QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 13 ta` Lulju 2020

Kawza Nru. 2
Rikors Nru. 1006/2017 JZM

Maria Schembri
(ID no. 749449M)

Melanie Refalo

u

Wayne Schembri bhala werrieta tad-defunt Cajetan sive Gaetano Schembri ghal kull interess li jista` jkollhom

kontra

Joseph Refalo
(ID no. 423471M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-1 ta` Novembru 2017 li jaqra hekk :–

1. Illi l-esponenti armla minn Gaetano Schembri hija omm il-konvenuta Melanie Refalo filwaqt li Joseph Refalo huwa r-ragel tat-tifla taghha Melanie Refalo li fil-prezent ghaddejjin proceduri ta` separazzjoni (Rikors Guramentat Nru. 300/12 AL).

2. Illi l-esponenti flimkien mad-defunt zewgha Gaetano Schembri kienu taw b`titolu ta` donazzjoni lit-tifla Melanie Refalo u lill-konvenut l-unika assi taghhom u cioe` il-fond 51, Gesu` Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera, permezz ta` kuntratt ta` donazzjoni datat 10 ta` Marzu 2006, in atti Nutar Ian Castaldi Paris (ara kopja annessa u mmarkata bhala `Dok. A`.

3. Illi l-intenzjoni originali tal-esponenti flimkien ma` zewgha kienet li ssir donazzjoni unikament fil-konfront tat-tifla Melanie Refalo bi dritt ta` vitalizzju favur l-istess esponenti u zewgha u dan sabiex kif ghamlu mat-tifel l-iehor Wayne Schembri permezz ta` donazzjoni ohra ta` immobbli, jkunu qasmu l-unici assi taghhom u cioe` zewg (2) proprjetajiet bejn l-ulied Wayne Schembri u Melanie Refalo.

4. Illi l-konvenut Joseph Refalo b`qerq, dolo, raggiri u in mala fede approprija ruhu ngustament u llegalment mill-proprjeta` tal-esponenti u zewgha billi d-donazzjoni giet koncessa f`sehem ugwali kemm lil binthom Melanie Refalo kif ukoll lilu minghajr lanqas id-dritt tal-uzu u abitazzjoni vita natural durante favur l-istess konjugi Schembri.

5. Illi sussegwentement ricentament matul il-kors tal-proceduri ta` separazzjoni bejn il-konjugi Refalo rrizultaw fatti dwar r-raggiri u qerq da parti tal-konvenut tul il-hajja mizzewga kollha bejn il-konvenuti Refalo liema fatti ma kinux a konoxxenza la ta` martu Melanie Refalo wisq inqas tal-attrici Maria Schembri jew zewgha.

6. Illi minhabba dan l-agir illegali, abbuziv u qarrieqi tal-konvenut Joseph Refalo, l-attrici Maria Schembri sabet ruhha fi xjuhitha b`xejn u bil-possibilita` li tigi mkeccija mill-proprjeta` li hija flimkien ma` zewgha b`hilithom u b`sagrificcju rnexxielhom jakkwistaw.

7. Illi infatti tali donazzjoni rrevokabbli kienet saret mill-konjugi Schembri favur il-konvenut Joseph Refalo peress li huwa kien bzonn self bankarju ta` mhux iktar minn tletin elf Ewro (€30,000) u in vista ta` dan kien hemm insistenza li d-donazzjoni ssir mhux biss fuq Melanie Refalo izda wkoll fuq zewgha Joseph Refalo u dan kellu jsir minghajr dritt ta` vitalizzju favur il-konjugi Schembri proprju sabiex jigi koncessa lilhom tali self bankarju.

8. Illi per konsegwenza ta` tali raggiri, il-konjugi Schembri kienu kkoncedew id-donazzjoni tal-unika proprjeta` u residenza taghhom mhux biss lit-tifla Melanie Refalo izda anke lil zewgha Joseph Refalo.

9. Illi l-kunsens tal-konjugi Schembri ghal din id-donazzjoni tal-immobbli ma kienx koncess kif trid il-ligi u l-imsemmi att ta` donazzjoni sar b`dolo u qerq ipprattikat mill-konvenut Joseph Refalo jista` jkun ma` ohrajn, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

10. Illi l-intenzjoni tal-konjugi Schembri kienet minn dejjem li jghaddu l-proprjeta` immobbli taghhom ghand it-tfal Wayne Schembri u Melanie Refalo nee` Schembri u l-koncessjoni ta` donazzjoni favur Melanie u Joseph, konjugi Refalo kienet frott ta` raggiri u qerq da parti tal-konvenut Joseph Refalo li kien insista li l-bank kien qieghed jirrikjedi garanzija sabiex jigi koncess lilu u lil martu Melanie Refalo self bankarju ta` mhux iktar minn tletin elf Ewro (€30,000) li kienu necessarji minhabba hsara li kellu fi truck ta` xarabank li kien jahdem bih.

11. Illi fir-realta` tali garanzija li skont Joseph Refalo kien qed jitlob il-bank qatt ma kienet necessarji biex jinhareg is-self bankarju u l-esponenti giet a konoxxenza ta` dan il-fatt ftit taz-zmien ilu tul il-kors ta` proceduri ta` separazzjoni bejn il-konvenuti.

12. Illi ghalhekk il-kunsens tal-konjugi Schembri fuq ta` donazzjoni datat 10 ta` Marzu 2006 in atti Nutar Ian Castaldi Paris kien vizzjat b`qerq u huwa invalidu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

13. Illi billi l-konjugi Schembri qatt ma kellhom intenzjoni li jaghtu donazzjoni l-unika proprjeta` u residenza taghhom lil Joseph Refalo izda bl-agir illegali u abbuziv tal-konvenut Joseph Refalo, l-esponenti sabet ruhha b`xejn, u l-konvenut permezz tas-separazzjoni personali minn ma`

martu Melanie Refalo qieghed jitlob sehemu mill-imsemmija proprjeta` immobbli.

14. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti salv kull ordni jew provvediment li dina l-istess Qorti jidhrilha iktar xieraq u opportun :

i. Tiddikjara li l-kunsens moghti mill-attrici u zewgha fuq il-kuntratt ta` donazzjoni datat 10 ta` Marzu 2006 in atti Nutar Ian Castaldi Paris (Dok A) li permezz tieghu l-konvenut akkwista flimkien ma` Melanie Refalo l-proprjeta` immobbli 51, Gesu` Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera kien vizzjat b`qerq, dolo, raggiri u in mala fede da parti tal-konvenut fil-konfront tal-attrici u zewgha Maria u Gaetano, konjugi Schembri kif ukoll fil-konfront ta` Melanie Refalo.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi li l-kuntratt ta` donazzjoni datat 10 ta` Marzu 2006 in atti Nutar Ian Castaldi Paris (Dok A) huwa null u bla effett ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

iii. Tordna ghalhekk ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta` donazzjoni 10 ta` Marzu 2006 in atti Nutar Ian Castaldi Paris (Dok A) ghar-ragunijiet fuq imsemmija u tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att opportun ta` rexxissjoni.

iv. Tahtar ghalhekk nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att opportun ta` rexxissjoni u kuraturi sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta` rexxissjoni.

Il-konvenuti huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti pprezentati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata pprezentata fl-20 ta` Novembru 2017 li taqra hekk :-

1. Illi preliminarjament huwa qed jaghti ruhu notifikat bir-rikors guramentat u d-dokumenti annessi b`effett mil-lum.

2. Illi preliminarjament ukoll l-atturi l-ohra Wayne Schembri u Melanie Schembri ghandhom jissottomettu n-numru tal-karta tal-identita` taghhom u jgibu prova li huma werrieta tal-mejjet Cajetan sive Gaetano Schembri.

3. Illi t-talbiet tal-atturi huma ntempestivi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan ghas-segwenti ragunijiet :-

a) Tali talbiet qed isiru wara li fil-kawza ta` separazzjoni ta` bejn il-partijiet kawza numru 300/2012 AL fl-ismijiet Melanie Refalo vs Joseph Refalo l-esponenti ghamel talba biex l-Qorti tahtar perit sabiex imur jistma d-dar mertu ta` din il-kawza u l-istess Qorti tal-Familja ghamlitha cara lill-attrici li sakemm ma jkunx hemm decizjoni tal-Qorti mod iehor tali fond li jinsab 51 Gesu Redentur Triq il-Mastrudaxxi Santa Venera ser tqisu bhala li jappartjeni l-komunjoni tal-akkwisti.

b) Illi fi kwalunkwe kaz it-talba ghar-rexissjoni tal-kuntratt de quo hija preskritta bil-preskrizzjoni tas-sentejn ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kodici Civili li jghid :

"l-azzjoni ghar-rexissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` interdizzjoni, jew nuqqas ta eta, taqa bil-preskrizzjoni eghluq sentejn."

U l-artikolu 1223(1) tal-Kap 16 jghid hekk :

"Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta` vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca u fil-kaz ta` zball, ta` eghmil doluz jew ta` kawza falza minn dakinhar li jinkixef id-difett".

Illi l-atturi ilhom jafu rigward dan il-kuntratt u li l-esponenti ilu fil-kawza ta` separazzjoni sa mil-bidu ness jinsisti li dan il-fond jappartjeni l-komunjoni tal-akkwisti u anke l-imhallef kienet ilha tavza lill-attrici martu li ghaliha l-kuntratt huwa fis-sehh.

Illi skont skrittura tat-3 ta` Gunju 2015 li saret konguntivament mil-partijiet, l-attici Melanie Refalo u l-esponenti kienu kitbu lil Bank of Valletta

jitolbu li tigi rilaxxata d-dar u garage mertu tal-kawza li kienu qed jaghmlu garanti ghad-dejn li l-partijiet kellhom fuq id-dar matrimonjali li tinsab Tresor numru ghaxra (10) Triq Dun Franz Camilleri, Hamrun. Izda l-bank ma kienx laqa din il-proposta u ghalhekk id-dar matrimonjali kellha tinbiegh biex tigi salvata d-dar u garage mertu tal-kawza.

Ma jistax ikun ghalhekk li l-atturi skoprew issa ricentement fhiex kien jikkonsisti dan il-kuntratt.

(c) Illi minghajr pregudizzju ghal premess, il-konvenut ma ezercita ebda qerq, dolo jew `mala fede` fil-konfront tal-atturi tant li mhux minnu li qatt kien hemm xi kliem li d-donazzjoni kienet ser issir lil martu biss u li huwa inghata biss d-dritt ta` uzu u abitazzjoni. In-Nutar Ian Castaldi Paris ghazluh l-atturi u mhux huwa u kollox sar skond ix-xewqa tal-genituri tal-mara tal-esponenti cioe Maria u Cajetano sive Gaetano Schembri; difatti mir-ricerki ghandu jirrizulta li anke meta l-genituri tal-mara taw donazzjoni ta` garage lil binhom Wayne huma inkarigaw lill-sitess nutar. Kieku verament dan kien il-kaz kieku l-esponenti ma kienx ser jaccetta stante li l-ftehim kien wiehed ta` tpartit, l-esponenti u martu jaghtu l-appartament li kellhom fi Triq il-Blata l-Kahla Santa Venera lil Wayne Schembri u l-genituri tal-mara jghatu lill-esponenti u lil martu b`donazzjoni l-fond mertu ta` din il-kawza.

Illi l-fatti tal-kaz ma humiex kif halfet l-attrici Maria Schembri fir-rikors guramentat taghha u mir-ricerki li ser jigu esebiti f`din il-kawza ghandu jirrizulta dan.

<u>Il-fatti tal-kaz kienu dawn (Dok JR2 ricerki juru dan) :</u>

Missier il-mara kellu flat Bugibba u huwa partu ma` flat Santa Venera li kien jinsab Triq il-Blata l-Kahla Santa Venera izda gara li ta` Santa Venera kien jiswa aktar minn ta` Bugibba fl-ammont ta` LM6000 u missierha ma kellux biex ihallas din is-somma u jien mort iddejjint mal-Bank of Valletta biex hu setgha jhallashom. Dan gara qabel iz-zwieg u komplejt inhalsu fiz-zwieg. Missierha ma taghni xejn minn dawn il-flus.

Jien u l-mara ghamilna xi hames snin nghixu fil-flat li jinsab Triq il-Blata l-Kahla Santa Venera.

Missier il-mara kien qalilna biex lit-tifel tieghu Wayne Schembri naghtuh l-flat li jinsab Triq il-Blata l-Kahla Santa Venera b`donazzjoni u huwa jaghtina d-dar fejn joqghod li tinsab 51, Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera. U hekk sar tant li jiena u l-mara tajnihulu b`donazzjoni fil-15 ta` Lulju 1995 atti Nutar Marco Farrugia u jien u l-mara hrigna minn hemm bit-tifel li kellna dak iz-zmien u morna noqghodu mal-genituri taghha fil-fond 51 Gesu Redentur Triq il-Mastrudaxxi Santa Venera.

Missierha kien qalilna biex immorru ghand in-Nutar Ian Castaldi Paris biex isir il-kuntratt u hekk ghamilna u l-kuntratt sar fl-10 ta` Marzu 2006 ghand in-nutar Ian Castaldi Paris. Il-kuntratt kien b`donazzjoni minghand l-genituri tal-mara lili u l-mara tad-dar li tinsab 51 Gesu Redentur Triq il-Mastrudaxxi Santa Venera.

Difatti anke l-attrici Maria Schembri omm il-mara dehret ghal kuntratt.

Li l-proprjeta li ghadda il-missier lil ibnu Wayne Schembri kien garage u ghaddih biss lilu ghax nahseb li dak iz-zmien ma kienx mizzewweg. Dan jirrizulta mir-ricerki li qed nesebixxi u tali donazzjoni saret fil-21 ta` Novembru 2005 atti wkoll Nutar Dr Ian Castaldi Paris biex nuri kemm kemm verament li n-nutar ghazluh huma meta sar il-kuntratt ta` donazzjoni mertu ta` din il-kawza.

Li s-self li hadu sussegwentement kien biex huwa u martu jaghmlu miljoramenti fid-dar mertu tal-kawza u mhux kif qed jallegaw l-atturi biex jixtri van.

d) Illi anke kieku verament il-fatti kieku kif esposti mill-atturi f`paragrafu 7 tar-rikors guramentat taghhom, (li mhux il-kaz), huma qed jammettu li kienu jafu x`qed jaghmlu cioe` li taw d-donazzjoni lil binthom u lill-esponenti; li ma nizlux id-dritt ta` abitazzjoni u ghalhekk ma jistghux jghidu ma jistghux jghidu li kien hemm xi qerq.

e) Illi ghalhekk huma l-atturi li jippruvaw dan l-allegat qerq da parti tal-konvenut u dan kif inhu mehtieg ghas-success ta` tali kawzali ta` nullita`.

f) Illi wkoll minghajr pregudizzju ghal press lanqas ma jezisti ebda zball da parti tal-atturi wisq anqas xi zball li huwa sostanzjali, skuzabbli u determinant li jirrendu l-kuntratt ta` de quo null u bla effett.

g) Illi lanqas ma jezisti ebda nuqqas ta` forma jew fis-sustanza li effettivament jirrendi l-kuntratt ta` donazzjoni wiehed null u bla effett. Id-disposizzjoni tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap 55 tal-Ligijiet ta` Malta) gew skruplozament segwiti min-Nutar li ppubblika l-att.

h) Illi lanqas ma tezisti ebda raguni ghar-responsabilita, likwidazzjoni u hlas ta` danni anzi se mai huwa l-esponenti li qed isofri

danni meta l-attrici qed taghmel din il-kawza b`malizja u bi premessi foloz sabiex ccahhad lil zewgha l-esponenti mis-sehem ta nofs indiviz li ghandu tal-fond de quo.

i) Illi inoltre d-donazzjoni hija donazzjoni rrevokabbli skond l-istess kuntratt tal-10 ta` Marzu 2006 atti Nutar Ian Castaldi Paris.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

5. Bl-ispejjez u b`rizerva ghal kawza ghad-danni sofferti mill-konvenut.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti pprezentati mar-risposta guramentata.

Rat id-digriet li tat fl-4 ta` Settembru 2018 fejn il-konvenut kien awtorizzat jipprezenta risposta ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri prezentata fil-11 ta` Settembru 2018.

Tghid hekk :-

1. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda wkoll stante li :-

(a) Illi l-esponenti qed jeccepixxi l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici ai termini tal-artikolu 1222 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

(b) Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda wkoll stante l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici fil-konfront tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tal-10 ta` Marzu 2006 ai termini tal-artikolu 1224 tal-Kodici Civili.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat illi l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet.

Rat l-atti l-ohra.

II. **Provi**

Maria Schembri u d-defunt Gaetano Schembri huma l-genituri ta` Melanie u Wayne ahwa Schembri. Melanie Refalo hija mizzewwga lill-konvenut Joseph Refalo. Pero` jinsabu ghaddejjin minn proceduri gudizzjarji ta` separazzjoni personali. Skattat din il-kawza minn dak li rrizulta fil-kors tal-kawza ta` separazzjoni personali.

Jirrizulta li Maria Schembri u zewgha Gaetano kellhom dawn l-immobbli : appartament 1, Etiano Flats, Triq il-Blata l-Kahla, Santa Venera ; u mezzanin 51, Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera. Dan il-mezzanin, li kien id-dar tar-residenza taghhom, jissovrasta zewg garaxxijiet ukoll proprjeta` tal-konjugi Schembri.

Maria Schembri xehdet illi meta z-zewg uliedhom kibru, hi u zewgha hasbu sabiex ighaddu b`donazzjoni liz-zewg uliedhom l-immobbli kollha taghhom. Lil binhom Wayne Schembri kien l-appartament u wiehed mill-garages ta` that il-mezzanin waqt li binthom Melanie Refalo kellha tiehu l-mezzanin u l-garage l-iehor. Fiz-zmien li kienu se jsiru d-donazzjonijiet, Melanie u l-konvenut zewgha kienu joqghodu fl-appartament. L-appartament ghadda ghand Wayne Schembri b`kuntratt ta` donazzjoni tal-15 ta` Lulju 1997. Minn hemm `il quddiem, Melanie u zewgha marru joqghodu fil-mezzanin flimkien ma` Maria u Gaetano Schembri.

Maria Schembri xehdet illi maz-zmien hi u zewgha kienu ghamlu testment sabiex ihallu b`wirt favur binthom Melanie l-mezzanin u garaxx. Il-fondi kellhom ighaddu ghand Melanie wahedha. Gara pero` illi fil-frattemp Melanie u l-konvenut riedu jibdlu l-kcina tal-mezzanin. Il-konvenut kien ukoll jehtieg il-flus sabiex jibdel il-magna tax-xarabank li kien jahdem biha. Kellu bzonn l-ammont ta` Lm 10,000. Il-konvenut kien qal lilha u lil zewgha li huwa talab self mill-bank izda qalilhom ukoll li sabiex is-self jinghata l-bank ried garanzija. Peress li l-konvenut ma kellux mmobbli f`ismu ma setax jinghata self. Marru ghand in-Nutar Dr Ian Castaldi Paris li fissrilhom li l-bank kien qieghed jinsisti li d-donazzjoni ssir fuq Joseph u Melanie Refalo ghaliex inkella s-self ma kienx ser jinghata. In-Nutar qalilhom ukoll li lanqas ma setghet issir kondizzjoni illi hi u zewgha jkollhom dritt ta` uzu u abitazzjoni fil-fond sakemm imutu. Wara xi granet marru l-bank u regghu esprimew ix-xewqa li d-donazzjoni ssir biss fuq binthom Melanie. Il-bank pero` nsista li sabiex jinghata s-self id-donazzjoni kellha ssir lil Melanie u lil zewgha flimkien minghajr kondizzjonijiet.

B`kuntratt tal-10 ta` Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dr Ian Castaldi Paris, fl-ewwel lok il-mezzanin u garage sottostanti l-attrici Maria Schembri u zewgha ghaddew b`titolu ta` donazzjoni rrevokabbli favur binthom Melanie u zewgha l-konvenut, imbaghad fit-tieni lok, Melanie u Joseph Refalo hadu b`self minghand Bank of Valletta plc is-somma ta` Lm10,000 liema somma kienet deskritta fuq il-kuntratt bhala "*intiza sabiex jigu effettwati xogholijiet ta` kostruzzjoni, alterazzjoni u benefikati strutturali fuq l-istess proprjerta`*." Bhala garanzija ghas-self, Bank of Valletta plc accetta ipoteka generali fuq il-beni kollha prezenti u futuri ta` Melanie u Joseph Refalo kif ukoll ipoteka specjali fuq il-mezzanin in kwistjoni. Fuq l-istess kuntratt Bank of Valletta plc accetta l-kancellament totali ta` ipoteki u privileggi li kienu iskritti fir-Registru Pubbliku ta` Malta bin-numri 9024/1997 u 5889/1999.

Maria Schembri xehdet l-familja ta` Melanie damu jghixu maghhom is-snin. Marru jghixu band`ohra wara li nqala` dizgwid minhabba l-attitudni tal-konvenut inkluz fil-konfront taghha. Tallega li anke pprova jittantaha. Fl-istess zmien beda jinqala` inkwiet ukoll bejn Melanie u zewgha. B`kuntratt tat-2 ta` Gunju 2009 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Rosario Bonello, Melanie u Joseph Refalo xtraw il-mezzanin bl-isem "Tresoro", 10 Triq Dun Frans Camilleri, Hamrun.

Maria Schembri stqarret illi z-zwieg ta` Melanie u l-konvenut tkisser tant li marru ghas-separazzjoni.

Qalet li waqt il-kawza tas-separazzjoni, specjalment fl-2017, saru jafu li l-konvenut kien ikkundannat ghal molestja ta` minorenni. Lilhom kien qalilhom li kien gie liberat mill-akkuza.

Kompliet tghid li nkixfu wkoll fatti mnejn irrizulta li matul is-snin il-konvenut kien qarraq bihom u cioe` b`Melanie, biha u b`zewgha. Temmen illi s-self mill-bank kien biss skuza sabiex id-donazzjoni ssir lilu wkoll mhux lil Melanie wahedha ; b`hekk jikseb sehem mill-proprjeta`.

Tishaq illi "*jiena u zewgi qatt ma kellna intenzjoni li naghtu donazzjoni lil hadd hlief lill-uliedna peress li ahna ridna nghaddulhom dak li konna hdimna ghalih matul iz-zwieg*."

Fil-kontroezami, xehdet illi kellhom appartament Bugibba meta Malanie kienet ghadha gharusa. Hi u l-konvenut ma xtaqux imorru joqghodu Bugibba. Ghalhekk huma bieghu l-appartament ta` Bugibba u minflok akkwistaw iehor Santa Venera. Melanie u zewgha marru joqghodu f`dan l-appartament. Binhom Wayne ried jixtri post ghalih izda huma ma setghux jixtrulu post. Melanie u zewgha pproponew illi huma johorgu mill-appartament u jmorru jghixu flimkien maghha u ma` zewgha. L-appartament kien donat lil Wayne. Mistoqsija ghaliex id-donazzjoni favur Melanie ma saritx qabel, wiegbet illi kienet ix-xewqa taghha u ta` zewgha illi l-mezzanin jithalla lit-tifla b`wirt.

L-attrici Melanie Refalo xehdet illi kien fil-kawza ta` separazzjoni illi saret taf bil-qerq ta` zewgha matul il-hajja taghhom taz-zwieg. Huma zzewwgu Settembru 1993. Xahar wara, il-konvenut kien ikkundannat li kkorrompa minuri. Dak iz-zmien kien qalilha li kien liberat mill-akkuza u li kienu gidbu fuqu. Dak iz-zmien kellha biss 19-il sena. Ma kienx jghidilha meta kien ikollu l-qorti, u da parti taghha hi qatt ma ccekkjat dwaru. Kien bosta snin wara waqt is-separazzjoni li saret taf il-verita` u cioe` li kien

qarraq biha. Diversi kienu l-okkazjonijiet waqt iz-zwieg illi l-konvenut ghamel hwejjeg bil-mohbi taghha.

Dwar id-donazzjoni, xehdet illi kienet dejjem ix-xewqa tal-genituri taghha illi jaghtu b`donazzjoni mmobbli lil kull wiehed miz-zewg uliedhom. Fil-fatt hekk sar ma` huha Wayne. Fil-kaz taghha, saret ukoll donazzjoni pero` din hadet xejra diversa. Spjegat illi zewgha kellu bus tal-linja u kien xufier ukoll. Gara illi l-magna tal-bus waqfet tahdem u t-tiswija kienet ser taqbez il-Lm5,000. Fl-istess zmien kien qalilha biex jibdlu l-kcina tal-mezzanin fejn kienu jghixu flimkien mal-genituri taghha. Ghalhekk ippropona illi jissellfu Lm 10,000 mill-bank sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez kollha.

Kompliet tghid illi zewgha mar il-bank u talab is-self. Ftit tal-jiem wara qalilha li sabiex jinghata s-self, id-dar tal-genituri taghha (fejn kienu qeghdin ighixu huma wkoll) kellha tghaddi b`donazzjoni mhux biss lilha izda lil zewgha wkoll.  Tghid li da parti taghha ma qablitx ma` dan peress illi dak il-fond kien ir-residenza tal-genituri taghha kif ukoll ghaliex il-genituri kienu diga` ghamlu testment fejn hallew il-fond lilha.  Dan kollu jirrizulta mit-testment unica charta tal-genituri taghha tat-30 ta` Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia.

Stqarret illi zewgha baqa` jinsisti dwar id-donazzjoni sakemm hija cediet u tkellmu mal-genituri taghha.  Il-genituri qablu li ssir id-donazzjoni biss xtaqu illi din issir favur taghha biss ; b`hekk ikunu mxew bl-istess mod kif kienu mxew ma` binhom Wayne.  Il-konvenut baqa` jinsisti li d-donazzjoni ssir favur it-tnejn ghaliex il-bank kien jehtieg garanzija.

Xehdet ukoll illi l-genituri riedu li d-donazzjoni tkun soggetta ghad-dritt taghhom illi jibqghu jghixu fid-dar izda n-Nutar Ian Castaldi Paris, li kien suggerit lilhom mill-bank, kien spjegalhom illi l-bank ma riedx jaccetta kondizzjonijiet. Ghalkemm il-genituri damu jinsistu li d-donazzjoni ssir biss fuqha u li jkollhom id-dritt ta` abitazzjoni, fl-ahhar spiccaw cedew u d-donazzjoni saret favur taghha u favur zewgha.

Xehdet illi wara li saret id-donazzjoni beda jinqala` l-inkwiet. Zewgha sahansitra ttanta lill-ommha meta darba minnhom dahal id-dar fis-sakra. Hija kecciet lil zewgha mid-dar pero` wara hafritlu. In segwitu hadu decizjoni li jixtru proprjetal-Hamrun. Minn dak illi hareg fil-kors tal-kawza ta` separazzjoni, qalet li hija temmen illi l-kwistjoni tas-self kienet biss skuza sabiex id-donazzjoni ssir fuq it-tnejn.

Fil-kontroezami xehdet illi xtraw il-post tal-Hamrun meta diga` kien hemm problemi fiz-zwieg. Billi l-problemi nfirxu ghall-genituri taghha wkoll, riedu jmorru jghixu ghal rashom. Fissret illi l-mezzanin mertu tad-donazzjoni ma serviex bhala garanzija ghas-self li hadu sabiex akkwistaw post il-Hamrun. Qalet li l-kawza ta` separazzjoni kienet ilha ghaddejja ghaxar snin. Il-kawza tal-lum kienet prezentata biss fi zmien ricenti ghaliex kien biss waqt il-kawza tas-separazzjoni li saret taf bi hwejjeg dwar zewgha li qatt ma kienet taf bihom qabel.

Xehdet illi l-post in kwistjoni kien miktub sabiex jghaddi lilha b`wirt qabel inqalghet il-htiega tas-self ta` Lm 10,000. Meta l-konvenut qalilha li biex jinghatha s-self, il-mezzanin kellu jkun fuq isimhom, hija riedet tara l-affarijiet taghha. Fil-fatt marret il-bank u hemm insistew maghha li sabiex jinghata s-self id-donazzjoni kellha ssir fuqhom it-tnejn mhux fuqha wahedha. Ziedet tghid illi l-bank baqa` jippressa anke lin-Nutar Castaldi Paris dwar dan. Il-bank ma riedx jaccetta li d-donazzjoni tkun soggetta ghall-kondizzjoni illi l-genituri taghha jibqghu jghixu bi dritt fil-mezzanin. Fl-ahhar il-genituri taghha cedew u accettaw li ssir id-donazzjoni kif ried il-bank. Qalet li hija thoss li kienet ingannata ghaliex id-donazzjoni setghet issir fuqha biss. Ghalhekk saret din il-kawza llum biex takkwista dak li huwa taghha. In-Nutar Castaldi Pariskien indikat lilhom mill-bank. Qabel ma nqalghet il-kwistjoni tad-donazzjoni, ma kienux jafu lil dan in-Nutar u qatt ma kienu nqdew bih qabel.

Wayne Schembri xehed illi l-genituri tieghu kellhom proprjeta` gewwa San Pawl il-Bahar liema proprjeta` kienu partu mal-appartament Etiano Flats, Flat 1, Triq il-Blata Kahla, Santa Venera. Din il-proprjeta` kienu ghaddewha lil ohtu Melanie qabel izzewwget. Il-ftehim kien illi hu kellu jiehu b`donazzjoni l-fond mertu tal-kawza tal-lum. Maz-zmien huma l-ahwa ftehmu bejniethom li Melanie tghaddi l-appartament b`donazzjoni lilu, bl-intiza li eventwalment id-dar tal-genituri tghaddi ghand Melanie.

Xehed illi kien sorpriz meta sar jaf li d-donazzjoni kienet ser issir kemm fuq Melanie kif ukoll fuq zewgha peress illi dejjem kienet ix-xewqa tal-genituri illi jhallu frott bzulithom lill-uliedhom. Spjega illi d-donazzjoni saret b`dan il-mod ghaliex Joseph Refalo kien jehtieg il-flus izda ma kellux proprjeta` biex jaghmel tajjeb ghas-self.

Il-konvenut xehed illi hu u martu l-attrici Melanie Refalo zzewwgu fl-1993. Illum ighixu separatament. Il-kawza ta` separazzjoni bdiet fl-2012 waqt li din il-kawza saret sitt snin wara. Skattat il-kawza tal-lum minhabba l-pretensjonijiet tieghu fil-kawza ta` separazzjoni dwar il-konsistenza tal-komunjoni tal-akkwisti. Wara li ma baqghux jabitaw taht l-istess saqaf, huwa baqa` fil-post li huma t-tnejn kienu xtaw il-Hamrun waqt li martu bit-tfal marru lura jghixu ma` omm il-mara Santa Venera. Ghas-self biex nxtara l-post tal-Hamrun kienu ghamlu garanzija fuq il-post ta` Santa Venera. Fil-kawza ta` separazzjoni intalab ir-rilaxx tal-fond ta` Santa Venera peress illi d-dar tal-Hamrun kellha tkun garanzija sufficjenti. Il-bank ma kienx accetta minhabba nuqqas ta` qbil bejniethom dwar il-pagamenti tas-self.

Sharon Cachia ghall-Bank of Valletta plc ikkonfermat illi huwa minnu li l-bank kien irrifjuta li jirrilaxxja l-post ta` Santa Venera.

Xehdet li ma taf b`ebda qerq, manuvri jew raggiri sabiex issir id-donazzjoni kif saret lill-konjugi Refalo.

Jirrizulta li bis-sahha ta` kuntratt tat-8 ta` Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt il-konjugi Refalo hadu self mill-Mid-Med Bank Limited fl-ammont ta` Lm 10,500 li bihom xtraw xarabank ghall-uzu tax-xoghol tal-konvenut. Il-garanzija ghal dan is-self saret fuq l-appartament Etiano Flat, Flat 1, Triq il-Blata l-Kahla, Santa Venera. Peress illi dan l-appartament kien ser ighaddi b`donazzjoni fuq Wayne Schembri, kien mehtieg illi l-ewwel tigi rilaxxjata l-ipoteka fuq dak l-appartament. Ghahekk b`kuntratt tas-16 ta` Marzu 1997 fl-atti tan-Nutar Dr Marco Farrugia, il-konjugi Refalo hadu self iehor, din id-darba fl-ammont ta` Lm 7,000 u saret garanzija ghal dan is-self bil-post tal-genituri ta` Melanie Refalo u cioe` Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera. Imbaghad b`kuntratt tal-15 ta` Lulju 1997 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco

Farrugia, il-konjugi Refalo ghaddew l-appartament b`donazzjoni lil Wayne Schembri. Fl-istess zmien il-konjugi Refalo marru jghixu flimkien mal-ġenituri ta` Melanie. Permezz ta` kuntratt tal-20 ta` April 1999 fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt, il-konjugi Refalo hadu self iehor u ghal dan is-self rega`saret garanzija bil-fond cioe` Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Sant Venera. Kien fl-2006 li dan il-fond kien trasferit b`donazzjoni lil Melanie u Joseph Refalo. Fuq il-kuntratt ta` donazzjoni hadu wkoll self.

Il-konvenut xehed illi sar self gdid li ha post self precedenti u ghamel tajjeb il-post li hu u martu hadu b`donazzjoni.

Stqarr li kienu l-genituri tal-mara tieghu li riedu jaghmlu l-kuntratt ta` donazzjoni. Ma kienx mehtieg illi ssir donazzjoni f`ismu u f`isem martu sabiex jinghata s-self ghaliex dan seta` facilment isir billi jew il-genituri tal-mara kienu jergghu jaghmlu garanzija ghad-dejn bil-post taghhom jew inkella kienu jghaddu l-post b`donazzjoni fuq binthom u tkun l-istess binthom illi taghmel garanzija ghad-dejn bil-post taghha.

Kompla jghid li kien biss snin wara li bdiet il-kawza ta` separazzjoni li l-genituri tal-mara bdew jghidu illi l-post riedu jaghtuh biss lil binthom.

Dwar il-proceduri kriminali kontra tieghu, il-konvenut xehed illi kemm il-mara tieghu kif ukoll il-genituri taghha dejjem kienu konxji mis-sitwazzjoni kollha. Wara li zzewwgu ghamel hmistax-il gurnata arrestat. Ghalhekk martu kienet taf b`kollox. Wara dan l-episodju huma baqghu flimkien u miz-zwieg taghhom kellhom ukoll zewg ulied.

Fil-kontroezami xehed illi l-Flat 1, Etiano Flats, Triq il-Blata Kahla, Santa Venera, kien regalat lil martu mill-genituri taghha qabel iz-zwieg. Il-flus biex jinxtara dan il-fond gew mill-bejgh ta` appartament iehor illi l-genituri ta` martu kellhom Bugibba. Sabiex isir l-akkwist tal-post ta` Santa Venera kien jonqos Lm 6,000 x`jizdiedu mar-rikavat tal-bejgh tal-flat ta` Bugibba. Ghal dawn is-Lm 6,000 ghamel tajjeb hu b`self li ha mill-bank.

Xehed illi meta fl-1997 hu u martu Melanie ghaddew il-Flat 1, Etiano Flats, Triq il-Blata Kahla, Santa Venera, lil Wayne Schembri, il-ftehim accettat minn kulhadd kien li lil martu kellha tigi assenjata d-dar tal-genituri taghha gewwa Santa Venera. Dak iz-zmien ma sar ebda kuntratt dwar dan kif lanqas ma saret id-donazzjoni tal-fond. Dak iz-zmien kien jafda lill-genituri tal-mara tieghu, u ghalhekk marru joqghodu maghhom hemm. Kollox waqaf hemm. Id-donazzjoni tal-post saret ghaxar snin wara fl-2007. In-Nutar kien inkarikat mill-genituri tal-mara tieghu billi kienu hadmu bl-istess Nutar qabel.

Ikkonferma li l-genituri ta` martu kellhom l-appartament, il-mezzanin u zewg garages. Wayne Schembri ha l-appartament u garaxx mentri hu u martu hadu l-mezzanin u garaxx. La meta saret l-ewwel u lanqas meta saret it-tieni donazzjoni ma sar ebda ftehim dwar fejn kellhom imorru joqghodu l-genituri ta` martu.

Qal li ma kienx jaf illi meta saret id-donazzjoni favur Wayne Schembri kien sar ukoll testment fejn id-dar tal-genituri thalliet b`wirt lil martu wahedha.

Fisser illi mad-donazzjoni favur tieghu u ta` martu, hadu self mill-bank sabiex ihallsu ghal xogholijiet li kellhom isiru fil-post : ftuh ta` hnejja ; saret kcina ; appliances godda ghall-kcina ; u kamra tal-banju gdida. Kienet akkwistata wkoll magna ghax-xarabank li kienet tiswa Lm 500 (certament mhux Lm 5,000).

Cahad li l-bank ma riedx jaghti s-self jekk id-donazzjoni tal-post ma ssirx lilu wkoll.

Xehed illi Maria Schembri riedet tghaddi l-post kemm lil bintha kif ukoll lilu. Kienet ser tibqa` tghix maghhom. Meta saret id-donazzjoni tal-appartment lil Wayne Schembri dan ma kienx ghadu mizzewweg. Il-garage kien donat lil Wayne Schembri wara z-zwieg tieghu pero` d-donazzjoni saret lilu biss.

Stqarr illi l-inkwiet maz` martu beda ghall-habta tal-2008 meta huwa kien ser jitlef ix-xarabank. Gara wkoll illi xi zmien qabel kien tkecca minn daru. Cahad li gara hekk ghaliex kien ittanta lil Maria Schembri.

<u>Nutar Dr Ian Castaldi Paris</u> xehed illi Maria u Geatano Schembri, flimkien ma` binthom Melanie Refalo, marru ghandu tramite habib tieghu li kien jahdem il-bank dwar donazzjoni u self mill-bank.

Qal illi fl-2006 sar kuntratt ta` donazzjoni, self u kancellament ta` ipoteki. Id-donazzjoni kellha ssir minn Maria u Gaetano Schembri favur binthom Melanie u zewgha Joseph Refalo.

Qal illi huwa kien spjega lill-konjugi Schembri u lil binthom li d-donazzjoni setghet issir fuq binthom wahedha ghalkemm kienet mizzewga. Il-bank pero` esiga li biex jinghata s-self, id-donazzjoni kellha ssir fuq il-konjugi Refalo kif wkoll li d-donazzjoni kellha tkun irrevokabbli.

Xehed illi : "*l-bank hekk kien jesigi, pero` ma kien hemm qatt l-ebda oggezzjoni mid-donanti, jew xi forma ta li ma rridux naghmlu hekk.*"

Qal ukoll li : "*qatt ma kien hemm xi forma ta` oggezzjoni mid-donanti li qed ihossuhom skomdi b`li ha jaghmlu jew le ghax ir-relazzjoni kienet tajba*."

Stqarr illi huwa ma dahalx fil-kwistjoni tal-uzufrutt favur id-donanti.

Il-persuni koncernati marru ghandu b`*sanction letter* mahruga mill-bank u huwa mexa mat-termini u kondizzjonijiet tas-*sanction letter*.

<u>Johanna Bartolo</u> mill-Bank of Valletta plc xehdet li fl-2006 il-konjugi Refalo kien hadu *house loan* mill-bank. Il-kont inghalaq fl-2011. Is-self kien ta` Lm 10,000. Il-bank hallas skont ricevuti li kienu prezentati.

Joseph Chetcuti mill-Bank of Valletta plc xehed b`aktar dettall dwar dan il-*house loan*.

Stqarr illi hija procedura tal-bank li meta tinhareg *house loan* trid necessarjament issir ipoteka fuq il-post li fih ikunu ser isiru x-xogholijiet. Qal hekk ghaliex fil-kaz in kwistjoni l-iskop tas-self kien : *"to pay contract expenses and finish the terraced house namely 51, Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera"*. Meta ntalab is-self il-post kien ghadu tal-konjugi Schembri. Is-*sanction letter* ghas-self harget fil-25 ta` Jannar 2006 waqt illi s-self inghata meta sar il-kuntratt tad-donazzjoni.

Xehed illi ma saret ebda kondizzjoni mill-bank illi sabiex jinghata s-self, id-donazzjoni kellha ssir kemm fuq Melanie kif ukoll fuq Joseph Refalo.

Spjega illi meta koppja titlob self u parti wahda f`dak iz-zwieg tkun irceviet proprjeta` b`donazzjoni, li jigri hu illi tinhareg ipoteka generali fuq il-konjugi u ipoteka specjali fuq il-post illi jkun jghajjat konjugi wiehed.

Zied jghid illi l-bank ma jindahalx fil-mod kif il-klijenti jittrasferixxu l-proprjeta`.

Qal illi mir-*records* tal-bank irrizulta li qabel saret id-donazzjoni kien diga` sar konvenju bejn il-konjugi Schembri u l-konjugi Refalo. Dan il-konvenju sar fis-16 ta` Jannar 2005. Inghad mill-konjugi Schembri illi kienu qeghdin :-

" … jobbligaw ruhhom li jassenjaw u jittrasferixxu lid-donatarji, li jaccettaw :-

a) Il-maisonette bin-numru wiehed u hamsin (51) "Gesu Redentur", Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera; u

b) Il-Garaxx sottopost l-imsemmi maisonette bin-numru disgha u erbghin (49) Triq il-Mastrudaxxi Santa Venera."

Dr Sonia Consiglio ghad-Direttur tar-Registru Pubbliku xehdet illi ghas-self li Joseph u Melanie Refalo hadu mill-bank fl-1997 u fl-1999, saret ipoteka generali fuq il-fond Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera.

Jirrizulta wkoll illi fil-21 ta\` Novembru 2005 sar att ta\` donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Ian Castaldi Paris b\`liema att Maria u Gaetano Schembri ghaddew il-proprjeta\` ta\` garaxx b\`donazzjoni favur Wayne Schmebri.

Xehdu wkoll **Maria Ruth Ciantar** u **Josephine Agius** (rapprezentant tar-Registratur - Qrati Kriminali) u **Surgent Maggur 222 John Mary Camilleri**.

Kienu prezentati atti mnejn jirrizulta li l-konvenut kellu diversi kundanni bejn l-1992 u 1994. Wehel ukoll xahar habs fl-2001. Inoltre fil-5 ta\` Mejju 1997 nstab hati ta\` akkuza ta\` korruzzjoni ta\` minuri. Ir-reat sehh f\`Ottubru 1993.

III. L-eccezzjonijiet

Bil-kawza tal-lum, l-atturi qeghdin jittentaw jirrexxindu l-kuntratt ta\` donazzjoni tal-fond 51, Gesu\` Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera, li sar fl-10 ta\` Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris.

Il-konvenut laqa\` ghat-talbiet attrici kemm b\`eccezzjonijiet fil-mertu, kif ukoll b\`eccezzjonijiet dwar preskrizzjoni skont l-Art 1222 u l-Art 1224 tal-Kap 16. Il-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16 kienet eccepita fir-risposta guramentata waqt li dik skont l-Art 1224 tal-Kap 16 kienet eccepita fir-risposta ulterjuri.

Il-Qorti sejra tibda billi tqis l-ewwel l-eccezzjonijiet dwar preskrizzjoni ghaliex jekk jirrizultaw sodisfatti in toto jew in parte, ma jkunx hemm htiega li tidhol fil-mertu.

1. <u>Il-preskrizzjoni skont l-Art 1222 tal-Kap 16</u>

Ir-rexxissjoni hija regolata bl-**<u>Art 1209 sa 1231 tal-Kap 16</u>**.

Il-gurisprudenza taghna kostantement affermat il-principju li azzjoni ghar-rexxissjoni ta` kuntratt tista` tintalab biss minn wiehed mill-partijiet fil-kuntratt de quo u mhux ukoll minn terzi. (ara s-sentenza – **<u>Camilleri et vs Camilleri et</u> –** Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri – 5 ta` Ottubru 2010).

<u>Giorgi</u> fit-**<u>Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano</u>**, Vol. III, p. 246 ighid hekk :-

L`azione di nullita` o rescessione e` il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell`assunta obbligazione ottenendo l`annullamento, o rescissione che dir si voglia. E` un rimedio, che ha per necessario presupposto uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s`impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo.

Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici abbazi tal-<u>Art 1222 tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra :-

(1) Meta l-ligi f`xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta` interdizzjoni, jew nuqqas ta` età, taqa` bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.

(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta` obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

L-**<u>Art 1223(1)</u>** jispecifika meta jiskattaw is-sentejn :-

Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta` vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta` zball, ta` eghmil doluz, jew ta` kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

Fis-sentenza li tat fit-8 ta` Jannar 2013 fil-kawza **<u>John Richard Gimblett pro et noe vs M. & R. Holdings Limited et</u>** din il-Qorti diversament presjeduta ghamlet riferenza ghall-gurisprudenza dwar din ix-xorta ta` preskrizzjoni.

Qalet hekk :-

Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` 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, ladarba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta` sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi fil-fatt kien ritenut fil-kaz ta` <u>Maria Zammit vs Lawrence</u> <u>James Cappello et</u> 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` eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b`kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta` zball, ghemil doluz u kawza falza, milljum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali; ghax innullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet <u>Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella</u> deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta` Novembru, 2001 gie deciz li :

"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu, haga li rriteniet il-Qorti tal-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

…

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell fil-31 ta` Lulju 1996 fl-ismijiet <u>Adrian sive Aad De Haan vs George Whelpdale et nomine</u> fejn il-Qorti irriteniet li t-terminu ta` preskrizzjoni tal-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Mejju 1959 fl-ismijiet <u>George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado nomine</u> fejn intqal :

"azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju tal-kunsens b`errur jew ingann hija azzjoni ta` rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta` rexxissjoni, il-preskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta` sentejn, li jibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett".

Huwa evidenti li l-atturi qeghdin isejsu t-talba ghat-thassir tal-kuntratt fuq il-kawzali ta` allegat *qerq, dolo, raggiri u mala fede da parti tal-konvenut fil-konfront tal-attrici u zewgha Maria u Gaetano, konjugi Schembri kif ukoll fil-konfront ta` Melanie Refalo.*

Din il-pretensjoni attrici tinkwadra ruhha f`dak li l-Art 1222(1) isejjah *eghmil doluz.*

Skont l-Art 1223(1) il-preskrizzjoni tas-sentejn f`dak il-kaz tiskatta minn dakinhar li jinkixef l-eghmil doluz.

Iz-zmien li fih ghandha tinbeda l-azzjoni jiddependi minn cirkostanzi <u>oggettivi</u>, mhux minn x`jahseb il-konvenut.

Jekk attur jaghmel l-argument illi kien impossibbli ghalih li jagixxi, l-allegata impossibilita` tieghu sabiex tkun accettata trid trid tkun impossibilita` <u>indipendenti mill-volonta` tal-persuna, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi</u>.

Semplici injoranza tad-dritt *ut sic* mhijiex impediment ta` din ix-xorta.

Tirreferi wkoll ghas-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tas-26 ta` Frar 2007 fil-kawza **<u>John Grech vs Ivan Mifsud et</u>** fejn inghad :-

Il-preskrizzjoni ta` sentejn jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali, ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obbligazzjoni inezistenti.

Min jeccepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuqu l-provi, liema provi jridu jkunu univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu.

It-terminu ta` preskrizzjoni tal-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Il-preskrizzjoni ghandu jkollha interpretazzjoni restrittiva.

Id-data trid tigi stabbilita b`mod car, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tichad l-eccezzjoni.

Sabiex tasal li tistabilixxi jekk l-azzjoni attrici hijiex preskritta nkella le, il-Qorti trid bilfors tirreferi ghall-principji tad-dritt li jirregolaw il-kuntratti u l-vizzju tal-kunsens ta` kontraent naxxenti minn allegat eghmil doluz.

Bhala punt ta` dritt il-pattijiet li dwarhom il-partijiet jaqblu u jiftehmu f`kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skont il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor tal-partijiet (ara : Qorti tal-Appell : 5 ta` Ottubru 1998 : **Beacon vs Spiteri Staines**)

Skont l-**Art 1002 tal-Kap 16,** fejn il-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens u skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta` interpretazzjoni.

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju 1952 fil-kawza **Morana vs Spiteri et** il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur)* pero` dik ma kenitx regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt.

Imbaghad il-Qorti tal-Appell kompliet tghid hekk –

1. Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta` bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...

2. Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta` kitba jew f`xi kazi ta` impunjazzjoni ta` dik il-kitba izda l-provi orali mhumiex ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...

3. Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew

meta jrid jigi pruvat xi fatt incidentali jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...

4. Il-principju "contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur" jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ...

Fil-kaz tal-lum, l-*eghmil doluz* lamentat mill-atturi kien jikkonsisti minn qerq, raggiri u ngann perpetrati mill-konvenut fil-konfront taghhom.

Dwar l-eghmil doluz, l-**Art 981(1) tal-Kap 16** ighid –

L-eghmil doluz huwa mottiv ta` nullita` tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta.

Fis-sentenza taghha tat-3 ta` Dicembru 1919 (Kollez. Vol. XXIV.I.203) fil-kawza **Galea vs Zammit** il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

I seguenti sono principi cardinali consacrati dalla giurisprudenza intorno al dolo in materia civile :

(1) Il mantenimento dei contratti e` di interesse generale, perche` e` principio d`ordine pubblico e di pubblica economia che i titoli di proprieta` sian fermi e stabili : siffata considerazione impone che nella causa d`impugnazione di contratto per vizio di consenso si proceda colla massima circospezione perche` non si abbia ad annullare un atto che dovrebbe rimanere in vigore.

(2) I principi che regolano il dolo si devono applicare con maggior rigore quando trattasi di un atto a titolo gratuito che quando trattasi di un contratto a titolo oneroso (Laurent XI,127).

(3) A provare il dolo bastano gli indizi e le congetture, purche` siano gravi e concordanti, si da generare la convinzione che la liberalita` o il contratto impugnato e` stato l`effetto dei raggiri usati dall`altra parte o da terzi"

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-31 ta` Jannar 2003 fil-kawza **Camilleri vs Cachia et** saret riferenza ghall-gurisprudenza.

Inghad –

(a) A costituire i raggiri non basterebbe il fatto di un predominio acquistato ed esercitato da una persona sull`altra per indurla al contratto, ma occorre un`elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolenti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggirare la scarsa intelligenza dell`altro contraente" – "**Giovanni Farrugia Gay -vs- Emanuele Farrugia Gay**", Prim` Awla, Qorti Civili, 3 ta` Mejju 1921 (Vol. XXIV P II p 578) ;

*(b) I raggiri usati da uno dei contraente sono stati tali che senza di essi l`altra parte non avrebbe contratto" - "**Terese Galea -vs- Salvatore Bonnici**" a Vol. X pagna 592. Fi kliem iehor l-ingann irid ikun il-kawza determinanti li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju ("**Alice Cassar Torreggiani -vs- Albert R. Manche`**", Appell Civili, 17 ta` Marzu 1958 (Vol. XLII P I p 126) ;*

*(c) Kif stabbilit fis-subinciz (2) ghall-Artikolu 981, id-dolo jew frodi ma huwa qatt prezunt izda jrid jigi pruvat minn min jallegah. Trid allura ssir il-prova li parti wahda uzat "scienter" raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi ("**Joseph Mifsud nomine -vs- Paul Tanti**" u "**Josephine mart Francis Galea -vs- Perit Walter Caruana Montaldo**", iz-zewg kawzi decizi rispettivament fl-4 ta` Frar 1965 u s-16 ta` Dicembru 1970)".*

Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Galea et vs Caruana Montaldo</u>** (op. cit.) jinghad illi –

... id-dolo jirnexxi meta ma jhallix il-vittma zmien u hsieb biex jirrezisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta` rezistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal kontraent l-iehor u tal-fiducja risposta fiha.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta` Marzu 1967 fil-kawza **<u>Zammit et vs Farrugia et</u>** kien precizat illi –

Biex azzjoni simili tirnexxi jrid qabel xejn jigi ppruvat li kien hemm dolo da parti ta` wiehed mill-kontendenti. Il-prova tad-dolo, il-ligi tghid espressament, trid issir minn min jallegah, u l-intenzjoni li tqarraq hi essenzjali ghax id-dritt modern ma jammettix dolo oggettiv `in re ipsa` hi espressa fil-kliem tal-artikolu 1024 tal-Kodici Civili, `inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet.` Illi fit-test Taljan tal-artikolu u 687 tal-Ordinanza Nru. VII tal-1868 kienu "raggiri usati da uno dei contraenti."

Fis-sentenzi taghha tal-20 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Aquilina et vs Ellul** u tat-28 ta` Lulju 2004 fil-kawza **Portelli et vs Felice** din il-Qorti diversament presjeduta ndikat l-erba` elementi li huma mehtiega sabiex il-qerq jivvizzja l-kunsens –

a) illi jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa, u allura l-intenzjoni li parti tqarraq bil-parti l-ohra ;

b) illi l-atti jkunu fihom infushom gravi ;

c) illi jkunu determinanti biex isir il-kuntratt ;

d) illi l-qerq ikun sehh bil-partecipazzjoni, attiva jew passiva, tal-parti l-ohra.

Il-**Laurent** fil-Vol. XV. pag. 463, para. 524 tal-**Principi di Diritto Civile** jqieghed fil-kliem meqjus tieghu, dak li t-Taljani jghidu li hu *il cacio sul pomodoro* jew kif ighidu l-Inglizi *the cherry on the cake* :–

Ogni vizio del consenso e` individuale e deve essere valutato sal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l`influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull`animo di lui.

2. Risultanzi

Premess dan kollu, fil-kaz tal-lum, il-konvenut jinsisti li l-atturi kienu jafu mill-bidu nett mhux biss bil-kuntratt u b`dak li kien fih, izda wkoll ghaliex sar.

Il-konvenut jishaq illi l-kawza ta` separazzjoni ma` martu l-attrici Melanie Refalo kienet ilha ghaddejja s-snin. Mill-bidu nett ta` dik il-kawza ha posizzjoni cara li l-fond in kwistjoni kien jaghmel parti mill-komunjoni tal-akkwisti.

Jirrizulta li fiz-zmien meta zzewgu Melanie u Joseph Refalo, Maria Schembri u zewgha Gaetano kienu diga` akkwistaw appartament bil-ghan illi dan ighadduh favur binthom Melanie, fi zmien meta din ma kenitx ghadha zzewget lill-konvenut.

In segwitu sar arrangament fil-familja Schembri fejn il-genituri ftehmu ma` uliedhom li l-immobbli li kellhom jghaddu b`donazzjoni ghand uliedhom.

Fl-1997 Wayne Schembri rcieva b`donazzjoni l-flat 1, Etiano Flats, Triq Blata l-Kahla, Santa Venera, minghand il-genituri tieghu.

B`testment unica charta tat-30 ta` Lulju 1997 il-konjugi Schembri hallew b`titolu ta` prelegat lil binthom Melanie Refalo d-dar ta` abitazzjoni taghhom.

In segwitu Wayne Schembri rcieva b`donazzjoni minghand il-genituri tieghu garage ukoll.

Fl-1997 il-konjugi Refalo marru jghixu flimkien mal-konjugi Schembri fil-fond 51, Gesu Redentur, Triq il-Mastrudaxxi, Santa Venera, bl-intendiment illi dan il-post eventwalment kien ser jghaddi ghand Melanie Refalo.

Il-konvenut ighid li kien jaf bit-testment tal-kunjati.

Jghid illi meta saret id-donazzjoni favur Wayne Schembri l-ftehim kien li d-dar tal-kunjati kellha eventwalment tghaddi ghand martu u ghandu. Ma sar ebda ftehim bil-miktub dwar dan u s-sitwazzjoni baqghet hekk ghal snin twal.

Jirrizulta illi fis-16 ta` Jannar 2005 sar konvenju bejn il-konjugi Schembri u l-konjugi Refalo dwar id-donazzjoni tal-mezzanin u ta` garaxx. Il-konvenju jixhed illi d-donazzjoni kellha ssir kemm favur Joseph kif ukoll favur Melanie Schembri. Fil-konvenju ma tnizzlet ebda kondizzjoni dwar dritt ta` abitazzjoni favur il-konjugi Schembri.

Konvenjentement ir-rikorrenti m`ghamlu ebda referenza ghal dan il-konvenju fix-xiehda taghhom. Kien biss b`kumbinazzjoni illi dan il-konvenju gie pprezentat fl-atti u dan peress illi rrizulta kien

parti mid-dokumentazzjoni ritenuta mill-bank b`rabta mas-self li hadu l-konjugi Refalo wara li saret id-donazzjoni.

Maria Schembri tressaq l-argument illi kien biss fil-kuntest tal-proceduri ta` separazzjoni illi bdew isiru maghrufa certi affarijiet dwar Joseph Refalo.

Huwa bil-wisq evidenti minn dak li xehdet fl-assjem tieghu illi dawn l-affarijiet kienu jirrigwardaw il-problemi fiz-zwieg li kellha bintha ma` zewgha.

Certament ma kellhom x`jaqsmu xejn ma` dak li wassal ghall-kawza tal-lum.

Mill-assjem tal-provi jirrizulta illi l-atturi kienu ddiskutew u ftehmu dwar id-donazzjoni ferm qabel ma sar il-kuntratt.

Il-konvenju sar fis-16 ta` Jannar 2005 waqt illi l-kuntratt sar aktar minn sena wara u cioe` fl-10 ta` Marzu 2006. Certament illi fi zmien ta` aktar minn sena l-atturi kellhom zmien bizzejjed li jaraw l-affarijiet taghhom sewwa, inkluz li jikkawtelaw ruhhom.

La huwa attendibbli u lanqas verosimili li l-kwistjoni tad-donazzjoni qamet meta l-konjugi Refalo gew biex jiehdu s-self. Tant hu hekk illi s-*sanction letter* mill-bank harget fil-25 ta` Jannar 2006, sena wara li sar il-konvenju.

L-atturi jsostnu li kien il-bank illi mpona l-kondizzjoni illi d-donazzjoni kellha ssir kemm favur Joseph u kif ukoll favur Melanie Refalo.

L-ufficjali tal-bank cahdu mhux biss bl-aktar mod kategoriku izda wkoll b`mod sostanzjat kull allegazzjoni li saret mill-atturi ta`

xi ghemil doluz li seta` b`xi mod jirrendi vizzjat il-kunsens tal-atturi ghall-att de quo.

Joseph Chetcuti mill-Bank of Valletta plc stqarr illi l-bank ma jindahalx fil-mod kif il-klijenti jittrasferixxu l-proprjeta`. Ikkonferma li kemm-il darba d-donazzjoni kellha ssir biss fuq wiehed mill-konjugi, il-bank xorta wahda jikkoncedi s-self b`ipoteka generali fuq il-beni kollha tal-konjugi u b`ipoteka specjali fuq il-proprjeta` li tkun giet minn donazzjoni lil wiehed biss mill-konjugi.

Ghalhekk jekk tassew il-konjugi Schembri ma ridux jaghmlu d-donazzjoni favur il-konvenut ukoll setghu jaghmlu dan liberament minghajr ma jxekklu l-koncessjoni tas-self mill-bank.

Dan jirrizulta wkoll bhala fatt mix-xiehda tan-Nutar Dr Ian Castaldi.

In-Nutar xehed illi huwa kien fisser kemm lid-donanti kif ukoll lid-donatarja Melanie Refalo illi d-donazzjoni setghet issir fuq Melanie Refalo wahedha. Meta mbaghad giet biex issir id-donazzjoni fuq il-konjugi Refalo, kienu kuntenti li jsir hekk bla problemi ta` xejn.

Fermi u premessi dawn il-kostatazzjonijiet kollha, il-Qorti tqis bhala ppruvat sal-grad rikjest mil-ligi li sa minn qabel sar il-kuntratt ta` donazzjoni de quo l-atturi mhux biss kienu jafu li d-donazzjoni kienet sejra ssir favur il-konjugi Refalo izda wkoll li ma kien hemm ebda ghemil doluz f`li d-donazzjoni ssir mhux biss favur Melanie Refalo izda favur zewgha wkoll.

Il-Qorti qeghda tilqa` l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni attrici a tenur tal-Art. 1222(1) u tal-Art. 1223(1) tal-Kap. 16.

3. <u>Il-preskrizzjoni skont l-Art. 1224 tal-Kap. 16</u>

In vista tad-decizjoni taghha dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont id-disposizzjonijiet fuq citati, il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art. 1224 tal-Kap. 16 li tressqet fir-risposta ulterjuri.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel (1) u tat-tieni (2) eccezzjonijiet kif dedotti fir-risposta guramentata, kif ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Art. 1224 tal-Kap. 16 kif dedotta fir-risposta ulterjuri.

Tiddikjara preskritta l-azzjoni attrici a tenur tal-Art. 1222(1) u tal-Art. 1223(1) tal-Kap. 16. Qeghda ghalhekk tilqa` l-eccezzjonijiet kull fejn dawn jirreferu ghal dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi.

Tichad it-talbiet tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur