MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-26 ta' Settembru, 2007

Citazzjoni Numru. 69/2004

Island Farmhouses Limited

Vs

Michelina Xerri mart John f'isimha proprju u ghan-nom u bhala mandatarja ta' ohtha msiefra Teresa Donovan armla ta' Jim Donovan, Mary Jane Cassar armla ta' Saviour u Antonia Magro mart Joseph.

Il-Qorti,

Kawza sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh. Min-naha taghhom il-konvenuti jsostnu li kien hemm raguni valida ghar-rifjut ghaliex il-prezz li kien jissemma fil-konvenju ma kienx jirrifletti il-ftehim li fir-realta' intlehaq bejn il-partijiet.

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-30 ta' Gunju 2004 li permezz taghha l-atturi ppremettew li:

Permezz ta' konvenju datat 22 ta' Dicembru 2003, il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta attrici is-sehem indiviz taghhom ta' tlieta u ghoxrin minn sita u disghin (23/96) partijiet indiviz ossia kull sehem u dritt spettanti lilhom konvenuti mid-dar bin-numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex bil-mandra annessa, u bl-arja libera, versu l-prezz u kondizzjonijiet li jirrizultaw mill-istess konvenju.

Il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir sa mhux iktar tard mill-ahhar ta' Mejju elfejn u erbgha (2004), ghal liema kuntratt il-konvenuti rrifjutaw li jersqu, u b'ittra gudizzjarja tat-28 ta' Mejju 2004 il-konvenuti gew interpellati mis-socjeta attrici sabiex jersqu ghall-kuntratt relattiv tal-bejgh.

Il-konvenuti naqsu milli jersqu ghall-kuntratt relattiv sa l-ahhar ta' Mejju 2004 kif obbligaw ruhhom li jaghmlu fil-konvenju, u baqghu jirrifjutaw milli jersqu ghall-kuntratt ukoll wara li gew notifikati bl-ittra ufficjali, u sal-lum ghadhom jirrifjutaw li jersqu minghajr raguni valida fil-ligi, u m'hemm l-ebda xkiel legali ghall-imsemmija konvenuti milli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

Talbet is-socjeta attrici sabiex il-Qorti:

1. Tiddikjara li intom obbligati li tersqu ghall-kuntratt tal-bejgh u trasferiment tad-dar numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex bl-ambjenti kollha ta' maghha, favur is-socjeta attrici Island Farmhouses Limited.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-kuntratt relattiv tal-bejgh, liema kuntratt ghandu jigi pubblikat bil-ministeru tan-Nutar Dottor Paul George Pisani, u ghal dan il-fini tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att.

3. Tahtar kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-istess konvenuti fl-eventwali kaz li min minnhom jibqghu kontumaci fuq l-att finali relattiv.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fid-9 ta’ Awwissu 2004 (fol. 15-16) il-konvenuti eccepew:

1. Dawn il-proceduri huma nulli u bla effett ghaliex fil-konfront tal-konvenuta Antonia Magro ma jirrizultax li giet notifikata bl-ittra ufficjali prezentata fit-28 ta’ Mejju 2004.

2. Il-konvenju meritu ta’ din il-kawza ma fihx l-elementi essenzjali kollha rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza, u cjoe’ ma jikkontjenix prezz stabbilit u specifikat mill-partijiet, bil-konsegwenza li l-konvenju de quo huwa null u bla effett legali u ghalhekk it-talbiet ta’ l-atturi ghandhom jigu michuda.

3. Il-konvenju datat 22 ta’ Dicembru 2003 ma jikkontjenix l-elementi essenzjali kollha rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza nostrana, u cioe’ ma jikkontjenix l-identifikazzjoni tal-oggett li kellu jkun trasferit, bil-konsegwenza li l-konvenju hu null u bla effett legali u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.
4. Kuntrarjament ghal dak li nghad mis-socjeta attrici, il-konvenuti kienu ressqu darbtejn ghall-kuntratt izda ghal raguni gusta u valida fil-ligi kienu rrifjutaw li jiffirmaw.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi n-noti ta’ sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat li mill-atti jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti ta’ din il-kawza huma s-segwenti:

(a) L-atturi huma proprjetarji ta’ sehem indiviz mill-fond numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex.

