FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 13 ta' Lulju 2023

Rikors Nru. 1067/2020 GM

Avv Dr Mark Attard Montalto K.I. 220073(M) u Avv Douglas Aquilina K.I. 162790(M) bħala mandatarji speċjali ta' Justin Galea (Passaport Malti Nru 0957795) u Stephen Galea (detentur tal-Passaport Malti Nru 0957801)

vs

Salvatore sive Silvio Bugeja K.I. 329655 (M), u b'digriet tas-26 ta' Frar 2021 ġew kjamati in kawża Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Dr Mark Attard Montalto K.I. 220073(M) bħala mandatarju speċjali ta' Justin Galea (Passaport Malti Nru 0957795) u Stephen

Galea (detentur tal-Passaport Malti Nru 0957801) li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Din il-kawża tirrigwarda kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 6 ta' Novembru 2002, kopja annessa **Dok A**.

2. Ir-rikorrenti Justin Galea u Stephen Galea huma aħwa u jirrisjedu l-Amerika.

3. Permezz ta' żewġ prokuri datati 24 ta' Settembru 2019 (kopja annessa u markata **Dok B**) u 27 ta' Frar 2020 (kopja annessa u markata **Dok C**), ir-rikorrenti Stephen Galea u Justin Galea rispettivament appuntaw lil Dr Mark Attard Montalto u Dr Douglas Aquilina bħala l-mandatarji tagħhom sabiex jirrappreżentawhom f'dawn il-proċeduri.

4. Din il-kawża tirrigwarda kuntratt ta' donazzjoni magħmul mill-konvenuti dwar it-terz (1/3) indiviż tad-dar bin-numri sitta u tletin (36) u sebgħa u tletin (37) fi Triq Santa Marija, Rabat, Malta, proprjeta` tar-rikorrenti.

5. Għal kull bwon fini ser jiġi spjegat il-provenjenza ta' dan is-sehem mill-imsemmi proprjeta' ġie għand ir-rikorrenti permezz ta' wirt.

6. Stefano Galea, in-nannu tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt datat fil-25 t'Ottubru 1957 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela (kopja annessa u markata **Dok D)** akkwista l-fond bin-numri 36 u 37 fi Triq Santa Marija, Rabat soġġetti għaċ-ċens ta' disa' xellini fis-sena għall-bqija tal-perjodu rimanenti u cioe' għal 31 sena. Sussegwentement, fit-13 ta' Diċembru 1958 l-istess Stefano Galea permezz ta' kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Abela (kopja annessa u markata **Dok E)**, ġedded iż-żmien tal-enfitewsi temporanja għal disgħin sena oħra, jiġifieri tagħlaq dakinhar 14 t'Awwissu tas-sena 2078 u dan skont il-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt surreferit.

7. Stephen Galea (nannu tal-atturi) miet fis-16 ta' Settembru 1970 u martu Rose sive Rosina Galea mietet fit-13 ta' Ġunju 1990.

8. Stephen Galea (nannu tal-atturi) kellu tliet itfal cioe` Carmel Galea (missier ir-rikorrenti), Grace Galea (bla tfal) u Antonia Galea (omm il-konvenuti Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo). L-aħwa Carmel, Grace u Antonia Galea huma lkoll mejtin.

9. Ir-rikorrenti huma t-tfal tal-mejjet Carmel Galea u ta' Patricia nee` Finerty, u huma s-sidien ta' terz indiviż tal-proprjeta`.

10. Ir-rikorrenti saru jafu ċirka sena ilu minn riċerki tagħhom li sar kuntratt datat 6 ta' Novembru 2002 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (kopja annessa u markata **Dok A**), fejn ċertu Salvatore sive Silvio Bugeja deher f'isimhom u ta lil Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo, b'titolu ta' donazzjoni t-terz indiviż tal-proprjeta` bin-numri sitta u tletin (36) u sebgħa u tletin (37) fi Triq Santa Marija, Rabat, Malta.

11. Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo huma t-tfal ta' Antonia Galea u huma kuġini tar-rikorrenti.

12. Ir-rikorrenti ma jafux min hu l-konvenut Silvio Bugeja u qatt ma kellhom kuntatt miegħu u għalhekk ċertament qatt ma tawh xi tip ta' prokura wisq anqas prokura sabiex jidher għalihom fuq ta' kuntratt ta' donazzjoni ta' proprjeta` immobbli!

13. Ir-rikorrenti lanqas qatt ma kienu jafu jew ġew infurmati li kien ser isir dan il-kuntratt ta' donazzjoni, u wisq anqas qatt ma ġew infurmati li kien sar dan il-kuntratt.

14. Meta saru jafu b'dan il-kuntratt, ir-rikorrenti għamlu kuntatt man-Nutar Anthony Abela sabiex jitolbu spjegazzjoni ta' l-allegata prokura transunta fl-atti tiegħu tas-16 ta' Marzu 2002 li hija imsemmija fil-kuntratt ta' donazzjoni Dok A.

15. Mill-korrispondenza man-Nutar Abela (annessa **Dok F**), ġie kkonfermat li filfatt prokura ma kinitx teżisti u li din kienet dikjarazzjoni falza da parti tal-konvenut Silvio Bugeja u dikjarazzjoni falza fl-kuntratt tas-6 ta' Novembru 2002.

16. In-Nutar Abela rrefera lir-rikorrenti għal dokument datat 3 ta' Marzu 2002 (kopja annessa **Dok G**), u li n-Nutar Abela rrefera għaliha fil-kuntratt ta' donazzjoni bħala prokura datata 16 ta' Marzu 2002, liema dokument certament m'huwiex prokura.

17. Dan id-dokument lanqas ma huwa apostillat skont il-liġi.

18. Għalhekk huwa ċar u manifest li dan id-dokument datat 3 ta' Marzu 2002 mhux biss m'huwiex prokura iżda ċ<u>ertament m'huwiex prokura a favur ta' dan iċ-ċertu Silvio Bugeja</u>, u għalhekk Silvio Bugeja ma kellu ebda dritt jidher fuq il-kuntratt ta' donazzjoni f'isem l-atturi sabiex jagħti b'titolu ta' donazzjoni l-imsemmi fond lil Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo.

19. Huwa ċar li din il-karta datata 3 ta' Marzu 2002 m'hijiex prokura u lanqas ma hija xi rinunzja għal xi wirt stante li hija nieqsa mir-rekwiżiti tal-liġi senjatament l-Artikolu 860 tal-Kap 16 u stante li wara kollox l-atturi u missierhom kienu diġa` aċċettaw il-wirt. Illi għal kull bwon fini r-rikorrenti jiċċaraw li din il-karta kienet saret għaliex, b'mod malizjuż u frawdolenti, il-kuġini tar-rikorrenti u cioe' Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo kienu infurmaw lill-atturi fl-2002 li din il-karta kienet neċessarja biss għal skopijiet ta' taxxa. Illi minkejja dan, l-atturi saru jafu biss reċentement li ġew ingannati hekk kif din il-karta intużat għal skopijiet frawdolenti sabiex isir il-kuntratt ta' donazzjoni tas-6 ta' Novembru 2002. Illi l-atturi qatt u qatt ma qablu li jagħtu l-fond b'donazzjoni.

20. Għalhekk huwa ċar u manifest li din l-allegata donazzjoni hija nulla hekk kif Silvio Bugeja deher fuq l-istess att in forza ta' prokura allegatament datata 16 ta' Marzu 2002, liema prokura ma teżistix u għalhekk ma tikkonsistix att validu.

21. Dan kollu jikkostitwixxi aġir illegali hekk kif dan il-kuntratt sar b'qerq da parti tal-konvenut u dan bl-iskop li jeludi u jiddefrawda d-drittijiet tal-atturi, u

għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha anke jekk jidhrilha xieraq tirriferi dan il-każ lill-awtoritajiet kompetenti sabiex jittieħdu wkoll passi kriminali fil-konfront tal-konvenut jekk inhu opportun.

22. Fl-isfond ta' dan kollu u minħabba l-fatt li l-atturi qatt ma taw xi tip ta' prokura, la bil-fomm u lanqas b'xi mod ieħor lil Silvio Bugeja u qatt ma taw il-kunsens tagħhom sabiex isir il-kuntratt ta' donazzjoni, l-atturi ppreżentaw ittra uffiċjali interpellatorja fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 t'Ottubru 2019, ittra 4240/2019 (kopja annessa u markata **Dok H)** sabiex jgħarrfu fosthom il-konvenut b'dan l-aġir qarrieqi nkluż li dan jista' jwassal għal konsegwenzi kriminali.

