

7 ta' Ottubru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Eric Busuttil

versus

Danuta Komarzynic Busuttil

**Skrittura Privata - Nullità ta' - Kuntratt - Kondizzjoni
Essenzjali ta' - Difett fi - Konsiderazzjoni Falza - Artikoli
1212, 1222, 1224 - Preskrizzjoni**

L-attur ippremetta illi huwa kera lill-konvenuta fond sabiex jintuza bhala klinika, izda dan ma seta' qatt jigi uzat ghalhekk ghaliex ma nghatatx work permit u ghaliex ma kienx qieghed jintuza bhala klinika, izda bhala residenza u ghalhekk talab dikjarazzjoni ta' nullità ta' l-iskrittura. Il-konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni, il-gudikat u li se mai mhux kwistjoni ta' nullità izda ta' nullità ta' l-istess skrittura.

L-Ewwel Qorti ddikjarat l-azzjoni attriċi preskritta bid-dekors tas-sentejn. Il-Qorti ta' l-Appell osservat li l-konvenuta gustament sostniet illi l-attur ikkontradika ruhu fis-sens illi fiċ-ċittazzjoni ppremetta li l-iskrittura kienet nulla ab initio u fl-att promotur ta' l-appell allega li ma kienx hemm xejn hazin fil-nument tal-firma. Komplet tirritjeni illi indipendentement minn x'jirrizulta fil-mori tal-kawza, id-deċizzjoni dwar liema preskrizzjoni applikabbli għall-azzjoni tiddependi mit-talba dedotta fl-att promotorju u konsegwentement ikkonkludiet illi għall-azzjoni eżerċitata kienet applikabbli l-preskrizzjoni tas-sentejn ikkontemplata fl-artikolu 1222 (2) tal-Kodiċi Ċivili u ghalhekk ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti.

Il-Qorti:-

Rat is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 1993 li tinqara hekk:

“Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni pprezentata fil-15 ta' Marzu, 1993, li bih l-attur - premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni:

Premess illi bi skrittura privata tas-27 ta' Frar, 1989, l-attur kien kera lill-konvenuta l-fond maghruf bhala flat internament immarkat bin-numru 1, fi *ground floor*, formanti parti minn blokk ta' sittax-il appartamento tal-garaxxijiet sottostanti minghajr numru, Joe Flats, u *flats* jiffurmaw parti mill-kumpless maghruf bhala Capri Court, Triq Emmanuel Galizia, il-Gżira;

Premess illi skond l-imsemmija skrittura kien gie miftiehem illi l-post jintuza bhala *clinic*;

Premess illi fil-fatt il-post mhux qiegħed jintuza bhala *clinic* izda għal skopijiet residenzjali u di più lanqas biss seta' jintuza bhala *clinic* għaliex il-konvenuta m'għandhiex *work permit* biex taħdem hawn Malta stante illi hija frustiera;

Premess illi għal dawn ir-raġunijiet l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija hija nulla *ab initio*;

Talab li din il-Qorti:

Tiddikjara illi l-iskrittura tas-27 ta' Frar, 1989, rigward il-kera tal-*flat* numru 1, Joe Flats, Capri Court, Triq Emanuel Galizia, il-Gżira fuq imsemmi hija nulla u bla effett u dan stante li l-konvenuta ma użatx u ma setgħet qatt tuza l-fond soġġett għal-lokazzjoni bhala *clinic* kif kien espressament miftiehem fl-imsemmi skrittura;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta pprezentata fit-13 ta' April, 1993, li biha eċċepiet:

Illi l-istanza attriċi in kwantu hija bbażata fuq il-fatt li l-iskrittura tas-27 ta' Frar, 1989, hija nulla ghax affetta minn konsiderazzjoni falza (ghax l-esponenti ma setghet qatt tuża l-fond soġġett ghal-lokazzjoni bhala *clinic*) hija preskritta skond kif jiddisponi l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi minghajr preġudizzju ghall-premess l-esponenti teċċepixxi l-gudikat, ghax in-nullità ta' l-iskrittura setghet u kellha tiġi ssollewata fil-kawża li istitwiew l-esponenti kontra l-attur (Ċitazzjoni numru 601/91) li kienet ibbażata appuntu fuq dik l-iskrittura;

Illi minghajr preġudizzju ghall-premess, l-esponenti teċċepixxi li l-azzjoni hija inattendibbli peress li ksur ta' kondizzjoni ta' kuntratt (ghalkemm mhux qed jiġi ammess li kien hemm xi ksur ta' xi kondizzjoni fl-iskrittura) ma tista' qatt twassal ghan-nullità ta' l-istess skrittura; iżda se mai ghall-hall ta' l-istess (artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili), jew ghall-iżgumbrament taghha taht il-Kapitolu 69;

Illi minghajr preġudizzju ghall-premess l-esponenti ma uzatx il-fond in kwistjoni bhala residenza taghha (fil-fatt hija ghandha post iehor fejn tabita gewwa l-lmsida), u l-hsieb taghha li tuża dan il-fond bhala *clinic* ġie sfrustrat mill-attur stess meta f'anqas minn sena wara dahal fil-fond u impedixxa lill-esponenti milli taghmel uzu minnu - tant li l-esponenti kellha tistitwixxi kawża kontra tieghu biex jiġi żgumbrat mill-fond. Illi ghalhekk l-attur ma jistax jitlob in-nullità ta' skrittura a bażi ta' l-aġir tieghu stess;

Salv, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ulterjuri. L-esponenti tiriserva d-dritt li tattakka l-validità tal-kuntratt ta' trasferiment tal-fond favur l-attur tas-27 ta' Frar, 1989 (atti Nutar Hugh Grima) u kull azzjoni għad-danni konsegwenza ta' l-aġir ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-istess konvenuta riferibbilment għall-ewwel tliet eċċezzjonijiet li dwarhom hija mitluba deċiżjoni;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuta hija dik tal-preskrizzjoni a tenor ta' l-artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili;

Dan l-artikolu jispeċifika perijodu preskrittiv ta' sentejn għal rexisjoni ta' obligazzjonijiet mingħajr kawża jew maġmulin fuq kawża falza;

Din il-Qorti ezaminat l-atti taċ-ċitazzjoni biex tara preċiżament l-attur x'qiegħed jallega fil-konfront ta' l-iskrittura minnu ffirmata. Jidher illi r-raġuni għaliex l-attur qiegħed jitlob ir-rexisjoni wara d-dikjarazzjoni ta' nullità ta' l-iskrittura *de quo* huwa l-għaliex l-iskop li għalih inkera l-fond in kwistjoni u ċjoè dak illi jintuża bhala *clinic* ma setax jiġi milhuq billi l-konvenuta m'għandhiex *work permit* biex taħdem f'Malta;

L-attur jidher li qed jibbaża l-kawża tiegħu fuq difett fil-konsiderazzjoni u ċjoè illi kien hemm konsiderazzjoni falza li ffurmat il-bażi ta' l-istess kuntratt;

L-iskrittura in kwistjoni giet iffirmata fis-27 ta' Frar, 1989 waqt illi ċ-ċitazzjoni giet intavolata fil-15 ta' Marzu, 1993. Ma jista' jkun hemm ebda dubbju allura illi hawn japplika l-artikolu

1222 subinċiż (2) illi jistabbilixxi kif intqal il-preskrizzjoni għeluq sentejn mid-data li fiha tkun saret l-iskrittura;

Il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta, tiddikjara l-azzjoni preskritta u tiċhad it-talbiet ta' l-attur;

Spejjeż għall-istess attur”;

Rat il-petizzjoni ta' l-attur li biha talab li tiġi rrevokata s-sentenza appellata u li l-atti jergġhu jintbagħtu quddiem l-Ewwel Onorabbli Qorti għall-kontinwazzjoni;

Rat ir-risposta tal-konvenuta għall-petizzjoni ta' l-appell ta' l-attur ipprezentata fil-5 ta' April, 1994 li biha esponiet li fil-meritu s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma u li għalhekk l-appell għandu jiġi miċhud bl-ispejjeż taz-żewġ istanzi kontra l-appellant;

Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Dtor Robert Mangion u l-Prokuratur Legali Josette Miceli Farrugia nnominati b'digriet tad-29 ta' Marzu, 1994 biex jirrappreżentaw lill-konvenuta assenti minn dawn il-Gżejjer li biha huma esponew:

“Illi huma mhumiex edotti mill-fatti tal-kawża u għalhekk jirriservaw li jippreżentaw ir-risposta ta' l-appell fi stadju ulterjuri”;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Ittrattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji dedotti mill-appellant huma fil-qosor is-segwenti;

Illi l-Ewwel Qorti laqghet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 1222 (2) tal-Kap. 16 li jippreskrivi preskrizzjoni ghelug sentejn mid-data li fiha tkun saret l-iskrittura meta fil-fatt l-artikolu li ghandu japplika ghall-każ huwa l-artikolu 1224 tal-Kap. 16 ghaliex l-iskrittura in kwistjoni ma kinitx ibbażata fuq konsiderazzjoni falza. Il-hsieb tal-partijiet kien li l-konvenuta li hija *nurse* tapplika ma' l-awtoritajiet kompetenti ghal *work permit* billi hija frustiera biex tuża l-fond bhala *clinic*. Gara illi l-konvenuta qatt ma ppruvat iggib il-*work permit* opportun, izda dan ma jfissirx illi l-partijiet kontraenti kellhom l-intenzjoni illi jaghmlu ftehim falz b'kawża inezistenti u inattwabbli meta huma ffirmaw il-kuntratt;

Ghalhekk, ikompli jissottometti l-appellant, l-iskrittura in kwistjoni ma tista' qatt tigi kkunsidrata bhala wahda li kienet ibbażata fuq xi konsiderazzjoni falza u konsegwentement l-artikolu 1222 (2) ma japplikax u li ghall-każ odjern japplika l-artikolu 1224 tal-Kap. 16;

Il-konvenuta appellata ssottomettiet illi:

"F'din il-kawża l-appellant qed jikkontradiċi ruhu ghax, fil-waqt li fiċ-ċitazzjoni qed jghid li l-iskrittura hija nulla *ab initio*, fil-petizzjoni issa qed jipprova jallega li ma kien hemm xejn hażin fil-mument li giet iffirmata l-iskrittura, izda li gara kien li, skond hu, l-esponenti qatt ma ppruvat iggib il-permess biex tuża l-fond in kwistjoni bhala *clinic*. Dan l-ahhar argument, fl-opinjoni ta' l-esponenti, jmur kontra l-baži ta' l-azzjoni ta' l-attur;

L-esponenti tissottometti li, ghall-fini tal-preskrizzjoni,

wiehed ghandu joqghod fuq it-termini taċ-ċitazzjoni u l-kawżali ta' l-istess, u hemmhekk l-appellanti qed jitlob dikjarazzjoni ta' nullità *ab initio* ta' l-iskrittura u la darba mhux qed jallega difett ta' forma fl-att innifsu fil-kapaċità u kunsens tal-partijiet jew fl-oġġett tal-kontrattazzjoni l-ilment ghandu bilfors jinkwadra ruhu f'difett fil-konsiderazzjoni ossia kawża ta' obligazzjoni (kif spjegat l-esponenti fin-nota ta' osservazzjonijiet taghha li ghaliha l-appellant ma weġibx ghalkemm kellu l-fakoltà jaghmel dan), u dan id-difett jista' jwassal ghar-rexissjoni tal-kuntratt jekk l-azzjoni ssir fi żmien sentejn;

Il-preskrizzjoni kkontemplata fl-artikoli 1222 u 1224 iridu jinqraw flimkien ma' l-artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili li jirreferi ghal xi difett fil-kondizzjonijiet essenzjali tal-kuntratt (ara Vol. XLI.I.412); issa f'din il-kawża, fit-termini taċ-ċitazzjoni, jirriżulta li l-uniku difett li qed jallega l-appellant u li jista' jirrisali ghall-mument tal-kontrattazzjoni huwa "difett" fl-iskop tal-kuntratt, ossia fil-kawża ta' l-istess, u skond l-artikolu 1222 (2) l-azzjoni ta' rexissjoni bbażata fuq din il-kawżali hija preskrivibbli wara sentejn. F'dan il-każ jirriżulta li din l-azzjoni giet ippreżentata erba' snin wara li giet iffirmata l-iskrittura";

Ikkunsidrat:

Illi l-appellant qed isostni li mhix applikabbli ghall-azzjoni odjerna l-preskrizzjoni kkontemplata bl-artikolu 1222 (2) tal-Kodiċi Ċivili billi l-attur mhux qed jibbaża l-azzjoni tieghu fuq allegazzjoni ta' konsiderazzjoni falza iżda li l-konvenuta kellha tapplika ma' l-awtoritajiet kompetenti biex tottjeni l-permessi mehtieġa biex tiftah *clinic* fil-fond iżda ma ghamlitx dan;

Fil-fehma tal-Qorti s-sottomissjoni ta' l-appellant tfisser li issa qed jallega li l-azzjon tieghu mhix ibbażata fuq in-nullità tal-kuntratt iżda fuq l-inadempjenza tal-konvenuta;

L-appellata qed tirribatti li l-attur qed jikkontradiċi ruhu billi fiċ-ċitazzjoni jippremetti li l-isrkittura hija nulla *ab initio* waqt li fil-petizzjoni ta' l-appell qed jallega li ma kien hemm xejn hażin fil-mument li għiet iffirmata. Hija sottomettiet li għall-fini tal-preskrizzjoni wiehed għandu joqghod fuq it-termini taċ-ċitazzjoni u tal-kawżali ta' l-istess u fiċ-ċitazzjoni l-appellant qed jitlob dikjarazzjoni ta' nullità *ab initio* u la darba l-attur mhux qed jallega difett ta' forma fl-att innifsu fil-kapaċità u kunsens tal-partijiet jew fl-oġġett tal-kontrattazzjoni, l-ilment għandu bilfors jinkwadra ruhu f'difett fil-konsiderazzjoni jew kawża ta' l-obligazzjoni, u għalhekk tapplika l-prekrizzjoni eċċepita mill-konvenuta;

Ikkunsidrat:

Illi hija ġusta l-osservazzjoni ta' l-appellata li l-appellant qed jikkontradiċi ruhu b'dak li qed isostni fl-appell ma' dak li qal fiċ-ċitazzjoni;

Għandu jinghad li l-kriterju li għandu jiġi adottat biex tiġi stabbilita x'inhil l-azzjoni huwa dak li tiġi identifikata t-talba dedotta fl-att taċ-ċitazzjoni;

Minn eżami taċ-ċitazzjoni jirrizulta li l-attur wara li jippremetta li skond l-iskrittura in kwistjoni kien ġie miftiehem illi l-poſt jintuża bhala *clinic* jippremetta illi fil-fatt il-poſt mhux qed jintuża bhala *clinic* u lanqas biss seta' jintuża' bhala *clinic*, imbagħad jippremetta illi: "għal dawn ir-raġunijiet l-iskrittura ta' kera fuq imsemmija hija nulla *ab initio*"; talab li l-Qorti tiddikjara l-iskrittura nulla u bla effett u dan stante li l-konvenuta ma użatx u ma setgħet qatt tuża l-fond soġġett għal-lokazzjoni bhala *clinic* kif kien espressament miftiehem fl-imsemmi skrittura;

Fil-fehma tal-Qorti, ghalkemm in-nuqqas attribwit lill-konvenuta iżjed jammonta ghal inadempjenza, it-talba kif ifformulata hija biex tigi ddikjarata nulla *ab initio* l-obbligazzjoni mentri l-inadempjenza hija fatt sussegwenti għall-kuntratt li jkun validu. Għalhekk indipendentement minn x'jista' jirriżulta fil-mori tal-kawża, id-deċiżjoni dwar liema preskrizzjoni hija applikabbli għall-azzjoni tiddependi mit-talba dedotta fl-att promotorju;

Kif sewwa qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti l-attur jidher li qed jibbaża l-kawża tiegħu fuq difett fil-konsiderazzjoni u oġġet li kien hemm konsiderazzjoni falza li ffurmat il-bażi ta' l-istess kuntratt. Minn dan isegwi li hija applikabbli għall-azzjoni l-preskrizzjoni kkontemplata fl-artikolu 1222 (2) tal-Kodiċi Ċivili li jistabbilixxi l-preskrizzjoni għeluq sentejn li fiha tkun saret l-iskrittura, kif deċiż fis-sentenza appellata;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tichad bhala infondati l-aggravji dedotti mill-attur appellant u filwaqt li tichad l-appell tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.
