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, 23 ta' Mejju, 2024.

Numru 9

Rikors numru 251/19/1 GM

Maria Dolores magħrufa bħala Doris Mallia u żewġha Raymond Mallia

v.

David Bondin u martu Maria Carmela magħrufa bħala Marica Bondin

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza mill-konvenuti konjuġi Bondin kontra d-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Diċembru, 2022, fejn filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet l-ewwel tliet talbiet attriċi billi: (i) iddikjarat illi l-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George

sive Jurgen Galea fis-6 ta' Diċembru, 2018, li permezz tiegħu l-konvenuti kisbu f'isimhom nofs indiviż tal-proprjetà, kif deskritta fir-rikors maħluf, sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet li waqgħu fuqu bħala mandatarju lejn l-atturi; (ii) iddikjarat illi l-akkwist min-naħa tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-proprjetà permezz tal-imsemmi kuntratt sar inkwantu għas-sehem ta' sest indiviż minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess tal-atturi; (iii) ordnat li dak deċiż minnha, ikun rifless f'att pubbliku li jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku; u (iv) bl-ispejjeż kollha tal-kawża jinġarru mill-konvenuti.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-8 ta' Marzu, 2019, il-konjuġi Mallia fissru kif l-attriċi u l-konvenut huma aħwa, u flimkien ma' l-erba' ħuthom l-oħra, għandhom jeddijiet petitorji fuq nofs indiviż tal-proprjetajiet immobbli, waħda ġewwa l-Imqabba b'daqs ta' madwar 3,900 metri kwadri u għalqa magħrufa bħala "*Ta' Candia*" fil-limiti tas-Siġġiewi hekk kif deskritti minnhom fl-istess rikors, flimkien imsejħa bħala "l-Proprjetà".

3. L-atturi jissoktaw jgħidu li, l-attriċi, il-konvenut u ħuthom l-oħrajn kellhom diskussjonijiet bejniethom sabiex jiksbu flimkien in-nofs indiviż l-ieħor tal-Proprjetà mingħand zijuhom, John Bondin, li jgħix ġewwa l-Awstralja. Jingħad ukoll li sar qbil bejn l-attriċi bil-kunsens tal-attur, il-

konvenut u ħuthom l-oħrajn, li n-negozjati li kellhom iwasslu għall-akkwist tan-nofs indiviż tal-Proprjetà jsiru mill-konvenut f'isem u fl-interess tal-aħwa kollha, b'dan li l-konvenju u l-kuntratt li bihom jitwettaq l-istess trasferiment isir favur l-aħwa lkoll f'ishma ndaqs bejniethom.

4. Madankollu, l-atturi saru jafu illi l-konvenut għamel kuntratt, li permezz tiegħu akkwista f'ismu biss in-nofs indiviż tal-Proprjetà mingħand John Bondin, u dan permezz ta' att pubbliku tan-Nutar George *sive* Jurgen Galea fis-6 ta' Diċembru, 2018.

5. L-atturi jsostnu li dan sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju lejn l-attriċi, u lejn l-attur u minkejja li l-konvenut issejjaħ sabiex jonora l-obbligazzjonijiet tiegħu lejhom, baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir il-kawża. L-atturi talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«(i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw f'isimhom nofs indiviż tal-Proprjetà sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju versu l-attriċi u versu l-attur;*
>
> *(ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-akkwist da parti tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-Proprjetà permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), sar inkwantu għas-sehem ta' sest indiviż (1/6) minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess tal-attriċi u tal-attur;*
>
> *(iii) Tordna li dak dikjarat permezz tat-talba preċedenti jkun rifless f'att pubbliku li jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku, u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-istess att fil-jum, ħin u lok li jiġu minnha ffissati għal*

tali skop, u kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi, u dan kollu bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti;

(iv) Tistabbilixxi l-ammont dovut mill-atturi lill-konvenuti għall-ispejjeż inkorsi minnu sabiex isir l-akkwist f'isem u fl-interess tal-attriċi u tal-attur riferibbilment għas-sest indiviż (1/6) minn dak in-nofs indiviż tal-Proprjetà;

(v) Tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba l-ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u l-ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju, l-atturi ġarrbu danni;

(vi) Tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi minħabba l-konvenut, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;

(vii) Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni kif likwidati, bl-imgħaxijiet legali;

(viii) Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u kif ukoll l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bin-numru ħamsa tas-sena elfejn u dsatax (5/2019).»

6. Il-konvenuti konjuġi Bondin ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-12 ta' April, 2019, li permezz tagħha wieġbu:

«i. Preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti jeċċepixxu n-nullità tar-rikors ġuramentat ai terrnini tal-Artikolu 789 (1) (ċ) u (d) stante illi l-premessi u t-talbiet kontenuti fih huma kunfliġġenti u kontradittorji u jħaltu flimkien kumulu ta' azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-prinċipji electa una via non datur recursus ad alteram;

ii. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikors ġuramentat huwa miżgħud b'allegazzjonijiet inveritiera kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u trattazzjoni tal-każ.

iii. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti qatt ma kienu mandatarji tal-atturi u qatt ma kellhom obbligazzjonijiet fiduċjarji versu l-atturi;

iv. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti akkwistaw l-proprjetà indiżamina f'isimhom u bi flushom;

v. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-atturi għandhom jippruvaw l-allegazzjonijiet kontenuti fir-rikors ġuramentat;

vi. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-atturi jridu jġibu prova tad-danni allegatament subiti u kif ukoll tan-nies bejn ta' dawn l-allegati danni u l-konvenuti;

vii. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.»

7. Permezz tad-deċiżjoni tat-12 ta' Diċembru, 2022, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet hekk:

«(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

(2) Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-6 ta' Diċembru 2018 li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw f'isimhom nofs indiviż tal-Proprjetà (kif deskritta fir-Rikors Ġuramentat) sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju versu l-attriċi u versu l-attur;

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-akkwist da parti tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-Proprjetà permezz tal-imsemmi kuntratt sar inkwantu għas-sehem ta' sest indiviż (1 /6) minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess tal-attriċi u tal-attur;

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tordna li dak dikjarat permezz tat-talba preċedenti jkun rifless f'att pubbliku li jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku, u taħtar lin-Nutar Dottor David Borg[1] sabiex jippubblika l-istess att fil-jum, ħin u lok li jiġu ffissati fid-diskrezzjoni tiegħu wara konsultazzjoni mal-partijiet iżda mhux iktar tard minn ħames xhur mid-data ta' din is-sentenza u taħtar bħala kuratur sabiex tidher għal kull eventwali kontumaċi lill-Avukat Martha Mifsud, u dan kollu bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

(5) Tiċħad ir-raba' sas-seba' talbiet.

(6) Tilqa' t-tmien talba billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u kif ukoll l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bin-numru 5/2019.»

[1] B'digriet tat-30 ta' Mejju 2023, il-kliem "*Nutar Pubbliku*" tneħħew u daħlu minflok "*lin-Nutar Dottor David Borg.*"

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu:

«Din il-kawża tikkonċerna proprjetà ġewwa l-Imqabba u s-Siġġiewi. Oriġinarjament il-fondi kienu tan-nannu tal-partijiet li żamm l-użufrutt fuq id-dar u ttrasferixxa l-proprjetà liż-żewġ uliedu b'titlu ta' donazzjoni f'porzjonijiet indaqs imma indiviżi. Meta missier il-partijiet iżżewweġ lil ommhom marru joqogħdu fid-dar. Zijuhom emigra lejn l-Awstralja. Missier il-partijiet ittrasferixxa favurihom b'titlu ta' donazzjoni n-nofs indiviż tiegħu.

Meta l-partijiet f'din il-kawża kienu għadhom tfal, zijuhom ġie Malta jżur lil missieru (in-nannu tal-partijiet) u ried ibiegħ s-sehem indiviż tiegħu iżda missieru ma qabilx. Billi kien l-użufruttwarju għamel ktieb tal-kera sabiex missier il-partijiet ikollu titlu ta' kera fuq id-dar.

Sa minn żmien nannuha, l-attriċi kienet tradizzjonalment fdata tieħu ħsieb il-beni tal-familja, x'aktarx għaliex l-attriċi hija accountant u jidher li hija l-unika waħda ta' skola fost l-aħwa.

*Meta ġie nieqes in-nannu **f'Ottubru 1991**, l-attriċi ħadet ħsieb tikkomunika ma' zijuhom tal-Awstralja dwar ħlas ta' kera iżda ma rranġawx u bdiet tiddepożita l-kera l-Qorti. Fetħilhom kawża, tilifha, u l-attriċi kompliet tiddepożita l-kera fil-Qorti.*

*Fit-**23 ta' April 2018** sar magħruf li omm il-partijiet kienet marida bil-kanċer u li ma kienx fadlilha wisq ħajja. Skont l-attriċi, meta ommhom kienet għadha d-dar (u mhux l-isptar) kienu ltaqgħu l-aħwa bl-eċċezzjoni ta' George u Judith, flimkien ma' ommhom. Skont l-attriċi ommhom uriet ix-xewqa li wara li tiġi nieqsa hi, kellha tkun l-attriċi li tibqa' tieħu ħsieb id-dar bħalma dejjem għamlet; tinnegozja x-xiri ta' sehem zijuhom u jixtru bejn sitta. Sussegwentement l-omm kellmet li George u Judith u infurmat lill-attriċi li kienu qablu ma' dan il-ftehim. Dejjem skont l-attriċi, George u Judith infurmaw lill-attriċi li kienu jaqblu li jixtru bejn sitta. Waqt il-kontroeżami, il-konvenut ikkonferma li tassew ommhom qalet li l-attriċi kellha tieħu ħsieb in-negozjar tax-xiri tas-sehem ta' zijuhom iżda ċaħad li ommhom qalet li kellu jinxtara bejn sitta. Skont l-attriċi, wara din il-laqgħa, fl-aħħar ġimagħtejn ta' ħajjet l-omm, il-konvenut beda jinsisti mal-istess omm li jieħu ħsieb ix-xiri hu iżda din irrifjutat. L-attriċi xehdet ukoll li f'dan iż-żmien Margaret u Judith bdew jagħmlu pressjoni fuq ommhom biex jieħdu l-biċċa tagħhom. L-omm talbet lill-attriċi taqtagħlhom xewqithom u l-attriċi wegħditha li taqsam id-dar f'sitt biċċiet indaqs. Margaret u Judith staqsewha kemm kienet se ddum u weġbithom li kellhom jaraw x'kien se jiddeċiedi z-ziju. Deborah, Margaret u Judith kienu nkwetati għax ma kellhomx flus; l-attriċi, Ġorġ u l-konvenut kellhom. Ftiehmu li jixtru bejn sitta u l-ħlas jaraw dwaru meta jsiru jafu l-prezz.*

Skont Margaret, ommhom qatt ma qalet xejn dwar dan kollu. Dwar dan il-punt l-aħwa l-oħra ma xehdux.

A kuntrarju tal-konvenut, l-attriċi tixhed li l-aħwa kollha kienu qablu li jixtru s-sehem ta' zijuhom bejn sitta u għalkemm George u Judith ma kinux preżenti għal din il-laqgħa, wara kienu qalulha li kienu jaqblu li jixtru bejn sitta.

Ommhom mietet fil-5 ta' Lulju 2018*.*

Xi ftit taż-żmien wara, kienu ltaqgħu l-aħwa sabiex jaraw kif se jimxu dwar il-bejgħ u l-attriċi talbet 10% tal-market price tal-proprjetà. Wara li tinnegozja prezz, tagħmel konvenju f'isimha mbagħad fil-kuntratt jidħlu s-sitt aħwa kollha, kulħadd jieħu wieħed minn sitta u dak il-ħin iħallsuha 10% għal xogħolha; anke billi kien sejjer ikollha tmur l-Awstralja biex tikkonkludi n-negozju.

Skont l-attriċi, David kien l-ewwel wieħed li ma qabilx. Hu qal li n-negozjar tal-prezz għandu jsir b'xejn u offra li jagħmlu hu mingħajr ħlas. Ried ukoll li l- konvenju jsir fuq is-sitt aħwa kollha u kulħadd iħallas is-sehem ta' parti minn sitta ta' sehmu.

Fis-sena 2018, ftit ġranet wara li mietet l-omm, Kylie, bint iz-ziju tal-partijiet, ġiet mill-Awstralja u damet Malta madwar ġimgħatejn. L-ewwel darba li l-attriċi ltaqgħet magħha, Kylie kienet tara xi nar tal-festa u ma semmitilha xejn dwar sehem missierha. Għaddew xi ġranet iżda Kylie baqgħet ma tkellmet xejn fuq sehem missierha. L-attriċi staqsiet lil Ġorġ jekk David kellimhiex dwar dan u weġibha fin-negattiv.

Fid-19 ta' Awwissu 2018 *l-attriċi ltaqgħet ma' Kylie t-tieni darba, fiċ-ċimiterju u qaltilha illi hemm il-flus tal-kera ddepożitati l-Qorti u li jekk trid tbiegħ, l-aħwa kienu lesti li jixtru. Kylie weġbitha li ma kinitx taf li missierha kellu nofs il-proprjetà. Qaltilha li missierha ma kienx se jsib diffikultà li jbiegħ sehmu. Kylie staqsietha kif tista' tiġbor il-flus mill-Qorti u li xtaqet tara d-dar. Ħaditha u kien hemm ukoll ħutha kollha barra David u Judith. Quddiemhom, l-attriċi qalet lil Kylie li kienet lesta tmur l-Awstralja biex tkellem lil missierha li kellu qrib id-disgħin sena.*

L-attriċi tixhed li filgħaxija kien ċemplilha ħuha George rrabbjat ħafna qallha li kieku ma infurmatx lil Kylie li kellhom nofs id-dar kienu jieħdu kollox b'xejn. Fil-ħdax u nofs ta' bil-lejl waqt li l-attriċi u bintha kienu reqdin, ħuha George mar id-dar u fost għajjat, dagħa u insulti talabha tmur Għar Lapsi sabiex ikellimha David. Tgħid li libset malajr u ma qajmitx kwistjonijiet għax kienet tibża' xi ftit minnu x'ħin ikun irrabjat. Kif waslu Għar Lapsi, David qalilha li ma jridhiex tikkuntattja aktar lil Kylie lanqas fuq facebook jew b'messaġġi. David qalilha li Kylie wara li kellmitha l-attriċi ġġieldet miegħu għax ma kienx qalilha li għandhom nofs id-dar. Lill-attriċi, ***David qalilha ma tindaħalx aktar u li kien se jieħu ħsieb hu dwar ix-xiri tad-dar****. Avżaha biex ma tersaqx aktar lejn Kylie u biex ma tkellimhiex. David qalilha li se jinnegozja prezz hu u fil-konvenju jidħlu l-aħwa kollha u kulħadd jixtri sehmu. L-attriċi qablet. David offra lil Kylie prezz ta' €200,000.*

Dejjem skont l-attriċi, ladarba David kien se jieħu ħsieb hu, l-għada l-attriċi tat il-fajl bl-irċevuti tal-kera li ddepożitat il-Qorti flimkien mat-testment ta' nannuhom kif kienet talbitha Kylie[2]*. Wara li ra t-testment kien qalilha li mhux validu għax m'għandux firem biżżejjed u li ma ried xejn minn dawk l-irċevuti. Kull ma ried kien il-ktieb tal-kera oriġinali. Reġa' qalilha biex assolutament ma tkellimx lil Kylie u kien se jinnegozja kollox hu u kif jasal għal ftehim javżaha u jiltaqgħu s-sitta li huma għall-konvenju. Irrifjutat li ttih il-ktieb tal-kera l-originali iżda riedet ttih kopja. Lil Kylie kienet ikkuntattjatha fuq facebook u qaltilha li David kellu jibgħatilha kopja bil-posta rregistrata*[3]*.*

Kylie telqet minn Malta fil-25 ta' Awwissu 2018.

Meta telqet lura, David jgħid li Kylie kienet ċemplitlu mill-Awstralja u qaltlu li missierha xtaq ibiegħ sehmu lilu flimkien ma' għalqa oħra ta' Kandja.

In-Nutar Yurgen Galea xehed illi l-konvenut kien mar ikellmu dwar konvenju ***f'Awwissu jew Settembru 2018****. In-Nutar jgħid li f'okkażjoni waħda kienet marret waħda mill-aħwa ma' David. Margaret tgħid illi kienet hi li marret biex tagħmel ir-riċerka fuq l-attriċi.*

Għall-fini tal-bejgħ, iż-żiju għamel **prokura** *favur in-Nutar Mariella Mizzi datata* ***10 ta' Settembru 2018*** *tagħmel referenza għall-aħwa: To sign in my name and on behalf any public deed and/or any other document including promise of sale agreements in connection with the sale of said property unto David Bondin... <u>who shall also have the right to transfer any rights emanating from the promise of sale agreement unto any siblings and the respective spouse."</u> In-nutar jispjega illi qabel il-konvenju kienu tkellmu li jista' jkun li David jakkwista ma' partijiet oħra tal-familja.*

F'ittra elettronika tat-12 ta' Settembru 2018, in-Nutar Jurgen Galea kiteb lil Kylie: "I shall be sending you a draft once this is agreed to <u>with family Bondin in Malta</u>".[4] *Fir-risposta tagħha, Kylie talbet lin-Nutar li l-kuntratt "needs to state that this share of the property was left to my father in his father's will (his inheritance from his father) and he is choosing <u>to sell it to the family</u> to keep it safe and in their hands".*[5] *In-Nutar issuġġerixxa li jitniżżel li missierha "is selling it <u>to his relatives</u>". Fl-abbozz tal-konvenju li ntbagħat lil Kylie hemm l-ispazju biex jintlew dettalji oħra apparti l-konvenut, tant li wara jkompli fil-plural: "hereinafter jointly referred to as 'the purchasers'".*[6] *Mart il-konvenut ma dehritx fuq il-konvenju imma fuq il-kuntratt biss.*

---

[2] Fig 2 *a Fol.* 200.
[3] Fig 2 *a Fol*. 200.
[4] *Fol* 131.
[5] *Fol* 130.
[6] *Fol* 126.

Il-konvenju sar fil-25 ta' Ottubru 2018.[7]

*David jgħid li **wara li sar il-konvenju**, Kylie kienet qalet lil Deborah li zijuhom jieħu pjaċir jekk jarahom lilu u lil Deborah u għalhekk telgħu l-Awstralja u jgħid li zijuhom kien ferħan li se jbiegħ lilu.*

*F'**Settembru 2018**, George informa lill-attriċi li David flimkien ma' xi ħadd ieħor minn ħutha kienu qed jippjanaw li jmorru l-Awstralja għand zijuhom. Staqsiet lil David meta sejrin iżda weġibha li kien għadu ma jafx eżatt id-dati u infurmathom li hi ma setgħetx tmur magħhom l-Awstralja. Eventwalment saret taf minn facebook li Deborah kienet marret ma' David l-Awstralja f'Novembru.*

*Dejjem kif tistqarr l-attriċi, wara li l-konvenut u Deborah rritornaw mill-Awstralja, **lejn l-aħħar ta' Novembru 2018,** iltaqgħu George, Margaret, l-attriċi u l-konvenut għand in-nutar biex jinfetaħ it-testment t'ommhom. Skont l-attriċi **David qal li kien għadu jinnegozja prezz u zijuhom kien qed jitlob €800,000 u staqsa lill-attriċi jekk hix interessata tixtri b'dak il-prezz u wieġbet fl-affermattiv.** Il-konvenut ma ċaħadx li qal dan id-diskors; għalkemm l-aħwa l-oħrajn qalu li ma jiftakrux li sar diskors bħal dan. David qisu kien ta l-impressjoni li b'dik iċ-ċifra kienet kbira u kienet se taqta' qalb l-attriċi. Meta ħarġu mingħand in-nutar, David kien qalilhom li kien għadu kif xtara restorant f'Għar Lapsi u ma kellux flus biex jixtri s-sehem tiegħu. Margaret ukoll qalet li mhix se tixtri b'dak il prezz. Dak il-ħin, David issuġġerixxa li l-attriċi ssellef flus lil kulħadd u jagħtuha interessi ta' 3.5% iżda l-attriċi m'aċċettatx. Qabel infirdu l-attriċi ftiehmet mal-konvenut li kellu jinfurmaha malli jilħaq ftehim dwar il-prezz biex jiltaqgħu għall-konvenju. Margaret xehdet li ma tiftakarx jekk sarx dan id-diskors.*

***Il-kuntratt sar fis-6 ta' Diċembru 2018, bil-prezz ta' €200,000**. Il-konvenut weħel multa billi l-prezz kien inqas minn dak tas-suq.*

***Il-Ħadd 9 ta' Dicembru 2018:** l-attriċi tispjega li fit-8.30 ta' filgħaxija George bagħtilha ritratt tiegħu ma' missieru mingħajr ebda spjegazzjoni*[8]*. Dak il-ħin taf li jkun qiegħed ħdejn David u għaddielha ħsieb li jista' jkun li qed jaħdmuha.*

*It-Tnejn **10 ta' Dicembru 2018** filgħodu ċemplet lil zijuha l-Awstralja u qalilha li kienu ffirmaw iżda ma tantx spjegalha sew. Għalhekk ċemplet lil Kylie u din qaltilha li mhix komda tkellimha qabel l-aħħar tal-ġimgħa. Wara saret taf mingħand oħtha Margaret li Kylie kienet infurmat lil David li l-attriċi kienet ċemplitilha u Margaret ċanfritha talli għamlet hekk. Wara sabet diversi missed calls mingħand George u David.*

*Fit-**12 ta' Diċembru 2018** l-attriċi kellha <u>telefonata ma' ħuha George</u> li ġiet irrekordjata. S'issa l-attriċi kienet għadha ma tafx li David xtara s-*

[7] Dok GG1.
[8] Fig 3 *a Fol* 201.

sehem ta' zijuhom waħdu. Għall-bidu tkellmu dwar proprjetà oħra (Tax-Xiħa) li mhix parti minn din il-kawża.

L-attriċi talbet lil George biex imorru kollha għand in-nutar u jagħmlu bil-miktub li l-bejgħ se jsir bejn is-sitt aħwa u li David huwa responsabbli min-negozjar u xiri tal-proprjetà. George assiguraha li sehemha se tieħdu.

Semmew kif meta ġiet nieqsa ommhom, l-attriċi u George kienu ftehmu li se jixtru nofs bin-nofs għax l-oħrajn ma kinux f'qagħda finanzjarja li jixtru. George assiguraha li anke jekk ma tieħux sehemha kien se jagħtiha tiegħu.

Saret riferenza għal-laqgħa ta' Għar Lapsi bejn l-attriċi, George, u l-konvenut: "Int meta ġibt li David jiftiehem miegħi u jien inqlajt 'il barra biex daħal hu" (l-attriċi). "Doris daħħal ġo moħħok li jiena li wegħdtek mhu ħa nittradik qatt; jekk ma jagħtukx sehmek jien nagħtik tiegħi... Dik għandek punt ta' raġun. Għalhekk jien bqajt niġġieled għalik, għax jien ħadtek tiftiehem. Hemm għandek punt u raġun... li ħa nixtru bejn sitta. U David jekk ħa jixtri jew xtara bejn sitt jiġifieri inti wieħed minn sitta" (Ġeorge). Tul it-telefonata ssemma 22 darba li kienu ftehmu dwar ix-xiri bejn sitta.

Aktar tard fit-telefonata qalilha li David daħal waħdu fil-konvenju. Doris għarrfitu li meta kienet se tidħol hi waħedha fil-konvenju, l-oħrajn ma ridux; allura ma kienx ġust li David jidħol waħdu. Meta l-attriċi qaltlu biex jiltaqgħu kollha ħalli jsir ftehim sewwa, George beda jgħidilha li tagħmilhom bi kbar u li aħjar tiftiehem ma' David biss u l-oħrajn ma tkellimhomx. Kif semmietlu li lesta tidħol anke l-Qorti, qalilha li jekk se tkompli tagħmel dawn il-kummiedji se tinqala' 'l barra.

Matul il-konversazzjoni, l-attriċi ntebħet li David daħal waħdu fil-konvenju u meta saqsiet lil George għaliex għamel hekk, ir-risposta tiegħu kienet li ma jimpurtahiex, anke x'ħin qaltlu li qed jisraq lil ħutu kollha, qallha 'Ħallih jisraq lill-oħrajn. Lill-oħrajn ħallih. Ħallih jisraqhom ma jimpurtax... int minnek jimpurtak'.[9]

Baqgħet tinsisti li hi trid tixtri s-sehem tagħha ta' wieħed minn sitta u jekk se jixtri George biss, hi kienet lesta tixtri nofs għaliex kienet bl-idea li David ma kellux flus peress li hekk kien qal meta marru għand in-nutar. George qal "Aħna ftehmna f'isem is-sitta (il-konvenju)... aħna ftehmna li bejn sitta.... u bejn sitta jrid jinxtara ta' Ġanni (iz-ziju) jekk ibigħulna.[10] *L-attriċi weġbitu: "le issa aħna ftehmna li l-konvenju isir bejn sitta għax aħna hekk ftehmna. B'hekk qlajtu 'l barra lili għax jien ridt nitħallas".*[11]

---

[9] *Fol.* 172.
[10] *Fol*.174.
[11] *Fol*. 174.

Dakinhar stess l-attriċi kellha <u>konversazzjoni fuq il-mowbajl ma' David</u> u rrekordjatu wkoll. David innega li l-konvenju kellu jsir fuq is-sitt aħwa u wera x-xewqa li ma riedx idaħħal l-irġiel ta' ħutu l-oħra. Skuża li kien ġieb Ġeorge fil-konverżazzjoni preċedenti. Qal li kellu s-separazzjoni tal-beni għalhekk seta' jidħol f'konvenju waħdu. (Dan mhux veru u kkonfermah waqt il-kontroeżami tiegħu). Doris kompliet tgħidlu li ma kellux awtorità min-naħa ta' ħutu biex jagħmel il-konvenju waħdu, però David jgħid illi kellu. L-attriċi baqgħet tinsisti li hi qatt ma awtorizzatu biex jidher waħdu u dejjem riedet li hi tidher fil-konvenju wkoll.

> *"Iva jien l-oħrajn qaluli 'għandek l-awtorità li tagħmel il-konvenju waħdek u nibqgħu fuq sitta... il-bejgħ sar fuq sitta.... Int hemmhekk imma l-proprjetà fuq ismi, kulħadd fuq ismi... Jien qiegħed ngħid li l-biċċa ta' kulħadd hemm qiegħda, qiegħda fuq ismi. Issa naqblu kollha bħan-nies u kulħadd jieħu l-biċċa tiegħu".*[12]

Waqt il-konversazzjoni, mistoqsi kemm hu l-prezz fuq il-konvenju, David ma riedx iwieġeb u qal li se jgħid lil kulħadd f'daqqa. Meta qal hekk, l-attriċi ssuġġeriet li ċċempel lil kulħadd u David kellu jmur sabiex jurihom il-konvenju. Baqgħu li se ssir laqgħa bejniethom l-għada u li kellha tavża lil kulħadd hi. Margaret ma toqgħodx bogħod minnha allura marret qaltilha personalment u Margaret qaltilha li m'għandhiex flus biex tixtri sehemha.

Eventwalment l-aħwa ltaqgħu. Waqt il-laqgħa li saret ***lejn l-aħħar ta' Diċembru****, David infurmahom li ħallas prezz ogħla minn dak tal-konvenju għax ħallas xi flus fuq l-idejn. Margaret kienet se taċċetta iżda l-attriċi qaltilhom li dawn l-affarijiet m'għandhomx isiru. Meta ra hekk David qal li x-xiri kien se jsir fuq ismu biss u meta jidhirlu hu jgħaddih fuq ulied l-attriċi. Ma qablux u qaltlu li se tfittex parir legali. Fil-fatt bagħtitlu ittra bl-avukat u għalkemm għall-bidu David xtaq jirranġa mingħajr ma jidħol il-Qorti, wara biddel fehmtu u l-attriċi fetħet il-proċeduri preżenti.*

Ikkunsidrat:

Evalwazzjoni tal-provi.

L-attriċi xehdet b'ċertu dettall u f'ordni kronoloġiku. Kienet ukoll konsistenti fid-depożizzjonijiet tagħha, kemm in eżami kif ukoll in kontroeżami. Il-verżjoni tagħha dwar ir-rwol u l-inkariku li ngħata ħuha mill-aħwa hija kkorroborata mis-segwenti provi oġġettivi:

(i) ***Mir-retroxena*** *fejn l-ewwel kienet sejra tieħu ħsieb hi biex tixtri f'ishma ta' 1/6 għaliha u għal kull wieħed u waħda minn ħutha mbagħad minħabba li talbet 10% ta' xogħolha ħutha, xprunati mill-konvenut, opponew. Interessanti li l-konvenut ipprova, fl-aħħar ġranet ta' ħajjet omm il-partijiet, jikkonvinċi lill-omm biex tagħtih il-barka ħalli jieħu ħsieb hu, iżda din seħqet li kellha tieħu ħsieb l-attriċi.*

---

[12] *Fol* 189.

(ii) ***Mit-telefonati li rrekordjat l-attriċi***. *Meħudin wara li kien (ad insaputa tal-attriċi) wara li kien diġà ppubblikat il-kuntratt favur il-konvenuti (u l-attriċi ngħatat x'tifhem fl-istess telefonati li kien sar biss konvenju), dawn fihom ammissjonijiet mill-konvenut u stqarrijiet minn George Bondin li jikkorroboraw il-verżjoni tal-attriċi dwar il-ftehim li sar waqt l-inkontru f'Għar Lapsi bejnha, l-konvenut, u George. Il-konvenuti m'attakkawx l-awtentiċità tar-recordings. B'danakollu opponew (mingħajr suċċess) bil-qawwa l-esibizzjoni tagħhom. U mhux ta' b'xejn, għaliex jikkostitwixxu prova inkonfutabbli u korroborattiva tal-allegazzjonijiet tal-attriċi. Wara li ġew ammessi bħala prova, il-konvenut qal li ma riedx tassew ifisser dak kollu li qal; anke jekk fl-istess nifs ammetta li ma kienx jgħid ċertu diskors kieku kien jaf li kien qiegħed jiġi rrekordjat. Dan mhuwiex diskors ta' min huwa rett u veritjier, imma ta' min ikun qiegħed iħawwad biex jgħatti xturu. Qal ukoll (u din hi saħansitra riflessa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu aħħarija) li fit-telefonati ma kienx qiegħed jirreferi għall-proprjetà in kawża imma għall-proprjetà ta' missier il-kontendenti – stqarrija li xejn m'għandha mis-sewwa għaliex dak il-ġid kien ilu li ngħata b'donazzjoni mill-missier lil uliedu l-partijiet f'din il-kawża.*

(iii) ***Mill-prokura, mill-abbozzi tal-konvenju, u mill-konvenju***. *Kif ġjà ngħad dawn kollha kellhom riferenza li kellha takkwista l-familja Bondin, u mhux il-konvenut waħdu. Anke jekk fuq il-konvenju deher il-konvenut waħdu, kien hemm riferenza li seta' jitrasferixxi d-drittijiet tiegħu lil ħutu. Din ċertament mhix is-solita klawżola li ssir, ex stylo, f'ċerti konvenji speċjalment minn nies tan-negozju.*

(iv) *Il-konvenut, fl-affidavit tiegħu*[13] *(Paragrafu 4), jistqarr li qatt ma nnegozja x-xiri f'isem ħutu. Jgħid li kienet Kylie staqsietu jekk riedx jixtri. Ma jgħidx li Kylie ma kinitx taf li missierha kellu sehem; li fetħitilha għajnejha l-attriċi; li hu bagħat lil Ġeorge d-dar tal-attriċi u ħadha ħdejh Għar Lapsi, fejn kellu r-restorant, li widdibha talli kienet tat dan it-tagħrif lil Kylie għaliex b'hekk ma setgħux jittantaw jieħdu s-sehem taz-zija "b'xejn", u li f'dik l-okkażjoni ftiehem mal-attriċi li jieħu ħsieb jinnegozja hu. Dawn iċ-ċirkostanzi, fl-affidavit tiegħu, b'mod konvenjenti ma jsemmihom imkien. Eppure joħroġ ċar mit-telefonati rrekordjati li hu kellu jinnegozja f'isem l-aħwa kollha u partikolarment f'isem l-attriċi.*

(v) *Il-konvenuti ppruduċew bħala xhieda tagħhom lil Judith u Deborah, tnejn mill-aħwa, li ddeponew, bil-mezz tal-affidavit, koralment, li "aħna l-aħwa qatt ma ftehmna li David kellu jinnegozja għalina l-aħwa" anke jekk in kontroeżami stqarru li ma kinux jafu jekk xi wħud mill-aħwa l-oħra kinux iltaqgħu u/jew ftiehmu jew le f'dan is-sens. Il-Qorti ma tagħti l-ebda affidament lejn dawn l-istqarrijiet, għaliex jidher ċar li kienu kkoreografati, f'eżerċizzju ta' cut and paste.*

[13] *Fol* 422 *et seq*.

> *Barra minn hekk, dawn il-konvenuti wrew anomożità kbira lejn l-attriċi, anke billi attribwewlha azzjonijiet li ma kinux minnhom. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku xehdu l-verità, dak li jgħodd għall-fini tat-talbiet tal-attriċi hu jekk il-konvenut ġiex awtorizzat jinnegozja f'isem Doris, u mhux ukoll f'isem l-aħwa l-oħrajn.*

M'hemmx dubju li l-konvenut aġixxa in mala fede u bi ksur tal-obbligi fiduċjarji tiegħu. Il-mala fede tiegħu tispikka waqt il-laqgħa ma' ħutu li matulha għamilha tabirruħu li għadu qiegħed f'negozjati maz-ziju u li dan talbu €800,000 meta fil-fatt kien diġà għamel miegħu, f'ismu u f'isem martu, kuntratt ta' xiri għal €200,000. Saħansitra stieden lill-attriċi ssellef lill-aħwa li ma kellhomx flus. Jekk qatt ma kien inkarigat jixtri f'isem l-aħwa, għaliex ħass il-ħtieġa li jaħbi x'kien għamel? U qal li m'għandux flus biex jixtri!.

Aspetti legali:

L-ewwel eċċezzjoni hi li r-rikors ġuramentat fih premessi u talbiet kunfliġġenti u kontradittorji u li fihom kumulu ta' azzjonijiet distinti u separati. Din l-eċċezzjoni hi bla ebda fundament. L-azzjoni hija waħda: ksur ta' obbligi fiduċjarji; it-talbiet jiskattaw minnha kemm loġikament kif ukoll ġuridikament.

It-tielet eċċezzjoni hi li l-konvenuti qatt ma kienu l-mandatarji tal-atturi u qatt ma kellhom obbligazzjonijiet fiduċjarji lejhom. Din l-eċċezzjoni tirriżulta kontradetta mill-provi, kif fuq spjegat.

*L-attriċi ma tallegax li awtorizzat lill-konvenut jixtri f'ismu għan-nom tagħha; dak li jissejjaħ prestanome. Dak li ssostni hu li hija qabbditu jinnegozja għan-nom tagħha, u li fuq il-konvenju, u sussegwentement fuq il-kuntratt, kellha tidher hi. Il-konvenut innegozja f'ismu, għamel il-konvenju f'ismu, u l-kuntratt f'ismu u fih dehret martu wkoll. Dan huwa ksur ċar tal-obbligi fiduċjarji tiegħu bħala mandatarju. Obbligi stretti ta' "***l-ikbar bona*** *fide" (Art. 1124A(4) tal-Kodiċi Ċivili) li jmorru lura għad-Dritt Ruman għalkemm ikkodifikati fil-Kodiċi Ċivili riċentement, fis-sena 2004.*[14]

Dan l-artikolu ma hu xejn ħlief riproduzzjoni ta' prinċipju ta' dritt applikabbli già fid-dritt Ruman fejn kien meqjus bħala "a parasitic institution"[15] *mhux bħala kuntratt imma bħala li jimponi obbligi addizzjonali għal dawk kuntrattwali fil-każ ta' ċerti kuntratti.*[16] *Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1124A fil-Kodici Ċivili, is-sitwazzjoni ġiet ħafna aktar iċċarata, però ma ġiex maħluq kunċett ġdid. Il-liġi Rumana kienet u għadha l-ius comune ta` Malta u, "nei casi non proveduti dalle nostre leggi, dobbiamo ricorrere alle leggi Romane".*[17]

---

[14] Att XIII.2004.40.

[15] Lee, "*The Elements of Roman Law"*, pagna 340.

[16] ***Anthony Caruana & Sons Limited v. Christopher Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit 28 ta' Frar 2014.

[17] Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-każ ***Messina v. Galea*** deċiża fil-5 ta' Jannar 1881.

Fost l-obbligi elenkati fl-imsemmi Artiklu hemm li l-fiduċjarju għandu jevita kull konflitt ta' interess. Għalhekk mandatarju mqabbad biex jinnegozja b'istruzzjoni li fuq il-konvenju jidher il-prinċipal m'għandu qatt imur u jixtri hu. Wara li tagħmel elenku tal-obbligi l-iktar importanti tal-fiduċjarju, il-leġislatur dehru li għandu jistatuwixxi speċifikament dwar il-konsegwenza ta' ksur ta' obbligu partikolari – meta l-fiduċjarju jikseb proprjetà bi ksur ta' dmir fiduċjarju:

> ***"(5) B'żieda ma' kull rimedju ieħor skont il-liġi, persuna soġġetta għall-obbligazzjonijiet fiduċjarji li tikser dawk l-obbligazzjonijiet tkun marbuta li trodd lura kull proprjetà flimkien mal-benefiċċji l-oħra kollha miksuba minnha, sew direttament sew indirettament, lil min ikun dovut id-dmir".***

U s-subinċiż ta' wara jaqra hekk:

6) L-obbligu li tingħata lura proprjetà miksuba minn ksur ta' dmir fiduċjarju għandu japplika wkoll għall-proprjetà kollha li fiha il-proprjetà oriġinali kienet konvertita jew li biha kienet sostitwita.

Li jfisser li l-fiduċjarju obbligat irodd lura mhux biss proprjetà miksuba minnu ***skont*** *il-mandat tiegħu (bħal fil-każ tal-prestanome) imma wkoll proprjetà miksuba* ***bi ksur*** *tal-istess mandat bħalma ġara fil-każ preżenti. Għal din ir-raġuni r-raba' eċċezzjoni mhix waħda tajba.»*

9. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza b'rikors imressaq minnhom fl-10 ta' Jannar, 2023. L-appell tagħhom jissejjes fuq tliet aggravji li huma: (i) li ma kienx hemm ksur ta' obbligi fiduċjarji meta huwa akkwista mingħand ħaddieħor f'ismu biss, in-nofs indiviż tal-proprjetà inkwistjoni; (ii) li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni żbaljata tal-**Artikolu 1124A(5)** u **(6) tal-Kodiċi Ċivili,** li wassal sabiex l-atturi stagħnaw indebitament fil-konfront tal-appellanti; u (iii) li sussidjarjament, f'każ li ma jintlaqgħux l-ewwel żewġ aggravji, l-Ewwel Qorti kellha tipprovdi għall-ħlas mill-atturi tas-sehem mill-prezz tal-proprjetà li sejra tirċievi.

10. L-atturi wieġbu permezz ta' risposta tat-13 ta' Frar, 2023 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell għandu jiġi miċħud.

11. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża, din il-Qorti tqis li m'hemmx ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.**

Konsiderazzjonijiet

12. **<u>Fl-ewwel aggravju</u>** tagħhom, il-konvenuti appellanti jgħidu li ma kienx hemm ksur ta' obbligi fiduċjarji, meta huma xtraw mingħand ħaddieħor in-nofs indiviż tal-proprjetà inkwistjoni. Jgħidu li min biegħ ħa l-prezz li xtaq u l-konvenut ma ħa l-ebda vantaġġ jew prezz aħjar għall-fatt li seta' kellu l-"fiduċja" tal-attriċi. Isostnu li minkejja li l-Ewwel Qorti qieset li seta' kien hemm relazzjoni ta' fiduċja bejnu u bejn l-attriċi (ħaġa kontestata mill-konvenut appellant, peress li jingħad minnu li r-relazzjoni bejnu u l-attriċi kienet waħda mqallba meta wieħed jikkunsidra l-provi fil-kawża), dan ma jfissirx li kull fiduċja toħloq obbligu fiduċjarju fis-sens mifhum fil-liġi, jew li kull ilment dwar l-imġiba jista' jitqies bħala ksur ta' obbligu fiduċjarju fis-sens legali (kif imħares bl-**Artikolu 1124A tal-Kodiċi Ċivili**). L-appellanti jgħidu li għalkemm sewwa qalet l-Ewwel Qorti li l-kunċett ta' fiduċja jmur lura fiż-żmien tad-dritt Ruman, madankollu l-

ġurisprudenza Maltija ftit li xejn kellha l-opportunità li tiżviluppa dan il-ħsieb, bħal kif kellha pereżempju, il-ġurisprudenza fir-Renju Unit.

13. L-appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza tar-Renju Unit fejn toħroġ id-distinzjoni bejn ilment li jitwieled meta jkun hemm relazzjoni fiduċjarja, minn ilment li jitwieled għaliex ikun hemm ksur ta' obbligazzjoni fiduċjarja. U sabiex ikun hemm riżarċiment f'dan l-aħħar każ, jeħtieġ li jiġi ppruvat mhux biss l-użu tal-fiduċja, iżda wkoll il-vantaġġ meħud minnha. Għalhekk mhux kull pretensjoni marbuta ma' relazzjoni ta' fiduċja bilfors twassal għal talba dwar ksur ta' obbligazzjoni fiduċjarja. L-appellant isostni li minn dan jinżel li, fil-każ taħt eżami, huwa la wettaq miżapproprjazzjoni u lanqas ħa xi benefiċċju mwieled minn din ir-relazzjoni fiduċjarja għall-benefiċċju tiegħu.

14. Wara kollox, l-appellanti jisħqu li l-konvenut ma ngħata l-ebda riżors jew ġid min-naħa tal-attriċi appellata, li jista' jingħad li ġiet użata bi ksur tal-obbligazzjoni fiduċjarja. Għalhekk jingħad li sabiex ikun hemm ksur ta' obbligi fiduċjarji, jeħtieġ li l-benefiċċjarju jkun ħalla xi ħaġa f'idejn il-fiduċjarju u li dan ikun użaha kontra l-interessi tiegħu. Jissoktaw jgħidu li f'dan il-każ, fin-nuqqas ta' xi riżors jew ġid mogħti mill-attriċi, ma jistax jingħad li l-appellant ħa xi vantaġġ minn xi *critical resource* bis-saħħa ta' obbligazzjoni fiduċjarja mgħoddija lilu mill-attriċi.

15. L-appellanti jissoktaw jgħidu li l-Ewwel Qorti qalet tajjeb li l-attriċi ma allegatx li awtorizzat lil ħuha jixtri f'ismu għan-nom tagħha (dak li jissejjaħ bħala mandat *prestanome)* u jekk wieħed joqgħod fuq kliem l-attriċi, li huwa kellu jinnegozja għan-nom tagħha u li fuq il-konvenju u fuq il-kuntratt kellha tidher hi, jibqa' l-fatt li hija ma pprovdietlu l-ebda riżorsi jew flus tagħha*,* li ġew b'xi mod miżapproprjati minnu għall-vantaġġ tiegħu. Għalhekk il-konvenuti appellanti jsostnu li la jista' jitħaddem l-**Artikolu 1124A** u lanqas l-**Artikolu 1871A tal-Kodiċi Ċivili** għall-każ taħt eżami, peress li l-attriċi la ħarġet sehemha għax-xiri tal-proprjetà u lanqas qablet max-xiri u l-kundizzjonijiet tiegħu. Tant hu hekk li, l-istess attriċi talbet lill-Qorti tiddikjara x'inhu sehemha mill-ispejjeż tal-akkwist tas-sest li tgħid li nxtara għaliha. B'hekk jirriżulta ċar li l-attriċi ma ħarġet l-ebda sehem jew riżorsa għax-xiri u tippretendi li tgħaddi r-riżorsa tagħha *ex post facto* wara li sar il-bejgħ. Dan meta mandat għandu jsir u jingħata qabel ma jsir l-att u mhux wara. Skont il-konvenut appellant dan hu punt vitali, peress li minn dan joħroġ sew li l-attriċi stess tammetti li hija ma tat l-ebda sehem li l-appellant seta' uża b'xi ksur ta' obbligi fiduċjarji.

16. Għalhekk l-appellanti jinsistu li ladarba ma kien hemm l-ebda mandat għax-xiri, il-proprjetà miksuba minnhom hija kollha tagħhom u għandha tibqa' tagħhom mingħajr ma jieħdu flus tagħha. L-attriċi appellata stess tgħid li hija qabditu jinnegozja f'isimha, iżda qatt ma qalet li qabditu jixtri f'isimha. L-appellant jargumenta li jekk għall-grazzja tal-

argument l-attriċi qabditu jinnegozja wkoll f'isimha, dan l-ingaġġ ma fih l-ebda setgħa u lanqas ingħata xi vantaġġ li ġġib fis-seħħ xi rimedji ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji skont il-liġi. Isostni li l-elementi meħtieġa fil-liġi, f'dan il-każ ma jeżistux u għalhekk ma seta' kien hemm l-ebda ksur ta' obbligi fiduċjarji mħarsa mil-liġi.

17. Tajjeb li qabel din il-Qorti tidħol fil-mertu **tal-ewwel aggravju**, tislet xi prinċipji marbuta mal-istitut ta' mandat. Il-mandat huwa kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha u li dan il-kuntratt mhux perfett sakemm il-mandatarju ma jaċċettax (**Artikolu 1856 tal-Kodiċi Ċivili**). Filwaqt li mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra jew bil-fomm, jew ukoll taċitament (**Artikolu 1857 tal-Kodiċi Ċivili**), il-liġi tipprovdi wkoll li l-aċċettazzjoni tal-mandatarju tista' wkoll tkun taċita u tista' tidher mill-fatt (**Artikolu 1858 tal-Kodiċi Ċivili**). Rilevanti f'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tal-15 ta' Novembru, 2006, fil-kawża fl-ismijiet ***David Chetcuti nomine v. Richard K. Kandler***.

18. Illi huwa prinċipju aċċettat li l-piż tal-prova li min ikkuntratta jkun għamel hekk f'isem ħaddieħor jaqa' fuq min jagħmel allegazzjoni bħal din (Kumm. mogħtija fis-27 ta' April, 1992 fil-kawża fl-ismijiet ***Frank Cilia noe v. Charles Scicluna*** (**Kollez. Vol: LXXVI.iv.673**)), u f'każ ta' dubju, il-mandat għandu jiġi eskluż u applikati l-prinċipji ewlenin fuq imsemmija,

fosthom u mhux l-anqas dak li l-kuntratti għandhom jiġu segwiti bil-bona fidi (**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**).

19. Minn eżami mill-ġdid tal-provi, din il-Qorti wkoll tinsab konvinta mill-verżjoni mogħtija mill-attriċi appellata, fis-sens li hija kienet tat l-inkarigu lill-appellant sabiex f'isimha wkoll huwa jinnegozja x-xiri tan-nofs indiviż tal-proprjetà inkwistjoni mingħand zijuhom mill-Awstralja. Dan wara li kien l-istess konvenut li naffar lill-attriċi milli hija tieħu ħsieb din il-kwistjoni. B'dan illi, l-attriċi riedet li tkun hija stess li tidher għall-interessi tagħha kemm fuq il-konvenju, kif ukoll fil-kuntratt (ara x-xhieda tal-attriċi f'paġni 165 sa 167 tal-proċess).

20. Il-fehma tal-Qorti hija msejsa fuq diversi provi. Il-verżjoni tal-attriċi tinsab debitament korroborata mit-traskrizzjonijiet tar-*recordings* esibiti minnha fl-atti (li għalkemm intalab li jiġu sfilzati, madankollu l-veraċità tagħhom qatt ma tqiegħdet f'dubju). L-istess konvenut f'konversazzjoni li kellu mal-attriċi jgħid li huwa ngħata permess minn ħutu l-oħra sabiex jagħmel il-konvenju waħdu fuq is-sitt aħwa u jgħid ukoll li l-bejgħ sar fuq sitta (ara paġna 186 tal-proċess) għalkemm ftit wara jingħad minnu li l-proprjetà qiegħda fuq ismu. Kif ukoll, il-konvenut jammetti li qal lill-attriċi sabiex tħalli f'idejh ħalli jirranġa hu (ara paġna 187 tal-atti). L-aqwa ammissjoni tal-konvenut hija dik meta jingħad minnu: *"Jien qiegħed ngħid li l-biċċa ta' kulħadd hemm qiegħda,* <u>*qiegħda fuq ismi. Issa naqblu kollha*</u>

<u>bħan-nies u kulħadd jieħu l-biċċa tiegħu</u>" (ara paġna 189 tal-atti). Dan kollu jixhed li minkejja li l-konvenut kien jilgħab bid-diskors, huwa kien aċċetta l-mandat li ngħata mill-attriċi sabiex jinnegozja f'isimha wkoll ix-xiri tas-sehem indiviż tal-art suġġett tal-kawża.

21. Hekk ukoll, kif osservat mill-Ewwel Qorti, mill-prokura, mill-korrispondenza, mill-abbozzi tal-konvenju, u mill-konvenju, jirriżulta li fihom kollha kien hemm riferenza li kellha tixtri l-familja Bondin, u mhux il-konvenut waħdu. Anke jekk fuq il-konvenju deher il-konvenut waħdu, kien hemm referenza li seta' jitrasferixxi d-drittijiet tiegħu lil ħutu. Hekk insibu fil-prokura li saret fl-10 ta' Settembru, 2018, favur in-Nutar Mariella Mizzi fejn ingħad: *"To sign in my name and on behalf any public deed and/or any other document including promise of sale agreements in connection with the sale of said property unto David Bondin ... <u>who shall also have the right to transfer any rights emanating from the promise of sale agreement unto any siblings and the respective spouse."</u>* Fil-fatt, in-Nutar George *sive* Yurgen Galea, fix-xhieda tiegħu jispjega illi qabel il-konvenju kienu tkellmu li jista' jkun li l-konvenut kien ser jakkwista ma' membri oħra tal-familja (ara paġna 96 tal-proċess).

22. Fil-korrispondenza elettronika li għaddiet bejn in-Nutar Galea u Kylie Bondin (kuġina tal-kontendenti fil-kawża u bint iz-ziju li biegħ is-sehem ta' nofs indiviż) bejn it-12 u t-13 ta' Settembru, 2018, insibu li n-

nutar kiteb hekk: "*I shall be sending you a draft once this is agreed to with family Bondin in Malta.*" Filwaqt li fir-risposta ta' Kylie Bondin intalab lin-nutar li fil-kuntratt jingħad: "*needs to state that this share of the property was left to my father in his father's will (his inheritance from his father) and he is choosing to sell it to the family to keep it safe and in their hands".* Filwaqt li n-nutar issuġġerixxa li jitniżżel li missierha "*is selling it to his relatives"* (ara paġni 129 sa 131 tal-proċess). Mill-analiżi ta' dawn il-provi, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-għarbiel imwettaq mill-Ewwel Qorti dwar il-fatt li effettivament l-attriċi appellata tat mandat lill-konvenut, li għalkemm isostni mod ieħor iżda mingħajr dubju huwa kien aċċetta l-mandat mogħti lilu, li jinnegozja f'isimha wkoll l-akkwist ta' nofs indiviż tal-proprjetà mertu tal-każ.

23. Miżmum l-eżistenza tal-mandat, dan ifisser li l-konvenut daħal għal diversi obbligi. Fosthom, skont l-**Artikolu 1864 tal-Kodiċi Ċivili** jingħad li l-mandatarju ma jista' jagħmel xejn li joħroġ mil-limiti tal-mandat. Rilevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Martin Grima et v. Victor Micallef et***, fejn hemm ingħad:

> *«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.»*

24. Minn dan jinżel li, meta l-konvenut, bħala mandatarju, ma llimitax ruħu li jinnegozja x-xiri tas-sehem indiviż taz-ziju għal ħutu iżda għadda sabiex daħal f'konvenju u saħansitra f'kuntratt f'ismu biss, huwa mar lil hemm mill-inkarigu mogħti lilu. Ċertament ma jistax jingħad li l-konvenut qagħad għar-rieda tal-attriċi mandanti li jinnegozja f'isimha wkoll l-akkwist tal-imsemmija proprjetà u wisq inqas li qeda b'mod fidil l-inkarigu lilu mogħti, meta akkwista f'ismu biss dak li kellu jakkwista flimkien mal-attriċi li bħala l-mandant għamlet premura li riedet takkwista f'isimha s-sehem tagħha. Għalhekk qajla jista' jingħad li l-konvenut qeda l-inkarigu bid-diliġenza ta' missier tajjeb tal-familja. Wisq inqas jista' jingħad li l-konvenut wettaq l-obbligu tiegħu b'rieda tajba, hekk kif ħa vantaġġ mis-sitwazzjoni, fejn għalkemm huwa kien għall-ewwel qiegħed jitħaddet maz-ziju f'isem l-aħwa kollha, meta daħal għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri dan sar f'ismu biss.

25. Dan il-konvenut għamlu minflok ma avża lil ħutu dwar il-progress tat-taħditiet sabiex ilkoll jingħataw iċ-ċans jidhru fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri. Għalkemm huwa minnu li kien hemm numru mill-aħwa Bondin li qatgħu qalbhom milli jixtru s-sehem tagħhom u dan minħabba nuqqas ta' fondi, l-attriċi baqgħet konsistentement turi li hija xtaqet tikseb mill-anqas is-sehem ta' sest indiviż mis-sehem tan-nofs taz-ziju. Il-konvenut jidher li dan kien jafu sew tant li għal diversi drabi wegħdha li kienet ser tieħu s-

sehem tagħha. Għalhekk il-konvenut kellu tal-inqas jagħti lil kull wieħed minn ħutu ċ-ċans li jirratifikaw u jiksbu s-sehem rispettiv tagħhom.

26. Il-mandatarju hu marbut bil-liġi (**Artikolu 1875 tal-Kodiċi Ċivili**) li, sakemm ma jkunx ġie espressament meħlus (u f'dan il-każ dan minn imkien ma jirriżulta), jagħti kont lill-mandant tiegħu ta' dak kollu li jagħmel u ta' dak kollu li jirċievi bis-saħħa tal-mandat. Jingħad ukoll, li l-mandatarju jwieġeb lejn il-mandant, fl-eżekuzzjoni tal-mandat, mhux biss għall-għemil doluż tiegħu, iżda wkoll għal negliġenza (**Artikolu 1874 Kodiċi Ċivili**). Fil-kuntest ta' dan l-obbligu tal-mandatarju, il-ligi tipprovdi wkoll illi r-responsabbiltà għan-negliġenza titqies b'mod anqas sever fil-każ li l-mandat ikun bla ħlas. Hawn ukoll, wieħed jista' jgħid li l-konvenut appellant naqas fil-qadi tal-inkarigu lilu mogħti hekk kif ma ngħata l-ebda kont lill-attriċi tal-mandat lilu mogħti.

27. L-azzjoni attriċi hija msejsa mhux biss fuq ksur tal-obbligazzjonijiet ta' mandatarju, iżda wkoll fuq ksur tal-obligazzjonijiet fiduċjarji. L-**Artikolu 1124A tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li:

> *«(1) <u>Obbligazzjonijiet fiduċjarji jinqalgħu</u> bis-saħħa tal-liġi, kuntratt, kważi kuntratt, trust, <u>assunzjoni ta' kariga jew imġiba fejn persuna (il-"fiduċjarju") –</u>*
>
> *<u>(a)</u> <u>ikollha d-dmir li tħares l-interessi ta' persuna oħra</u>, jew*
>
> *...*
>
> *(2) <u>Persuna li tkun delegata xi funzjoni minn fiduċjarju u tkun taf, jew miċ-ċirkostanzi għandha tkun taf bl-obbligazzjonijiet fiduċjarji wkoll titqies li hija soġġetta għall-obbligazzjonijiet fiduċjarji.</u>*

(3) Obbligazzjonijiet fiduċjarji jinqalgħu minn imġiba meta persuna –

(a) mingħajr ma jkollha dritt, tieħu u tagħmel użu minn proprjetà jew tagħrif li jkunu ta' ħaddieħor, sew għall-benefiċċju tagħha jew xort'oħra;

jew

(b) meta tkun terza persuna, taġixxi meta tkun taf, jew meta tkun raġonevolment mistennija li tkun taf, miċ-ċirkostanzi, bil-ksur ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji mill-fiduċjarju, u tirċievi jew xort'oħra takkwista proprjetà jew tagħmel qligħ ieħor mill-għemil jew permezz tal-għemil tal-fiduċjarju.

(4) Mingħajr preġudizzju għad-dmir ta' fiduċjarju li jwettaq l-obbligazzjonijiet tiegħu bl-ikbar bona fide u li jaġixxi b'mod onest fil-każijiet kollha, fiduċjarju jkun marbut, bla ħsara għad-disposizzjoni espressa ta' liġi jew kondizzjonijiet espressi ta' xi kuntratt bil-miktub li jeskludi jew jimmodifika dak id-dmir, skont il-każ –

(a) li jeżerċita d-diliġenza ta' bonus pater familias fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet tiegħu;

(b) li jevita kull kunflitt ta' interess;

(ċ) li ma jirċevix xi profitt mhux dikjarat jew mhux awtorizzat mill-kariga jew funzjonijiet tiegħu;

(d) li jaġixxi b'mod imparzjali meta d-dmirijiet ta' fiduċjarju jkunu lejn iktar minn persuna waħda;

(e) li jżomm kull proprjetà li tista' tkun akkwistata jew mizmuma bħala benefiċjarju, segregata mill-proprjetà personali tiegħu u minn dik ta' persuna oħra li favur tagħhom jista' jkollu obbligazzjonijiet simili;

(f) li jżomm records xierqa bil-miktub tal-interess tal-persuna li favur tagħha jkunu obbligati l-obbligazzjonijiet fiduċjarji;

(g) li jagħti kont dwar il-proprjetà soġġetta għal dawk l-obbligazzjonijiet fiduċjarji;

(h) li jirritorna fuq talba li ssirlu kull proprjetà mizmuma taħt obbligazzjonijiet fiduċjarji lill-persuna li leġittimament ikollha jedd għaliha jew kif ordnat minnha jew kif xort'oħra meħtieġa mil-liġi applikabbli.» (sottlinjar ta' din il-Qorti).

28. Aċċertat li l-konvenut appellant assuma l-kariga ta' mandatarju, isegwi li huwa aċċetta d-dmir li jħares l-interessi ta' ħutu wkoll, fosthom

tal-attriċi appellata u b'hekk skattaw l-obbligi tal-istess konvenut skont il-liġi (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Settembru, 2009 fl-ismijiet ***Joseph Pitrè v. George Vassallo noe***).

29. Il-**Professur Andrew Muscat**, fil-ktieb tiegħu ***Principles of Maltese Company Law*** jikteb li:

> *«**A fiduciary has a fundamental duty to carry out his obligations with utmost good faith and to act honestly in all cases. This duty of good faith and honesty cannot be excluded by contrary agreement. Apart from this general duty, fiduciaries are also subject to a number of specific duties which can be modified or excluded either by express provision of the law or by the express terms of an instrument in writing. These specific duties can be divided into three categories: duties of loyalty, duties of care and administrative duties**. The duties of loyalty comprise (a) the duty to avoid any conflict of interest; (b) the duty not to receive undisclosed or unauthorized profit from his position or functions; (c) the duty to act impartially when the fiduciary duties are owed to more than one person; and (d) the duty to return on demand any property held under fiduciary obligations to the person lawfully entitled thereto or as instructed by him or as otherwise required by applicable law. <u>The fiduciary`s duty of care is expressed as the duty "to exercise the diligence of a bonus paterfamilias in the performance of his obligations</u>." On the administrative side, the fiduciary is obliged (a) to keep any property as may be acquired or held as a fiduciary segregated from his personal property and that of other persons towards whom he may have similar obligations; (b) to maintain suitable records in writing of the interest of the person to whom such fiduciary obligations are owed; and (c) to render account in relation to the property subject to such fiduciary obligations.*
>
> ***A fiduciary who acts in breach of his fiduciary obligations, is in addition to any other remedy that may be available at law, bound to return any property together with all other benefits derived by him, whether directly or indirectly, to the person to whom the duty is owed.** The obligation to return property derived from a breach of a fiduciary duty shall apply also to all property into which the original property has been converted or for which it has been substituted.»*
>
> (enfasi ta' din il-Qorti).

30. Wieħed mal-ewwel jintebaħ bix-xebħ bejn il-provvedimenti tal-liġi taħt l-istitut tal-Mandat u dawk taħt it-titolu ta' Obbligazzjonijiet Fiduċjarji, fejn fiż-żewġ każijiet wieħed isib il-ħtieġa li l-imġiba fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet tal-mandatarju jew tal-fiduċjarju tkun b'rieda tajba, onesta u mwettqa bl-għaqal ta' missier tajjeb tal-familja. L-irwol li ngħata l-konvenut appellant li jaġixxi bħala intermedjarju bejn l-aħwa Bondin u z-ziju li kien jinsab fl-Awstralja nissel fih obbligazzjoni fiduċjarja favur l-attriċi skont kif imfisser fil-liġi. Il-konsegwenza ta' nuqqas fit-twettiq ta' xi dmir minn persuna marbuta b'rabta fiduċjarja hija li jkollha tagħmel tajjeb tan-nuqqas lill-persuna li tkun hekk fdata.

31. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-28 ta' Marzu, 2014, fil-kawża fl-ismijiet ***Mario Lapira v. Alexander Friggieri proprio et nomine***, il-kunċett ta' obbligazzjonijiet fiduċjarja timponi obbligi addizzjonali. Dan il-kunċett mhuwiex bilfors marbut mal-kunċett ta' *trusts,* iżda japplika b'mod ġenerali f'kull każ meta dak li jkun, ikun qiegħed jaġixxi fl-interess ta' ħaddieħor, fejn allura huwa jkun mistenni li jaġixxi bid-debita attenzjoni u kura.

32. Jidher mill-ġurisprudenza li għal dak li hija obbligazzjoni fiduċjarja, il-Qrati tagħna ltaqgħu aktar ma' każijiet li huma marbuta ma' relazzjonijiet ta' impjieg, bħal pereżempju s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-4 ta' Ottubru, 2023 (liema sentenza ġiet

appellata) fl-ismijiet ***Associated Supplies Limited v. Joseph Mizzi et***. F'dawn il-proċeduri, il-konvenut kien impjegat bħala General Technical Manager mal-kumpanija attriċi. Hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Caruana & Sons Limited et v. Christopher Caruana***, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Frar, 2014 stħarrġet ir-relazzjoni u obbligi fiduċjarji li l-konvenut kellu fil-konfront tal-kumpanija attriċi fil-kariga tiegħu fuq livell maniġerjali.

33. Insibu wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2019 fl-ismijiet ***Gaetano Abdilla et v. Bank of Valletta plc***, fejn il-kwistjoni mistħarrġa kienet dwar rahan ta' depożitu bħala garanzija ta' self. Ġie mtenni b'referenza għall-Bank konvenut:

> *«Bħala depożitarju tar-rahan kellu obbligi fiduċjarji lejn il-proprjetarji tar-rahan, u jipproteġi l-interess tagħhom billi jaġixxi skont kif tkellmu u qablu lkoll qabel ma nħareġ is-self. Il-bank kien qed iżomm u jeżerċita kontroll fuq proprjetà għall-benefiċċju ta' persuna oħra, u kellu d-dmir iħares l-interessi tal-proprjetarju ta' dik il-proprjetà, u bħal tali kellu jeżerċita d-diliġenza ta' bonus pater familias fit-twettiq tal-obbligazzjonijiet tiegħu (ara* **Artikolu 1124A(4)(a) tal-Kodiċi Ċivili** *bħala riflessjoni ta' dan il-prinċipju). Il-bank ma setax jinjora l-interessi tal-proprjetarji tal-oġġett tar-rahan, u ma jimxiex b'mod diliġenti biex jiġbor flusu mingħand id-debitur proprju.»*

34. Interessanti dak li fissret il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fuq imsemmija fl-ismijiet ***Anthony Caruana & Sons Limited et v. Christopher Caruana*** meta tenniet li:

> *«l-kunċett ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji huma ta' applikazzjoni ġenerali f'kull każ li dak li jkun ikun qed jaġixxi f'interess ta' ħaddiehor meta allura hu mistenni li jaġixxi bid-debita attenzjoni u kura. Kif qalet il-Qorti tal-*

> *Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, fil-każ* ***Cordina v. Cordina****, deċiża fis-26 ta' Settembru 2007, bl-introduzzjoni tal-****Artikolu 1124A fil-Kodiċi Ċivili****, is-sitwazzjoni "ġiet ħafna aktar iċċarata", però ma ġiex maħluq kunċett ġdid. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-każ* ***Messina v. Galea*** *deċiża fil-5 ta' Jannar 1881, il-liġi Rumana kienet u għada l-"ius comune" ta' Malta u, "nei casi non proveduti dalle nostre leggi, dobbiamo ricorrere alle leggi Romane".»*

35. Miżmum dan kollu, jingħad li l-**Artikolu 1124A tal-Kodiċi Ċivili** ma jillimitax it-tħaddim tiegħu, la għal relazzjoni ta' impjieg, jew għal min ikollu fil-pussess tiegħu informazzjoni kunfidenzjali u lanqas għal min ikollu xi ġid ta' ħaddieħor. Jitqies li f'ċirkostanzi bħal dawk li għandna llum fejn hemm involuti aħwa jew familjari, il-fiduċja hija inerenti. Anzi hija l-bażi ta' dawn ir-relazzjonijiet, almenu fil-bidu tagħhom. Naturalment xorta waħda l-oneru tal-prova jaqa' fuq min ikun qiegħed jallega li tkun ġiet imxellfa dik il-fiduċja, iżda ċertament ma jistax it-tħaddim ta' dan l-artikolu tal-liġi jiġi eskluż *a priori* f'każijiet bejn familjari.

36. Kif ingħad qabel, mill-fatti kif jirriżultaw mill-provi fl-atti ta' din il-kawża, din il-Qorti ma tistax tqis l-aġir tal-konvenut bħala wieħed li aġixxa b'attenzjoni u kura fl-interess ta' ħaddieħor. Anzi jidher ċar li l-interess personali tiegħu għeleb kull interess li seta' kellha l-attriċi appellata bħala l-mandanti. Għalhekk din il-Qorti taqbel ukoll mal-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenut appellant aġixxa b'*mala fede.*

37. Meta nerġgħu nduru għall-każ tagħna, f'għajnejn din il-Qorti m'hemm l-ebda dubju li kien hemm ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji min-

naħa tal-konvenut, hekk kif fuq naħa baqa' jittama lill-attriċi li kien qiegħed jinnegozja f'isimha wkoll, filwaqt li rriżulta li huwa mhux biss daħal għall-konvenju iżda wkoll għall-kuntratt ta' bejgħ u xiri tas-sehem ta' nofs indiviż, fl-intier tiegħu, waħdu u dan bl-iskuża li ma riedx idaħħal l-irġiel tal-aħwa.

38. Minkejja dak kollu li jingħad mill-konvenut appellant, kif tajjeb osservat mill-atturi appellati fir-risposta tagħhom, il-konvenut poġġa lilu nnifsu f'pożizzjoni fejn l-interess tiegħu personali ġie f'kunflitt mad-dover li jaqdi l-inkarigu lilu mogħti bl-għaqal tal-missier tajjeb tal-familja. Dan bil-konsegwenza li, il-konvenut ħa vantaġġ mill-fatt li l-attriċi fdat fih li jinnegozja ma' zijuhom u li konsegwenza tal-aġir tiegħu, l-attriċi appellata tilfet ix-xiri tas-sehem tagħha ta' sest mill-proprjetà li kellu z-ziju, filwaqt li l-appellant irnexxielu jikseb sehem ferm akbar minn dak li kien ser ikollu li kieku ma kisirx l-obbligi tiegħu.

39. Din il-Qorti, kif diġà tenniet, taqbel ukoll ma' dak li jingħad mill-appellati fis-sens li mhux kull forma ta' obbligazzjoni fiduċjarja tesiġi li jkun hemm riżors tanġibbli li jinżamm mill-fiduċjarju għall-benefiċjarju. Issir referenza f'dan ir-rigward, għar-relazzjoni bejn l-avukat u l-klijent, u bejn il-prinċipal u l-impjegat bħala eżempji. F'dan il-każ, jista' jingħad li r-riżors kienet il-fiduċja li ngħatat mill-attriċi lill-konvenut sabiex dan jinnegozja għan-nom tagħha wkoll l-akkwist tas-sehem tagħha ta' sest indiviż mill-

imsemmija proprjetà, liema dritt il-konvenut kiseb għalih bl-attriċi tmur minn taħt.

40. Barra minn hekk, huwa ċar li permezz tar-raba' talba, l-attriċi kienet qiegħda titlob li jiġu stabbiliti l-ispejjeż li għamel il-konvenut sabiex sar l-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni u konsegwentement jiġi stabbilit is-sehem tagħha (ta' sest) mill-ispejjeż magħmula mill-konvenut appellant, bħall-ispejjeż nutarili, riċerki, taxxi, *etcetera*. Sehem l-appellata mill-prezz huwa wieħed determinat, ġaladarba dan ġie stabbilit mill-kuntratt ta' bejgħ u xiri u sehemha huwa sest mill-prezz imħallas mill-konvenut. Dan se jiġi likwidat aktar 'il quddiem f'din is-sentenza. Fil-fatt ma saret l-ebda talba sabiex jiġi stabbilit sehemha mill-prezz.

41. Minn dan kollu, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-konvenut appellant ma jixraqlux li jintlaqa' u ser jiġi miċħud.

42. Imiss li jitqies **it-tieni aggravju tal-konvenut appellant**, li permezz tiegħu qed tiġi attakkata s-sentenza appellata sa fejn l-Ewwel Qorti ddeċidiet li x-xiri li sar min-naħa tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-proprjetà sar inkwantu għas-sehem ta' wieħed minn sitta, f'isem u fl-interess tal-atturi u ordnat li dan l-istat deċiż ikun rifless f'att pubbliku li l-Qorti ordnat li jiġi ppubblikat, fejn prattikament l-Ewwel Qorti tat lill-atturi s-sest tan-

nofs indiviż li huwa kiseb mingħand John Bondin (iz-ziju tal-aħwa Bondin).

43. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti tat interpretazzjoni ħażina tal-**Artikolu 1124A (5)** u **(6) tal-Kodiċi Ċivili,** jiġifieri l-konsegwenzi li għandu jġib miegħu ksur ta' obbligi fiduċjarji. Skont il-konvenuti appellanti, il-konsegwenza tas-sentenza appellata tkun li l-atturi appellati stagħnew indebitament minn fuqhom, hekk kif l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-atturi kisbu sest ta' nofs indiviż (1/12) ta' proprjetà b'xejn. B'hekk jargumentaw li l-appellati ser jagħmlu profitt bil-kisba ta' proprjetà li qatt ma kienet tagħhom u qatt ma ħarġu flus għaliha. Jissoktaw jgħidu illi b'hekk huma ser jitilfu proprjetà li xtraw u ħallsu l-flus għaliha.

44. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti spiċċat sabiex irreferiet għall-**Artikoli 1124A (5**) u **(6) tal-Kodiċi Ċivili**, peress li skont l-istess attriċi hija m'awtorizzatx lill-konvenut jakkwista f'isimha u għalhekk ma setgħux jitħaddmu l-prinċipji b'rabta ma' mandat *prestanome.* Ladarba l-konvenut appellant qatt ma kien mogħti mandat biex jixtri f'isem l-attriċi, iżda fl-agħar ipotesi l-mandat mogħti lilu kien dak li jinnegozja f'isimha wkoll, l-Ewwel Qorti żbaljat meta ħaddmet dawn il-provvedimenti tal-liġi.

45. Dan jingħad minnu b'referenza għall-fatt li l-liġi tagħmel użu mill-kelma "trodd" lura, jiġifieri li proprjetà tingħata lura lis-sid wara ksur ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji u mhux li proprjetà tingħata lill-attriċi meta hija qatt ma kienet sid tagħha. Għalhekk il-konvenuti appellanti jsostnu li dawn il-provvedimenti tal-liġi għandhom jitħaddmu fejn sid proprjetà jitlifha minħabba l-aġir tal-fiduċjarju u għalhekk tiggarantixxi r-restituzzjoni sħiħa tal-istat qabel il-fatt ċensurat *(restitutio in integrum)*. F'dan il-każ ma hemmx proprjetà x'tintradd lura lill-atturi, ladarba qatt ma kienu sidien tagħha jew kellhom xi titlu fuqha.

46. Diskussjoni ta' trasferiment bejn il-kontendenti ma jikkostitwixix titlu. Wara kollox, il-konvenuti appellanti jisħqu li l-atturi ma kienu ħarġu l-ebda flus sabiex jinxtara s-sehem ta' sest tan-nofs indiviż u allura l-konsegwenza tal-ordni tal-Qorti ser tkun li l-atturi ser jiksbu dan is-sehem b'xejn. Il-prezz kellu jkun parti mill-mandat li ngħata u mhux wara. Il-konvenuti jinsistu li l-**Artikolu 1124A(5) tal-Kodiċi Ċivili** ma japplikax għall-każ tal-lum, u li għandhom iżommu l-proprjetà mixtrija minnhom. L-appellanti jargumentaw li l-ħarsien tal-obbligazzjonijiet fiducjarji għandha funzjoni korrettorja, li tagħti rimedju jew riżarċiment lil min ikun tilef xi ħaġa, minħabba l-ksur ta' ħaddieħor u allura tingħata r-rimedju li titqiegħed fl-*istatus quo ante.*

47. Il-konvenuti appellanti jsostnu li, fuq kollox, il-bażi tal-prinċipji ta' *status quo ante* u *restitutio in integrum* huma li jassiguraw li ħadd ma japprofitta ruħu minn xi dritt. Fil-fehma tal-appellanti, l-unika persuna li setgħet issib użu mill-provvedimenti tal-**Artikolu 1124A(5)** u **(6) tal-Kodiċi Ċivili** kienet is-sidt preċedenti tan-nofs indiviż miksub mill-konvenut, li kieku kienet din li tat xi obbligi fiduċjarji li ġew miksura. Iżda l-konvenuti jtennu li dan ma kienx rimedju applikabbli għall-atturi għaliex ma tistax tintraddilhom xi ħaġa li qatt ma kienet tagħhom. Terġa' u tgħid l-atturi lanqas ħarġu xi flus bl-aspettattiva li jiksbu titolu. Għalhekk l-appellanti jgħidu li r-rimedju li tat l-Ewwel Qorti mhux f'loku għaliex joħolqu sitwazzjoni ta' dritt li l-liġi ma tippermettix.

48. Fil-fehma ta' din il-Qorti lanqas dan **<u>it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti</u>** ma jista' jitqies bħala wieħed siewi. Dan jingħad fl-ewwel lok, peress li mkien fis-sentenza appellata ma ngħad li l-atturi kellhom jingħataw is-sehem ta' sest indiviż minn dak in-nofs indiviż akkwistat mill-konvenuti b'xejn. Barra minn hekk, meta l-Ewwel Qorti fid-deċiżjoni tagħha, laqgħet it-tieni u t-tielet talbiet attriċi u ddikjarat li l-akkwist li sar mill-konvenuti tan-nofs indiviż tal-proprjetà permezz tal-imsemmi kuntratt, inkwantu għas-sehem ta' sest indiviż minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess tal-atturi u ordnat li dak dikjarat minnha jkun rifless f'att pubbliku li jiġi insinwat fir-Reġistru Pubbliku, u ħatret nutar sabiex jippubblika l-att

relattiv, dan bl-ebda mod ma għandu jinftiehem li l-imsemmi trasferiment għandu jsir bla ħlas.

49. Bħalma jsir normalment, il-prezz tas-sest indiviż tan-nofs indiviż (jiġifieri sest tal-ammont li tħallas mill-konvenuti fuq il-kuntratt tagħhom) ser jitħallas mill-atturi lill-konvenuti fuq il-kuntratt li l-Ewwel Qorti ordnat li jiġi pubblikat. Dan jinsab aċċettat ukoll mill-atturi appellati. Jekk wieħed jara b'eżempju x-xhieda tal-attriċi dwar il-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet, jingħad: *"...jieħu ħsieb David, jinnegozja prezz, nixtru bejn sitta u fil-konvenju nidħlu s-sitta."... "David qal li għadu qed jinnegozja prezz u li z-ziju Ġann qed jitolbu 800,000 euro u inix interessata nixtri b'dak il-prezz. Għidtl iva nixtri anki b'dak il-prezz." "David ra li ma rnexxiex u qalli li x-xiri ser isir f'ismu biss u meta jidhirlu hu jgħaddih lil uliedi. ...Għidtlu li jien sehmi rrid nixtrih f'ismi issa u ma rridu fuq isem ħadd."* L-attriċi dejjem kienet konsistenti li riedet tixtri sehemha u qatt ma ppretendiet li sehemha jingħata mingħajr ħlas.

50. Għalhekk meta l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi, l-atturi ma kellhomx jistagħnew indebitament iżda jħallsu dak li hu s-sehem ta' sest mill-prezz ta' €200,000 li ħallsu l-konvenuti fuq il-kuntratt tas-6 ta' Diċembru, 2018. Kull interpretazzjoni oħra, tmur lil hinn minn dak li kienu l-pretensjonijiet tal-atturi f'din il-kawża.

51. Il-konvenuti appellanti jattakkaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li għamlet referenza għall-**Artikoli 1124A (5) u (6) tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdu:

> *«(5) B'żieda ma' kull rimedju ieħor skont il-liġi, **persuna soġġetta għall-obbligazzjonijiet fiduċjarji li tikser dawk l-obbligazzjonijiet tkun marbuta li trodd lura kull proprjetà flimkien mal-benefiċċji l-oħra kollha miksuba minnha, sew direttament sew indirettament, lil min ikun dovut id-dmir**.*
>
> *(6) L-obbligu li tingħata lura proprjetà miksuba minn ksur ta' dmir fiduċjarju għandu japplika wkoll għall-proprjetà kollha li fiha il-proprjetà oriġinali kienet konvertita jew li biha kienet sostitwita.»*

52. Jibda billi jingħad li, meta wieħed jiġi għall-interpretazzjoni tal-liġijiet, dan jeħtieġ li jsir b'doża ta' loġika u bon sens. L-interpretazzjoni li joffru l-konvenuti appellanti twassal għall-konklużjoni xejn loġika li fejn jirriżulta li jkun hemm ksur tal-obbligi fiduċjarji fil-konfront ta' persuna benefiċċjarja li mhix sid titħalla mingħajr rimedju, li ċertament mhux l-għan tal-ebda liġi. Tant hu hekk li, fl-imsemmi subinċiż (5) il-liġi ssemmi li l-proprjetà għandha tintradd "*lil min ikun dovut id-dmir".* Din il-Qorti taqbel mal-atturi appellati meta fir-risposta tal-appell tagħhom jingħad li l-leġislatur ma riedx jillimita dan ir-rimedju għal sid il-proprjetà biss u dan b'rispett għall-prinċipju ta' '*ubi lex voluit dixit'.*

53. F'kull każ, il-liġi tagħti rimedju ieħor, dak kontemplat fis-**subinċiż (7) tal-Artikolu 1124A tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdi wkoll:

> *«(7) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (8), <u>meta l-qorti kompetenti, fi kwalunkwe proċedimenti, issib li persuna hija l-</u>*

proprjetarja ta', għandha reġistrata f'isimha, iżżomm, teżerċita kontroll jew għandha setgħat ta' dispożizzjoni fuq proprjetà u hija marbuta b'obbligazzjonijiet fiduċjarji li jirriżultaw bi kwalunkwe mod b'rabta ma' dik il-proprjetà, il-qorti tista' tagħmel kwalunkwe ordni jew dikjarazzjoni favur, jew għall-benefiċċju ta' dawk il-persuni, taħt dawk it-termini u l-kundizzjonijiet li jista' jidhrilha li huma adegwati fiċ-ċirkostanzi għall-protezzjoni tal-benefiċjarju ta' dawk l-obbligazzjonijiet taħt id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu u kwalunkwe liġi speċjali, inkluż li:

(a) tordna t-trasferiment, ir-restituzzjoni jew il-kunsinna ta' kwalunkwe proprjetà, jew il-bidla fir-reġistrazzjoni tal-istess, lil fiduċjarju ieħor jew tordna li din tinżamm b'mod konġunt ma' fiduċjarju ieħor;

(b) twaqqaf is-setgħat ta' dispożizzjoni tal-proprjetà;

(ċ) tordna lill-fiduċjarju jagħti sigurtà adegwata;

(d) tistabbilixxi trust b'rabta mal-proprjetà soġġetta għall-obbligazzjoni fiduċjarja u tistabbilixxi t-termini ta' dik it-trust;

(e) tirrevoka kwalunkwe trasferiment jew transazzjoni oħra jew tiddikjarahom nulli u bla effett; jew

(f) timponi danni fuq il-fiduċjarju.» (sottolinjar ta' din il-Qorti)

54. Tassew il-liġi tipprovdi protezzjoni mill-aktar wiesgħa tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji billi tagħti rimedju sħiħ lil dawk il-persuni (benefiċċjarji) li minħabba n-nuqqas ta' ħaddieħor (fiduċjarji) fil-qadi tad-dmir tiegħu jkunu tilfu xi ħaġa. F'dan il-każ, l-attriċi appellata tat inkarigu lill-konvenut appellant, fejn hija fdatu sabiex jinnegozja xiri ta' proprjetà f'isimha wkoll. Il-konvenut li kien aċċetta dan l-inkarigu u allura daħal fl-obbligu li jaqdi d-dmir tiegħu, kif imfisser qabel, bl-għaqal ta' ġenitur tajjeb tal-familja, għażel li japprofitta ruħu minn dik il-fiduċja u f'każ lampanti ta' kunflitt ta' interess, apparti li nnegozja f'isem il-familjari tiegħu, mingħajr ma qal xejn lill-mandanti, għażel li jidħol għall-konvenju u wara għall-kuntratt ta' akkwist f'ismu biss.

55. Kif ingħad qabel, fl-eżami li sar taħt l-ewwel aggravju, din l-imġiba tal-konvenut mhi xejn ħlief ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji min-naħa tiegħu, meta naqas li jħares l-interessi tal-attriċi mandanti. Għalhekk ikun xieraq li l-attriċi tingħata rimedju skont il-liġi, li bl-imġiba tal-konvenut tilfet l-akkwist ta' sest ta' nofs indiviż tal-proprjetà, suġġett tal-kuntratt tas-6 ta' Diċembru, 2018. L-attriċi appellata għandha l-jedd li tikseb dak li l-appellant intrabat li jinnegozja f'isimha, sabiex fl-aħħar mill-aħħar takkwista s-sest tan-nofs indiviż tal-art inkwistjoni, kif miftiehem. Għalkemm it-taħditiet ma jitrasferixxux titlu fuq proprjetà, bl-imġiba tiegħu l-konvenut tellef lill-attriċi l-okkażjoni li tikseb sehemha u għal dan ikun xieraq li l-attriċi tingħata rimedju u li l-konvenuti ma jitħallewx japprofittaw ruħhom mill-aġir malizzjuż tagħhom. F'għajnejn din il-Qorti, ir-rimedju adottat mill-Ewwel Qorti jaqa' sewwa sew fil-parametri tal-liġi taħt eżami u ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-rigward.

56. Jiġi b'hekk li lanqas dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti mhu mistħoqq.

57. Ngħaddu biex nistħarrġu l-**<u>aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti</u>**, dak fejn sussidjarjament jintalab minn din il-Qorti, li f'każ li tiċħad l-ewwel żewġ aggravji, u tikkonferma r-rimedju mogħti mill-Ewwel Qorti, allura r-raba' talba tal-atturi fir-rikors promotur għandha tintuża

sabiex jiġi kwantifikat u jiġi ordnat li l-atturi jħallsu fuq l-istess kuntratt ordnat mill-Ewwel Qorti, is-sest tan-nofs indiviż imħallas minnhom, jew inkella ssir riżerva għal dan id-dritt fi proċeduri oħrajn.

58. L-atturi appellati jwieġbu li kemm mir-raba' talba fir-rikors promotur, kif ukoll mir-risposta tal-appell tagħhom, dejjem kienet l-intenzjoni tagħhom li jħallsu s-sehem tagħhom ta' sest indiviż mill-ispejjeż, b'dan illi l-għan wara r-raba' talba tagħhom kien proprju li jiġu kwantifikati l-ispejjeż. Għalhekk l-atturi appellati jwieġbu li għalkemm ma jarawx il-ħtieġa li l-Qorti tispeċifika li huma għandhom iħallsu l-prezz, b'danakollu huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni li jintlaqa' dan l-aggravju, f'każ li jiġu miċħuda t-tnejn l-oħra, b'dan illi m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu xi sehem mill-ispejjeż ġudizzjarji marbuta ma' dan l-aggravju.

59. Kif ingħad fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt it-tieni aggravju, fil-fehma ta' din il-Qorti, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti bl-ebda mod ma ħelset lill-atturi milli jħallsu s-sehem tagħhom ta' sest indiviż minn dak in-nofs indiviż tal-proprjetà inkwistjoni, hekk kif imħallsa mill-konvenuti fuq il-kuntratt tal-akkwist tagħhom tas-6 ta' Diċembru, 2018. Madankollu, għal kull buon fini qed jiġi ddikjarat li s-sehem li għandu jitħallas mill-atturi fuq il-kuntratt li għandu jiġi pubblikat, kif ordnat mill-Ewwel Qorti, huwa dak ta' €33,333.33 (sest ta' €200,000).

60. Iżda jiġi osservat li tabilħaqq l-Ewwel Qorti naqset milli tistħarreġ ir-raba' talba attriċi. Skont il-prinċipju applikabbli f'materja ta' provi, jibqa' l-obbligu tal-partijiet li jressqu provi *(onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat)* dwar l-ispejjeż marbuta mal-kuntratt, ladarba din kienet waħda mit-talbiet fil-mertu. Fil-fatt l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Għalhekk jibqa' obbligu tal-partijiet, sabiex jesebixxu d-dokumenti kollha relevanti għall-każ tagħhom. Fil-fatt, l-**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova. L-obbligu jaqa' fuq il-partijiet fil-kawża. Għalkemm fl-istess provvediment jingħad li, il-Qorti għandha dritt tesiġi li titressaq l-aħjar prova, iżda dan ma jfissirx li l-Ewwel Qorti kellha xi obbligu li tressaq il-provi tal-partijiet minflokhom.

61. Skont il-provi fl-atti, jirriżulta li l-konvenut appellant isostni li huwa ħallas kemm it-taxxa fuq il-qligħ kapitali li kien dovut mill-vendituri fuq il-kuntratt (€20,000) (ara paġna 69 tal-proċess), kif ukoll it-taxxa tal-boll (€10,000) (ara paġna 68 tal-proċess). Aktarx li dan huwa minnu (ara Dok. YG 2 f'paġna 137 tal-proċess - korrispondenza maħruġa min-nutar li tikkonferma dan). Hekk ukoll, l-attur jixhed li kellu jħallas €24,500 (ara affidavit f'paġna 424 tal-proċess) fir-rigward tal-penali mħallsa b'rabta mal-istess trasferiment, (ara l-irċevuti fl-ammont ta' €21,000 u €3,500

skont Dok. MB1 u Dok. MB2 f'paġni 426 u 427 tal-proċess). Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta.

62. Meqjus in-nuqqas ta' oġġezzjoni fir-rigward ta' dan l-aggravju min-naħa tal-atturi u sabiex jiġu evitati proċeduri oħra, din il-Qorti ser tilqa' dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti, sabiex minbarra l-ħlas tas-sehem ta' sest tal-valur imħallas fuq il-kuntratt ta' bejgħ, jiġi ddikjarat li l-atturi għandhom iħallsu wkoll sest tal-ispejjeż imħallsa mill-appellanti b'rabta mal-kuntratt tas-6 ta' Diċembru, 2018. Fin-nuqqas ta' provi oħra marbuta mal-ispejjeż tal-kuntratt ta' bejgħ u xiri, din il-Qorti ser tillimita ruħha biex tikkalkula sehem l-atturi minn dak li jirriżulta fl-atti. B'hekk it-total imħallas mill-konvenut kif riżultanti mid-dokumenti fl-atti huwa dak ta' €54,500 (20,000+10,000+24,500). Sest ta' dan l-ammont huwa l-ammont ta' €9,083.33.

63. Għalhekk dan l-aħħar aggravju tal-konvenuti appellanti ser jintlaqa' f'parti minnu.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-appell tal-konvenuti miżżewġin Bondin f'parti minnu biss, u b'hekk tirriforma s-sentenza appellata, billi tħassar dik il-parti tas-sentenza fejn

ċaħdet ir-raba' talba attriċi u minflok tilqagħha u tiddikjara li b'żieda mal-ammont dovut mill-atturi fuq il-kuntratt, ċjoè l-ammont ta' tlieta u tletin elf, tliet mija u tlieta u tletin ewro, u tlieta u tletin ċenteżmu (€33,333.33), huma għandhom iħallsu wkoll lill-konvenuti l-ispejjeż fl-ammont ta' disat elef, tlieta u tmenin ewro, u tlieta u tletin ċenteżmu (€9,083.33). Tiċħad il-bqija tal-appell u tikkonferma fil-bqija s-sentenza appellata.

It-terminu ta' ħames xhur sabiex jiġi ppublikat il-kuntratt nutarili jitlaq mil-lum.

L-ispejjeż marbuta mal-appell għandhom jitħallsu inkwantu għas-sehem ta' wieħed minn sitta ($^{1}/_{6}$) mill-atturi u s-sehem ta' ħamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm