13 ta' Ottubru, 1998

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.
Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Carmelo *sive* Charles Zarb *et*

versus

George Xuereb

Żball - *Error* - Kunsens - Kuntrattat - *Mala Fede* - Żball fis-Sustanza - Artikolu 976 tal-Kodiċi Ċivili

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat żewġ sentenzi ta' l-Ewwel Qorti fejn ġie ritenut illi l-kunsens ta' l-atturi kien vizzjat bi żball fis-sustanza u għalhekk il-kuntratt kien annullabbli u ġie ddikjarat rexiss il-kuntratt u ġiet ordnata r-rifużjoni ta' dak li kien

effettivament tħallas.

L-iżball kien minħabba l-eżistenza ta' pjan regolatur fejn kien ser isir twessigħ ta' toroq illi kien jolqot parti sostanzjali mill-fond de quo.

Il-Qorti:-

Dan hu appell minn żewġ sentenzi fl-istess kawża mogħtija rispettivament fil-15 ta' Diċembru, 1992, u 5 ta' Ottubru, 1993, liema sentenzi jaqraw kif ġej:

Dik tal-15 ta' Diċembru, 1992:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-15 ta' Diċembru, 1987, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi huma flimkien, b'att tan-Nutar George Bonello du Puis tal-11 ta' April, 1986, akkwistaw mingħand il-konvenut, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għażżmien ta' 21 sena mid-data ta' l-att, il-mezzanin f'San Ġwann, Triq is-Santwarju li jismu "Doris House", sovrappost għal bini ta' terzi u jikkonfina mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq, u dana versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm150, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u bil-fakoltà anke li fi żmien sentejn l-atturi jkunu jistgħu jixtru l-utili dominju temporanju bil-prezz ta' Lm4,200;

U wara li ppremettew illi huma, bħala rigal, in konsiderazzjoni jew bħala korrispettiv għal dan it-trasferiment ħallsu ukoll lill-konvenut is-somma ta' Lm1,950 u kellhom iħallsu ukoll iċ-ċens kull darba li għalaq biex jevitaw proċeduri esekuttivi u li f'dan l-aħħar żmien l-atturi saru jafu li l-fond minnhom akkwistat kien kolpit minn proġett għat-twessigħ tat-

triq b'mod li dan il-fond sejjer jitlef parti sostanzjali minnu u li taħt dawn iċ-ċirkostanzi l-atturi meta ffirmaw dak il-kuntratt, ipprestaw il-kunsens tagħhom bi żball li jaffettwa b'mod essenzjali s-sustanza ta' l-oġġett minnhom akkwistat anke għaliex huma riedu jokkupaw dan il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom wara li jiżżewġu, dak li llum ma jistgħux jagħmlu u li huma talbu lill-konvenut sabiex dan il-kuntratt jiġi annullat, iżda dana rrisponda negattivament;

Talbu l-istess atturi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi ppubblikat min-Nutar Dottor George Bonello du Puis fil-11 ta' April, 1986;

Tikkundanna lill-konvenut jirrestitwixxi lill-atturi l-flus kollha li huwa rċieva minn għandhom in konsiderazzjoni tat-trasferiment fuq imsemmi, kif ukoll l-ispejjeż kollha minhom inkorsi minħabba l-istess trasferiment, bl-imgħax skond il-liġi;

Bl-ispejjeż;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante li huma bbażati fuq sempliċi ipotesi li ex admissis da parti* ta' l-istess atturi diġà ma avverratx ruħha għal aktar minn għoxrin sena, u li m'hemm ebda ndikazzjoni li l-istess ipotesi hekk stess vera bħala tali se tavvera ruħha fil-futur prevedibbli u li bla preġudizzju għall-fuq espost, l-atturi ma jistgħu jieħdu ebda benefiċċju minn żball ta' fatt li kien se mai l-obbligu purament tagħhom li jivverifikaw il-fatti preċiżi dwaru;

Rat id-digriet tagħha ta' l-14 ta' Marzu, 1988 li bih il-Qorti nnominat lill-Avukat Dottor Carmelo Vassallo bħala perit legali bl-inkarigu li jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li

jiehu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut;

Rat ir-relazzjoni tal-perit legali;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi li biha kkontestaw il-konklużjonijiet ta' l-istess rapport peritali;

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

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal li bih il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

L-atturi f'din il-kawża qed jitolbu li l-Qorti tordna r-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena, in atti Nutar Dottor George Bonello du Puis, li in forza tiegħu, ippubblikat fil-11 ta' April, 1986, huma akkwistaw mingħand il-konvenut il-mezzanin imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni. Huma jippremettu għat-talba tagħhom illi:

F'dan l-aħħar żmien (qed jirreferu għal meta ppreżentaw l-att taċ-ċitazzjoni fil-15 ta' Diċembru, 1987) huma saru jafu li l-fond minnhom akkwistat kien kolpit minn proġett għat-twessiegħ tat-triq b'mod li dan il-fond sejjer jintilef parti sostanzjali minnu; u

Taħt dawn iċ-ċirkostanzi l-atturi meta ffirmaw dak il-kuntratt, ipprestaw il-kunsens tagħhom bi żball li jaffetta b'mod essenzjali s-sustanza ta' l-oġġett minnhom akkwistat, anke għaliex huma riedu jokkupaw dak il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom wara li jiżżewġu, dak li sa dak iż-żmien ma

setgħux jagħmlu;

L-ewwel premessa hi waħda prettament ta' fatt li trid tiġi ppruvata. It-tieni premessa hi waħda purament legali u hi msejsa fuq l-artikolu 976 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16;

Il-perit legali hekk ikkonkluda r-relazzjoni tiegħu:

"Fil-kawża preżenti, l-atturi qegħdin jitolbu x-xoljiment tal-kuntratt ta' enfitewsi ...

Ix-xoljiment qed jintalab billi l-kunsens tagħhom kien affett minn *żball billi saru jafu illi* hemm proġett ta' twessiegħ tat-triq li minħabba fih titwaqqa' parti ta' 10' mill-istess fond;

Illi f'azzjoni simili l-atturi jridu li jippruvaw illi kien hemm żball billi ma kinux jafu li hemm dan il-proġett li jaffettwa l-fond imsemmi;

Illi fil-każ preżenti ma ġiex ippruvat illi l-fond ser jitwaqqa' billi mix-xhieda tar-rappreżentant tal-PAPB irriżulta li mhux ċert jekk dan il-proġett li kien ġie approvat fl-1967, hux ser jiġi attwat jew le;

Illi jekk fil-fatt dan il-proġett jiġi attwat, l-atturi dejjem *ikollhom l-azzjoni li toħroġ mill*-garanzija tal-paċifiku pussess";

Il-perit legali għalhekk sostna illi "għalhekk ma ġiex ippruvat illi l-fond ser jitwaqqa' biċċa minnu u t-talba attriċi għandha tiġi riġettata bl-ispejjeż";

Bir-rispett kollu l-Qorti ma taqbilx ma' dawn il-konklużjonijiet u ssib għall-kuntrarju li t-talbiet attriċi huma

għal kollox ġustifikati. Jidhrilha illi d-difett kardinali fir-raġunament ta' l-abbli perit legali hu fil-fatt li hu kkunsidra illi l-"iżball" li fuqu l-atturi qed jimpernjaw l-azzjoni tagħhom hu li dik il-parti mill-fond minnhom akkwistat attwalment kellha tiġġarraf bħala konsegwenza tal-fatt stabbilit u ppruvat illi l-immobbli kien affett minn pjan regolatur ta' ftuħ ta' toroq pubbliċi. Dan mhux korrett. L-"iżball" kien indubbjament jikkonsisti fil-fatt illi ma kinux jafu l-atturi bl-eżistenza ta' tali pjan li kien jikkostitwixxi theddida reali għall-fond li kellu jservi bħala d-dar konjugali tagħhom;

Jiġi kkunsidrat:

L-atturi akkwistaw il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja li kien, għaż-żmien u durata tal-konċessjoni jinvestihom bil-proprjetà tal-fond u jagħtihom il-pjena disponibilità tiegħu. Hu ovvju allura - u dana ġie ukoll ippruvat li ġara fil-każ in eżami - illi l-valur ekonomiku tal-fond, li miegħu hi naturalment relatata l-konsiderazzjoni mħallsa għalih mill-atturi, ġie notevolment ridott jekk mhux addirittura għal kollox annjentat appena ittrapela l-fatt illi l-fond kien affett mill-pjan regolatur fuq imsemmi. It-theddida waħedha tal-possibbilità tat-twaqqiegħ tal-fond ipprovokata bl-eżistenza, anke jekk biss fuq il-pjanta, tal-pjan regolatur kien, kif kien naturali, biżżejjed biex jisfratta kull tip ta' negozju li l-atturi setgħu jagħmlu, kif kellhom kull dritt jagħmlu, bil-fond;

Din it-theddida ta' twaqqiegħ ma kinitx xi waħda immaġinarja jew riċerkata. Infatti, meta ġie biex jerġa' jittrasferixxi l-fond ftit wara li akkwistah, il-persuna nteressata sar jaf b'kumbinazzjoni bil-proġett li kien jinvolvi t-twaqqiegħ ta' parti mill-fond. L-attur "allura mar għand il-konvenut u dan qallu li l-fond mhux ser jaqa' u li, jekk jaqa' jagħtih il-flus lura". Diġà hawn indizzju illi l-konvenut mhux biss kien jaf bl-

eżistenza tal-pjan imma kien diġà lest biex jagħmel tajjeb f'każ li l-atturi jiġu evitti. L-attur "l-għada mar il-*Public Works* u qalulu li għaxar piedi mill-post kellhom jaqgħu u għamlulu pjanta esebita mal-proċess". Dan ifisser illi sa żmien wara li l-atturi akkwistaw il-fond minghand il-konvenut, l-awtoritajiet kompetenti kienu għadhom jikkontendu illi l-fond kellu jiġi in parti demolit. Hi din l-immedjatezza li ovvjament u neċessarjament tinċidi b'mod dirett fuq il-kwalità ta' l-oġġett trasferit u tirrendih sostanzjalment divers minn dak li l-kontraenti - u b'mod partikolari l-atturi - kienu qed jifhmu meta ftehmu u ffirmaw il-kuntratt impunjat. Hu għal kollox immaterjali u aċċidentali l-fatt li t-triq baqgħet għal ħafna snin u għadha sal-lum ma saritx u l-proġett għadu ma ġiex attwat. Il-Qorti m'għandha l-ebda dubbju illi l-atturi ma kinux jagħmlu l-kuntratt u jakkwistaw il-fond li kieku kienu jafu bl-eżistenza tal-pjan regolatur. Ċertament ma kinux iħallsu l-ammont sostanzjali ta' kapital biex akkwistawh;

Hi rilevanti ħafna d-dikjarazzjoni li tirriżulta fil-permess maħruġ mill-PAPB fit-2 ta' Mejju, 1963, favur il-konvenut u li kien jawtorizzawh jikkostruwixxi l-immobbli in kwistjoni, illi l-permess kien qed jingħata "*subject to new alignment*". Dan ifisser illi jekk il-Gvern ikun irid ibiddel xi linja tal-bini, dan ikun jista' jagħmlu. *Ifisser illi jekk min jibni - f'dan il-każ il-*konvenut - jagħżel li jibni qabel ma tkun ġiet stabbilita l-linja l-ġdida, ikun qed jagħmel dan a riskju tiegħu in kwantu jista' jiġi kostrett li jiddemolixxi in toto jew in parti jekk il-pjani tal-Gvern hekk ikunu jirrikjedu. Il-konvenut allura, għalkemm forsi ma jistax jingħad li kien bena mingħajr permess, għażel li jibni f'ċirkostanzi li żgur kienu jinfluwixxu direttament u sostanzjalment kemm fuq it-tgawdija sħiħa tal-fond kif ukoll fuq il-valur tiegħu. Infatti, ma kien hemm xejn inċert jew ipotetiku fid-dikjarazzjoni li għamel id-Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi fid-19 ta' Marzu, 1987, ftit xhur qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni, illi "*the site in question is partly affected by a*

proposed road widening";

Għall-Qorti, fir-realtà tal-ħajja soċjali tal-lum hu element essenzjali u ta' sostanza jekk bini hux kostruwit skond il-permessi li nħarġu mill-awtoritajiet kompetenti għax hu ċar li s-sanzjoni għall-inadempjenza tista' tkun id-demolizzjoni. L-istess hu ta' sostanza l-ħsieb ta' l-istess awtoritajiet kompetenti kif espressi fi pjani regolaturi uffiċjali għax dan ukoll jista' jwassal għal demolizzjoni jew kambjament radikali li tista' tbiddel in-natura stess tal-fond in kwistjoni. L-istess kif jista' jkollha u għandha effett fuq fond urban il-ħruġ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għall-użu pubbliku. F'dawn iċ-ċirkostanzi hu obbligu tas-sid li jkun ser jiddisponi mill-fond favur terzi li jagħti l-informazzjoni korretta lill-akkwirent qabel isir il-*kuntratt. Dana in omaġġ tal-prinċipju bażilari illi l-kuntratti* għandhom isiru in bona fede;

Hi nfatti din in-nuqqas ta' bona fede da parti tal-konvenut li nduċiet lill-atturi fl-iżball u kkonvinċiethom jakkwistaw il-fond li ma kinux ċertament jakkwistaw kieku kienu konxji u jafu biċ-ċirkostanzi negattivi li kienu jaffettwaw l-immobbli. Il-Qorti nfatti ssib li l-konvenut aġixxa in mala fede għax konxjament ma żvelax informazzjoni essenzjali għas-sostanza ta' l-oġġett minnu trasferit meta kien jaf ben tajjeb bid-difett inerenti fih. *Il-Qorti hi sodisfatta illi l-konvenut kien jaf ben* tajjeb li kien hemm il-perikolu li l-bini jiġi in parti demolit. Mhi xejn konvinta li l-konvenut, negozjant fil-bini u kuntrattur, ma *kienx jaf bil-kondizzjoni li kellu fil-permess - subject to new alignment*. Hi sodisfatta illi hu ħa riskju kkalkolat meta bena u nfatti rnexxilu jibqa' jgawdi l-fond għal 24 sena bla molestja. Diffiċli temmen li l-konvenut ma kienx informat jew almenu ma sarx jaf li l-okkupant tal-fond sovrastanti dak *de quo*, Francis Galea, sentejn biss qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni "kien irċieva karta li fiha qalulu li ser titwessa' t-triq". Kważi kważi jidħol is-suspett li l-konvenut ipprova jiżmerċa l-fond proprju

minhabba t-theddida reali li kienet reġgħet qed tippreżenta ruħha;

Il-Qorti hi għalhekk tal-fehma illi fil-fatt kien hemm da parti ta' l-atturi żball sostanzjali pprovokat ukoll mill-mala fede tal-konvenut. Hi ukoll tal-fehma illi l-iżball ta' l-atturi kien skużabbli fis-sens illi min jakkwista fond għandu dritt li jippresumi *illi* dan ġie kostruwit skond il-liġijiet viġenti, li jkun ġie hekk kostruwit in konformità mal-permessi li jkunu regolarment inħarġu mill-awtoritajiet kompetenti u li l-fond ma jkollux elementi fil-mument tat-trasferiment li jistgħu jwasslu għan-nuqqas tat-tgawdija sħiħa minħabba xi att dipendenti unikament fuq il-volontà ta' terz mhux parti fil-kuntratt bħalma hi awtorità kompetenti. Dawn il-garanziji minimi ta' tgawdija hu presunt li l-venditur jiggarantixxi bla ħtieġa ta' verifika attiva da parti tal-kompratur;

Il-Qorti għalhekk issib illi l-atturi irnexxielhom jippruvaw *illi meta ftehmu li jagħmlu l-att ta' enfitewsi tal-fond in* kwistjoni kellhom żball li jaffettwa s-sustanza ta' l-oġġett tal-ftehim u li dan l-iżball kien invinċibbli ċjoè skużabbli";

Ġie ritenut infatti:

"Il-kunsens ma jiswiex jekk ikun ġie mogħti bi żball jew meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż ... Jekk l-iżball ikun ta' fatt ma jġibx in-nullità tal-ftehim ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza infisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim ..." (Vol. XXXIV, pt. II, p. 690);

"L-iżball biex ikun jiswa biex jinvalida konvenzjoni jrid ikun sostanzjali. Id-dottrina u l-ġurisprudenza huma diskordanti dwar xi tfisser il-kelma "sustanza" fil-materja; imma l-Qrati tagħna segwew il-kriterju soġġettiv, jiġifieri illi wieħed għandu

jara kif ġie kkunsidrat l-oġġett tal-konvenzjoni mill-kontraent li jaġixxi biex jinvalida l-ftehim. L-iżball però jrid ikun ukoll skużabbli u mhux żball skużabbli dak li wieħed jaqa' fih meta l-fatti li għalihom jirreferixxi dak l-iżball kienu faċilment aċċertabbli ..." (Vol. XXIV, pt. III, p. 753);

"Żball ta' fatt jipproduċi n-nullità tal-konvenzjoni meta jaqa' fuq is-sostanza tal-ħaġa li tifforma l-oġġett tal-Konvenzjoni hija l-opinjoni preferibbli li l-kelma "sustanza" għandha tittieħed bħala sinonimu ta' "kwalità sostanzjali" u li din il-kwalità tiddependi mill-intenzjoni tal-partijiet" (Vol. XXXII, pt. II, p. 157);

"L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità ta' ftehim meta l-inganni magħmula minn waħda mill-partijiet huma tali li mingħajrhom il-parti l-oħra ma kinitx tikkontratta. Ir-riċerka jekk l-għemil doluż kienx determinanti hija waħda ta' fatt li għandha tiġi meqjusa fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ" (Vol. XXXII, pt. II, p. 223);

(Ara ukoll Appell Kummerċjali nru. 93 - 1969; Appell nru. 81 - 1961; Appell nru. 99 - 1971; Vol. XL, pt. II, p. 910, Vol. XXXIX, p 699; Vol. XXX, pt. II, p. 137; Vol. XXV, pt. II, p. 81; Vol. XXIV, pt. II, p. 365; Vol. XXIV, pt. I, p. 1134; Vol. XXIX, pt. I, p. 591; Vol. XXVIII, pt. III, p. 1218; Vol. XXVIII, pt. II, p. 179, 468, 531 u oħrajn);

Stabbilit li da parti ta' l-atturi kien hemm dak l-iżball ta' fatt li kien jintitolahom jirreċedu mill-kuntratt li kieku kienu jafu bih u li tali żball kien invinċibbli, it-talbiet ta' l-atturi jisthoqqilhom li jiġu akkolti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-ewwel talba ta' l-atturi adesivament waqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut in

rigward. *L-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut. Il-kawża tibqa' differita għall-provi fir-rigward tat-tieni talba*";

Dik tal-5 ta' Ottubru, 1993:

"Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni tal-15 ta' Diċembru, 1987, li bih l-atturi, wara li ppremettew illi huma, flimkien, b'att tan-Nutar George Bonello du Puis tal-11 ta' April, 1986, akkwistaw mingħand il-konvenut, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għaż-żmien ta' 21 sena mid-data ta' l-att, il-mezzanin f'San Ġwann, Triq is-Santwarju li jismu "Doris House", sovrappost għal bini ta' terzi u jikkonfina mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq, u dana versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm150, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem u bil-fakoltà anke li fi żmien sentejn l-atturi jkunu jistgħu jixtru l-utili dominju temporanju bil-prezz ta' Lm4,200;

U wara li ppremettew illi huma, bħala rigal, in konsiderazzjoni jew bħala korrispettiv għal dan it-trasferiment ħallsu ukoll lil-konvenut is-somma ta' Lm1,950 u kellhom iħallsu ukoll iċ-ċens kull darba li għalaq biex jevitaw proċeduri esekuttivi u li f'dan l-aħħar żmien l-atturi saru jafu li l-fond minnhom akkwistat kien kolpit minn proġett għat-twessigħ tat-triq b'mod li dan il-fond sejjer jitlef parti sostanzjali minnu;

U wara li ppremettew illi taħt dawn iċ-ċirkostanzi l-atturi meta ffirmaw dak il-kuntratt, ipprestaw il-kunsens tagħhom bi żball li jaffettwa b'mod essenzjali s-sustanza ta' l-oġġett minnhom akkwistat anke għaliex huma riedu jokkupaw dan il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom wara li jiżżewġu, dak li llum ma jistgħux jagħmlu u li huma talbu lill-konvenut sabiex dan il-kuntratt jiġi annullat, iżda dana rrisponda negattivament;

Jgħid għalhekk il-konvenut:

Għaliex m'għandhiex tiġi ordnata minn din il-Qorti r-rexissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi ppubblikat min-Nutar Dottor George Bonello du Puis fil-11 ta' April, 1986;

Għaliex l-istess konvenut m'għandux jiġi kkundannat jirrestitwixxi lill-atturi l-flus kollha li huwa rċieva mingħandhom in konsiderazzjoni tat-trasferiment fuq imsemmi, kif ukoll l-ispejjeż kollha minnhom inkorsi minħabba l-istess trasferiment, bl-imgħax skond il-liġi;

Bl-ispejjeż komprizi dawk ta' l-ittra bonarja tat-18 ta' Ottubru, 1987, kontra l-konvenut;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma bbażati fuq sempliċi ipotesi li *ex admissis* da parti ta' l-istess atturi diġà ma avverratx ruħha għal aktar minn għoxrin sena, u li m'hemm ebda ndikazzjoni li l-istess ipotesi jekk stess vera, bħala tali se tavvera ruħha fil-futur prevedibbli u li bla preġudizzju għall-fuq espost, l-atturi ma jistgħu jieħdu ebda benefiċċju minn żball ta' fatt li kien se mai l-obbligu purament tagħhom li jivverifikaw il-fatti preċiżi dwaru;

Rat l-atti kollha tl-kawża u d-dokumenti esebiti;

Rat is-sentenza tagħha in parte tal-15 ta' Diċembru, 1992;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tat-30 ta' Ġunju, 1993, li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Is-sentenza in parte tagħha tal-15 ta' Diċembru, 1992, il-Qorti ddeċidiet l-ewwel talba ta' l-atturi biex tiġi ordnata r-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja, ippubblikat min-Nutar Dottor George Bonello du Puis fil-11 ta' April, 1986. *Il-Qorti hekk iddeċidiet:*

"Stabbilit li da parti ta' l-atturi kien hemm dak l-iżball ta' fatt li kien jintitolahom jirreċedu mill-kuntratt li kieku kienu jafu bih u li tali żball kien invinċibbli. It-talbiet ta' l-atturi jistħoqqilhom jiġu akkolti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-ewwel talba ta' l-atturi adesivament waqt li tiċħad l-eċċezjonijiet tal-konvenut in rigward";

Il-kawża tħalliet għall-provi fir-rigward it-tieni talba li tgħid hekk: "Għaliex l-istess konvenut ma għandux jiġi kkundannat jirrestitwixxi lill-atturi il-flus kollha li huma rċevew mingħandhom in konsiderazzjoni tat-trasferiment fuq imsemmi, kif ukoll l-ispejjeż kollha minnhom inkorsi minħabba l-istess trasferiment, bl-imgħax skond il-liġi";

Jiġi nnotat illi l-konvenut ma kkontestax il-provi ta' l-atturi fuq din it-talba, nonostante illi ngħata kull opportunità biex jagħmel dan;

Minn dawn il-provi jista' jiġi stabbilit li dawn l-ammonti huma żgur dovuti:

L-ammont kapitali ta' Lm1,950 li l-atturi ħallsu lill-konvenut bħala korrispettiv u in konsiderazzjoni tal-konċessjoni

favur taghhom tal-fond in enfitewsi. Hu veru li dan l-ammont ma jirriżultax fil-kuntratt. Però, il-provi prodotti mill-atturi mhumiex ikkontestati mill-konvenut. Dawn il-provi jinkludu skrittura privata ddatata 28 ta' Frar, 1986, iffirmata ukoll mill-konvenut, illi minnha tirriżulta l-obbligazzjoni ta' l-atturi li jħallsu dan l-ammont. Il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex taċċetta li verament dan l-ammont tħallas lill-konvenut u li allura l-atturi huma għalhekk intitolati għal restituzzjoni tiegħu;

Hu għalhekk dovut lill-atturi l-imgħax legali fuq dan il-kapital mid-data tan-notifika lill-konvenut ta' l-att taċ-ċitazzjoni odjerna, *in kwantu hu minn dakinhar li l-konvenut jista' jingħad* li ġie uffiċjalment interpellat biex jersaq għall-att ta' rexissjoni tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika, issa ordnat bis-sentenza in parte ta' din il-Qorti, tal-15 ta' Diċembru, 1992;

Hu dovut ukoll l-ammont ta' Lm25 mħallas mill-atturi f'senserija u l-ammont ta' Lm20 għall-ispejjeż tal-kuntratt;

Hu dovut ukoll lill-atturi r-rata ta' ċens li huma lahqu ħallsu lill-konvenut mid-data tal-kuntratt. Il-konċessjoni enfitewtika bdiet tiddekorri mill-10 ta' Lulju, 1986. L-atturi jikkonfermaw illi huma l-aħħar li ħallsu ċens, skond il-kuntratt bir-rata ta' Lm150 fis-sena - direttament lill-konvenut jew permezz ta' depożitu fir-Reġistru ta' din il-Qorti - kien sa l-10 ta' Lulju, 1989. B'kollox tlettax-il skadenza trimestrali bir-rata ta' Lm37.50, total ta' Lm487.50;

L-ammont taċ-ċens imħallas qed jiġi kanonizzat favur l-atturi għax l-effett tar-rexissjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi fuq bażi tal-vizzju tal-kunsens għandu, fil-liġi, l-effett illi l-kontraenti għandhom jitqiegħdu fl-istess posizzjoni kif kienu jkunu li kieku l-kuntratt qatt ma sar. Ser jiġi riservat favur il-konvenut kull dritt illi talvolta spettanti għall-kumpens għall-

okkupazzjoni tal-fond, li l-atturi baqgħu jutilizzawh wara li aġixxew għax-xoljiment tal-kuntratt; użu li fit-trattazzjoni tal-kawża, verament ma rriżultax. Jirriżulta se mai l-kuntrarju mill-fatti illi wara li żżewġu, l-atturi marru joqgħodu band'oħra u mid-dikjarazzjoni ġġuramentata tagħhom, illi l-fond lilhom konċess - bil-kuntratt impunjat - "kien hemm bżonn li jsiru diversi benefikati (fih) li huma ma setgħux jagħmlu taħt iċ-ċirkostanzi";

L-ammont globali li jiriżulta dovut għalhekk mill-konvenut lill-atturi, konsegwenzjali għax-xoljiment tal-konċessjoni enfitewtika hu ta' Lm1,950 somma kapitali; Lm1,170.00 imgħax fuq dan l-ammont kapitali mid-data tal-kuntratt sal-lum; Lm20 spejjeż tal-kuntratt; Lm25 senserija u Lm487.50 ċens indebitament imħallas - b'kollox fl-ammont ta' Lm3,652.50;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi fir-rigward tat-tieni talba tillikwida l-ammont dovut lill-atturi mill-konvenut fis-somma komplessiva ta' tliet elef, sitt mija u tnejn u ħamsin lira Maltija u ħamsin ċenteżmu (Lm3,652.50) u tikkundanna lill-istess konvenut iħallas lill-atturi din is-somma li qed tiġi hekk likwidata;

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-konvenut u bl-imgħax dekorribbli fuq dan l-ammont mil-lum sad-data ta' l-effettiv pagament";

Minn dawk iż-żewġ sentenzi appella l-konvenut George Xuereb permezz ta' nota u petizzjoni fejn talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka ż-żewġ sentenzi msemmija u minflok tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

Essenzjalment l-appellant ma jaqbilx fl-ewwel lok mal-

konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti fl-ewwel waħda miż-żewġ sentenzi appellati, ċjoè dik tal-15 ta' Diċembru, 1992, għaliex, fil-fehma tiegħu, sabiex azzjoni bħal din tirnexxi, kellhom jinġiebu provi suffiċjenti mill-appellati li fil-mument ta' x'ħin sar il-kuntratt, il-proġett tat-twessiegħ tat-triq invokat minnhom kien fil-fatt ser jiġi attwat;

L-appellant jissottometti f'dan ir-rigward li minn analiżi tal-provi miġbura jidher li l-proġett ilmentat apparentement ġie approvat fl-1967, però minn dak iż-żmien sal-ġurnata meta ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni, il-proġett qatt ma kien ġie attwat, u jidher li għadu mhux attwat sal-lum. Inoltre, lanqas biss kien jidher jew fl-agħar ipotesi qiegħed jidher illum, xi indikazzjoni ta' bidu ta' esekuzzjoni ta' xogħlijiet in konnessjoni ma' l-imsemmi proġett;

L-appellant jissottometti wkoll li inoltre ma jistax jingħad li hemm żball u li dan l-iżball huwa sostanzjali jekk il-proġett kien biss ikkontemplat jew approvat. Skond hu, kellha ssir il-prova li l-proġett kien ser jiġi mplimentat f'dak il-mument li sar il-kuntratt. Għalhekk, fil-każ preżenti, ma ġiex ippruvat illi l-fond ser jitwaqqa', billi mix-xhieda tar-rappreżentant tal-PAPB jirriżulta li mhux ċert jekk dan il-proġett li kien ġie approvat fl-1967 huwiex ser jiġi attwat jew le;

Ikkunsidrat fuq dan l-aggravju, li kif ingħad, jirrigwarda l-ewwel waħda miż-żewġ sentenzi li minnhom qed isir l-appell;

Illi eżami akkurat tas-sentenza ta' l-Ewwel Onorabli Qorti tal-15 ta' Diċembru, 1992, jindika bl-aktar mod ċar kemm dik l-Onorabbli Qorti approfondiet l-aspetti kollha tal-kwistjoni devoluta lilha, partikolarment minħabba li ma kinitx qiegħda taqbel mal-konklużjonijiet suġġeriti mill-perit legali mqabad minnha f'dik l-istanza;

Din il-Qorti, wara li eżaminat l-istess sentenza fir-rigward tal-kwistjoni jekk jistax jingħad illi kien hemm żball ta' fatt da parti ta' l-atturi, illum appellati, jew le, tara li jkun għal kollox futili li jiżdied aktar milli hemm f'dik l-istess sentenza, peress li kemm għal dik li hija ġurisprudenza, kemm għal dik li hija dottrina, kif ukoll għal dak li huwa valutazzjoni u apprezzament ta' provi, hija kompleta u fl-iżvolġiment ta' l-istess, ineċċepibbli. Għalhekk, din il-Qorti qiegħda tagħmel tagħha l-istess raġunamenti u konklużjonijiet ta' l-Ewwel Qorti li taqbel magħhom perfettament. Din il-Qorti ttendi ukoll tgħid illi l-iżball ta' fatt kif ippreċiżat mill-Ewwel Qorti a differenza ta' kif konċepit mill-perit legali, mhux biss jirriżulta, imma jirriżulta b'mod lampanti sa l-estrem li din il-Qorti ttendi taqbel mal-konklużjoni ta' l-Ewwel Qorti illi huwa manifest li kien hemm anke mala fede da parti ta' l-appellant;

F'dan il-kuntest, għalhekk din il-Qorti mhix ser tgħid iktar u sejra, kif ingħad, tirrikorri għal dak li hemm fis-sentenza appellata bħala l-bażi ta' din is-sentenza, mingħajr ma toqgħod tirrepetih;

Kwantu jirrigwarda s-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 1993, l-appellant qiegħed jissottometti li stante li l-kuntratt m'għandux jiġi rexiss a bażi tar-raġunijiet li huwa ta, u li ssemmew diġà, allura lanqas m'għandhom l-appellati jiġu refużi s-somom imħallsa lilu in konsiderazzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi;

Minn dan l-ilment jemerġu żewġ konsiderazzjonijiet u ċjoè, l-ewwel illi hu marbut mat-talba tiegħu biex tiġi revokata l-ewwel waħda miż-żewġ sentenzi msemmija, liema talba mhijiex qed tiġi akkolta u fit-tieni lok illi mhuwiex qiegħed jopponi bħala tali jew jikkontesta bħala tali l-*quantum* tas-somma likwidata mill-Ewwel Qorti, imma biss il-prinċipju li m'għandux ikun hemm ħlas għax il-kuntratt m'għandux jiġi

rexiss;

Minħabba li l-kuntratt ser jiġi rexiss kif deċiż diġà mill-prim'istanza, u minħabba li m'hemmx raġunijiet li jemerġu jew mit-trattazzjoni jew mill-proċess li jindikaw li s-somma likwidata mill-Ewwel Qorti għandha tiġi modifikata, anke dan l-appell in kwantu dirett għal din l-aħħar waħda miż-żewġ sentenzi jimmerita li jiġi respint għaliex m'hemmx bażi fuq x'hiex jista' jiġi akkolt;

Għal dawn il-motivi tiddisponi mill-appell billi tiċħad l-istess u konsegwentement tikkonferma ż-żewġ sentenzi appellati bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu ta' l-appellant.