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, 13 ta' Marzu, 2025.

Numru 3

Rikors numru 1055/16/1 FDP

Anna Spiteri llum Anna Vassallo

v.

Paolina Vassallo, Joseph Vassallo u Maria Cassar[1]

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-attriċi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Ġunju, 2024, li permezz tagħha ġew

[1] Għalkemm ma saritx it-trasfużjoni tal-ġudizzju minħabba l-mewt ta' Maria Cassar, din is-sentenza xorta tgħodd fuq il-werrieta ta' Maria Cassar bis-saħħa tal-**Artikolu 810A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

milqugħa l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti illi l-azzjoni tal-attriċi sabiex att pubbliku jiġi dikjarat bħala null minħabba falsifikazzjoni ta' firma ma tistax tiġi mistħarrġa minħabba li din hija preskritta skont l-**Artikoli 1222** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili**.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-17 ta' Novembru, 2016, l-attriċi fissret li hi flimkien ma' oħtha, il-konvenuta Maria Cassar, kellhom post f'Buġibba, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar. Tgħid li dan il-post ġie mibjugħ lil ħuha, il-konvenut Joseph Vassallo, b'riħet kuntratt tad-9 ta' Lulju, 1980 magħmul min-Nutar Maurice Gambin. F'dan il-kuntratt hemm miktub li kienu dehru fih il-konvenut Joseph Vassallo bħala xerrej u l-konvenuta Maria Cassar f'isimha u f'isem l-attriċi bħala bejjiegħa.

3. L-attriċi tistqarr li hija qatt ma rċeviet ħlas ta' dan il-bejgħ. Iżżid tgħid ukoll li hija saret taf waqt kawża li hemm għaddejja bejn il-partijiet, li Joseph Vassallo qatt ma kien preżenti waqt il-pubblikazzjoni ta' dan l-att u tallega li l-firma tiegħu kienet saret mill-konvenuta Paolina Vassallo (li tiġi omm il-partijiet).

4. Fuq il-premessa li l-firma li hemm fuq dan l-att pubbliku hija waħda falza, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

sabiex:

«1. Tiddikjara falza l-firma li hemm fl-att tad-9 ta' Lulju 1980 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, fuq imsemmi, f'isem Joseph Vassallo okkorrendo bin-nomina ta' perit espert fil-kaligrafija;

2. Tiddikjara null u bla effett l-att tad-9 ta' Lulju 1980 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin;

3. Tiddikjara lill-intimati jew min minnhom responsabbli għad-danni sofferti per konsegwenza tal-aġir abbużiv u illegali tagħhom;

4. Tillikwida l-ammont ta' danni hekk iddikjarati okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;

5. Tordna l-ħlas tad-danni hekk likwidati kontra l-intimati jew min minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.»

5. Il-konvenuta Paolina Vassallo daħħlet risposta maħlufa waħda fil-15 ta' Diċembru, 2016 fejn wieġbet hekk:

«1. Illi preliminarjament r-rikors ġuramentat kif propost mill-attriċi huwa null abbażi tal-artiklu 156(1)(a) tal-Kap 21 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma jurix b'mod ċar l-oġġett tal-kawża u jekk l-attriċi hijiex tipproponi kawża ta' simulazzjoni, rexxissjoni ta' kuntratt, jew actio pauliana u wkoll minħabba l-fatt illi t-talbiet f'rikors ġuramentat għandhom ikunu sorretti mil-liġi;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili għaliex għaddew iktar minn tletin sena mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt mertu tal-kawża;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minħabba raġunijiet segwenti;

4. Illi l-attriċi diġà għamlet kawża oħra simili u li tirrigwarda l-istess mertu quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta (Rik Ġur 592/2015 MCH) liema kawża ġiet ikkanċellata minħabba l-fatt li kemm l-attriċi u d-difensuri tagħha naqsu li jidhru fis-seduti u dan għal diversi drabi. (Kopja tar-rikors promotur qed jiġi anness u immarkata bħala DOK 1);

5. Illi fir-rikors promotur f'dik il-kawża kanċellata l-attriċi kienet iddikjarat li meta nbiegħ il-fond Buston, mertu ta' din il-kawża u dik ta' qabilha, hija kienet irċeviet ċekk mingħand ommha li kien jammonta għal sehem indaqs bħal ħutha l-oħra l-konvenuti Joseph Vassallo u Maria Cassar u għalhekk huwa diffiċli biex wieħed jifhem kif fil-kawża odjerna qiegħda titlob li

titħallas danni meta hi stess f'kawża simili ddikjarat bil-ġurament li ħadet sehemha mill-prezz tal-bejgħ u meta ma qajmet l-ebda oġġezzjoni għal tali bejgħ dak iż-żmien li seħħ il-bejgħ;

6. Illi mar-rikors promotur tagħha l-attriċi wkoll annettiet kwerela li hi għamlet mat-Taqsima tal-Frodi tal-Pulizija fejn fiha preżentat kwerela mal-pulizija fejn fiha talbet li ssir investigazzjoni kriminali skont il-liġi. L-attriċi però, tonqos li ssemmi l-konklużjonijiet tal-investigazzjoni u dan għaliex wara li saret tali investigazzjoni ma nstabet l-ebda prova li kien twettaq xi reat u fil-fatt il-pulizija ma ħadet l-ebda passi fil-konfront tal-esponenti jew ta' binha Joseph Vassallo (konvenut) jew ta' xi ħaddieħor.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attriċi.»

6. Il-konvenuta Maria Cassar daħħlet ir-risposta maħlufa tagħha fis-16 ta' Diċembru, 2016 u qalet hekk:

«1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi sussidjarjament ukoll, l-esponenti nnifisha sfat ingannata u raġġirata meta hija ġiet indotta b'qerq, pressjoni u arroganza sabiex tiffirma tali kuntratt ta' bejgħ u prokura, meta l-esponenti ma kinitx f'pożizzjoni li tifhem dak il kien qed jiġri minħabba problemi ta' saħħa;

3. Illi sussidjarjament u bla ħsara għall-premess, l-esponenti ma hijiex responsabbli għall-ebda danni stante li hija stess sfat vittma tal-akkadut u f'każ li l-attriċi sofriet xi danni ċertament l-istess japplika għall-esponenti u ma kien hemm l-ebda gwadann għall-esponenti;

4. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tal-esponenti, u għandhom jiġu miċħuda;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

7. Fl-aħħar nett, il-konvenut Joseph Vassallo daħħal ir-risposta maħlufa tiegħu fl-20 ta' Jannar, 2017, fejn qal dan li ġej:

«1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 1222 tal-kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi qiegħda wkoll tiġi eċċepita l-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi l-kawża ġiet proposta aktar minn tletin sena wara l-insinwa tal-kuntratt tad-9 ta' Lulju 1980, liema

kuntratt huwa mertu ta' din il-kawża.

3. Illi fil-mertu, il-ħames talbiet għandhom jiġu miċħuda peress illi l-kuntratt mertu tal-kawża kien u għadu validu.

4. Illi fil-mertu u bla preġudizzju, l-attriċi trid tipprova x'danni sofriet li fi kwalunkwe każ huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu Liġijiet ta' Malta.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

8. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Ġunju, 2024, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni mqajma mit-tliet konvenuti u b'hekk iddikjarat l-azzjoni tal-attriċi bħala preskritta skont l-**Artikoli 1222** u **2143 tal-Kodiċi Ċivili**, bl-ispejjeż kontra l-attriċi. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

«38. Jirriżulta li l-attriċi, flimkien ma' oħtha Maria Cassar, waħda mill-intimati f'din il-kawża, kienet tippossjedi l-mezzanin bl-arja tiegħu libera, ossia l-flat jismu 'Buston' sitwat fit-tielet sular ta' Azzopardi Flats, Numru 49, Winter Street, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar.

39. Jirriżulta, illi l-attriċi u oħtha l-intimata Maria Cassar, kienu saru sidien tal-imsemmi flat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 26 ta' Awwissu 1977 (fol 250-255).

40. Jirriżulta, illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 9 ta' Lulju 1980, il-flat de quo nbiegħ lill-intimat Dottor Joseph Vassallo mill-intimata Maria Cassar f'isimha proprju u in rappreżentanza ta' oħtha, l-attriċi fil-kawża odjerna (Dok A anness mar-rikors promotur fol 5-9, kif ukoll kopja oħra tiegħu jinsab fol 258-260 tal-proċess).

41. Jirriżulta illi d-Dottor Joseph Vassallo jiġi ħu l-intimata Maria Cassar u l-attriċi Anna Spiteri.

42. Jirriżulta illi l-intimata Maria Cassar setgħet tirrappreżenta lill-oħtha l-attriċi fil-kuntratt datat 9 ta' Lulju 1980 stante illi kienet ġiet ikkostitwita prokura ġenerali, liema prokura ġġib l-istess data tal-kuntratt in deżamina (fol 11-13 u fol 262-263).

43. Jirriżulta illi l-attriċi permezz tal-kawża odjerna qiegħda talludi illi ħuha d-Dottor Joseph Vassallo ma kienx preżenti għall-kuntratt ta' bejgħ tad-9 ta' Lulju 1980, li permezz tiegħu ġie trasferit għal fuqu l-flat bl-isem

'Buston' u li quindi, il-firma tal-intimat Joseph Vassallo fuq il-kuntratt de quo hija falza stante illi din il-firma kienet saret minn ommha, l-intimata l-oħra fil-kawża Paolina Vassallo.

...

60. Il-Qorti tirrileva illi l-pern tal-kawża odjerna mressqa mill-attriċi hija bbażata fuq il-fatt illi r-rikorrenti qiegħda tallega illi l-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin datat 9 ta' Lulju 1980 huwa null u bla effett stante illi l-firma tal-intimat Joseph Vassallo hija waħda falza.

61. Illi huwa ċar u manifest, kemm mill-provi prodotti kif ukoll min-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess rikorrenti, illi hawnhekk għandna sitwazzjoni fejn kuntratt qiegħed jiġi impunjat minħabba għemil doluż.

*62. Illi huwa paċifiku kemm mill-qari tal-istess liġi, kif ukoll mill-ampja ġurisprudenza f'dan ir-rigward illi l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti in bona fede. Illi l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi dan:*

> *«Il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.»*

...

65. Illi l-Qorti tosserva illi fil-kawża odjerna, din il-Qorti ġiet kjamata sabiex tiddikjara li l-firma tal-intimat Dottor Joseph Vassallo fuq il-kuntratt in deżamina hija waħda falza u li għalhekk il-kuntratt huwa null u mingħajr effett. Quindi, il-materija trattata f'din il-kawża hija dik tal-frodi, ta' għemil doluż u għalhekk ta' mala fede. Dan joħroġ ċar kemm mill-qari tar-rikors ġuramentat, kemm mill-provi prodotti mill-attriċi waqt it-trattazzjoni tal-kawża u anke min-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess rikorrenti, infatti jiġu utilizzati mill-attriċi kliem bħal "qerq", "frodi" u frażijiet bħal

> *«Meta wieħed jorbot din ix-xhieda ta' Dr Brincat, max-xhieda ta' Maria Cassar ripetuta, mal-perizja kaligrafika, mal-ammissjoni spontanja ta' Pawlina Vassallo, hemm provi biżżejjed li wieħed jgħid, mhux fuq bażi tal probabbiltà, imma mingħajr dubju raġonevoli, li fil-kuntratt ta' akkwist da parti ta' Joseph Vassallo kien hemm falsifikazzjoni u konsegwentement frodi u qerq, li jinvaldaw tali kuntratt.» (Vide n-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-attriċi a fol 470)*

*66. Illi għalhekk dina l-Qorti sejra tistħarreġ l-eċċezzjoni mressqa kemm mill-intimata Paolina Vassallo kemm mill-intimat Dottor Joseph Vassallo, ossia, li l-azzjoni tal-attriċi hija waħda preskritta ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

*67. Illi l-Qorti ser tibda billi tipproduċi l-istess artikolu. L-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi kif ġej:*

> *«L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni*

għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.»

*68. Il-Qorti sejra issa tanalizza din l-eċċezzjoni fl-ottika tal-fatti tal-kawża odjerna. Hawnhekk, il-Qorti tibda billi tirrileva illi l-kuntratt li tiegħu qed tintalab li jiġi dikjarat null u bla effett, huwa datat **9 ta' Lulju 1980**. Rilevanti wkoll hija d-data ta' meta nfetħet din il-proċedura, u ċjoè, fis-**17 ta' Novembru 2016** u għalhekk sitta u tletin (36) sena wara li ġie ppubblikat il-kuntratt li qed jiġi impunjat. Illi huwa ċar u manifest mill-qari tal-**artikolu 2143 tal-Kap 16** illi sabiex l-azzjoni ma titqiesx waħda preskritta trid issir entro t-tletin (30) sena.*

*69. Illi b'hekk il-Qorti ssostni illi dan japplika wkoll għal każ in deżamina. Il-Qorti tibda billi tissolleva illi fl-**Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-leġislatur juża l-frażi "l-azzjonijiet kollha" u quindi l-preskrizzjoni minħabba t-trapass ta' tletin (30) sena tapplika għal firxa kbira ta' każijiet u mhux għal xi sitwazzjoni partikolari jew speċifika. Dwar l-ampjezza tal-applikazzjoni tal-**Artikolu 2143** referenza qiegħda ssir għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **Martin Farrugia v. Paul Farrugia, Maria Ewkaristika Farrugia, Lawrence Pisani u Direttur tar-Reġistru Pubbliku** (Deċiża fil-31 ta' Jannar 2019) fejn l-istess Qorti tispjega s-segwenti:*

«il-qorti tosserva illi, kif tgħid espressament il-liġi stess – "l-azzjonijiet kollha … jaqgħu bi preskrizzjoni" –, dan l-artikolu jolqot l-azzjonijiet kollha, mhux biss dawk li jolqtu l-beni iżda wkoll dak li jolqtu lill-persuni. Il-fatt li dan l-artikolu kien inkorporat fl-Ordinanza VII tal-1868, li ma kinitx tirregola dak li llum jinsab fl-Ewwel Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Persuni, ma jfissirx illi l-azzjonijiet imnissla mid-dispożizzjonijiet tal-Ewwel Ktieb tal-Kodiċi Ċivili ma jintlaqtux bl-art. 2143. Fil-Fonti ed Annotazioni all'Ordinanza VII del 1868 Adriano Dingli jgħid illi l-għejun tal-art. 1907 tat-Ordinanza – illum l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili – huma "tutti", i.e. il-kodiċijiet kollha konsultati minnu, ukoll dawk fejn il-dispożizzjonijiet Fuq il-Persuni u dawk Fuq il-Beni kienu f'kodiċi wieħed. Ukoll, fid-daħla għall-Fonti ed Annotazioni jgħid illi "L'Ordinanza è divisa in due parti perché la materia che contiene è nei Codici divisa in due parti. Quando saranno codificati i diritti delle persone, le due parti di questa Ordinanza saranno i libri 2do e 3zo" . Dan juri li sa mill-bidu l-ħsieb kien illi l-Kotba Fuq il-Persuni u Fuq il-Beni jkunu parti minn Kodiċi Ċivili wieħed.»

*70. S'intendi hawnhekk il-materja in eżami, u ċjoè li kuntratt jiġi dikjarat null u bla effett minħabba frodi, minħabba għemil doluż hija materja trattata fit-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili għad-differenza tal-fatti tal-kawża supraċitata li kienu jittrattaw materja li taqa' taħt l-Ewwel Ktieb tal-Kodiċi Ċivili. Madanakollu, l-importanza u r-relevanza tas-sentenza hawn fuq imsemmija hija msejsa fuq il-fatt li l-**Artikolu 2143** japplika għall-azzjonijiet kollha.*

*71. Illi l-preskrizzjoni kontemplata fl-**Artikolu 2143** hija waħda estintiva kif ukoll akkwiżittiva, kif tispjega l-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe vs Sunny Homes Limited et** (Deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2004) fejn il-Qorti tosserva s-segwenti:*

> *«għalkemm l-Artikolu 2143 tal-Kap.16 jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwiżittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jiġi rammentat li skont l-insenjament tal-Laurent [Principii di Diritto Civili Vol.XXXII] "l-azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tiġi oppost b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwiżittiva konvolġenti l-pussess tal-eċċipjent [PA Carolina Davison vs Marianna Debono et [1935] Vol.XXIX.II.736]. Ir-relevanza ta' dan toħroġ mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu preċitat tapplika fil-ġeneralità tagħha kemm għall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll għal dik akkwiżittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iż-żewġ preskrizzjonijiet; għax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eċċepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taż-żmien statutorju applikabbli u mbagħad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħżel it-triq u l-mezz li tagħtih din il-liġi biex jinnewtralizza tali eċċezzjoni; fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taż-żmien stabbilit mill-liġi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-liġi teżiġi li jiġu pruvati biex din l-eċċezzjoni tirnexxi (App.Civ.***Josianne Sciberras v. Giovanni Vella*** *u* ***Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti****).»*

72. Fil-kawża odjerna, l-applikazzjoni ta' din il-preskrizzjoni hija deċiżament dik estintiva, fejn l-applikazzjoni tagħha toqtol kull forma ta' azzjoni. Fuq dan il-punt, il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Said et v. Andreana Galea pro et noe*** *(Deċiża fis-27 ta' Mejju 2016- Rik. Numru 168/2010) tipprovdi kif ġej:*

> *«Il-preskrizzjoni estintiva hi difiża li tingħata minn konvenut. L-atturi setgħu jinvokaw l-Artikolu 2143 fl-eventwalità li kienu qegħdin jippretendu li huma proprjetarji permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva triġenerarja, ħaġa li mhumiex.»*

*73. Meta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-***Artikolu 2143** *tingħata minn min huwa mħarrek, kif inhu fil-każ odjern, allura ż-żmien ta' tletin sena msemmi fl-istess artikolu għandu jiġi meqjus bħala wieħed ta' preskrizzjoni estintiva, u konsegwentement dak li huwa meħtieġ li jintwera huwa t-trapass ta' żmien ta' mill-inqas tletin sena. Li għandu jintwera huwa li min qiegħed jipproponi l-kawża naqas milli jmexxi 'l quddiem l-azzjoni sad-data ta' meta nfetħet il-kawża. Referenza ser ssir għas-sentenza mogħtija fis-sena 1959 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet* ***Giovanni Agius v. Pawla Agius pro et noe*** *(Deċiża fis-6 ta' April 1959) fejn il-Qorti tenniet is-segwenti:*

> *«Illi, jekk l-imsemmija preskrizzjoni tittieħed bħala estintiva, allura tkun biżżejjed l-inerzja tal-attur għal 30 sena billi min jinvokaha jkun qiegħed iħares mhux lejn l-akkwist tad-dritt, iżda lejn l-estinzjoni tal-azzjoni minħabba l-inerzja tat-titolar ta' dak id-dritt.»*

Prinċipju li ċertament għadu japplika sal-ġurnata tal-lum.

Ikkunsidrat

74. Illi dina l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tanalizza l-applikabilità o meno tat-

*terminu estintiv ta' tletin (30) sena kkontemplat fl-**Artikolu 2143 tal-Kap 16** għal fatti tal-kawża odjerna.*

75. Illi l-attriċi, permezz tal-azzjoni tagħha, qiegħda titlob li l-kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu l-intimat Joseph Vassallo akkwista l-flat 'Buston', senjatament dak fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ippubblikat fid-9 ta' Lulju 1980 għandu jiġi dikjarat null u bla effett minħabba l-fatt li l-firma tiegħu fuq dan l-att hija waħda falza.

76. Il-Qorti mill-ewwel tirrileva li hawnhekk qed jiġi attakkat kuntratt ippubblikat fis-sena 1980 u li l-attriċi fetħet il-kawża tagħha fis-17 ta' Novembru tas-sena 2016 - Sitta u Tletin (36) sena wara!

77. B'hekk isegwi illi l-attriċi naqset milli teżerċita d-dritt tal-azzjoni tagħha fit-terminu kontemplat fil-liġi ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 u b'hekk l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda preskritta.

Ikkunsidrat

78. Il-Qorti ser tgħaddi biex tagħmel ukoll referenza għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimati Dottor Joseph Vassallo u Maria Cassar u ċjoè li l-azzjoni hija preskritta a bażi tal-Artikolu 1222.

*79. L-ewwel nett il-Qorti ser tikkwota l-**Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili**:*

> *«(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni għeluq sentejn.*
>
> *(2) Dan jgħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.»*

80. Huwa ċar u manifest, kemm mir-rikors ġuramentat, kemm mill-provi prodotti mir-rikorrenti u kif ukoll mill-istess nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi, li l-kuntratt in deżamina qiegħed jintalab li jiġi dikjarat null u bla effett minħabba falsifikazzjoni ta' firma. Il-Qorti tirrileva li l-materja ta' falsifikazzjoni ta' firma f'kuntratt tikkostitwixxi frodi u quindi għemil doluż, li fit-test Ingliż tal-Kapitolu 16, jiġi tradott fil-kelma 'fraud'. Illi b'hekk it-terminu preskrittiv applikabbli f'każ ta' rexxissjoni ta' kuntratt minħabba għemil doluż huwa dak kontemplat fl-Artikolu 1222.

81. Il-Qorti terġa' għal darba oħra ttenni li hawnhekk si tratta ta' kawża li nfetħet f'Novembru tas-sena 2016 iżda li qiegħda tattakka l-validità ta' kuntratt li sar fis-sena 1980 u li ċarament minn dan il-punto di vista, it-terminu ta' sentejn żgur ma ġiex irrispettat. Madanakollu l-Qorti sejra tgħaddi sabiex tanalizza dan it-terminu preskrittiv fl-ottika ta' dak li dejjem sostniet l-istess attriċi tul il-kawża tagħha, ossia li hija saret taf bil-prokura ġenerali u bil-kuntratt fis-sena 2011.

82. L-attriċi fl-affidavit tagħha a fol 234 tgħid is-segwenti:

> *«Oħti ffirmat żewġ firem. Waħda fuq il-prokura ġenerali, u l-oħra fuq is-sale ta' Boston Flat, li l-firma hi ta' Maria Cassar ukoll. Jiena lanqas kont rajtu dan il-kuntratt ħlief fit-2011.»*

Referenza ssir ukoll għax-xhieda tagħha quddiem dina l-Qorti fil-5 ta' Mejju 2022 fejn hija ttenni kif ġej:

> *«Emm … issa jiena hawn hekk għandi … lanqas kont naf sa 2011 li kelli prokura ġenerali.»*

Hija tgħid ukoll:

> *«hemm hekk ħa tinduna Sinjurija li ma kont naf bil-prokura ġenerali sa 2011. Tgħidli min qallek? Qaltli waħda tal-komunità fejn tmur il-mama tiegħi. Qaltli l-ewwel tiffirma u mbagħad titlob lil Alla jaħfrilha" (fol 362 et seq-363).»*

Referenza ser issir ukoll għal dak miktub fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi:

> *«Onestament sas-sena 2011 jiena ma kont naf b'xejn li sar kuntratt ta' bejgħ minn oħti Marija għan-nom tiegħi, għaliex ommi kienet qaltli li dan il-kuntratt li hi ġegħlitni niffirma kien kuntratt ta' donazzjoni, mentri fil-fatt jiena iffirmajt bla ma naf prokura ġenerali. Jiena emmint, għax jekk ma temminx lil ommok li min trid temmen meta kelli 20 sena?» (fol 457).*

Rilevanti huwa wkoll dak mistoqsi lill-attriċi in kontroeżami fl-istess seduta tal-5 ta' Mejju 2022:

> *«Dr Joe Zammit: U din il-kawża li l-firma falza meta bdejtha din il-kawża?*
> *Il-Qorti: Fit-2016 ngħidlek jien.*
>
> *Dr. Joe Zammit: 2016.....iġifieri inti fit-2011 ħadt il-flus ta' dan il-flat u qed tikkontesta.....*
>
> *Ix-Xhud: Ma kontx naf.... no sir....before God!» (fol 366)*

83. Illi b'hekk anke jekk addirittura dina l-Qorti għandha tieħu inkonsiderazzjoni dak li dejjem sostniet l-attriċi tul il-kawża u anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha illi hija saret taf bil-prokura ġenerali u bil-kuntratt fis-sena 2011, dan ukoll ifalli t-test taż-żmien stante li l-intavolar tal-kawża odjerna xorta ma tkunx saret fi żmien kontemplat fl-Artikolu 1222 u ċjoè tas-sentejn, liema sentejn jibdew jiddekorru kif imsemmi fl-Artikolu 1223 "minn dakinhar li jinkixef id-difett".

84. Il-Qorti tosserva dak enunċjat f'bosta ġurisprudenza nostrana dwar l-Artikolu 1222, tra cui fis-sentenza fl-ismijiet: ***Josephine Camilleri pro et noe et v. Yvonne Camilleri et*** *(Deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-22 ta' Frar 2024 Rik. Numru 1169/2013/1) fejn il-Qorti osservat:*

> *«Illi minkejja li xi kittieba jqisu li ż-żminijiet li fihom imissha tinbeda azzjoni*

*ta' rexxissjoni huma żminijiet ta' dekadenza, jidher li t-tifsira li ngħatat għaż-żmien imsemmi fl-**Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili** hija li dak huwa żmien ta' preskrizzjoni (ara s-sentenza tal-Appell Kummerċjali deċiża fis-6 ta' Diċembru,1935 fil-kawża fl-ismijiet **Aquilina v. Gasan et**). Għalhekk, bħal f'kull każ ta' żmien preskrittiv, dak iż-żmien jista' jkun sospiż (ara **Artikoli 2123** sa **2125 tal-Kodiċi Ċivili**) jew jista' jiġi miksur (ara **Artikoli 2127** et sequitur, b'mod partikolari l-**Artikoli 2128** u **2129 tal-Kodiċi Ċivili**) fiċ-ċirkostanzi msemmija mil-liġi u bil-modi hemm maħsuba (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Novembru, 1957 fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Tabone v. Michele Tabone et**). Madankollu, il-preskrizzjoni maħsuba fl-**Artikolu 1222** hija waħda estintiva, fis-sens li twassal għall-ħelsien tal-imħarrek jekk din ma tiġix eżerċitata mill-attur fiż-żmien li tgħid il-liġi (ara s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Frar, 2022 fil-kawża fl-ismijiet **Eden Leisure Group Limited v. Edmund R.C. Grech**).»*

*85. Fl-ottika ta' dan kollu delineat hawn fuq, il-Qorti tqis illi mill-atti proċesswali jirriżulta illi tul iż-żmien l-attriċi kulma għamlet kienet biss kwerela datata 16 ta' Marzu 2015, li żgur ma ġġibx magħha l-effett li l-preskrizzjoni tiġi sospiża jew miksura u ittra uffiċjali datata 31 ta' Mejju 2011 sabiex tirrevoka l-prokura ġenerali. Illi b'hekk l-attriċi naqset milli tissospendi jew tikser il-preskrizzjoni u naqset ukoll milli tintavola l-azzjoni tagħha fit-terminu stabbilit fl-**Artikolu 1222**.*

*86. Illi l-Qorti tosserva illi kieku kelli jiġi skartat l-argument li l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili**, l-azzjoni attriċi xorta kienet tfalli stante li tkun kunsidrata preskritta ai termini tal-**Artikolu 1222 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

87. Illi b'hekk il-Qorti, tqis li l-azzjoni eżerċitata mir-rikorrenti Anna Spiteri hija waħda preskritta u b'hekk it-talbiet kontenti fir-rikors ġuramentat ma jistgħux jiġu akkolti u dan għar-raġunijiet hawn fuq delineati.»

9. L-attriċi appellat minn din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' Lulju, 2024 u talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata għaliex issostni li din hija milquta b'nullità peress: (i) li s-sentenza tirreferi għall-attriċi bħala Anna Spiteri meta hija suppost kellha tiġi riferuta bħala Anna Vassallo minħabba li hija kienet marret lura għal kunjom xbubitha wara sentenza ta' divorzju taż-żwieġ; u (ii) li s-sentenza ngħatat kontra l-konvenuta Maria Cassar li mietet qabel l-għoti tagħha u ħadd ma ħa postha fil-kawża.

10. Il-konvenut Joseph Vassallo wieġeb għal dan l-appell fil-5 ta' Settembru, 2024, filwaqt li l-konvenuta Paolina Vassallo wieġbet fis-6 ta' Settembru, 2024. Fir-risposti rispettivi tagħhom dawn il-konvenuti mhux biss saħqu li l-appell tal-attriċi għandu jiġi miċħud iżda talbu wkoll li billi l-appell tagħha huwa wieħed fieragħ, allura hija għandha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tal-appell għal darbtejn skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

11. Inżamm smigħ quddiem din il-Qorti fis-6 ta' Frar, 2025 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata din id-deċiżjoni llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-attriċi qiegħda f'dan l-appell titlob it-tħassir tas-sentenza appellata għaliex qiegħda ssostni li fiha hemm żewġ difetti proċedurali li għandhom iwasslu għan-nullità tagħha.

13. L-ewwel difett imsemmi fl-**ewwel aggravju** tagħha huwa li s-sentenza appellata ma setgħetx tingħata bl-isem ta' Anna Spiteri għaliex b'sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fil-25 ta' Mejju, 2017 hija kienet ħadet lura l-kunjom Vassallo, li kellha meta kienet għadha xebba. L-attriċi ssostni li hija kienet ġibdet l-attenzjoni tal-Ewwel Qorti dwar dan il-fatt f'numru ta' seduti, iżda tgħid li l-Ewwel Qorti baqgħet qatt ma għamlet din il-korrezzjoni.

14. Din il-Qorti tqis li huwa essenzjali li l-okkju tas-sentenza jinkiteb kif suppost għaliex huwa biss bl-okkju tas-sentenza li l-partijiet jkunu jistgħu jiġu identifikati. Wieħed ma jridx jinsa li s-sentenza torbot biss lil dawk il-persuni li jissemmew fiha, b'dana għalhekk li jafu jqumu problemi dwar ir-rabta u l-effikaċja tas-sentenza jekk il-persuni msemmija fiha ma jiġux identifikati b'mod tajjeb (ara ***Joseph Busuttil v. Avukat Dottor John Mamo nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fit-28 ta' Frar 1997).

15. Biss però wieħed irid iżomm f'moħħu wkoll hawnhekk, li żball fl-isem mhu xejn meta jkun hemm ċertezza dwar il-persuna (*nihil facit error nominis cum de corpore constat*).

16. Sewwasew fil-każ tal-lum ma jirriżultax li teżisti problema ta' identifikazzjoni dwar min hi l-attriċi. Dan għaliex għalkemm l-attriċi biddlet kunjomha minn Spiteri għal Vassallo waqt li kienet għaddejja din il-kawża minħabba s-sentenza tad-divorzju taż-żwieġ tagħha, madankollu n-numru tal-karta tal-identità tagħha bin-numru 449959(M) baqa' l-istess.

17. Ifisser għalhekk li għad li l-attriċi għandha raġun tgħid li l-okkju tal-kawża kellu jirrifletti l-bdil fil-kunjom tagħha biex juri sew il-kunjomijiet tal-partijiet fil-kawża, b'daqshekk però dan ma jwassalx għan-nullità tas-sentenza appellata, peress li dan l-iżball, jekk nistgħu nsejħulu hekk,

mhux biss ma ħoloqx preġudizzju fil-kawża għaliex il-partijiet jafu sew lil min torbot is-sentenza appellata, iżda anke għaliex dan l-iżball fis-sentenza appellata jista' jissewwa minn din il-Qorti bit-tħaddim tal-**Artikolu 175(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara ***John Anthony Cuschieri pro et noe v. Alton Scerri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021, ***Marsovin Limited v. Alfred Attard et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Novembru, 2019 u ***Maria Dolores Falzon v. Monica Debarro et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Ġunju, 2019).

18. Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' l-ewwel aggravju tal-attriċi mhux fis-sens illi għandha tiġi mħassra s-sentenza appellata iżda fis-sens biss illi bit-tħaddim tal-**Artikolu 175(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** qiegħed jiġi ordnat li għandha ssir korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata billi jitniżżlu l-kliem «*illum Anna Vassallo*» wara l-isem tal-attriċi Anna Spiteri.

19. Hekk li ġie megħlub l-ewwel difett fis-sentenza msemmi mill-attriċi, din il-Qorti tista' tissokta biex tistħarreġ it-tieni difett imsemmi mill-attriċi fit-**tieni aggravju** tagħha.

20. L-attriċi tgħid li s-sentenza appellata hija nulla għaliex ladarba l-konvenuta Maria Cassar mietet fil-21 ta' Marzu, 2024 skont ċertifikat tal-

mewt tagħha li ġie mehmuż mar-rikors tal-appell, allura l-Ewwel Qorti kellha tissospendi l-proċeduri sakemm issir it-trasfużjoni tal-ġudizzju u mhux tagħti s-sentenza tagħha fit-13 ta' Ġunju, 2024.

21. Fil-fehma tal-Qorti dan l-aggravju ma hu fejjiedi xejn għaliex bl-ebda mod ma jista' jingħad li s-sentenza appellata ma tiswiex minħabba ċirkostanza bħal din.

22. Ibda biex, għalkemm l-attriċi tgħid fl-appell tagħha li l-Ewwel Qorti kienet ġiet infurmata bil-mewt tal-konvenuta Maria Cassar, dan però ma jirriżulta minn imkien mill-verbali tal-atti tal-kawża. Tassew, dak li jirriżulta mill-atti tal-kawża huwa li fis-seduta tal-14 ta' Marzu, 2024 l-Ewwel Qorti kienet ħalliet il-kawża għas-sentenza għat-13 ta' Ġunju, 2024 (ara paġna 477). Sa dakinhar tas-seduta tal-14 ta' Marzu, 2024, Maria Cassar kienet għadha ħajja għaliex skont iċ-ċertifikat tal-mewt tagħha din ġiet nieqsa fil-21 ta' Marzu, 2024. Issa bejn id-data tas-seduta tal-14 ta' Marzu, 2024 u s-seduta tat-13 ta' Ġunju, 2024 ta' meta ngħatat is-sentenza appellata, ma tressaq l-ebda att ġudizzjarju li għarraf lill-Ewwel Qorti bil-mewt tal-konvenuta Maria Cassar. Għalhekk din il-Qorti ma temminx lill-attriċi li l-Ewwel Qorti ġiet mgħarrfa bil-mewt ta' Maria Cassar.

23. Imma anke kieku stess l-Ewwel Qorti tassew kienet ġiet mgħarrfa bil-mewt tal-konvenuta Maria Cassar, ħaġa li kif għidna ma tirriżultax mill-

atti, xorta waħda l-Ewwel Qorti m'għamlet xejn ħażin li kompliet bl-għoti tas-sentenza. Bħalma tajjeb ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Nazzareno Borg et v. Emanuel J. Aquilina et*** deċiża fl-24 ta' Settembru, 2004, fl-assenza ta' prova tal-mewt tal-parti permezz ta' ċertifikat tal-mewt, kien fid-dmir tal-Ewwel Qorti li tipproċedi bil-kawża mingħajr ma tieħu għarfien ta' dik l-allegazzjoni. Kien biss fl-istadju tal-appell li ġie ppreżentat iċ-ċertifikat tal-mewt ta' Maria Cassar.

24. Sfiq ma' dan, huwa miżmum ukoll fil-ġurisprudenza li jekk il-mewt tal-parti sseħħ meta l-kawża tkun diġà ġiet differita għas-sentenza, allavolja ma ssirx il-leġittimazzjoni tal-atti jew it-trasfużjoni tal-ġudizzju, ma hemmx nullità jekk il-Qorti tmexxi bl-għoti tas-sentenza (ara ***Doris Galea et v. Michael Tonna et*** deċiża fid-9 ta' Novembru, 2001).

25. Terġa' u tgħid, bil-miġja tal-**Att XVII tal-2012** ġie mdaħħal l-**Artikolu 810B** fil-**Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li jipprovdi għas-sitwazzjoni fejn tmut parti f'kawża qabel l-għoti tas-sentenza, bla ma tkun saret il-leġittimazzjoni tal-atti sa dakinhar li s-sentenza tkun ingħatat. Dan l-**Artikolu 810B** huwa maħsub sewwasew biex isalva s-siwi ta' sentenzi mogħtijin f'ċirkostanzi bħal dawn.

26. Kemm hu hekk, dan l-artikolu jgħid li jekk fi żmien sitt xhur mill-mewt *pendente lite* ta' xi parti f'kawża, ma jkun sar ebda rikors minn xi

persuna sabiex tkompli l-kawża minflok il-mejjet, jew fejn matul dan iż-żmien ebda rikors ma jkun ġie intavolat minn xi parti fil-kawża sabiex jintalab li l-kawża tkompli ssir f'isem l-eredi preżunt jew preżunti tal-mejjet, il-kawża għandha tkompli f'isem il-mejjet u kwalunkwe sentenza li tingħata f'tali kawża tkun eżegwibbli kontra l-eredi tal-mejjet.

27. Illi għad li huwa minnu li ma kinux laħqu għaddew sitt xhur mid-data ta' meta mietet Maria Cassar fil-21 ta' Marzu, 2024 sakemm ingħatat is-sentenza appellata fit-13 ta' Ġunju, 2024, madankollu t-**tieni *proviso*** tal-**Artikolu 810B tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jgħid li, «*ebda sentenza mogħtija fir-rigward ta' parti mejta m'għandha titqies bħala nulla jew difettuża minħabba l-fatt biss li l-perjodu ta' sitt xhur imsemmi f'dan l-artikolu ma jkunx laħaq għadda sal-mument meta l-kawża tmur għas-sentenza.*»

28. Ukoll, il-fatt li sal-lum baqgħet ma saritx it-trasfużjoni tal-ġudizzju ta' Maria Cassar, dan ma huwa ta' ebda xkiel biex tingħata din is-sentenza. Billi issa Maria Cassar ilha mejta aktar minn sitt xhur, u sadattant ma tressqet l-ebda talba minn xi persuna sabiex tkompli l-kawża minflokha, allura din is-sentenza hija llum eżegwibbli kontra l-eredi ta' Maria Cassar, kif tgħid il-liġi fl-**Artikolu 810B tal-Kodiċi tal-Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

29. It-tieni aggravju tal-attriċi għalhekk qiegħed jiġi miċħud. B'hekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda titħalla kollha kif inhi, ħlief għall-korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza kif ingħad aktar kmieni.

30. Din il-Qorti tagħlaq billi tgħid li ladarba tajjeb jew ħażin dan l-appell sewa biex jikkoreġi l-okkju tas-sentenza appellata, ħalli dan jirrifletti l-kunjom attwali tal-attriċi, allura ma nistgħux ngħidu li dan l-appell sar fil-vojt. Minħabba f'hekk, għalkemm din il-Qorti sejra tordna lill-attriċi sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-appell għaliex hi ma ngħatatx raġun fit-talbiet tagħha sabiex tiġi mħassra s-sentenza appellata, b'danakollu din il-Qorti mhijiex sejra tikkundannaha tħallas dawn l-ispejjeż għal darbtejn skont l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, hekk kif qegħdin jippretendu l-konvenuti Paolina u Joseph Vassallo.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tiddisponi mill-appell tal-attriċi billi bit-tħaddim tal-**Artikolu 175(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** qiegħda tordna li għandha ssir korrezzjoni fl-okkju tas-sentenza appellata billi jitniżżlu l-kliem «*illum Anna Vassallo*» wara l-isem tal-attriċi Anna Spiteri. Mill-bqija l-appell tal-attriċi qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza appellata qiegħda titħalla kif inhi.

L-ispejjeż kollha relatati ma' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-attriċi Anna Spiteri illum Anna Vassallo.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da