QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 1 ta' Frar, 2024.

Numru 5

Rikors numru 593/15/2 LSO

Maxine Camilleri

v.

Alessio Speranza

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Alessio Speranza mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-31 ta' Jannar, 2019, li permezz tagħha: (i) ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenut; (ii) astjeniet milli tiddeċiedi l-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu; (iii) laqgħet it-talbiet attriċi; u (iv) għarfet li l-attriċi għandha l-jedd li jiġi

ddikjarat li nofs mhux maqsum tal-fond internament immarkat bin-numru 3, li jagħmel parti minn blokk, bla numru, li jġib l-isem ta' «*Evergreen*», fi Triq Pietru Xuereb, qabel Triq San Luqa, fi Gwardamanġa, Tal-Pietà, imiss bi dritt u fi proprjetà assoluta lill-attriċi u dan fid-dawl ta' ftehim milħuq bejn il-partijiet.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf imressaq fis-17 ta' Ġunju, 2015, l-attriċi fissret illi b'kuntratt tat-8 ta' Mejju, 2002, il-konvenut xtara u kiseb l-appartament internament immarkat bin-numru 3, li jinsab fit-tieni sular, fin-nofs bejn żewġ appartamenti oħra u li jagħmel parti minn blokk bla numru, li jikkonsisti f'sitt appartamenti u li jġib l-isem ta' «*Evergreen*», fi Triq Pietru Xuereb, qabel Triq San Luqa, fi Gwardamanġa, Tal-Pietà.

3. L-attriċi tissokta tgħid li fil-mument tal-imsemmi kuntratt ta' akkwist tal-fond u fl-istess jum tal-imsemmi kuntratt, il-partijiet fil-kawża (li f'dak iż-żmien kellhom relazzjoni bejniethom) kienu qablu permezz ta' dikjarazzjoni, magħmula minnhom, li l-fond suġġett tal-kawża, kellu jkun tat-tnejn li huma u dan billi ġie ddikjarat u aċċettat mill-partijiet, li l-attriċi kienet qiegħda tħallas nofs il-pagamenti tas-self li l-konvenut ħa fuq ismu biex ikun mixtri dan il-fond.

4. L-attriċi tgħid li għalhekk il-ħlasijiet biex inxtara dan il-fond saru nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Iżżid li minkejja li hija sejħet lill-konvenut bosta drabi sabiex jersaq għall-kuntratt biex in-nofs mhux maqsum tal-appartament inkwistjoni jdur fuq isimha jew jinbiegħ lil terzi u r-rikavat jinqasam nofs bin-nofs bejn il-partijiet, huwa baqa' ma riedx jagħraf it-titolu tagħha fuq nofs l-appartament.

5. Hija tispjega li sadanittant ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet intemmet u li għalhekk kellha ssir din il-kawża.

6. Għaldaqstant l-attriċi ressqet din il-kawża fejn talbet lill-Qorti:

> *"1. Tiddikjara li nofs indiviż tal-fond flat internament immarkat bin-numru 3 li jinsab fit-tieni sular fin-nofs bejn żewġ flats oħra u formanti parti minn blokk bla numru li jikkonsisti f'sitt flats u li jġib l-isem ta' 'Evergreen', fi Triq Pietru Xuereb, ġa Saint Luke's Road Gwardamanġa, Pietà mixtri kif fuq ingħad jispetta di diritto u fi proprjetà assoluta lill-esponenta u dan in vista ta' kull ftehim milħuq bejn il-partijiet;*
>
> *2. Tikkundanna lil-konvenut sabiex jitrasferixxi n-nofs indiviż tal-imsemmi fond lill-esponenti u għal dan l-iskop tiffissa lok, jum u ħin għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv;*
>
> *3. Taħtar nutar biex jirċievi u jippubblika l-att opportun u tinnomina kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċii a spejjeż t l-istess kontumaċi;*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimat inġunt in subizzjoni".*

7. Il-konvenut Alessio Speranza ressaq risposta maħlufa fl-4 ta' Awwissu, 2015, li fiha qal hekk:

"1. Illi t-talbiet attriċi kif dedotti fil-konfront tal-esponent għandhom jiġu respinti inkwantu huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazjoni tal-kawża;

2. Illi l-attriċi m'għandha l-ebda titolu fuq il-fond de quo u d-dikjarazzjoni anness mar-rikors ġuramentat immarkat bħala Dok MC2 ma jservix sabiex jagħti l-attriċi titolu fuq il-fond de quo, u għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi inkwantu msejsa fuq id-dikjarazzjoni mmarkata Dok MC2 hi impossibbli stante li din hija nulla u bla effett inkwantu l-attriċi kienet minorenni meta saret l-istess;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rimedju kontemplat fl-istess skrittura f'każ li jiġri xi ħaġa fl-għerusija tagħhom, huwa li hija tieħu nofs il-flus li ħarġet u mhux li tingħata sehem indiviz fil-fond de quo;

5. Illi f'kull każ ma jirriżultax illi li ħlasijiet li saru meta nxtara l-fond de quo u sussegwentement saru nofs bin-nofs bejn il-kontendenti kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li għandha sehem indiviż ta' nofs fil-fond de quo.

Salv eċċezjonijiet oħra".

8. B'sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar, 2019, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

"...Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat, stante li huma infondati ġuridikament u fattwalment, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-rimanenti eċċezzjonijiet inkwantu li huma extra petita, filwaqt li tipprovdi għat-talbiet skont dan li ġej:

1.Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li nofs indiviż tal-fond flat internament immarkat bin-numru 3 li jinsab fit-tieni sular fin-nofs bejn żewġ flats oħra u formanti parti minn blokk bla numru li jikkonsisti f'sitt flats u li jġib l-isem ta' 'Evergreen', fi Triq Pietru Xuereb, ġa Saint Luke's Road, Gwardamanġa, Pietà mixtri kif fuq ingħad jispetta di diritto u fi proprjetà assoluta lir-rikorrenti u dan in vista ta' kull ftehim milħuq bejn il-partijiet;

2.Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet u tikkundanna lill-konvenut sabiex jittrasferixxi n-nofs indiviż tal-imsemmi fond lir-rikorrenti u għal dan l-iskop tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace sabiex tippubblika l-att opportun u dan nhar il-Ġimgħa, 22 ta' Marzu 2019 f'nofsinhar, fil-bini tal-Qrati Superjuri l-Belt, Valletta.

Tinnomina lil Dr Rose Galea Testaferrata kuratriċi biex tirrapreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att pubbliku imsemmi.

L-ispejjeż jithallsu mill-intimat".

9. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

*"II. **KONSIDERAZZJONIJIET***

Permezz ta' dan il-każ, ir-rikorrenti qed titlob, li jiġi dikjarat li n-nofs indiviż tal-fond numru tlieta li jinsab fit-tieni sular formanti parti minn blokk bla numru "Evergreen" fi Triq Pietru Xuereb, ġa Saint Luke's Road Gwardamanġa, Pietà, jispetta lilha, kwindi qed titlob li l-intimat jitrasferixxi in-nofs indiviż tal-imsemmi fond. L-intimat laqa' billi sostna li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, stante li r-rikorrenti m'għandha l-ebda titolu fuq il-fond de quo, u l-iskrittura esibita Dok MC2 ma tagħtix titolu. Għalhekk, qed jiġi eċċepit, li l-azzjoni odjerna hi impossibbli peress li hi msejsa fuq Dok MC2 u r-rikorrenti kienet minorenni meta saret din l-iskrittura. L-intimat irribatta wkoll, li l-iskrittura Dok MC2, tindika li jekk titħassar l-għerusija bejn il-partijiet, hi tieħu nofs il-flus, u mhux tingħata sehem indiviż mill-fond. Di più, ġie sostnut, li ma jirriżultax li l-ħlasijiet saru nofs bin-nofs bejn il-kontendenti, għalhekk ma tistax tippretendi nofs indiviż tal-fond de quo.

Fatti:

Jirriżulta li l-intimati bdew relazzjoni, meta r-rikorrenti kienet għadha minorenni. Permezz ta' kuntratt esibit mar-rikors promotur, Dok MC1, datat 8 ta' Mejju 2002 fl-atti tan-Nutar Sandro Schembri Adami, l-intimat kien akkwista l-imsemmi fond. Fl-istess data (8 ta' Mejju 2002) ġiet iffirmata skrittura privata, liema skrittura hija esibita bħala Dok MC2. Sussegwentement, l-intimat kien jirrisjedi flimkien mar-rikorrenti u uliedhom f'dan il-fond għal diversi snin sakemm intemmet ir-relazzjoni ta' bejniethom. Għalhekk, ir-rikorrenti qed tipproċedi sabiex isir kuntratt appożitu u n-nofs indiviż tal-fond jiġi intestat f'isimha.

...Omissis...

It-tielet eċċezzjoni:

Illi ġie eċċepit bit-tielet eċċezzjoni: «Illi subordinarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi inkwantu msejsa fuq id-dikjarazzjoni mmarkata Dok MC2 hi impossibbli stante li din hija nulla u bla effett in kwantu l-attriċi kienet minorenni meta saret l-istess»;

*Għalkemm din l-eċċezzjoni ġiet sollevata in subsidium, din il-Qorti ser twarrabha minnufih u dan billi l-liġi hija ċara u permezz tal-**Artiklu 973 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** tiddisponi li: «Il-persuni kapaċi li jikkuntrattaw ma jistgħux jeċċepixxu n-nullità tal-kuntratt minħabba l-inkapaċità ta' dawk li magħhom ikunu kkuntrattaw.»*

Isegwi li l-istess intimat ma jistax jissolleva n-nullità tal-ftehim billi kien hu li kkuntratta ma' tfajla minorenni.

*Illi inoltre, l-attriċi, minkejja li kienet minorenni, kienet hi stess omm ta' tarbija. Kwindi ma jistax jingħad li kienet għadha taħt it-tutela u setgħa tal-ġenituri tagħha, u japplika għaliha d-dispost tal-artiklu **971(2) tal-Kap 16**. Dan is-subartikolu jippermetti lil minuri li jkun għalaq l-età ta' 14-il sena li jikkuntratta obbligazzjonijiet oħra għajr dawk tat-trasferiment u ipoteka ta' beni immobbli, mingħajr il-ħtieġa ta' xi awtorizzazzjoni ulterjuri, bla ħsara, kwantu għal dawk l-obbligazzjonijiet l-oħra, tal-azzjoni tat-tħassir tal-kuntratt, li jista' jkollu jedd għaliha, fil-każ ta' leżjoni, taħt id-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 1214** sal-**1219**.*

Minn qari ta' dawn l-artikoli tal-ligi wieħed jinduna minnufih li l-leġislatur irid jipproteġi l-minuri minn dawk l-obbligazzjonijiet li huma leżivi għalihom, meta dawn ġew ikkuntrattati mingħajr l-awtorizzazzjoni meħtieġa. Di fatti huma l-minuri, jew it-tuturi/kuraturi tagħhom, li jistgħu jitolbu r-rexissjoni tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali li setgħu daħlu għalihom meta kienu għadhom taħt l-età.

Fil-każ odjern l-attriċi, ġa minorenni, qed tmexxi biex tenforza l-obbligazzjoni kkuntrattata mill-intimat favur tagħha, filwaqt li taċitament qed tirratifika l-obbligu li hi stess assumiet biex tħallas nofs is-self. Ċertament mhix qed titlob ir-rexissjoni tal-ftehim.

Kwindi huwa ovvju li l-intimat ma jistax jinqeda b'din il-linja difensjonali u kwindi ser tiċħad din l-eċċezzjoni billi mhix legalment sostenibbli.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt kif applikat għall-każ de quo:</u>

Illi m'hemmx dubju li l-istħarriġ f'dan il-każ jitratta l-eżegwibilità ta' obbligazzjoni kuntrattwali bejn il-firmatarji, u ċjoè l-partijiet.

Jibda biex jingħad, li t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, huma mmirati għat-trasferiment tan-nofs indiviż tal-imsemmi fond u dan abbażi tal-iskrittura annessa mar-rikors promotur.

Minn eżami akkurat tal-assjem tal-provi f'dan il-każ, jirriżulta, li dakinhar stess li sar il-kuntratt tal-bejgħ tal-imsemmi fond, ġiet iffirmata skrittura privata bejn il-partijiet, esibita bħala Dok MC2. Huwa rilevanti ħafna li jiġi analizzat il-kontenut tal-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet.

Fl-istess skrittura hekk (recte:hemm) imniżżel hekk:

> *"Jien hawn taħt iffirmata Maxine Camilleri ID 51185(M), niddikjara u fil-fatt Alessio Speranza jikkonferma li hi għandha sehem mill-post u sehem mil-loan fuq il-post li nxtara f'isem Alessio Speranza.*
>
> *Fir-realtà, Alessio jikkonferma li Maxine qed tħallas nofs il-pagament tal-loan u li l-fond jekk jinbiegħ, jew jiġri xi ħaġa fl-għerusija tagħhom, hi tieħu nofs il-flus".*
>
> *(sottolinear ta' din il-Qorti).*

Il-kontenut ta' din l-iskrittura mhuwiex ikkontestat. Hija iffirmata mill-partijiet u hemm firma oħra li ma ġietx identifikata mill-partijiet fil-proċeduri.

Ir-rikorrenti tikkontendi li l-ftehim kien li l-fond ikun tat tnejn u sostniet li l-ħlasijiet biex inxtara l-fond de quo, saru nofs bin-nofs bejn il-kontendenti.

Min-naħa l-oħra, ġie eċċepit, li r-rikorrenti m'għandha ebda titolu fuq il-fond de quo, u l-iskrittura msemmija Dok MC2, ma sservix biex tgħaddi titolu lir-rikorrenti fir-rigward tal-imsemmi fond. Illi ġie sottomess mill-intimat fit-trattazzjoni, li fl-iskrittura Dok MC2, il-partijiet kienu qablu dwar rimedju, u r-rimedju miftiehem, kien li jekk titħassar l-għerusija, hija tieħu nofs il-flus. Għalhekk, qed tiġi kkontestata t-talba kif dedotta stante li t-talbiet fir-rikors promotur huma ċari, ir-rikorrenti qed tipproċedi għal sehem indiviż tal-fond de quo. Di fatti, ġie wkoll sottomess mill-intimat li l-iskrittura hija ċara, u li m'hemmx lok ta' interpretazzjoni, billi dak miftiehem u ffirmat bejn il-partijiet jistipula li r-rikorrenti f'każ li l-għerusija titħassar, ikollha d-dritt tiġi kkumpensata għall-ħlasijiet li ħarġet u kkontribwiet versu s-self għall-imsemmi fond.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li ġie ritenut bl-aktar mod espliċitu li l-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volontà tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. "Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 ***– Gloria mart Jonathan Beacon et v. L-Arkitett u Inġinier Civili Anthony Spiteri Staines; Grace Spiteri et v. Carmel sive Lino Camilleri*** *P.A. - 3538/09 (RCP) - 30 ta' Mejju 2002).*

...

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jiġi osservat, li l-kuntratt tal-akkwist tal-imsemmi fond sar fit-8 ta' Mejju 2002 meta r-rikorrenti kienet għadha minorenni. Għal dik ir-raġuni, saret l-iskrittura Dok MC2, iffirmata quddiem in-Nutar Sandro Schembri Adami.

Illi l-Istess xhud Sandro Schembri Adami fix-xhieda tiegħu, ikkonferma li skont dik l-iskrittura Maxine Camilleri għandha d-dritt tieħu l-flus li ħarġet għall-imsemmi fond, imma fl-ebda mument ma semma li hi għandha sehem indiviż minn dak il-fond (fol 870). Madanakollu meta

xehed in eżami prinċipali (a fol 744) qal ċar u tond li ma ftakarx għaliex il-fond kien inxtara f'isem Alessio Speranza. Anke in kontroeżami kien biss qed jinterpreta l-kitba mingħajr l-ebda referenza għall-każ partikolari billi stqarr li ma kienx ftakar xejn billi kien jara ħafna nies. Għaldaqstant inkwantu li dak li xehed kienet biss opinjoni tiegħu dwar l-interpretazzjoni ta' skrittura, li, għalkemm irrikonoxxa l-kitba tiegħu, lanqas ftakar li kien irrediġiha.

Din il-Qorti mhix ser tqies iktar ix-xhieda tiegħu. Din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-intimat inkwantu l-interpretazzjoni ċara li toħroġ minn qari tal-iskrittura ssostni t-teżi attriċi.

Fl-ewwel parti tal-iskrittura hemm dikjarat li hi għandha sehem mill-post u mil-loan fuq il-post li nxtara f'isem Alessio Speranza.

Fit-tieni parti hemm imniżżel rikonoxximent li qed tħallas nofs il-pagament tal-loan u hemm qed tiġi stipulata l-obbligazzjoni tal-intimat li hi tieħu nofs il-flus jekk il-fond jinbiegħ, jew jiġri xi ħaġa fl-għerusija tagħhom.

L-ewwel osservazzjoni li trid tagħmel din il-Qorti hija li jekk wieħed jaċċetta t-teżi tal-intimat, l-istipulazzjoni li għandha sehem mill-fond hija żejda u kien jibbasta biss li jiġi stipulat li kellha tiġi rifuża nofs mir-rikavat ta' bejgħ in kontrakkambju għall-ħlasijiet li kellha tagħmel ta' nofs il-loan. Inoltre, l-interpretazzjoni suġġerita mill-intimat jwassal għall-assurdità li ma kienx hemm lok għall-attrici li tiddikjara li ser tħallas nofs il-loan mingħajr ma jkollha wkoll is-serħan tal-moħħ li ser ikollha sehem ta' nofs il-post.

Illi f'dan il-kuntest, din il-Qorti tippermetti wkoll riflessjoni fuq il-verosimiljanza tal-interpretazzjoni attriċi tenut kont li l-partijiet kienu fil-bidu tal-ħajja komuni tagħhom fejn ġa bdew irabbu familja, u l-post inxtara bl-intendiment li kienu ser jistabbilixxu l-ħajja familarji tagħhom hemm.

Għaldaqstant, jekk hemm xi ekwivoku, dan ma jxejjinx mid-dikjarazzjoni, iffirmata u aċċettata mill-intimat li Maxine Camilleri <u>għandha sehem mill-post u mil-loan.</u> Hawnhekk donnu l-intimat nesa li hi assumiet ukoll mhux biss sehem mit-tajjeb, imma sehem mill-ħażin. U dan ukoll jagħmel sens billi min hu sid tal-fond hu wkoll parteċipi fid-dejn.

Jiġi nnotat li mkien fl-iskrittura ma hemm imsemmi li Maxine Camilleri qed tobbliga ruħha li tħallas xi sehem mill-<u>pagamenti</u>, jew li għandha jedd għar-rifużjoni tal-<u>pagamenti</u> li għamlet. L-intendiment tal-partijiet huwa ċar inkwantu li jirreferi għat-titlu għall-fond, għaliex biss f'dan is-sens jistgħu jiftehmu l-kliem "sehem mill-post."

Prestanome

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-istess rikorrenti ssostni li f'dan il-każ japplika l-kunċett ta' prestanome. Illi huwa risaput u kkonfermat fil-ġurisprudenza, li l-mandatorju prestanome, jakkwista l-immobbli għan-nom ta' ħaddiehor.

...

Fil-każ odjern, l-intimat kompla jissottolinea wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet, kif ukoll fit-trattazzjoni, li anke jekk jiġi konkluż li kien hemm relazzjoni ta' mandat prestanome bejn il-partijiet, dan il-mandat prestanome kien ibbażat fuq kawża illeċita u għalhekk mhuwiex validu, stante li r-rikorrenti fiż-żmien tal-akkwist tal-proprjetà ma kinitx kapaċi li tidher f'kuntratt sabiex takkwista immobbli.

Illi dan ir-raġunament huwa ġuridikament żbaljat. Il-fatt li l-obbligazzjoni hija iffirmata minn minorenni ma jfissirx li l-causa hija waħda illeċita. It-tifsira ta' causa illecita toħroġ mil-liġi:

*Illi l-**artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16)** jistipula illi:*

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

*Filwaqt li l-**artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16)** jgħid li:-*

> *"Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku".*

*Kif jgħid **Laurent (Vol XXVII par. 402**): «Quando il fatto è illecito la legge non riconosce alcun effetto alla convenzione, è una obbligazione fondata su causa illecita, poiche la causa si confonde col oggetto dei contratti; e quando la causa è illecita l'obbligazione è inesistente e non può avere alcun effetto.»*

*Kif ġa kkunsidrat anke għall-fini tat-trattament tat-tielet eċċezzjoni, in-nullità ta' obbligazzjoni kkontrattata minn minorenni tista' tiġi sollevata biss mill-istess minorenni jew mit-tutur, jew ġenitur tiegħu/tagħha. Kien ikun altrimenti li kieku l-figura ta' prestanome intużat ad eżempju, sabiex jiġu evażi d-drittijiet tal-Erarju, jew għall-iskop ta' ħasil ta' flus. Iżda dan mhuwiex il-każ odjern. Lanqas jista' anke remotament jingħad li l-ftehim bejn il-partijiet kien kontra l-morali, jew kontra l-ordni pubbliku. (Ara ad eż. **Brian Richard Andrews et v. Alfred Borg** – P.A. - 31 ta' Ottubru 2003).*

Illi ġie sottomess li l-attriċi ma ffirmat l-ebda garanzija għas-self, u mix-xhieda ta' Dr Ethelbert Fenech Adami li kien il-legali tal-Bank fuq il-kuntratt ta' self, joħroġ ċar li ma saret l-ebda skrittura quddiemu bejn il-partijiet rigward il-fond inkwistjoni. Illi isem ir-rikorrenti ma jidhirx

imniżżel imkien la fil-kuntratt tal-akkwist u lanqas bħala garanti. Di più, meta fl-2003, ir-rikorrenti saret maġġorenni, il-partijiet kellhom il-fakultà li jemendaw dak li kien miftiehem permezz ta' skrittura oħra. Iżda, mhuwiex ikkontestat, li dan ma sarx. Di fatti, ir-rikorrenti stess fis-seba' paragrafu tal-affidavit tagħha, sostniet li wara li hi saret maġġorenni, kienet titlob lil Alessio Speranza sabiex il-fond jinqaleb nofsu fuqha iżda kif xehdet hija stess, hu ma aċċettax għax fi kliemha, huwa ma riedx iħallas il-bolol tat-trasferiment (fol 521).

Dwar il-proċeduri partikolari għall-konklużjoni ta' self mill-Bank, ħareġ mill-provi li l-Bank kien jikkonsidra lill-Alessio Speranza bħala d-debitur. Dwar dan ma hemm xejn sorprendenti. Hu kien maġġorenni, u sottometta inkartament biex juri li kellu dħul biżżejjed biex jissodisfa l-Bank. Iċ-ċekk tar-relief tal-attriċi ġie wkoll mogħti lill-Bank iżda ċertament ma setgħetx tikkuntratta s-self flimkien mal-intimat. Kwalsiasi skrittura li setgħet ġiet iffirmata bejn l-intimat u r-rikorrenti tabilfors saret mingħajr il-konoxxenza u approvazzjoni tal-Bank u hija res inter alios acta għall-istess Bank.

Kuntrarjament għal dak suġġerit, l-insistenza tal-attriċi wara li laħqet l-età maġġorenni sabiex jgħaddu għall-kuntratt ta' trasferiment isaħħah it-teżi tagħha.

Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ in disamina, din il-Qorti taqbel li l-iskrittura tevidenzja mandat mogħti mill-attriċi lill-għarus tagħha biex jixtri l-fond, in parti għan-nom tagħha. Dan peress li kienet għadha minorenni u ma kellhiex il-kapaċità li takkwista u li tiddejjen mill-Bank. L-iskrittura MC2 ġiet iffirmata fl-istess data tal-akkwist u fil-fehma ta' din il-Qorti, għandha tħares lejn l-akkwist mill-intimat waħdu fl-isfond tad-dikjarazzjonijiet u stipulazzjonijiet pattwiti fl-iskrittura. B'dik l-iskrittura, l-partijiet fissru l-volontà tagħhom sottointiż fix-xiri tal-fond u fl-assunzjoni tad-dejn.

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti ser takkolji t-teżi attriċi u tgħaddi biex tilqa' t-talbiet attriċi inkwantu tirritjeni li l-intimat aġixxa bħala prestanome għan-nom tagħha meta akkwista l-fond de quo.

Għaldaqstant tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat.

L-eċċezzjonijiet rimanenti – Konteġġi

Illi r-rimanenti eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat jinneċessitaw li jsiru konteġġi sabiex jiġi stabbilit il-versamenti magħmula mill-partijiet fuq is-self.

Illi iżda, din il-Qorti mhix ser tidħol f'din il-kwistjoni billi l-kawża hija arġinata mit-talbiet. Għalkemm il-partijiet daħlu fil-provi dwar il-ħlasijiet, preżumibbilment biex jindirizzaw l-eċċezzjonijiet sollevati, ebda wieħed

> *minnhom ma ppreżenta prospett tal-ħlasijiet. Għaldaqstant il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dawn l-eċċezzjonijiet".*

10. Il-konvenut Alessio Speranza appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fid-19 ta' Frar, 2019, u talab lil din il-Qorti, tilqa' l-appell tiegħu, billi tirrevoka, tħassar u tannulla din is-sentenza kollha, u biex minflok tiċħad it-talbiet tal-attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attriċi appellata.

11. L-attriċi Maxine Camilleri ressqet tweġiba fl-4 ta' Awwissu, 2023 fejn tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud u talbet li l-appellant, jekk ikun il-każ, jiġi kkundannat iħallas spejjeż doppji.

12. Inżammet seduta fit-23 ta' Novembru, 2023, li fiha l-avukati tal-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet bil-fomm tagħhom, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

13. Din il-kawża hija dwar l-infurzar ta' ftehim bejn il-partijiet fil-kawża, sabiex jingħad li l-attriċi għandha jedd takkwista s-sehem ta' nofs mhux maqsum ta' fond akkwistat mill-konvenut u sabiex il-konvenut jiġi kkundannat jittrasferixxi l-istess sehem favur l-attriċi, kif ukoll li jiġi pubblikat il-kuntratt relattiv.

14. Ngħaddu sabiex inqisu l-appell tal-konvenut Alessio Speranza. L-appell tiegħu jissejjes fuq erba' aggravji li huma dawn:

i. Li l-Ewwel Qorti ma ħaditx konsiderazzjoni tar-rabta kuntrattwali ta' bejn il-partijiet u r-rimedju li qablu dwaru fid-dikjarazzjoni li saret bejn l-istess partijiet u kienet żbaljata meta kkunsidrat li l-istess dikjarazzjoni hi prova li l-appellata għandha titolu fuq il-proprjetà;

ii. Li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti u tal-liġi meta kkonkludiet li d-dikjarazzjoni li saret bejn il-partijiet kienet evidenza ta' mandat mogħti mill-attriċi appellata lill-konvenut appellant biex jixtri l-proprjetà f'isem l-attriċi appellata;

iii. Li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra li l-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-proprjetà ma kienx biss kuntratt ta' akkwist, iżda kien ukoll kuntratt ta' self mill-bank u li għaldaqstant, mingħajr ħsara għall-aggravju ta' qabel, f'każ illi l-appellant kellu jiġi kkunsidrat bħala *prestanome* tal-appellata għall-akkwist tal-proprjetà, kellu jiġi kkunsidrat ukoll bħala *prestanome* għas-self u għaldaqstant l-appellata għandha tassumi mhux biss id-drittijiet, iżda wkoll l-obbligi lejn il-bank li deher ukoll fuq il-kuntratt tas-self u tal-akkwist tal-proprjetà; u

iv. Li f'kull każ l-appellant m'għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża.

15. Fl-**<u>ewwel aggravju tiegħu</u>**, il-konvenut appellant, jilmenta li fuq il-kuntratt ta' self u bejgħ tat-8 ta' Mejju, 2002, huwa deher fuq il-kuntratt, filwaqt li l-appellata, li kienet minorenni ma dehritx fuq l-imsemmi kuntratt u lanqas assumiet l-obbligi marbuta mal-imsemmi kuntratt. L-appellant jisħaq li huwa effettivament mhux biss kiseb il-proprjetà, iżda ħoloq favur il-bank, ipoteka ġenerali fuq il-ġid kollu tiegħu, kif ukoll ipoteka u privileġġ speċjali fuq il-proprjetà. Dan apparti li ħallas id-depożitu ta' 10% sabiex tinxtara l-istess proprjetà. Filwaqt li jislet mill-ġdid id-dikjarazzjoni li fuqha qablu l-kontendenti fil-kawża u li fuqha tissejjes l-azzjoni attriċi, jisħaq li r-rimedju għall-attriċi kien dak li tieħu nofs il-flus peress li l-azzjoni attriċi ġiet ippreżentata wara li tħassret l-għerusija tagħhom.

16. Huwa jilmenta li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni ħażina, hekk kif iddeċidiet li d-dikjarazzjoni li saret bejn il-partijiet issostni t-teżi attriċi, jiġifieri li għandha titlu fuq il-proprjetà, meta r-rimedju maħsub fl-istess dikjarazzjoni kien li hija tieħu nofs il-flus. Jinsisti li, skont il-provvediment relattiv tal-liġi, meta l-kliem ta' konvenzjoni huwa ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni. L-appellant isostni li, minkejja li l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza b'rabta ma' dan il-prinċipju, u għamlet referenza wkoll għall-prinċipji li l-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom is-saħħa tal-liġi għal dawk li għamluhom u li ma

jistgħux jitħassru, jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet, jew għal raġunijiet magħrufa fil-liġi, madankollu l-Ewwel Qorti ssoktat billi laqgħet it-talbiet attriċi, meta skont l-appellant mill-provi kellu jirriżulta ċar li huwa kien it-titulari waħdieni tal-proprjetà.

17. L-appellant jikkritika lill-Ewwel Qorti li skartat ix-xhieda ta' Sandro Schembri Adami. Jisħaq ukoll li hija għamlet assunzjoni li ma kellhiex tagħmel, meta qalet li l-interpretazzjoni mogħtija minnu twassal għal assurdità li ma kienx hemm lok għall-attriċi li tiddikjara li ser tħallas nofs is-self, mingħajr ma jkollha wkoll is-serħan tal-moħħ li ser ikollha sehem ta' nofs il-post. Jinsisti li l-ftehim huwa ċar fis-sens li r-rimedju li kellha l-appellata f'każ li jew (a) il-fond jinbiegħ; jew (b) jiġri xi ħaġa fir-relazzjoni tagħhom, kif fil-fatt ġara, l-appellata għandha dritt għal nofs il-flus li tkun ħallset. Jingħad ukoll mill-appellant, li l-Ewwel Qorti qieset il-verosomiljanza tal-interpretazzjoni attriċi, meta qieset li l-partijiet kienu fil-bidu tal-ħajja komuni tagħhom, bdew irabbu familja u l-post inxtara bil-ħsieb li tiġi stabbilita l-ħajja familjari hemm. Iżda l-appellant jikkontesta l-bażi ta' dan ir-raġunament, meqjus li l-partijiet ma kinux miżżewġin u għalhekk ma kienx hemm il-komunjoni tal-akkwisti jew xi obbligazzjoni ulterjuri minn dik li tirriżulta mid-dikjarazzjoni. L-appellant iressaq l-argument ukoll, li huwa assurd li r-rimedju li titħallas nofs il-flus jispetta lill-appellata biss u li ma kienx hemm rimedju reċiproku favur tiegħu.

18. L-appellant jislet xi siltiet mill-ġurisprudenza, sabiex jisħaq li r-rabta kuntrattwali kellha tiġi rispettata u għalhekk kellu jingħata effett sħiħ lir-rimedju kkontemplat fl-imsemmija dikjarazzjoni, f'kaz ta' bejgħ tal-proprjetà jew tmiem ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet. Wara kollox, l-appellant jirrileva li l-appellata fetħet din il-kawża tlettax-il sena wara li saret maġġorenni, meta tħassret ir-relazzjoni ta' bejniethom u qatt ma kienet interpellatu jew ippretendiet xi dritt ulterjuri fuq il-proprjetà, għaliex il-ftehim kien li jixtri l-proprjetà f'ismu. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti lanqas ikkunsidrat il-provi mressqa fil-kawża li juru li l-obbligi li kien hemm marbuta mal-proprjetà kienu kollha fuqu, bħas-*sanction letter* għas-self maħruġa f'ismu, ix-xhieda tar-rappreżentant tal-bank li l-ħlasijiet kienu jsiru minn kont bankarju li jgħajjat lilu u li l-pagamenti għas-self kienu għadhom qegħdin jitħallsu minnu. Isostni wkoll li, f'każ ta' dubju, il-liġi tipprovdi li l-interpretazzjoni għandha tkun kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.

19. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut appellant m'għandux raġun f'dan l-ewwel aggravju tiegħu. Dan jingħad peress li, kif tajjeb osservat mill-Ewwel Qorti, jeħtieġ li l-azzjoni attriċi tiġi inkwadrata fid-dawl ta' żewġ prinċipji ewlenin. L-ewwel prinċipju huwa dak ta' *pacta sunt servanda*, jiġifieri li l-ftehim bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi, li jinsab rifless fl-**Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan il-prinċipju huwa marbut ukoll mat-tieni prinċipju ta' *contra scriptum testimonium, non scriptum testimonium non*

feritur, li bil-Malti jfisser li dak li jirriżulta miftiehem bil-miktub, ma jistax jitwaqqa' bi prova li tingħata bil-fomm, sabiex tikkontradixxi lil dak li jirriżulta bil-miktub. Għalhekk jekk il-kontraenti jirrikorru għall-miktub, ma jkunux jistgħu jippruvaw permezz ta' xhieda, dak li ma jirriżultax mill-istess kitba. Rilevanti f'dan is-sens huwa **l-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li fejn il-kliem ta' att meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, m'hemmx lok ta' interpretazzjoni.

20. Huwa biss f'każ fejn jinħoloq dubju dwar is-sens mogħti lill-konvenzjoni li l-ġudikant għandu b'mod oġġettiv, jislet l-intenzjoni tal-partijiet skont kif riflessa fl-att inkwistjoni. Għalhekk, fejn il-kontenut tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim, kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volontà tal-kontraenti, ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura tifsira differenti, minn dak liberament espress mill-kontraenti, għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: *in claris non fit interpretatio* (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tal-10 ta' Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Cortis v. Angelo Farrugia et***).

21. B'żieda ma' dan, fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni tal-kuntratti, mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet għall-kliem tal-ftehim, jew is-sens differenti li huma jagħtu lill-kliem li jiswa, imma dak li huwa importanti hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-

kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri, li jridu jiġu kkunsidrati dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu (ara f'dan is-sens, is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta` Jannar, 2002, fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe et v. Joseph Abela noe et***).

22. Hekk ukoll ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet ***Gemma Fenech v. John Bugeja*** deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, fejn ingħad illi: *«Tajjeb li jigi osservat ukoll qabel kull konsiderazzjoni tal-meritu illi hu paċifiku f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti illi meta d-diċitura tal-kuntratt tkun waħda ċara allura mhuwiex leċitu għall-Qorti li tittanta tinterpretah billi tindaħal x'kienet il-motivazzjoni tal-kontraenti meta kkonkludew il-ftehim.»*

23. Meta dan it-tagħlim jitħaddem għall-każ tagħna, jirriżulta mill-provi li l-partijiet fil-kawża ftehmu:

> *"Jien hawn taħt iffirmata Maxine Camilleri ID 51185(M), niddikjara u fil-fatt* ***Alessio Speranza jikkonferma li hi għandha sehem mill-post u sehem mil-loan fuq il-post li nxtara f'isem Alessio Speranza.***
>
> *Fir-realtà, Alessio jikkonferma li Maxine qed tħallas nofs il-pagament tal-loan u li l-fond jekk jinbiegħ, jew jiġri xi haġa fl-għerusija tagħhom, hi tieħu nofs il-flus".*
>
> (ara Dok. MC 2 f'paġna 8 tal-proċess)

24. Tassew minn qari ta' din l-iskrittura, jirriżulta rikonoxximent ċar min-naħa tal-konvenut Speranza, li l-attriċi għandha sehem mill-post li fid-

deher inxtara f'ismu biss. Il-konvenut appellant ma jistax jargumenta mod ieħor.

25. Huwa minnu li din id-dikjarazzjoni setgħet saret aħjar, fis-sens li l-frażi, *"hi tieħu nofs il-flus"* setgħet tiġi mfissra aħjar. Madankollu, jitqies li għandha raġun, l-Ewwel Qorti meta qalet li t-tieni parti tad-dikjarazzjoni fejn Speranza jikkonferma li Camilleri qiegħda tħallas nofs il-pagamenti tas-self u li f'każ li l-fond jinbiegħ, jew li jiġri xi ħaġa fl-għerusija tagħhom, hija tieħu nofs il-flus, ma tistax tittieħed waħedha b'mod iżolat, iżda trid tinqara fil-kuntest tal-ewwel parti. Ir-rimedju li tieħu nofs il-flus huwa marbut ma' żewġ xenarji: (1) dak fejn jinbiegħ il-post jew (2) dak fejn jiġri xi ħaġa fl-għerusija bejn il-kontendenti fil-kawża. Huwa aktar loġiku li n-nofs li għaliha ssir referenza fid-dikjarazzjoni, hija marbuta ma' nofs ir-rikavat mill-bejgħ tal-fond. Imkien fid-dikjarazzjoni ma jingħad li l-attriċi kellha jedd tieħu nofs il-flus li tkun ħallset. Din hija interpretazzjoni gratuwita tal-konvenut appellant, li fil-fehma ta' din il-Qorti wkoll ma treġix.

26. Jinżel b'hekk, li l-azzjoni tal-attriċi appellata sabiex tikseb dikjarazzjoni li hija għandha sehem ta' nofs mhux maqsum tal-fond u li dan jiġi trasferit f'isimha huwa l-ewwel pass sabiex wara li tħassret l-għerusija bejn il-kontendenti fil-kawża, hija tkun tista' tasal li tieħu nofs il-flus marbuta mal-valur tal-fond li hija għandha sehem fih u mhux nofs il-flus li tħallsu minnha b'rabta mas-self.

27. Għalkemm huwa minnu li l-konvenut daħal fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' proprjetà f'ismu biss, u li dan il-kuntratt ġab miegħu diversi obbligazzjonijiet fuqu, fosthom ipoteka ġenerali fuq il-proprjetà kollha tiegħu, kif ukoll ipoteka speċjali u privileġġ speċjali fuq l-imsemmija proprjetà, ma jistax jingħad li dan iġib fix-xejn il-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawża, li sar fl-istess ġurnata li sar il-kuntratt ta' self u akkwist. Wara kollox, il-fatt li nofs mhux maqsum tal-fond ser idur fuq l-attriċi appellata mhux ser ikollu effett fuq l-ipoteka speċjali u l-privileġġ speċjali li għandu l-bank marbuta mal-istess proprjetà, li jibqgħu fis-seħħ sakemm jitħallas l-ammont kollu dovut lill-bank. Anzi dan it-trasferiment, huwa suġġett għall-imsemmija piżijiet li hemm fuq l-istess proprjetà.

28. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti meta qieset li l-ftehim li fuqu sejset il-kawża tagħha l-attriċi appellata, jagħti fejda lill-pretensjonijiet tagħha. Ladarba l-kliem tal-ftehim huwa ċar, għamlet sew l-Ewwel Qorti meta skartat ix-xhieda ta' Sandro Schembri Adami, li lanqas ftakar iċ-ċirkostanzi tal-każ, iżda kien qiegħed jittanta jagħti interpretazzjoni lill-ftehim. Fin-nuqqas ta' dubju dwar dak li jingħad fid-dikjarazzjoni taħt eżami, kull interpretazzjoni oħra hija żejda.

29. Min-naħa l-oħra, huma rilevanti l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti sa fejn hija tislet iċ-ċirkostanzi li fih sar il-ftehim. Għalkemm huwa

minnu li l-kontendenti fil-kawża mhumiex miżżewġin u għalhekk lanqas jista' jingħad li hemm il-komunjoni tal-akkwisti bejniethom, l-isfond li fih sar il-ftehim huwa mill-aktar rilevanti. Jiġifieri li x-xiri ta' dan il-fond kien marbut sfiq mal-fatt li huma riedu jixtru l-fond sabiex jistabbilixxu post fejn irabbu l-familja tagħhom. Bħal kull koppja oħra, dan ifisser sforz u sagrifiċċju miż-żewġ partijiet.

30. Dan huwa rifless fil-mod ta' kif kienu jġibu ruħhom il-partijiet, hekk kif jirriżulta li kellhom mhux biss kontijiet bankarji konġunti (ara xhieda Audrey Ghigo f'paġna 507 tal-proċess, kif ukoll l-estratti tal-kontijiet esebiti bħala Dok. HSBC4, HSBC5 u HSBC6) iżda kienu jiftiehmu wkoll, dwar kif kellhom jitħallsu l-ispejjeż ta' kuljum, jew kif kellu jitħallas lura s-self mogħti mill-bank. Dan jingħad mhux biss għaliex jirriżulta mix-xhieda tal-attriċi, iżda peress li jirriżulta debitament sostnut ukoll mill-provi ċari li tressqu minnha.

31. Hekk pereżempju ġie esebit rendikont dwar id-dħul li kellha bħala għajnuna soċjali (ara Dok. DSS1 f'paġna 512 tal-proċess), liema dħul kien qiegħed fil-parti l-kbira tiegħu, jintuża għall-finijiet li jitħallas lura s-self mogħti mill-bank fuq il-kuntratt tal-akkwist (ara d-dokumenti f'paġni 522 sa 742 tal-proċess fejn hemm immarkat bl-isfar l-ammonti li ntużaw sabiex jitħallas lura s-self, li jaqblu mar-rendikont esebit mill-bank bħala

Dok. HSBC 7 f'paġna 490 tal-proċess bħala ħlasijiet magħmula b'rabta mal-*Loan Account*).

32. Mill-provi jirriżulta wkoll, li l-ħlasijiet lura lill-bank ta' erba' mitt ewro fix-xahar fuq il-kont tas-self baqgħu jsiru tul is-snin 2015 u 2016, jiġifieri fil-mori ta' dawn il-proċeduri (ara Dok. HSBCZ f'paġna 818 tal-proċess). Minkejja li l-attriċi ma daħlet fl-ebda obbligazzjoni fuq il-kuntratt ta' self, hija onorat il-ftehim li jidher li kellha mal-konvenut appellat li tagħti sehemha għall-ħlas lura tas-self mogħti mill-bank, b'rabta max-xiri tal-proprjetà suġġett ta' din il-kawża. Għalhekk il-provi fl-atti jsostnu wkoll il-verżjoni tal-attriċi.

33. Fid-dawl ta' dan kollu, dak li ngħad mill-Ewwel Qorti, fis-sens li ma jagħmilx sens li ġie ddikjarat li l-attriċi qiegħda tħallas nofs is-self, jekk mhux għaliex kellha s-serħan tal-moħħ li hija għandha wkoll sehem mill-fond mhijiex konklużjoni assurda, iżda raġunament loġiku li jinsab imsaħħaħ ukoll mill-provi. Rilevanti wkoll dak li jingħad mill-awtur **Giorgi** (**Obbligazioni, Vol IV para 182**) illi: *«quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo in cui l'hanno attuata chiarisce la loro volontà; e se l'hanno eseguita in parte o per qualche tempo, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente o per l'avvenire.»*

34. Lanqas ma huwa fejjiedi l-argument tal-konvenut appellant, li huwa assurd li l-istess rimedju li jingħad għandha l-attriċi (*i.e*. li titħallas lura nofs il-flus), mhuwiex mogħti lilu wkoll. Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-dikjarazzjoni kienet magħmula bl-iskop ċar sabiex jiġu salvagwardjati l-interessi tal-attriċi peress li hi kienet minorenni u ma dehritx fuq il-kuntratt ta' self u akkwist. Hija kienet qiegħda tikkontribwixxi għall-ħlas lura tas-self, fid-dawl tal-ftehim li kien hemm bejn il-kontendenti, li hija għandha sehem mill-fond u għalhekk f'każ li titħassar l-għerusija jew jinbiegħ il-fond kellha jedd għal nofs il-flus. Il-konvenut ma kellux bżonn dikjarazzjoni li tagħtih rimedju, ġaladarba l-kuntratt ta' bejgħ u xiri u self jgħajjat lilu. Isegwi li l-argumenti kollha mressqa mill-konvenut appellant taħt l-ewwel aggravju tiegħu ma jreġux u għalhekk dan ser jiġi miċħud.

35. Taħt it-**tieni aggravju** tiegħu, il-konvenut appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti u tal-liġi meta kkonkludiet li d-dikjarazzjoni li saret bejn il-partijiet kienet prova ta' mandat mogħti mill-attriċi appellata lill-konvenut appellant biex jixtri l-proprjetà f'isem l-attriċi appellata. Jilmenta li d-dikjarazzjoni tirrifletti stat ta' fatt magħrufa mill-partijiet fejn huwa kien ser jixtri l-proprjetà u peress li kienet ser tgħix miegħu, hija kellha tikkontribwixxi għall-ispejjeż. L-appellant isostni li jibqa' l-fatt li l-attriċi ma refgħet l-ebda obbligazzjoni fir-rigward tal-proprjetà matul ir-relazzjoni tagħhom.

36. Barra minn hekk, il-konvenut jisħaq li ma hemm l-ebda prova fl-atti li turi li meta nxtrat il-proprjetà u ttieħed is-self, huwa kien qiegħed jaġixxi bħala mandatarju *prestanome* tal-appellata. Isostni li mill-provi rriżulta li l-appellata ma kellhiex il-mezzi finanzjarji sabiex setgħet tixtri l-proprjetà, peress li ma kinitx taħdem, u kienet tiddependi esklussivament mill-benefiċċji soċjali bħala *single unmarried parent*. Iżid li meta nxtrat il-proprjetà hija kien għad għandha sbatax-il sena u għalhekk ma setgħetx hija nnifisha tidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Jissokta jgħid li peress li l-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu ħaġa legali, jew ħaġa li l-mandant seta' jagħmel huwa nnifsu, l-appellata ma setgħetx tagħmel dan, peress li kienet għadha taħt l-età. Għalhekk ukoll, isostni li l-Ewwel Qorti ma messha qatt aċċettat it-teżi tal-appellata li huwa kien qiegħed jaġixxi ta' *prestanome.* Huwa jagħmel referenza wkoll għal xi ġurisprudenza sabiex isostni li fejn ftehim ta' *prestanome* jkun milqut minn kawża illeċita, il-Qorti mhux biss għandha l-jedd li tqajjem il-materja *ex officio,* iżda ma tilqax it-talbiet tal-allegat mandant.

37. Il-konvenut appellant għalhekk qiegħed jargumenta li ladarba l-attriċi ma setgħetx bħala minorenni, la tixtri l-fond u lanqas tieħu self mill-bank f'isimha wkoll, peress li kien hemm id-divjet tal-liġi, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tapplika l-prinċipju li joħroġ mill-**Artikolu 973 tal-Kodiċi Ċivili**, fis-sens li n-nullità ta' obbligazzjoni kkuntrattata minn minorenni tista' tiġi sollevata biss mill-istess minorenni (jew mit-tutur jew ġenitur tiegħu). Dan

peress li jisħaq li dan il-prinċipju m'għandux applikazzjoni meta wieħed jitkellem fuq l-istitut tal-mandat *prestanome,* peress li din mhux obbligazzjoni kuntrattata bejn l-appellant u l-appellata. Tant hu hekk li l-kuntratt ma kienx sempliċi wieħed ta' akkwist, iżda wkoll wieħed ta' self mal-bank. Jilmenta li l-Ewwel Qorti warrbet dan il-punt ta' dritt li l-obbligazzjonijiet mal-bank marbuta mal-kuntratt ta' self refagħhom hu waħdu u f'każ li ma jsirux il-pagamenti marbuta mas-self, ir-rimedju tal-bank kien biss fil-konfront tiegħu.

38. Fir-rigward ta' dan l-aggravju, tajjeb li jiġu osservati numru ta' prinċipji relevanti għall-argumenti mqanqla mill-konvenut appellant. Il-mandat hu kuntratt li bih persuna tagħti lill-persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha (**Artikolu 1856(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Din is-setgħa tista' tingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, jew bil-fomm u saħansitra taċitament (**Artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Iżda dan il-kuntratt mhux perfett sakemm il-mandatarju ma jaċċettax il-mandat (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Settembru, 2009, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Pitrè v. George Vassallo nomine***). Min-naħa l-oħra, jekk jirriżulta ppruvat li l-mandatarju aċċetta l-mandat, allura jitqies li l-kuntratt huwa perfett.

39. Issa fil-każ taħt eżami, din il-Qorti taqbel mal-fehma tal-Ewwel Qorti li l-prova tal-mandat tinsab fl-istess dikjarazzjoni tat-8 ta' Mejju, 2002, fejn

il-partijiet fil-kawża ddikjaraw li l-attriċi għandha sehem mill-post u sehem mis-self fuq il-post li nxtara f'isem il-konvenut. Ġaladarba fl-imsemmija skrittura, il-konvenut jiddikjara li l-attriċi għandha sehem mill-post mixtri minnu fl-istess ġurnata, dan ma jistax ħlief ifisser li, meta deher fuq il-kuntratt għalkemm tniżżel li huwa kien qiegħed jixtri l-post f'ismu, huwa kien qiegħed jagħmel dan ukoll f'isem l-attriċi. Għaldaqstant bid-dikjarazzjoni magħmula, tirriżulta prova ċerta dwar il-kuntratt ta' mandat bejn il-kontendenti fil-kawża. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellant, ċertament l-istess dikjarazzjoni, li fuqha tissejjes l-azzjoni attriċi, tikkostitwixxi obbligazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawża.

40. Il-Qorti tqis li azzjoni *mandati directa* tista' tiġi milqugħa u mħarsa bis-saħħa tal-interpretazzjoni u bl-intervent tal-Qrati taħt l-istitut tal-kuntratt tal-mandat jew prokura. Bis-saħħa ta' kuntratt bħal dak, persuna tista' taħtar lil persuna oħra biex tagħmel xi ħaġa għaliha (**Artikolu 1856(1) tal-Kodiċi Ċivili)**, liema ħatra, kif rajna, tista' ssir b'kull mod li jkun, imqar bil-fomm jew ukoll bla kliem ta' xejn (**Artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili**), sakemm l-għan ta' ħatra bħal dik ikun ħaġa leċita li min jagħmel il-ħatra seta' jwettaq huwa wkoll (**Artikolu 1857(1) tal-Kodiċi Ċivili**). Illum il-ġurnata, il-liġi tagħna tagħraf espressament qagħda bħal din u tirregola sewwa l-effetti tagħha fil-qafas ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji (**Artikolu 1871A tal-Kodiċi Ċivili**). Illi d-duttrina ilha tqis il-*prestanome* bħala mandatarju u ħaġa waħda, l-iżjed fir-relazzjonijiet bejnu u l-

mandant (**Baudry-Lacantinerie & Wahl Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile** (**Vol: XXIV, § 890, f'paġ. 486**)). Kemm hu hekk, huwa biss f'għajnejn it-terzi persuni li din ir-rappreżentanza ma tidhirx (billi l-mandatarju ma jiddikjarax li qiegħed jidher f'isem il-mandant tiegħu) u għalhekk tissejjaħ rappreżentanza indiretta. Illi l-bażi tar-rappreżentanza indiretta tingħaraf minn dik diretta fejn il-mandatarju fid-deher juri li jkun daħal għal negozju ma' ħaddieħor f'isem u fl-interess ta' min ikun ħatru (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-25 ta' Jannar, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***J & L Limited v. Josephine sive Josette Magri***).

41. Fis-sentenza msemmija fil-paragrafu ta' qabel, il-Qorti fissret li l-liġi tagħna tagħraf u tagħti saħħa lil dik iċ-ċirkostanza fejn, minkejja dak li jipprovdi l-**Artikolu 999(1) tal-Kodiċi Ċivili** u għaliex jipprevalu r-regoli speċjali tal-kuntratt tal-mandat, persuna tidher fuq att pubbliku u tikseb ġid taħt isimha imma fl-interess ta' min ikun ħatarha tagħmel hekk (App. Ċiv. 2.5.1957 fil-kawża fl-ismijiet ***Prof. Anthony J. Mamo noe v. Sant Charles Sant Fournier noe*** (**Kollez. Vol: XLI.i.298**)). Magħdud ma' dan, l-effett tal-kisba ta' ġid minn *prestanome* huwa dak li l-ħaġa ssir tal-mandant minnufih u mhux malli ssir it-talba lill-mandatarju (App. Ċiv. 20.11.1953 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Farrugia v. Giuseppe Farrugia*** (Kollez. Vol: XXXVII.i.350)). Għalhekk jingħad li l-parti attriċi f'azzjoni *mandati directa* lanqas għandha bżonn titlob li jitħassar l-att li bih il-mandatarju jkun kiseb il-ħaġa, għaliex huwa biżżejjed li l-istess parti attriċi

turi li tassew kien hemm tali mandat u tgħaddi biex titlob l-eżekuzzjoni speċifika.

42. Minn dan it-tagħlim isegwi li meta l-konvenut akkwista l-fond inkwistjoni, għalkemm deher fuq il-kuntratt ta' self u akkwist waħdu, huwa kien qiegħed jagħmel dan kemm fl-interess personali tiegħu, kif ukoll fl-interess tal-attriċi, u dan skont kif miftiehem bejniethom. Hekk ukoll, ladarba l-konvenut iffirma għall-obbligazzjonijiet kuntrattati minnu, jitqies li l-kuntratt ta' mandat favur l-attriċi kien perfett.

43. L-argumenti l-oħra li jittanta jressaq l-appellant f'dan l-aggravju tiegħu dwar il-fatt li l-attriċi appellata kienet għadha taħt l-età fiż-żmien rilevanti huma pjuttost fiergħa. Għalkemm huwa minnu li fil-mument li saret l-imsemmija dikjarazzjoni, (u allura meta saru wkoll il-kuntratt ta' self u akkwist) hija kienet minorenni, hekk kif kellha sbatax-il sena, dan ma jagħmilx dik id-dikjarazzjoni nulla.

44. Jgħoddu hawnhekk l-**Artikoli 967(3)(a), 969** u **970** tal-**Kodiċi Ċivili** li jaraw hekk**:**

> ***"967.(3)*** *Huma inkapaċi li jikkuntrattaw fil-każijiet imsemmijin mil-liġi -*
> *(a) il-minuri ..."*

> ***"969.*** *(1) Hija wkoll nulla kull obbligazzjoni li biha jintrabat tifel li ma għalaqx l-età ta' erbatax-il sena.*

> *(2) Iżda jekk it-tifel ikun għalaq disa' snin, il-ftehim ikun jiswa għal dawk l-obbligazzjonijiet li ħaddiehor ikun intrabat bihom favur tiegħu".*
>
> *"**970.** Id-dispożizzjonijiet tal-aħħar artikolu qabel dan, jgħoddu wkoll fil-każ ta' tfal li jkun għalqu l-età ta' erbatax-il sena, iżda li jkunu għadhom ma għalqux dik ta' tmintax-il sena jekk ikunu taħt is-setgħa tal-missier jew jekk ikollhom kuratur".*

45. Ifisser għalhekk, li bħal f'dan il-każ, meta jsir kuntratt minn minuri ta' sbatax-il sena, dan ma jkunx milqut min-nullità assoluta li jagħmel il-kuntratt ineżistenti, iżda jista' jagħti lok għal annullabilità. Għalhekk, in-nullità hija waħda relattiva. Dan jingħad ukoll peress li skont l-**Artikolu 973 tal-Kodiċi Ċivili**, il-persuni kapaċi li jikkuntrattaw ma jistgħux jeċċepixxu n-nullità tal-kuntratt minħabba l-inkapaċità ta' dawk li magħhom ikunu kkuntrattaw. L-għan wara din id-dispożizzjoni hija biex ħadd ma jkun jista' jieħu vantaġġ miċ-ċirkostanza tal-inkapaċità ta' dak li jkun (ara ***Giuseppe Gauci et v. Angelo Gauci et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru, 1955). Skont l-**Artikolu 973** għalhekk il-kuntratt jista' jiġi ddikjarat null mill-parti li tkun inkapaċi li tikkuntratta bħala l-parti vulnerabbli fil-kuntratt, iżda mhux ukoll mill-parti kapaċi li bil-liġi ma tistax tinqeda bl-inkapaċità kuntrattwali tal-parti l-oħra biex tinħeles mill-obbligazzjonijiet li tkun daħlet għalihom.

46. Tassew il-fatt li skont l-**Artikolu 973** persuni li huma kapaċi li jikkuntrattaw ma jistgħux iqajmu n-nullità tal-kuntratt minħabba l-inkapaċità tal-parti l-oħra li magħha huwa kkuntratta, juri li l-kuntratt li jsir bejn dawn iż-żewġ partijiet ma jistax jitqies bħala ineżistenti. Li kieku l-

kuntratt kien tabilħaqq ineżistenti, dan ma jkun jeżisti għal ħadd, la għal parti u lanqas għal oħra. Jiġi b'hekk, li ladarba l-parti kapaċi li tikkuntratta ma tistax titlob li tannulla l-kuntratt, allura dan bilfors jimplika li dak il-kuntratt jeżisti tassew. U la dak il-kuntratt jeżisti tassew, dan ifisser li l-parti inkapaċi li tikkuntratta għandha kull jedd li tinsisti illi l-kuntratt jiġi mwettaq mill-parti li kienet kapaċi.

47. Terġa' u tgħid dwar il-kapaċità kuntrattwali ta' minuri, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Frar, 1997 fil-kawża fl-ismijiet ***George Borg nomine v. Ronald Camilleri*** saħqet:

> *"Minn qari anke superfiċjali ta' dawn id-dispożizzjonijiet huwa immedjatament ovvju illi l-effetti fil-każ ta' kuntratti magħmula minn tfal taħt is-seba' snin huma radikalment differenti minn dawk magħmula minn tfal li għandhom 'il fuq minn disa' snin. Filwaqt li fl-ewwel każ, il-kuntratt huwa null għall-effetti kollha tal-liġi u allura kemm għal dawk l-obbligazzjonijiet li bihom jintrabat il-minuri kif ukoll għal dawk li jintrabat bihom il-kontroparti presumibilment maġġorenni, fit-tieni każ hija kull obbligazzjoni li biha jintrabat il-minuri illi tkun nulla u mhux il-kuntratt kollu. Tant hu hekk illi l-obbligazzjoni li fuq dak il-kuntratt jassumi l-kontroparti preżumibillment maġġorenni favur il-minuri jibqgħu jorbtuh kif ukoll jibqgħu validi dawk il-kundizzjonijiet fil-kuntratt li bihom jintrabat il-minuri sakemm dan ma jaġixxix għar-rexissjoni tagħhom kif intitolat fil-liġi ... is-sottomissjoni tal-appellat illi l-liġi tagħna ma tagħmel ebda distinzjoni bejn nullità assoluta u nullità relattiva fir-rigward tal-kuntratti tidher li hi sostanzjalment korretta fil-kuntest ta' dispożizzjonijiet ad hoc anke jekk kif fuq aċċennat il-liġi tipprovdi f'ċerti każi – bħal fil-każ taħt eżami fir-rigward ta' obbligazzjonijiet assunti minn minuri ta' 'l fuq minn erbatax-il sena għan-nullità relattiva ta' obbligazzjoni. Relattiva fis-sens li tista' tiġi sollevata biss minn persuna li l-liġi trid espressament tipproteġi. F'dan is-sens ukoll mhijiex allura korretta s-sottomissjoni ulterjuri tal-appellat illi f'kull każ l-eċċezzjoni minnu sollevata 'tirrigwarda nullità assoluta'. Dan għar-raġuni appena mogħtija illi jekk il-minuri jagħżel li ma jagħtix l-eċċezzjoni ta' nullità jew bl-aġir tiegħu jirrinunzja għaliha, in-nullità ma tokkorrix u kemm il-kuntratt kif ukoll l-obbligazzjonijiet assunti anke min-naħa tal-istess minuri jkunu jorbtu u jkollhom effett sħiħ fil-liġi".*

48. Ġie mtenni wkoll minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju, 2002, fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib Prinċipali tal-Gvern v. Christopher Camilleri*** li:

> *"Billi dak iż-żmien l-appellat kellu l-età ta' sbatax-il sena, l-inkapaċità li tista' tiġi kkunsidrata, mhijiex l-inkapacità naturali bażata fuq xi nuqqas assolut ta' kapaċità li wieħed jagħraf sewwa u jikkonsentixxi għal ftehim, liema inkapacità tirrendi l-kuntratt kompletament ineżistenti. Invece, se mai, si tratta ta' inkapacità legali ċjoè dik l-inkapaċità li tidderiva mid-dispożizzjoni tal-liġi stess u li tirrendi il-kuntratt annullabbli. Anzi* ***f'dan il-każ, si tratta ta' annullabbilità relattiva, u t-talba għad-dikjarazzjoni ta' nullità tal-ftehim tispetta prettament lill-minuri, billi skont l-artikolu 969, "il-ftehim ikun jiswa għal dawk l-obbligazzjonijiet li ħaddiehor ikun intrabat bihom favur tiegħu***"."

49. Din il-Qorti taqbel fis-sħiħ mal-istess prinċipji u tagħmilhom tagħha wkoll għal dan il-każ.

50. Lanqas jagħmel sens l-argument tal-konvenut appellant meta jargumenta li l-fatt li l-attriċi kienet minorenni, allura dan jagħmel il-kuntratt ta' *prestanome* bħala wieħed illeċitu, b'dana għalhekk li kellhom jiġu miċħuda l-pretensjonijiet tal-attriċi. Din il-Qorti taqbel hawnhekk mar-raġunament tal-Ewwel Qorti, li obbligazzjoni ffirmata minn persuna minorenni ma tagħmilx l-obbligazzjoni minnufih bħala waħda b'kawża illeċita. Id-dikjarazzjoni li għamlet l-attriċi, meta kienet minorenni, la kienet waħda pprojbita mil-liġi, la kienet kuntrarja għal għemil xieraq u wisq anqas ma kienet tmur kontra l-ordni pubbliku. Li kieku kellu jintlaqa' dan l-argument tal-konvenut appellant, dan iġib fix-xejn il-provvedimenti tal-liġi eżaminati fil-paragrafi preċedenti li jittrattaw l-obbligazzjonijiet

magħmula mill-minuri (ara **Artikoli 969(2), 970** u **973 tal-Kodiċi Ċivili**, kif ukoll l-**Artikolu 971(2) tal-istess Kodiċi**, kif spjegat mill-Ewwel Qorti). Magħhom jista' jiżdied ukoll l-**Artikolu 1214 tal-Kodiċi** li jagħti l-jedd lil minuri biex jitlob ir-rexissjoni ta' kuntratt fuq il-bażi ta' leżjoni. Dan juri li l-liġi stess tipprevedi li minuri jistgħu jidħlu f'obbligazzjonijiet u għalhekk ma jistax jingħad li kuntratt li jinvolvi minuri huwa milqut minn kawża illeċita, kif donnu qed jipprova jagħti x'jifhem il-konvenut appellant.

51. Il-konvenut appellant jirreferi fl-aggravju tiegħu għal xi sentenzi ta' dawn il-Qrati. Biss però l-parti l-kbira tal-ġurisprudenza li fuqha jistrieħ il-konvenut appellant, hija dwar il-kuntratt ta' *prestanome* li ma ngħatax effett, fejn dan kien imsejjes fuq skopijiet li jmorru kontra liġijiet li huma ta' ordni pubbliku. Hekk pereżempju, fis-sentenza ***Brian Andrew Richards et v. Alfred Borg***, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 2003, instab li mandat magħmul minn persuni li ma kinux residenti Malta u li ma talbux il-permess meħtieġ mil-liġi sabiex ikun jistgħu jakkwistaw proprjetà f'Malta, kien imur kontra liġi u l-ordni pubbliku.

52. L-istess fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-3 ta' Diċembru, 2004, fil-kawża fl-ismijiet ***Judith Lucchesi nomine v. Rita Sultana proprio et nomine***, ingħad li persuna mhux residenti Malta, ma setgħetx takkwista proprjetà f'Malta jekk mhux bil-permess tal-Ministru responsabbli għall-Finanzi skont l-**Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli Minn**

Persuni Mhux Residenti u allura fin-nuqqas ta' dan il-permess, dik il-persuna ma setgħetx tagħti mandat lil ħaddieħor sabiex dan jagħmel għan-nom tagħha, dak li hija kienet preklużа li tagħmel bil-liġi. Għalhekk il-Qorti qieset li kull obligazzjoni li twieldet minn dak il-ftehim, għandu jitqies bħala bbażat fuq kawża illeċita u li ma setgħetx tordna l-eżekuzzjoni ta' dak il-ftehim.

53. Minn dan kollu, din il-Qorti, wara li qieset l-argumenti kollha tal-appellant u rat l-atti kollha tal-kawża, tasal għall-istess konklużjoni tal-Ewwel Qorti, fis-sens li l-konvenut kellu mandat *prestanome* sabiex jakkwista sehem l-attriċi mill-proprjetà fuq ismu u dan minħabba l-fatt li l-attriċi kienet minorenni f'dak il-mument. Iżda l-fatt li hija kienet minorenni, ma jagħmilx id-dikjarazzjoni, li fuqha ssejjes il-kawża l-attriċi appellata, bħala waħda milquta b'kawża illeċita. Kif ingħad qabel, in-nullità ta' obbligazzjoni magħmula minn minorenni tista' tiġi mqajma biss mill-istess minorenni, ġenitur jew tutur tagħha, peress li n-nullità hija waħda relattiva u mhux assoluta.

54. Fuq it-tema ta' *prestanome* jitqies relevanti wkoll, dak li ngħad minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Mejju, 2010, fl-ismijiet ***Evan Cutajar v. Margaret Randon xebba Lanzon***:

> ***"Kull ftehim ta' din ix-xorta li jsir bejn il-partijiet jistrieħ fuq il-bona fede, u dawn il-qrati qatt ma ħarsu b'simpatija lejn min jipprova jinqeda b'xi forma ta' strataġemma legalistika biex jara kif jagħmel u jħawwad l-affarijiet minn kif realment miftiehma****. Frankament, din*

> *il-Qorti tħoss illi kieku hija kellha takkolji favorevolment dak li qiegħda titlob il-konvenuta tramite l-aggravji u l-eċċezzjonijiet tagħha, hija tkun qiegħda tagħmilha possibbli biex l-attur appellant jiġi defrawdat min-naħa tal-konvenuta minn sehem ta' nofs indiviż fi proprjetà (il-fond de quo) li, bi dritt, tappartjeni lilu wkoll".* (enfasi ta' din il-Qorti)

55. Filwaqt li din il-Qorti tħaddan l-istess prinċipju, tqis li f'dan il-każ ukoll u għall-istess raġunijiet, dan l-aggravju tal-konvenut appellant ma jistħoqqlux jintlaqa'.

56. Imiss li jiġi mistħarreġ **it-tielet aggravju** tal-konvenut appellant, dak fejn jilmenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tikkunsidra li l-kuntratt għall-akkwist tal-proprjetà mhuwiex biss kuntratt ta' akkwist, iżda wkoll kuntratt ta' self mill-bank u li għaldaqstant, mingħajr ħsara għall-aggravju ta' qabel, f'każ illi l-appellant kellu jiġi kunsidrat bħala *prestanome* tal-appellata għall-akkwist tal-proprjetà, kellu jiġi kkunsidrat ukoll bħala *prestanome* għas-self u għaldaqstant l-appellata għandha tassumi mhux biss id-drittijiet, iżda wkoll l-obbligi lejn il-bank li deher ukoll fuq il-kuntratt tas-self u tal-akkwist tal-proprjetà.

57. Din il-Qorti, tasal li taqbel mal-appellant li l-mandat li ngħata mill-attriċi kien wieħed sabiex il-konvenut jidher fl-interessi tagħha tal-kuntratt tat-8 ta' Mejju, 2002, kemm f'dak li huwa bejgħ, kif ukoll f'dak li huwa self. Tant hu hekk, li fid-dikjarazzjoni li saret bejn il-kontendenti fil-kawża, jingħad li l-attriċi għandha kemm "*sehem mill-post*", kif ukoll "*sehem mill-loan*". Lil hemm mill-fatt li fl-istess dikjarazzjoni jingħad li l-attriċi Camilleri

kienet qiegħda tħallas nofs is-self, effettivament, kif osservat qabel, mill-provi rriżulta li l-attriċi refgħet l-obbligazzjoni minnha kuntrattata mal-konvenut, tant li hija kienet tuża d-dħul li hija kellha għall-iskop tal-benefiċċju soċjali, sabiex jitħallas l-istess self lura lill-bank.

58. Għalhekk, jitqies li l-attriċi qagħdet ukoll għal dak li tipprovdi l-liġi f'dak li għandhom x'jaqsmu l-obbligi tal-mandant (**Artikolu 1880(1) tal-Kodiċi Ċivili)**, fis-sens li l-mandant għandu jeżegwixxi l-obbligazzjonijiet li l-mandatarju jkun ikkuntratta skont is-setgħat li hija kienet tat lill-konvenut. Meqjus ukoll, li l-attriċi refgħet ukoll l-obbligi li hekk kif pattwit mal-konvenut, skont l-iskrittura magħmula bejniethom, jitqies xieraq li hija tingħata wkoll dak mitlub minnha, *viz*. li jkollha s-sehem ta' nofs mhux maqsum tal-proprjetà mertu tal-kawża jgħajjat lilha wkoll.

59. Huwa minnu li l-attriċi ressqet l-azzjoni tal-lum sabiex jiġi ddikjarat li hija għandha sehem ta' nofs mhux maqsum tal-fond inkwistjoni u sabiex il-konvenut jiġi kkundannat li jittrasferixxi l-istess sehem favur l-attriċi, mingħajr ma saret referenza għall-kuntratt ta' self. Iżda dan ma jagħmilx it-talba attriċi bħala waħda monka, kif jippretendi l-konvenut appellant. Wara kollox, il-ftehim bejn il-kontendenti fil-kawża, huwa *res inter alios acta* għall-bank li silef il-flus u sabiex ikun jista' jsir l-akkwist tal-fond. Dan apparti li l-bank lanqas ma huwa parti f'din il-kawża. F'kull każ, kif innutat qabel, il-proprjetà kollha se tibqa' mtaqqla bl-ipoteki jew privileġġi li hemm

marbuta mal-imsemmija proprjetà favur il-bank sakemm jitħallas l-ammont dovut lilu fis-sħiħ.

60. Huwa rilevanti dak li ntqal fis-sentenza fil-kawża ***Profs Anthony J. Mamo noe v. Charles Sant Fournier noe***, deċiża minn din il-Qorti fit-2 ta' Mejju, 1957 li:

> *"l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jeżerċita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realtà mhux ħlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalità ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjetà tal-ħaġa immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tiġi lilu trasferita l-proprjetà tal-ħaġa, u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiż akkwirent, mhux ħlief mandatarju. Għar-rigward tat-terzi jibqa' l-prinċipju illi, rispett għal dawn, il-konvenzjonijet sigrieti li jidderogaw għall-konvenzjoni pależi, ma jipproduċu l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi għall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jiġu retti mil-liġi tal-mandat, u l-ħwejjeġ minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant".*

61. Madankollu, billi l-konvenut ma ressaq l-ebda kontrotalba, il-Qorti hija marbuta li tiddeċiedi l-kawża fil-limiti tat-talbiet attriċi u tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut. Barra minn hekk, din is-sentenza qiegħda tingħata mingħajr preġudizzju tal-partijiet li fl-aħħar mill-aħħar, jagħmlu l-konteġġi u jżommu sħaħ id-drittijiet tagħhom fil-konfront ta' xulxin dwar il-ħlas lura tas-self lill-bank, kif miftiehem bejniethom.

62. Għalhekk lanqas dan l-aggravju tal-konvenut appellant ma jista' jitqies siewi.

63. Jonqos biss l-**<u>aħħar aggravju</u>** tal-konvenut appellant, dak fejn jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza fejn huwa ġie ordnat li jħallas l-ispejjeż tal-kawża.

64. Meqjus li l-ebda wieħed mill-aggravji tal-konvenut appellant mhuwa ser jintlaqa' u s-sentenza tal-Ewwel Qorti ser tiġi kkonfermata fis-sħiħ ma tarax li teżisti raġuni valida li jiġi mibdul il-kap tal-ispejjeż, li wara kollox jirrifletti dak maħsub fl-**Artikolu 223(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

65. Għalhekk, dan l-aħħar aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

66. Fl-aħħar nett din il-Qorti ma tqisx li jeżistu l-estremi li għandha tikkundanna lill-konvenut iħallas l-ispejjeż għal darbtejn għaliex għad li l-appell tal-konvenut sejjer jiġi miċħud, dan kien fih punti ta' liġi li żgur ma jistgħux jitqiesu bħala fiergħa.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-konvenut appellant Alessio Speranza, u b'hekk tikkonferma f'kollox is-sentenza appellata, ħlief li l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tat-

trasferiment tas-sehem mhux maqsum favur l-attriċi għandu jsir fi żmien xahrejn mil-lum

L-ispejjeż marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-istess konvenut appellant.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm