QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ROBERT G. MANGION

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Lulju, 2020.

Numru 1

Citazzjoni numru 867/2001 SM

John Formosa u b'digriet datat is-6 ta' Ottubru, 2014, l-atti gew minflok trasfuzi f'isem Anne Marie Baldacchino, Jacqueline Formosa, Monica Vella u Alexander Formosa stante l-mewt tal-istess John Formosa,
Saviour Formosa u b'digriet tal-21 ta' Novembru 2019 l-atti gew legittimati f'isem Ramona Zammit Formosa minflok id-defunt Saviour Formosa,
Doris mart Ronald Brincat ahwa Formosa u Maria Rosaria sive Lucy mart l-istess John Formosa, Giorgina mart Saviour Formosa u Ronald Brincat ghal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet tat-13 ta' Novembru, 2001, il-gudizzju gie trasfuz minn Maria Rosaria sive Lucy Formosa fl-ismijiet ta' Anne-Marie mart Emanuel Baldacchino, Jacqueline mart Michael Formosa, Monica mart Philip Vella u Alexander Formosa sabiex ikomplu l-kawza minflok Maria Rosaria sive Lucy Formosa li mietet fil-mori tal-kawza

v.

Lawrence Formosa

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors tal-appell ta' Anne Marie Baldacchino, Jacqueline Formosa, Monica Vella u Alexander Formosa, Saviour Formosa, Doris mart Ronald Brincat, Giorgina mart Saviour Formosa u Ronald Brincat tat-12 ta' Dicembru 2014 ghas-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Jannar 2011 u tal-25 ta' Novembru 2014 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenzi tal-20 ta' Jannar 2011 u tal-25 ta' Novembru 2014 u minflok tilqa' it-talbiet attrici u tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut appellat.

2. Rat ir-risposta tal-appell ta' Lawrence Formosa tad-19 ta' Frar 2015 permezz ta' liema issottometta illi l-appell tal-atturi appellanti ghandu jigu michud u z-zewg sentenzi appellati jigu kkonfermati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

3. Rat l-atti kollha tal-kawza;

4. Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

5. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Jannar 2011;

6. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Novembru 2014;

Ikkunsidrat

7. Illi permezz ta' dawn il-proceduri l-atturi appellanti qieghdin jitolbu dikjarazzjoni illi l-konvenut appellat kien deher fuq il-kuntratt ta' komprovendita datat 28 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech, li permezz tieghu giet akkwistata b'enfitewsi temporanja ghal mitejn (200) sena d-dar bl-indirizz 9, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-interess tal-genituri tal-partijiet Francis u Angela Formosa, u sabiex konsegwentement jigi ddikjarat illi l-partijiet huma komproprjeta`rji tal-proprjeta` mibnija fejn qabel kien hemm l-imsemmi fond u l-konvenut jigi ordnat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv biex jassenja u jitrasferixxi kwart (1/4) indiviz tal-imsemmija proprjeta` lil kull wiehed mill-atturi.

8. L-atturi appellanti jsostnu illi l-proprjeta` bl-indirizz 9, Triq Ghar il-Lembi, Sliema, hija proprjeta` komuni tal-partijiet, ghaliex kienet inxtrat minn missierhom ghalkemm fuq isem huhom il-konvenut appellat. Huma jargumentaw illi kienet prassi ta' missierhom illi jixtri diversi proprjeta`jiet u minflok ma jidher hu personalment fuq il-kuntratt jidher xi hadd mill-

ahwa bhala mandatarju prestanome, ghalkemm l-intendiment kien ikun dejjem li l-proprjeta` hija wahda komuni bejn l-ahwa.

9. Min-naha tieghu, il-konvenut appellat jirribatti illi ghalkemm huwa minnu li kien hemm diversi drabi fejn missieru akkwista proprjeta` tramite wiehed mill-ulied bhala mandatarju prestanome, dan m'huwiex il-kaz fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-proceduri odjerni. Huwa jsostni illi fuq il-kuntratt ta' kompravendita tat-28 ta' Dicembru 1963 huwa kien deher personalment ghalih innifsu u kien hallas il-pagament dovut ghall-akkwist u l-izvilupp ta' din il-proprjeta` minn butu, ghalkemm missieru kien sellfu somma ta' Lm20,000 sabiex jghinu.

I. Is-sentenza parzjali tal-20 ta' Jannar 2011

10. Illi permezz ta' eccezzjoni ulterjuri maghmula fid-9 ta' Novembru 2006 il-konvenut appellat kien eccepixxa illi galadarba l-atturi ma hallsux is-successjoni fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qeghdin jghidu li ghandhom sehem minn dan il-fond mill-wirt tal-genituri, il-proceduri odjerni ma jistghux isiru in vista tal-artikolu 63 tal-Att Dwar it-Taxxa tad-Dokumenti, li huwa provvediment ta' ordni pubbliku u ghalhekk sollevabbli *ex officio* mill-Qorti.

11. Illi permezz tas-sentenza parzjali taghha tal-20 ta' Jannar 2011, l-Ewwel Qorti laqghet din l-eccezzjoni b'dan il-mod:

> "*Illi waqt is-seduta tad-9 ta' Novembru 2006 il-konvenut iddikjara illi gja la darba l-atturi iddikjaraw li ma hallsux successjoni fuq il-fond mertu tal-kawza u li qeghdin jghidu li ghandhom sehem minn dan il-fond mill-wirt tal-genituri, dawn il-proceduri odjerni ma setghux isiru in vista talArtikolu 63 tal-Att dwar it-Taxxa tad-Dokumenti liema provvediment huwa ta' ordni pubbliku. Ghalhekk din l-eccezzjoni apparti l-fatt li tista tigi sollevata fi kwalsiasi stadju tal-proceduri hija ukoll sollevabbli ex ufficio millQorti u il-konvenut talab li jinghata provvediment f'dan irrigward.*
>
> *"Illi l-Artikolu 63 (1) tal-Kapitolu 294 ikkwotat mill-konvenut u li huwa simili ghall-istess Artikolu fil-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta jghid hekk :*
>
> *"(1) Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skond xi disposiżżjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda' jew tmexxi procedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi propjeta` li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jigix muri li ddikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-propjeta` li għaliha jirreferu l-procedimenti jew it-talba.*
>
> *"(2) In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret jista' jigi eccepit mill-partijiet f'kull stadju talprocedimenti legali, u f'kull każ għandu jitqajjem mill-Qorti ex officio. Il-procedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jigi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli għalih jew minn xi persuna oħra interessata.*
>
> *"(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, il-Qorti għandha tagħti kull direttiva meħtiega sabiex il-propjeta` li tkun loggett tal-procedimenti legali ma iggarrab ebda pregudizzju.*
>
> *"(4) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv.*
>
> *"Ikkunsidrat:*
>
> *"Illi l-Artikolu 63 ta' l-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti jghid illi ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa*

skond xi disposiżżjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż, tibda' jew tmexxi procedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi propjeta` li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jigix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż, tkun saret kif imiss u tinkludi l-propjeta` li għaliha jirreferu l-procedimenti jew it-talba.

"Illi is-subartikolu (4) ta' l-Artikolu 63 imsemmi jghid illi iddispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv.

"Illi l-Qorti rat illi fil-kaz odjern, Angela Formosa mietet inqas minn ghaxar snin qabel ma infetthet il-kawza odjerna.

"Illi ghalhekk il-Qorti tara illi jirrizulta car illi l-konvenut setgha jaghti l-eccezzjoni ullterjuri tieghu moghtija fid-9 ta' Novembru 2006.

"Ikkunsidrat:

"Illi mit-talbiet attrici kontenuti fic-citazzjoni taghhom, jirrizulta illi l-atturi qeghdin jikkontendu illi huma proprjeta`rji komuni tal-proprjeta` mibnija fejn qabel kien hemm il-fond 9 Triq Ghar il-Lembi, Sliema u bl-appartament sovrastanti.

"Illi isegwi ghalhekk illi una volta qeghdin jikkontendu illi huma proprjeta`rji komuni tal-proprjeta` in kwistjoni huma effettivament marbuta illi jaghmlu dikjarazzjoni, jew li idahhlu avviz dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli.

"Illi fuq ammissjoni taghhom stess, l-atturi ma ghamlux din id-dikjarazzjoni u lanqas ma dahhlu avviz dwar trasferiment causa mortis dwar trasferiment taxxabbli jew li ghandha tithallas it-taxxa fuqu u ghalhekk, una volta ma ghaddewx ghaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv, peress illi omm l-atturi Angela Formosa mietet inqas minn ghaxar snin qabel ma infethet il-kawza odjerna, il-Qorti qeghda tilqa l-eccezzjoni tal-konvenut tad-9 ta' Novembru 2006 u konsegwentement qeghda twaqqaf minnufih il-proceduri odjerni ghal dak illi jirrigwarda l-eredita ta' Angela Formosa, illi ma jistghux jitkomplew qabel ma jigi rimedjat in-nuqqas imsemmi millatturi.

"Il-Qorti tordna illi sa kemm l-atturi jirrimedjaw in-nuqqas imsemmi il-proprjeta` in kwistjoni ma ghandhiex tigi trasferita lil terzi u lanqas ma ghandha titghabba b'pizijiet bhal ipoteki jew privileggi sabiex b'hekk ma iggarrab ebda pregudizzju sa kemm l-atturi jirrimedjaw in-nuqqas taghhom.

> *"Bl-ispejjez kontra l-atturi. Il-Qorti tordna il-kontinwazzjoni tal-provi, limitatament dwar l-eredita' ta' Francis Formosa*."

12. Illi fl-appell taghhom l-atturi appellanti jargumentaw illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija zbaljata ghaliex ma jaghmilx sens illi jiddenunzjaw il-proprjeta` mertu ta' dawn il-proceduri meta l-appellat qieghed jikkontesta t-titolu taghhom u meta f'kaz ta' ezitu favorevoli jrid isir att ta' trasferiment u tithallas it-taxxa relattiva, f'liema punt il-Kummissarju tat-Taxxa Interni per forza jkun irid jithallas u b'hekk ma jkun hemm l-ebda telf ta' errarju. Huma jargumentaw inoltre illi huwa l-obbligu proprju tal-mandatarju jew is-successuri tieghu li jiddenunzjaw il-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-artikolu 1871A (5) (6) tal-Kodici Civili, u anke ai termini tal-artikolu 1124A tal-istess kodici skont liema il-fiducjarju ghandu jwettaq l-obbligi fiducjarji bid-diligenza ta' *bonus pater familias.*

13. Illi min-naha tieghu l-appellat irribatta illi l-argument tal-appellanti huwa guridikament zbaljat u in netta kontradizzjoni mal-bazi guridika tal-azzjoni attrici galadarba bl-azzjoni taghhom huma qed isostnu illi l-appellat deher fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Dicembru 1963 bhala mandatarju prestanome tal-genituri tal-partijiet, il-fond akkwistat sar tal-genituri tal-partijiet immedjatament. Skont l-appellat minn dan isegwi illi l-appellanti kienu tenuti jiddenunzjaw it-trasferiment taxxabbli *causa mortis* kemm wara l-mewt ta' Francis Formosa u kif ukoll wara l-mewt ta'

Angela Formosa, izda dan baqghu m'ghamluhx, u ghalhekk is-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Illi dak li jrid jigi determinat fir-rigward ta' dan l-aggravju jirrigwarda min kien responsabbli illi jaghmel id-denunzja u jhallas it-taxxa *causa mortis* fir-rigward tal-wirt ta' omm il-partijiet. Skont l-appellanti kellu jkun l-appellat illi jaghmel dan peress illi l-proprjeta` in kwistjoni bhalissa tinsab irregistrata fuq ismu, filwaqt illi l-appellat isostni illi dan l-oneru jinkombi fuq l-appellanti ghaliex skont it-tezi taghhom stess din il-proprjeta` kienet tifforma parti mill-patrimonju tal-genituri taghhom sa minn dakinhar li gie ffirmat il-kuntratt ta' Dicembru 1963 galadarba huma qed isostnu illi fuq il-kuntratt huwa deher bhala mandatarju prestanome ta' missierhom.

15. Illi din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni raggunta mill-Ewwel Qorti fis-sentenza parzjali taghha. Huwa minnu illi t-tezi tal-appellanti hija li dan il-fond kien diga` proprjeta` tal-genituri tal-partijiet sa minn dakinhar li gie ffirmat il-kuntratt ta' akkwist galadarba huma qed isostnu illi l-appellat kien qieghed jidher fuq dan il-kuntratt bhala mandatarju prestanome ta' missierhom. Izda jibqa' l-fatt illi fir-rigward ta' terzi persuni il-proprjeta`rju ta' dan il-fond huwa l-appellat ghaliex qatt ma sar l-att dikjaratorju pubbliku rikjest sabiex anke fil-konfront ta' terzi jkun jista' jinghad illi din

il-proprjeta` hija tal-genituri tal-partijiet u konsegwentement parti mill-massa ereditarja taghhom, u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 996 (1) tal-Kodici Civili. Illi ghalhekk il-Qorti tqis illi m'hijiex legalment korretta l-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti illi huwa applikabbli l-artikolu 63 ta' l-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti.

16. Ghaldaqstant, u in vista ta' dak appena dedott, il-Qorti tqis illi s-sentenza parzjali tal-20 ta' Jannar 2011 ghandha tigi rrevokata u din l-eccezzjoni tal-appellat ghandha tigi michuda.

II. L-eccezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni

17. Illi l-appellanti argumentaw illi kif jirrizulta mill-artikolu 1124A u 1871A tal-Kodici Civili, m'hemm l-ebda preskrizzjoni ghall-azzjonijiet ibbazati fuq l-artikoli 1224, 2140 u 2143 tal-Kodici Civili peress illi persuna li tkun qed izzomm proprjeta` bhala mandatarju prestanome u ghalhekk dik il-parti tas-sentenza appellata fejn gew milqghuha l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni ghandha tigi revokata.

18. Min-naha tieghu l-appellat irribatta illi l-artikolu 1124A u l-artikolu 1871A dahlu in vigore fis-sistema guridika Maltija fis-sena 2004, u cioe aktar minn erbghin sena wara l-kuntratt ta' akkwist, u addirittura fil-mori ta' dawn il-proceduri. Huwa jargumenta illi fi kwalunwke kaz dawn id-

disposizzjonijiet ma jsibux applikazzjoni fil-kaz odjern ghaliex l-akkwist li ghamel il-konvenut appellat fl-1963 kien ghamlu f'ismu u mhux f'isem missieru.

19. L-Ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-prekrizzjoni:

> *"30.0. L-artiklu 1224 tal-Kodici Civili:*
>
> *"30.1. Illi sintetikament dan l-artiklu jistabbilixxi li f'kull kaz iehor mhux indikat fiz-zewg (2) artikli precendenti ghalih, (senjatament minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat t'interdizzjoni jew nuqqas t'età, meta ma jkunx hemm kawza jew meta jkun hemm kawza falza), il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqà bil-preskrizzjoni eghluq hames (5) snin minn dak inhar li l-azzjoni tistà titmexxa;*
>
> *"30.2. Illi fir-rigward gie stabbilit is-segwenti:*
>
> *"30.2.1. Illi l-kuntratt attakkat mill-atturi hu datat it-28 ta' Dicembru, 1963;*
>
> *"30.2.2. Illi ghalhekk, l-atturi setghu jattakkaw l-istess kuntratt mid-data indikata fil-paragrafu precedenti;*
>
> *"30.2.3. Illi ghandu jkun abbundantement assodat li lperjodu ta' hames (5) snin stabbilit mill-artiklu 1224 tal-Kodici Civili in dizamina hu ssuperat;*
>
> *"30.2.4. Illi konsegwentement, l-azzjoni odjerna ghar-rexxissjoni tal-kuntratt tat-28 ta' Dicembru, 1963, tirrizulta preskritta;*
>
> *"Ikkunsidrat:*
>
> *"31.0. L-artiklu 2140 tal-Kodici Civili:*
>
> *"31.1. Illi sintetikament dan l-artiklu jistabbilixxi li min in bona fede u b'titolu tajjeb jittrasferixxi proprjetà, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar (10) snin, jakkwista proprjetà taghha;*
>
> *"31.2. Illi fir-rigward ghandu jkun pacifiku:*

"31.2.1. Illi l-enfitewsi in dizamina ghaddiet f'idejn il-konvenut permezz tal-kuntratt datat it-28 ta' Dicembru, 1963;

"31.2.2. Illi l-perjodu possessarju statutorjament impost gie abbundantement superat mill-kunvenut stante li l-azzjoni odjerna giet intavolata hafna wara li skada l-perjodu hawn indirizzat;

"31.2.3. Illi konsegwentement, l-azzjoni odjerna tirrizulta wkoll preskritta anke ai termini tal-artiklu in dizamina;

"Ikkunsidrat:

"32.0. L-artiklu 2143 tal-Kodici Civili

"32.1. Illi finalment dan l-artiklu sintetikament jistabbilixxi li l-azzjonijiet kollha, kemm reali, personali jew misti, jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin (30) sena;

"32.2. Illi di più, f'dan ir-rigward l-istess artiklu jissottolinea li l-ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tistà ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede;

"32.3. Illi l-perjodu stabbilit permezz tal-artiklu in dizamina gie wkoll abbundantement ipprovat stante li l-azzjoni odjerna giet intavolata fl-2001, ghalhekk tmienja u tletin, (38), sena wara l-att hawn attakkat mill-atturi;

"32.4. Illi konsegwentement, l-azzjoni odjerna tirrizulta wkoll preskritta fit-termini tal-artiklu de quo;

"Ikkunsidrat:

"33. Illi in vista tal-premess jirrizulta abbundantement assodat li azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tat-tlett (3) artikli tal-Kodici Civili su riferiti;"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Illi l-Qorti tibda billi tirrileva li l-artikolu 1224 tal-Kodici Civili evidentement m'huwiex applikabbli fil-kawza odjerna. Dan l-artikolu jirregola l-preskrizzjoni ghall-azzjonijiet ta' rexissjoni ta' kuntratti pubblici mhux ibbazati fuq kawzali ta' vizzju fil-kunsens, interdizzjoni jew nuqqas

ta' eta`. Illi pero` huwa car illi din l-azzjoni m'hijiex wahda ta' rexissjoni ta' kuntratt. L-atturi m'humiex qeghdin jimpunjaw il-validita` tal-kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1963, u anzi qeghdin jitolbu illi dan il-kuntratt jinghata l-effett li verament kellu jkollu billi l-konvenut jigi ordnat jidher fuq l-att necessarju sabiex ikunu dikjarati, qua eredi ta' Francis Formosa, il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni. Illi ghalhekk din il-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti hija manifestament zbaljata.

21. Illi fir-rigward tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikoli 2140 tal-Kodici Civili, il-Qorti wkoll tqis illi dan l-artikolu m'huwiex applikabbli ghal kaz odjern. Illi l-artikolu 2118 tal-Kodici Civili espressament jipprovdi illi:

> "Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."

22. Illi fil-fatt huwa principju assodat fil-gurisprudenza illi l-pussess rikjest sabiex persuna tkun tista' tippreskrivi proprjeta` favur taghha irid ikun inekwivoku u *animo domini*.[1] Dan il-principju huwa kkonfermat fin-Noti tad-Dritt Civili tal-Professor Victor Caruana Galizia, li josserva illi

> "*a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe*."

[1] Ara per ezempju **Victor Chetcuti v. Michael Xerri** (Appell Superjuri, 31/05/1996).

23. Illi galadarba l-azzjoni odjerna hija wahda *mandati directa* din l-azzjoni hija msejsa fuq il-principju illi ghalkemm il-konvenut deher hu fil-kuntratt ta' akkwist, peress illi fil-verita kien qieghed jidher bhala mandatarju prestanome ta' missieru Francis Formosa, din il-proprjeta` saret ta' Francis Formosa minnufih, u kwalunwke zmien li l-proprjeta` kienet f'idejn il-konvenut huwa kien qieghed izzommha ghas-sid, u cioe Francis Formosa, u mhux bhala l-proprjetarju taghha.

24. Illi fil-fatt, kif inghad fis-sentenza **Antoine Vassallo vs Robert u Anna konjuġi Vassallo** (PA, 07/07/2011):

> "...ladarba l-azzjoni mandati directa tinbena fuq il-presuppost li l-ħaga miksuba mill-mandatarju prestanome tgħaddi mill-ewwel fil-patrimonju tal-mandant, qajla jista' jingħad li l-mandatarju jista' tassew jecepixxi kontra l-mandant "rivendikant" il-preskrizzjoni. Imbagħad, wieħed lanqas ma jmissu jinsa r-regola l-oħra kardinali tad-dritt li dawk li jżommu l-ħaga f'isem ħaddieħor (u fost dawn tabilfors jidħlu l-mandatarji) jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu, jgħaddi kemm jgħaddi żmien."

25. Illi kkunsidrata n-natura ta' din il-kawza huwa car li l-preskrizzjoni stabbilita fl-artikolu 2140 tal-Kodici Civili ma tistax tkun applikabbli. Fil-kaz illi tigi milqugha l-premessa attrici illi l-konvenut deher fuq il-kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1963 bhala mandatarju prestanome ikun ifisser illi l-konvenut ghalkemm oggettivament seta' jidher li kellu pussess *animo domini* fil-fatt ma kellux il-pussess *animo domini* rikjest sabiex ikun jista' jippreskrivi favur tieghu il-proprjeta` in kwistjoni billi kien qed izomm il-proprjeta` f'isem haddiehor. In segwitu ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi l-

Ewwel Qorti kienet zbaljata meta ikkonsidrat illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

26. Fir-rigward tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili, il-Qorti rat illi skont l-artikolu 2133 "Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja." Illi fil-fatt, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Austin Psaila vs Lother Slabick** (Appell Civili, 09/02/2005):

> "…r-rikonoxximent stabbilit mill-precitat Artikolu 2133 jestrinsika ruhu jew permezz ta' xi dikjarazzjoni esplicita jew bi kwalsiasi fatt iehor li jimplika l-ammissjoni ta' lezistenza tad-dritt. Ad exemplum, il-weghda tal-hlas, talba ghad-dilazzjoni tal-pagament, il-hlas akkont (Artikolu 2134), l-annotazzjoni tad-debitu f' denunzja tassuccessjoni jew f' forma ta' entrata fl-accounts;
> Jinsab precizat ukoll, kemm fi-duttrina legali, kif ukoll filgurisprudenza, illi dan ir-rikonoxximent tad-dritt ghal fini ta' l-interuzzjoni tal-preskrizzjoni hu konfigurabbli fir-rekwiziti tal-volontarjeta`, tal-konsapevolezza, ta' l-inekwivocita`, dejjem b' mod esterjorizzat. Rekwiziti dawn li hu necessarju li jikkoezistu flimkien fl-istess att;"

27. Illi l-Qorti rat illi f'dawn il-proceduri gew prodotti provi illi fuq bazi *prima facie* u minghajr pregudizzju ghad-determinazzjoni illi din il-Qorti ghad trid taghmel dwar il-mertu tat-talba attrici, illi juru illi l-appellat irrikonoxxa l-jedd tal-appellanti. Illi l-appellanti esebew quddiem l-Ewwel Qorti kopji ta' rendikonti illi jindikaw hlasijiet ta' kera ricevuti mill-appellat fir-rigward tal-proprjeta` mertu ta' dawn il-proceduri u li huwa kien ghadda lil hutu minflok zamm ghalih innifsu, li jirrisalu ghas-sena 1992. Ghalhekk, u dejjem minghajr pregudizzju ghad-determinazzjoni fil-mertu li trid issir

a bazi ta' ezami aktar profond tal-provi mressqa mill-partijiet, jidher *prima facie* illi kien hemm rikonoxximent tal-jedd tal-appellanti min-naha tal-appellat li kellu l-effett illi jikser il-preskrizzjoni invokata mill-appellat. Illi skont l-artikolu 2136 l-effett tal-ksur tal-preskrizzjoni huwa illi z-zmien li jkun ghadda qabel ma jghoddx sabiex wiehed jippreskrivi, izda l-preskrizzjoni tista' tibda miexja mill-gdid. Illi fid-dawl ta' dan, u kkonsidrat illi din l-azzjoni giet intavolata fl-2001, ma jirrizultax illi l-appellat wera sodisfacentement illi din l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena.

28. Ghaldaqstant l-aggravji tal-appellanti relattivi ghal preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 1224, l-artikolu 2140 u l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili qeghdin jigu milqugha.

Dwar il-Mertu

29. Illi fil-mertu l-Ewwel Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "*34.0. Illi fil-meritu ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:*
>
> *"34.1. Illi l-atturi jallegaw li l-prezenza tal-konvenut Lawrence Formosa fil-kuntratt tat-28 ta' Dicembru, 1963, mhix kif hemm indikat, izda kien qed jidher biss bhala "prestanome" ta' missieru Francis;*
>
> *"34.2. Illi tali allegazzjoni ma tirrizultax mill-kuntratt in dizamina tat-28 ta' Dicembru, 1963;*
>
> *"34.3. Illi ovvjament hu però principju assodat fl-ordinament guridiku Malti li minn jallega jrid jipprova stante li "petitori possessionis non ei qui possidet, onus probandi incumbit";*

“34.4. Illi ghalkemm allegata, din ir-rabta bejn il-konvenut u missieru ma gietx ipprovata mill-atturi;

“34.5. Illi lanqas ma jirrizulta l-ebda mandat jew prokura fir-rigward li tistà tipprova l-allegazzjoni tal-atturi – liema strumenti legali setghu facilment jigu redatti ghas-sodisfazzjon ta’ kulhadd;

“34.6. Illi ghalhekk, tenut kont ukoll tal-fatt li kuntratt pubbliku regolarment redatt hu prova tal-kontenut tieghu sa kemm ma jigix stabbilit mod iehor, jigi hawn ribadit li “contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non fertur”;

“34.7. Illi konsegwentement fin-nuqqas ta’ mandat espress min missier il-konvenut favur l-istess konvenut biex jidher f’ismu u in rapprezentanza tieghu, din il-qorti m’ghandha l-ebda alternattiva hlief li tistrieh fuq il-kuntratt espressament esebit in atti;

“Ikkunsidrat:

“35.0. Illi rigward l-allegazzjonijiet tal-atturi naxxenti mill-iskrittura privata datata l-5 ta’ Gunju, 1992, (ara foll 15), ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:

“35.1. Illi l-iskrittura de quo hi ftehim li permezz tieghu il-konvenut hu indikat li kien akkwista c-cens temporanju ghall-perjodu ta’ mitejn (200) sena tal-fond numru 9, Triq Ghar il-Lembi, tas-Sliema, ghall-kundizzjonijiet hemm indikati, (ara foll 15);

“35.2. Illi di più, jirrizulta espressament pattwit fl-istess skrittura, li l-imsemmi konvenut kien ser jikkoncedi “grant” b’titolu ta’ subenfetewsi temporanja, l-arja tal-appartamenti hemm espressament indikati;

“35.3. Illi ghalhekk, il-koncessjoni (“grant”) hemm riferita ssahhah il-fehma ta’ din il-qorti li effettivament ir-realtà in dizamina hi dik kif redatta fil-kuntratt datat it-28 ta’ Dicembru, 1963, u mhux tal-azzjoni odjerna minnhom intavolata;

“35.4. Illi aktar minn hekk jigi innotat ukoll li omm il-kontendenti, li fiz-zmien tal-iskrittura kienet ghadha hajja, ma tiffigurax fl-istess skrittura, biex b’hekk tghin biex it-tezi tal-atturi li l-konvenut kien “prestanome” anke taghha, tkompli tikkrolla inezorabilment;

“Ikkunsidrat:

"36.0. Illi rigward il-kwistjoni tal-funzjoni ta' "prestanome" tal-konvenut kif allegat mill-atturi jigi sottolineat sintetikament is-segwenti:

"36.1. Illi skont is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Professur Anthony J. Mamo nomine vs Charles Sant Fournier nomine datata it-2 ta' Mejju, 1957, (Volume XLI - 30) jinghad is-segwenti:

"… il-"prestanome" li jkun gie verbalment kostitwit mandatarju hu fl-obbligu li jaddivjeni ghall-formalità tal-att pubbliku biex minnu jkun jirrizulta di fronti ghat-terzi li dak l-akkwist, apparentement maghmul mill-mandatarju f'ismu proprju, kien fir-realtà gie maghmul ghall-mandant tieghu; u jekk il-mandatarju ma jottemporax ruhu ghal dan l-obbligu, huwa jistà jigi kostrett mill-mandant ghall-ezekuzzjoni specifika ta' dak l-obbligu tieghu li jittrasferixxi lill-mandanti il-fondi akkwistati f'ismu proprju, (Vol. XXVIII - I – 60; XXVII – I – 350);

"Gie ritenut mill-Qorti tal-Appell (24.4.1931 in re "Galea vs Gauci") illi l-att pubbliku ta' rikonoxximent, li bih il-mandatarju li jixtri ghan-nom tal-mandant hu fl-obbligu li jaghmel biex bih jigi di fronti t-terzi li l-akkwist li kien ghamel fir-realtà kien sar fl-interess tal-mandant, "debba assumere la forma di trasferimento per la necessità dell' atto pubblico che deve costituire il titolo di ogni proprietà di stabili" Ikkunsidrat:

"37.0. Illi tenut kont tad-duttrina fuq enuncjata jigi sottolineat is-segwenti:

"37.1. Illi l-atturi jallegaw li l-konvenut kien deher fil-kuntratt tat-28 ta' Dicembru, 1963, fuq riferit, (ara paragrafu wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel), bhala "prestanome" ghan-nom u fl-interess ta' missieru, (ara paragrafu numru wiehed punt tnejn, (1.2.), aktar qabel;

"37.2. Illi din l-allegazzjoni tal-atturi hi robustement michuda mill-konvenut;

"37.3. Illi nonostante l-allegazzjoni tal-atturi fir-rigward dawn naqsu li jippruvaw l-istess allegazzjoni taghhom;

"37.4. Illi l-konvenut jinsisti li fl-att in dizamina fuq riferit, (ara paragrafu numru sebgha u tletin punt wiehed, (37.1.), aktar qabel), hu agixxa "in nome proprio" u bi flusu, (ara foll 25);

"37.5. Illi l-att pubbliku riferit fil-kawza Mamo noe. vs Sant Fournier noe. (ara paragrafu sitta u tletin punt wiehed, (36.1.), aktar qabel, liema att hu conditio sine qua non ghall-validità tal-istess fil-konfront ta' terzi, ma jirrizultax li qatt gie redatt;

> *"37.6. Illi di più jirrizulta minflok assodat li l-indikazzjonijiet kollha fir-rigward jindikaw li l-konvenut agixxa f'ismu proprju u f'isem hadd aktar*;"

30. Illi l-appellanti jargumentaw illi a kuntrarju ta' dak sostnut mill-Ewwel Qorti jirrizulta mill-provi illi l-appellat agixxa bhala mandatarju prestanome fuq il-kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1963. Huma jargumentaw illi l-mandat prestanome generalment ikun verbali u ma jkunx hemm prokura u ghalhekk dan il-fatt irid jigi estrapolat minn provi ohra.

31. L-appellanti jsostnu illi l-fatt li l-appellat deher bhala mandatarju prestanome fuq il-kuntratt msemmi jidher mill-fatt illi l-appellat ma kellux bizzejjed introjtu sabiex ihallas il-pagamenti tac-cens annwu u temporanju ta' Lm126 oltre l-hlas tar-rigal ta' Lm2,000 u l-izvilupp tal-binja sussegwenti, u anke l-fatt illi irrizulta illi missier il-partijiet Francis Formosa kien jixtri proprjeta` fuq isem uliedu fl-interess tieghu u sussegwentement tal-eredi tieghu. L-appellanti argumentaw illi l-iskrittura tal-5 ta' Dicembru 1992 hija l-prova regina li l-proprjeta` ma kienetx giet mixtrija mill-appellat a nom tieghu proprju, ghaliex li kieku ma kinetx tigi proposta bejn il-kontendenti id-divizjoni ta' din il-proprjeta` wara stima maghmula mill-Periti Joseph Ellul Vincenti u Andre Zammit. Isemmu wkoll l-introjtu rregistrat fil-libri d'amministrazzione ta' Francis Formosa bhala prova importanti li l-proprjeta` qatt ma kienet tal-appellat, kif ukoll il-fatt illi t-telephones li kellhom l-appartamenti kienu fuq il-kontendenti, kif ukoll il-hlasijiet li saru ghax-xiri u ghal bini tal-istess blokka. Huma jsostnu li l-

gudizzju tal-Ewwel Qorti kien pervenut b'percezzjoni erronea li l-mandat prestanome jinvolvi xi illecita jew element ta' frodi ghal-ligi, ghalkemm xejn minn dan ma jinsab pruvat fl-atti.

32. L-appellat jirribatti illi huwa principju guridiku rikonoxxut illi l-Qorti tal-Appell bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi maghmula mill-Ewwel Qorti. Huwa jikkontendi li l-Ewwel Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi imressqa mill-kontendenti u gustament ikkonkludiet illi l-atturi naqsu milli jipprovaw sufficjentement l-allegazzjoni taghhom, li kien oneru li kien jinkombi fuqhom. L-appellat isostni illi missier il-partijiet, Francis Formosa, miet tnejn u ghoxrin sena wara li sar il-kuntratt in kwistjoni u l-atturi naqsu milli jressqu prova konkreta illi waqt hajtu sostna li l-proprjeta` de quo kienet bhala fatt tappartjeni lilu, jew li talab lill-appellat, jew li ha xi passi biex din il-proprjeta` tghaddi fuq ismu. Huwa jargumenta wkoll illi dak sostnut mill-appellanti huwa kontradett min-nuqqasijiet u/jew ghemil taghhom, ikkonsidrat illi ghalkemm huma jsostnu li din il-proprjeta` kienet mill-ewwel saret tal-genituri tal-kontendenti, l-appellanti kienu naqsu milli jiddenunzjaw din il-proprjeta` lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni wara l-mewt tal-missier u anke wara l-mewt tal-omm, u dan juri li l-appellanti stess m'humiex konvinti mit-tezi taghhom.

33. Skont l-appellat, il-prova regina f'din il-kawza hija l-iskrittura tal-5 ta' Gunju 1992 li jghid li hija konvenju li permezz tieghu l-atturi kellhom jakkwistaw minghand il-konvenut *air spaces* b'titolu oneruz, li ma jaghmilx sens ikkonsidrat li huma jikkontendu li din il-proprjeta` kienet taghhom *qua* eredi tal-genituri tal-kontendenti. Huwa jghid li l-iskrittura tal-5 ta' Gunju 1992 ma setghet qatt kienet intiza bhala divizjoni bejn l-ahwa tal-proprjetajiet spettanti lilhom mill-wirt tal-genituri taghhom peress illi dak iz-zmien ommhom Angela Formosa kienet ghadha hajja. Jaghmel referenza wkoll ghax-xhieda ta' Saviour Formosa in kontro-ezami tat-28 ta' Frar 2005, li kien qal illi "*…l-fond in kwistjoni missieri xtrahulu, pero jiena nghid li l-flats li tellghu sussegwentement fuq din il-proprjeta` jien nikkonsidrahom li huma taghna*" u wkoll illi "*…ma nippretendi xejn, cioe` l-ebda sehem mill-fond fejn joqghod il-konvenut, pero` nippretendi li l-appartamenti li telghu fuq il-fond tal-konvenut ghandhom jinqasmu bejn ahna ilkoll."* Skont l-appellat dan ifisser illi a differenza ta' dak allegat mill-appellanti, huwa kien qieghed jidher f'ismu proprju biex akkwista l-fond 9, Triq Ghar il-Lembi, Sliema bhala fond fil-livell terran, izda kien qieghed jagixxi bhala prestanome ta' missieru ghall-akkwist tal-arja sovrastanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

34. Illi l-Qorti tibda billi tirrileva b'referenza ghal paragrafu 37.5 tas-sentenza appellata, illi l-Ewwel Qorti kienet manifestament zbaljata meta kkonsidrat illi l-fatt illi ma sarx "…l-att pubbliku riferit fil-kawza Mamo noe

v. Sant Fournier noe" jimmilita kontra t-tezi attrici. Illi l-att pubbliku li ghalih tirreferi din is-sentenza huwa proprju dak l-att pubbliku ta' rikonoxximent illi l-Qorti tordna lill-konvenut jidher fuqu f'kaz ta' ezitu favorevoli f'azzjoni *mandati directa*, li hija l-azzjoni odjerna. Jekk il-legislatur ta lill-atturi l-possibilita` illi jistitwixxu proceduri gudizzjarji sabiex igieghlu lil konvenut jidher fuq tali att pubbliku minkejja r-rifjut tieghu, huwa car li l-fatt li l-konvenut ikun irrifjuta li jidher fuq dan l-att pubbliku minn jeddu ma jistax jintuza kontra l-atturi kif sar mill-Ewwel Qorti.

35. Illi kompletament zbaljata hija wkoll il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti fil-paragrafu 34.7 illi "fin-nuqqas ta' mandat espress minn missier il-konvenut favur l-istess konvenut biex jidher f'ismu u in rapprezentanza tieghu, din il-Qorti m'ghandha l-ebda alternattiva hlief li tistrieh fuq il-kuntratt espressament esebit in atti." Illi l-ewwel nett ghandu jinghad li l-istitut legali tal-mandatarju prestanome huwa wiehed rikonoxxut u accettat fis-sistema guridika Maltija.[2] Illi apparti minn hekk, u fir-rigward ta' din il-konsiderazzjoni dwar in-neccessita` ta' mandat express, li mis-sentenza appellata jidher li l-Ewwel Qorti kienet qed tqis bhala mandat bil-mitkub, utli ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Richard Rizzo**

---

[2] Ara per ezempju **Professur Anthony J. Mamo noe v. Nobbli Charles Sant Fournier** (Appell Superjuri, 02/051957): "*Illi l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jezercita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta' mhux hlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga immobili, ikun hemm att pubbliku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta' tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju*."

Bamber noe v. Giuseppina Rizzo noe et (Prim'Awla, 11 ta' Jannar 1950) fejn kien gie deciz illi

> "ma ghandhomx jigu konfuzi l-formalitajiet li l-ligi tassativament tordna ghax-xiri ta' l-immobili, u li huma dettati sabiex jiggarantixxu l-validita' taghhom fir-rapporti bejn bejjiegh u xerrej u di fronti ghat-terzi, malftehim u rapporti li jkunu jezistu bejn mandanti u mandatarju. Skond l-ispirtu u l-iskop tal-ligi, fit-trasferiment ta' l-immobili, dak li ghandu, taht piena ta' nullita', jirrizulta mill-att pubbliku jew mill-miktub, huwa rispettivament il-kuntratt tat-trasferiment jew il-promessa tal-bejgh u cjoe' l-att bejn il-mandatarju, jew il-pretiz kumpratur, u t-terza persuna li tkun il-venditur; mentri l-mandat fl-effetti tieghu limitati bejn il-mandanti u l-mandatarju jista' jigi dejjem dimostrat u pruvat skond in-normi dettati ghall-prova ta' l-obligazzjonijiet in generali. Din hija l-konsegwenza legittima u naturali ta' l-art 1959 u 1965 tal-Kodici Civili, Kap.23 ta' l-Edizzjoni Riveduta; minn fejn jidher, kif intqal fuq, li l-mandat jista' jkun espress jew tacitu, u ghandu jkun dejjem espress fil-kazi msemmija taht it-tieni artikolu fuq citat, u li huma attijiet li jsiru barra mill-ordinarja amministrazzjoni. B'dana kollu, mandat "exprissis" ma jfissirx ta' bilfors mandat bil-miktub, u jista' ugwalment jigi stabbilit u pruvat b'mezzi ohra li huma permessi mil-ligi."

36. Huwa minnu dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti illi kuntratt pubbliku regolarment redatt huwa prova tal-kuntenut tieghu. Illi pero`, f'azzjoni *mandati directa* bhal ma hija dik odjerna, jitqies illi ghalkemm il-konvenut ghandu favur tieghu presunzjoni legali b'sahhitha ferm, din il-presunzjoni legali tista' tigi rribattuta mill-atturi fil-kaz illi jressqu prova sodisfacenti illi fir-realta` il-konvenut kien qieghed jidher a nom tal-veru akkwirent. Dan kif jinsab ikkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Calleja noe v. Paolo Deguara** (Appell Superjuri, 10 ta' Ottubru 1930) fejn intqal illi "*nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altre persone non figurante nell`atto ma avente diritto di avocare a se` quello*

che vi si e` contrattato nel proprio interesse." Ghalhekk, dak li kellha taghmel l-Ewwel Qorti kien illi taghmel ezami akkurat tal-provi kollha prodotti mill-partijiet biex taghraf tislet l-ezistenza o meno ta' dan il-mandat, u dan minflok tasal ghal konkluzjoni taghha principalment a bazi tal-fatt illi ma jirrizultax illi l-konvenut kien inghata mandat bil-miktub minn missier il-partijiet.

37. Illi l-Qorti taghraf illi mix-xhieda tal-partijiet kollha, inkluz l-appellat, jirrizulta li missier il-partijiet Francis Formosa kien kuntrattur u kellu prattika illi jixtri proprjeta` fuq isem uliedu, billi dawn kienu jidhru fuq il-kuntratti ta' akkwist relattivi bhala mandatarji prestanome tieghu, bl-intendiment illi l-proprjeta` kienet tal-ahwa kollha u li r-rikavat jinqasam bejniethom.[3] Illi ghalhekk ma tistax tigi *a priori* eskluza l-possibilita` illi meta l-appellat deher fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-28 ta' Dicembru 1963 huwa kien qieghed jidher bhala l-mandatarju prestanome ta' missier il-partijiet.

38. Iz-zewg partijiet jaghmlu referenza ghall-iskrittura tal-5 ta' Gunju 1992 (*fol.* 15) bejn l-appellat u l-appellanti John Formosa, Saviour Formosa u Doris Brincat, li skont l-appellat hija l-prova regina f'dan il-kaz u turi illi m'huwiex minnu li huwa kien qieghed jidher bhala mandatarju

[3] Ara x-xhieda ta' Doris Brincat (*fol.* 63); John Formosa (*fol.* 70); Saviour Formosa (*fol.* 84); Richard Giorgio (*fol.* 109); Paul Azzopardi (*fol.* 123); Lawrence Formosa (*fol.* 158 – 160).

prestanome ta' missieru fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-28 Dicembru 1963. F'din l-iskrittura l-partijiet kienu premettew is-segwenti:

> "*Whereas by contract dated 28th December, 1963, in the acts of Not. Joseph Raymond Grech, the aforementioned Lawrence Fenech acquired by temporary emphyteusis for the period of two hundred years from the date thereof, the tenement situated at 9, Ghar-il-Lembi, Street, Sliema under the terms and conditions therein set out.*
>
> *"Whereas the other parties to this agreement, namely John Formosa, Saviour Formosa and Doris Brincat, each desire to acquire from the said Lawrence Formosa a part of the air-space of the said tenement by title of temporary sub-emphyteusis, and Lawrence Fenech is willing to effect the grant thereof."*

Skont din l-iskrittura l-appellat kellu, fi zmien tmintax -il xahar mid-data taghha, jaghti b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja dawk il-partijiet tal-arja tal-fond in kwistjoni lil kull wiehed mill-komparenti skont kif ahjar deskritt fl-istess skrittura, u ghal hlas ta' sub-cens skont kif pattwit fl-iskrittura, li kien ukoll jinkludi fih il-hlas ta' parti mic-cens originali.

39. Illi fil-fatt din l-iskrittura kienet l-unika prova illi l-Ewwel Qorti strahet fuqha sabiex tasal ghal konkluzjoni taghha. Illi pero` din il-Qorti m'hijiex konvinta illi din l-iskrittura hija bizzejjed sabiex tirribatti l-pretensjoni tal-atturi. L-ewwel nett, skont ix-xhieda tal-appellat din l-iskrittura kienet biss simulazzjoni maghmula mill-partijiet fuq parir tal-*accountant* taghhom sabiex jiffrankaw it-taxxa (*fol.* 189 – 194), u ghalhekk ftit jista' jinghata affidament lil din l-iskrittura bhala prova illi l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lil appellat meta l-appellat stess *ex admissis* jghid illi din l-iskrittura ma tirrispekjax il-vera volonta tal-partijiet jew is-sitwazzjoni reali

taghhom, izda kienet biss tentattiv sabiex ihallsu anqas taxxa. Inoltre, meta rega mistoqsi dwar din l-iskrittura spjega "*Din skrittura kien ghamilha hu stess Paul* [b'referenza ghall-*accountant* Paul Azzopardi], *tajjeb, u gieghlni nohodielhom biex jiffirmawha, u tajthielu lura biex johodhielhom sas-siegha minghalija*" u dan biex jghin lil kumpanija ghaliex kienet ghaddejja minn zmien difficli (*fol.* 242). Ghalkemm il-verzjoni tal-appellat tinbidel, dak li jibqa' kostanti huwa l-fatt illi din l-iskrittura kienet biss finzjoni, tant illi f'din it-tieni verzjoni l-appellat xehed illi huwa lanqas biss qara l-iskrittura ghaliex "*Ma kinitx xi haga importanti…Ghax kienet xi haga biex qisna niffrankaw*" u mistoqsi min ta l-istruzzjonijiet lil Azzopardi biex jirredigi din l-iskrittura wiegeb "*Jien ma tajtux zgur Sur Imhallef.*"

40. Illi barra minn hekk, il-Qorti rat illi oltre din l-iskrittura giet esebita skrittura ohra fil-mori tal-kawza illi tissostanzja ferm it-tezi tal-appellanti u li ghal xi raguni l-Ewwel Qorti naqset milli tiehu in konsiderazzjoni. Illi l-Perit Joe Ellul Vincenti xehed illi huwa kien gie inkarigat minn Saviour Formosa sabiex jaghmel stimi ta' proprjeta` bil-ghan illi ssir divizjoni u wahda minn dawn il-proprjeta` kienet Mirage Flats (*fol.* 244 - 245) Huwa xehed illi l-konvenut kien prezenti meta kien mar jispezzjona din il-proprjeta` sabiex ikun jista' jaghmel stima taghha, u kien ra kemm l-appartament ta' isfel fejn kien jirrisjedi l-appellat u kif ukoll l-appartamenti

l-ohra ta' fuq (*fol.* 245 - 246), u qal illi l-appellat stess kien qallu li dawn l-appartamenti kienu in komun (*fol.* 246).

41. Illi fil-fatt, l-iskrittura ghal hatra tal-Perit Joe Ellul Vincenti sabiex issir il-qasma tal-assi tal-genituri tal-partijiet datata 19 ta' Settembru 1994 u esebita a *fol.* 251 – 254, tindika li l-partijiet kienu qed jiddikjaraw li l-proprjeta`jiet stimati kienu parti mill-wirt tal-genituri taghhom u kienu jappartjenu lil erba' ahwa fi kwoti ugwali, li xtaqu li jaqsmuhom. Din l-iskrittura kienet giet iffirmata mill-kontendenti kollha, inkluz l-appellat. Illi imbaghad, mill-kont mahrug mill-istess Perit ghax-xoghol li ghamel biex jispezzjona u jaghti stima tal-proprjeta`jiet li kienu gew indikati lilu mill-ahwa Formosa bhala proprjeta` komuni, jirrizulta illi Mirage Flats (b'valur ta' Lm210,000), u Flat 9, Ghar il-Lembi (b'valur ta' Lm90,000) ossia l-proprjeta` in kwistjoni, kienu gew indikati bhala proprjeta` komuni (*fol.* 256) kif kien fil-fatt xehed l-istess Perit. Jidher illi dan il-kont kien gie accettat u kien thallas permezz ta' cekk fit-28 ta' Frar 1998.

42. Il-Qorti rat illi l-kontenut ta' dawn id-dokumenti ma gie kkontestat bl-ebda mod mill-appellat, u lanqas ma giet ikkontestata il-veracita` tax-xhieda tal-Perit Joe Ellul Vincenti. Illi fil-fehma tal-Qorti l-iskrittura msemmija tad-19 ta' Settembru 1994, flimkien mal-lista ta' proprjetajiet li kienu gew stmati mill-Perit Ellul Vincenti u x-xhieda inkontestata tieghu illi l-appellat innifsu kien indikalu l-proprjeta` in kwistjoni bhala proprjeta`

komuni tal-partijiet derivanti mill-wirt tal-genituri taghhom huma provi sostanzjali favur it-tezi tal-appellanti.

43. Inoltre, a fol 57 sa 59 jinsabu imbaghad elenkati hlasijiet ta' kera maghmula mid-diversi inkwilini ta' appartamenti, inkluz Mirage Flats kienu gew mibnija fuq il-fond in kwistjoni fi Triq Ghar il-Lembi, Sliema. Din id-dokumentazzjoni tikkorrobora x-xhieda tal-appellanti, illi sostnew li l-appellat kien jamministra dawn il-proprjetajiet irrispettivament fuq isem liema mill-ahwa kienu u kien jiehu hsieb il-gbir tac-cnus u l-kirjiet, u waqt li kien haj missierhom huwa kien jghaddi dawn il-pagamenti lilu, u wara l-mewt tieghu kien jghaddi dawn il-pagamenti lil ohthom Pauline.[4] F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva illi hija pjuttost inverosimili x-xhieda tal-appellat illi dawn il-hlasijiet kienu hlasijiet ta' imghax li kien ghad fadallu jhallas fuq l-ammont misluf lilu minn missieru, partikolarment ghaliex mill-mod kif inhuma redati d-dokumenti huwa car li dawn huma hlasijiet ta' kirjiet ghall-appartamenti relattivi, li jindikaw liema hlas sar ghal liema appartament.

44. Illi wkoll, ghalkemm l-appellat xehed illi huwa kien hallas ghax-xoghol ta' zvilupp li kien sar, il-Qorti rat illi x-xhieda tal-awditur Richard Giorgio jirrizulta illi x-xoghlijiet ta' zvilupp tal-proprjeta` de quo saru mill-kumpanija tal-familja tal-kontendenti u li sakemm kien involut hu, u cioe` sas-sena 1997 jew 1998, kien ghadu ma nhargu l-ebda kontijiet ghax-

[4] Ara x-xhieda ta' Doris Brincat (*fol.* 64-65); John Formosa (*fol.* 70 - 71); Saviour Formosa (*fol.* 84 - 85).

xoghlijiet li kienu saru (*fol.* 111). Paul Azzopardi, li kien Accounts Manager ma' Pricewaterhouse meta din il-kumpanija kienet tiehu hsieb il-kontijiet u l-finanzi tal-kumpanija proprjeta` tal-kontendenti, ukoll ikkonferma li sas-sena 1993 jew 1994 mill-kontijiet tal-kumpanija kien jidher illi l-ispejjez kienu qed johrogu mill-kumpanija u li kienet ghadha ma thallsitx ghax-xoghlijiet ta' zvilupp li kien sar fil-fond in kwistjoni (*fol.* 127 – 128, 136, 156-157). Barra minn hekk, ix-xhud Angelo Zahra kien spjega illi huwa kien kuntrattur, u kien ghamel xi xoghlijiet bi tpacija ma' Formosa Construction billi fl-1992 kien bena tlett sulari fuq il-hames sulari ezisenti tal-proprjeta` de quo (*fol.* 217). Xehed illi biex wasal ghal ftehim dwar din it-tpacija kien tkellem ma' Lawrence, Saviour u John Formosa, li kien wkoll imorru jittawlu waqt li kien qieghed jaghmel ix-xoghol tal-bini (*fol.* 217). Huwa xehed ukoll illi meta tlestew ix-xoghlijiet kien ghad fadal bilanc favur tieghu u dan kien thallas billi kienet saret tpacija mill-kumpanija Formosa Construction (*fol.* 218).

45. Illi barra minn hekk, din il-Qorti nnotat diversi inkonsistenzi fix-xhieda tal-appellat illi jdghajfu serjament il-kredibbilita` tieghu:

i. Fix-xhieda tieghu l-appellat jghid illi l-flus ghall-akkwist tal-enfitewsi temporanju fuq il-fond in kwistjoni kien harighom hu (*fol.* 169 – 171), u meta gie kkonfrontat b'dak dikjarat fuq il-kuntratt ta' akkwist illi dawn il-flus kien hallashom missieru

Francis Formosa wiegeb illi ma jiftakarx, izda mbaghad qal illi l-flus kien harighom missieru u kien hallsu lura (*fol.* 171 - 172), u zied illi parti mill-flus rikjesti ghat-twaqqigh tal-proprjeta` ezistenti u l-izvilupp kienet hargithom il-kumpanija tal-partijiet, f'ammont ta' cirka Lm40,000 jew Lm50,000 (*fol.* 174 – 175). Illi pero` ftit iktar tard jghid illi l-bini u l-arredament tal-appartamenti kien gie jiswa Lm21,000 li kien issellef minghand missieru u mbaghad hallsu seba' tariffi ohra ta' imghax (*fol.* 176);

ii. Punt iehor illi l-appellat gie kontradett fuqu kien fir-rigward tal-kirjiet imhallsa ghall-appartamenti. Ghalkemm l-appellat jghid illi dawn il-kirjiet kien idahhalhom hu (*fol.* 180) jirrizulta mid-dokumenti prezentati mill-appellanti illi dawn il-kirjiet kienu jitnizzlu bhala introjtu tal-ahwa;

iii. Barra minn hekk, ghalkemm inizjalment qal illi l-ammont misluf minghand missieru kien hallsu kollu, inkluz l-imghax ferm qabel ma mietet ohtu Pauline (*fol.* 178), aktar tard meta kkonfrontat bil-kontijiet li jindikaw id-dhul tal-kirjiet mill-appartamenti in kwistjoni biddel il-verzjoni u qal illi dawn kienu parti mill-imghax li kien fadallu jhallas (*fol.* 184 - 186), minkejja li dawn il-hlasijiet kienu sar wara l-mewt tal-imsemmija Pauline Formosa;

iv. Illi inoltre, kif diga` gie konstatat aktar ‘il fuq, ghalkemm meta kien gie mistoqsi rigward l-iskrittura tal-5 ta’ Gunju 1992 l-appellat xehed illi l-iskop ta’ din l-iskrittura kienet sabiex il-partijiet jiffrankaw it-taxxa, wara kien ta verzjoni ohra u qal illi l-iskop ta’ din l-iskrittura kien sabiex jghin lill-kumpanija peress illi kienet ghaddejja minn zmien difficli, liema verzjoni hija wkoll kontradetta mill-fatt illi l-kumpanija m’hijiex parti minn din l-iskrittura.

46. Illi finalment, u fir-rigward tar-referenza li saret mill-appellat ghax-xhieda ta’ Saviour Formosa fis-seduta ta’ Frar 2005 fis-sens illi hu m’ghandu l-ebda pretensjoni fir-rigward tal-appartament terran li huwa r-residenza tal-appellat, u li l-pretensjoni tieghu hija biss fir-rigward tal-appartament sovrastanti, il-Qorti tirrileva illi din ix-xhieda bl-ebda mod ma tissostanzja t-tezi tal-appellat. Il-pretensjoni suggettiva ta’ dan ix-xhud ma tbiddel xejn mir-realta` legali li sehhet dakinhar li kien gie iffirmat il-kuntratt, ikkonsidrat partikolarment illi m’huwiex qieghed jigi allegat li l-appellat kien qieghed jidher bhala mandatarju prestanome ta’ dan ix-xhud, izda bhala mandatarju prestanome ta’ missierhom.

47. Illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet kollha maghmula hawn fuq, il-Qorti tqis illi l-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti illi l-appellanti naqsu milli jipprovaw l-ezistenza tal-mandat prestanome hija zbaljata, u jidher li din

il-konkluzjoni giet milhuqa biss minhabba nuqqas ta’ ezami akkurat tal-provi kollha migjuba. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, mill-provi jirrizulta ampjament illi fuq il-kuntratt tat-28 ta’ Dicembru 1963 l-appellat kien qieghed jidher bhala l-mandatarju prestanome ta’ missierhom Francis Formosa, fl-interess tal-istess Francis Formosa u martu Angela Formosa, u li ghalhekk it-talbiet attrici jimmeritaw li jigu akkolti.

Decide

Ghal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell tat-12 ta’ Dicembru 2014 billi tilqa’ l-appell tal-appellanti u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta’ Jannar 2011 u konsegwentement tichad l-eccezzjoni preliminari ulterjuri tal-appellat, u tirrevoka s-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta’ Novembru 2014 billi minflok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-appellat u tilqa’ t-talbiet kollha attrici u ghaldaqstant:

i. Tiddikjara li ghalkemm fuq l-att tan-Nutar Joseph Raymond Grech datat it-28 ta’ Dicembru, 1963, li permezz tieghu giet akkwistata b’enfitewsi temporanja ghal mitejn (200) sena id-dar bin-numru 9, Triq Ghar il-Lembi, tas-Sliema, fejn il-konvenut Lawrence Formosa kien deher f’ismu proprju u akkwista l-imsemmi immobbli bhala mandatarju “prestanome” ghan-nom u

fl-interess ta' missier il-kontendenti u cioè, Francis Formosa u martu Angela Formosa;

ii. Tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji komuni tal-proprjeta` mibnija fejn qabel kien hemm l-imsemmi fond numru 9 fit-triq indikata fil-paragrafu precedenti u bl-appartamenti sovrastanti ghac-cens anwu u temporanju ta' mija u sitta u ghoxrin Lira Maltin, (LM126.00), ghall-perjodu ta' mitejn (200) sena dekorribbli mit-28 ta' Dicembru, 1963, f'ishma indaqs bejniethom;

iii. Tordna lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv biex jassenja u jitrasferixxi kwart (1/4) indiviz tal-imsemmija proprjetà lil kull wiehed u wahda mill-atturi;

iv. Tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis biex jircievi u jippubblika l-att opportun entro tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza u lill-avukat Noel Bartolo bhala kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Tordna li l-ispejjez kollha, inkluz dawk relattivi ghas-sentenza tal-20 ta' Jannar 2011 u tal-25 ta' Novembru 2014, jithallsu kollha mill-appellat.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Robert G Mangion Imhallef

Deputat Registratur
gr