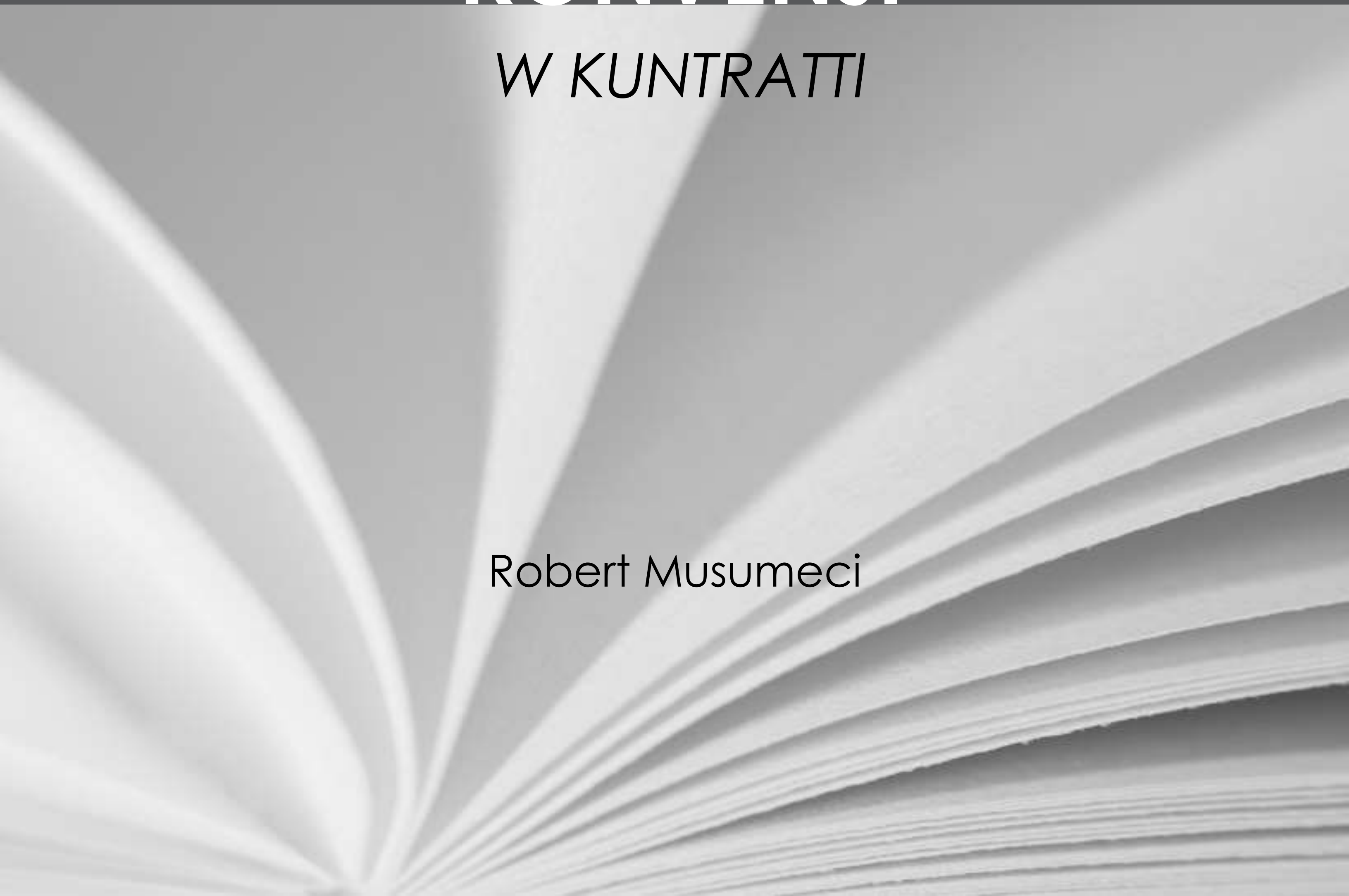
KONVENJI

W KUNTRATTI



Robert Musumeci

Kontenut

1 Meta konvenju ma jistax jissarraf?

2 X’jiġri jekk parti ma żżomx mal-kundizzjonijiet tal-konvenju?

3 Kif tiġi deskritta art immobbli f’kuntratt?

4 Min ikun qed jikkontratta f’isem min?

5 X’differenza tgħaddi bejn depożitu u kapparra?

6 Il-kundizzjonijiet li jkun impona s-sid f’kuntratt jispiċċaw mal-fidi ta’ ċens?

7 X’jiġri jekk parti tonqos milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha?

8 In-nota tal-insinwa hi biżżejjed biex tkun taf jekk fond hux milqut b’servitu’?

9 Meta jiskatta d-dritt għas-senserija?

10 Kif tista’ tattakka kuntratt?

11 X’inhuma t-termini ta’ preskrizzjoni biex tattakka kuntratt?

12 X’jiġri wara li jgħaddu 10 snin minn fuq kuntratt?

13 Nista’ ngħid li proprjeta’ saret tiegħi mingħajr kuntratt?

Bijografija

Dr Robert Musumeci kiseb PhD fil-liġi mill-Universita ta' Malta wara li, fl-2016, huwa rebaħ il-'*Best Doctor of Laws Thesis Award 2016'* għall- publikazzjoni *'The Development Planning Act 2016 - A critical Appraisal'*. Dr Musumeci kiseb ukoll *Master of Science in Conservation Technology for Masonry Buildings* lura fl-2004 mill- istess Universita' ta' Malta wara li ggradwa bħala perit fis-sena 1997. Dr Musumeci serva bħala ċermen tal-Kunsill Konsultattiv dwar l-Industrija tal- Bini (*BICC*) bejn is-snin 1998 u 2008. Eventwalment huwa serva bħala konsulent tal-gvern Malti fejn kien strumentali fir-riformi wara d-*demerger* tal- Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar, it-twaqqif ta' l- Awtorita' ta' l- Artijiet, l-emendi kostituzzjonali li jippermettu siġġijiet addizzjonali għas-sess sotto-rappreżentat l-introduzzjoni ta' liġi ġdida li tirregola l-aġenti tal-proprjeta' immobli kif ukoll il-liġi li waqqfet l-Awtorita' tal-Bini u l-Kostruzzjoni. Dr Musumeci huwa l-awtur tal-ktieb '*Selected Principles of Maltese Planning Law.'* (Kite 2021) Dr Musumeci huwa *senior lecturer* fi ħdan il-Fakulta' tal-Liġi fl-Universita' ta' Malta u jgħallem il-liġi tal-ippjanar u l-liġi amministrattiva. Dr Musumeci huwa l-ewwel detentur ta' *warrant* biex jipparattika bħala avukat u *warrant* biex jipprattika bħala perit.

1 Meta konvenju ma jistax jissarraf?

Konvenju huwa wegħda ta' bejgħ/akkwist ta' proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni. Bl-Ingliż, konvenju huwa '*promise of sale*'.

L-**Artikolu 1233(1)(a)** tal-**Kap 16** jaqra hekk:

> *'Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità – il-ftehim li jkun fih wiegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni'*

Ibda biex, mill- **Artikolu 1233(1)(a)** suċitat, qed naraw li obbligazzjoni bil-fomm m'hijiex enforzabbli u ma tistax tissarraf f`obbligu da parti tal-bejjiegħ prospettiv li jixtri ta' bilfors. Wisq anqas, għalhekk, jekk konvenju ma jsirx bil-miktub, venditur prospettiv jista' jġiegħel lix-xerrej prospettiv li ma jersaqx għall-kuntratt eventwali jitlef il-kappara illi dan ikun seta' ħallas mal-ftehim bil-fomm. *In oltre*, meta niġu, imbagħad, għal estensjoni ta' konvenju, wieħed għandu wkoll iżomm f'moħħu li l-estensjoni tkun valida biss jekk din issir bil-miktub.

Ser ngħaddi issa biex niddiskuti rejalta oħra li tista' twassal biex konvenju ma jissarrafx. Parti li ma tersaqx fit-terminu li jippreskrivi l-konvenju u li ma tkunx intavolat att ġudizzjarju qabel l-iskadenza tal-konvenju segwit b' kawża quddiem il-Prim'Awla fi żmien xahar, issib ruħha f'sitwazzjoni li ma tistax issarraf dak il-konvenju.

L-**Artikolu 1357(1)** tal-**Kap 16,** infatti, jiddisponi:

> *'Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant'*.

L-**Artikolu 1357(2)** tal-**Kap 16**, imbagħad, jiddisponi:

> *'L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm -il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramantat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien'.*

X'qed ngħidu hawn?

Jekk parti tispiċċa ma tersaqx għall-kuntratt kif miftiehem fil-konvenju mingħajr ma tkun intavolat att ġudizzjarju qabel l-iskadenza tal-konvenju segwit b'kawża quddiem il-Prim'Awla fi żmien xahar, is-sitwazzjoni bejn il-bejjiegħ u x-xerrej prospettiv titreġġa' lura eżattament għal kif kienet qabel il-konvenju, inkluż li d-depożitu (iżda mhux il-kapparra, għal ragunijiet li ser ukoll nispjega aktar tard) irid jiġi ritornat lix-xerrej prospettat.

In oltre, darba l- konvenju jitqies li skada, wieħed ma jistax lanqas jagħmel talba għall-konsegwenti danni għaliex il-kuntratt ma jkunx jista' jsir.[1] *Kwindi,* meta konvenju jiskadi, il-partijiet iridu jirrevertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ irid jirritorna kull depożitu li jkun irċieva apparti l-fatt li ebda parti ma tista' tirreklama danni fil-konfront tal-parti l-oħra. Ma jistax, *per dire*, il-venditur prospettiv jiddeċiedi, unilateralment li l-parti l-oħra daħqet bih u ma kellha ebda raġunijiet validi biex tiddekadi mill-wegħda u jaqbad u jakkapparra d-depożitu għalih.

Għaldaqstant, biex konvenju ma jitqiesx li skada u wieħed ikun jista' jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu jew jitlob għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir, hemm żewġ affarijiet li jridu isiru:

---

[1] Ara sentenza fl-ismijiet **Brownrigg vs Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-22 ta' Frar 1990

(i) parti trid tippreżenta att ġudizzjarju fir-reġistru tal-qrati qabel ma jiskadi l-konvenju. L-effett ta' dan l-ittra ġudizzjarja hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u xejn aktar;

(ii) dik il-parti li tkun għamlet l-imsemmi att ġudizzjarju trid, fi żmien xahar, tipproċedi b'kawża b'talba "*sabiex titwettaq il-wegħda*" quddiem il-Prim'Awla. Huwa wkoll b'dan il-mod biss li l-venditur prospettiv jista' jinvoka "dritt" li jżomm id-depożitu. *Ergo*, l-att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju m'hux biżżejjed biex iżżomm id-depożitu bħala danni/penali. L-effett tal-att ġudizzjarju hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u m'hux biżżejjed biex ittellef id-depożitu.[2]

Ovvjament, parti jista' jkollha raġunijiet għaliex, minkejja li tkun saret il-kawża quddiem il-Prim'Awla, din tkun trid teħles mill-obbligazzjoni li tidħol għal kuntratt. Biex jiġri hekk, pero, il-parti li ma tkunx trid tersaq għal kuntratt trid turi li hemm kawża ġusta. Jekk le, din trid taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew inkella titlef id-depożitu.[3]

Fit-tielet lok, konvenju jkun jista' jitqies li sar għalxejn meta ma titħallasx it-taxxa relattiva lill-Kummissarju tat- Taxxi Interni.

L-**Artikolu 10** ta' **Avviż Legali 7** tal-**2004**, infatti, jistipula illi:

> *'(1) Għall-fini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att, il-persuna li qed tittrasferixxi u l-persuna li qed tirċievi jew irrappreżentant awtorizzat minnhom, għandhom jagħtu avviż tal-konvenju relattiv tal-bejgħ jew tat-trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha, lill-Kummissarju.*

---

2 Ara sentenza fl-ismijiet **A. Pont Gloria vs J.L.J. Construction Co. Ltd**. deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008

3 Ara sentenza fl-ismijiet **Cauchi vs Vassallo** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru 2003

(2) L-avviż għandu jkun iffirmat mill-partijiet kollha fil-ftehim u jkun word processed jew miktub bl-ittri kapitali fil-forma murija u jkun fih it-tagħrif meħtieġ fit-Tielet Skeda li tinsab ma' dawn ir-regoli.

(3) Il-Kummissarju ma jaċċettax il-ħlas tat-taxxa proviżorja relattiva qabel ma dak l-avviż ikun ġie ppreżentat.

(4) Il-Kummissarju ma għandux jaċċetta dak l-avviż flimkien mal-ħlas relattiv jekk ma jkunx ġie ppreżentat fl-Uffiċċju tal-Kummissarju (Dipartiment tal-Capital Transfer Duty) fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata wara dik meta jsir il-konvenju tal-bejgħ jew ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli jew ta' xi dritt reali fuqha'.

Sabiex konvenju jkun jista' jitqies bħala wieħed validu f'għajnejn il-liġi, illum il-ġurnata, trid allura tiġi osservata l-kundizzjoni ta' natura fiskali li ġiet introdotta bl-**Avviż Legali 7/2004** maħruġ taħt il-**Kap 364** dwar it-**Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti** kif jingħad fir-regolament suċitat.

2 X'jiġri jekk parti ma żżommx mal-kundizzjonijiet tal-konvenju?

Konvenju jkun suġġett għal serje ta' kundizzjonijiet bħal ngħidu aħna il-kisba ta' permessi ta' l-ippjanar sad-data tal-kuntratt jew il-kisba ta' self għax-xerrej saż-żmien meta l-kuntratt jista' jkun eżegwit. In-nuqqas ta' xi waħda mill-kundizzjonijiet miftiehma tista' tkun raġuni tajba biex ix-xerrej jagħżel li ma jersaqx għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Detto questo, tajjeb jingħad li xerrej għandu dejjem l-għażla li jirrinunzja għal kundizzjoni li tiffavorih u jagħżel li xorta waħda jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt mingħajr ma tkun għadha twettqet dik il-kundizzjoni. Per eżempju, konvenju jista' jkun suġġett għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp, iżda x-xerrej jiddeċiedi li, xorta waħda, huwa jersaq għall-kuntratt.

3 Kif tiġi deskritta art immobbli f’kuntratt?

Ladarba qed nitkellmu dwar kuntratti ta’ immobbli, l-oġġett jista’ jkun bini jew art.

F’każ ta’ bini, ħafna drabi tkun faċli li ssir deskrizzjoni tiegħu flimkien mal-indirizz li għandu jinkludi n-numru u l-isem tat-triq.

Fejn l-oġġett immobbli ta’ kuntratt, imbagħad, ma jkunx bini u ma jkollux la numru u lanqas jagħti fuq triq b’isem, bħal għalqa maqbuda bejn għelieqi oħrajn, l-att nutarili jrid isemmi l-kejl u minn tal-anqas tliet irjieħat tal-art li tkun. Infatti, f’każijiet bħal dawn, il-liġi titlob li jkun hemm pjanta dettaljata tal-proprjetà flimkien ma’ *survey sheet* uffiċjali li turi l-qagħda tal-imsemmija proprjetà b’mod li tkun stabbilita l-identità tagħha. *Detto cio,* il-liġi ma tgħidx liema minn dawn l-elementi jġorr saħħa aqwa jew liema minnhom tirbaħ f’każ li xi wieħed minnhom ma jkunx jaqbel mal-oħrajn għalkemm fis-sentenza ta’ **Albert Mizzi f’isem is-soċjeta’ Central Mediterranean Development Corporation Limited (C – 453) vs Alfred u Maria Theresa miżżewġin Bartolo**[4], il-Qorti ppreferiet toqgħod fuq il-kejl li jissemma fil-kuntratt u mhux il-pjanta mehmuża mal-att ta’ konċessjoni enfitewtika li ma kien fiha l-ebda ndikazzjoni tal-kejl.

4 Min ikun qed jikkontratta f’isem min?

Huwa dejjem importanti li jkun stabbilit min ikun tabilħaqq qiegħed jikkontratta.

Normalment, huwa preżunt li bniedem jikkontratta għalih innifsu, sakemm dan ma jindikax li qiegħed jikkontratta f’isem ħaddieħor, jew jekk dan ma jindikaħx espressament, il-kontraent l-ieħor ikun raġonevolment jaf li jkun qiegħed jikkontratta f’isem ħaddieħor. Fejn hemm dubju, għalhekk, wieħed għandu jippreżumi illi l-persuna li qed tikkontratta kienet qed tagħmel hekk f’isimha

[4]Ara sentenza fl-ismijiet **Albert Mizzi f’isem is-soċjeta’ Central Mediterranean Development Corporation Limited (C – 453) vs Alfred u Maria Theresa miżżewġin Bartolo** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta’ Ottubru, 2017 (**Rik. Nru. 1071/05JRM**)

proprju.[5] *Detto* dan, il-piż tal-prova li min jikkontratta ikun għamel hekk f'isem ħaddieħor tinkombi fuq min jagħmel dik l-allegazzjoni.

5 X'differenza tgħaddi bejn depożitu u kapparra?

'Depożitu' hija somma akkont tal-prezz li jrid jitħallas għall-valur miftiehem.

'Kapparra' hi l- ekwivalenti tal-kelma Ingliża `*earnest*` li fid-dizzjunarju[6] nsibuha mfissra bħala `*money paid in advance to bind a contract*'.

X'inhi allura d-differenza sostanzjali bejn 'depożitu' u 'kapparra'?

Ser nelabora l-ewwel dwar id-depożitu.

L-**Artikolu 1357(1)** tal-**Kap 16** jgħid dan:

> *'Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda jekk tiġi aċċettata, iġġib f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' jsir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant'.*

L-**Artikolu 1357(2)** tal-**Kap 16** jgħid dan:

> *'L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għalhekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tlett xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm -il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm -il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramantat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn*

[5] Ara sentenza fl-ismijiet **Lawrence Formosa et noe vs Silvio Felice** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell nhar is-6 ta' Ottubru 1999

[6] https://dictionary.law.com/Default.aspx?selected=602#:~:text=earnest%20payment,(liquidated)%20or%20committed%20damages.

meta jagħlaq l-imsemmi żmien'.

Biex konvenju ma jitqiesx li skada u wieħed ikun jista' jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu jew jitlob għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' isir, hemm żewġ affarijiet li jridu jsiru:

(iii) parti trid tippreżenta att ġudizzjarju fir-reġistru tal-qrati qabel ma jiskadi l-konvenju. L-effett ta' dan l-ittra ġudizzjarja hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u xejn aktar;

(iv) dik il-parti li tkun għamlet l-imsemmi att ġudizzjarju trid, fi żmien xahar, tipproċedi b'kawża b'talba *"sabiex titwettaq il-wegħda"* quddiem il-Prim'Awla. Huwa wkoll b'dan il-mod biss li l-venditur prospettiv jista' jinvoka "dritt" li jżomm id-depożitu. *Ergo*, l-att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju m'hux biżżejjed biex iżżomm id-depożitu bħala danni/penali. L-effett tal-att ġudizzjarju hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju għal perijodu ta' xahar u mhux biżżejjed biex ittellef id-depożitu.[7]

Ovvjament, parti jista' jkollha raġunijiet għaliex, minkejja li tkun saret il-kawża quddiem il-Prim'Awla, din tkun trid teħles mill-obbligazzjoni li tidħol għal kuntratt. Biex jiġri hekk, pero, il-parti li ma tkunx trid tersaq għal kuntratt trid turi li hemm kawża ġusta. Jekk le, din trid taċċetta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew inkella titlef id-depożitu.[8]

Ser nelabora issa dwar il-kapparra.

L-**Artikolu 1359** tal- **Kap 16** jgħid hekk:

'Jekk b`wegħda ta` bejgħ tkun giet mogħtija kapparra, kull waħda

[7] Ara sentenza fl-ismijiet **A. Pont Gloria vs J.L.J. Construction Co. Ltd**. deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008

[8] Ara sentenza fl-ismijiet **Cauchi vs Vassallo** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Diċembru 2003

mill-partijiet tista` terġa` lura mill-kuntratt : il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun irċevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm -il darba ma jkunx hemm użu xort` oħra dwar dak il-kuntratt partikolari li għalih tkun giet mogħtija l-kapparra'.

Hawn qed ngħid li kappara, b'kuntrast ma' depożitu, mhix parti mill-prezz aħħari li jrid jitħallas mal-kuntratt. L-effett tal-kapparra, *invece,* huwa d-*diritto di ritirarsi.* Il-kapparra, b'kuntrast mad-depożitu, tippermetti lil kull waħda mill-partijiet ma tersaqx għall-kuntratt fis-sens li jekk ix-xerrej prospettiv jiddeċiedi li ma jersaqx għal kuntratt għal raġunijiet li jaf hu, il-kapparra tinżamm mill-venditur prospettiv. Mill-banda l-oħra, jekk il-venditur prospettiv jiddeċiedi li ma jersaqx għal kuntratt għal raġunijiet li jaf hu, dan għandu jiżborsa d-doppju ta' l-ammont tal-kapparra lix-xerrej prospettiv. Sentenza li tispjega dan kollu hija dik fl-ismijiet **Cassar vs Camilleri**.[9]

Il- punt tat- tluq fil-każ ta' kapparra huwa, għalhekk, li parti tkun tista` tinħall mill-obbligu li tersaq għall-kuntratt, skont il- liġi, mingħajr ma tiġi mġiegħela tersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt b'kawża quddiem il-Prim Awla *'sabiex titwettaq il-wegħda'*.

Fl-isfond ta' dan kollu, huwa tassew importanti il-mod kif jiġi redatt il-konvenju għaliex hemm drabi fejn il-mod kif ntużat il-kelma `*deposit*` kienet effettivament tfisser `kapparra` u *vice versa*. Meta konvenju jsemmi ammont magħmul mix-xerrej prospettiv, u li dan jista' jiġi *mitluf ('forfeited')* jekk xi parti ma tersaqx għall-eventwali kuntratt, inkunu qed nitkellmu dwar kapparra. Meta, imbagħad, konvenju isemmi ammont akkont tal-prezz finali, inkunu qed nitkellmu dwar *deposit.*

[9] Ara sentenza fl-ismijiet **Cassar vs Camilleri** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ġunju 1986

6 Il-kundizzjonijiet li jkun impona s-sid f'kuntratt jispiċċaw mal-fidi ta' ċens?

Bil-fatt tal-fidi taċ-ċens, jispiċċaw l-obligi marbuta mal-ħlas taċ-ċens, iżda mhux ukoll id-drittijiet reali naxxenti mill-kuntratt. Filfatt fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Limited**[10], kien ritenut dan li ġej:

> *'Bil-fatt tal-fidi tas-subċens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu`, jispiċċaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-ħlas taċ-ċens, iżda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nħolqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "Coliero v. Cremona" deċiża fl-14 ta' Ottubru, 1987, "għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjeta`, dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens".'*

L-istess prinċipju ġie enunċjat fil-kawża fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Mifsud**[11], fejn intqal li mal-fidi taċ-ċens, drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika jibqgħu mhux affettwati.[12]

7 X' jiġri jekk parti tonqos milli twettaq l-obbligazzjonijiet tagħha?

L-**Artikoli 1067** u **1068** tal-**Kap 16** jipprovdu dan:

> **1067**.'*Jekk il-kundizzjoni riżoluttiva hija espressa fil-kuntratt, dan il-kuntratt, meta l-kundizzjoni sseħħ, jinħall ipso jure, u l-qorti ma tista' tagħti ebda żmien lill-konvenut'*.
>
> **1068.**'*Il-kundizzjoni riżoluttiva tingħadd dejjem bħala li ġiet magħmula fil- kuntratti bilaterali, fil-każ li waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha: Iżda, f'dak il-każ, il-kuntratt ma jinħallx ipso jure,*

[10] Ara sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A&R Mercieca Limited** deċiża mill- Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju, 2008
[11] Ara sentenza fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Mifsud** deċiża fit-22 ta' Novembru, 1995
[12] Ara sentenza fl-ismijiet **Testaferrata Moroni Viani et vs Carmelo Caruana & Co. Ltd. et** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2000

> *u l-qorti tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill-konvenut, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra tal-liġi dwar il-kuntratt tal-bejgħ'.*

F' każ ta' kundizzjoni riżoluttiva espressa f'kuntratt ikun hemm riżoluzzjoni *ipso iure* tal-kuntratt hekk kif tavvera ruħha l-inadempjenza kuntrattwali. F'dan il- każ, l-intervent tal-Qorti jkun limitat għall-ordni relattiva kif maħsuba fil-kundizzjoni.

F'każ ta' klawsola li tagħti dritt għal riżoluzzjoni tal-kuntratt minħabba l-inadempjenza kuntrattwali, f'dan il- każ ikun meħtieġ l-intervent tal-Qorti sabiex tingħata d-dikjarazzjoni ta' inadempjenza u f'dan il-każ il-Qorti tkun tista', skont iċ-ċirkostanzi, tagħti żmien xieraq lill- konvenut biex jesegwixxi l-obbligazzjonijiet tiegħu.

Interessanti s-sentenza fl-ismijiet **Francis Abela et vs Karl Bonello noe**[13], fejn intqal:

> *'Il-pern tal-kwestjoni huwa jekk dak li hemm imnizzel u miftiehem fil-kuntratt bejn il-kontendenti kienx effettivament jammonta ghal patt kommissorju espress (kif isostnu l-appellanti) jew kienx patt kommissorju tacitu. Id-differenza bejn dawn it-tnejn m'hijiex biss fil-forma imma tista' taffettwa anke l-konsegwenzi legali li jiskaturixxu fejn tirrizulta vjolazzjoni jew inadempjenza kontrattwali. Fil-kaz ta' kundizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti ma taghtix zmien lill-parti inadempjenti biex tispurga n-nuqqas taghha. Fejn invece il-kundizzjoni rizoluttiva m'hijiex espressa imma wahda tacita f'dan il-kaz il-kuntratt ma jinhallx ipso jure'.*

Tinduna li kundizzjoni f'kuntratt tkun waħda riżoluttiva taċita u mhux espressa mid-diċitura.

Hekk, per eżempju, il-klawsola '*is-subkonċedenti jkollu d-dritt li jittermina l-konċessjoni jekk l-enfitewta jagħmel użu kummerċjali tal-fond'* għandha sinnifikat differenti minn '*f'każ ta' ksur ta' użu kummerċjali tal-fond, jkun hemm xoljiment tal-att u kwindi d-dekadenza tal-konċessjoni enfitewtika*.' L-ewwel klawsola tagħti

[13] Ara sentenza fl-ismijiet **Francis Abela et vs Karl Bonello noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2002

dritt għat-tfittxija għax-xoljiment, iżda ma twassalx għax-xoljiment awtomatiku mal-verifika tal-ksur.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Romeo Giulia Fenech Pace et vs Francis Sciberras**[14]:

> *'Biex il-patt jinghad express, dak li jkun ried jigi stipulat espressament MHUX biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga (fil-kaz prezenti l-obbligu li jinbnew il-benefikati) izda r-rizoluzzjoni ta' jew dekadenza tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit'.*

Kwindi fin-nuqqas ta' ftehim espress tal-patt ta' dekadenza għall-obbligu assunt, dik id-dekadenza ma tistax tiġi fis-seħħ iżda jkun hemm id-dritt ta' terminazzjoni, li jagħti lil wieħed x'jifhem li l-konċedent ikollu jirrikorri għall-Qorti sabiex tiġi tterminata l-konċessjoni enfitewtika, iżda fiha nnifisha ma tipprovdix għal dekadenza istantaneja.

Issa, l-**Artikolu 1069** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.*
>
> *(2) Fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-konvenut jista' jiġi kkundannat għall-ħlas tad-danni'.*

Hawn qed ngħidu li jekk parti tonqos milli twettaq l-obbligazzjoni tagħha (u jekk tonqos li twettaqha fit-terminu pattwit, tkun daqs li kieku ma wettqitiex), il-parti l-oħra, il-kreditur tal-obbligazzjoni, tista' jew xorta waħda tinsisti fuq it-twettieq tal-obbligazzjoni jew fuq il-ħall tal-kuntratt.

[14] Ara sentenza fl-ismijiet **Romeo Giulia Fenech Pace et vs Francis Sciberras** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fid -29 ta' Jannar, 1965

Inżid ngħid li, xi drabi, fil-kuntratt ma jkunx hemm stipolat żmien li matulu trid titwettaq l-obligazzjoni iżda l-kuntratt ikun redatt fis-sens li parti tintrabat li twettaq obbligazzjoni 'minnufih'. Hawnhekk, id-diskrezzjoni ta' xi tfisser 'minnufih' titħalla f'idejn il-Qrati u din tiddependi mill-fattispeċi tal-każ li jkun.

L-**Artikolu 1077** tal-**Kap 16,** infatti, jgħid hekk:

> *'Meta ma jkun ġie stabbilit ebda żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni, din għandha tiġi esegwita minnufih, iżda dan kemm-il darba x-xorta tal-obbligazzjoni, jew il-mod li bih għandha tiġi esegwita, jew il-lok miftiehem għall-esekuzzjoni tagħha, ma jġibux magħhom il-ħtieġa ta' żmien li, jekk ikun hemm bżonn, jiġi stabbilit mill-qorti.'*

8 In-nota tal-insinwa hi biżżejjed biex tkun taf jekk fond hux milqut b'servitu'?

Persuna li se takkwista proprjeta\` m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment tal-proprjeta\` milquta bl-att reġistrat – il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu.

9 Meta jiskatta d-dritt għas-senserija?

Biex jiskatta d-dritt għas-senserija jridu jikkonkorru tlett elementi prinċipali:

(1) Il-konklużjoni tan-negozju prospettat;

(2) L-intromissjoni tas-sensar tkun ġiet rikjesta jew almenu aċċetata miż-żewġ kontraenti;

(3) L-attivita' tas-sensar tkun wasslet lill-partijiet għal *in idem placitum consensus*

(jew aħjar, il- kunsens taż-żewġ partijiet);

Fin-nuqqas ta' wieħed minn dawn l-ingredjenti ma tistax tiġi sostnuta talba għal ħlas ta' senserija, imma jista' biss jingħata kumpens għax-xogħol magħmul.

10 Kif tista' tattakka kuntratt?

L-**Artikolu 1347** tal-**Kap 16** jiddisponi s-segwenti:

> *'Il-bejgħ hu perfett bejn il-partijiet, u kwantu għall-bejjiegħ, il-proprjeta` tal-ħaġa tgħaddi għand ix-xerrej, malli jsir il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz, għalkemm il-ħaġa tkun għad ma ġietx ikkunsinnata u lanqas ma jkun ghad tħallas il-prezz; u minn dak il-hin il-ħaġa nfisha tibqa' għar-riskju u għall-użu'.*

Hawn qed ngħidu li*, in via di* prinċipju, il-ftehim fuq il-ħaġa u fuq il-prezz hi biżżejjed biex tikkostitwixxi trasferiment għalkemm il-ħaġa tkun għadha ma ġietx ikkunsinnata lix-xerrej.

Detto cio', il-kuntratt, biex ikun jiswa, irid jissodisfa ukoll numru ta' formalitajiet.

L-**Artikolu 966** tal-**Kap 16**, infatti, jgħid hekk:

> *'Ir-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, huma:*
>
> *(a) illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw;*
> *(b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu;*
> *(ċ) ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt;*
> *(d) kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu'.*

Kuntratt jista', għalhekk, jiskontra diffikultajiet jekk jinstab illi:

- il-partijiet m'humiex kapaċi biex jikkuntrattaw;
- ma jkunx hemm il-kunsens ta' dak illi obbliga ruħu;
- li l-oġġett tal-kuntratt mhix ħaġa żgura;

- il-kawża ta' l-obbligazzjoni tkun waħda illeċita.

L-**Artikolu 1212** tal-**Kap 16** , infatti, jgħid hekk:

> *'Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni'.*

L-**Artikolu 1209(1)** tal-**Kap 16** imbagħad jispjega li:

> *'Bir-rexxissjoni ta' kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort`oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim'.*

Issa ser nelabora dwar r-rekwiżiti essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, u *cioe*':

(a) illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw;

(b) il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu;

(ċ) ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt;

(d) kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu'.

L-EWWEL REKWIŻIT: IL-PARTIJIET IKUNU KAPAĊI BIEX JIKKUNTRATTAW

Id-dispożizzjonijiet relevanti tal-**Kap 16** huma dawn:

> **967.** *'(1) Kull persuna tista' tikkuntratta, jekk mil-liġi mhix iddikjarata inkapaċi.*
> *(2) L-inkapaċità tal-ikkundannati għal kull piena li tkun, hija mneħħija.*
> *(3) Huma inkapaċi li jikkuntrattaw fil-każijiet imsemmijin mil-liġi-*
> *(a) il-minuri;*
> *(b) l-interdetti jew inabilitati; u*
> *(ċ) ġeneralment, dawk kollha illi l-liġi timpedihom minn xi kuntratti'.*

> **968.** *'Kull kuntratt magħmul minn persuna li m'għandhiex l-użu tar-raġuni, jew li tkun għad ma għalqitx seba' snin, huwa null'.*

> **973.** *'Il-persuni kapaċi li jikkuntrattaw ma jistgħux jeċċepixxu n-nullità*

tal-kuntratt minħabba l-inkapaċità ta' dawk li magħhom ikunu kkuntrattaw'.

Il-kapaċita' legali li wieħed jintrabat f'kuntratt titlob li l-persuna ma tkunx miżmuma milli tersaq fuq kuntratt għal xi stat legali li jġibha jew jagħmilha hekk inkapaċi. Għalhekk, huwa evidenti minn dawn id-diżpożizzjonijiet li kull kuntratt magħmul minn persuna li m'għandhiex l-użu tar-raġuni huwa null. Din, pero', hija nullita' relattiva fis-sens li n-nuqqas ta' kapaċità (minħabba li parti tkun minuri, interdetta jew inabilitata jew dawk kollha li l-liġi timpedihom minn xi kuntratti (**Artikolu 967**) u wkoll min m'għandux l-użu tar-raġuni (**Artikolu 968**)) ma tagħtix lok għall-ineżistenza tal-kuntratt imma għall-annullabilità.

Qed ngħidu ukoll li l-eċċezzjoni tan-nullita' ma tistax titqanqal minn dak li jkun ikkuntratta mal-persuna inkapaċi, biex b'hekk ħadd ma jieħu vantaġġ miċ-ċirkostanza tal-inkapaċita' ta' dak li jkun. Fi kliem ieħor, in-nullita' hija waħda relattiva u tista' biss tiġi eċċepita mill-parti inkapaċi għaliex ġiet stabbilita biss għall-benefiċċju tal-inkapaċi. B'hekk jidher li l-leġislatur ried li jagħti biss protezzjoni lill-inkapaċi.

Molto piu', it-tħassir ta' kuntratti li jkunu saru qabel id-data tal-għoti tad-digriet tal-interdizzjoni (jew inabilitazzjoni) huwa wkoll possibli iżda jiddependi fuq jekk l-inkapaċita' naturali tal-persuna li tkun tiġix ippruvata fi grad tajjeb biżżejjed u kienet teżisti sewwa sew fil-waqt li jkun sar l-att jew il-kuntratt impunjat.

In fine, tajjeb jiġi sottolinjat li l-materja tal-kapaċita' legali tinneċessita li tiġi ulterjorment inkwadrata fis-segwenti kriterji:

(a) il-kapaċita' hija r-regola u l-inkapaċita' l-eċċezzjoni;
(b) l-inkapaċita' trid tiġi ppruvata minn min jallegaha;
(ċ) li biex persuna tkun kapaċi tagħmel kuntratt, mhux meħtieġ li jkun perfettament f'saħħtu minn moħħu, għax huwa biżżejjed li jkollu l-użu tar-raġuni b'mod li jkun jaf x'inhu jagħmel;

(d) li ċ-ċirkostanzi tal-inkapaċita' iridu jirriżultaw minn fatti jew indizji gravi u ċirkostanzi preċiżi u mhux ekwivoċi.

Il-qofol ta' dan kollu hawn fuq diskuss huwa li sakemm min jallega l-inkapaċita' ma jseħħlux jippruvaha kif imiss, jibqa' meqjus li l-kunsens intern kien rifless f'dak li jidher fuq l-att jew fil-kuntratt. Dan għaliex l-inkapaċita' li wieħed jersaq għal kuntratt hija l-eċċezzjoni għar-regola li kulħadd huwa kapaċi li jintrabat f'kuntratt.

IT-TIENI REKWIŻIT: LI JKUN HEMM IL-KUNSENS TA' DAK ILLI JOBBLIGA RUĦU

L-**Artikolu 974** tal-**Kap 16** jitkellem dwar il- 'kunsens' fuq kuntratt. Dan jgħid hekk:

> *'Jekk il-kunsens fuq kuntratt ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa.'*

Ser nitratta issa l-'iżball', il-'vjolenza' u l-'għemil doluż' b'mod distint.

Dwar l-'iżball' f'kuntratt, l-**Artikolu 976** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullità tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġgett tal-ftehim'.*

Dan id-dispost huwa pjuttost ċar fis-sens li qed jgħidilna li l-iżball irid jaqa' fuq '*is-sustanza nfisha tal-ħaġa'*. Hemm diversi sentenzi li jgħinuna nifmhu ahjar din in-nozzjoni ta' '*sustanza tal-ħaġa'*.

Per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Godfrey Aquilina nomine vs Sebastian Galea**[15] jingħad li s-sustanza tal-ħaġa ddur mal-kwalita' tal-ħaġa li, mingħajrha, ma kontx tgħaddi għal-kuntratt. Infatti, din is-sentenza tgħid hekk:

> *'Biex iwassal għan-nullita' tal-ftehim għax iħassar il-kunsens, l-izball irid*

[15] Ara sentenza fl-ismijiet **Godfrey Aquilina nomine vs Sebastian Galea** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Diċembru 1995

jaqa' fuq kwalita' tal-ħaġa li kellhom f'moħħom il-partijiet, jew, għallinqas, li kellha f'moħħha waħda mill-partijiet, u li mingħajrha, ma kinux jaslu għall-ftehim, jew dik il-parti li kienet fi żball ma kinitx tagħti l-kunsens tagħha'.

Fil-każ fl-ismijiet **Prokuratur Legali Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et**[16], *'l-iżball li jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa'* kien imfisser li l-iżball fuq is-sustanza m'huwiex kwalsijasi nuqqas fil-kwalita' tal-ħaġa iżda żball li kien *'determinanti, soġġettiv, unilaterali u skuzabbli'*. Infatti, f'din is-sentenza intqal hekk:

'Għar-rigward ta' l-allegat żball ta' fatt, l-artikolu 976 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "L-iżball dwar il-fatt ma jġibx in-nullita' tal-kuntratt ħlief meta jaqa' fuq is-sustanza nfisha tal-ħaġa li tkun l-oġġett tal-ftehim". Skond il-ġurisprudenza, l-iżball fuq is-sustanza għandu jkun determinanti, soġġettiv, unilaterali u fuq kollox, skuzabbli'.

Dwar il-'vjolenza' fir-rigward tal-kuntratti, l-**Artikolu 978** tal-**Kap 16**, imbagħad, jgħid hekk:

'(1) Il-kunsens jitqies meħud bil-vjolenza meta l-vjolenza hija tali li taħkem fuq persuna raġonevoli u ġġegħilha tibża' li hija nfisha jew ħwejjiġha jistgħu jiġu mqiegħda għal xejn b'xejn f'perikolu ta' ħsara kbira.

(2) F'dawn il-każijiet, għandhom jitqiesu l-età, is-sess, u l-kondizzjoni tal-persuna'.

Hawnhekk ukoll qed nitkellmu dwar minaċċi eżerċitati kontra persuna biex jiġi minnha karpit il-kunsens li hija qatt ma riedet tagħti. Sentenza artikolata li tispjega din in-nozzjoni hi dik fl-ismijiet **Edgar G Soler noe vs H H Sir David Campbell noe**[17] fejn ingħad hekk:

'Illi skond il-ligi, il-vjolenza hija kawza ta' nullita` tal-kuntratt ghaliex tostakola l-liberta` tal-kunsens. Il-vjolenza tikkonsisti f'vie di fatto jew

---

[16] Ara sentenza fl-ismijiet **Prokuratur Legali Joseph Zammit noe vs Joseph Fenech et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu 2004

[17] Ara sentenza fl-ismijiet **Edgar G Soler noe vs H H Sir David Campbell noe** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-29 t'Ottubru 1949 (**Vol XXXIII.II.431**)

minacci ezercitati kontra persuna biex jigi minnha karpit il-kunsens li hija ma tridx taghti. Hu pero` necessarju li l-vjolenza morali tkun il-kawza determinanti tal-kuntratt; jigifieri biex kuntratt ikun suxxettibli li jigi annulat minhabba l-vjolenza jehtieg li l- kunsens ta' wahda mill-partijiet ikun gie estrat bi vjolenza; fi kliem iehor li l-kunsens ikun il-frott ta' vjolenza ezercitata li tottjeni dak il-kunsens u mhux ir-rizultat accidentali ta' vjolenza ezercitata tottjeni dak il-kunsens u mhux ir-rizultat accidentali ta' vjolenza ezercitata biex jigi raggunt skop divers. Mhux bizzejjed li l-kunsens jigi moghti u l-kuntratt ikun sar taht pressjoni ta' forza insormontabili ghal dak li jkun ta l-kunsens; ghaliex dik il-forza tista' tkun forza naturali u nkonxjenti, u ghalhekk proprjament ma jkunx hemm vjolenza mill-punto di vista guridiku. Il-vjolenza trid tkun l-opera ta' persuna li tezercitaha biex tottjeni l-kunsens'.

Il-każ fl-ismijiet **Rosario Bartolo vs Giovanni Bartolo** (**Vol XXIX.II.749**)[18] ukoll jgħina nifhmu meta l-vjolenza morali tammonta għall-vizzju tal-kunsens:

'Biex il-vjolenza morali tammonta ghall-vizzju tal-kunsens hemm bzonn li tkun determinanti, ingusta u gravi u tali li taghmel impressjoni fuq persuna ragonevoli u li tiggenera l-biza' li tesponi ingustament lill-persuna taghha jew il-gid taghha ghal dannu gravi … … Il-kwistjoni jekk hemmx vjolenza hija ndagni li hija mhollija interament fil-prudenza tal-gudikant.'

Kwindi, il-vjolenza morali trid tilħaq livelli gravi ta' biża. L- anzjeta` u t-turbolenza tal-persuna jistgħu ma jkunux biżżejjed u dan kif ġie ben spjegat il-Qorti fis-sentenza **Evan Tony Camilleri et vs Michelina Vella**[19] li qalet hekk:

'L-istat ta' anzjeta` u turbolenza tal-persuna ma jfissirx li l-kunsens ikun vizzjat, ghax fin-nuqqas ta' prova ta' theddida ta' vjolenza fizika impellenti, darba li jirrizulta li l-kontraent kien jaf x'inhu jaghmel, il-kuntratt m'ghandux jithassar u allura kieku l-iskrittura kienet validament maghmula ma jirrizultax li l-kunsens tal-konvenuti fuq l-istess skrittura kien karpit bi vjolenza'.

[18] Kwotata fis-sentenza fl-ismijiet **Frank Cristiano vs Raymond u Jane konjugi Portelli** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Mejju 2004

[19] Ara sentenza fl-ismijiet **Evan Tony Camilleri et vs Michelina Vella** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ġunju 2003

Is-sentenza fl-ismijiet **Frank Xavier Aquilina vs Carlo Leone Ganado et**[20] tmur pass *oltre* billi tgħid li l-eżerċizzju ta' dritt jew anke l-pretensjoni ta' dritt kontra terz fl-ambitu ta' proċeduri ġudizzjarji bl-ebda mod ma jista' jitqies bħala element kostituttiv ta' vjolenza:

> *'Hu car pero` illi l-ezercizzju ta' dritt jew anke l-pretenzjoni ta' dritt kontra terz fl-ambitu ta' proceduri gudizzjarji bl-ebda mod ma jista' jitqies bhala element kostituttiv ta' vjolenza morali fit-termini tal-ligi. Fejn dak id-dritt jezisti … … – il-kreditur kien pjenament gustifikat li jezercitah u d-debitu ma jistax javanza l-pretensjoni li l-effett negattiv ta' l-ezercizzju ta' dak id-dritt kien tant serju li seta' jigi kkwalifikat bhala xi forma ta' vjolenza morali fuqu'.*

Dwar l-'għemil doluż' sa fejn jirrigwardja l-kuntratti, l-**Artikolu 981** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'(1) L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.*
>
> *(2) L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat'.*

Hawn qed nitkellmu dwar 'għemil doluż', ossija qerq jew '*dolo*'. Dan kien is-suġġett fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Piscopo vs Charles Filletti**[21] fejn il-Prim'Awla esprimiet ruħha bil-mod kif ġej:

> *'A propositu, l-Artikolu 981 (1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi "l-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kienitx tikkuntratta'.*

Dan l-għemil doluż jew qerq m'hu qatt preżunt, imma għandu jiġi ppruvat minn min jallegah, kif hekk irid is-**subinċiż (2)** għall-imsemmi artikolu preċitat. Dan ifisser

[20] Ara sentenza fl-ismijiet **Frank Xavier Aquilina vs Carlo Leone Ganado et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Ġunju 1995 (**Vol LXXIX.II.561**)
[21] Ara sentenza fl-ismijiet **Anthony Piscopo vs Charles Filletti** deċiża mill-Prim'Awla nhar is-16 ta' Ġunju 2003

li biex jiġi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-oħra użat *scienter raggiri* frawdolenti u artifizji li kienu gravi. Dan il-kunċett huwa spjegat tajjeb ħafna fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Galea et vs AIC Walter Caruana Montaldo**[22] fejn intqal hekk:

> *‘..id-dolo jirnexxi meta ma jħallix lill-vittma żmien u ħsieb biex jirreżisti, anzi jneħħi minn moħħu l-iċken idea li hemm bżonn ta’ reżistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-ieħor u tal-fiduċja riposta fih’.*

Dwar l-istess suġġett tal-qerq bħala vizzju tal-kunsens, fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul**[23], intefa’ dawl fuq x’jikkostitwixxi aġir qarrieqi ta’ kontraent:

> *‘L-elementi tad-dolus huma ben definiti fil-gurisprudenza u fid-duttrina. Biex ikun hemm id-dolo jridu jikonkorru erba’ elementi, li huma (a) l-intenzjoni li jqarraq da parti tal-parti l-ohra; (b) l-eghmil doluz irid ikun gravi; (c) id-dolo trid tkun determinanti biex gie iffirmat il-kuntratt; u (d) id-dolo irid ikun sehh bill-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra. Dwar l-ewwel element, jehtieg li l-frodi jigi dejjem pruvat, u frodi “in re ipsa”, li kien accettat fid-dritt Ruman, m’ghadux aktar parti mis-sistema taghna. Il-frodi tista’ tigi pruvata bi kwalunkwe mezz li tippermetti l-ligi, izda dik il-prova trid tirrizulta b’mod car u cert, u ma tistax tigi prezunta. It-tieni element irid li min ikun vittma ta’ frodi juri li l-ingann uzat kien ta’ certu gravità. Il-ligi trid tipprotegi l-kunsens ta’ dak li jkun, però, ma tridx lanqas tasal li thassar kuntratt b’rizultat ta’ kredulità zejda da parti tal-vittma (ara Giorgi, “Teoria Delle Obbligazzione”, Vol. IV pagna 127). Certi suggerimenti, insistenzi u attenzjoni zejda da parti ta’ dak li jkun irid jikkuntratta, ghalkemm mhux inkoraggjati, huma accettati, u wiehed ghandu joqghod hu attent li ma jaqax vittma ghal dawn it-tricks. Il-gurista Ricci (“Istituzioni di Diritto Civile”), jghid li l-maneggi wzati “deve consistere in quelle arti, maneggi o manovre che escono fuori dalla cerchia delle astuzie solite ad usarsi da tutti i contraenti”. Ir-ragiri wzati ghandhom ikunu ta’ certa gravita u certi inazetezzi ma jwasslux ghat-thassir tal-kuntratt (ara “Elaida vs FXB Ltd”, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fis-7 ta’ Dicembru, 1998)’.*

---

[22] Ara sentenza fl-ismijiet **Josephine Galea et vs AIC Walter Caruana Montaldo** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta’ Diċembru 1970

[23] Ara sentenza fl-ismijiet **Joseph Aquilina et vs Alfred Ellul** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta’ Marzu 2003

Is-sentenza fl-ismijiet **George Portelli et vs Ivan John Felice**[24] tista' tgħid li rribadiet dak li intqal fis-sentenza ta' **Aquilina** fuq ċitata, fis-sens li l-minaċċi iridu jkunu gravi, determinanti u mwettqa unilateralment mill-parti l-oħra:

> *'Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir ezaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawza ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx bizzejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta' persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi;*
>
> *Illi peress li l-għamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, il-piż tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din. Fil-każ preżenti, dan il-piż jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent.*
>
> *Illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tallega qerq, għaliex f'kaz bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuza faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament uzat il-qerq. Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-izball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għamil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun'.*

IT-TIELET U R-RABA' REKWIŻITI: L-OĠĠETT TAL-KUNTRATT TKUN ĦAĠA ŻGURA U L-KAWŻA TAL-OBBLIGAZZJONI TKUN WAĦDA LEĊITA

Dwar il-prinċipju ta' kuntratt 'mingħajr kawża' u, jew 'kawża falza' u, jew 'illeċita' jitkellem l-**Artikolu 987** tal-**Kap 16**. Dan id-dispost jgħid hekk:

> *'L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett'.*

[24] Ara sentenza fl-ismijiet **George Portelli et vs Ivan John Felice** deċiża mill-Prim'Awla nhar it-28 ta' Lulju 2004

Dan ifisser li meta obbligazzjoni tkun imsejsa fuq kawża illeċita, mhux konsentit li l-Qrati jimplimentaw u jagħtu forza ġuridika u esklussiva għall-kontrattazzjonijiet ta’ din ix-xorta.

Madankollu, fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Cassar noe vs Boris Arcidiacono**[25], intqal dan:

> *‘Id-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 987 sa 991 tal-Kodici Civili ma humiex intizi biex jaghtu xi drittijiet lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni b’kawza illecita jew kontra l-ordni pubbliku imma kienu biss intizi bhala deterrent kontra l-ezekuzzjoni ta’ tali obbligazzjoni’.*

11 X’inhuma t-termini ta’ preskrizzjoni biex tattakka kuntratt?

L-**Artikolu 1209 (1)** tal-**Kap 16** jaqra hekk:

> *‘Bir-rexxissjoni ta’ kuntratt, jekk il-liġi ma tiddisponix xort`oħra, il-partijiet jiġu mqiegħda fl-istat li fih kienu qabel il-ftehim’.*

Biss, pero’, l-**Artikolu 1212** ifisser aħjar għal liema konsegwenza twassal ir-rexxissjoni ta’ kuntratt, ossija li:

> *‘Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kundizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni’.*

Detto cio’, azzjoni għar-rexxissjoni ta’ kuntratt trid tinġieb *entro* t-termini preskritti. Id-dispost rilevanti huwa l-**Artikolu 1222** tal-**Kap 16.** Dan jaqra hekk:

> *‘(1) Meta l-liġi f’xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni*

[25] Ara sentenza fl-ismijiet **Antonio Cassar noe vs Boris Arcidiacono** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru 1998

għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.

(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza'.

L-**Artikolu 1223** tal-**Kap 16**, imbagħad, jgħid hekk:

'(1) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak in-nhar li lvjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' għemil doluż, jew ta' kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

(2) Fil-każ ta' obbligazzjoni mingħajr kawża, iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt'.

L-**Artikolu 1224** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

'F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni għeluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi'.

L-**Artikolu 1225** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

'Il-jedd tal-azzjoni għar-rexxissjoni jgħaddi fil–werrieta:

Iżda dawn ma jistgħux jeżerċitaw dan il-jedd ħlief fiżżmien li kien fadlilhom dawk li mingħandhom ġejjin iljeddijiet tagħhom, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra talliġi dwar il-ksur jew is-sospensjoni tal-preskrizzjoni'.

L-**Artikolu 1226** tal-**Kap 16** jipprovdi li:

'(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni.

(2) Din l-eċċezzjoni ma taqax taħt il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikoli 1222 u 1224'.

Mela x'qed ngħidu b'dan kollu?

Fil-każ ta' vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, obbligazzjoni mingħajr kawża jew magħmula fuq kawża falza, l-azzjoni għar-rexxissjoni taqa' bil-preskrizzjoni għeluq sentejn[26]. F'kull każ ieħor, imbagħad, '… *il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni għeluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi*'.[27]

Tajjeb jiġi mfakkar li l-**Artikolu 1222** tal-**Kap 16** jirrigwardja l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita' u ta' rexissjoni biex jiġi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi waħda mill-kundizzjonijiet neċessarji għall-eżistenza tiegħu jew għaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leżiv għal xi wieħed mill-kontraenti u li, la darba ġie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, dawn jibdew jgħoddu minn meta jinkixef l-iżball jew egħmil doluż.

Illi fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et.**[28], insibu hekk:

> *'Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' mara miżżewġa, interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` u obbligazzjonijiet mingħajr kawża jew b'kawża falza, tibda tiddekorri fil-każ ta' żball, għemil doluż u kawża falza, mill jum li fih jinkixef id-difett'*.

Qed ngħidu li t-terminu ta' preskrizzjoni tal-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata inġustament tiġi a konjizzjoni tal-att abbużiv kommess fil-konfront tagħha u li hemm ippreġudikaha.

---

[26] **Artikolu 1222** tal-**Kap 16**
[27] **Artikolu 1224** tal-**Kap 16**
[28] Ara sentenza fl-ismijiet **Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et.** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962

Sentenza oħra li titkellem dwar hekk hi dik fl-ismijiet **Maria Agius vs Josephine Schembri et**[29], fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid:

> *'Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullità u ta' rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti. Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz.*
>
> *Illi fil-fatt, gie ritenut fil-kaz Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li: "Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta' età u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b'kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz u kawza falza, mill-jum li fih jinkixef id-difett……U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni"'.*

Prinċipju ieħor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li għalhekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, għalkemm rikonoxxuta bħala meħtieġa biex tassigura li l-azzjoni tiġi eżerċitata *entro* t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jiġu debitament aċċertati, hija minnha nnifisha odjuża u allura għandha tiġi applikata restrittivament.[30]

Fis-sentenza fl-ismijiet **DJRL Dance Limited et vs Trends Limited et**[31], ingħad ukoll li:

> *'Meta tigi eccepita l-preskrizzjoni jew id-dekadenza, id-data trid tigi stabbilita b'mod car u l-oneru ta' tali prova jaqa' fuq il-konvenut li jkun eccepixxa li l-azzjoni attrici hija preskritt'.*

[29] Ara sentenza fl-ismijiet **Maria Agius vs Josephine Schembri et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' April 2009

[30] Ara sentenza fl-ismijiet **Noel Ellul et noe vs Francis Vella noe** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001 u sentenza fl-ismijiet **Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Limited** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ġunju 2003

[31] Ara sentenza fl-ismijiet **DJRL Dance Limited et vs Trends Limited et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Mejju 2019

Kwindi, l-obbligu tal-Qorti hu, dejjem u f'kull każ, li trid tistħarreġ u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, ikollha tiċħad l-eċċezzjoni.[32]

Ovjament, hawn qed dejjem ngħidu li, fir-rigward tal-provi meħtieġa biex isostnu l-preskrizzjoni, dawn jinkombu fuq min jeċċepixxi l-preskrizzjoni.

Meta niġu għall-**Artikolu 1226**, dan jispjega li filwaqt li l-azzjoni għar-rexxissjoni ta' ftehim minħabba nullità, minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni jew nuqqas ta' eta, obbligazzjonijiet mingħajr kawża jew bażati fuq kawża falza hi milquta b'perjodu ta' preskrizzjoni, l-eċċezzjoni m'hijiex.

Is-sentenza fl-ismijiet **Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri pro et noe**[33], tispjega li:

> *'… filwaqt li l-azzjoni ghar-rexxissjoni ta' ftehim minhabba nullità 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-nullità tal-kuntratt ghal xi wiehed mill-motivi msemmija'.*

In poche parole, qed ngħidu li meta kuntratt huwa null, il-konvenut jista' jeħles mill-obbligi hemm allegatament assunti, billi fil-proċeduri istitwiti mit-terz, jeċċepixxi din in-nullità sakemm il-kuntratt jista' jiġi attakkat u mhux jekk dak il-kuntratt huwa, *alla fine,* kunsidrat "null" *ab initio* u b'hekk ħadd ma jista' jippretendi xi drittijiet emanenti mill-istess kuntratt.[34]

Fl-aħħar nett insibu wkoll li l-**Artikolu 1228** tal-**Kap 16** irid li:

---

[32] Ara sentenza fl-ismijiet **John Bugeja vs Joseph Gauci** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Noembru, 2002

[33] Ara sentenza fl-ismijiet **Island Farmhouses Limited vs Michelina Xerri pro et noe**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010

[34] Ara sentenza fl-ismijiet **Alfred Scicluna noe vs Citadel Insurance p.l.c.** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju 2008

'It-twettiq jew ir-ratifika ma jgibux ir-rinunzja ghall-azzjoni ta' rexxissjoni, hlief meta jigi ppruvat li min wettaq jew ir–ratifika kien jaf bid-difett li jaghti jedd ghal dik l-azzjoni'.

L-**Artikolu 1229** tal-**Kap 16** ikompli illi:

'Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan, it-twettiq jew ir-ratifika jistghu jsiru tacitament bl-esekuzzjoni volontarja ta' l-obbligazzjoni li kontra taghha l-ligi taghti l-azzjoni ta' rexxissjoni, jew b'xi att iehor li juri l-intenzjoni li jinghata effett ghall-obbligazzjoni'.

12 X'jiġri wara li jgħaddu 10 snin minn fuq kuntratt?

L-**Artikolu 2140** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

'(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att'.

Huwa ċar minn dan id-dispost li biex tiskatta l-preskrizzjoni ta' 10 snin, dan irid juri li:

a. Ikollu *bona* fidi;

b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà;

c. Jippossjedi ħaġa mmobbli għal żmien ta' għaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku].

Il-*buona fede* tirrappreżenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-kuxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li l-ħaġa li jipposjedi hi tiegħu. Tali stat irid jitqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li teċċepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Il-*buona fede* hija preżunta u tibqa' teżisti sakemm ma ssirx prova

kuntrarja għaliex l-**Artikolu 532** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Għandu dejjem jingħadd li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha'*.

Detto cio, kull dubju f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala nuqqas tal-bona fidi. Huwa neċessarju, għalhekk, li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun preżenti tul iż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni.[35] Għalhekk min huwa possessur ta' *buona fede* irid jemmen li l-ħaġa li jippossjedi hija tiegħu u li, *invece,* huwa possessur ta' *mala* fidi min jaf jew, fiċ-ċirkostanzi, għandu jippreżumi li dik il-ħaġa m'hix tiegħu. *Per altro*, il- *buona fede* hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iż-żmien kollu meħtieġ għal kompjiment tal-preskrizzjoni. Imma dan jimplika wkoll li n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur preċedenti m'hijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jiġix kalkolat maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni.[36]

Illi element ieħor meħtieġ biex tiġi ppruvata l-preskrizzjoni tal-għaxar snin huwa l-pussess. Dan irid ikun pussess għal għaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qiegħed iżomm il-ħaġa tiegħu. Meta dan jiġi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirreżisti t-talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeċċepixxi l-preskrizzjoni deċennali.

13 Nista' ngħid li proprjeta' saret tiegħi mingħajr kuntratt?

L-**Artikolu 2107** tal- **Kap 16** jgħid hekk:

> *'Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi'*.

[35] **Artikolu 2141** tal-**Kap 16**
[36] **Artikolu 2142(1)(2)** tal-**Kap 16**

Dan jgħodd ukoll anke jekk m'hemmx il- *buona fede*. Fil-fatt, l- **Artikolu 2143** jgħid hekk:

> *'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tlettin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba nnuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi'.*

Qed ngħidu li l-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas *buona fede*. Timporta li bis-sempliċi pussess leġittimu għal tletin sena, il-possessur tal-ħaġa jakkwista l-proprjeta' tal-ħaġa, u b'dan il-mod il-possessur jakkwista allura l-azzjoni biex jirrivendika dik il-ħaġa kontra kwalunkwe persuna, anki kontra l-istess proprjetarju preċedenti.

Ta' min jgħid ukoll li l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta' użu *da parte* tas-sid. Tintilef*, invece*, jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita fuqha jedd ta' poter għaż-żmien kollu mil-liġi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-oħra preskritti mill- **Artikolu 2107** tal-**Kap 16.** Jispetta għalhekk lil dan ħaddieħor l-oneru li jipprova r-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu. Isegwi li l-azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwiżittiva konvolġenti l-pussess ta' l-eċċipjent.

Naturalment dan kollu ma jgħoddx meta l-proprjeta' tkun għandek b'tolleranza għaliex l- **Artikolu 526** tal-**Kap 16** jgħid hekk:

> *'Dawk l-atti li huma biss fakultattivi jew li jitħallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistgħux jiswew ta' bażi għall-ksib tal-pussess'.*

ROBERT MUSUMECI
avukat - perit

www.robertmusumeci.com