Rausi noe vs Muscat", deciza fil-5 ta' Ottubru, 1992,

"fejn l-assjem ta' provi hu tali li l-verzjoniet tal-kontendenti huma hekk bilancjati, li kull wahda tista' tirrisulta plawsibbli u veritiera u ma tirrisultax dik ic-cirkostanza determinanti li tissoda l-konvinciment tal-Qorti favur tezi u mhux l-ohra, ma jibqax lecitu ghall-Gudikant li jifforma opinjoni motivata fuq preponderanza ta' probabilitajiet. Jehtieglu jasal biss ghall-konkluzzjoni li l-attur ma jkunx sodisfacentement u konkludentement ipprova t-talbiet tieghu – actore non probant, reus absolvitur".

Il-Qorti jidhrilha li l-attrici ma irnexxielix tipprova l-kaz, u *kwindi*, minghajr ma din il-Qorti sejra tidhol fl-eccezzjonijiet l-ohra sollevata mill-konvenuti, sejra tghaddi

biex mil-ewwel, tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u b'hekk tichad it-talbiet attrici.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' r-raba' eccezzjoni tal-konvenuti u konsegwentement tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha tal-kawza kontra taghha.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------