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, 21 ta' Novembru, 2024.

Numru : 9

Rikors numru 228/2016/1 RGM

Joan Spiteri

v.

Anthony Spiteri u l-Perit Emanuel Zammit u

Joseph Gaffarena għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-konvenut Anthony Spiteri mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Ġunju, 2021, li permezz tagħha filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet attriċi u għaldaqstant sabet li l-konvenut Spiteri kien deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-fond 56, fi Triq Belliċ, ġewwa Ħal

Qormi mhux biss f'ismu proprju u fl-interess tiegħu nnifsu, iżda wkoll bħala *prestanome* f'isem l-attriċi u fl-interess tagħha kwantu għal nofs indiviż.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf imressaq fit-22 ta' Marzu, 2016, l-attriċi fissret li l-partijiet huma miżżewġin lil xulxin. Tgħid li kienu ltaqgħu u bdew joħorġu flimkien meta hija kellha erbatax-il sena (14) u l-konvenut Anthony Spiteri kellu erbgħa u għoxrin (24) sena. Damu għarajjes madwar sitt (6) snin sakemm iżżewġu.

3. Tissokta tfisser li meta huma bdew jaħsbu biex jiżżewġu, missierha laqqagħhom mal-konvenut Joseph Gaffarena, li flimkien mal-konvenut l-ieħor il-Perit Emanuel Zammit kellu post – il-fond numru 56, fi Triq Bellić, Ħal Qormi – għall-bejgħ. Sar il-konvenju u hija u l-konvenut ħallsu d-depożitu fuq il-prezz tal-bejgħ flimkien. Tfisser li hija ħallset sehemha minn flus li kienet faddlet, għaliex kienet taħdem ma' missierha bil-paga, u kien taha wkoll xi flus missierha. Tfisser li ħadu wkoll self issussidjat mingħand il-Lohombus Corporation.

4. L-attriċi tgħid li billi dak iż-żmien hija kienet għadha minorenni s-self inħareġ fuq isem il-konvenut. Biss però tgħid li dan is-self beda

jitħallas f'sehem indaqs minnha u mill-konvenut. Tgħid li hi kienet għadha minorenni meta l-post inxtara b'kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. Għalkemm fuq dan il-kuntratt deher biss il-konvenut Spiteri waħdu bħala xerrej, u għalkemm l-attriċi tgħid li hi ma kinitx tifhem f'dawn l-affarijiet, hija tgħid li ħasbet li xorta kienet qiegħda tixtri nofs il-proprjetà u li ma kinitx qiegħda tiffirma biss fil-kuntratt għax kienet minorenni. Fil-fatt il-ħlasijiet baqgħu jsiru mit-tnejn flimkien f'ishma ndaqs tant illi fl-4 ta' Jannar 1988 l-attriċi u l-konvenut Spiteri ffirmaw kitba privata li fiha ddikjaraw illi, għalkemm il-post inxtara fuq isem il-konvenut Spiteri, dan sar minħabba s-self issussidjat u l-ħlasijiet kollha saru mit-tnejn f'ishma ndaqs.

5. Tissokta li huma żżewġu fis-26 ta' Mejju 1990 iżda ż-żwieġ tħassar irrimedjabbilment minħabba raġunijiet li għalihom jaħti l-konvenut Spiteri, u għalhekk b'ittra tal-24 ta' Awwissu 2015 fetħet proċeduri ta' medjazzjoni. Tgħid li matul it-taħditiet għal-likwidazzjoni u qsim tal-beni komuni tal-partijiet il-konvenut Spiteri beda jippretendi illi l-post huwa proprjetà parafernali tiegħu, u għalhekk l-attriċi kellha tiftaħ din il-kawża biex titlob dikjarazzjoni illi fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' proprjetà l-konvenut Spiteri kien qiegħed jidher mhux biss f'ismu proprju iżda wkoll bħala *prestanome* fl-interess tagħha billi l-ħsieb u l-intenzjoni tassew kienu illi l-post ikun proprjetà tagħha u tal-konvenut Spiteri f'ishma ndaqs.

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

«1. tiddikjara illi l-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet kienu illi l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma ndaqs;
2. tiddikjara għalhekk illi l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius mhux biss f'ismu proprju u fl-interess tiegħu nnifsu, iżda wkoll bħala prestanome f'isem l-attriċi u fl-interess tagħha kwantu għan-nofs;
3. tordna illi jsir att korrettorju biex jiġi dikjarat illi l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi inxtara mill-attriċi u mill-konvenut flimkien f'ishma ndaqs;
4. tiffissa jum, ħin u post għall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju opportun, taħtar nutar pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-istess att u taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;

Bl-ispejjeż, inkluża t-taxxa fuq il-valur miżjud, kontra l-konvenut Anthony Spiteri mħarrek għas-subizzjoni.»

7. Il-konvenut Perit Emanuel Zammit ressaq risposta maħlufa fil-25 ta' April, 2016, li fiha qal hekk:

«1. Illi l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi hu (a) ma għandu l-ebda locus standi f'dawn il-proċeduri u (b) ma hux il-leġittimu kontradittur tar-rikorrenti u dan kif jirriżulta mill-atti nfushom u kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-każ.

Salv eċċezzjonijiet ohra.»

8. Il-konvenut Joseph Gaffarena ressaq risposta maħlufa fil-5 ta' Mejju, 2016, li fiha qal hekk:

«1. Illi l-esponenti jeċċepixxi illi huwa ma kien jaf b'xejn b'dak kollu li l-attriċi qiegħda tallega u għalhekk jissottometti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

2. Illi għalkemm l-attriċi ma talbitx spejjeż ġudizzjarji kontra l-esponenti, xorta waħda, l-esponenti jsostni li m'għandux ibati ebda spejjeż f'dan ir-rikors ġuramentat.»

9. Il-konvenut Anthony Spiteri ressaq risposta maħlufa fil-11 ta' Mejju,

2016, li fiha qal hekk:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi stante li diversi premessi esposti fir-rikors promotur huma konġetturi u ċertament mhumiex mis-sewwa.

Illi l-akkwist tal-proprjetà sar b'konvenju u kuntratt fuq Anthony Spiteri qabel iż-żwieġ tal-partijiet. Il-fond qatt ma nxtara mill-attriċi. Huwa konċess illi hija kienet ħarġet xi flus u selfet l-istess konvenut tant li anke hemm konferma ta' dan anke bi skrittura tas-sena 1988 qabel iż-żwieġ tagħhom li espressament tikkonferma li hija ma kinitx tixtri l-proprjetà iżda riedet riċevuta li tikkonferma li hija kienet ħarġet il-flus b'mod indaqs mal-konvenut.

Hija konġettura li qed tiġi issa prospettata li l-fond ma ġiex akkwistat ukoll mill-attriċi għax kienet minorenni u minħabba s-self tal-Lohombus. Is-self kien effettivament tħallas u ma kienx hemm impediment li meta għalqet 18 il-sena talbet li l-fond jiġi trasferit in parte fuqha ukoll.

Matul ħamsa u għoxrin sena (25) żwieġ qatt ma ħasset il-ħtieġa tittrasferixxi l-imsemmija proprjetà u qatt ma ressqet ebda lanjanza sakemm iddeċidiet li tixtieq tissepara għal raġunijiet imputabbli lilha u mhux kif qed tittenta tgħid. Il-kuntratt tal-akkwist huwa akkwist parafernali u l-uniku dritt li jispetta lill-attriċi huwa rimbors u/jew rifużjoni tal-ammonti minnha mgħoddija lill-konvenut ammonti li huwa dejjem irrikonoxxa bħala dovuti u li kellhom jitħallsu lura lilha skont il-liġi.

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess il-konvenuti Zammit u Gaffarena ma għandhom ebda locus standi u interess ġuridiku fil-pendenza u mhumiex leġittimi kontradittur i.

Illi mingħajr preġudizzju u in linja ta' eċċezzjoni preliminari l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli għaliex qed issir vizzju fil-kunsens li hija l-essenza tal-kuntratt pubbliku;

It-talba għall-att korrettorju hija insostenibbli stante illi korrezzjoni tista' ssir sabiex tissana żball u fid-dawl ta' dak espost mill-istess attriċi l-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius sar fuq l-konvenut esklussivament. Il-fatt tal-ħlasijiet u kontribuzzjonijiet huwa totalment estranju u indipendenti għall-kunsens neċessarju għall-kuntratt de quo u jsegwi li ma hemm ebda korrezzjoni xi ssir f'dak il-kuntratt u jsegwi li l-kuntratt huwa vinkolanti u effettiv u jikkonferma lill-konvenut bħala l-uniku proprjetarju tal-imsemmi fond parafernali.

Illi l-attriċi għandha drittijiet oħra ta' rimbors aċċettat ukoll mill-istess konvenut.

Isegwi illi ma jistax jintalab jinbidel titolu kuntrattwali u korrezzjoni li tbiddel it-titolu tal-proprjetà fid-dawl ta' konġetturi issa prospettati mill-attriċi.

1. Illi għalhekk din l-Onorabbli għandha tiċħad u ma tiddikjarax illi l-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet li l-fond 56, Triq Belliċ, Ħal Qormi nxtara mill-attriċi u mill-konvenut f'ishma ndaqs.

2. Illi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li l-konvenut deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 bħala prestanome u fl-interess indiviż tal-attriċi.

3. Illi ma jista jsir ebda att korrettorju li din l-Onorabbbli qorti għandha tordna għaliex il-Qorti tkun qed tmur espressament kontra kuntratt pubbliku li ma kienx ivvizzjat għaliex sar bil-konsapevolezza tal-istess attriċi.

4. Isegwi illi r-raba' talba wkoll għandha tiġi respinta.

Bir-riżerva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri.»

10. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ġunju, 2021, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża b'dan il-mod:

«Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-fond 56, Triq Belliċ, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma indaqs;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius mhux biss f'ismu proprju u fl-interess tiegħu nnifsu; iżda wkoll bħala prestanome f'isem l-attriċi u fl-interess tagħha kwantu għan-nofs indiviż;

3. Tilqa' t-tielet talba; tordna li jiġi ppubblikat att korrettorju li permezz tiegħu jiġi ddikjarat illi l-fond numru sitta u ħamsin (56), Triq Belliċ, Ħal Qormi nxtara mill-attriċi u mill-konvenut flimkien f'isħma ndaqs;

4. Tilqa' r-raba' talba; tiffissa l-jum tal-Ġimgħa 3 ta' Settembru 2021 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.) ġewwa l-edifiċju tal-Qorti, Valletta, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ordnat fil-paragrafu preċedenti; u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Josef Masini Vento (in-Nutar Konservatur tal-atti tal-kompjant Nutar Antoine Agius) sabiex jippubblika l-att ordnat b'din is-sentenza filwaqt li tinnomina lill-Avukat Dr Jonathan Spiteri bħala kuratur għall-kontumaċi sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att pubbliku imsemmi.

Spejjeż a karigu tal-konvenut Anthony Spiteri; b'dan illi l-ispejjeż relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq imsemmi kif ukoll l-ispejjeż tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi għandhom jitħallsu provviżorjament

mill-attiriċi; bi dritt li l-attriċi tirkuprahom mingħand il-konvenut Anthony Spiteri.»

11. Ir-raġunijiet li waslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk, kienu dawn:

«Ikkunsidrat;

Il-mertu tal-kawża jiċċentra dwar il-kwistjoni jekk il-konvenut Spiteri aġixxiex ta' mandatarju prestanome u fl-interessi tal-attriċi meta akkwista l- 16 fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi. Sabiex dan jiġi determinat jeħtieġ li l-Qorti tanalizza l-provi li ġew prodotti.

L-attriċi, apparti li telgħet tixhed hi, ħarrket bħala xhieda lill-ġenituri tagħha, lill-uliedha, lir-rappreżentant tal-bank u lin-Nutar Antoine Agius. Hemm kuntrast kbir bejn ix-xhieda tal-attriċi u dawk minnha mressqa fuq naħa; u t-testimonjanza tal-konvenut min-naħa l-oħra.

.....

Għaldaqstant ġaladarba din il-Qorti hija rinfaċċata minn provi kunfliġġenti, hija sejra tiġi gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li ġew prodotti quddiemha:

1. Sejra tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li hija aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u

2. Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur.

Ikkunsidrat;

Fil-kuntratt ta' xiri tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius il-konvenut Spiteri deher waħdu bħala xerrej. F'dan il-kuntratt ma saret ebda referenza fih li huwa qiegħed jaġixxi f'ismu u bħala mandatarju prestanome għal dak iż-żmien minuri Joan Spiteri. Kien ftit ġimgħat wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt u ċjoè fl-4 ta' Jannar 1988, fejn Anthony Spiteri u Joan Spiteri dehru quddiem in-Nutar Antoine Agius u għamlu skrittura fejn iddikjaraw hekk:

> *Qed jiġi dikjarat bejn Anthony Spiteri [...] u Joan Spiteri [...] illi għalkemm il-mezzanin Triq il-Bellić Ħal Qormi nxtara fuq isem Anthony Spiteri dan <u>sar minħabba s-sussidju ta' self mil-Lohombus Corporation Limited</u> però fil-fatt l-ispejjeż li ntefqu b'kollox sa issa huma ndaqs bejn Anthony Spiteri u Joan Spiteri.*

Dwar din l-iskrittura hija ta' relevanza x-xhieda mogħtija min-Nutar Antoine Agius fejn waqt il-kontroeżami miżmum fit-22 ta' Mejju 2019 huwa spjega li din l-iskrittura għamluha sabiex "juru li hi kellha sehmu l-post indirettament." In-Nutar spjega li Joan Spiteri ma kinitx tikkwalifika għas-sussidju għax ma kellhiex l-età. Jgħid ukoll li fuq il-konvenju dehret ukoll l-attriċi Joan Spiteri: "ix-xenarju tal-konvenju kienu ġew għandi Spiteri Anthony, l-għarusa tiegħu u missierha Geriku biex isir il-konvenju u konna qed niktbu u għamiltu fuq it-tnejn għax huma ħa jixtru l-post bejn it-tnejn. Imbagħad ġara wara marru l-Lohombus" u qalulha li "ma jistgħux jagħtuha tal-housing is-sussidju minħabba l-biċċa xogħol tal-età [...] imbagħad għamilnih fuqu".

Mill-atti jirriżulta li l-partijiet kienu applikaw għal sussidju mill-Awtorità tad-Djar, applikaw flimkien[1] u t-talba ġiet milqugħa. Meta għamlu din l-applikazzjoni huma kienu għarajjes u fuqu wrew l-ħsieb tagħhom li jiżżewġu. Mix-xhieda tan-Nutar Agius jidher li kienu t-tnejn flimkien li avviċinaw il-Korporazzjoni Lohombus għal għajnuna, u l-kuntratt sar biss fuq isem il-konvenut Spiteri minħabba l-policy li kienet issegwi dak iż-żmien il-korporazzjoni. In-Nutar fl-affidavit tiegħu jagħmilha ċara li minn dak li jaf hu l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jixtru d-dar flimkien. Joseph Gaffarena wkoll jgħid li kienu t-tnejn li huma flimkien li marru jaraw il-fond, jgħid li għall-iffirmar tal-konvenju kienu ġew it-tnejn u għall-iffirmar tal-kuntratt, Joan kienet preżenti iżda iffirma Anthony Spiteri biss.

Il-konvenut Anthony Spiteri in kontroeżami kkonferma li Joan Spiteri kienet uriet ix-xewqa li tixtri l-fond miegħu meta wara li marru jarawh qaltlu "nixtruh".

L-intendiment tal-partijiet jkompli jiġi kristillat fil-mument meta hija ħarġet Lm1,100 kappara, l-istess somma ta' flus li ħareġ Anthony Spiteri. Fix-xhieda tiegħu l-konvenut Spiteri jgħid li huwa kellu biżżejjed flus biex iħallas il-kapparra kollha għax kellu Lm3,000 imfaddlin, iżda jgħid li huwa ssellef m'għand Joan biex ir-rimanenti jħallihom imfaddlin għal li jista' jinqala' però ma pprovda l-ebda raġuni oħra meta ġie mistoqsi diversi drabi dwar dan mill-Qorti.

Din il-Qorti xejn m'hija konvinta b'din l-ispjegazzjoni aktar u aktar meta l-konvenut qatt f'25 sena miżżewweġ ma tħajjar iħallas lura dan l-allegat dejn. Jgħid li huwa ma ħallasx lura dan l-allegat dejn li jgħid li kellu ma' martu, għax ried jeħles mid-dejn li kellu mal-bank. Però lanqas din l-ispjegazzjoni ma treġi għaliex mill-atti jidher u anke kkonfermat mill-konvenut Spiteri stess li d-dejn mal-bank ġie mħallas kollu f'Marzu 1994 wara li martu kienet ħallset Lm2,100 f'daqqa minn donazzjoni li hija kienet irċeviet mingħand iz-zija tar-rispett tagħha.

Mill-1994 sa kemm nbdew il-proċeduri ta' separazzjoni fis-sena 2015 il-konvenut qatt ma wera interess li jħallas l-allegat dejn li qiegħed jgħid li għandu ma' martu. Huwa biss wara li nbdew il-proċeduri ta'

[1] Paġna 91 tal-proċess

separazzjoni, li l-konvenut Spiteri beda jgħid lill-attrċi li l-flus li kienet ħarġet hi kienu ngħataw lilu b'self u mhux b'sodisfazzjoni tal-ħlas tas-sehem indiviż tagħha mill-immobbli de quo.

Rilevanti f'dan l-istadju li l-Qorti tiċċita verbatim it-traskrizzjoni tal-konverżazzjoni li Joan Spiteri u Anthony Spiteri kellhom fit-22 ta' Mejju 2015 fid-dar tal-ġenituri tal-attriċi u li l-attriċi rrekordjat:

> *«Joan: Jiena rċevejt karta mingħand l-Avukat ħalli jkunu tafu t-tnejn li intom li jiena l-flus tal-kappara sellifthomlu biex jixtri l-post.*
> *Twanny: Ħriġnihom!*
> *Joan: "Sellifthomlu!!" Għandi l-karta tal-Avukat!!*
> *Twanny: Kitibha ħażin!*
> *[...]*
> *Joan: Jiġifieri xtrajtu inti l-post?*
> *Twanny: Le jien m'għidtlekx li xtrajtu jien.*
> *[...]*
> *Joan: [...] Int il-post waħdek xtrajtu? Tliet snin qabel iż-żwieġ?*
> *Twanny: Xtrajnih tliet snin qabel iż-żwieġ.*
> *[...]*
> *Twanny: Nagħmlu biċċa xogħol. Naqbdu u nbiegħuh.*
> *Joan: U x'jiġri?*
> *Twanny: U nieħdu nofs kull wieħed.*
> *Joan: Jiġifieri taqbel li bejn tnejn?!*
> *Twanny: Inbiegħu. Issa mmur inkellem lill-Avukat u int mur kellem lil tiegħek.»*[2]

Il-konvenut Spiteri jgħid li dan id-diskors huwa qalu għax kien mhedded però din il-Qorti ma ratx, fit-traskrizzjoni, li kien hemm xi theddid u lanqas ġie ppreżentat mill-konvenut Spiteri xi rapport tal-Pulizija dwar theddid. Dan magħdud din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li minn dan id-diskors jidher ferm ċar li Joan Spiteri ma kinitx qiegħda ssellef xi flus lil Anthony Spiteri iżda hija kienet qiegħda toħroġ il-flus għas-sehem tagħha fil-fond li eventwalment kellha tkun id-dar matrimonjali.

Jidher li ma kien hemm l-ebda dubju f'moħħ il-konvenut Spiteri li meta huwa kien qiegħed jidher fuq il-kuntratt tax-xiri huwa kien qiegħed jagħmlu wkoll fl-interess ta' Joan Spiteri. Minn dan id-diskors juri li Anthony Spiteri jirrikonoxxi li l-akkwist kien sar mit-tnejn li huma u mhux minnu waħdu. Kien biss minħabba li s-self ma ħariġx fuqha wkoll li hija ma setgħetx tidher fuq il-kuntratt u mhux għax hi ma kellha l-ebda interess li tidher fuq il-kuntratt ta' xiri.

Il-konvenut Anthony Spiteri kien jaf x'kienet l-intenzjoni ta' Joan Spiteri mill-bidu nett. L-attriċi dehret flimkien mal-konvenut u ffirmaw il-konvenju t-tnejn li huma; hija ħallset Lm1,100 bħala nofs il-kapparra, l-istess somma li ħallas ukoll il-konvenut bħala sehmu mill-kapparra; il-pagamenti tal-ħlus tas-self tħallsu nofs mid-dħul li kellha l-attriċi u nofs mid-dħul li kellu l-konvenut; anke wara li żżewġu.

---

[2] Paġna 98 *et seq* tal-proċess. Enfasi tal-Qorti

Meta tieħu inkonsiderazzjoni t-testimonjanza tax-xhieda tal-attriċi u tax-xhieda minnha mressqa, jirriżulta fil-fehma tal-Qorti mingħajr ebda ombra ta' dubju, illi fiż-żmien rilevanti, u ċjoè meta l-partijiet resqu fuq il-konvenju u sussegwentement għall-kuntratt, il-ħsieb tal-partijiet kien li l-fond immobiljari jinxtara minnhom it-tnejn f'sehem indaqs bejniethom. Il-mument kruċjali għall-finijiet tar-riżoluzzjoni ta' din il-vertenza huwa l-mument li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' comprovendita u dak li seħħ li wassal għal dak il-kuntratt.

Kruċjali x-xhieda tan-Nutar Dottor Antoine Agius illi kkonferma x-xhieda tal-attriċi li meta l-partijiet u s-sidien resqu quddiemu għall-finijiet li jiġi ffirmat konvenju, l-attriċi ffirmat flimkien mal-konvenut bħala x-xerrejja prospettivi. Din hija xhieda kruċjali illi tiskredita l-verżjoni li ta l-konvenut fejn qal li kien huwa biss li ffirma l-konvenju. Il-Qorti mhix temmen il-verżjoni li ta l-konvenut fir-rigward li fil-fehma tal-Qorti tverġi lejn l-isperġur.

Fil-fehma tal-Qorti l-idem placitum consensus taż-żewġ partijiet ġie għalhekk sodisfaċentement ippruvat.

In oltre din il-Qorti tqis ukoll li l-iskrittura privata kompliet tikkonferma l-intenzjoni tal-partijiet. Minn din l-iskrittura jidher ċar li l-attriċi ma dehritx fuq il-kuntratt mhux b'kapriċċ iżda għaliex f'dawk iċ-ċirkostanzi ma setgħetx tagħmel hekk; nonostante li wriet b'kull mod li kieku kien għaliha kienet tidher fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri.

F'din l-iskrittura m'hemm l-ebda referenza li hija kienet qiegħda tħallas sehemha bħala self lil Anthony Spiteri. Jidher ċar li fil-fatt għal kull lira li kien qiegħed joħroġ Anthony Spiteri kienet qiegħda toħroġ oħra Joan Spiteri. Meta l-konvenut iffirma l-iskrittura privata kien qiegħed jirrikonoxxi li l-fond ma kienx parafernali tiegħu u li l-flus li hija ħallset fil-post ma kienx wieħed ta' self.

L-argument tal-konvenut li ma jistax ikun li l-attriċi għandha sehem mill-post peress li ma kinitx taħdem m'għandux mill-verità. Apparti l-fatt li in kontroeżami l-konvenut stess ikkonferma li l-attriċi kienet taħdem ma' missierha u kien biss wara li nqabdet tqila bl-ewwel tarbija tagħhom li hija waqfet taħdem. Il-Qorti f'din il-kawża mhuwiex id-dover tagħha li tindaga jekk l-attriċi kinitx taħdem bil-ktieb, li huwa ċert f'moħħ il-Qorti huwa li l-attriċi kellha introjtu tant li ta' sittax-il sena setgħet tħallas minn flusha Lm1,100 kappara flimkien mal-ispejjeż l-oħra b'mod ugwali (u dan skont l-iskrittura privata). Il-ħlas li sar wara ż-żwieġ kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u għalhekk lanqas ma jista' jargumenta l-konvenut li l-attriċi m'għandha xejn għaliex wara ż-żwieġ waqfet taħdem.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddikjara li l-intenzjoni tal-partijiet kien li l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma ugwali u li l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 f'ismu proprju u bħala mandatarju prestanome f'isem l-attriċi, b'dan li l-fond de

quo ġie akkwistat inkwantu għal nofs indiviż mill-attriċi u inkwantu għal nofs indiviż mill-konvenut.

Ikkunsidrat

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut issolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni "li hija eċċezzjoni li tista' titqajjem f'kull stadju tal-proċess u saħansitra ex officio mill-istess Qorti [...]"[3]. Din il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tosserva, li għalkemm huwa minnu li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija eċċezzjoni li tista' tiġi sollevata f'kull stadju, inkluż fi stadju ta' appell, dan ma jfissirx li l-konvenut għandu jissolleva eċċezzjoni bħal din fin-nota ta' sottomissjonijiet u ċjoè wara li l-provi jkunu magħluqa u l-kawża tkun wasslet fl-aħħar stadju tagħha. Inoltre, eċċezzjoni bħal din kellha se mai tiġi sollevata f'risposta ġuramentata ulterjuri u mhux f'nota ta' sottomissjonijiet.

Il-konvenut huwa skorrett meta sottometta li l-Qorti tista' tissolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ex officio. Proprju l-liġi tgħid bil-maqlub ta' dak li ssottometta l-konvenut. Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Il-qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix eċċepita mill-parti interessata." Dan ifisser għalhekk li l-Qorti ma għandhiex toqgħod tfittex biex tara jekk għall-każ hix applikabbli xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx ġiet indikata b'mod ċar u espliċitu mill-konvenut. Din ġiet ikkonfermata diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana[4].

Mingħajr ma tidħol fid-dettall dwar din l-eċċezzjoni għar-raġuni fuq mogħtija, din il-Qorti tosserva biss li l-preskrizzjoni tiġi interrotta appena tiġi ppreżentata t-talba ġudizzjarja.[5]

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddikjara li ma hiex ser tiddelibera u tiddeċiedi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ma tressqitx f'dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat;

Finalment, dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Gaffarena u Zammit, din il-Qorti tqis li l-konvenuti Joseph Gaffarena u l-Perit Emanuel Zammit ma ġewx imħarrka inutilment u dan għaliex l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja fis-sens illi meta l-konvenut Anthony Spiteri deher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri/bejgħ tal-11 ta' Diċembru 1987 mal-konvenuti Gaffarena u Zammit, huwa kien qed jixtri mhux f'ismu waħdu iżda wkoll f'isem l-attriċi.

---

[3] Paġna 235 tal-proċess

[4] Ara ***Carmela Buttigieg et v. Loreta Grima*** (Ċit Nru 147/1994) deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fid-19 ta' April 2011; ***Eden Leisrue Group Ltd v. Korporazzjoni Enemalta*** (Ċit Nru 121/2008) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu 2010; ***Peter Gatt noe v. Mark Schembri et*** (App Ċiv 104/2012) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-20 ta' Lulju 2020.

[5] Ara ***R. Von Brocdorff Insurance Agency Ltd noe v. Falcotrans Ltd*** (App Ċiv 3214/1996) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Ġunju, 2013

Kien meħtieġ għalhekk illi l-konvenuti Zammit u Gaffarena jkunu parti fil-proċeduri odjerni anke għaliex l-akkoljiment tat-talbiet attriċi jinneċessita inter alia r-reġistrazzjoni ta' noti ta' insinwa b'tali mod li meta ssir riċerka fuq Zammit u Gaffarena jirriżulta t-trasferiment tal-fond de quo sew fuq l-attriċi kif ukoll fuq il-konvenut Spiteri; u mhux fuq il-konvenut Spiteri biss.

Għalkemm (recte: għalhekk), għalkemm l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Gaffarena u Żammit li ma humiex leġittimi kontradittituri mhux qed jiġu akkolti; fl-istess ħin il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tagħhom għandha tħallashom il-parti sokkombenti fil-kawża odjerna.»

12. Il-konvenut Anthony Spiteri appella minn din is-sentenza b'rikors imressaq minnu fis-16 ta' Lulju, 2021, b'disa' aggravji.

13. L-attriċi Joan Spiteri ressqet tweġiba fid-19 ta' Ottubru, 2021 fejn tat ir-raġunijiet tagħha għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

14. Inżammet seduta fit-3 ta' Ottubru, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

15. Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qiegħda ssostni li meta l-konvenut Anthony Spiteri deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri fil-11 ta' Diċembru, 1987 sabiex jixtri l-fond mertu tal-proċeduri tal-lum, huwa ma kienx qiegħed jidher biss f'ismu u fl-interess tiegħu personali, iżda wkoll kien qiegħed jidher f'isimha u fl-interess tagħha, b'tali mod li l-fond kien qiegħed jinxtara minnhom it-tnejn f'ishma ndaqs. Fi ftit kliem, permezz ta'

din it-talba se jiġi mistħarreġ jekk il-konvenut kienx qiegħed jaġixxi bħala *prestanome* tal-attriċi.

16. Qabelxejn jingħad li l-appellant ressaq disa' aggravji, li wħud minnhom huma marbutin ma' xulxin u għalhekk din il-Qorti mhux se tqis l-aggravji fl-istess ordni mniżżla mill-appellant fir-rikors tiegħu.

17. Illi fl-**<u>ewwel aggravju</u>**, il-konvenut appellant jgħid li l-Ewwel Qorti għarblet ħażin il-provi u m'applikatx il-massima *actore non probante reus absolvitur*. Fi ftit kliem, jgħid li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata tqisu li huwa deher bħala *prestanome* tal-attriċi meta dan kien kuntratt ta' bejgħ u xiri ta' proprjetà b'self bankarju. Jgħid li l-provi juru li l-appellata ma kellhiex tmintax-il sena meta nxtara l-fond u b'hekk la setgħet tixtri u lanqas tissellef flus minn bank. Barra minn hekk, isemmi li hemm kontradizzjoni fix-xhieda ta' missierha u jsostni li x-xhieda tal-attriċi u tal-ġenituri tagħha twemmnet mingħajr ma kien hemm korroborazzjoni mill-fatti u mid-dokumenti. Jisħaq li l-attriċi ma tistax titqies kredibbli meta tixhed li meta marret għand in-Nutar u għamlu l-iskrittura li ġiet esibita minnha kienet qiegħda taħseb li nofs il-proprjetà ġiet fuqha.

18. L-appellant jgħid li l-fatt li l-appellata u hu marru flimkien għan-negozjati u għall-konvenju u kuntratt ma jfissirx li dan jagħti xi dritt lill-appellata għal nofs il-fond. Jistaqsi kif allura l-appellata matul is-snin taż-

żwieġ m'għamlet xejn biex isir att pubbliku biex il-fond jinqaleb ukoll fuq isimha u dan meta n-Nutar qalilha hekk? Għall-appellant l-iskrittura li ġiet iffirmata bejn il-partijiet wara l-kuntratt kienet saret bil-ħsieb biss li l-attriċi sserraħ moħħha li l-flus li kienet sellfitu biex titħallas il-kapparra għax-xiri tal-fond teħodhom lura.

19. L-appellant jisħaq li l-Ewwel Qorti messha ċaħdet it-talbiet attriċi billi l-appellata naqset li tilħaq il-grad ta' prova li kien jaqa' fuq spallejha billi aktar minn xejn kien hemm nuqqas ta' provi. Jgħid li l-attriċi seta' kellha jedd ta' rimbors tal-ammonti ta' flus mislufin lir-raġel u azzjoni tad-danni iżda mhux azzjoni revokatorja tal-kuntratt. Dan għaliex fil-fehma tiegħu, l-ipotesi tal-att korrettorju jqajjem implikazzjonijiet ġuridiċi serji għaliex jagħti konferma li l-partijiet b'xi mod ressqu fuq att pubbliku bl-intiża li jingannaw lill-awtoritajiet. Jiġi b'hekk, li l-vizzju fil-kunsens li huwa materjal importanti fil-kunsens ta' kontraent f'kuntratt pubbliku twarrab mill-Ewwel Qorti. Mentri f'dan il-każ għandu jirriżulta li ma kien hemm l-ebda qerq fuq dan il-kuntratt mill-ebda parti.

20. Permezz tat-**<u>tieni aggravju</u>**, l-appellant jgħid li l-Ewwel Qorti applikat b'mod ħażin l-istitut ta' *prestanome*. Jgħid li minn qari tal-**Artikolu 1857(1) tal-Kodiċi Ċivili**, it-talba attriċi ma setgħet qatt tintlaqa' billi l-attriċi ma setgħetx tidher fuq il-kuntratt billi skont il-liġi kienet

prekluża milli tidher għaliex kienet taħt l-età. Lanqas setgħet tiddejjen ma' Bank u kif ukoll tapplika għas-sussidju.

21. Għalkemm l-appellant fit-**<u>tielet aggravju</u>** jibda biex jgħid li l-Ewwel Qorti naqset meta warrbet l-ammissjoni tal-attriċi, dan l-aggravju fil-fatt mhux ħlief ripetizzjoni fi kliem differenti tal-ewwel aggravju, ħlief li ssir referenza għall-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili**.

22. Hemm imbagħad marbut ma' dawn l-aggravji, is-**<u>seba' aggravju</u>**, li permezz tiegħu l-appellant jgħid li t-talbiet attriċi jipprospettaw *causa simulandi*. Jgħid li l-partijiet ma ħolqu ebda simulazzjoni u ma kien hemm ebda argument dwar dan il-fatt għal aktar minn 35 sena. Huwa biss minħabba l-esiġenzi tal-appellata li issa qiegħda tipprospetta simulazzjoni. Jisħaq li x-xiri sar minnu bil-ħsieb li qiegħed jixtri huwa u li qiegħed jidħol għad-dejn mal-Lohombus Corporation mingħajr l-attriċi ma ħadet fuqha l-ebda responsabbiltà la dwar il-proprjetà u lanqas dwar is-self bankarju.

23. Qabelxejn, għal dak li huwa t-tieni aggravju tal-konvenut appellant, l-appellata fit-tweġiba tagħha tgħid li ma kienet tressqet ebda eċċezzjoni f'dan is-sens mill-konvenut. Dan huwa minnu, biss però meqjus il-fatt li hekk kif tgħid il-liġi l-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu ħaġa leċita li min jagħti l-mandat seta' jagħmel huwa nnifsu (**Artikolu 1857(1) tal-**

Kodiċi Ċivili), jiġi b'hekk li l-kwistjoni li l-appellata kienet taħt l-età u allura l-kweżit dwar dan il-punt fl-ambitu tal-kwistjoni għandu jiġi mistħarreġ.

24. F'dan is-sens 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.

25. Illi mill-provi jirriżulta li l-attriċi kienet għadha taħt l-età kemm meta sar il-konvenju, kif ukoll meta eventwalment sar il-kuntratt ta' bejgħ u xiri tal-fond inkwistjoni. Il-konvenut appellant jisħaq li huwa ma deherx ukoll f'isimha fuq dan il-kuntratt, u li qatt ma kien hemm taħditiet li hija kienet qiegħda tippretendi li l-fond huwa nofsu tagħha ħlief meta nbdew il-proċeduri ta' separazzjoni. Jisħaq li hija ma kinitx taħdem ħlief wara li żżewġu u li għalhekk ma seta' qatt ikun li hija ħarġet il-flus għax-xiri tal-post u għall-ħlas tad-dejn matul iż-żwieġ. Jgħid iżda li l-attriċi kienet

sellfitu s-somma ta' Lm1,100 sabiex ikun jista' jħallas il-kapparra u jammetti li baqa' qatt ma raddhomlha lura u hija qatt ma talbithomlu.

26. Illi kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut appellant, l-Ewwel Qorti m'għarblitx ħażin il-provi li kellha quddiemha. Wisq anqas ma jista' jingħad li l-attriċi ma ressqitx biżżejjed provi sabiex tipprova l-każ tagħha jew li l-Ewwel Qorti ħaddmet ħażin il-liġi.

27. Kemm hu hekk, l-attriċi barra li xehdet hija u l-ġenituri tagħha u wlied il-partijiet, ressqet kemm lil Joseph Gaffarena li mingħandu nxtara, l-fond kif ukoll lin-Nutar Antoine Agius, b'dawn tal-aħħar ikunu xhieda indipendenti mill-partijiet. Mhux biss, hemm ukoll esibita fl-atti l-iskrittura privata li ġiet iffirmata mill-partijiet.

28. Illi aktar 'il fuq din il-Qorti rreferiet għall-verżjoni tal-konvenut. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-verżjoni attriċi hija li saret taf li l-post kien fuq il-konvenut meta bdew il-proċeduri tas-separazzjoni. Tfisser li hija ħadmet ma' missierha minn mindu kienet żgħira (taħt l-età) u missierha kien jieħu ħsieb ifaddlilha l-flus. Tgħid li l-kapparra tħallset nofs bin-nofs u kollox li sar fid-dar inkluż is-self, tant li kienet tmur tħallas hi. Biss però minħabba li ma kellhiex tmintax-il sena il-Lohombus Corporation ma kinux aċċettaw li s-self joħroġ fuqha wkoll. Tgħid li hekk kif għalqet it-tmintax-il sena marru għand in-Nutar biex jiffirmaw il-karta esibita. Tfisser li qatgħet is-

self li kien fadal bi flus li tatha z-zija tagħha tar-rispett. Tinsisti li hija baqgħet taħdem wara ż-żwieġ ma' missierha sakemm inqabdet tqila bl-ewwel wild. Imbagħad reġgħet ħarġet taħdem meta kibru t-tfal (ara affidavit f'paġna 84 tal-proċess u x-xhieda tagħha fis-seduta tat-30 ta' Novembru, 2016 u dik tat-23 ta' April, 2017). Tirreferi wkoll għar-*recordings* tal-konverżazzjonijiet li kellha mal-konvenut u t-traskrizzjoni tal-istess li jinsabu fl-atti.

29. Qabel kull kunsiderazzjoni oħra, din il-Qorti tqis li huwa opportun li tirreferi għall-iskrittura magħmula quddiem in-Nutar Antoine Agius li hija datata 4 ta' Jannar, 1988 (għalkemm l-attriċi tgħid li s-sena kellha tiġi 1989). F'din il-kitba ġie ddikjarat hekk:

> *«Qed jiġi dikjarat bejn Anthony Spiteri...u Joan Spiteri...illi għalkemm il-mezzanin Triq il-Belliċ, Ħal Qormi nxtara fuq isem Anthony Spiteri dan sar minħabba s-sussidju ta' self mil-Lohombus Corporation però fil-fatt l-ispejjeż li ntefqu b'kollox sa issa huma indaqs bejn Anthony Spiteri u Joan Spiteri.»*

30. Hekk kif qalet l-Ewwel Qorti, ix-xhieda tan-Nutar Antoine Agius hija ta' rilevanza kbira. Fl-affidavit tiegħu (ara paġna 47 tal-proċess), in-Nutar xehed li jiftakar lill-attriċi u lill-konvenut Anthony Spiteri jmorru fl-uffiċċju tiegħu flimkien bħala għarajjes u ffirmaw konvenju ma' Joseph Gaffarena biex ibiegħlhom il-fond mertu tal-proċeduri. Id-depożitu tħallas bejn it-tnejn flimkien. Fisser li meta applikaw għas-self sussidjat mingħand il-Lohombus Corporation Ltd, l-attriċi ma setgħetx tieħdu fuqha minħabba li kienet taħt l-età u b'hekk is-sussidju nħareġ fuq isem Anthony Spiteri

biss. Jixhed hekk: *«Naf li l-ispejjeż li ntefqu kienu kollox f'ishma ndaqs, u fil-fatt jiena kont għamilt skrittura privata bejniethom fejn iddikjaraw li l-ispejjeż kollha kienu ħarġuhom kollha bejniethom indaqs u anke għal kull ma kien jonqos li jsir fil-post kellu jsir bejn it-tnejn.»* Jagħlaq l-affidavit tiegħu bid-dikjarazzjoni ċara li *«Jiena naf li riedu jixtru d-dar flimkien u li dik kienet l-intenzjoni.»*

31. Fil-kontroeżami tiegħu (ara paġna 186 tal-proċess), in-Nutar Agius baqa' jsostni x-xhieda tiegħu. Qal ukoll li l-konvenju ffirmawh it-tnejn għaliex ma kienx jaf kemm kellha età dakinhar. Ma kienx għad baqagħlu l-konvenju jew kopja tiegħu fil-pussess tiegħu billi kienu għaddew ħafna snin. Huwa konvint li riedu jixtru l-post flimkien.

32. Fid-dawl ta' dan kollu, allura wieħed irid iħares lejn żewġ prinċipji. 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.

33. 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***).

34. 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***).

35. Meta nduru għall-każ tagħna nsibu li l-konvenut baqa' jinsisti li din l-iskrittura saret biex l-appellata sserraħ moħħha minħabba li kienet sellfitu l-flus għall-kapparra. Iżda dan la jirriżulta minn qari tal-iskrittura u lanqas mill-provi. Fl-iskrittura ma jissemma l-ebda ammont, iżda biss li x-xiri tal-post sar fuq isem Anthony Spiteri minħabba li hija ma setgħetx tieħu s-self minħabba l-età tagħha u li l-ispejjeż li kienu ħallsu sa dak iż-żmien kienu ħarġuhom b'mod indaqs. Għal din il-Qorti għalkemm ma nkitibx b'mod ċar fl-iskrittura li Anthony Spiteri deher fuq il-kuntratt anke f'isem l-appellata, iżda xorta waħda l-mod ta' kif inhi miktuba l-iskrittura dan huwa dak li jrid jinftiehem. M'hemmx mod ieħor ta' kif tista' tinqara u tinftiehem din l-iskrittura.

36. Il-fehma ta' din il-Qorti hija msaħħa mhux biss mix-xhieda tan-Nutar Agius iżda wkoll mid-dokumentazzjoni esibita. Meta wieħed jara l-applikazzjoni li mtliet meta saret l-applikazzjoni intitolata għas-sussidju ta' mgħax fuq self għall-bini jew xiri ta' djar privati minn fejn jirriżulta li s-self kien ta' Lm4,000, din ġiet iffirmata mit-tnejn li huma (ara Dok D f'paġni 91 sa 93 tal-proċess). Ir-raġuni hija ovvja. Dak iż-żmien huma kienu għarajjes u l-ħsieb tagħhom kien li jixtru l-fond biex iservi bħala d-dar matrimonjali tagħhom. B'żieda ma' dan, l-istess Joseph Gaffarena jixhed li meta marru jaraw il-post kienu flimkien u l-prezz ġie miftiehem mat-tnejn. Ikkonferma wkoll li kemm għall-iffirmar tal-konvenju u għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt l-attriċi kienet preżenti (ara affidavit f'paġna 58

tal-proċess). Fuq kollox, l-istess konvenut appellant fil-kontroeżami tiegħu jikkonferma li l-attriċi wriet ix-xewqa li jixtruh flimkien.

37. Iżda dan mhux kollox. Il-konvenut appellant saħaq ħafna li l-attriċi ma kinitx taħdem u għalhekk ma kellhiex flus. Il-mistoqsija allura tiġi waħedha? Ladarba huwa xehed li kellu saħansitra Lm3,000 imfaddlin x'kienet il-ħtieġa li huwa jissellef mingħand l-attriċi Lm1,100 li kienet in-nofs eżatt tal-kapparra li kellha titħallas fuq il-konvenju? U ladarba l-attriċi, kif qiegħed jgħid l-appellant ma kinitx taħdem, kif ippretenda l-flus mingħandha u minn fejn ġabet din is-somma? Wieħed ma jridx jinsa li s-somma ta' Lm1,100 fis-sena 1987 ma kinitx somma żgħira.

38. Din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti, ma temmen xejn lill-appellant. Il-verità hija li l-ftehim bejn il-partijiet kien li Anthony Spiteri kien se jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ u xiri anke f'isem u fl-interess tal-attriċi. Is-somma ta' Lm1,100 kienet sehemha mill-kapparra. Fuq kollox, din is-somma li kienet fil-pussess tal-attriċi twaqqa' kull argument li hija ma kellhiex flus jew li qatt ma ħadmet. Xhieda ta' dan mhux biss l-attriċi nnifisha iżda missier l-attriċi xehed li hija kienet taħdem miegħu sa minn mindu kienet żgħira u sa anke ħarġet mill-iskola qabel iż-żmien biex taħdem miegħu. Ta' dan ix-xogħol huwa faddlilha l-flus flimkien maċ-*children's allowance* li kienu jirċievu. B'żieda ma' dan, l-istess konvenut lanqas ma jikkontesta li meta ġiet f'idejn l-attriċi somma flus mingħand iz-zija tar-rispett tagħha

bħala turija ta' apprezzament għaliex kienu tieħu ħsiebha hija qatgħet is-self li kien hemm fuq id-dar. Li kieku dak li jsostni l-konvenut li l-attriċi kienet taf li d-dar hija tiegħu, kienet tkun verament altruwista li tmur taqta' d-dejn fuq self tiegħu minflok iżżommhom għaliha. Marret taqta' d-dejn għaliex hija kellha f'moħħha li d-dar kienet tat-tnejn u xejn aktar.

39. L-appellant jressaq l-argument li ma jistax ikun li l-appellata ħasbet li bl-iskrittura privata l-fond ġie jgħajjat lilha wkoll, billi huwa magħruf li dan it-trasferiment seta' jsir biss permezz ta' att pubbliku, hekk kif jipprovdi l-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili**.

40. Dwar dan, din il-Qorti tqis li fil-prinċipju l-appellant għandu raġun fis-sens li wegħda ta' bejgħ jew trasferiment ta' bejgħ immobbli jrid isir bil-miktub *ad validitatem.* Kieku kien mod ieħor, il-partijiet mhumiex qegħdin illum quddiem din il-Qorti. Madankollu, dan ma jfissirx li l-attriċi mhux tgħid il-verità dwar x'ħasbet meta saret dik id-dikjarazzjoni quddiem in-Nutar Agius wara li kien diġà ffirmat il-kuntratt pubbliku ta' bejgħ u xiri.

41. Huwa meħtieġ li kollox jitpoġġa u jittieħed fil-perspettiva ta' kif u meta kienu qegħdin iseħħu ċ-ċirkostanzi tal-każ. F'dak iż-żmien l-appellata u l-appellant kienu għarajjes. Huwa kien għaxar snin akbar minnha u hija kienet għadha tibda l-ħajja. Kienet tafda dak iż-żmien lill-għarus tagħha. Tant kienet konvinta, li b'din il-kitba kollox kien ġie f'postu, kemm għaliex qatt ma ħadet passi konkreti oħra biex isir il-kuntratt

pubbliku, kif ukoll meta hija rċeviet bħala donazzjoni somma f'idejha sostanzjali marret bilġri tħallas is-self u dan proprju għaliex kien mingħaliha li l-fond kien tagħha wkoll.

42. Lanqas irid jintesa li hija kienet anke preżenti waqt l-iffirmar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u dan huwa wkoll indikattiv tal-interess attiv li wriet l-attriċi f'dan il-fond. Mill-banda l-oħra, hekk kif jgħid l-appellant, il-fatt li hija esibiet l-irċevuti ta' ħlas tas-self li huma fuq isimha minnu nnifsu ma jfissirx li kienet qiegħda toħroġ il-flus hija wkoll għaliex il-ħlas ta' self jista' jsir minn terz favur id-debitur. Iżda f'dan il-każ il-Qorti temmen lill-attriċi li sakemm baqgħet taħdem ma' missierha hija kienet toħroġ sehemha. Però għall-fini ta' dan il-każ dak li huwa importanti huwa l-ftehim li kien hemm bejn il-partijiet qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ta' xiri tal-fond u kif dan il-ftehim ġie attwalment rifless fil-waqt li kien qiegħed jiġi ffirmat dak il-kuntratt. B'żieda ma' dan, tajjeb li ssir referenza għal żewġ dokumenti oħra fl-atti, ċjoè dawk mibgħuta mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali, fejn l-attriċi u l-konvenut intalbu jiffirmaw dikjarazzjoni wara li ngħalaq il-kont mal-Lohombus Corporation Limited datata 21 ta' Marzu, 2024. Jirriżulta li d-dikjarazzjoni ffirmata mit-tnejn li huma fi ftit kliem kienet tgħid li għalkemm ingħalaq il-kont huma kienu se jibqgħu marbutin bil-kundizzjonijiet tal-Iskema (ara Dok I u J f'paġni 106 u 107 tal-proċess).

43. Marbut ma' dan kollu, insibu wkoll li l-konvenut appellant imbagħad fir-raba' u l-ħames aggravji tiegħu jgħid li l-Ewwel Qorti messha warrbet ir-*recordings* u t-traskrizzjonijiet tal-istess u dan billi t-tagħlim u l-ġurisprudenza hija konsistenti fuq l-inammisibbiltà tal-prova tal-istqarrija. Jgħid li meta ttieħdu dawn ir-*recordings* huwa ma kienx mgħejjun minn avukat u ma ngħatax is-soliti twissijiet. Barra minn hekk dawn ir-*recordings* ġew ippreżentati u ttajpjati mingħajr ebda kontroll tal-Qorti. Għaldaqstant, l-appellant jisħaq li ladarba l-prova meħuda minn *recordings* irregolari billi kien hemm ksur tal-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** din il-prova hija nulla u mingħajr effett u b'hekk kellha titwarrab mill-Ewwel Qorti u naturalment minn din il-Qorti.

44. Illi tajjeb jiġi mfakkar minn din il-Qorti li l-attriċi ppreżentat *pendrive* bir-*recordings* ta' konverżazzjoni u telefonati li hija kellha mal-konvenut flimkien mal-affidavit tagħha u dokumenti oħra waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru, 2017. Il-konvenut kien preżenti dakinhar mgħejun mill-avukat tiegħu. Ma tressqet l-ebda oġġezzjoni la dakinhar u lanqas sussegwentement dwar din il-prova. Ma nsibu ebda rikors min-naħa tal-appellant għall-isfilz jew sabiex din il-prova titwarrab. Mhux hekk biss, talli fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jirreferi għall-istess *recording* sabiex isaħħaħ argument tiegħu.

45. Ma jistax issa għalhekk f'dan l-istadju tal-appell l-appellant iqajjem l-inammissibbiltà ta' din il-prova. Mhux imħolli li l-partijiet iqajmu punti quddiem din il-Qorti, li ma jkunux tressqu għall-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti. Skont il-prinċipju ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna ta' *noviter deductus*, ma jippermettix lill-partijiet li jressqu kwistjonijiet ġodda quddiem il-Qorti tal-Appell. Dan l-insenjament jinsab imtenni f'bosta sentenzi ta' din il-Qorti, fosthom dik tal-31 ta' Mejju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***A+ Building Products Limited v. Kurt Galea Pace proprio et nomine*** u dik tal-11 ta' April, 2024 fl-ismijiet ***Gheiti and Sons Limited v. Perit Arkitett Colin Zammit et***.

46. B'żieda ma' dan jingħad li din il-Qorti hija mistagħġba b'dan l-argument. Jidher li l-appellant qiegħed iħawwad prinċipji li japplikaw fil-kamp penali. Ibda biex it-tagħlim ġurisprudenzjali dwar l-istqarrija nbidlet minn kif qiegħed jgħid hu. Iżda anke li kieku ma kienx il-każ, l-appellant ma tteħditlu ebda stqarrija waqt li kien suspettat ta' xi reat jew arrestat. Xejn minn dan. Dawn kienu konverżazzjoni u telefonati privati fejn jistgħu forsi japplikaw għalihom liġijiet oħra iżda mhux dawk fil-kamp penali.

47. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti ma kellha xejn x'iżommha milli tirreferi għalihom. Ma jistax ma jiġix innutat ukoll li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ma kinitx imsejsa biss fuq dak li qal l-appellant lil martu waqt il-konverżazzjoni. Ma jridx jintesa li kemm martu u l-kunjatu xehdu bil-

ġurament li l-appellant ammetta quddiemhom li d-dar inxtrat f'isem it-tnejn u jekk tinbiegħ l-attriċi kellha tieħu nofs ir-rikavat. Għalhekk dawn l-aggravji mhux fejjieda.

48. Aggravju ieħor imressaq mill-appellant huwa dak fejn jgħid li t-talbiet attriċi jipprospettaw *causa simulandi* u jsostni li fil-każ preżenti l-partijiet ma ħolqu ebda simulazzjoni. Illi jingħad li jkun hemm simulazzjoni *«quando vi è divergenza voluta tra la volontà e la dichiarazione. Tale divergenza si ha anche nella riserva mentale: ma la riserva, rimanendo interna, non essendo esplicita, nè manifestandosi in altro modo, non ha alcuna rilevanza. Nella simulazione, invece, la divergenza si manifesta perchè si tratta di un vero e proprio accordo tra le parti, o tra le parti e un terzo, inteso a far apparire ciò che non è. Il contratto con il quale le parti creano la finzione si dice accordo o contratto simulato»* (**G Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006)** § 3.5 f'paġ. 51). Illi s-simulazzjoni tista' tkun assoluta (meta l-partijiet, taħt id-dehra li qegħdin joħolqu rabta kuntrattwali, ikunu tal-fehma li ma jridu jnisslu l-ebda rabta) jew relattiva (meta l-partijiet jidħlu f'rabta ta' kuntratt partikolari, iżda jkollhom f'moħħhom rabta oħra). F'tal-ewwel, is-simulazzjoni titfisser bħala *"colorem habens, substantiam vero nullam",* filwaqt li f'dik relattiva jingħad li *"colorem habens, substantiam vero alteram"* (**Coen Giurisprudenza Italiana voce 'Simulazione' § 72**). L-azzjoni msejsa fuq is-simulazzjoni assoluta għandha l-għan li tikseb id-dikjarazzjoni mill-

Qorti tal-ineżistenza assoluta tal-att; filwaqt li dik li għandha bħala bażi s-simulazzjoni relattiva għandha l-għan illi tagħraf ir-realtà tal-ftehim u twarrab min-nofs il-forma apparenti tiegħu (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Diċembru, 2017 fl-ismijiet ***Annot Company Limited v. Roberto Carlos Calleja***).

49. Illi meta nqisu l-każ tal-lum jirriżulta li dak li qiegħda titlob l-attriċi li bħala fatt ma kinitx kontraenti fil-kuntratt pubbliku iżda billi kienet tat mandat lil Anthony Spiteri sabiex jidher f'isimha u fl-interess tagħha (liema mandat jorbot biss lilhom it-tnejn u mhux lit-terz). Dak li qiegħda titlob l-attriċi għalhekk huwa li r-realtà tirbaħ fuq id-dieher.

50. Rilevanti huwa dak li ġie mtenni minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-3 ta' Settembru, 2024 fl-ismijiet ***Elton Mamo v. Dr Arthur Azzopardi nomine*** li f'dan ir-rigward, huwa mifhum u aċċettat, li sakemm is-simulazzjoni tkun waħda relattiva u dik is-simulazzjoni ma ssirx bil-għan li tagħti libsa legali lil dak li kieku huwa illegali, il-konsegwenza m'għandhiex tkunx in-nuqqas ta' eżegwibilità ta' dak il-ftehim, iżda li r realtà tipprevali fuq id-dieher, jew fi kliem aktar sempliċi, li l-ftehim jiġi eżegwit mhux bil-mod ta' kif ikun inkiteb fuq il-karta, iżda bil-mod u manjiera ta' kif il-partijiet tassew ftehmu (ara ***Highway Auto Company Limited v. A.C.K. Limited et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Frar, 2013, u n-noti tal-**Professur V. Caruana Galizia**, «***Notes on***

Civil Law: Obligations», mitbugħa mill-Għaqda Studenti tal-Liġi, f'paġna 25).

51. Huwa rilevanti wkoll 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.»*

52. Għalhekk din il-Qorti ma tifhimx kif dan l-aggravju jista' jwassal x'imkien lill-appellant billi mhu fejjiedi xejn.

53. Meqjus kollox ma jistax ħlief ifisser, li meta l-konvenut 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 mill-provi fuq imsemmija, tirriżulta prova ċerta dwar il-kuntratt ta' mandat bejn il-kontendenti fil-kawża. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-appellant, ċertament l-istess skrittura privata u l-provi mressqa li fuqhom tissejjes l-azzjoni attriċi, tikkostitwixxi obbligazzjoni bejn il-kontendenti fil-kawża.

54. 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***).

55. 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.

56. 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 (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet ***Maxine Camilleri v. Alessio Speranza***).

57. Għal dak li hu l-argument li jressaq l-appellant permezz tat-tieni aggravju tiegħu dwar il-fatt li l-attriċi appellata kienet għadha taħt l-età fiż-żmien rilevanti huwa pjuttost fieragħ. Ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2024 fl-ismijiet ***Maxine Camilleri v. Alessio Speranza*** li saħansitra 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 annullabbiltà. 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.

58. 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.

59. 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****".»*

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

61. Għal dak li huwa t-tieni aggravju tal-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

mićħuda l-pretensjonijiet tal-attriċi dan mhux wieħed siwi. Obbligazzjoni ffirmata minn persuna minorenni ma tagħmilx l-obbligazzjoni minnufih bħala waħda b'kawża illeċita. Ma kien hemm xejn pprojbit mil-liġi, jew kuntrarju għal għemil xieraq u wisq anqas ma jmur 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-rexxissjoni 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.

62. 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 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 prekluża 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.

63. 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.

64. 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.»*

65. Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, ifalli wkoll is-sitt aggravju tal-konvenut

appellant fejn isostni l-improponibilità tat-talbiet attriċi u tar-rikors maħluf meta jgħid li l-qorti ma tistax taċċetta li tintalab tissostitwixxi ruħha għall-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet. F'dan l-istess aggravju jerġa' jirrepeti argumenti li diġà kien ressaq f'aggravji oħra u li tqiesu diġà. Marbut mal-ilment tal-improponibilità tat-talbiet attriċi din il-Qorti ma tistax ma tirrilevax li din ma kinitx waħda mill-eċċezzjonijiet fir-risposta maħlufa tiegħu u għalhekk ma jistax jitqajjem f'dan l-istadju tal-appell.

66. Imiss issa li jitqies it-**<u>tmien aggravju</u>**, li permezz tiegħu l-konvenut appellant jgħid li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ma qisitx il-preskrizzjoni mqajma minnu ladarba din l-eċċezzjoni tista' titqajjem fi kwalunkwe stadju, inkluż fl-istadju tal-appell.

67. Jirriżulta mill-atti li l-konvenut semma li skontu l-azzjoni attriċi hija milquta bil-preskrizzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Illi fil-każ fl-ismijiet ***Rosario De Luca Gennaro et v. Perit David Psaila et nomine*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Frar, 2013 fejn il-Qorti sabet ruħha fl-istess sitwazzjoni bħal dik tal-lum tenniet li,

> *«l-Qorti ssib li l-imħarrkin ma mxewx tajjeb. Sal-lum, qatt ma ressqu formalment eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi, fl-ebda parti tagħha. Eċċezzjoni ta' dik l-għamla lanqas ma huwa xieraq li titressaq bħala argument jew sottomissjoni f'Nota ta' Osservazzjonijiet. Lanqas ma huwa mogħti lil din il-Qorti li tqajjem minn rajha l-kwestjoni (**Art. 2111 tal-Kap 16**). Għalkemm hu mogħti mil-liġi lil parti f'kawża li tqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni f'kull waqt tagħha, imqar fl-istadju tal-appell (**Art. 2112 tal-Kap 16**), ma huwiex sewwa li l-parti mħarrka tissorprendi lill-parti attriċi b'dan il-mod bla ma tagħtiha l-opportunità li tirribattiha u meta tkun intemmet il-fażi tat-trattazzjoni. Fil-każ tal-lum,*

> *dan in-nuqqas min-naħa tal-imħarrkin jieħu xejra iżjed serja minħabba li diġà, matul is-smigħ ta' din il-kawża, huma talbu u ngħataw il-jedd li jressqu eċċezzjoni ulterjuri (u li dwarha l-Qorti diġà tat sentenza preliminari), meta l-fatti u ċ-ċirkostanzi li huma jsemmu fl-argument tagħhom li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien preskrittiv kienu l-istess u magħrufa wkoll minnhom dak iż-żmien ukoll»* (ara ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-18 ta' Settembru, 2008 fl-ismijiet ***Bank of Valletta plc v. Mantoray Limited et***).»

68. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti kellha raġun tgħaddi dak il-kumment. Bħala fatt l-Ewwel Qorti xorta waħda qisitha b'mod ħafif u sabet li fi kwalunkwe każ l-azzjoni ma kinitx preskritta.

69. B'żieda ma' dan jingħad li għalkemm il-konvenut appellant seta' jitlob quddiem din il-Qorti li jiġi awtorizzat jressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni dan xorta waħda baqa' m'għamlux. Għaldaqstant lanqas din il-Qorti mhu se tidħol fuq din il-kwistjoni.

70. Għalhekk anki dan l-aggravju se jiġi miċħud.

71. 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, kif ukoll għall-ispejjeż tal-kuntratt korrettorju inkluż it-taxxa u l-boll għat-trasferiment ta' nofs il-proprjetà. Jgħid li dan mhux ġust għaliex kienet l-appellata li ma ħaditx azzjoni. Jissokta jgħid li l-Ewwel Qorti ma ħadet ebda konsiderazzjoni li l-proprjetà u l-valur tagħha matul is-snin inbidel u b'hekk l-ispejjeż u t-taxxi fuqha kibru wkoll. Iżid li lanqas mhu sew li huwa għandu jeħel l-ispejjeż tal-konvenuti l-oħra.

72. 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**. Fuq kollox, li kieku l-konvenut ma baqax iwebbes rasu ma kienx jgħaddi tant żmien.

73. Il-Qorti tagħlaq billi tgħid li f'dan il-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sanzjoni kif misjuba **f'paragrafu 10 ta' Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**. Minflok l-appellant għamel dak li kien ġust u sewwa li jagħmel u dak li fl-aħħar mill-aħħar kien jaf li ma setax jaħrab minnu, baqa' jippersisti bl-inkejja sabiex iċaħħad lil martu għal dawn is-snin kollha minn dak li kien bid-dritt tagħha.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-konvenut appellant Anthony Spiteri, 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.

Peress li din il-Qorti tqis dan l-appell bħala wieħed fieragħ u vessatorju, tikkundanna lill-konvenut sabiex, għall-finijiet tal-**paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, iħallas, bħala spejjeż addizzjonali, s-somma ta' seba' mija u ħamsin ewro (€750) lir-Reġistratur tal-Qrati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss