MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 146/1995/1

Jane Aquilina f'isimha u f'isem zewgha Emanuel Aquilina.

VS

Anthony Camilleri u b'digriet tat-23 ta' Frar 2004 l-atti gew trasfusi f'isem Jacqueline Fenech f'isem binha minuri Ryan Fenech bhala eredi tal-konvenut Anthony Camilleri u f'isem l-istess Jacqueline Fenech fil-kwalita' taghha ta' uzufruttwarja generali tal-konvenut Anthony Camillieri li miet fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-cittazzjoni** li permezz taghha l-attrici ippremettiet illi:

01. Peress illi l-attrici Jane Aquilina giet mill-Awstralja biex tghix f'Malta u permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tad-9 ta' Awissu, 1976 anness bhala Dokument ''A'' hi xtrat l-art ''known as tal-Imdawra in the limits of St. Paul's Bay, measuring approximately one tumolo, two mondelli, and eight misure bounded on the North by an alley, on the west by an open public place and on the East and South by property of the civil government including a fully detached farmhouse existing therein called Tal-Qadi Farm – f'dan il-kuntratt il-konvenut deher bhala xhud;

02. Peress illi l-attrici xtrat din il-propjeta' biex tghix fiha hi u bintha kif fil fatt ghadha taghmel sallum u din il-propjeta' giet imhallsa minn flus li baghat Emanuel Aquilina li jigi r-ragel ta' l-attrici;

03. Peress illi l-attrici hallset ghal din l-art u farmhouse l-ammont ta' tnax–il elf lira Maltin (Lm12,000) kif jirrizulta mill-kuntratt anness bhala Dokument 'A'';

04. Peress illi mill-Awstralja ftit qabel l-attrici kien nizel il-konvenut li fl-Awstralja kien jahdem mar-ragel ta' l-attrici u cioe' l-impjegat tieghu;

05. Peress illi kemm l-attrici u kif ukoll ir-ragel taghha kellhom fiducja ghamja fil-konvenut li bi ftehim mar-ragel ta' l-attrici kellu jiehu hsieb il-mara hawn Malta, u l-mara kellha certa biza' mill-istess konvenut;

06. Peress illi l-konvenut wera fatti foloz lill-attrici u ipperswadiha li hi legalment ma setghetx izzomm id-dar fuq isimha u sabiex tevita li jkollha l-problemi ma' l-awtoritajiet governattivi gieghelha taqleb il-propjeta' fuq ismu;

07. Peress illi l-attrici meta xtrat id-dar fid--9 ta' Awissu, 1976, kienet giet Malta biex tabita permanentament hawn u kienet ilha Malta u kienet cittadina Maltija u

residenti Malta u ghalhekk setghet tixtri u zzomm id-dar fuq isimha, u inoltre hi zzewget l-Awstralja u zewgha qatt ma gie Malta maghha;

08. Peress illi permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-14 ta' Gunju 1977, cioe, inqas minn sena wara x-xiri, l-attrici fittizjalment bieghet l-istess art u farmhouse fuq deskritta lill-konvenut versu l-prezz ridikolu ta' disat elef lira Maltin (Lm9,000) li minnhom elf u hames mitt lira Maltin kienu jirraprezentaw il-prezz ta' l-ghamara (Lm1,500) u dan kif jirrizulta minn kuntratt anness bhala Dokument ''B'';

09. Peress illi minkejja dan il-bejgh fil fatt il-konvenut qatt ma hallas flus allavolja fl-istess kuntratt jinghad li s-somma gia kienet giet imhallsa;

10. Peress illi fil-fatt minkejja l-bejgh tal-farmhouse u ta' l-ghamara (''with vacant possession'') l-attrici xorta baqghet tghix go din il-farmhouse flimkien ma' bintha, il-konvenut ukoll kien jghix go din id-dar bil-pretest li kien qieghed jiehu hsieb l-affarijiet ta' l-attrici u dan kif awtorizzat li jaghmel minn zewg l-attrici;

11. Peress illi l-attrici kienet tghix b'biza' mill-konvenut li mal-medda ta' zmien ha certu arja u kien ghalhekk li ghadda tant zmien qabel ma' l-attrici ndunat b'dan il-qerq u zball;

12. Peress illi b'hekk l-attrici dahlet b'dan il-kuntratt fazull ta' bejgh minhabba (a) li l-kunsens taghha gie moghti bi zball dwar il-ligi liema zball kien il-kawza wahdanija jew/u ewlenija ta' dan il-kuntratt- u liema zball gie provokat mill-konvenut; u/jew (b) minhabba li l-kunsens taghha gie moghti b'ghemil doluz tal-konvenut, minghajr liema eghmil doluz u nganni l-attrici ma kienitx tikkontratta; u/jew (c) minhabba li l-kunsens taghha gie moghti bi vjolenza li hakmet fuqha u gieghelitha tibza li hija nnifisha jew hwejjigha (cioe' id-dar li xtrat) setghu jigu mqieghda ghal xejn b'xejn f'periklu ta' hsara kbira;

13. Peress illi kien biss meta l-attrici sabet il-kuragg li ma tibzax mill-konvenut cioe' f'nofs Settembru tal-1993 li l-attrici wara li avvicinat avukat indunat bid-difett- cioe' bl-izball dwar il-ligi u bl-ghemil doloz tal-konvenut;

14 Peress illi b'hekk fl-24 ta' Settembru 1993 l-attrici permrezz ta' l-avukat taghha nterponiet lill-konvenut permezz ta' ittra biex jersaq sabiex jerga' bonarjament idawwar l-art fuqha biex b'hekk tigi rizolta din il-problema;

15. Peress illi b'hjekk il-kuntratt li bih l-attrici bieghet il-propjeta' in kwistjoni lill konvenut ghandu jigi rexiss;

16. Peress illi wara li l-attrici nterponiet lill-konvenut biex jersaq ghar-rexxisjsoni dan fil fatt kien mar maghha ghand l-avukat Raymond Zammi u hemm kien ammetta li kellu jinstab metodu biex isir it-trasferiment ghal fuq l-isem l-attrici, ghax id-dar fil fatt kienet taghha;

17. Peress illi l-konvenut ukoll permezz ta' zewg ittri li baghat lill-attur Emanuel Aquilina ammetta li dan kien il-veru propjetarju tad-dar in kwistjoni;

JGHID il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:-

1. tiddikjara li l-attrici dahlet fil-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat minhabba li l-kunsens taghha gie moghti bi zball dwar il-ligi liena zball kien il-kawza wahdanija jew ewlenija ta' dan il-kuntratt, u f'liema zball giet indotta mill-konvenut.

2. tiddikjara li l-attrici dahlet fil-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat minhabba li l-kunsens taghha gie moghti wara l-ghemil doluz tal-konvenut minghajr liema ghemil doluz u ngann l-attrici ma kienitx tikkontratta;

3. tiddikjara li l-attrici dahlet fil-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat minhabba li l-kunsens taghha gie moghti bi vjolenza li hakmet fuqha u gieghelitha tibza' li hija innifisha jew

hwejjigha cioe' id-dar u l-art li xtrat setghu jigu mqieghda ghal xejn b'xejn f'periklu ta' hsara kbira;

4. tordna li l-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat bejn l-attrici u il-konvenut jigi dikjarat null u minghajr effett;

5. tordna li l-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat bejn l-attrici u il-konvenut jigi rexiss u tappunta Nutar u tiffissa data, lok u hin biex isir l-att tar-rexxissjoni u tappunta kuraturi deputati biex fuq il-kuntratt ta' rexxisjoni jidhru ghall-assenti jew ghal kontumaci.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra tat-12 ta' Ottubru 1994 u tal-24 ta' Settembru 1993.

Il-konvenut ingunt minn issa biex jidher ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attrici a fol.6 tal-process:

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Anthony Camilleri** a fol.22 tal-process fejn eccepixxa:

(1) Illi fl-ewwel lok l-attrici trid tipprova li hi ghandha l-awtorita' ta' zewgha biex tippromuovi l-azzjoni. In mancanza, l-eccipjenti ghandu jigi mehlus ' ab observantia''.

(2) Fit-tieni lok l-azzjoni hi perenta ai termini tal-Artikolu 1222 (1) tal-Kodici Civili;

(3) Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghal premess, biex tirnexxi fl-azzjoni minnu intentata l-atturi jridu jipprovaw illi l-izball kien wiehed skuzabbli, konsiderat oggettivament;

(4) Inoltre l-atturi jridu jipprovaw wkoll illi l-ghemil doluz minnhom allegat li qed jigi hawn negat, kien il-kawza determinanti tal-kuntratt u hekk ukoll in kwantu ghall-allegata vjolenza.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet a fol 25 li bih gie nominat Dr. T. Mallia bhala perit legali u d-diogriet a fol 84 li bih giet nominata perit legali Dr. A. Demicoli minflok Dr. T. Mallia li gie elevat ghal gudikatura;

Rat id-digriet tat 23 ta' Frar 2004;

Rat in-noti a fol 135 u 136;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-attrici a fol 109;

Rat ir-rapport tal-perit legali a fol 143;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

Kontestazzjoni

Dina l-kawza tirrigwarda talba ghar-rexissjoni ta' kuntratt li sar fil 14 ta' Gunju 1977 f'atti tan-Nutar Joseph Brincat, (fol B a fol 13) li bih l-attrici kienet ittrasferit id-dar taghha lill konvenut liema dar hija kienet akkwistat fid 9 ta' Awissu 1976 l-istess fl-atti tan-Nutar Brincat (fol 10).

L-attrici ssostni li hija giet imgieghlha tittrasferixxi il-propjeta' taghha lill konvenut ghax dan kien qalilha li jekk ma jsirx hekk malajr il-Gvern kien ser jehodilha d-dar billi hija ma setghetx tixtri propjeta' Malta peress illi hija ma kienitx tirrisjedi Malta. L-attrici ghalhekk tissottometti li l-kunsens taghha kien vizzjat billi gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija ta' l-istess kuntratt, kif ukoll li l-kuntratt kien frott ta' eghmil doluz, ingann u vjolenza ezercitata fuqha mill-konvenut u li dawn ikkagunaw biza fiha li hi jew ahjar hwejjigha setghu jigu mqeghda f'perikolu ta' hsara kbira.

Il-Qorti ezaminat ir-rapport tal-perit minnha nominat fejn saru s-segwenti konsiderazzjonijiet.

Dwar l-ewwel eccezzjoni li l-attrici trid tipprova li ghandha l-awtorita ta' zewgha biex taghmel dina l-kawza jirrizulta mill-provi li l-attur Emmanuel Aquilina fix-xhieda tieghu kkonferma l-prokura li kien tah lill attrici sabiex taghmel dina l-kawza. (ara fol 227/228).

Fit-tieni eccezzjoni l-konvenut eccepixxa li l-azzjoni ghar-rexissjoni minhabba vjolenza , zball etc hija perenta a bazi ta' l-artikolu 1222(1) tal-Kap 16 bit-trapass ta' sentejn. L-artikolu 1223 jipprovvdi li l-perjodu jibda jiddekorri, fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in nhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

Mill-provi prodotti jirrizulta li skond l-attrici hi ndunat bl-ingann kommess mill-konvenut meta hija marret tiehu parir minghand l-Avukat Ray Zammit. Kien f'dak il-waqt li gie konfermat lilha li legalment dak li kien gieghlha temmen il-konvenut li l-Gvern setgha jehodilha d-dar billi ma kinitx tirrisjedi Malta, kien bla bazi. Dan kien ghal habta tal 24 ta' Settembru 1993 (Dok AJD1) meta Dr.Zammit kiteb lill konvenut u interpellah biex idawwar il-proprjeta lura fuq isem l-atturi. Il-kawza imbaghad giet intavolata fil- 1 ta' Frar 1995 cjoe entro t-terminu stabbilit mill-ligi. Dana indipendentement mill- ammissjoni tal-konvenut.

Kunsens vizzjat

It-talba ta' l-atturi hija bazata fuq l-artikolu 974 tal-Kodici Civili li jipprovvdi li "*Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, <u>jew</u> <u>mehud</u> <u>bi</u> <u>vjolenza</u> jew b'eghmiel doluz, <u>ma</u> <u>jkunx</u> <u>jiswa</u>".*

Fis-sentenza fl-ismijiet G.Spiteri vs C.Spiteri et deciza fit 28 ta' Gunju 1957, il-Qorti ta' l-Appell qalet illi:- *"Huwa indubitat li kuntratt li jkun jonqsu wiehed minn dawn ir-rekwiziti essenzjali ghandu jitqies bhala radikalment null…. Il-kunsens minhabba zball, vjolenza jew qerq mhux validu u l-obbligazzjonijiet minghajr kawza jew maghmulin fuq kawza falza m'ghandhom ebda effett."*

Skond il-gurisprudenza nostrana:

*"Nella causa d' impugnazione di contratto, per vizio di consenso si proceda colla massima circospezione perche non si abbia ad annullare un atto che dovrebbe rimanere in vigor*e." **(Kollez. Vol. XXIV P I p 20**3)"

Fis-sentenza tad 9 ta' Ottubru, 2003 PA/TM fl-ismijiet **'M.I.A. vs Chev. Joseph M. Scicluna et"** il-Qorti qalet li:-

"Il-principju 'pacta sunt servanda' huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."

Zball tal Ligi

L-attrici qed tissottometti li hija giet indotta fi zball dwar il-ligi billi hasbet li l-Gvern setgha jehodilha l-propjeta' kif kien qed jghidilha l-konvenut.

Skond l-artikolu 975 l-izball dwar il-ligi ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu. L-atturi jsostnu li l-kunsens tal-attrici ghall-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977 gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdanija u ewlenija ta' dan il-kuntratt, u liema zball gie provokat mill-konvenut.

L-izball ta' ligi allegat mill-atturi jkkonsisti fil-fatt li l-attrici ma kienitx a konoxxenza tal-ligi taghna u hasbet li dak li kien qed jghidilha l-konvenut fis-sens li l-Gvern seta jehdilha l-propejeta' kien minnu u hija ghalhekk tat il-kunsens taghha ghat-trasferiment tal-propjeta' taghha lill-konvenut.

Issa l-artikolu 975 tal-Kap. 16 jistabbilixxi li *"l-izball dwar il-ligi ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta dan ikun il-kawza wahdanija jew ewlenija tieghu*".

Il-Prm'Awla tal-Qorti Civili f'sentenza tal-15 ta' Jannar 1962 fil-kawza fl-ismijiet 'P.L. Edoardo Frendo vs Antonio

Chetcuti et' qalet li 'hemm bzonn pero li l-izball ikun invincibbli, hemm bzonn li jkun skuzabbli (kif gie ritenut mill-gurisprudenza) meta l-kontraent seta' facilment jivverifika l-istat ta' l-affarijiet… L-imprudenza u l-leggerrezza tal-kontraenti m'hijietx raguni ta' annullament ta' kuntratt'.

Fil-kaz odjern ma jistghax jinghad li kien hemm zball ta' ligi li kien skuzabbli. Il-fatt li l-attrci ma kienitx a konoxxenza tal-ligijiet taghna in kwantu jirrigwarda l-akkwist ta' propjeta' immobbli minn barranin m'hijex raguni bizzejjed sabiex jinghad li kien hemm zball ta' ligi li kienet teffetwa direttament il-validita' tal-kunratt de quo.

Eghmil doluz u ngann

L-atturi qed jallegaw ukoll li l-kunsens ta' l-attrici gie moghti minhabba l-eghmil doluz u ngann da parti tal-konvenut minghajr liema eghmil l-attrici ma kienitx tikkuntratta. L-attrici tghid li hija kienet mahkuma minn biza' kbir li titlef il-propjeta taghha u fdat u emmnet lill konvenut li qalilha li dak li kienet ser taghmel kien ghal ahjar interess taghha.

Skond l-artikolu 981 tal-Kap *16*

(1) l-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta

(2) L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi pruvat.

Ir-ricerka jekk eghmil doluz kienx determinanti hi wahda ta' fatt u trid ghalhekk tigi meqjusa skond ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz. Billi l-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt l-attrici ghalhekk jehtigielha tipprova li l-konvenut uza xjentement raggiri frawdolenti u artifizji li kienu wkoll gravi.

L-artikolu in kwistjoni huwa identiku ghal dak li kien qabel l-artikolu 1115 tal-Codice Civile taljan, u Giorgi fil- Teoria delle Obbligazioni jikteb li:

“Affinche dunque si possa parlare di dolo, sembra indispensabile il concorso di quattro condizioni

1. intenzione di nuocere;
2. gravita’ nei raggiri da renderli sufficienti a sorprendere l’altrui bona fede;
3. nesso logico di causa ed effetto tra il dolo e il contratto;
4. partecipazione del contraente, contro cui viene promossa l’azione di nullita’, alle manovre dolose.

(ara sentenza App Cauchi vs Borg et 11/6/92).

Skond il-perit nominat minn dina l-Qorti fil-kaz in ezami, wara li dina ezaminat il-fatti kollha tal-kaz, waslet ghall konkluzzjoni li t-trasferiment tal-propjeta’ ta’ l-attrici ghal fuq il-konvenut saret unikament bhala rizultat tal-ingann dirett u l-eghmil doluz ezercitat mill-konvenut fuq l-attrici billi approfitta ruhhu mill-fiducja li kellhom fih l-atturi u mill-fatt li l-attrici ma tantx kienet ilha Malta u li ma kellhiex lill zewgha Malta biex jassistiha. Minghajr dan l-eghmil doluz u frawdolenti tal-konvenut l-attrici ma kienitx tikkontratta u taccetta li tittrasferixxi l-proprejta taghha favur il-konvenut. Inoltre mill-provi jirrizulta li r-raguni wahdanija ghaliex l-attrici ttrasferiet il-proprejta taghha kienet li li hi giet indotta temmen li kienet ser titlef il-proprjeta taghha.

Il-Qorti, wara li hi wkoll ezaminat il-provi, u wara li rat ir-rapport tal-perit nominat, hija tal-fehma li l-konkluzzjonijiet maghmulin mill-perit huma gusti u korretti u hija tikkondividihom u taghimillhom taghha. Il-Qorti ghalhekk tista’ tirravvisa dawk l-elementi, konsistenti fl’ingann fl-operat tal-konvenut li effettwa serjament il-kunsens ta’ l-attrici.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi billi
Tilqa' t-talbiet attrici kif fuq spjegat u
tordna li l-kuntratt Dokument ''B'' tal-14 ta' Gunju 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat bejn l-attrici u il-konvenut jigi rexiss u tappunta lin-Nutar Dr.
Elena Farrugia ghal dan l-iskop u tiffissa (data, lok u hin) biex isir l-att tar-rexxissjoni u tappunta lill Dr. Audrey Demicoli kuratur deputat biex tidher fuq il-kuntratt ta' rexxisjoni ghall-assenti jew ghal kontumaci.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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