QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 34

Rikors numru 589/2015/2 MH

Martin Grima u martu Marthese Grima għal kull interess li jista' jkollha

v.

Victor Micallef, Carmela sive Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Rose Gialanze, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony Micallef u Emanuela sive Lily Magro f'isimha proprio u fil-kapaċità tagħha ta' mandatarja tal-assenti Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef għan-nom u in rappreżentanza tal-istess, hekk kif debitament awtorizzata bis-saħħa ta' prokura ġenerali datata 16 ta' Ġunju, 2005 u b'ordni tal-Qorti tal-15 ta' Jannar, 2019, stante l-mewt ta' Joseph Micallef l-atti ġew trasfużi f'isem Emanuela sive Lily Magro bħala mandatarja tal-eredi tiegħu Susana Micallef

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat minn Martin u Marthese konjuġi Grima fis-16 ta' Ġunju, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

"1. Illi permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Ġunju 2015 (anness Dok. 'MG1') iffirmata bejn l-esponenti Martin Grima u l-konvenuti, l-istess konvenuti obbligaw ruħhom li jiffirmaw konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tal-istess konvenuti a favur tal-esponenti Martin Grima tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati;

2. Illi l-esponenti Marthese Grima għandha interess fil-mertu ta' din il-kawża in kwantu komparteċipi flimkien ma' żewġha Martin Grima fil-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejniethom;

3. Illi l-esponenti Martin Grima ħallas depożitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000) a favur tal-konvenuti, u dan kif jirriżulta mill-istess skrittura;

4.Illi l-istess konvenju kellu jsir bejn il-15 ta' Ġunju 2015 u s-16 ta' Ġunju 2015;

5.Illi minkejja l-obbigu minnhom assunt, il-konvenuti naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-imsemmi konvenju;

6.Illi għalhekk l-esponenti kienu kostretti jipproċedu ulterjorment b'din il-kawża.

Għidu għalhekk il-konvenuti għalfejn m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati, ai termini tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015 (anness Dok. 'MG1'), li jersqu għall-iffirmar ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom a favur tar-rikorrenti tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura datata 4 ta' Ġunju 2015;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-iffirmar ta' konvenju, ossia wegħda ta' bejgħ u xiri, relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom a favur tar-rikorrenti tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' ħames mija u tnax-il elf erba' mija tnejn u sittin euro (€512,462) taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura datata 4 ta' Ġunju 2015, billi tistabbilixxi data ħin u lok għal dan il-għan filwaqt li tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirrediġi u jirreġistra l-istess konvenju ai termini tal-liġi u eventwalment jippubblika l-att

notarili opportun in eżekuzzjoni tal-istess konvenju, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru fuq il-preċitat konvenju għall-eventwali kontumaċi.

Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti li huma inġunti minn issa stess għas-subizzjoni tagħhom."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Victor Micallef u Mary Rose Gialanze, ppreżentata minnhom fit-13 ta' Lulju, 2015, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi preliminarjament, il-ftehim li ġie iffirmat fl-4 ta' Ġunju, 2015, liema ftehim jinsab anness mar-rikors ġuramentat u huwa immarkat bħala Dok. MG1, huwa null u mingħar ebda effett stante li ma ġiex iffirmat mis-sidien kollha tal-fond in kwistjoni u dan kif ser jiġi spjegat aħjar waqt it-trattazzjoni tal-każ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u in linea preliminari wkoll, l-istess ftehim huwa karenti f'wieħed mill-elementi essenzjali u fundamentali sabiex jissussisti kuntratt, ossia l-oġġett. Dan qed jiġi eċċepit stante li fl-istess ftehim ma ġiex ippreċiżat jekk il-proprjeta' hix ser tinbiegħ fl-intier tagħha jew parzjalment;

3. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit u in linea preliminari wkoll, it-talbiet attriċi kif impostati huma improponibbli stante li filwaqt l-atturi qed jitolbu li jiġi ffirmat konvenju a bażi tal-kundizzjonijiet kontenuti fl-iskrittura imsemmija, f'din l-skrittura ma ġew stipulati ebda kundizzjonijiet u għalhekk l-atturi ma jistgħux jobbligaw lill-eċċipjenti jersqu għall-konvenju ta' bejgħ f'din l-inċertezza u konsegwenti karenza anke ta' kunsens sħiħ;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt stante li l-atturi qed jitolbu l-enforzabilita' ta' wiegħda mhux rikonoxxuta u wisq anqas permessa mil-Liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, dato ma non concesso li tali wiegħda tiġi kkunsidrata bħala wiegħda ta' bejgħ fiha nnifisha, din ma segwietx il-formalitajiet rikjesti f'tali kuntest u għaldaqstant m'hijiex valida u enforzabbli;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti ma ingħataw ebda depożitu u anqas ma ingħataw sehemhom miċ-ċekk ta' għaxart elef Ewro (€10,000) li ingħata dakinhar li ġiet iffirmata l-istess skrittura,

stante li ċ-ċekk mhux qiegħed għandhom u sa fejn jafu huma qatt ma ġie imsarraf;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża."

3. Rat ir-risposta ġuramentata ta' Carmela *sive* Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Grace Micallef, Anthony *sive* Tony Micallef u Emanuela *sive* Lily Magro, datata wkoll 13 ta' Lulju, 2015, li permezz tagħha eċċepew:

"Illi d-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda u bl-ispejjeż kontra tagħhom u dana għar-raġunijiet li ġejjin:

1. Preliminarjament illi l-iskrittura tal-4 Ġunju 2015 ***dokument KG1*** *hija nulla u mingħajr effetti legali stante illi ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond meritu tal-kawża kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

2. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u in via preliminari wkoll il-ftehim ***dokument KG1*** *il-kunsens tal-konvenuti kien ivvizjat kemm bi żball kif ukoll minħabba li ġie prattikat kontra l-eċċipjenti b'qerq meta l-atturi kienu talbu lill-eċċipjenti biex bejniethom jibdew negozjati dwar il-possibli bejgħ lilhom tal-fond de quo u minflok l-atturi ħadu magħhom persuna biex dan jagħmilha ta' xhud fuq l-iskrittura imsemmija iżjed il-fuq liema skrittura qatt ma kienet intiża li ssir billi l-ftehim kien biss li wara li l-partijiet jitkellmu bejniethom kienu wara jikkunsidraw kellux issir jew le konvenju quddiem nutar u minflok ma ġara hekk l-atturi għamlu pressjoni illegali abbużiva fuq l-eccipjenti biex dak il-ħin stess issir l-iskrittura u dana meta kienu jafu illi uħud mis-sidien la kienu Malta u lanqas ma kienu taw l-awtorizzazzjoni tagħhom li ssir il-kitba li saret, kollox kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

3. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet u in via preliminari wkoll il-maġġor parti tal-ambjenti li jifformaw parti mill-fond de quo kienu u għadhom mikrija lill-esponenti kirja antika u għal din ir-raguni wkoll sabiex anke jekk, għall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tgħaddi biex tilqa' talbiet attriċi il-fond in kwistjoni ma jista' qatt jinbiegħ libru u frank iżda kif soġġett għall-imsemmija kirjiet, kollox kif jiġi spjegat dettaljatament waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

4. Mingħajr preġudizzju għall-ewwel tlett eċċezzjonijiet u in via preliminari wkoll il-prokura mhemuza mal-iskrittura privata mertu ta' dawn il-proċeduri tindika b'mod ċar illi l-esponenti Joseph, John u Francis aħwa Micallef u residenti barra minn Malta kienu taw prokura lil oħthom ir-rikorrenti l-ohra Lilly Magro limitatament biex din tagħmel id-denunzja ossia d-dikjarazzjoni causa mortis in kwantu sehem missierhom fil-fond in kwistjoni u ċioe' n-nofs indiviż appartenenti għal sehemu mill-kommunjoni tal-akkwisti eżistenti bejnu u bejn martu, omm l-intimati u li wkoll ġiet nieqsa qabel l-iffirmar tal-iskrittura de quo sabiex fuq in-nofs indiviż l-ieħor tal-fond appartenenti għall-mejta omm l-esponenti Paula Micallef li mietet cirka xahar qabel id-data ta' din l-iskrittura ma teżisti l-ebda prokura mogħtija minn Joseph, John u Francis Micallef lil oħtom Lilly Magro la waħda limitata u inqas u inqas ġenerali li permezz tagħha dawn kienu awtorizzaw il-bejgħ ta' sehem ommhom fil-fond in kwistjoni. Għal din ir-raġuni wkoll l-iskrittura bl-ebda mod ma torbot lil Joseph, John u Francis Micallef.

5. Illi in oltre s-sidien tal-fond in kwistjoni u ċioe l-konvenuti kienu diġa ftehmu snin qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura ***dokument KG1*** *illi qabel ma l-fond seta' jinbiegħ lil terzi barranin, kellu dan l-ewwel jiġi offert lil koproprjetarju jew lill-membri tal-familja tagħhom u kien biss minħabba l-qerq perpetrat mill-atturi kif ingħad iżjed il'fuq illi dan xorta waħda uħud mill-koproprjetarji li ffirmaw l-iskrittura bil-kumplament tal-koprorpjetarji li huma assenti minn Malta u li qatt ma taw il-kunsens tagħhom biex isir dak li sar mhumiex marbutin ma' l-allegat obligazzjoni li l-atturi qed jippretendu li teżisti.*

6. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija wiegħda li sid jagħti li ser iwiegħed li jbiegħ u ċioe' wiegħda ta' wiegħda m'hi bl-ebda mod enforzabbli skond il-Liġi u dana skond skorta ta' sentenzi li taw il-Qrati tagħna kif ukoll Qrati barranin li bħalna l-Liġi tagħhom ibbażata fuq id-dritt Ruman u l-Code Napolean. Illi anke jekk għall-grazzja tal-argument l-iskrittura privata in kwistjoni kellha tiġi konsiderata mhux bhala wiegħda li l-kontendenti kellhom jidħlu f'konvenju u allura wiegħda ta' wiegħda ta' bejgħ iżda li attwalment dik l-iskrittura kienet u kellha il-validita' legali ta' konvenju, l-fatt li dik l-iskrittura qatt ma ġiet irreġistrata kif kellha ad validitatem fi żmien 21 ġurnata minn meta ġiet redatta ġġib in-nullita' tal-istess u ta' kull obbligazzjoni fiha apparentament assunta mill-esponenti jew min minnhom.

7. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imsemmija m'hu minnu xejn kif allegaw l-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom li tħallas depożitu akkont tal-prezz meta ġiet iffirmata l-iskrittura msemmija billi kull ma ġara kien li tħalla ma' dawk mill-intimati li kienu Malta ċekk ta' €10,000 liema ċekk pero' qatt ma ġie msarraf. Mhux hekk biss iżda ftit ġranet biss wara li ġiet iffirmata l-iskrittura in kwistjoni l-intimati jew min minnhom kienu marru biex jirritornaw iċ-ċekk lill-atturi fejn ġie lilhom spjegat ir-raġuni għaliex l-iskrittura ma

kellha l-ebda forza legali pero' l-atturi rrifjutaw li dan iċ-ċekk jeħduh lura.

Salv kull eċċezzjoni ulterjuri."

4. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Novembru, 2020, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti Angela Gili, Mary Grace Micallef, Anthony *sive* Tony Micallef u Emanuela *sive* Lily Magro, u ddikjarat l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, nulla u mingħajr effett legali peress li ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond mertu tal-kawża; kwindi ċaħdet it-talbiet attriċi, b'dan illi l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-atturi.

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "L-atturi ntavolaw il-kawża odjerna sabiex jitolbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jaddivjenu għall-iffirmar ta' konvenju fir-rigward ta' bejgħ tal-fond bl-isem "ValPaul House" fi Triq il-Ġdida fi Triq San Ġorġ San Pawl il-Baħar għall-prezz ta' €512,462. Dan a bażi ta' dak maqbul fi skrittura privata datata 4 ta' Ġunju 2015.
>
> Il-konvenuti jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> Mill-atti jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie mibni mill-ġenituri tal-konvenuti waqt iż-żwieġ u għalhekk l-istess ġenituri kien proprjetarji ta' nofs sehem indiviż kull wieħed.
>
> Missier il-konvenuti miet fid-19 ta' Jannar 2005 filwaqt li omm il-konvenuti mietet fis-7 ta' Mejju 2015. Bit-testment tagħhom *unica charta* tad-19 ta' Settembru 2000 huma kienu ħallew lil xulxin l-użufrutt ta' ġidhom u nnominaw u istitwew eredi universali lill-ħdax -il uliedhom komuni Emanuela sive Lily Magro, Carmela sive Carmen Saliba, Josephine Micallef, Mary Grace Micallef, Anthony Micallef, Angela Gili, Mary Rose Gialanze, Victor Micallef, Joseph Micallef, John

Micallef u Francis Micallef f'ishma ndaqs bejniethom[1]. Dawn l-ulied huma kollha konvenuti fil-kawża għajr dawk li sussegwentement ġiet ċeduta l-kawża fil-konfront tagħhom mill-atturi.

L-aħwa John, Joseph u Francis Micallef jgħixu l-Awstralja filwaqt li t-tmien aħwa l-oħra jgħixu Malta. Joseph Micallef miet fil-mori tal-kawża.

Jirriżulta li fl-4 ta' Ġunju 2015 saret l-iskrittura[2] bejn l-partijiet fil-kawza, jew wħud minnhom, li fuqha hija ppernjata l-azzjoni attriċi.

Din l-iskrittura tgħid hekk -

> *"The parties undersigned are agreeing to sell "ValPaul House"N/S in St George's Street, St. Paul's bay for the price of €512,462 (five hundred twelve thousand four hundred & sicty two Euro) (Lm220,000 Malta Lira) to Martin Grima ID795257 (the site is 12 metres by 30 metres approx.)*
>
> *The parties are agreeing to sign a promise of sale, on the dates between the 15& 16 of June.*[3]
>
> *A deposit of €10,000 (ten thousand euro) is being paid & it is a part of the price stated above. The deposit is being made out to Emanuela k/Lily Magro by cheque 782 Drawn on HSBC St. Paul's Branch."*

Dwar ir-retroxena li wasslet għall-iffirmar ta' din l-iskrittura jirriżulta li circa xahar u nofs qabel, l-attur kien avviċina lil waħda mill-konvenuti, Angele u esprima magħha l-interess li jixtri l-proprjeta' in kwistjoni jekk huma jiddeċiedu li jbigħuha. Offra prezz iżda ma ġiex aċċettat mill-konvenuti peress li f'dik l-epoka huma kienu qegħdin jinnegozjaw ma' terzi dwar l-istess proprjeta'. Huwa pero' baqa' jippersisti u offra anke ċifra aktar għolja għall-istess proprjeta'.

Sadanittant ġiet nieqsa omm il-konvenuti u ftit ġimgħat wara mewtha, ċioe' fl-4 ta' Ġunju 2015 iltaqgħu l-aħwa kollha residenti f'Malta għand waħda mill-aħwa Manwela Magro sabiex jiddiskutu dwar aspetti marbuta mal-wirt, denunzja u materji anċillari. Waqt dik il-laqgħa saru xi telefonati bejn l-attur u uħud mill-konvenuti fejn l-attur talab li jmur ikellimhom dwar il-bejgħ peress li kienu kollha preżenti. Għamlu circa siegħa jew siegħa u nofs jiddiskutu dwar il-bejgħ fejn qablu fuq il-prezz ta' €512, 462. Ftehmu li jersqu għall-konvenju pero' peress li l-attur ried isiefer l-għada, saret l-iskrittura in eżami bil-għan li bis-saħħa tagħha meta jirritorna mis-safar xi għaxar t'ijiem wara huma kellhom

---

[1] Fol 302
[2] Fol 5
[3] Enfasi ta' din il-Qorti.

imorru għand in-nutar bejn il-15 u s-16 ta' Ġunju u jiffirmaw il-konvenju. L-iskrittura ġiet abbozzata minn ċertu Jeffrey Attard, ħabib u sieħeb fin-negozju ta' l-attur li mar miegħu għand il-konvenuti.

Minn naħa tal-konvenuti ffirmaw l-aħwa kollha residenti f'Malta u ċioe' Victor Micallef, Carmen Saliba, Angele Gili, Josephine Micallef, Mary Rose Gialanze, Emanuela sive Lily Magro, Mary Grace Micallef, Anthony Micallef. Tniżżel ukoll isem it-tliet aħwa residenti l-Awstralja Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef fejn ġie ndikat li fir-rigward tagħhom kien hemm prokura magħmulha minnhom lil oħthom Emanuela sive Lily Magro. Tali prokura ġiet annessa mal-iskrittura u ġġib id-data tas-16 ta' Ġunju 2005[4].

Mal-iffirmar ta' l-iskrittura l-attur għadda ċ-ċekk għas-somma ta' €10,000 kif stipulat fl-istess skrittura indirizzat lill-konvenuta Emanuela sive Lily Magro.

Huwa paċifiku li dan iċ-ċekk baqa' qatt ma ssarraf mill-konvenuti. Fil-mori tal-kawża, fis-27 ta' Ġunju 2016 l-attur iddepożita tali somma taħt l-awtorita' tal-Qorti[5].

Mar-ritorn tal-attur mis-safar huwa ġie nfurmat li l-konvenuti ma kinux ser jersqu għall-iffirmar tal-konvenju u skont istess attur huma ma tawhx raġuni għal din il-bidla fil-pożizzjoni ħlief li wieħed mill-konvenuti kien interessa ruħu li jakkwista l-proprjeta' in kwistjoni wara l-firma tal-iskrittura mertu tal-proċeduri odjerni.

L-attur għalhekk ipproċeda għall-intavolar tal-kawża odjerna sabiex tiġi enforzata l-eżekuzzjoni tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015.

Jirriżulta wkoll mill-provi li l-attur tramite n-nutar tiegħu pprova jirreġistra l-iskrittura msemmija pero' l-*Inland Revenue* rrifjutaw li jirreġistrawha peress li ma kinitx konvenju għal finijiet u effetti kollha tal-liġi[6].

Ikkunsidrat:

Il-pretensjonijiet attriċi huma mibnija fuq l-allegati effetti u rabta legali tal-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015.

In vista' tal-fatt li l-konvenuti rimanenti fil-kawża issollevaw eċċezzjoni li tolqot proprju l-validita' ta' din l-iskrittura, l-Qorti logikament sejra l-ewwel titratta din l-eċċezzjoni.

Fl-**ewwel eċċezzjoni preliminari** tagħhom infatti l-konvenuti Angela Gili, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony Micallef u Emanuela sive Lily Magro jeċċepixxu li l-iskrittura tal-4 Ġunju 2015 hija nulla u

[4] Fol 7 et seq
[5] Fol 65
[6] Fol 56 et seq

mingħajr effetti legali stante illi ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond meritu tal-kawża.

A skans ta' kull ekwivoku, waqt is-seduta tal-15 ta' Jannar 2016[7] ġie ċċarat għan-nom tal-konvenuti li meta qed jgħidu li l-iskrittura in kwistjoni ma ġietx iffirmata mis-sidien kollha tal-fond in kwistjoni huma qegħdin jirreferu għal dawk is-sidien li fuq l-iskrittura ġew allegatament rappreżentati in forza tal-prokura annessa mal-iskrittura. Ir-referenza hija għalhekk għal Joseph Micallef (illum mejjet), John Micallef u Francis Micallef.

Jiġi sottolineat *in primis* li mid-diċitura tal-iskrittura in kwistjoni r-referenza kienet għall-bejgħ tal-fond kollu mill-komproprjetarji kollha u mhux għal xi ishma indiviżi tal-komproprjetarji jew min minnhom mill-fond imsemmi. Għalhekk l-interpretazzjoni mogħtija f'dan ir-rigward mill-attur hija għal kollox żbaljata. Fil-fatt il-wegħda tal-wegħda kienet intiża għal fond kollu fl-intier tiegħu u kien fuq hekk li ġie maqbul il-korrispettiv.

Ferm il-premess il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija ġustifikata.

Kif irriżulta mill-provi, l-prokura tas-16 ta' Ġunju 2005 u li a bażi tagħha l-konvenuta Emanuela sive Lily Magro ffirmat għan-nom ta' ħutha residenti fl-Awstralja Joseph, Francis u John kienet waħda limitata kif hemm dikjarat fl-istess prokura –

> *"This power of attorney is being granted by us and is being limited to all our share of inheritance of our late father Valentino Micallef who died on the 19th January 2005. She is empowered to appear on our behalf on the deed of Declaration Causa Mortis relative to the inheritance of our late father. She is empowered to make use of all the powers contained in this document in connection with our share of our father's inheritance.*
>
> *Moreover she is also authorised to appear on a deed of Revaluation in connection with the property inherited by us from Joseph Grima who died on the third of October 1994 ID Card No 378608M."*

Kwindi l-prokura in kwistjoni kienet tawtorizza lil Emanuela sive Lily Magro sabiex **u biss** tirrapreżenta lill-ħutha residenti fl-Awstralja

[7] Fol 32

safejn jirrigwarda l-*causa mortis* ta' missierhom u dak kollu konness mas-sehem tagħhom mill-wirt ta' missierhom.

Huwa paċifiku kif ingħad fis-suespost li meta saret dik il-prokura omm il-konvenuti kienet għadha ħajja u li din mietet ftit ġimgħat qabel l-iffirmar ta' l-iskrittura privata tal-4 ta' Ġunju 2015. Mill-provi ntwera li dakinhar tal-iffirmar ta' dik l-iskrittura ma kien hemm ebda prokura da parti tal-konvenuti msefrin li kienet tawtorizza l-iffirmar tal-ftehim għan-nom tagħhom safejn jolqot is-sehem indiviż mill-proprjeta' t'ommhom.

Dawn it-tlett aħwa stess fl-istqarrija tagħhom quddiem il-Konsulat Ġenerali ta' Malta fl-Awstralja[8] insistew li huma qatt ma kienu ġew konsultati la minn Emanuela sive Lily Magro u lanqas minn ħuthom l-oħra dwar xi ftehim ta' bejgħ tal-fond lill-attur. Huma saru jafu bl-iskrittura wara li Emanuela kienet iffirmat f'isimhom meta din ċemplitilhom ftit ġranet wara l-iffirmar biex tavżahom.

F'dan l-istadju l-Qorti tinnota li l-attur ivverbalizza oġġezzjoni għall-affidavit ta' dawn il-konvenuti wara li Joseph Micallef kien miet[9]. Filwaqt li l-Qorti diġa' kienet esprimiet ruħha fir-rigward[10], iżżid ulterjorment li dak li ngħad minn dawk ix-xhieda għall-fini ta' l-eċċezzjoni odjerna mhux xejn ħlief konferma ta' dak li xehdet bil-ġurament Emanuela sive Lily Magro. Hija stess ammettiet fix-xhieda tagħha[11] li meta ġew biex jiffirmaw l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 hija kienet sempliċiment marret tfittex l-unika prokura li kellha f'idejha dak iż-żmien u ċioe' dik tas-16 ta' Ġunju 2005 u wżaw lilha. Kien biss xi tlieta jew erbat ijiem wara li hi ċemplet lil ħutha tal-Awstralja u qaltilhom bl-iffirmar tal-iskrittura u fi kliemha dawn ħadu għalihom għax huma ma kinux avżati qabel.

Kif jipprovdi l-artikolu 1864 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta –

> *"Il-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mill-limiti tal-mandat."*

B'hekk din l-eċċezzjoni preliminari hija ġustifikata għax mill-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 hemm nieqsa l-firem tal-komproprjetarji konvenuti Joseph, John u Francis Micallef (jew għallinqas il-firma ta' mandatarju għan-nom tagħhom) fir-rigward tan-nofs indiviż tal-fond appartenenti lill-omm il-konvenuti li kienet ġiet nieqsa ftit ġimgħat biss qabel l-

[8] Fol 172 et seq
[9] Fol 256, 269 u 270
[10] Fol 269
[11] Fol 87 et seq

> iffirmar tal-iskrittura. U l-firma tal-komproprjetarji hija waħda mill-elementi essenzjali għall-validita' ta' l-iskrittura.
>
> Fiċ-ċirkustanzi il-wegħda li tiġi ffirmata wegħda ta' bejgħ tal-fond **fl-intier tiegħu** ma setgħet qatt isseħħ kif prospettat fl-iskrittura tal-4 ta' Ġunju 2015 u kwindi hija nulla u m'għandha ebda effett legali.
>
> Għaldaqstant it-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu."

6. Rat ir-rikors tal-appell ta' Martin u Marthese konjuġi Grima, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet attriċi, jew kemm-il darba kellha tqis li m'għandux jiġi ppreġudikat il-benfiċċju tad-*doppio esame,* tirrimetti l-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, sabiex it-talbiet attriċi u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti jiġu deċiżi skont il-liġi, bl-ispejjeż a karigu tal-appellati.

7. Rat ir-risposta tal-appell ta' Angela Gili, Mary Grace Micallef, Anthony *sive* Tony Micallef u Emanuela *sive* Lily Magro f'isimha proprju u għan-nom u in rappreżentanza ta' Francis Micallef, John Micallef u ta' Susanna Micallef, li permezz tagħha wieġbu li l-appell odjern għandu jiġi miċħud u d-deċiżjoni appellata kkonfermata, l-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanti.

8. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet, waqt is-seduta tal-31 ta' Jannar, 2023, meta l-kawża baqgħet differita għas-sentenza.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

10. Illi permezz tal-azzjoni attriċi l-atturi qegħdin jitolbu l-eżekuzzjoni ta' skrittura privata datata l-4 ta' Ġunju, 2015, bejn il-kontendenti fil-kawża, sabiex il-konvenuti jersqu għall-iffirmar ta' konvenju relattiv għat-trasferiment da parti tagħhom favur l-atturi, tal-fond "ValPaul House" fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, versu l-prezz ta' €512,462 taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess skrittura; kwindi talbu lill-Qorti li tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-iffirmar tal-konvenju relattiv, billi tistabbilixxi data, ħin u lok għal dan il-għan, filwaqt li tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirreġistra l-istess konvenju ghall-finijiet tal-liġi u eventwalment jippublika l-att notarili opportun in eżekuzzjoni tal-istess konvenju, kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru fuq l-imsemmi konvenju għall-eventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

11. Peress li fil-mori tal-kawża, l-konvenuti Victor Micallef u Mary Rose Gialanze resqu fuq kuntratt ta' bejgħ mal-atturi, flimkien mal-konvenuti

Carmela Saliba u Josephine Micallef (ara fol. 298) u l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront ta' dawn il-konvenuti, m'hemmx ħtieġa li wieħed jgħarbel l-eċċezzjonijiet imressqa mill-istess Victor Micallef u Mary Rose Gialanze.

12. Mentri l-bqija tal-konvenuti ressqu numru ta' eċċezzjonijiet, fosthom li (i) l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, hija nulla u mingħajr effett legali peress li ġiet iffirmata minn uħud mis-sidien tal-fond mertu tal-kawża; (ii) il-kunsens tal-konvenuti fuq il-ftehim kien ivvizzjat kemm bi żball, kif ukoll minħabba li ġie prattikat b'qerq kontra l-konvenuti; u l-atturi għamlu pressjoni llegali u abbużiva fuq l-eċċipjenti biex l-iskrittura ssir dak il-ħin stess, meta huma lanqas kienu taw l-awtorizzazzjoni tagħhom li ssir il-kitba li saret; (iii) il-parti kbira tal-ambjenti li jifformaw parti mill-fond in kwistjoni kienu u għadhom mikrija permezz ta' kirja antika; (iv) il-prokura annessa minn Joseph, John u Francis aħwa Micallef, residenti barra minn Malta, li bis-saħħa tagħha kienu taw prokura lil oħthom Lily Magro limitatament sabiex tagħmel id-denunzja jew dikjarazzjoni *causa mortis* in kwantu sehem missierhom ta' nofs indiviż appartenenti lilu tal-fond in kwistjoni u ma teżisti l-ebda prokura għan-nofs indiviż l-ieħor li kien jappartjeni lil omm il-konvenuti u għalhekk l-iskrittura ma torbotx lil Joseph, John u Francis Micallef, bl-ebda mod; (v) il-konvenuti, bħala sidien il-fond in kwistjoni, kienu ilhom li ftiehmu li qabel dak il-fond seta' jinbiegħ lil terzi barranin, l-ewwel kellu jiġi offrut lill-komproprjetarji jew lill-

membri tal-familja tagħhom u kien biss minħabba l-qerq perpetrat mill-atturi li wħud mill-komproprjetarji li ffirmaw l-iskrittura, mentri l-kumplament tal-komproprjetarji li huma assenti minn Malta, qatt ma taw il-kunsens tagħhom u għalhekk mhumiex marbutin bl-allegata allegazzjoni li teżisti; (vi) wegħda ta' bejgħ mhix enforzabbli skont il-liġi u dan skont sentenzi tal-Qrati tagħna, kif ukoll ta' Qrati barranin u jekk wieħed kellu jikkonsidra l-istess skrittura bħala wegħda ta' bejgħ, il-fatt li dik l-iskrittura qatt ma ġiet reġistrata kif kellu jsir *ad validatem,* fi żmien 21 ġurnata minn meta ġiet redatta, ġġib nullità tal-istess; u (vii) mhu minnu xejn li tħallas depożitu akkont tal-prezz, meta ġiet iffirmata l-imsemmija skrittura, billi kulma ġara huwa li l-attur ħalla ċekk ta' €10,000 ma' dawk il-konvenuti li kienu Malta, liema ċekk, però qatt ma ssarraf u għalkemm sar tentattiv sabiex l-imsemmi ċekk jiġi ritornat lill-atturi, dan ġie rifjutat.

13. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet attriċi, wara li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' wħud mill-konvenuti li għadhom fil-kawża, u ddikjarat li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, hija nulla u mingħajr effett legali, *stante* li ġiet iffirmata biss minn uħud mis-sidien tal-fond mertu tal-kawża.

14. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk ressqu l-appell taħt eżami li jissejjes fuq żewġ aggravji prinċipali:

(I) L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, kienet nulla minħabba n-nuqqas tal-firem ta' wħud mill-partijiet;

(II) Fi kwalsiasi każ, l-iskrittura hija valida fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, nkluża l-istess Emanuela *sive* Lily Magro, li ffirmaw l-iskrittura f'isimhom *proprio* u kienet vinkolanti fil-konfront tat-tliet konvenuti assenti John, Francis u Joseph aħwa Micallef sal-limiti tal-prokura minnhom mogħtija lil Emanuela *sive* Lily Magro.

15. Min-naħa l-oħra, l-konvenuti appellati jwieġbu li mentri l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti mhuwa xejn għajr tentattiv sabiex jerġa' jinfetaħ il-mertu tal-kawża li ġjà ġie debitament trattat; jisħqu li ladarba l-prokura mogħtija mill-aħwa Joseph, John u Francis Micallef, favur oħthom Emanuela *sive* Lily Magro, kienet limitata sabiex issir id-denunzja fir-rigward ta' sehem missierhom fil-fond in kwistjoni u ma teżisti l-ebda prokura mogħtija minnhom fir-rigward s-sehem tal-omm fuq il-fond in kwistjoni, l-istess skrittura ma tistax torbot lil Joseph, John u Francis Micallef, li f'kull każ qatt ma riedu li jsir dan it-trasferiment. Ladarba din l-iskrittura ma tistax torbot lil dawn il-persuni, allura l-ebda konvenju ma jista' jsir għat-trasferiment ta' sehemhom, bil-konsegwenza li dan il-fond ma jistax jiġi trasferit, kif prospettat fl-istess skrittura. Mentri fir-rigward tat-tieni aggravju, l-konvenuti appellati jisħqu li mill-iskrittura ma jirriżultax

li l-partijiet kienu b'xi mod qablu li l-obbligazzjoni, li kieku kienet teżisti, setgħet tkun diviżibbli. Jikkontendu li l-fatt li obbligazzjoni tkun diviżibbli, ma jfissirx li f'dan il-każ kellha tkun diviżibbli, peress li l-iskrittura ma tgħid xejn u hija siekta fir-rigward, ma tistax tinstilet il-konklużjoni li hija bilfors eżegwibbli fuq il-bqija.

16. Għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-appellati jikkontendu li l-poter diskrezzjonali tal-ġudikant tal-Ewwel Qorti m'għandux jiġi disturbat minn din il-Qorti ħlief għal raġunijiet manifestament gravi, ingħad kemm-il darba li, r-regola hi li din il-Qorti ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti magħmul mill-Qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali, jew meta jintwera li dak l-apprezzament ikun wieħed irraġonevoli, jew jinsab kontradett mill-fatti riżultanti mill-proċess. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Agius v. Piju Theuma**). Madankollu, huwa minnu wkoll li "*l-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull*

apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti". (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Diċeembru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet **Dott. Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et**).

17. Applikati dawn il-prinċipji, sar eżami mill-ġdid tal-atti odjerni, sabiex l-aggravji tal-atturi appellanti jkunu jistgħu jiġu mwieżna fil-kuntest taċ-ċirkostanzi taħt eżami. Għalkemm fil-verità, din il-Qorti tqis l-għamla tal-aggravji aktar bħala ta' natura legali. Sa fejn fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi appellanti jikkontendu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, kienet nulla minħabba n-nuqqas tal-firem ta' wħud mill-partijiet, għandu jingħad mal-ewwel li, tabilħaqq l-atturi għandhom raġun. Dan peress li b'referenza għall-prokura magħmula minn Joseph, John u Francis, aħwa Micallef, favur oħthom Emanuela *sive* Lily Magro, jirriżulta li kienet awtorizzata:

> "*1. To administer our property movable and immovable in the most ample and unlimited manner. ...*
>
> *5. To effect any transfer (sale, barter or exchange, long-lease, datio in solitum etc) of mivable and immovable property belonging to me/us for such sale price or consideration and under such terms and conditions whixh my/our said attorney may deem proper as well as to do any and every procedure for the liberation of burthens and servitudes aggravating any immovable property belonging to me/us. ...*

> *14. This Power of Attorney is being granted by us and is being limited to all our share of the inheritance of our late father Valentino Micallef who died on the 19th February 2005. She is empowered to appear on our behalf on the deed of Declaration "Causa Mortis" relative to the inheritance of our late father.* ***She is empowered to make use of all the powers contained in this document in connection with our share of our father's inheritance.*** *..."* (enfasi ta' din il-Qorti - ara fol. 9 tal-proċess).

18. Filwaqt li l-Ewwel Qorti għarfet li l-konvenuta Emanuela *sive* Lily Magro kienet awtorizzata sabiex tirrappreżenta lil ħutha residenti fl-Awstralja, sa fejn jirrigwarda l-*causa mortis* ta' missierhom u dak kollu konness mas-sehem tagħhom mill-wirt ta' missierhom, inkluż li tbiegħ proprjetà mmobbli, sa fejn dan kien jitratta l-ishma tal-aħwa Joseph, John u Francis Micallef, li kienu ġejjin mill-wirt ta' Valentino Micallef, iżda osservat ukoll li l-istess Emanuela *sive* Lily Magro ma kellha l-ebda prokura li da parti tal-konvenuti msefrin, kienet tawtorizzaha li tiffirma fir-rigward tan-nofs indiviż tal-fond appartenenti lil ommhom (li fil-fatt kienet għadha ħajja meta saret l-istess prokura). Madankollu din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti, meta rriteniet li kellha tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari fis-sens li kien in-nuqqas tal-firem tal-komproprjetarji konvenuti Joseph, John u Francis Micallef fuq l-iskrittura privata tal-4 ta' Ġunju, 2015, fir-rigward tas-sehem tagħhom tan-nofs indiviż tal-fond appartenenti lil omm il-konvenuti, waħdu kellu jwassal għan-nullità tal-iskrittura.

19. Dan jingħad peress li, l-mandat, jew il-prokura, huwa regolat bl-Artikoli 1856 sa 1890 tal-Kodiċi Ċivili. Dan huwa kuntratt li bih persuna

tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha (Artikolu 1856(1) Kodiċi Ċivili), u jista' jkun speċjali, jekk jingħata għal ħaġa waħda jew għal xi ħwejjeġ determinati, biss; jew ġenerali, jekk jingħata għall-affarijiet kollha tal-mandat (Art. 1862 Kodiċi Ċivili). Assodat li l-prokura esebita fl-atti hija redatta f'termini wiesgħa bil-limitazzjoni tkun dik riżultanti minn paragrafu 14, il-konvenuta Magro kellha l-mandat li tidher għal ħutha assenti minn Malta, u li tiddisponi bl-aktar mod assolut fir-rigward tas-sehem tagħhom mill-wirt tal-missier u allura nkluż is-sehem tagħhom fuq in-nofs indiviż tal-missier fuq il-fond in kwistjoni, iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tas-sehem ta' ħutha l-assenti mill-wirt tal-omm. Għalkemm il-konvenuti assenti jikkontendu li huma qatt ma riedu li jsir dan it-trasferiment, il-kontenut tal-prokura kif ikkwotat qabel, jgħid mod ieħor, il-konvenuta Magro kellha d-dritt u l-awtorità li tiffirma l-iskrittura li fuqha hija msejsa l-kawża, bis-saħħa tal-mandat li kellha fir-rigward tas-sehem ta' ħutha msefrin provenjenti mill-wirt tal-missier. Dan ifisser li ma jistax jingħad li hemm nuqqas ta' firem fuq l-iskrittura li jirrendi l-iskrittura nulla, għall-anqas f'dak li jirrigwarda s-sehem li Valentino Micallef seta' kellu mill-fond mertu tal-imsemmija kitba.

20. Importanti huma l-prinċipji li jinstiltu mill-istitut tal-Mandat riflessi fil-provvedimenti tal-Artikoli 1864 u 1880 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li jipprovdu:

> *"1864. Il-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mil-limiti tal-mandat."*

filwaqt li l-Artikolu 1880 tal-Kodici Civili jgħid li:

> *"1880. (1) Il-mandant għandu jesegwixxi l-obbligazzjonijiet li l-mandatarju jkun ikkuntratta skont is-setgħat li huwa jkun tah.*
>
> *"(2) Hu mhux obbligat għal dak li l-mandatarju jkun għamel barra mil-limiti ta' dawk is-setgħat, ħlief jekk hu jkun irratifika espressament jew taċitament dak l-egħmil".*

L-Artikolu 1864, hawn qabel ikkwotat, bla dubju, jikkostitwixxi konferma tal-prinċipju ġenerali taħt l-obbligazzjonijiet li persuna għandha fl-eżekuzzjoni ta' kull obbligazzjoni, tuża d-diligenza tal-missier tajjeb tal-familja (Artikolu 1132, Kapitolu 16), jiġifieri b'mod fidil mal-inkarigu lilha mogħti. Hekk ukoll, il-mandatarju ma jistax ikollu skop li jkun differenti minn dak lilu mogħti fil-mandat, jew li ma jikkonformax ruħu għall-volontà espressa mill-mandant tiegħu, jew li jmur lil hinn minn dak l-inkarigu mogħti lilu. Fil-każ in eżami, l-aktar li jista' jingħad fil-konfront tal-mandatarja huwa li aġixxiet lil hinn mil-limiti tal-prokura mogħtija lilha, in kwantu ma setgħetx tiffirma għas-sehem ta' ħutha assenti, derivat mill-wirt tal-omm.

21. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta` Ottubru, 2014, fil-kawża fl-ismijiet **Carmela Spiteri v. Yolanda Maria Vella,** ngħad li:

> *"Il-mandatarju skond il-ligi irid jagixxi f`isem u fl-interess tal-mandant tieghu. Il-fatt li l-konvenuta agixxiet in virtu ta` prokura generali ma jezonerahiex milli tagixxi f`isem u fl-interess tal-mandant u ma tistax teccedi jew tabbuza l-limiti tal-mandat taghha ai termini tal-artikolu 1864 tal-Kap. 16..."*

Il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Caterina Schembri et v. Gaudenzja Cachia et,** deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 1975, fejn ġie osservat:

> "*Meta mandatarju jagixxi bhala tali, cioe' f'isem il-mandant, u fl-esekuzzjoni tal-mandat jeccedi l-poteri lilu konferiti, huwa ma jobbligax lill-mandat hlief jekk dan espressament jew tacitament jirratifika l-operat tal-mandatarju….Il-mandant f'dan il-kaz ma huwiex tenut jirrikonoxxi l-kuntratt bhala vinkolanti ghalih, ghaliex, kif jghid Tartufari, Della Rapprezentanza nella Conclusione dei Contratti, p. 377 para 326: 'Gli atti o i contratti che il rappresentante concluda fuori dei limiti delle sue facolta' sono di regola, quanto al rappresentato, giuridicamente nulli e inefficaci, siccome quelli in cui il difetto del piu' essenziale fra i presupposti della rappresentanza toglie per se stesso ed esclude la possibilita' di ogni vincolo o nesso giuridico fra lui ed i terzi'".*

22. Kwindi l-mandant m'huwiex obbligat għal dak li jagħmel il-mandatarju barra mil-limiti tas-setgħa li jkun ingħata mill-mandant, ħlief jekk ikun irratifika espressament jew taċitament dak l-għemil (Artikolu 1880). Fil-fatt kif jingħad ukoll fil-ktieb ta' **Torrente e Schlesinger** **("**Manuale di Diritto Privato"):

> *"Il negozio compiuto da chi ha agito come rappresentante senza averne il potere (difetto di potere) o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli (eccesso di potere) non produce alcun effetto nella sfera giuridica dell'interessato. Il negozio è perciò inefficace. Infatti esso non può dirsi nullo, perché la nullità opera in maniera definitiva, ed invece, secondo l'art.1399 c.c., l'interessato può ratificare, con effetti retroattivi, il negozio stipulato per lui dal c.d. falsus procurator; e nemmeno annullabile, perché prima della ratifica il negozio concluso senza rappresentanza o eccedendo dei poteri conferiti al rappresentante non produce effetti per l'interessato. Questi può, per altro, con una propria dichiarazione di volontà, approvare ciò che è stato fatto da altri senza che egli avesse attribuito il potere di rappresentarlo. Questa dichiarazione si chiama ratifica. La ratifica può essere espressa o tacita: essa deve rivestire le forme previste dalla legge per la conclusione del negozio."*

23. Min-naħa l-oħra, jista' jingħad li l-mandant jibqa' obbligat għal dak li l-mandatarju jkun wettaq fil-limiti ta' dawk is-setgħat. Dan fil-fehma ta' din il-Qorti, jfisser li l-iskrittura tal-4 ta' Ġunju, 2015, hija valida u vinkolanti fil-konfront tal-aħwa assenti minn Malta sal-limiti tal-prokura jew mandat mogħti minnhom, jiġifieri għal dak is-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal-missier, iżda mhux għal dak is-sehem tagħhom li ġej mill-wirt tal-omm. Dan ifisser li ma kienx hemm nuqqas tal-firem tal-aħwa Joseph, John u Francis Micallef, peress li l-firma tal-mandatarja tagħhom Emanuela *sive* Lily Magro, tibqa' tiswa għal dak is-sehem tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni li ġejja mill-wirt ta' missierhom. Isegwi li l-ewwel aggravju jimmerita li jiġi milqugħ.

24. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, dak fejn jingħad li l-iskrittura hija valida fil-konfront tal-konvenuti l-oħra, inkluża Emanuela *sive* Lily Magro, li ffirmaw l-iskrittura f'isimhom proprju u kienet vinkolanti wkoll fil-konfront tal-assenti Joseph, John u Francis aħwa Micallef, sal-limitu tal-prokura minnhom mogħtija lill-konvenuta Magro. L-azzjoni attriċi tissejjes fuq l-iskrittura datata 4 ta' Ġunju, 2015, (Dok. MG 1 anness mar-rikors promotur), li permezz tagħha l-partijiet fil-kawża ntrabtu li jersqu fuq konvenju sabiex isir it-trasferiment tal-immobbli "ValPaul House", N/S in St. George's Street, St. Paul's Bay, għall-prezz ta' €512,462. M'hemmx dubju li l-imsemmija skrittura mhix konvenju iżda wegħda ta' konvenju. Għalkemm din l-iskrittura mhix konvenju, ma jfissirx li m'għandha l-ebda

effett legali. Hekk kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Marzu, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **George Borg *proprio et nomine* v. Emanuel Portelli et,** wieħed ma jistax jitraskura l-obbligazzjonijiet riżultanti minn skrittura simili. Wara kollox, il-preżunzjoni hija li wieħed ikun daħal għal obbligazzjoni f'kuntratt in *bona fede* (Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili).

25. Għalkemm kif osservat mill-appellati, l-iskrittura ma ssemmi xejn li l-obbligazzjoni setgħet titwettaq b'mod diviżibbli, min-naħa l-oħra lanqas hemm imsemmi li din l-obbligazzjoni ma setgħetx titwettaq b'dan il-mod. Fil-fehma ta' din il-Qorti, m'hemmx dubju li, n-natura tal-obbligazzjoni li għaliha daħlu l-konvenuti hija waħda faċilment diviżibbli u minkejja li s-sidien tal-fond in kwistjoni huma ħdax, mentri fuq l-iskrittura ffirmaw biss tmienja mill-aħwa (peress li l-appellata Magro kienet qiegħda tidher ukoll għall-aħwa assenti minn Malta) dan ma jagħmilx l-imsemmija skrittura nulla. Dan jingħad mhux biss peress li, kif rajna taħt l-ewwel aggravju, l-konvenuta appellata Magro kellha d-dritt u l-awtorità li tiffirma l-iskrittura li fuqha hija msejsa l-kawża, bis-saħħa tal-mandat li kellha, fir-rigward tas-sehem ta' ħutha msifrin li ġej minn wirt tal-missier, (u mhux għal sehemhom minn wirt l-omm u dan il-fatt waħdu ma jġibx in-nullità tal-iskrittura in kwistjoni) iżda tibqa' valida wkoll sa fejn il-mandatarja aġixxiet fit-terminu tal-mandat jew prokura mogħtija lilha.

26. Għalkemm il-wegħda fuq l-iskrittura, titratta mmobbli wieħed, l-obbligazzjoni li biha ntrabtu l-konvenuti hija diviżibbli, peress li kull wieħed mill-aħwa jista' jittrasferixxi jew jobbliga ruħu li jittrasferixxi s-sehem rispettiv tiegħu, jew bħala parti minn sehem indiviż. Fil-fatt, fil-mori tal-kawża, rriżulta li wħud mill-aħwa ttrasferew l-ishma tagħhom ta' erbgħa minn ħdax-il parti ndiviża (ara kuntratt ta' bejgħ a fol. 298). Kwindi kull wieħed u waħda mill-aħwa huma obbligati b'mod distint u ndividwali għas-sehem indiviż tagħhom. Apparti minn hekk, fil-każ tal-aħwa assenti minn Malta, huma wkoll obbligati fil-konfront tas-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal-missier, ladarba l-konvenuta appellata Magro, mandatarja tagħhom kellha l-awtorità u s-setgħa li tidher għalihom f'dan is-sens, kif spjegat taħt l-ewwel aggravju, b'tali mod li l-ineżistenza tal-obbligazzjoni fir-rigward tas-sehem tagħhom derivat mill-wirt tal-omm, ma taffettwax il-validità tal-obbligazzjoni rigwardanti s-sehem tagħhom li ġej mill-wirt tal-missier.

27. Tabilħaqq il-fatt li l-konvenuti appellati ffirmaw skrittura u daħlu f'obbligazzjoni li jersqu fuq konvenju wieħed, ma jrendix l-obbligazzjoni ndiviżibbli, wara kollox ħadd mil-konvenuti ma jista' jiġi mġiegħel li jwettaq l-obbligazzjoni sħiħa, iżda kull wieħed mill-aħwa jista' jintalab li jwettaq l-eżekuzzjoni parzjali ta' dak imwiegħed minnhom sabiex jidher fuq il-konvenju għat-trasferiment tas-sehem tiegħu. Wara kollox, daqstantieħor, l-obbligazzjoni tal-atturi appellanti li jħallsu l-prezz pattwit

hija wkoll diviżibbli fl-assenza ta' klawsola li tgħid mod ieħor. Il-prezz miftiehem jista' faċilment jiġi diviż skont is-sehem rispettiv ta' kull wild li għandu sehem mill-fond in kwistjoni. Hekk per eżempju fil-kawża fl-ismijiet **Mario Attard Glivau et v. Josephine Lanzon,** deċiża minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 2010, minkejja li l-komparenti fuq konvenju ddikjarat li kellha s-sehem sħiħ, mentri rriżulta li hija kellha biss sehem indiviż, l-konvenuta xorta ġiet ordnata li tittrasferixxi s-sehem indiviż tagħha. Hekk ukoll, fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Frar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Charles Muscat et v. Roy Lancelot Sharples et** minkejja li l-konvenut fuq il-konvenju ddikjara li kellu l-mandat sabiex ibiegħ fond kollu, wara li mill-provi rriżulta li ma kien hemm l-ebda mandat favur il-konvenut kif dikjarat minnu, l-konvenju ma tqiesx null, iżda tqies validu biss għas-sehem tal-konvenut, ċioè għan-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni u f'każ li l-atturi riedu, seta' jsir biss l-bejgħ tal-imsemmi sehem ta' nofs indiviż mill-fond in kwistjoni, għal nofs il-prezz indikat fuq il-konvenju.

28. Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, f'dan il-każ ukoll, l-atturi appellanti għandhom il-jedd li jitolbu li l-konvenuti jersqu għall-konvenju għat-trasferiment tal-immobbli in kwistjoni, b'dan illi limitatament għas-sehem indiviż ta' kull wieħed minnhom (bil-limitazzjoni mfissra taħt l-ewwel aggravju fil-każ tal-aħwa assenti minn Malta) versu l-ħlas tas-sehem *pro rata* tal-prezz globali ndikat oriġinarjament fuq l-

iskrittura relattiva, u dan b'rispett għall-prinċipju ta' *pacta sunt servanda.* Isegwi li t-tieni aggravju tal-atturi appellanti wkoll jimmerita li jiġi milqugħ. Għalkemm l-konvenuti appellati jilmentaw li l-atturi appellanti bl-aggravji tagħhom qegħdin jinjoraw il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom, fil-verità kunsidrat li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-mertu tal-bqija tal-eċċezzjonijiet, peress li waqfet milli tqis l-istess eċċezzjonijiet l-oħra wara li laqgħet l-ewwel eċċezzjoni, din il-Qorti tqis li jkun xieraq, li tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex tkompli teżamina t-talbiet attriċi fil-kuntest tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u dan b'rispett tal-benefiċċju tad-*doppio esame.*

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-atturi billi tilqa' l-istess, sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż u filwaqt li tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti appellati.

Tirrimetti l-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex jiġu deċiżi t-talbiet attriċi u l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti skont il-liġi.

Bl-ispejjeż ta' dan l-episodju jitħallsu mill-konvenuti appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
da