MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2013

Appell Civili Numru. 581/2003/1

Carmelo Vella

v.

Angelo Zahra u Salvu Schembri li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited, u Dr Siegfried Borg Cole f'ismu proprio u ghan-nom u in rapprezentanza ta' Anchor Investments Co Ltd

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezenta l-attur fl-10 ta' Gunju 2003, li jaqra hekk:

“Illi l-attur Carmelo Vella ffirma konvenju fit-23 ta' Novembru 1988, hawn anness bhala Dok. "A" li permezz tieghu obbliga ruhu, flimkien mal-avukat Dr. Siegfried Borg Cole versu l-konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri *nomine*.

“Illi l-kunsens tal-attur kien vizzjat minn zball ta' fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim, *in vista* tal-fatt illi l-iskrittura tindika lill-attur u lill-avukat Dr. Siegfried Borg Cole bhala proprjetarji ta’ tletin *plot* fil-kontrada Tal-Qattus, Hal Ghaxaq, innumerati bhala *plot* wiehed sa tletin, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju, mentri fil-fatt l-attur qatt ma kien il-propjetarju ta' din il-proprjeta' izda tali immobbli kienu proprjeta' ta' Anchor Investments Co. Limited, socjeta' li l-attur kien azzjonist u direttur fiha sal-21 ta' April 1992.

“Illi l-partijiet kollha kienu jafu li l-proprjeta` in vendita kienet proprjeta' ta' Anchor Investments Co. Limited u mhux tal-attur, u meta l-istess attur iffirma l-konvenju kien ukoll taht l-impressjoni li kien qed jiffirma ghan-nom ta' Anchor Investments Co. Limited.

“Illi fil-fatt in-negozju kienet ghamlitu s-socjeta' Anchor Investments Limited u mhux l-attur u l-pagament kien sar lil Anchor Investements Co. Limited u mhux lill-attur, u anke l-atti gudizzjarji li hargu l-konvenuti kienu hargu kontra Anchor Investments Co. Ltd.

“Illi l-attur sar jaf recentement b'dan l-izball u ghandu kull interess li jirrexxindi l-istess konvenju, *in vista* wkoll tal-fatt li l-istess konvenju qed jippregudika lill-istess attur, peress illi l-konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri *nomine*, fit-12 ta' April 2002 hadu sentenza kontra l-attur personalment, minn wara dahar l-istess attur, ghall-hlas ta' danni, ghal liema sentenza, kontestwalment ma’ din ic-citazzjoni l-attur qed jintavola ritrattazzjoni a bazi tal-**artikoli 811 (b)** u **(1) tal-Kodici Tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili.**

"Illi ghalhekk l-istess attur talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju datat 23 ta' Novembru 1988, hawn anness bhala Dok. "A", huwa null u bla effett, billi l-kunsens tal-attur kien vizzjat minn zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim.

"2. Tordna ghalhekk li l-istess kovenju jigi rexiss ghall-iskopijiet u effetti kollha tal-ligi.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Schembri Brothers & Farrugia Ltd li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi t-talbiet attrici, in kwantu huma diretti kontra l-eccippjenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rigettatti bl-ispejjes *stante* illi mhux dak allegat u cioe` li l-attur kien indott fi zball meta ffirma l-konvenju in kwistjoni.

"2. Illi fir-realta` l-pozizzjoni llum hija li l-konvenju in kwistjoni ma ghadux vinkolanti fuq il-partijiet u ilu li skada zmien twil u ghalhekk ma hemm ebda konvenju x'jigi rexiss.

"3. Hadd ma gieghel lill-attur jiffirma l-konvenju in kwistjoni u kienet xelta tieghu li jiffirmah u ghalhekk messu ra ghal xiex kien qieghed jiffirma u jobbliga ruhu personalment. Ma jistax issa, wara li ghaddew sittax-il sena, jigi 'l quddiem u jghid li ffirma bi zball ghax kellu f'rasu li kienet is-socjeta` li kienet qed tintrabat.

"4. Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat li l-konvenuti Dr. Siegfried Borg Cole f'ismu proprju u ghan-nom tas-socjeta` Anchor Investments Co. Ltd ma pprezentaw ebda nota ta' eccezzjonijiet u baqghu kontumaci;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Gunju 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

“... ... filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri *nomine*, u fil-kontumacja tal-konvenut Dr. Siegfried Borg Cole proprju u ghan-nom tas-socjeta’ Anchor Investments Co. Ltd, **tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens hawn deciz** b’dan illi:-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenju datat 23 ta’ Novembru 1988, hawn anness bhala Dok. “A”, huwa null u bla effett, billi l-kunsens tal-attur kien vizzjat minn zball ta' fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim.

“2. Tordna ghalhekk li l-istess konvenju jigi rexiss ghall-iskopijiet u effetti kollha tal-ligi.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti kollha flimkien u solidalment bejniethom.”

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi din hija kawza fejn l-attur qed isostni li hemm vizzju ta’ kunsens tieghu bbazat fuq zball ta’ fatt ghaliex meta huwa ffirma l-konvenju datat 23 ta' Novembru 1988 (Dok. "A") li permezz tieghu obbliga ruhu, flimkien mal-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole fil-kwalita’ personali taghhom, versu l-konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri *nomine,* li jittrasferixxu tletin (30) *plot* fil-kontrada Tal-Qattus, Hal Ghaxaq, innumerati bhala *plot* wiehed sa tletin, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju.

“Illi l-attur qed jghid ghalhekk li l-kunsens tieghu kien effett minn zball ta’ fatt li jaqa’ fuq is-sustanza nnifisha tal-haga li kienet l-oggett tal-ftehim, dan peress li l-iskrittura msemmija tindika lill-attur u lill-avukat Dr. Siegfried Borg Cole bhala l-vendituri mentri fil-fatt l-attur qatt ma kien lest u fil-posizzjoni li jkun venditur fil-kwalita’ tieghu personali proprju ghaliex qatt ma kien propjetarju tal-*plots* mertu tal-

konvenuti, tant li tali mmobbli kienu effettivament proprjeta' tas-socjeta' Anchor Investments Co. Limited, socjeta' li l-attur kien azzjonist u direttur fiha biss sal-21 ta' April 1992.

"Illi l-pretensjoni attrici hija ghalhekk fis-sens li kieku l-attur kien jaf li kien qed jintrabat personalment fuq l-istess konvenju huwa ma kienx jaghmel tali konvenju ghaliex huwa, u fil-fatt kull minn kien qed jikkuntratta, nkluz l-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole u anke l-konvenuti odjerni kienu jafu li tali proprjeta' kienet tas-socjeta' Anchor Investments Co. Limited u mhux tieghu personalment.

"Illi mill-atti processwali jirrizulta li fil-fatt l-istess konvenju datat 23 ta' Novembru 1988 (Dok. "A" – fol. 5; u l-original esebit bhala Dok. "CM" fl-atti tac-citazzjoni numru 580/03 – fol. 76) gie ffirmat mill-attur ghan-nom tieghu personali, u dan meta jirrizulta mill-atti ta' din il-kawza u fl-atti tal-kawzi l-ohra fuq indikati, li l-istess immobbli mertu tal-istess skrittura, kienu fiz-zmien tal-konvenju oggett ta' konvenju iehor li kien sar bejn is-socjeta' Salvu Bezzina & Sons Limited u s-socjeta' Anchor Investments Co. Limited, li taghha l-attur kien direttur flimkien mal-Avukat Siegfried Borg Cole u Martin Attard. Fuq l-istess konvenju l-istess socjeta' zammet id-dritt li tittrasferixxi l-istess *plots* (*in toto* jew *in parte*) lill-terzi fuq l-istess konvenju.

"Illi jirrizulta li kien konsegwenti ghall-inkontru mal-konvenuti li gie ffirmat il-konvenju maghhom fit-23 ta' Novembru 1988, u hawn l-attur jghid li huwa flimkien ma' Dr. Siegfried Borg Cole kien minghalih li ffirma ghall-istess socjeta', kif dejjem kien jaghmel peress li kienet l-istess socjeta' li kellha l-imsemmija proprjeta' u mhux huwa personalment u lanqas l-avukat indikat fl-istess konvenju, li kien ukoll azzjonista u direttur tal-istess socjeta'.

"Illi fil-fatt jirrizulta mill-atti tal-kawza li sussegwentement l-istess art kienet inxtrat mis-socjeta' Anchor Investments Co. Limited b'kuntratt ippubblikat mill-mibki Nutar John Patrick Hayman datat 18 ta' Jannar 1989 (Dok. "CV1") u wara effettivament l-istess attur lanqas baqa' azzjonista tal-istess socjeta' ghaliex fis-sena 1992 huwa biegh

sehmu lill-azzjonisti l-ohra u kien irrezenja minn direttur. Kien wara dan li l-istess socjeta' Anchor Investments Co. Limited bieghet l-istess proprjeta' lill-terzi.

"Illi fil-fatt mix-xhieda tal-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole nnifsu (10 ta' Gunju 2005) jirrizulta li huwa xehed li anke huwa kien dejjem minghalih li l-istess konvenju kien iffirmat kemm mill-attur u minnu stess bhala rapprezentanti tal-istess socjeta' Anchor Investments Co. Limited, tant li jghid li kienet biss l-istess socjeta' li kellha tikkuntratta, tant li l-ufficcju (Fiesta Court, Triq l-Imradd, Ta' Xbiex) fejn sar il-konvenju minn Nutar Charles Mangion, kien ukoll l-ufficcju tal-istess kumpanija. Jirrizulta li l-istess socjeta' wara xtrat l-istess proprjeta`, u din bieghet l-istess proprjeta' lil terzi, u tali bejgh lil terzi sar wara li l-attur kien biegh l-azzjonijiet tieghu lill-azzjonisti l-ohra tal-istess socjeta'.

"Illi din il-Qorti thoss ghalhekk li jidher car mill-istess xhieda tal-imsemmi Avukat, li huwa wkoll kien minghalih li ffirma l-istess konvenju ghan-nom tal-istess socjeta' Anchor Investments Co. Limited, u fil-fatt jidher li l-istess avukat ma kellu qatt l-intenzjoni li jiffirma tal-konvenju f'ismu u dan ghaliex huwa personalment qatt ma kellu tali proprjeta' jew xi dritt fuqha, u kienet dejjem l-istess socjeta' li kellha d-dritt fuq l-imsemmija mmobbli.

"Illi l-istess xhud ikkonfermah fix-xhieda tieghu wkoll fl-atti tal-kawza Citaz. Nru. 580/03/RCP. Jidher car ukoll li l-attur halla kollox fuq il-konvenju f'idejn l-istess avukat u dan minhabba li ovvjament kien iktar intiz fuq il-linja legali, u allura mexa fuq dak li qallu l-istess avukat. Fil-fatt hemm konferma mill-atti kollha processwali relattivi li kemm l-attur u kemm l-istess Avukat Dr. Siegfried Borg Cole qatt ma trattaw personalment fin-negozju ta' tali mmobbli izda dejjem ghan-nom tal-istess socjeta'. Fil-fatt fl-istess xhieda jinghad li d-depositu li thallas mill-konvenuti fuq l-istess konvenju mar ghand l-istess socjeta'.

"Illi dan huwa wkoll ikkonfermat mix-xhieda moghtija mill-attur kemm fl-affidavit tieghu f'din il-kaz u kemm mix-xhieda tieghu datata 17 ta' Marzu 2004 fl-atti tal-kawza

Numru 580/03 minn fejn jirrizulta kkonfermat li huwa rrizenja minn direttur tas-socjeta' msemmija Anchor Investments Company Limited fil-21 ta' April 1992 (Dok. "CV2" u Dok. "KB1" - fol. 112).

"Illi f'dan il-kuntest huwa wkoll sinifikanti dak li xehed il-konvenut Salvatore Schembri fl-affidavit tieghu (fol. 69) fejn ghalkemm korrettament jghid u jinsisti li l-konvenju gie iffirmat mill-attur u Dr. Borg Cole personalment, (kif fuq kollox jidher mill-istess konvenju kkonfermat mix-xhieda tan-Nutar Charles Mangion), izda fl-istess xhieda johrog li kien jaf li l-istess attur u l-konvenut Dr. Siegfried Borg Cole kellhom ukoll is-socjeta' Anchor Investments Co. Limited. Illi l-affidavit ta' Angelo Zahra huwa kwazi kelma b'kelma ta' dak tal-konvenut Salvatore Schembri u dan kif jidher mill-istess affidavit ta' Angelo Zahra esebit a fol. 146 tal-process f'Citaz. Nru 580/93/RCP. Fix-xhieda tieghu tat-12 ta' Dicembru 2007 f'Citaz. Nru 580/93/RCP l-istess konvenut Angelo Zahra (fol. 156) jghid li kien hemm prezenti wkoll Martin Attard, li dak iz-zmien kien ukoll azzjonista tal-istess socjeta' konvenuta Anchor Investments Co. Limited u jghid ukoll (fol. 157) li fl-istess ufficcju kien moghti mill-attur *business card* li kien hemm indikat fuqha *"Anchor Investments Limited"*

"Illi fix-xhieda tal-konvenut Salvatore Schembri tal-4 ta' Lulju 2007 fil-kawza numru 580/03 dan sahansitra izid jghid li tali socjeta' kien sema' biha *"meta gejna biex nithaddtu hux. Fuq l-art."* u dan jirrizulta li kien kollu relatat max-xiri tal-istess art mertu tal-kaz odjern (fol. 139 tal-process 580/03). Jghid ukoll li fejn kienu jiltaqghu kien proprju fl-ufficcju tal-istess socjeta'. Jinghad ukoll li fl-affidavit ta' Salvatore Schembri fil-kawza fl-ismijiet "Angelo Zahra et vs Carmelo Vella u Dr. Siegfried Borg Cole" (Citaz. Nru. 1785/93) jinghad li l-kumpanija Anchor Investments Co. Limited issemiet, tant li jinghad li saret ittra ufficjali kontra taghha, jinghad ukoll li l-konvenut kien jaf li tali socjeta' Anchor Investments Co. Limited ittrasferiet l-istess art lil terzi (ara affidavit datat 16 ta' April 1996 fl-istess kawza) u sahanistra jghid ukoll li fit-18 ta' April 2001 kien kitiblu Dr. Siegfried Borg Cole ghan-nom

tal-istess socjeta' Anchor Investments Co. Limited sabiex jghidlu li l-istess konvenju ma kienx ghadu iktar veljanti.

"Illi jirrizulta wkoll li l-istess konvenuti Angelo Zahra u Salvatore Schembri *nomine* pprezentaw ukoll mandati numru 2367/91 u 1412/93 kontra l-istess socjeta' Anchor Investments Co. Ltd, u dan wara li saru diversi tentattivi bejn l-istess socjeta' u Salvu Schembri sabiex tigi solvuta l-istess pendenza (ara dikjarazzjoni guramentata ta' Dr. Siegfried Borg Cole annessa man-nota ta' eccezzjonijiet fil-kawza Citaz. Nru.1785/93/DS – fol. 12 sa 14).

"Illi fil-kuntest ta' dan kollu jinghad li l-istess Avukat Dr. Siegfried Borg Cole jixhed li huwa nforma lill-konvenuti li s-socjeta' Anchor Investments Co. Limited kienet ser tbiegh tali proprjeta' lil terzi (fol.57 tal-process Citaz. Nru. 580/03) u fil-fatt jidher li mhux kontestat f'din il-kawza li meta l-istess socjeta' Anchor Investments Co. Ltd bieghet l-istess proprjeta', l-attur ma kien bl-ebda mod involut, u fil-fatt lanqas kien ghadu azzjonista tal-istess socjeta`. Tant huwa minnu dan li l-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole fix-xhieda tieghu jghid li l-istess socjeta' bieghet l-istess art lil SpringValley u qabel ma sar dan kien kellem lill-konvenuti.

"Illi ma dan jizdied li mix-xhieda tan-Nutar jirrizulta li huwa mexa fuq dak li qalulu l-partijiet fl-istess konvenju u dwar dan ma hemm ebda dubju, izda l-istess Nutar prattikament ma' ftakar xejn hlief dak li ovvjament kien hemm miktub, li dejjem inkiteb fl-ufficcju tas-socjeta' konvenuta Anchor Investments Co. Limited fuq dak li qalulu l-partijiet, izda huwa sinfikanti li l-istess konvenut Schembri fl-imsemmija xhieda tieghu tal-4 ta' Lulju 2007 (Citaz. Nru 580/03), u Angelo Zahra fix-xhieda tieghu tat-12 ta' Dicembru 2007 (Citaz.Nru. 580/03 jghidu t-tnejn li l-istess konvenju kien dettat lin-Nutar minn Dr. Siegfried Borg Cole (fol. 141 u 156 tal-process l-iehor Citaz. Nru 580/03) u ma hemm l-ebda dubju li l-istess Nutar qaghad fuq dak li ddettalu l-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole. L-unika konkluzjoni plawsibbli f'dawn ic-cirkostanzi kollha huwa li l-attur halla kollox f'idejn l-istess avukat, kif wara kollox jidher li ghamel kullhadd tant li l-istess Angelo

Zahra fix-xhieda tieghu msemmija tat-12 ta' Dicembru 2007 jikkonferma a fol. 157 tal-process tal-kawza l-ohra Citaz. Numru 580/03.

"Illi dan fl-opinjoni tal-Qorti juri u jikkonferma t-tezi tal-attur li kien l-istess Avukat li bi zball indika li l-vendituri kienu Carmelo Vella u huwa personalment u dan meta fil-verita' kien minghalih li qed jaghmel l-istess konvenju ghan-nom tas-socjeta' konvenuta Anchor Investments Co. Limited.

"Illi jirrizulta li skont l-**artikolu 976 (1) tal-Kap. 16** hemm stipulat li:-

""(1) L-izball dwar il-fatt ma jgibx in-nullita' tal-kuntratt hlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-haga li tkun oggett tal-ftehim".

"(2) Il-ftehim ma jkunx null jekk l-izball jaqa' fuq il-persuna li maghha jkun sar il-ftehim, hlief meta l-ghazla ta' dik il-persuna tkun il-kawza ewlenija ta' dak il-ftehim".

"Illi skont in-**Notes on Civil Law** tal-Professur Caruana Galizia jinghad li:-

""for an error to vitiate consent it must be determining and excusable".....It is determining and substantial when the person who gives his consent would not have given it had he known the truth . i.e. had he a correct idea of the thing. Otherwise, that is if he would have equally consented, even if he had a correct idea of the thing, the error is indifferent, since the person who consents cannot say that he would not have done so had he known the truth. Moreover it must be excusable, otherwise he would have simply to blame himself...."

"Error of fact is an error which does not refer to a provision of the law, and includes errors with regard to the nature of the contract, with regard to the object, to the quality of the object, to the motives which induce a person to enter a contract, and to the person of the other contracting party".

"Illi kif inghad fis-sentenza **"Anthony Camilleri vs Emmanuel Bezzina"** (P.A. (JSP) – 30 ta' April 1992) hemm zball ta' fatt meta l-istess zball jaqa' fuq is-sostanza stess tal-haga li hija l-oggett tal-ftehim, u allura l-izball huwa fuq l-oggett tal-ftehim u allura jiddependi fuq dak li kellhom f'mohhom il-partijiet, b'dan li jkun zball determinanti fuq dak li kien minghalihom qed jaghmlu l-partijiet jew parti fis-sens, li jekk dak li jigi kontrattat jkun differenti minn dak li kien intenzjonat, b'mod li tali zball jkun determinanti, dan iwassal ghall-vizzju ta' kunsens ta' fatt ghaliex *"le parti non avreberro contrattato se avessero saputo che la cosa non aveva la qualita' che esse le supponevano; l' errore sara' sostanziale..."* (Vol.XXIX. i. 591); **"Tonio Bartolo et vs Albert Mizzi et noe"** (P.A. (CS) – 3 ta' April 1989).

"Illi fil-fatt jirrizulta li l-izball tal-attur kien wiehed determinanti peress li kieku kien jaf li kien qed jikkontratta personalment kieku ma kienx jaghmel dan il-konvenju u dan peress li minghalih huwa kien qed jittratta, kif dejjem ikkuntratta flimkien mal-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole (u Martin Attard) ghan-nom tas-socjeta' Anchor Investments Co. Limited, liema socjeta' kellha d-dritt fuq l-istess art in vendita' kif fuq spjegat. Fil-fatt l-uniku ndizzju tal-attur sabiex jidhol fl-istess konvenju kienet li l-immobbli oggett tal-istess kienet proprjeta' tas-socjeta' Anchor Investments Co. Limited, u huwa kien ser jidhol bhala venditur biss in rappresentenza tal-istess socjeta' konvenuta u dan ghaliex hekk biss seta' jiddisponi mill-istess proprjeta'.

"Illi jirrizulta li l-istess zball huwa wkoll skuzabbli tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u dan ukoll meta tqis li bejn l-azzjonisti tal-istess socjeta' kien l-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole li jiehu hsieb il-parti legali tal-istess nkluz li u kif jigu redatti l-iskritturi relattivi (xhieda tas-17 ta' Marzu 2004), u ghalhekk l-attur kien jafda lill-istess avukat, kif *di piu`* jidher li ghamlu f'din il-kawza kemm l-konvenuti u kemm in-Nutar li attwalment kiteb l-istess kuntratt kif dettat proprju mill-istess Avukat Borg Cole; ma kien hemm xejn li kien igieghel lill-attur jahseb li mhux hekk meta l-istess konvenju sar fl-ufficcju tal-istess socjeta' u kienu prezenti t-tliet azzjonisti tal-istess socjeta' Anchor

Investments Co. Limited. Fuq kollox l-istess avukat innifsu xehed li anke huwa kien dejjem bl-impressjoni li huwa kien ghamel l-istess konvenju ghan-nom tal-istess socjeta' Anchor Investments Co. Limited (10 ta' Gunju 2005).

"Illi dwar it-tieni eccezjoni tal-konvenuti fejn qed jinghad li l-istess konvenju ma huwiex vinkolanti jinghad li tali konvenju jidher li kien suggett ta' sentenza li qed tintalab ir-ritrattazzjoni dwarha, u meta tikkonsidra li tali sentenza giet deciza fuq in-nuqqas ta' allegata inadempjenza ghall-istess *inter alia da parte* tal-attur u fuq l-istess sentenza qed joqghodu l-konvenuti, jirrizulta ghalhekk li tali skrittura u l-validita' tal-istess ghadha sallum relevantissima. Dan iktar u iktar meta wiehed jikkonsidra l-ezitu tal-kawza llum deciza fl-ismijiet **"Carmelo Vella vs Angelo Zahra et"** (Citaz. Nru. 580/03/RCP). Mhux hekk biss izda l-istess konvenju jinghad li validu sa zmien sena mid-data tal-hrug tal-Land Registry Certificate presumibbilment fuq l-istess ndikati vendituri – haga li ma sehhitx peress li tali proprjeta' qatt ma kienet tal-istess attur. Veru jinghad li tali Land Registry Certificate inhareg fis-7 ta' April 2003, pero' dan qatt ma' gie esebit u minn imkien ma' jirrizulta li hareg fuq l-atturi – l-unika haga li tista' taghmel sens sabiex fil-kuntest tal-konvenju, it-terminu hemm indikat u fl-ahharnett sabiex jigi esegwit l-istess konvenju mill-kontraenti. Jinghad ukoll li kienet inharget ittra ufficjali datata 30 ta' Novembru 1993 mill-atturi konsegwenti ghall-hrug tal-istess Land Registry Certificate, pero' tali ittra ufficjali ma gietx esebita, u dan ikompli jikkonfondi l-bicca tenut kont li mhux indikat favur min hareg l-istess Land Registry Certificate, li ma jistax ikun li hareg favur l-atturi, li qatt ma kellhom proprjeta' tal-istess immobbli.

"Illi dwar it-tielet eccezzjoni jinghad li fl-eccezjonijiet taghhom il-konvenuti hemm indikati ma' rreferew ghall-ebda artikolu tal-ligi, izda fi kwalunkwe kaz jinghad li jirrizulta li l-kawza odjerna giet pprezentata mill-attur fl-10 ta' Gunju 2003 u skont l-**artikolu 1222 u 1223 (1)** tali azzjoni ta' rexxissjoni ta' kuntratt a bazi ta' vizzju ta' kunsens taqa' bil-preskrizzjoni ta' sentejn, li fil-kaz ta' zball jibdew jghaddu mid-data li jinkixef l-istess. Jirrizulta li l-attur induna bi zball meta martu marret tigbor xi interessi

mill-Bank fid-9 ta' April 2003 u saret taf li dan ma setghetx taghmlu minhabba li kien hemm sekwestru fuqhu mahrug wara s-sentenza tat-12 ta' April 2002; fil-fatt kien ircieva s-sekwestru d-dar fil-15 ta' April 2003 u wara ghamel il-verifiki l-Qorti u sab li kien hemm il-kawza deciza kontrih fl-ismijiet Angelo Zahra et vs Carmelo Vella et (Citaz. Nru. 1785/93/DS) u kien meta ra l-process mal-avukat tieghu Dr. Kris Borg li nduna bl-izball fl-istess konvenju u ghalhekk tali azzjoni ma hijiex preskritta. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi wkoll michuda.

"Illi dwar dak li nghad mill-istess konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri *nomine* fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom datata 30 ta' Dicembru 2008 dwar in-nuqqas ta' registrazzjoni tal-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi zmien stabilit skont l-**Avviz Legali 7 tas-sena 2004,** jinghad li din ma tqajmitx bhala eccezzjoni fl-ebda stadju tal-kawza u ghalhekk din il-Qorti ma ghandhiex tikkonsidra.

"Illi ghall-grazzja tal-argument biss pero' jinghad li dan l-artikolu ma ghandu x'jaqsam xejn mal-kawza odjerna u lanqas jista' jwaqqaf l-azzjoni attrici kif formulata li hija ntiza sabiex tali skrittura tigi ddikjarata bhala nulla u bla effett u mhux sabiex tfittex l-esekuzzjoni tal-istess konvenju.

"Illi mhux biss izda tali ligi certament ma kenitx applikabbli ghall-istess skrittura u dan peress li l-artikoli citati fl-istess nota ta' osservazzjonijiet qed jirreferu ghal meta jkun ser jigi ppublikat kuntratt relattiv konsegwenti ghal konvenju, haga li mhux qed tintalab f'din il-kawza.

"Illi jinghad ukoll li l-istess konvenuti li llum f'din il-kawza qed jghidu li l-iskrittura mhix valida – sostnew u ghadhom qed isostnu l-istess skrittura, anke minhabba l-fatt li l-kawza minnhom istitwita Citaz. Numru 1785/93, bis-sentenza moghtija llum stess fil-kawza Numru 580/03 trid terga' tinstema' mill-gdid u dan huwa iktar sinifikattiv meta fl-istess azzjoni minnhom istitwita, wahda mit-talbiet hija proprju sabiex il-konvenuti hemm indikati jigu kkundannati jersqu ghall-kuntratt finali ta' trasferiment. B'hekk anke din

l-argumentazzjoni tal-konvenuti li pprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet qed tigi michuda.

"Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu milqugha."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Angelo Zahra u tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Ltd li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"… … tirrevoka, thassar u tannulla s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fil-25 ta' Gunju 2009 billi wara li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-appellanti tghaddi biex tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat."

Rat ir-risposta ta' Charles Vella li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, issottometta illi l-appell tal-appellanti ghandu jigi michud bl-ispejjez u li s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-25 ta' Gunju 2009, ghandha tigi kkonfermata *in toto*;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-attur qed jittanta jitlob ir-rexissjoni ta' konvenju li ffirma fit-23 ta' Novembru 1988, flimkien mal-Avukat Dr. Siegfried Borg Cole, bhala vendituri, versu l-konvenuti Angelo Zahra u Salvu Schembri nomine. Dan irid jaghmlu peress li, skont hu, il-kunsens tieghu fuq il-konvenju kien vizzjat bi zball ta' fatt, peress illi hu qatt ma kien proprjetarju tal-proprjeta` meritu tal-konvenju, izda tali immobbli kienet proprjeta` tal-Anchor Investments Ltd, socjeta` li taghha kien azzjonist u direttur sal-1992.

L-ewwel Qorti sabet favur l-attur ghax osservat li l-izball tal-attur kien genwin, peress li halla kollox f'idejn is-sieheb tieghu, l-Avukat Borg Cole, u fuq kollox kien determinanti, jolqot is-sustanza u skuzabbli.

Il-konvenuti xerrejja prospettivi tal-proprjeta` inkwistjoni appellaw mis-sentenza, bl-aggravju jkun li l-konvenju, f’kull kaz, skada fis-17 ta’ April 1994, u allura ma hemm xejn x’jigi dikjarat null, u kif sehhew l-affarijiet ma jistax ikun hemm zball ta’ fatt peress li l-proprjeta` inkwistjoni giet akkwistata mis-socjeta` Anchor Investments Ltd wara l-iffirmar tal-konvenju.

Din il-Qorti tghid mill-ewwel li taqbel ma’ dan it-tieni aggravju. Fil-mument tal-iffirmar tal-konvenju inkwistjoni, il-proprjeta` meritu tieghu, fir-realta`, la kienet tal-attur u ta’ Dr. Siegfried Borg Cole personalment, u lanqas tas-socjeta` Anchor Investments Ltd. Meta l’hekk dikjarati vendituri ffirmaw il-konvenju, huma obbligaw ruhhom li f’isimhom personali jakkwistaw dik il-proprjeta`, u qarrqu bix-xerrejja prospettivi meta akkwistaw l-istess proprjeta` f’isem kumpanija taghhom. Jidher li meta gie ffirmat il-konvenju, din is-socjeta` kienet gia` tezisti, pero`, il-konvenju ffirmawh f’isimhom proprju, b’impenn, allura, li jakkwistaw il-beni f’dik il-kwalifika. Meta sar il-konvenju, isegwi bl-aktar mod logiku, li l-attur ma setax kien “fi zball”, ghax f’dak il-mument il-proprjeta` ma kinitx tas-socjeta`, izda ta’ terzi, u b’dan l-attur kien jaf.

Il-ftehim iridu jigu ffirmati u ezegwiti in bona fede, u darba li l-attur obbliga ruhu personalment li jbiegh il-proprjeta`, kellu jara li jkun hu personalment li jakkwista l-istess proprjeta`, u dan biex ikun f’pozizzjoni jonora l-obbligazzjoni li dahal fiha meta ffirma l-konvenju.

Ma hijiex skuza illi l-attur haseb li ffirma l-konvenju f’isem is-socjeta` u hu halla f’idejn siehbu l-avukat. Kull persuna hija responsabbli hi ghal ghemilha; l-attur jaf jaqra u qabel ma ffirma l-konvenju kellu jaccerta ruhu li l-konvenju jirrispekkja dak li ried jaghmel (ara f’dan is-sens, il-kawa f’isimijiet **Borg v. Grima et**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-3 ta’ Gunju 1994).

Kien obbligu tal-attur li jkun a konoxxenza tal-kontenut tal-konvenju, u jekk ghal dan il-fini, afda f’idejn terza persuna, irid jassumi hu l-izball li setghet waqghet fih dik il-persuna.

L-izball, jekk kien hemm, fil-fehma tal-Qorti, ma hux skuzabbli ghall-ebda wiehed mill-prospettivi vendituri. Dak il-hin jew wara (tul ix-xahrejn sakemm gie ffirmat l-akkwist tal-proprjeta` minn Anchor Investments Co Ltd) kienu zgur konxji tal-fatt li l-konvenju inkwistjoni gie ffirmat f'isimhom proprju, u ghalhekk kellhom obbligu jaraw li jakkwistaw l-istess proprjeta` f'isimhom.

Zgur li l-attur ma jistax jilmenta li hu kien fi zball meta ffirma l-konvenju ghax "tali mmobbli kienu proprjeta` ta' Anchor Investments Co Ltd", ghax fil-verita` ma kienx hekk!

Anke kieku l-akkwist eventwali sar f'isem is-socjeta`, l-attur personalment kien xorta jibqa' obbligat li jakkwista hu l-istess proprjeta` biex ikun jista' jonora l-obbligazzjoni li assuma. Fi kliem iehor, l-akkwist tal-proprjeta` li s-socjeta` Anchor Investments Co Ltd ghamlet sussegwentement ghall-iffirmar tal-konvenju, ma kienx ikun ta' ostakolu ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju – jew hlas ta' danni – ghax il-vendituri jibqghu xorta f'obbligu li jixtru dik il-proprjeta` li obbligaw ruhhom li jbieghu lill-konvenuti. Il-fatt li ftit wara li s-socjeta` xtrat il-proprjeta`, bieghata lill-terzi juri l-mala fede tal-attur li ra kif jaghmel biex jevita l-obbligazzjoni tieghu.

Ghalhekk, jekk kif jallega, meta l-attur iffirma dan il-konvenju, l-art inkwistjoni kienet gia` fuq konvenju lis-socjeta` Anchor Investments Co Ltd, l-attur ma jistax jipprova jahrab mill-obbligazzjoni li assuma personalment billi jghid li kien fi "zball", izda kellu wara hu stess jakkwista l-istess art f'ismu personalment, biex ikun jista' jbieghha lill-konvenuti.

Distrazzjoni momentanea jew nuqqas ta' attenzjoni ma jista' qatt iwassal ghal zball skuzabbli, specjalment meta dak li jkun kellu kull opportunita` jevita l-izball. Kif qalet il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Piscopo v. Filletti**, deciza fis-16 ta' Gunju 2003, min jikkomporta ruhu *"bl-leggerezza ghamja"* ma jistax jinvoka l-izball tieghu stess biex jipprova jhassar kuntratt, specjalment meta l-fatti jkunu facilment accertabbli, kif kienu f'dan il-kaz. Kieku ma

jkunx hekk, ikun facli ghall-kontraent li japprofitta ruhu biex jezimi ruhu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex ihassar u jannulla ftehim konkjuz.

Jghodd ghal kaz il-hsieb akkolt mid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Mifsud et v. Bonnici**, deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Gunju 1910 fis-sens illi:

"… e` mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne` protezione ne` difesa … se non e` state 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 incompatibile fiducia poteva molto facilmente essere istruita."

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti Angelo Zahra u s-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Ltd billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, u tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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