MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 96/2004

Philip u Pauline konjugi Borg Cardona

Vs

Is-socjeta' EFW Limited, Raphael Farugia u Elizabeth Farrugia Wismayer

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew:

Illi huma kienu jikru, minghand Adrian Genovese, il-fond bin-numru 12, Iris House, Triq Spinola, San Giljan, sa mis-snin hamsin;

Premess illi fl-ewwel (1) ta' Lulju tas-sena elfejn u tlieta (2003), permezz ta' bejgh in licitazzjoni mizmum taht l-awtorita' ta' din il-Qorti, l-imsemmi fond gie liberat favur is-socjeta' konvenuta EFW Limited (Dok. A);

Premess illi l-konvenuti Raphael Farrugia u martu Elizabeth Farrugia Wismayer, direttrici ta' EFW Limited, ftit wara l-imsemmi bejgh in licitazzjoni, u cioe' fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tlieta (2003), kienu marru tista' tghid ghal gharrieda ghand l-atturi u talbuhom jiffirmaw skrittura mas-socjeta' konvenuta EFW Limited, kif fil-fatt ghamlu, u dan b'kollox f'temp ta' xi 20 minuta;

Premess illi l-imsemmija skrittura, liema skrittura qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, in succint tghid illi l-partijiet qeghdin jaqblu u jiddikjaraw illi l-istess skrittura qieghda tittermina ghar-rigward il-fond fuq imsemmi, kwalunkwe lokazzjoni precedenti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u illi l-lokazzjoni ghandha tigi meqjusa bhala lokazzjoni gdida, oltre illi tistipula kera ta' erbghin lira Maltin (Lm40) fis-sena ghall-perijodu ta' hames (5) snin, liema kera ghandha tithallas kull sena bil-quddiem;

Premess illi l-attur Philip Borg Cardona ghandu tlieta u tmenin (83) sena, filwaqt illi martu l-attrici Pauline Borg Cardona ghandha tmienja u sebghin (78) sena;

Premess illi l-konvenuti nducew lill-atturi sabiex jiffirmaw l-imsemmija skrittura u dan billi assikurawhom li kollox kien ser jibqa' bhal qabel, u li ma kien ser jinbidel xejn fit-termini tal-lokazzjoni, u l-atturi da parti taghhom riedu wkoll iserhu rashom li kienu ser jigu rikonoxxuti mis-sid il-gdid, bir-rizultat madankollu illi l-imsemmija skritttura datata 21 ta' Awissu, 2003, holqot pregudizzju serju lill-atturi u lil binthom li tghix maghhom fl-istess fond, u dan stante illi fl-imsemmija skrittura gie stabbilit, *inter alia,* illi kwalunkwe kuntratt ta' lokazzjoni precedenti kien qieghed jigi terminat, u illi l-lokazzjoni kellha titqies bhala wahda gdida;

Premess ghalhekk illi l-kunsens ta’ l-istess atturi ghall-iskrittura datata 21 ta' Awissu, 2003, nkiseb b’eghmil doluz da parti tas-socjeta’ konvenuta EFW Limited u/jew tal-konvenut Raphael Farrugia u tal-konvenuta Elizabeth Farrugia Wismayer jew min minnhom, kif ser jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza, billi wkoll il-kunsens ta’ l-atturi ghall-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha ta’ l-oggett tal-ftehim u in oltre billi l-kunsens ta’ l-atturi ghall-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija jew ewlenija ta’ l-istess skrittura;

Premess illi ghalhekk l-imsemmija skrittura hija nulla u l-atturi ghandhom id-dritt li jitolbu li l-istess skrittura tigi rexissa;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex, ghar-ragunijiet premessi, m’ghandiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kunsens ta’ l-atturi fuq l-imsemmija skrittura tal-21 ta’ Awissu, 2003 gie karpit b’eghmil doluz da parti tas-socjeta’ konvenuta EFW Limited u/jew tal-konvenut Raphael Farrugia u l-konvenuta Elizabeth Farrugia Wismayer jew min minnhom u/jew li l-kunsens ta’ l-atturi fuq l-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha ta’ l-oggett tal-ftehim u/jew li l-kunsens ta’ l-atturi fuq l-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija jew ewlenija ta’ l-istess skrittura;

2. Tiddikjara li l-istess skrittura hija nulla u minghajr ebda effett;

3. Konsegwentement tigi dikjarata rexissa l-istess skrittura bejn il-kontendenti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta EFW Limited** a fol. 14 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom jaghzlu bejn il-qerq, is-simulazzjoni jew l-izball bhala r-raguni ghala qeghdin jghidu li l-iskrittura mhix valida;

2. Illi mhux minnu li l-atturi ma kienux jafu x'kienu qed jiffirmaw meta saret l-iskrittura u mhux minnu li b'xi mod gew indotti jiffirmaw l-istess skrittura u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza;

3. Illi l-iskrittura mhiex milquta minn ebda vizzju li jwassal sabiex din tkun nulla jew invalida;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in**-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer** a fol. 17 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament l-eccipjenti mhumiex il-legittimi kontraditturi stante li l-fond mertu tal-kawza mhux proprjeta' taghhom personali u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-atturi;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-atturi ghandhom jaghzlu bejn il-qerq, is-simulazzjoni jew l-izball bhala r-raguni ghala qeghdin jghidu li l-iskrittura mhix valida;

3. Illi mhux minnu li l-atturi ma kienux jafu x'kienu qed jiffirmaw meta saret l-iskrittura u mhux minnu li b'xi mod gew indotti jiffirmaw l-istess skrittura u dan kif ser jigi pruvat waqt is-smiegh tal-kawza;

4. Illi l-iskrittura mhiex milquta minn ebda vizzju li jwassal sabiex din tkun nulla jew invalida;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat is-sentenza preliminari taghha a fol 64;

Rat in-noti tal-partijiet;

Sentenza preliminari

B'sentenza preliminari tat 8 ta' Ottubru 2004 (ara fol. 64) dina l-Qorti kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti EFW Ltd u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer, spejjez ghall-konvenuti.

Legittimi kontraditturi

Il-konvenuti Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer eccepew preliminarjament ukoll li huma mhumiex il-legittimi kontradditturi billi l-fond in kwistjoni mhux proprjeta' personali taghhom (kif jidher mid-dok B fol 8) u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

L-atturi ssottomettew li Elizabeth Farrugia Wismayer deheret fuq l-iskrittura ghan-nom tas-socjeta' konvenuta u ghalhekk, kemm il-darba kien hemm qerq, kif isostnu li kien hemm l-atturi, allura dan gie ezercitat mill-konvenuta.

Il-principju hu li hemm personalita' guridika separata u distinta bejn il-persuna morali u persuna fizika. Hemm eccezzjoni pero' fis-sens li jista' jkun hemm cirkostanzi specjali fejn jirrizulta agir skorrett jew *mala fede* da parti tal-persuna fizika li f'dak il-kaz m'ghandhiex tithalla tiehu vantagg mill-*mala fede* taghha u tinheba wara l-kumpanija.

“Ghandu jkun pacifiku li fejn jirrizulta li socjeta` tintuza bi skop li jigu evitati obbligi personali, il-Qrati ghandhom is-

setgha li joqghodu fuq “il-verita`sostantiva, u mhux lejn il-finzjonijiet legali”. Il-personalita` guridika separata moghtija lis-socjetajiet titqies bhala privilegg moghti mil-ligi, liema privilegg m’ghandux jigi abbuzat. Is-socjeta`…… ma setghetx kienet injara minn dak li gara ghax kienet qeghda titmexxa mill-istess konvenuti. Fejn allura socjeta` tkun kompartecipi f’operat simili, ghandha gustament tinzamm responsabbli _in_ _solidum_ ma min ikun assuma l-obbligu principali. (Ara Nevada Limited et vs Hubert Mifsud et App 16 ta’ Frar 2004; Appell Imhallef A.Magri et vs Aeroflot Russian Int. Airlines et 1/7/2005; PA GCD E.Leone Enriequez et vs Dr.A.Farrugia et 12/12/1995; Appell Supermarkets (1960) Ltd vs Le Cram Developments Co Ltd 22/10/2002 u App Dr.J.Herrera noe et vs T.Tabone et noe 15/31996 fost ohrajn).

Fil-kaz in ezami ghalhekk dina l-eccezzjoni ghandha tigi deciza wara li jigi ezaminat il-mertu ta’ dina l-vertenza biex il-Qorti tkun tista tiddeciedi jekk kienx hemm qerq da parti tal-konvenuti kif qed jigi allegat mill-atturi.

Fatti

Fil-kaz in ezami l-atturi kienu jikru l-fond in kwistjoni minghand Adrian Geneovese u kienu ilhom jghixu fil-post minn 1957. Imbaghad il-fond gie mixtri bis-subasta mis-socjeta’ konvenuta EFW Ltd. Il-konvenuti Raphael Farrugia u Elizabeth Farrugia Wismayer, direttrici tas-socjeta’ konvenuta, kienu marru ghand l-atturi biex ikellmuhom dwar il-kirja li issa kienet issejjah lilhom. F’dan l-inkontru l-atturi kienu ffirmaw skrittura li qed tigi kontestata f’dina l-kawza billi l-atturi qed isostnu li kienu iffirmawha billi l-konvenuti kienu assigurawhom li kollox kien ser jibqa’ bhala qabel. L-atturi qed jikkontendu li l-kunsens taghhom gie karpit b’eghmil doluz da parti tas-socjeta’ konvenuta u / jew il-konvenuti, u tali kunsens gie moghti bi zball dwar fatt fuq is-sustanza nnfisha ta’ l-oggett miftiehem u zball ta’ ligi, liema zball, kien il-kawza wahdenija ta’ l-iskrittura.

Provi

Hemm qbili li meta l-konjugi Farrugia marru ghand l-atturi kienu prezenti biss l-atturi u ta' Farrugia biss.

L-atturi pproducew diversi xhieda, fosthom uliedhom, izda hafna minn dak li qalu huwa detto de detto, ghalhekk mhux ammissibili. Huma l-aktar li xehdu kien dwar dak li qalilhom missierhom.

L-attur (martu, kkonfermat kull ma qal zewgha) xehed li dak in-nhar li gew ghandhom il-konjugi Farrugia biex ikellmuh fuq il-kera, il-konvenut kien tah skrittura (Dok BC 1) li beda jaqrahilu billi hu ma setghax jaqra ghax ma tantx jara. Dak in-nhar hu uza l-lenti biex jipprova jaqra d-dokument pero' bil-lenti xorta ma rnexxilux jaqra. Il-konvenuti tawh x'jifhem illi l-kera kellha tibqa' l-istess u cjoe Lm40 fis-sena u li kellha tigi riveduta kull 5 snin. Hu ghalhekk iffirma, u qal lill mara tiffirma, ghax tawh x'jifhem li kollox kien ser jibqa' bhal qabel u li ma kien ser jinbidel xejn. Da parti tieghu ried iserrah rasu li jigi rikonoxxut mis-sidien il-godda. Hu beza li jekk ma jiffirmax, Farrugia ma kienx ser jaccetta kera minghandu. Il-konvenuti ma qalulux li l-lokazzjoni kienet se tkun wahda gdida. Meta mbaghad wara meta wera l-iskrittura lill uliedu dawn allarmaw ruhhom u hadu parir legali u gew infurmati li Bernardette Gatt, li tirrisjedi ma' l-atturi fil-fond *de quo*, ma kienitx ser tkun protetta wara li l-atturi jiqu neqsin.

Fuq kontroezami, l-attur ftakar li fl-iskrittura li pprezentawlu Farrugia kien hemm zball u kien indikahulhom. Dak il-hin ma ndunax li thallew affarijiet barra, bhal li t-tifla tibqa' fil-post, izda t-tifla ma kienitx ssemmiet meta tkellmu. Hu kkonferma li fetah dina l-kawza fuq insistenza tat-tfal anzi ta' Edwin Grixti.

Raphael Farrugia xehed li l-kumpanija EFW Ltd kienet xtrat il-post in kwistjoni bis-subasta. L-attur kien mar il-Qorti jibbiddja wkoll f'dina s-subasta. Wara li xtraw il-post kienu marru ghand l-atturi d-dar taghhom, bhala s-sidien il-godda, biex jaghmlu kuntratt gdid ghax qabel ma kienx hemm kuntratt. Il-konvenut kompla jixhed hekk:

Niftakar li dhalna, tlajna fuq u dahhalna fis-salott, offrielna drink, qaghdna nitkellmu u qalli li hu kollox ihossu alright barra ghajnejh, qalli inhossni tajjeb hafna.... Qaghdna nitkellmu fuq il-passat ....imbaghad rajna l-kuntratt kazwalment hafna, qrajnijulu, spjegajnijulu, ghidnielu kollox u imbaghad dahal gewwa, gab lenti kbira ghax qalli ghajnejja biss hallewni jiena,... u flieh hu wkoll, iffirma hu u ffirmat martu. (fol 81).
.....
Spjegajtlu li dan il-kuntratt jittermina kull kuntratt illi kien hemm qabel, jsir kuntratt gdid u kemm idum haj b' Lm40 fis-sena ghal dejjem sakemm jibqa haj.

Il-konvenut spjega li fl-iskrittura l-kera kien indikat hazin u meta qara l-kuntratt l-attur gibidlu l-attenzjoni li kien hemm zball. Ighid li meta sar il-kontro-ezami l-attur indika fuq l-iskrittura l-post fejn kien l-izball dan ghamlu minghajr ma liebes nuccali u lanqas uza l-lenti. Ghid li l-attur kien iffirma fuq l-iskrittura u hdejn l-emenda wahdu. Kien anke iffirma c-cheque tal-kera wahdu. Kompla li meta spjegalu l-kuntratt, l-attur fehem car u nfatti meta staqsewh jekk hux tajjeb bl-Ingliz hu qallhom li kien fl-*army* u li kien *very good in English*. Meta qralu l-iskrittura l-attur kien iccekkah u gab lenti kbira u qallu li ghajnejh biss kienu hallew. Fuq il-kwistjoni ta' l-iskrittura damu xi kwarta u b'kollox qattew kwazi siegha id-dar.

Dwar il-kwistjoni tat-tifla, il-konvenut xehed li meta ffirma ma kienx jaf li fil-fond kienu jghixu xi nies ohra, imbaghad meta l-attur beda jdawwrahom id-dar, qallhom li minn meta bintu giet lura d-dar, hajtu inbidlet u beda jgerger. Urihom il-*wardrobe* tat-tifla u qallhom li flusha ghaz-zraben ittajjarhom. L-attur ma qalilhomx li t-tifla tghix maghhom. Meta kienu qed iduru d-dar, fid-dar ma kien hemm xejn x'juri li kien hemm xi tifla ta' eta zghira tirrisjedi fil-post.

Il-konvenut insista li meta kien cempell lill attur l-ewwel darba, kienet gurnata tal-weekend u l-attur qallu biex ma jmurx fil-weekend ghax jkun hemm it-tfal u ma jridx jiddiskuti quddiemhom.

Fl-ahharnett il-konvenuti nnotaw li meta gie iffirmata l-iskrittura l-atturi kienu f'kundizzjoni ta' sahha ahjar minn meta sarilhom il-kontroezami.

Bernardette Gatt xehdet li hi u binta Jasmine ilhom 14 il sena jghixu flimkien mal-genituri taghha fil-post imsemmi. Bl-iskrittura li ffirmaw il-genituri taghha hi u bintha m'humiex protetti u mhux ser jigu rikonoxxuti bhala nkwilini wara l-mewt tal-genturi taghha.

Kontestazzjoni

<u>Zball ta' fatt</u>

L-atturi qed isostnu l-izball ta' fatt kien jikkonsisti fis-sustanza tal-haga li kien l-oggett tal-ftehim u l-intenzjoni taghhom kienet li ma jinbidel xejn fit-termini u l-kondizzjonijiet tal-kirja, hlief is-sid li lilu kellhom jibdew ihallsu l-kera, mentri l-intenzjoni tal-konvenuti kienet li l-kirja tigi meqjusa bhala wahda gdida. Kien proprju l-konvenut li induca lill atturi fiz-zball meta spjegalhom l-iskrittura u qallhom li kollox kien ser jibqa' l-istess. Il-konvenuti minn naha l-ohra jsostnu li l-iskrittura ma tbiddel bl-ebda mod il-posizzjoni ta' l-atturi ghal dak li jirrigwarda l-kera. Bl-iskrittura l-atturi ghandhom kull dritt li jibqghu jirrissjedu fil-post sakemm imutu.

<u>Zball ta' ligi</u>

L-attur isostni li meta giet iffirmata l-iskrittura hu ma fehemx l-implikazzjonijiet legali tal-kliem li gie uzat fl-iskrittura preparata unikament mill-konvenuti bi hsieb qarrieqi. Il-konvenuti invece jirritjenu li mhux verosimili li l-attur ma fehemx l-import ta' l-iskrittura meta hu kien ilu 50 sena fis-sit b'titolu ta' kera u kien jaf taht liema ligi kien qed jirrisjedi hemm. Inoltre l-attur kien jaf bil-proceduri tas-subasta u kien jaf x'qed jigri.

<u>Qerq</u>

L-atturi jallegaw li l-konvenuti kienu marru ghandhom - zewg persuni anzjani u fragli u fi stat ta' sahha xejn tajjeb

- tista' tghid ghal gharrieda, bl-iskrittura ta' lokazzjoni preparata minnhom stess, bl-iskop li jnehhu l-protezzjoni li taghti l-ligi lill atturi bhala nkwilini tal-fond *de quo*, minghajr ma spjegaw lill attur li l-kirja kienet se tkun wahda gdida u l-implikazzjonijiet ta' dan kollu. Il-konvenuti jissottomettu li l-attur kien b'sahhtu bizzejjed biex jattendi ghal bejgh bis-subasta l-Qorti u jibbiddja. Rigward il-mara dina ffirmat l-iskrittura wara li l-attur spjegalha kollox. Rigward is-sahha mentali ta' l-atturi l-konvenuti jsostnu li l-atturi kienu kapaci jmorru ghand Nutar u jaghmlu l-affidavit. Il-konvenuti jichdu li huma marru ghal-gharrieda ghand l-atturi.

KONSIDERAZZJONIJIET

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-kunsens ta' l-atturi fuq l-imsemmija skrittura tal-21 ta' Awissu, 2003 gie karpit b'eghmil doluz da parti tal-konvenuti; li l-kunsens ta' l-atturi fuq l-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha ta' l-oggett tal-ftehim u/jew li l-kunsens ta' l-atturi fuq l-imsemmija skrittura gie moghti bi zball dwar il-ligi, liema zball kien il-kawza wahdenija jew ewlenija ta' l-istess skrittura.

L-Artikolu 974 tal-Kodici Civili jipprovdi s-segwenti:-

"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa."

Li wiehed jattakka att hi haga serja. Il-massima tad-dritt probatorju li min jallega jrid jipprova, tehtieg li tigi osservata fir-rigorosita` taghha. Ir-rieda ta' kontraent murija fuq att, bis-solennita` kollha mistennija, ma tistax tigi disturbata jekk mhux wara li jingiebu provi pezanti u univoci li juru mod iehor.

Fis-sentenza fl-ismijiet Innocenzo Galea vs M. Zammit deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-3 ta' Dicembru 1919 (Vol 24 p 1 p 203) intqal is-segwenti:-

"il mantenimento dei contratti e` di interesse generale perche e` principio di ordine pubblico, *siffatta considerazione impone che 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 vigore*." **(Kollez. Vol. XXIV P I p 20**3)"

Issir referenza wkoll ghal sentenza tal-Prim Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003 Citaz Numru. 1348/2000 fil-kawza fl-ismijiet M.I.A. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe fejn il-Qorti qalet is-segwenti:-

"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 dwar il-ligi

L-atturi qed jallegaw li l-kunsens taghhom gie vizzjat ghax kien hemm zball dwar il-ligi.
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 'PL. 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'.

L-atturi xehdu li huma ma fehmux l-implikazzjonijiet legali tal-kliem li gie uzat fl-iskrittura li huma ffirmaw u li l-konvenuti ma spjegawlhomx l-import ta' dak il-kliem.

Illi l-atturi ma jistghux skond il-ligi jgibu l-iskuza li ma fehmux l-implikazzjonijiet legali ta' dak li ffirmaw. Jirrizulta li l-attur kien jaf li l-konvenuti kienu xtraw id-dar fejn kien jirrisjedi, tant li hu stess kien mar il-Qorti biex jibbiddja ghall istess dar biex jixtriha hu. L-attur seta jissoponi li l-konvenuti kienu se jaghmlu minn kollox biex il-post jigi f'idejhom u li ma kienux xtraw il-post u hargu l-kapital biex l-atturi u l-familja taghhom jibqghu jikru l-post ghall-dejjem. L-atturi kienu lhom fil-post minn 1957 u kienu jafu b'liema titolu kienu hemm.

Il-konvenuti ma kellhom ebda obbligu li jispjegaw lill atturi t-tifsir legali ta' l-iskrittura. Huma qrawhilhom u l-attur b'xi mod anke iccekjaha l-kontenut ta' l-iskrittura tant li anke sab zball fl-iskrittura li gie kkorreggjut. Kien jispetta lill attur li semai jiehu parir legali qabel jaqbad u jiffirma.

Illi ghalhekk ma jirrizultax li l-kunsens ta' l-atturi gie vizzjat minhabba zball ta' ligi.

Qerq u zball ta' fatt

L-atturi qed jikkontendu li huma kienu gew indotti fi zball ta' fatt mill-konvenuti li tqarrqu bihom u huma ffirmaw l-iskrittura ghax emmnu lill konvenuti li kollox kien ser jibqa kif kien qabel hlief li nbidel is-sid.

L-iskrittura li ffirmaw l-atturi, wara li gew indikati l-persuni li kienu qed jidhru, tghid hekk:

By virtue of this agreement it is hereby being agreed and declared between both parties that as from this date this contract of lease is terminating any other prior lease agreement for all intents and purposes at law and this lease agreement shall be recognized as a new lease.

The landlord is hereby giving in favour of the tenant by title of lease the immovable property 12 Spinola Road, St Julians under the following conditions:

- *The rent shall be at the rate of forty Maltese Liri (Lm40) per annum for a period of five years (5) and this lease agreement is renewable only in favour of the tenant under the same conditions.*
- *The said rent is payable every year in advance.*

Imbaghad iffirmaw Elizabeth Farrugia Wismayer u l-atturi.

Dina l-iskrittura mhiex xi wahda twila jew kumplikata imma fiha ftit kliem u tikkontjeni ftit provvedimenti. Hi miktuba bl-ilsien Ingliz, li l-attur jifhem sew billi xehed li hu kien fl-*army* Ingliza. L-iskrittura tghid b'mod car, b'lingwag semplici, li kienet qed issir lokazzjoni gdida ma' l-atturi biss u li l-lokazzjoni ta' qabel giet terminata. Altrimenti l-kondizzjonijiet kienu ser jibqghu l-istess inkluza l-kera u l-lokazzjoni kellha tiggedded kull hames snin.

Issa l-Artikolu 975(1) tal-Kapitolu 16 dwar zball ta' fatt jippreciza li

"l-izball dwar <u>il-fatt</u> ma jgibx in-nullita` hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li tkun l-oggett tal-ftehim."

Fuq dan il-gurisprudenza taghna tirritjeni illi, biex jinvalida ftehim, l-izball irid ikun <u>sostanzjali</u> u <u>skuzabbli</u>;

Fis-sentenza fl-ismijiet "**Spiridione Cauchi -vs- Amalia Borg *et***", Appell, 11 ta' Gunju 1992 gie rimarkat illi ghalkemm l-izbalji ta' natura soggettiva kkondizzjonaw il-kunsens

"dawn ma jikkostitwux l-izball oggettivizzat li jirrigwarda s-sustanza, l-identita` preciza, il-kwalita` intrinsika ta' l-oggett, li huwa l-izball li l-ligi tirrikonoxxi bhala l-element li effettivament jannulla l-kunsens mehtieg ghall-validita` ta' kull kuntratt.";

Gie ritenut ukoll illi l-izball irid ikun ukoll determinanti jigifieri li minghajru l-parti li tkun ikkuntrattat taht l-izball ma kienetx taghti l-kunsens kieku kienet taf il-verita.`

("Michael Cachia –vs- Dr. Frank X. Vassallo", Appell Civili, 20 ta' Ottubru 1961).

Inoltre biex l-izball ikun skuzabbli irid ikun kawzat mill-fatt tal-parti l-ohra, kif hekk qed jigi wkoll allegat mill-attur f'dan il-kaz. Ma huwiex zball skuzabbli dak li wiehed jaqa' fih meta l-fatti li ghalihom jirreferixxi dak l-izball kienu facilment accertabbli ("Annunziata Busuttil -vs- Salvatore Busuttil", Prim' Awla, Qorti Civili, 23 ta' Novembru 1966).

Dwar l-allegazzjoni ta' qerq l-Artikolu 981 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi 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 kienitx tikkuntratta.";

Dan il-qerq ma hu qatt prezunt, imma ghandu jigi ppruvat minn min jallegah, kif hekk irid is-subinciz (2) ghall-imsemmi artikolu precitat;

Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat *scienter* raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi – "Josephine Galea *et* –vs- AIC Walter Caruana Montaldo", Prim' Awla, Qorti Civili, 16 ta' Dicembru 1970. Fiha ntqal illi
"d-dolo jirnexxi meta ma jhallix lill-vittma zmien u hsieb biex jirresisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' resistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja riposta fih";

Dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent wiehed ghad-dannu ta' l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi.

Fis-sentenza fuq riferita fl-ismijiet Innocenzo Galea vs M. Zammit , gew insenjati l-principji kardinali fir-rigward tad-dolo f'materja civili. Dawn kienu s-segwenti:

1. li l-inganni kienu l-kawza determinanti li taw lok ghall-ftehim. (Teresa Galea vs Salvatore Bonnici Vol.

X.592 u Alice Cassar Torreggiani vs Albert R. Manche App. Civ. 17 ta' Marzu 1958, Vol. XLII.i.126);

2. l-ezistenza ta' element specifiku kostitwit mill-ingann uzat. (Giovanni Farrugia Gay vs Emmanuele Farrugia Gay Prim'Awla, 3 ta' Mejju, 1921, Vol. XXIV.ii.578);

3. In-necessita' tal-prova tad-dolo jew frode minn min jallegah. (Joseph Mifsud noe vs Paul Tanti , Prim'Awla, 4 ta' Frar 1965, Vol. XLIX.ii.722, Joseph Galea et vs AIC Walter Caruana Montaldo Appell Civili, 14 ta' Mejju 1971);

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jikkontendu li kienu gew indotti fi zball li kien wiehed sostanzjali u li kieku kienu jafu verament l-import ta' dak li ffirmaw ma kienux jiffirmaw l-iskrittura.

L-atturi jghidu li l-konvenuti b'mod qarrieqi kienu jinduchom jiffirmaw dika l-iskrittura ghax qalulhom li kollox kien ser jibqa' l-istess mentri fil-fatt kienu ghamluhom lokazzjoni gdida.

Huwa veru li l-konvenuti marru ghand l-atturi ppreparati bl-iskrittura, izda l-konvenuti kienu cemplu (anzi l-konvenuti jghidu li kienu ghamlu zewg appuntamenti) lill atturi biex imorru ghandhom biex jiddiskutu l-posizzjoni taghhom u l-kera, u l-atturi kienu accettaw li jilqawhom f'darhom u wara li ddiskutew il-kwistjoni kienu iffirmaw l-iskrittura. L-atturi setghu facilment kieku riedu ma accettawx dina l-vizita tal-konvenuti, u setghu anke, qabel ma jiffirmaw l-iskrittura talbu ghal zmien biex jiehdu parir legali (kif del resto ghamlu uliedhom wara) jew almenu jikkonsultaw ma uliedhom dwar dak li kienu ser jaghmlu. Jirrizulta li anke ulied l-atturi kienu llmentaw ma' l-atturi li messhom hadu parir legali jew hadu parir minghandhom qabel ma jiffirmaw xi haga. (ara fol 24; 27; 30;31;) Skond il-konvenuti l-attur kien qalilhom li hu ma riedx jiddiskuti din il-kwistjoni quddiem uliedu.

Jidher mill-provi li l-atturi ma sabux problema li jiffirmaw dak in nhar l-iskrittura. Kien biss meta t-tfal ta' l-atturi raw il-kontenut ta' l-iskrittura li nqalghu l-problemi. Fil-fatt jirrizulta li dina l-kawza saret aktar fuq insistenza taghhom milli ta' l-atturi billi huma ghandhom aktar interess mill-atturi, li. bl-iskrittura, jigu protetti.

L-atturi jirritjenu li l-konvenuti hadu vantagg minnhom li huma zewg persuni anzjani u fragli u fi stat ta' sahha xejn tajjeb.

Illi jirizulta li meta giet iffirmata l-iskrittura l-atturi kienu persuni avanzati fl-eta, u l-attur kellu problema bil-vizta ghax ma kienx jara sew. Kien ghalhekk li l-konvenut Raphael Farrugia qralu l-iskrittura. Meta qralu l-iskrittura, l-attur imbaghad iccekkjaha billi gab lenti u pprova jaqraha. Fil-fatt l-attur kien anke sab zball fl-iskrittura fejn gie ndikat hazin l-ammont tal-kera dovut u saret korrezzjoni u l-attur iffirma anke hdejn l-emenda wahdu. Kien anke iffirma c-*cheque* tal-kera wahdu. Il-konvenut jghid li meta in segwitu sar il-kontro-ezami ta' l-attur dan kien indika fuq l-iskrittura l-post fejn kien l-izball u dan minghajr ma kien liebes nuccali u lanqas uza l-lenti. Wara li l-attur kien qara l-iskrittura hu kien spjegaha lill martu u qallha biex tiffirmaha u fil fatt hekk ghamlet.

Dwar il-kapacitajiet mentali ta' l-attur jidher li ma kienx hemm problemi, tant li hu setgha jmur ghand Nutar biex jiehu l-gurament u jipprezenta l-affavidat kif ukoll ghamlet martu. Inoltre jigi osservat li meta sarlu l-kontroezami l-atturi kien kapaci biex fejn deherlu li kellu jikkorregi x-xhieda hu ma naqasx milli jaghmel hekk.

Jidher li l-problema li nqalet ma kinietx ghax l-attur ma qrax l-iskrittura jew ma fehemx dak li kien qed jaqra jew li gie moqri lilu imma ghax ma fehemx il-konsegwenzi legali ta' dak li ffirma ghalih u li wara xi granet fehmulu uliehdu. Ulied l-attur jghidu li ghal attur kien donnu ma gara xejn u ma deherx li kien inkwetat. Aktar uliedu kienu deheru allarmati meta saru jafu x'kien iffirma fl-iskrittura. L-attur kien jaf li bl-iskrittura huwa kien ser jigi protett fil-kirja mis-

sid il-gdid u li l-kera kienet ser tibqa l-istess. Pero' wara nduna (ghax fethulu ghajnejh uliedu) li minn ried joqghod fid-dar mieghu ma kienx ser ikun protett wara mewtu. Mill-provi ma jirrizultax li meta kienu gew biex jiffirmaw l-iskrittura l-atturi f'xi mument semmew li kien hemm xi haddiehor qed jghix maghhom jew li riedu li jipprotegu lill min kien fid-dar.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-kunsens ta' l-atturi ma kienx vizzjat billi ma giex pruvat li jezistu l-elementi necessarji rikjesti mill-ligi. L-attur ma messux iffirma l-iskrittura qabel ma ha parir. L-izball li l-attur jghid li gie indott fih ma kienx wiehed skuzabbili billi dan seta facilment jigi evitat kif gie spegat aktar 'l fuq f'din is-sentenza. Ghalhekk mhemmx lok li tigi mhassra l-iskrittura imsemmija.

In vista ta' dina l-konkluzzjoni l-Qorti tiddeciedi ukoll li ghandha tigi milqugha l-eccezzjoni tal-konvenuti personali li huma ma humiex il-legittimu kontraditturi stante li ma giex pruvat qerq da parti taghhom u ghalhekk ma kienx gustifikat li tinfetah il-kawza anke kontra l-konvenuti personalment.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, hlief dik li fuqha nghatat is-sentenza preliminari;
U tichad it-talbiet ta' l-atturi
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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