(b) Fit-22 ta' Dicembru 2003 gie ffirmat konvenju (fol. 6-7) li permezz tieghu s-socjeta attrici obbligat li tixtri u l-konvenuti obbligaw li jbieghu *"is-sehem indiviz kollu spettanti lill-vendituri mid-dar numru tlieta u tletin (33), fi Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, bil-mandra annessa u bl-arja libera tieghu"*. Il-kondizzjonijiet principali huma:

- Prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier kollu tal-proprjeta'.
- L-att finali jsir sa l-ahhar ta' Mejju 2004.

(c) Fit-28 ta' Mejju 2004 is-socjeta attrici pprezentat ittra ufficjali (fol. 8-9) kontra l-konvenuti li permezz taghha sejhet lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali.

2. Fir-rigward ta' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, qeghdin isostnu li l-ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Mejju 2004 ma jista' jkollha l-ebda effett kontra Antonia Magro ghaliex ma jirrizultax li din giet notifikata. Dwar dan il-punt il-gurisprudenza hi cara, fis-sens li dak li hemm bzonn hi sempliciment il-prezentata ta' l-att gudizzjarju qabel jiskadi t-terminu pattwit meta kellu jigi ppubblikat l-att finali u l-fatt li l-att gudizzjarju ma jkunx gie notifikat ma jistax jippregudika lil min ikun ipproceda skond l-Artikolu 1357[1]. Il-Qorti taqbel ma' din il-fehma u ma tressqet l-ebda raguni ghalfejn ghandu jkun hemm xi bidla fl-interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Fil-kaz tal-lum l-att finali kellu jsir sa l-ahhar ta' Mejju 2004. Ghalhekk l-ittra ufficcjali giet prezentata fit-terminu. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. Permezz tat-tieni u t-tielet eccezzjoni l-konvenuti qeghdin isostnu li l-konvenju hu null u bla effett ghaliex

[1] Ara per ezempju sentenzi moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Spiteri vs Fran sive Francis Cremona** deciza fil-15 ta' Dicembru 1995 u tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Noel Arrigo) fl-ismijiet **Carmelo Galea et vs Guido Vella et** deciza fil-31 ta' Lulju 1997.

"ma jikkontjenix prezz" u *"l-identifikazzjoni tal-oggett li kellu jkun trasferit"*. Fil-kawza **Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive Charlie Camilleri et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 1998 intqal illi: *"Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-subinciz (a) ta' l-artikolu 1233 tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun (a) tirrispekkja il-volonta' tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom; (b) tikkontjeni il-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim; (c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit (d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim".*

In-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenuti tittratta biss dawn iz-zewg eccezzjonijiet. F'dan ir-rigward il-konvenju (fol. 7) jipprovdi:

(a) Il-konvenuti (vendituri) obbligaw ruhhom li jbieghu *"is-sehem indiviz kollu"* proprjeta' taghhom mill-fond numru 33, Triq il-Kbira, Xewkija;
(b) "Bil-prezz ta' hamsa u sittin elf Lira Maltin (Lm65,000) ghall-intier ta' l-istess propjeta' u cioe' ghalhekk inkluz f'dan il-prezz, il-prezz ta' l-ishma li mhux qed jigu trasferiti……".

Skond ix-xhieda moghtija mill-konvenuta Antonia Magro in kontro-ezami[2], *"…s-sehem taghna gej mill-wirt tal-mama, Francesca Dingli. Din kellha sehem ta' wiehed minn sitta (1/6) fil-post in kwistjoni. Il-mama mejta u writniha ahna l-ahwa (b'kollox tmiemja). Kull wiehed minnha ghandu sehem ta' 1/48. hija John Dingli miet fil-11 ta' Frar 1997 u l-werrieta tieghu huma jiena u hames huti (Michelina Xerri, Josephine Tabone, Tessie Donovan li hi assenti, Wistin Dingli u Joseph Dingli)"*. Dan ifisser li l-konvenuti Antonia Magro, Michaelina Xerri u Teresa Donovan ghandhom parti minn tnejn u erbghin (1/42) indiviz kull wiehed filwaqt li l-konvenuta Mary Jane Cassar ghandha sest indiviz (1/6) mill-fond.

[2] Seduta tat-23 ta' Mejju 2007.

Hu minnu li fil-kaz ta' bejgh ghandhom jigu identifikati l-oggett tal-bejgh u l-prezz, ghalkemm il-ligi tikkontempla wkoll sitwazzjonijiet kif ghandu jigi stabbilit il-prezz f'certu cirkostanzi (ara per ezempju l-Artikoli 1353 sa 1356 tal-Kodici Civili). Sahansitra l-Artikolu 1358 jipprovdi li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili[3] ighoddu wkoll *"…..ghall-weghda ta' begjh bi prezz gust"*. Fil-fehma tal-Qorti kemm l-oggett tal-bejgh u l-prezz jirrizultaw mill-konvenju li hu meritu ta' din il-kawza. L-oggett tal-bejgh huwa s-sehem indiviz kollu li l-konvenuti ghandhom fil-proprjeta' in kwistjoni, filwaqt li l-prezz hu evidentement dak is-sehem mill-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) skond is-sehem li ghandhom il-konvenuti fil-proprjeta'. Il-klawzola ma tistax tiftiehem mod iehor. Il-prezz ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) gie stabbilit ghal finijiet tal-bejgh ta' ishma li l-konvenuti ghandhom fil-proprjeta', u mhux fir-rigward ta' konvenji ohra li l-kompratur setgha ghamel ma' terzi li bhal konvenuti ghandhom sehem indiviz fil-proprjeta'. Riferenza ghall-konvenji ohra dwar prezzijiet ohra stabbiliti ghall-bejgh ta' ishma ohra ta' terzi fl-istess proprjeta', hi ghal kollox irrilevanti. F'dan ir-rigward il-Qorti tqies li l-prezz gie stabbilit u specifikat mill-partijiet fil-konvenju li ffrimaw fit-22 ta' Dicembru 2003. Tant dan hu minnu li sahansitra l-konvenuti xehedu li l-prezz li jissemma fil-konvenju ma jirriflettix il-prezz li fir-realta' gie pattwit mas-socjeta attrici. Mela, kuntrarjament ghal dak li argumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti fehemu ben tajjeb x'qeghda tghid il-klawzola tal-konvenju li tittratta l-prezz. Ghaldaqstant, f'dan ir-rigward il-Qorti tqies li ma tezisti l-ebda nullita'.

4. Fir-rigward tal-mertu, il-konvenuti isostnu li l-konvenju ma jirrifflettix il-ftehim li ntlehaq bejn il-kontendenti. Skond il-konvenuti l-prezz kellu jkun ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-fond intjier minn liema prezz kellhom jircievu sehemhom skond is-sehem li kull wiehed minnhom ghandu fil-proprjeta' filwaqt li s-socjeta attrici kellha thallashom ukoll is-somma

[3] Weghda ta' bejgh.

addizzjonali ta’ ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li kellha tigi diviza bejn il-konvenuti. Il-konvenju li gie ffirmat ma jirrifflettix dak li qeghdin ighidu l-konvenuti. Fil-fehma ta’ din il-Qorti il-konvenju hu car u ma jhallix lok li jigi mifhum fis-sens li l-prezz hu dak indikat mill-konvenuti. Tant dan hu car li mill-provi rrizulta li l-konvenuti qeghdin isostnu li dak li hemm fil-konvenju ma jirriflettix dak li fir-realta’ ftehemu l-partijiet. Nafu wkoll li l-principju generali hu li *contra scriptum non scriptum non fertur*. Fil-kawza fl-ismijiet **Francesca Formosa vs Avukat Dottor Spiridione Camileri nomine** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Maurice Caruana Curran)[4] gie sottolinejat: *“l-eccezzjonijiet ghar-regola contra scriptum non scriptum testimonium non fertur huwa fejn ikun hemm kaz ta’ (a) simulazzjoni, (b) zball fl-iskrittura (c) skop tad-delucidazzjoni ta’ xi punt oskur jew ambigwu u (d) prova ta’ xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma’ l-iskrittura”*. Fil-kawza deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Marzu 1984 fl-ismijiet **Dolores Mifsud vs Carmelo Rizzo**, ma’ dawn ir-ragunijiet il-Qorti ziedet ukoll il-kaz fejn hemm vizzju tal-kunsens. Min ghandu favur tieghu l-miktub ghandu wkoll favur tieghu il-prezunzjoni tal-prova. Kif wisq tajjeb osservat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef W. Harding) fil-kawza fl-ismijiet **Spiridione Mizzi ne vs Giuseppe Sillato et** deciza fit-28 ta’ Mejju, 1936[5] f’dawn ic-cirkostanzi *“l-piz tal-prova kuntrarja jirriversa ruhu fuq il-parti l-ohra. F’kaz ta’ perplessita’ d-dubju jirrizolvi ruhu favur min ghandu dik il-prezunzjoni favur tieghu”*. F’din il-kawza l-Qorti ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza u jkun utli li tigi riprodotta din il-parti tas-sentenza:

“Il-prezunzjoni hija kwindi kuntrarja ghall-parti li tallega l-patt verbali oltre l-iskrittura, ghaliex kif osservat il-Qorti tal-Kummerc in re Frendo vs Gordon Hill, deciza fis-6 ta’ Marzu 1907, “e’ regola che nessun patto non compreso in una scrittura debba presumersi conchiuso tra le parti”. Il-prezunzjoni hi anki kuntrarja ghaliex, kif osservat dina l-Qorti in re Zammit vs Calleja, deciza fit-2 ta’ Mejju 1870, in bazi ghall-insenjamenti rotali, jekk konvenzjoni ma tigix

[4] Vol. XLIX.ii.685.
[5] Vol. XXIX.i.1091.

kompriza fl-iskritt, hemm il-prezunzjoni li ma saritx, jew almenu li l-partijiet abbandunawha”.

5. Bl-argument tal-konvenuti jidher li qeghdin isostnu li l-kunsens taghhom kien vizjat in kwantu l-ftehim m’huwiex jirrifletti dak li fir-realta’ taw il-kunsens ghalih. Dan gie spjegat mill-konvenuti fid-dikjarazzjoni guramentata annessa man-nota ta’ l-eccezzjonijiet (fol. 17) in kwantu jsostnu li *“…..kienu rrifjutaw li jiffirmawh wara li huma hassuhom qed* ***ikunu ngannati*** *dwar il-prezz li kellhom jithallsu ghal sehemhom indiviz…”* (sottolinear tal-Qorti). Ghalhekk jidher li l-konvenuti jippretendu li ghandhom dritt jirrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali minhabba ingann fuq il-prezz. Aspett tal-vertenza li ma gie bl-ebda mod trattat mill-konvenuti fin-nota ta’ sottomissjonijiet li pprezentaw fil-31 ta’ Awwissu 2007. Tezisti gurisprudenza li ssostni li *“La nullita’ che non e’ espressamente comminata dalla legge e che non succede ipso jure si deve proporre per via di azione e non gia’ per via di eccezione. Dalla regola di diritto quae temporalia sunt ad agendum perpetua ad excipiendum, canonizzata nell-articolo 934 dell’Ordinanza No. VII del 1868, non si puo’ dedurre che qualunque specie di nullita’ si possa proporre per via di eccezione”* (**Avv. Nicolo’ Delia vs Onorato Pisani proprio et nomine** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-14 ta’ Marzu 1930 (Vol. XXVII.i.883ara wkoll sentenza riportata fil-Volum XXIX.i.452). Interpretazzjoni li tidher li kienet bdiet tigi addottata sa mis-seklu dsatax (ara per ezempju sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Agius ed altri vs Dr. Francesco Frendo nomine ed altri** deciza fil-15 ta’ Marzu 1876, Vol. VII.549). Skond dawn is-sentenzi l-Artikolu 1226 (Art. 934 tal-Ordinanza VII tal-1868) ma kien xejn ghajr l-applikazzjoni tal-principju applikabbli fid-dritt komuni li *temporalia ad agendum sunt perpetua ad excipiendum*[6]. Pero’ l-Artikolu 1226(1) tal-Kodici Civili jaqra: *“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*

[6] L-azzjoni hi limitata biz-zmien pero’ l-eccezzjoni hi perpetwa.

ghar-rexxissjoni". Fil-kawza fl-ismijiet **P.L. Edoardo Frendo noe vs Antonio Chetcuti et** deciza mill-Qorti tal-Kummerc (Imhallef W. Harding) fil-15 ta' Jannar 1952[7] il-Qorti addottat fehma differenti fis-sens li meta debitur ma jridx jezegwixxi obbligazzjoni minhabba vizzju tal-kunsens (f'dak il-kaz inghata l-ezempju ta' zball dwar is-sustanza tal-haga jew frodi), din l-allegazzjoni tista' tingieb 'il quddiem fl-istess kawza b'eccezzjoni u ma kienx hemm ghalfejn issir kawza separata[8]. Fil-kawza fl-ismijiet **Mario Mizzi nomine vs Mario Grech et** nomine deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef P. Sciberras) fit-3 ta' Ottubru 2003 il-Qorti jidher li kkonfermat l-ammissibilita' ta' eccezzjoni li l-kunsens fi ftehim ta' assigurazzjoni kien vizjat minhabba ghemil doluz meta l-attur ipprovda informazzjoni skorretta fi *proposal form*, u b'dan il-mod is-socjeta konvenuta ma kellix ghalfejn tistitwixxi proceduri *ad hoc* sabiex il-ftehim jigi rexxiss[9]. Rilevanti wkoll hi s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **George Borg nomine vs Ronald Camilleri** deciza fit-28 ta' Frar 1997, fejn il-konvenut ta eccezzjoni ta' nullita' minhabba li l-ftehim gie ffirmat meta kien ghadu minorenni. Il-Qorti spjegat li dan m'huwiex kaz ta' nullita' assoluta imma nullita' relattiva in kwantu l-kuntratt jista' jigi mpunjat ghal din ir-raguni mill-minorenni biss. Il-Qorti kkonfermat li eccezjoni ta' nullita' tal-kuntratt minhabba li parti kien ghadu minorenni meta sar il-kuntratt kienet tinkwadra ruhha fid-dispost ta' l-Artikolu 1226 tal-Kodici Civili. Wiehed ma jistax jonqos milli jsemmi li l-ligi stess tipprovdi li f'kaz fejn hemm vizzju ta' kunsens (ezempju zball dwar il-fatt meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga jew vjolenza), dan hu motiv ta' nullita' ta' kuntratt (ara f'dan is-sens per ezempju l-Artikoli 976 u 977 tal-Kodici Civili). F'dawn il-kazijiet persuna tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt. Wiehed jista' jinterpreta l-Artikolu

---

[7] Vol. XXXVI.iii.604.

[8] Din il-Qorti tistqarr li ma taqbilx pero' mal-mod li bih argumentat din il-Qorti sabiex waslet ghal din il-fehma. Fil-kawza fl-ismijiet **John Camilleri et noe vs Angelo Azzopardi pro et noe** (Imhallef Joseph H. Xuereb) deciza fit-3 ta' Mejju 1966 il-Qorti kkonfermat li f'kaz ta' kuntratt vizjat bi frodi, n-nullita' tieghu hi opponibbli permezz ta' eccezzjoni.

[9] Ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Lawrence Farrugia vs Fedela Carabott** deciza fit-28 ta' Jannar 2004.

1226 fis-sens li gialadarba f'dawn ic-cirkostanzi parti tista' tagixxi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt, daqstant iehor tista' wkoll taghti eccezzjoni ta' nullita' f'dawk il-kazijiet fejn tigi mharrka sabiex tigi mgieghla twettaq obbligazzjoni. Din il-fehma tkompli tissahhah in kwantu s-subinciz (2) ta' l-Artikolu 1226 jipprovdi li *"din l-eccezzjoni ma taqax taht il-preskrizzjoni stabilita fl-artikoli 1222 u 1224"*. Provvedimenti li jistabilixxu preskrizzjoni ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet minghajr kawza jew bazati fuq kawza falza u ghall-kazijiet ohra. Mela filwaqt li l-azzjoni ghar-rexxissjoni ta' ftehim minhabba nullita' ghar-ragunijiet imsemmija hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eccezzjoni m'hijiex. Dan is-subinciz jidher li jaghti x'jifhem li eccezzjoni ta' vizzju tal-kunsens hi ammissibbli u m'hemmx ghalfejn issir kawza *ad hoc* minn min ikun qieghed isostni n-nullita' tal-kuntratt ghal xi wiehed mill-motivi msemmija.

Bhala punt ta' interess, fid-dottrina Taljana jinghad li *"la domanda di ademp. Di un contr. puo' essere respinta anche in base all sola eccezione di annullabilita' dello stesso proposta dal convenuto, non essendo questi tenuto a chiedere una pronuncia di annullamento, come si evince dall'ult. Co (89/1556,cfr., pero', sub art. 1441,VIII). L'annullamento, a norma dell'ult. Co. dell'art. 1442 (il quale recepisce il principio secondo cui quae temporalia ad agendum perpetua sunt ad excipiendum), puo' essere opposto in via d'eccezione, senza limiti di tempo, nello stesso processo, da chi sia convenuto per l'esecuzione del contratto. Ne consegue che, trattandosi di eccezione, essa e' proponibile per la prima volta anche in appello….. v. anche 55/303, secondo cui l'errore puo', in via di eccezione, essere dedotto anche per la prima volta nel giudizio d'appello, nonche' sub. Art. 1441, VII)"* (*Commentario breve al Codice Civile*, Giorgio Cian Alberto Trabucchi, Cedam, 1996 p. 1580-1581).

6. Fil-kaz odjern inghataw zewg verzjonijiet li huma dijametrikament opposti ghal xulxin. Filwaqt li s-socjeta attrici tinsisti li l-konvenju jirrifletti l-ftehim li waslu ghalih il-

partijiet, il-konvenuti jsostnu li dak ma kienx il-ftehim ta' bejniethom in kwantu l-ftehim kien li vendituri kellhom jircievu sehemhom mill-prezz ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) u kellhom jircievu somma zejda ta' ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) li tinqasam bejn il-konvenuti skond is-sehem li kull wiehed ghandu fil-proprjeta'. Certament hemm differenza sostanzjali jekk wiehed kellu jqies li l-prezz kellu jkun ta' hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier minflok hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-intjier u ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) zejda li kellhom jinqasmu bejn il-konvenuti.

Min-naha tieghu n-nutar Paul G. Pisani (li hejja l-konvenut) xehed li *"jiena, sa fejn naf jiena, il-prezz miftiehem huwa kif gie mnizzel fil-konvenju"* (fol. 33) kif ukoll li *"… l-konvenju gie dattilografat dak il-hin stess u l-partijiet iffirmaw fuq il-konvenju originali hekk kif kien dattilografat"*. Xehed ukoll il-perit Teddie Busuttil li ddikjara li hu ha sehem waqt in-negozjati u li waqt laqgha *"jiena kont urejthom x'kienet l-opinjoni tieghi dwar il-prezz ta' dan il-fond u tajthom ir-ragunijiet tieghi ghal dan u l-partijiet dakinhar spiccaw li kellhom jahsbuha ftit qabel ma jaghtu l-kelma taghhom lil xulxin. Ftit wara jidhirli xi granet, John Vella cempilli u nfurmani li kien wasal ghal ftehim maghhom li jhallashom ta' sehemhom prezz mahdum fuq hamsa u sittin elf liri Maltin (Lm65,000)"* (fol. 113). Anthony Cauchi[10] xehed li qal li kien tkellem ma' Josephine Tabone (oht uhud mill-konvenuti u li ghamlet konvenju ghaliha [ara fol. 81-82]); *"ghidtilha, "kemm trid iktar mill-werrieta l-ohra ?" qaltli, "ahna b'hamsa u sittin elf (Lm65,000) il-post kollu nbieghu". Imma mbaghad sehemhom ikun ftit izjed minn tal-werrieta l-ohra"*. Dan in kwantu mill-provi rrizulta li l-prezz vis-à-vis il-proprjetarji l-ohra gie stabbilit fl-ammont ta'hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000). Min-naha taghha Josephine Tabone (ghalkemm m'hijiex parti f'din il-kawza) qeghda ssostni l-istess verzjoni li taw huha. Fir-rigward tal-konvenuti, il-Qorti tqies li x-xhieda ta' Mary Jane Cassar (fol. 85) u Michelina Xerri (fol. 86 u kontro-ezami li sar fis-seduta tat-

[10] Seduta tal-4 ta' Novembru 2005 (Fol. 47).

23 ta’ Mejju 2007) ma jitfghux dawl fuq dak li gara fir-realta’. F’dan ix-xenarju l-Qorti tistqarr li ma tqiesx li l-konvenuti rnexxielhom jeghelbu l-prezunzjoni li ghandha favur taghha s-socjeta attrici, cjoe’ li l-konvenju jirrifletti dak li fir-realta’ ftehemu l-partijiet. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk kif qeghdin ighidu l-konvenuti f’dak l-istadju kien hemm qbil li l-ammont li kellu jithallas kien ta’ hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) ghall-intjier u ghaxart elef lira Maltija (Lm10,000) zejda li kellhom jinqasmu bejn il-konvenuti, kif fil-konvenju tat-22 ta’ Dicembru 2003 issemmiet biss ic-cifra ta’ hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier ? Dan iktar u iktar meta jirrizulta li l-istess cifra tnizzlet fil-konvenju li sar ma’ Josephine Tabone granet wara (igifieri fit-30 ta’ Dicembru 2003) ghalkemm x-xhud qalet li kellha l-istess ftehim li ghamlu hutha Antonia Magro, Michelina Xerri, u Teresa Donovan. Jinsab affermat illi *“il dolo e’ causa di nullita’ del contratto in quanto toglie e vizia il consenso, ma a costituirlo occorrono indispensabilmente gli estremi dell’illecito fine al danno altrui, dell’uso di mezzi illeciti e proibiti, e di essere tali mezzi la causa determinante del contratto”*[11]. Id-dolo gie deskritt bhala li *“consiste in quei raggiri e artifizi che vengono adoperati per ingannare una persona e per approfittate dell’errore nel quale essa e’ caduta, allo scopo di farle compiere un negozio. Ance per questo vizio, come gia’ per la violenza, e’ essenziale un elemento di colpevolezza di un soggetto agente, dell’autore del raggiro, non essendo sufficiente la considerazione della vittima che cade in inganno”* (Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile* – pagna 166)[12]. Ir-ricerka mbaghad jekk l-eghmil doluz kienx determinanti hi wahda ta’ fatt li ghandha tigi meqjusa fic-cirkostanzi partikolari ta’ kull kaz (Vol. XXXII.ii.224; Vol. XLII.i.126). Fic-cirkostanzi attwali tal-kaz li ghandha quddiemha, il-Qorti tistqarr li ma tistax tasal ghal konkluzjoni li x-xhieda moghtija mill-konvenuti hi bizzejjed sabiex teghleb il-prezunzjoni li hemm favur is-socjeta attrici u biex twassalha biex tghid li l-konvenuti taw prova sodisfacenti li kien hemm ingann min-naha tas-socjeta attrici jew li l-konvenju ma jirriflettix dak li ftehemu

[11] **G. Farrugia Gacy vs Emm. Farrugia Ga**y (Volum XXIV.ii.578).
[12] (1981) Cedam, Padova.

bejniethom il-partijiet. Fic-cirkostanzi l-Qorti taghzel il-verzjoni li tirrizulta mill-konvenju. Fis-sentenza **Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie ddikjarat li: *"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunti illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci lvizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed millelementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti ta' l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux".*

Dan apparti konsiderazzjoni ohra li ma jistax *"jigi allegat frode meta l-fatti kienu facilment accertabbli; ikun tassew facli kieku kellu jigi accettat illi bl-iskuza ta` l-allegata mala fede da parti ta` wiehed mill-kontraenti, il-kontraent l-iehor japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkluz"* (**Anthony Piscopo vs Charles Filletti** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fis-16 ta' Gunju 2003). Hekk ukoll l-istess Qorti ddikjarat fil-kawza **George Portelli et vs Ivan John Felice**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta` Lulju 2004:*"illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setghu jigu stabiliti bla xkiel jew diffikulta 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 irrabtiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq*". Il-vendituri li deheru fuq il-konvenju kienu tlieta (u granet wara sar ukoll il-konvenju ta' Josephine Tabone bl-istess kondizzjonijiet). Il-qari tal-konvenju kellu mill-ewwel juri ghal x'hiex kienu qeghdin jiffirmaw il-vendituri. Prezumibilment dan il-konvenju gie moqri qabel il-partijiet iffirmawh. Il-klawzola numru wiehed (fol. 7) hi cara u ma thalli lok ghall-ebda ekwivoku dwar il-prezz ghall-bejgh ta' l-ishma tal-konvenuti fil-proprjeta' in kwistjoni. Imkien fil-konvenju ma jinghad li l-prezz ghall-intjier hu ta' hamsa u hamsin elf lira Maltija (Lm55,000) u li kellu jithallas pagament addizzjonali ta' ghaxart elef lira Maltija lill-konvenuti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti.

2. Tilqa’ t-talbiet tas-socjeta attrici u b’hekk tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh ta’ sehemhom mill-fond numru tlieta u tletin (33), Triq il-Kbira, Xewkija, Ghawdex versu l-prezz fuq hamsa u sittin elf lira Maltija (Lm65,000) ghall-intjier u minn liema prezz il-konvenuti ghandhom jircievu sehemhom skond is-sehem li kull wiehed ghandu fil-proprjeta msemmija, u skond il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra pattwiti fil-konvenju li gie ffirmat fit-22 ta’ Dicembru 2003.

3. Tahtar lin-nutar Dr. Paul George Pisani bhala nutar li ghandu jippubblika l-att u lill-avukat Dr. Samuel Azzopardi sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta’ bejgh.

4. Tiffissa l-Gimgha 26 ta’ Ottubru 2007 f’12.00 p.m. fl-edificcju tal-Qorti bhala l-gurnata meta ghandha ssir il-pubblikazzjoni ta’ l-att ta’ bejgh, jew kwalsiasi data ohra li tista’ tordna l-Qorti wara li ssir talba f’dan ir-rigward.

Spejjez kollha huma a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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