23. Minkejja dan, il-konvenut baqa' għal kollox inadempjenti, u anzi hu (flimkien man-Nutar Abela u Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo), irrespinġew it-talbiet tar-rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali tat-12 ta' Novembru 2019, ittra 4440/19 Prim' Awla, kopja annessa **Dok I.**

24. Agħar minn hekk l-atturi saru jafu reċentement illi l-benefiċjarji Stephanie Vassallo u Rita D'Anastasi biegħu u ttrasferew l-proprjeta` bl-indirizz 24 ġja 37, Triq Santa Maria, Rabat, Malta a favur ċertu Daniel Agius permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela datat 15 ta' Marzu 2019 versu l-prezz ta' EUR 220,000 (kopja hawn annessa u mmarkata **Dok J**).

25. Dan il-bejgħ sar bi ħsara għar-rikorrenti hekk kif l-konvenut qabad u deher fuq kuntratt f'isimhom mingħajr prokura fejn ittrasferixxa lil terzi b'titolu ta' donazzjoni t-terz indiviż tagħhom tat-tali fond. Illi l-atturi suppost għadhom is-sidien ta' dan it-terz indiviż, iżda minħabba l-aġir tal-konvenut, dan it-terz indiviż ġie trasferit lill-kuġini tal-atturi u mbagħad reġa' ġie trasferit lil terzi.

26. Għalhekk

27. u għalhekk huma bħala s-sidien tat-tali sehem jgawdu minn kull jedd li jirċievu sehemhom u għalhekk jirċievu terz tal-prezz li bih inbiegħ il-fond hawn fuq indikat u cioe' s-somma ammontanti għal EUR 73,333.33 u/jew somma verjuri.

28. Għalhekk minħabba illi din il-proprjeta' qabel xejn ġiet mogħtija lill-kuġini tar-rikorrenti hawn fuq indikata b'donazzjoni mill-konvenut Silvio Buġeja bħala prokuratur tar-rikorrenti, u dan mingħajr ma kellu l-ebda kunsens li jidher f'isimhom, kellha ssir il-kawża odjerna.

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenut Salvatore sive Silvio Bugeja ma kellux il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni tal-atturi sabiex jidher bħala prokuratur tagħhom u/jew jiffirma f'isimhom il-kuntratt ta' donazzjoni tas-6 ta' Novembru 2002 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela fejn ittrasferixxa t-terz indiviż tad-dar bin-numri sitta u tletin (36) u sebgħa u tletin (37) fi Triq Santa Marija, Rabat, Malta.

2. Tiddikjara li l-konvenut Salvatore sive Silvio Bugeja huwa responsabbli għad-danni u telf ta’ qligħ talli ittrasferrixxa t-terz indiviż tal-imsemmija dar.

3. Tillikwida d-danni u telf ta’ qligħ fl-ammont ta’ EUR 73,333.33 u/jew somma verjuri (inkluż kwalunkwe somma addizzjonali) u jekk hemm bżonn bil-ħatra ta’ perit tekniku.

4. Tikkundana lill-konvenut sabiex iħallas id-danni hekk likwidati.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta’ Salvatore sive Silvio Bugeja li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. In linea preliminari u mingħajr preġudizzju, l-azzjoni rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid- dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante d-dekorrenza tat-terminu ta’ għaxar (10) snin fil-konfront ta' suċċssjoni ai termini tal-Artikolu 845(1) u sentejn (2) fil-konfront tal-allegati danni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. In linea preliminari, ir-rikors promotorju huwa nieqes mid-dikjrazzjoni ġuramentata li għandha tikkumpanja rikors ġuramentat u għalhekk huwa null ai termini tal-Artikolu 156(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta oltre li ma hemrn ebda dikjarazzjoni dwar liema fatti huma jafu bihom personalment.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, una volta li l-mandatarji odjerni qegħdin formalment jirrappreżentaw mandanti li jirrisjedu sia barra minn Malta u sia mill-Unjoni Ewropea, u hemm possibilita' li ma għandhomx assi lokalment, l-intimat qiegħed formalment jitlob għal garanzija personali tal-istess mandatarji għall-eventwali spejjeż u li jkunu a karigu unikament tagħhom.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimat odjern mhux il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi u se mai kellhom jittieħdu proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tal-kuġini tagħhom u mhux fil-konfront dirett tal-intimat.

5. Għalhekk l-esponent qiegħed formalment jitlob sabiex jiġu kjamati in kawża Rita D’Anastasi u Stephanie Vassallo peress li huma l-kuġini tal-mandanti rikorrenti u a favur min huma rrinunzjaw il-wirt u li kienu dehru fuq kuntratt ta' trasferiment meta l-proprjeta’ ġiet mibjuha lill-terzi, u liema kjamati fil-kawża inkassaw il-prezz tal-bejgħ. Kontestwalment qed jiġi preżentat rikors ad hoc għal tali skop.

6. Minghajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent għandu rożervi serji fuq ċerti dokumenti ndikati mir-rikorrent fejn jikkonċernaw il-legalita’ tal-prokuri mhux magħmula skont ir-rikjesti legali u esebiti mar-rikors ġuramentat a bażi ta’ liema l-mandatarji qed jallegaw li għandhom mill-mandanti. Fil-prokurata ta’ ċertu Justin Galea jiġi rilevat li ma hijiex kontra-firmata minn xi persuna li għandha dik l-awtorita’. Barra mlnn hekk, ma kkonċeda l-ebda awtorita' lill-odjerni mandanti rikorrenti sabiex jieħdu passi ġudizzjarji fil-konfront tal-esponent. Filwaqt li fil-

prokura ta' ċertu Stephen Galea hija kontra-firmata mill-istess mandatarji u mhux minn xi terza persuna estraneja għall-inkarigu meta dan suppost huwa resident ferm ‘il bogħod minn Malta.

7. Jiġi ribadit il-korrespondenza li ġiet skambjata man-Nutar Dottor Anthony Abela kif ukoll il-kunsens, approvazzjoni u awtorita' li huma stess kien ikkonċedew biex jikkonkludu u jillikwidaw is-suċċessjoni tan-nanniet tar-rikorrenti u cioe' Stephen u Rose konjuġi Galea fis-sena elfejn u tnejn (2002) u dana se jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

8. Mingħajr preġudizzju a suespost, l-intimat isostni illi huwa aġġixxa korrettement kif ukoll legalment fl-inkarigu tiegħu lilu mogħti. Dawn il-proċeduri huma intiżi biss sabiex jivvessjaw, idejqu u jpoġġu lill-intimat f'dell ikrah kemm personali kif ukoll professjonali. Għal dan ir-rigward, huwa qiegħed jirriżerva minn issa l-pożizzjoni legali tiegħu li jieħu dawk il-passi kollha neċessarji sabiex jissalvagwardja l-integrita` u r-reputazzjoni tiegħu.

9. B'riferenza għall-ewwel talba rikorrenti, dina għandha tiġi miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż stante illi huwa aġixxa għalihom u ffirma f’isimhom wara debita kunsens/awtorizzazzjoni minnhom wara debita rinunzja u kuntratt ta' donazzjoni datat 6 ta' Novembru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela.

10. B'riferenza għat-tieni talba rikorrenti, dina wkoll għandha tiġi miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż stante li ma kkaġunaw l-ebda danni u/jew qligħ lir-rikorrenti stante li kien debitament awtorizzat.

11. B'riferenza għat-tielet talba rikorrenti, dina wkoll għandha tiġi miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż stante li ma hemmx danni u/jew telf tal-qligħ li għandhom jiġu likwidati fil-konfront tiegħu kif ukoll li ma hemm ebda neċessita’ ta' xi nomina ta' perit tekniku.

12. B’ riferenza għar-raba’ talba rikorrenti, dina wkoll għandha tiġi miċħuda fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż stante li ma hemmx danni li għalihom jiġu kundannat li jħallas.

Rat ir-risposta Ġuramentata tal-kjamati fil-kawża Stephanie Vassallo u Rita D’Anastas li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Permezz ta’ digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti fis-26 ta’ Frar 2021, l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-intimat Salvatore sive Silvio Bugeja sabiex l-esponenti jiġu inklużi f’dawn il-proċeduri bħala kjamati fil-kawża.

2. In linea preliminari u mingħajr preġudizzju, ir-rikors promotur tar-rikorrenti huwa nfondata fil-fatt u fid-dritt u għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż stante d-dekorrenza tat-terminu ta’ għaxar (10) snin fil-konfront ta’ suċċessjoni ai termini tal-

Artikolu 845(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll sentejn (2) fil-konfront tal-allegati danni ai termini tal-Artikolu 2153 tal-istess Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress illi l-mandatarji de quo qegħdin jirrappreżentaw formalment il-mandanti (li jgħixu u jirrisjedu barra mill-gżejjer Maltin kif ukoll barra mill-Unjoni Ewropea) u li hemm possibilita' li ma għandhomx assi lokalment, l-intimati kjamati fil-kawża qegħdin jitolbu formalment sabiex l-istess mandatarji jagħtu ruħhom bħala garanti personali għal-eventwali spejjeż li jkunu a karigu unikament tagħhom.

4. L-esponenti jikkonfermaw li n-nannu tal-atturi kif ukoll tagħhom u cioe' Stephen Galea miet fis-16 ta' Settembru 1970 filwaqt li n-nanna tagħhom Rose sive Rosina Galea mietet fit-13 ta' Ġunju 1990.

5. L-esponenti kienu s-sidien ta' terz indiviż (1/3) tal-istess proprjeta' in deżamina u cioe' bin-numru erba' u għoxrin (24) ġja seba' u tletin (37) fi Triq Santa Maria, Ir-Rabat, Malta. Illi huma kienu nkarigaw in-Nutar Dottor Anthony Abela u awtorizzawh sabiex jikkomunika mar-rikorrenti li kellhom terz indiviż (1/3) ieħor. Di fatti n-Nutar Abela kien bagħat ittra spjegattiva lill-istess rikorrenti fl-1 ta' Frar 2002. Il-kontenut ta' din l-ittra tagħmel riferenza għal dikjarazzjoni għal dan l-effett u sussegwentement jiffirmaw prokura speċjali sabiex is-segretarju tan-Nutar Abela ossia l-intimat Salvatore sive Silvio Bugeja jkun awtorizzat sabiex jidher għal eventwali likwidazzjoni tal-istess wirt tan-nanniet tagħhom. Illi l-istess rikorrenti kienu ffirmaw kemm id-dikjarazzjoni rekweżit kif ukoll il-prokura speċjali quddiem Nutar fi Stat ta' Ariżona. Ir-rikorrenti hekk għamlu fit-2 ta' Marzu 2002. Jekk qatt kellhom xi dubju jew riedu jivverifikaw misshom saqsew lin-Nutara sabiex tispjegalhom il-konsegwenzi ta' dawn id-dokumenti li kienu ffirmaw.

6. Ir-rikorrenti wara dak iż-żmien sa meta ppreżentaw l-ittra uffiċjali tagħhom qatt ma kienu kitbulna jew ikkomunikaw magħna fuq il-mertu ta' din il-kawża peress illi kien hemm id-dikjarazzjoni tagħhom li kkonċedew u rrinunzjaw sehemhom tal-istess proprjeta' de quo.

7. Għalhekk wara li kellhom l-konferma tagħhom l-esponenti pproċedew sabiex is-sehem ta' terz (1/3) indiviż tar-rikorrenti jiġi trasferit lill-esponenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 6 ta' Novembru 2002 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela. Sussegwentement, wara din d-donazzjoni kien sar il-bejgħ tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawża permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 15 ta' Marzu 2019 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela.

8. In vista tal-kuntratt ta' donazzjoni l-esponenti kien fil-manzjoni tagħhom li jittrasferixxu lil terzi. Ir-rikavat ġie perċepit minnhom u mhux mill-intimat.

9. Barra minn hekk u mingħajr preġudizzju, l-esponenti kjamati fil-kawża jixtiequ jagħmlu emfażi fuq il-validita' tal-prokuri tar-rikorrenti Justin Galea u Stephen Galea. Jekk wieħed jinnota, fil-prokura ta' Justin Galea ma hemm ebda firma tal-mandatarji sabiex ikollhom dik l-awtorita' u fil-kontenut tal-istess prokura ma hemm ebda indikazzjoni sabiex il-mandatarji jkollhom awtorita' sabiex jidhru għal xi kawżi u/jew jittieħdu xi passi ġudizzjarji f'ismu proprja. Filwaqt li l-prokura ta' Stephen Galea għalkemm hija kontra-firmata mill-istess mandatarji xorta ma

hijiex dokument validu. Għalhekk l-esponenti jġibu attenzjoni u osservanza tal-fatt li peress illi r-rikorrenti huma residenti barra minn Malta, il-prokuri kellhom l-ewwel u qabel kollox jiġu kontra-firmata minn terza persuna estraneja li għandha l-awtorizzazzjoni sabiex tkun firmatarja ta' dawn il-prokuri.

10. Il-kuntratti ta' donazzjoni u bejgħ huma żewġ kuntratti validi u in konformita` mal-liġi. Ir-rikorrenti qatt ma resqu xi tip jew forma ta' kontestazzjoni speċjalment fir-rigward tal-allegat danni għar-rikavat għal bejgħ tal-proprjeta' mertu ta' din il-kawza odjerna. Huma kienu ffirmaw dawk id-dokumenti rekweziti mingħajr oppożizzjoni jew oġġezzjoni. Għalhekk ma hemmx lok li l-esponenti kkaġunaw xi forma ta' danni u/jew qligħ frawdolenti fil-konfront tar-rikorrenti.

11. L-esponenti kjamati fil-kawża jagħmlu riferenza sia għad-dokumenti preżentati mir-rikorrenti u sia għal dawk id-dokumenti ppreżentat mill-intimat Bugeja.

Rat l-atti tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawża ġiet differita għallum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Fatti

Stefano Galea kien possessur tal-utile dominju tad-dar 36 u 37 Triq Santa Marija, Rabat li jagħlaq fl-14 t'Awwissu 2078.

Miet fil-1970; martu Rosina Galea fl-1990. Kellu tlett itfal, illum ilkoll mejtin: Carmel (missier l-atturi), Grace Galea (xebba u improle) u Antonia (omm il-konvenuti Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo).

Fl-10 ta' Mejju 2001, in-Nutar Anthony Abela kiteb lill-atturi u qalilhom li kien ħa l-inkariku li jillikwida l-assi tan-nanniet. Li kien kellem bit-telefon lil missierhom qabel miet (fit-3 ta' Frar 2001), li wegħdu li jkellmu lura iżda naqas li jagħmel dan. Li "*I understand that you are in contact with your two cousins in Malta… they are very anxious to liquidate the said estate in view of the fact that it has been lying idle for so many years and that the only immovable property in the said estate is in derelect and decapitated state. The estate consists of (a) a premises at 36/37 Saint Mary Street Rabat, Malta… as subject to an annual and temporary groundrent – valued at approx.* ***$30,000*****",** depożitu ta' Lm419 mal-HSBC u investiment ta' €Stg. 1,345.[1] U talabhom joħorġu prokura favur wieħed mill-impjegati tiegħu.

Reġa' kitbilhom fid-29 t'Ottubru 2001 ittra fejn ġie ripetut il-kontenut tal-ewwel ittra.[2]

Kitbilhom għat-tielet darba fl-1 ta' Frar 2002 "*further to our telephonic conversation wherein you informed me that you were ready to cede your share of the said estate to your cousins in Malta*" u bgħatilhom abbozz tad-dikjarazzjoni u tal-prokura li ġejjin u li l-attur ffirmaw fit-2 ta' Marzu 2002:

[1] Fol 56.
[2] Fol 58.

- Dikjarazzjoni, maħruġa fuq letterhead ta' Abela & Abela Notaries Public, u evidentement abbozzata mill-istess uffiċċju, li *"we cede without financial consideration our share of the said estate (tan-nanniet Stephen u Rose konjuġi Galea) to our cousins in Malta subject that they settle the relative taxes and legal costs regarding same*".

- Prokura favur il-konvenut Silvio Bugeja, (skrivan tan-Nutar Anthony Abela), biex jiffinalizza x-xogħol konness mal-likwidazzjoni tal-assi tan-nanniet, jiġbed il-flus mill-banek u "*transfer our share of the said property (sic) into the names of our cousins in Malta*."

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-6 ta' Novembru 2002, deher il-konvenut Silvio Bugeja, u f'isem l-atturi, in forza tal-imsemmija prokura, itrasferixxa b'titlu ta' donazzjoni terz indiviż mid-dar imsemmija favur Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo, kuġini tal-atturi. Bugeja ddikjara fl-istess kuntratt li l-atturi kienu wirtu sehemhom mingħand Rosina Galea li mietet fit-13 ta' Ġunju 1990. Fid-denunzja mehmuża mal-istess kuntratt, hemm iddikjarat li Rosina Galea kellha nofs indiviż mill-post imsemmi.

B'kuntratt tal-istess Nutar tal-**15 ta' Marzu 2019**, Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo biegħu l-utile dominju li kien għad fadal tal-imsemmi fond lil ċertu Daniel Agius, għall-prezz ta' **€22,000.**

In-Nutar Anthony Abela xehed li nforma lil Rita D'Anastasi u Stephanie Vassallo li l-atturi kienu lesti "jċedulhom kollox suġġett li jħallsu l-ispejjeż, u

aċċettaw".[3] Qal li wara jkun bgħatilhom kopja tal-kuntratt; rekords ma kellux għax wara ħames snin iqattagħhom minħabba problema ta' spazju.

Stephen Galea xehed in kontro-eżami li "*I asked what this property was, I was told by my cousins that it was only for merely tax purposes and it was for a family land*". Ma ħax parir legali "*to explain… in ordinary terms the legal things that were written in this declaration"*.[4] Kompla jgħid li "*the Cousins told me that it was, I was told by my family that it was a piece of land not that house. I was told it was that farmhouse on a leased land that was for tax purposes only. Also I have documentation via a text message asking for all that information from Amar* (recte: Aman)… *was only for law changes and tax purposes*". Mir-ri-eżami li sarlu, irriżulta li Eman jiġi bin Stephanie Vassallo; l-email kienet diġa` ġiet esibita bħala Dok S2,[5] u li din intbaghtet fil-15 ta' Frar 2019. Fiha Eman Vassallo spjegalu, b'riferenza għal e-mails li kien bagħat in-Nutar li *"he needs some documents and signatures as there are some changes in the law"*.[6] L-email għalhekk saret ferm wara l-kuntratt tad-donazzjoni u in segwitu tal-kuntratt ta' bejgħ.

Stephen Galea jgħid li sar jaf bl-eżistenza tad-dar li nbiegħet meta rċieva ittra mingħand in-Nutar fis-sena 2018.[7] Jidher li proprjament in-Nutar bagħatlu email fit-22 ta' Jannar 2019.[8] Permezz tagħha n-Nutar kiteb li, b'riferenza għad-dar ta' Saint Mary Street, Rabat, kellu bżonn għadd ta' dokumenti "*in*

[3] Fol 158.
[4] Fol 201B
[5] Fol. 207B.
[6] Dok S2 a fol 188.
[7] Fol. 205B.
[8] Fol. 184.

order to have the said property officially transferred into their names". Talbu ukoll prokura għal dan l-iskop.[9]

Permezz ta' nota, l-attur esebew ritratt, li skont in-nota ttieħed fit-2002, u skont ix-xhieda ta' Stephen Galea ttieħed fl-2005, li juri r-razzett fejn trabba missieru skont kif urewħ Rita u Stephanie. Qatt m'urewħ id-dar tar-Rabat.[10]

Stephanie Vassallo xehdet li meta mietet ommha, hi u oħtha kienu marru għand in-Nutar Anthony Abela u qalilhom x'kellhom jagħmlu u ma jagħmlux "u mexxa hu". F'kull ħaġa li kien ikollhom kienu jmorru għandu.[11]

Iltaqgħu l-ewwel darba mal-atturi waqt dawn kienu fuq cruise fl-2002. Dawruhom madwar Malta. Ma semmew xejn dwar il-wirt.[12] Il-kuntratt tad-donazzjoni kien diġa' sar.[13] Stephania xehdet li qatt ma nfurmaw lill-atturi bil-kuntratt tad-donazzjoni.[14]

Rita d'Anastasi xehdet li ħallew kollox f'idejn in-Nutar, li kienu ilhom jinqdew bl-uffiċċju tiegħu minn żmien in-nanniet. Kienu jafu bid-donazzjoni għaliex "Tony qalilna li ffirmawna għat-tajjeb u għall-ħażin, għax kien hemm ħafna spejjeż".[15]

Kunsiderazzjonijiet

[9] *Fol. 185.*
[10] *Fol. 197.*
[11] *Fol. 213.*
[12] *Fol. 216.*
[13] *Fol. 218.*
[14] *Fol. 222.*
[15] Fol. 227.

Fir-Rikors Maħluf l-atturi jallegaw li saru jafu bil-kuntratt tad-donazzjoni biss madwar is-sena 2019;[16] li lill-konvenut qatt ma tawħ xi tip ta' prokura la verbali u lanqas bil-miktub; li Dok. G[17] mhuwiex prokura.

Tassew li Dok G mhuwiex prokura. B'danakollu l-atturi naqsu li jgħidu li fl-istess data ffirmaw ukoll dokument ieħor, intestat *Special Power of Attorney* - li huwa appuntu prokura favur il-konvenut.[18]

Kien biss wara li rriżulta waqt is-smigħ tal-kawża li fil-fatt prokura kien hemm li l-atturi bdew jallegaw li:

(a) Il-prokura ma kinitx apostillata u għalhekk kienet nulla.

(b) Il-prokura li taw ma kinitx tawtorizza lill-konvenut jagħmel id-donazzjoni *de quo.*

Dawn l-allegazzjonijiet iżda huma bbażati fuq l-eżistenza ta' prokura; kuntrarjament għat-talbiet fir-rikors maħluf li huma bbażati fuq **ineżistenza** ta' prokura. Li jfisser bdil tal-*causa petendi*. Il-*causa petendi* hija r-raġuni ġuridika; il-*fundamentum agendi*[19]*, ossia* l-oriġini tad-domanda.[20] Aubrey et Rau jiddefenuha bħala: "*il fatto giuridico che costituisce il fondamento diretto ed immediato del diritto o del beneficio legale, che una delle parti fa valere per*

[16] Para. 10 tar-Rikors Maħluf.
[17] Fol. 32.
[18] Dok C, esibit mill-imsejħin fil-kawża, a fol. 62.
[19] Leonard v Sammut 01.10.1887 XI.401 Qorti tal-Kummerċ
[20] Emma Scicluna v Mary Xuereb 20.02.1967 .....ii.792; Voet, *Ad pandectas,* Lib. 44, tit. 2, para 4 iċċitat f' De Ruggero v Malfiggiani 01.04.1867 Prim'Awla Vol IV.76 ; Emmanuele Camilleri v Giovanni Abdilla 26.10.1935 XXIX.ii.698 (Imħ. William Harding)

via di azione o di eccezione".[21] Dina d-definizzjoni ġiet imfaħħra mill-Laurent, bħala l-iktar preċiża.[22] Fl-Ingilterra, il-Lord Justice of Appeal, il-Baruni Kenneth Diplock, esprima l-fehma li *'a cause of action is simply a factual situation the existence of which entitles one person to obtain from the court a remedy against another person*".[23] Kif inhuwa sewwa magħruf, il-bdil tal-kawżali huwa strettament ipprojbit fis-sistema proċedurali tagħna, almenu quddiem il-Qrati Superjuri fi proċeduri ordinarji. Kif ukoll li l-Qorti hija marbuta li ma timraħx lil hinn mill-kawżali dedotta, għaliex inkella tippekka bl-*ultra* jew *extra petita.*

Fil-paragrafu 19 tar-Rikors Maħluf hemm allegat li d-dikjarazzjoni fuq imsemmija (mhux il-prokura) kienet meħtieġa biss għal skop ta' taxxa. Imbagħad waqt is-smigħ tal-kawża qam ukoll il-punt jekk l-imsejħin fil-kawża u/jew in-Nutar qarrqux bl-atturi billi tawhom x'jifhmu li l-proprjeta` ftit li xejn kienet tiswa u li għalhekk kien jaqblilhom iċeduha favur l-imsejhin fil-kawża u dawn iħallsu t-taxxi u spejjeż oħra relattivi. Dawn l-allegazzjonijiet iżda – kemm jekk veri kemm jekk le - wkoll imorru lil hinn mill-*causa petendi* – li hi li l-konvenut aġixxa f'isem l-atturi bla ma kellu xi forma ta' awtorizzazzjoni mingħandhom.

Jirriżulta li prokura favur il-konvenut **kien hemm** u dan ineħħi **l-unika bażi fattwali** tal-azzjoni attriċi.

Decide

---

[21] (Tomo VI p.498 para. 769)

[22](Volum XX paragrafu 63) Giuseppe Bugeja Bonnici v Dottor Andrea Pullicino 21.05.1935 Prim'Awla (Imħ. William Harding) XXIX.ii.510.

[23] Lord Diplock in re: Letang v Cooper (1965).

Għal dawn il-motivi l-Qorti:

(1) Tillibera lill-imsejħin fil-kawża mill-osservanza tal-ġudizzju.

(2) Tiċħad it-talbiet tal-atturi fil-konfront tal-konvenut.

Tibqa' impreġudikata kull azzjoni li l-atturi jista' jkollhom kontra l-imsejħin fil-kawża.

Spejjeż a kariku tal-istess atturi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA