MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-27 ta' Frar, 2009

Appell Civili Numru. 243/1991/1

Anthony Gauci bhala prokuratur tal-imsiefer Paul Gauci u b'nota tal-20 ta' Mejju 1991 l-istess Paul Gauci assuma l-atti tal-kawza.

v.

Michael John Mallia u Luke Miceli ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` L. Farrugia & Sons Ltd; Victor Peralta fil-kwalita` tieghu bhala mandatarju ta' l-assenti George Peralta u b'noti tal-5 ta' April 1993 rispettivament Edward Cassar Torregiani u Dr. Louis Bianchi ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Whitewood Limited assumew l-atti tal-kawza minflok Victor Peralta bhala mandatarju tal-assenti George

Peralta; Dr. Ramon Rossignaud LL.D.; Veronica Rossignaud; Marguerite Mercieca u b'digriet tat-8 ta' Lulju 2008 stante l-mewt ta' Marguerite Mercieca l-atti gew trasfuzi f'isem iz-zewg uliedha Anna Weldon u Michael Anthony Mercieca; Josephine Terreni; Rita Ferro u b'digriet tas-6 ta' Novembru 2008 stante l-mewt ta' Rita Ferro fil-mori tal-kawza, l-Avukat Dottor Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer gew nominati bhala kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eredi incerti u mhux maghrufa tal-istess Rita Ferro; Mary Degiorgio; John Mattei; Marian Gatt; Astrid Xuereb; Diane Toledo; Sandra Zarb Mizzi; Blanche Refalo; l-Onorevoli Segretarju Parlamentari l-Avukat Dottor Michael Refalo LL.D., M.P., Patricia Mercieca; Hugh Mercieca; Cecilia Camilleri u Peter Camilleri.

Il-Qorti:

Preliminari

B'citazzjoni pprezentata quddiem l-allura Qorti tal-Kummerc fit-28 ta' Frar 1991 l-attur ippremetta illi b'konvenju ta' l-ewwel (1) ta' Awwissu, tas-sena elf disa' mija u disghajn (1990) il-konvenuti flimkien u in solidum bejniethom ippromettew u obbligaw ruhhom li jassenjaw u jittrasferixxu b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lill-istanti li accetta u obbliga ruhu li jakkwista bl-istess titolu ta' enfitewsi perpetwa l-art maghrufa "Tal-Propostu", numru disgha (9) fi sqaq l-Ibragg, fil-limiti ta' Birkirkara tal-kejl circa erbghajn (40) tomna, ekwivalenti ghall-44,965 m.k., tmiss mit-Tramuntana in parti ma' sqaq u in parti ma' proprjeta` tal-familja Micallef *(or assigness)*, u mil-Lvant u min-Nofsinhar mat-triq, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, libera u franka minn pizijiet u servitujiet, versu c-cens annwu u perpetwu ta' ghaxart elef mitejn u hamsin Lira Maltija (Lm10,250) u bil-prezz ta' ghoxirin elf Lira Maltija (Lm20,000) ghal darba wahda biss, li hamest elef Lira (Lm5,000) minnhom kellhom jithallsu in akkont fi zmien jumejn, u l-bilanc ta' hmistax il-elf Lira Maltija (Lm15,000) fuq l-att finali, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet l-

ohra stipulati fl-istess konvenju li kopja tieghu hija unita mac-citazzjoni u markata Dok. “A”; illi l-konvenuti Michael John Mallia et nomine u Victor Peralta nomine ma accettawx sehemhom mid-depozitu li l-istanti kellu jeffettwa lilhom skond l-istess konvenju, u ghaldaqstant huwa ghadda biex jiddepozita l-istess sehemijiet kif jidher mic-cedoli ta’ depozitu numri 88/90 u 964/90 uniti mac-citazzjoni u markati Dok. “B” u “C” rispettivament; illi l-imsemmi konvenju kellu validita` ghal zmien sitt (6) xhur li kellhom jibdew jiddekorru minn meta l-konvenuti kollha jkunu ffirmaw l-istess konvenju; illi, l-ahhar mill-konvenuti ffirmaw l-istess konvenju fis-sittax (16) ta’ Awwissu, 1990; illi wara li l-konvenuti kollha gew interpellati biex jaddivjenu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt notarili relattivi u dana permezz ta’ ittra ufficjali tal-11 ta’ Jannar, 1991, li kopja taghha giet annessa mac-citazzjoni u markata Dok. “D”, kienu l-konvenuti Michael John Mallia et nomine u Victor Peralta nomine biss li rrifjutaw li jersqu fuq l-att notarili opportun kif mitlub mill-istess istanti; premess dan kollu, l-istess attur talab sabiex il-konvenuti jghidu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi:-

1. tikkundannhom biex jersqu ghall-publikazzjoni tal-att ta’ koncessjoni in enfitewsi perpetwa tal-art maghrufa “Tal-Propostu”, numru 9 fi sqaq l-Ibragg, fil-limiti ta’ Birkirkara, tal-Kejl circa 40 tomna ekwivalenti ghall-44,965 m.k., u kif ahjar deskritta fil-konvenju ta’ l-1 ta’ Awwissu, 1990 (Dok. “A”) u dana bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha ndikati fl-istess konvenju msemmi;

2. tiffissa l-jum, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-istess kuntratt notarili, tahtar Nutar Pubbliku biex jippublika l-kuntratt notarili relattiv u tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att;

Bl-ispejjez komprizi dawk taz-zewg ittri ufficjali tal-11 ta’ Jannar, 1991 kontra l-konvenut li huma minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenuti John Mattei, Marian Gatt, Astrid Xuereb, Diane Toledo u Sandra Zarb Mizzi, datata 8 ta’ Mejju 1991, a fol. 20, fejn ecceppew:

1. Illi, huma dejjem kienu propensi jersqu ghall-kuntratt a tenur tal-iskritturi tal-1 ta' Awwissu u tad-9 ta' Awwissu 1990 rispettivament;

2. Illi huma ma ghandhomx ibaghtu l-ebda spejjez;

3. Illi salv, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ohra.

Rat l-iskrittura privata datata 9 ta' Awwissu 1990 immarkata bhala Dok. "A" a fol. 22 tal-process bejn l-istess eccipjenti John Mattei proprio et nomine u Anthony Gauci nomine;

Rat in-nota tal-konvenuti l-Onorevoli Segretarju Parlamentari Dottor Michael Refalo, LL.D., il-mara tieghu Blanche, Hugh Mercieca u l-mara tieghu Patricia, Peter Camilleri u l-mara tieghu Cecilia, datata 10 ta' Mejju 1991 (fol. 24), fejn ecceppew:-

1. Illi kif jirrizulta mill-premess tac-citazzjoni stess, l-esponenti kienu u ghadhom lesti li jaddevjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi u ghaldaqstant fil-konfront taghhom ic-citazzjoni hija ntempestiva u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;
2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, ghall-istess ragunijiet imsemmija fl-eccezzjoni precedenti, l-esponenti m'ghandhom fi kwalunkwe kaz ibaghtu l-ebda spejjez f'din il-kawza;

3. Illi salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-konvenut Victor Peralta nomine datata 13 ta' Mejju 1991 (fol. 26), fejn ecceppixxa:-

1. Illi s-socjeta` konvenuta m'hijiex rappresentata tajjeb, u l-ittra ufficjali li saret kontra taghha saret hazina u ghalhekk il-konvenju, li hu indivizibili skada;

2. Illi il-pagament lil dik is-socjeta` ma sarx fit-terminu stipulat u ghalhekk il-konvenju baqa' ineffettiv;

3. Illi fi kwalunkwe kaz, ic-citazzjoni ma saritx fit-terminu stipulat mill-ligi kontra l-vendituri kollha, u l-obbligazzjoni tal-vendituri hi ndivizibili;

4. Illi fil-meritu, l-attur ad insaputa u a skapitu tal-esponent, dahal fi ftehim privat ma xi whud mill-vendituri u ghalhekk, bl-agir tieghu frawdolenti waqqa' l-konvenju;

5. Illi salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenut Michael J. Mallia et nomine, datata 13 ta' Mejju 1991 (fol. 29), fejn ecceppixa:-

1. Illi s-socjeta` konvenuta m'hijiex rapprezentata skond l-Istatut taghha: Anthony Miceli Farrugia ilu mill-1984 li m'ghadux direttur, u l-konvenut Mallia wahdu m'ghandux ir-rapprezentanza tas-socjeta`;

2. Illi l-konvenju fil-konfront tas-socjeta` konvenuta ma baqax effettiv ghal diversi ragunijiet, fosthom dik tan-nuqqas tal-pagament stipulat fil-klawsola 1 fit-terminu prefiss lill-kompratur, u dik li ittra ufficjali tal-11 ta' Jannar 1991 ma saritx kontra s-socjeta` kif messha saret;

3. Illi fi kwalunkwe kaz ic-citazzjoni ma saritx fit-terminu stipulat mill-ligi kontra l-vendituri kollha u l-obbligazzjoni tal-vendituri hi ndivizibilli;

4. Illi fil-meritu, l-attur, wara dahar u a skapitu tas-socjeta` eccipjenti ftiehem ma' xi whud mill-konvenuti prezz u kundizzjonijiet differenti minn dawk imsemmijin fil-konvenju, liema ftehim jezonera lis-socjeta` milli taddivjeni ghall-kuntratt: *fraus omnia corrumpit;*

5. Illi salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenuti Marguerite Mercieca, Josephine Terreni, Rita Ferro u Mary Degiorgio datata 16 ta' Mejju 1991 (fol. 32), fejn ecceppew:-

1. Illi huma qatt ma kellhom, u ma ghandhomx, oggezzjoni li jaddivienu ghall-kuntratt kif mitlub.

Rat in-nota tal-konvenuti l-Avukat Dottor Ramon Rossignaud u martu l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud datata 11 ta' Gunju 1991 (fol. 36), fejn ecceppew:-

1. Illi kif jirrizulta mill-premessi tac-citazzjoni, l-eccipjenti ma rrifjutawx li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att skond il-ftehim ta' bejniethom;

2. Illi, ghalhekk ma ghandhomx ibaghtu spejjez ta' dawn il-proceduri;

3. Illi salvi dejjem eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenuti Michael John Mallia et nomine, datata 1 ta' April 1993 (fol. 100), fejn eccepixxa:

1. Illi qabel xejn huma jirrikjedu l-prova tal-prokura rilaxxata minn Paul Gauci u tad-data tas-safar tieghu;

2. Illi s-socjeta` konvenuta m'hijiex rapprezentata skond l-istatut taghha: Anthony Miceli Farrugia ilu mill-1984 li ma ghadux direttur, u l-konvenut Mallia wahdu ma ghandux ir-rapprezentanza tas-socjeta`;

3. Illi l-konvenju, fil-konfront tas-socjeta` konvenuta ma baqax effettiv ghal diversi ragunijiet, fosthom dik tan-nuqqas tal-pagament stipulat fil-klawsola 1 fit-terminu prefiss lill-kompratur, u dik li ittra ufficjali tal-11 ta' Jannar 1991 ma saritx kontra s-socjeta` kif messha saret;

4. Illi, fi kwalunkwe kaz, ic-citazzjoni ma saritx fit-terminu stipulat mill-ligi kontra l-vendituri kollha u l-obbligazzjoni tal-vendituri hi ndivizibili;

5. Illi fil-meritu, l-attur, wara dahar u a skapitu tas-socjeta`eccipjenti, ftiehem ma' xi whud mill-konvenuti prezz u kundizzjonijiet differenti minn dawk imsemmijin fil-konvenju, liema ftehim jezonera lis-socjeta`milli taddivjeni ghall-kuntratt: *fraus omnia corrumpit;*

6. Illi salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenut Dottor Louis Bianchi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` “Whitewood Ltd.” li assuma l-atti minflokk Victor Peralta nomine, datata 5 ta’ April 1993 (fol. 106), fejn ecepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipproduci l-prova tal-prokura li huwa ghandu minghand Paul Gauci kif ukoll id-dati tas-safar tal-istess Paul Gauci;

2. Illi fit-tieni lok li l-ittra ufficjali li saret kontra s-socjeta` konvenuta saret hazina u ghalhekk il-konvenju, li huwa ndivizibili skada;

3. Illi l-pagament lis-socjeta` konvenuta ma sarx fit-terminu stipulat u ghalhekk il-konvenju baqa’ ineffettiv;

4. Illi c-citazzjoni ma saritx fit-termini stipulati mill-ligi kontra l-vendituri kollha u l-obbligazzjoni tal-vendituri hija ndivizibili;

5. Illi fil-meritu l-attur ad insaputa u a skapitu tal-esponent, dahal fi ftehim privat ma’ xi whud mil-vendituri u ghalhekk bl-agir tieghu frawdolenti waqqa l-konvenju;

6. Illi salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenut Edward Cassar Torreggiani li assuma l-atti minflok Victor Peralta nomine, datata 5 ta’ April 1993 (fol. 109) fejn eccepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipproduci l-prova tal-prokura li hawa ghandu minghand Paul Gauci kif ukoll id-dati tas-safar tal-istess Paul Gauci;

2. Illi fit-tieni lok li l-ittra ufficjali li saret kontra s-socjeta` konvenuta saret hazina u ghalhekk il-konvenju, li huwa ndivizibili skada;

3. Illi l-pagament lis-socjeta` konvenuta ma sarx fit-terminu stipulat u ghalhekk il-konvenju baqa' ineffettiv;

4. Illi c-citazzjoni ma saritx fit-termini stipulati mil-ligi kontra l-vendituri kollha u l-obbligazzjoni tal-vendituri hija ndivizibili;

5. Illi fil-meritu l-attur ad insaputa u a skapitu tal-esponent, dahal fi ftehim privat ma' xi whud mil-vendituri u ghalhekk bl-agir tieghu frawdolenti waqqa l-konvenju;

6. Illi salvi eccezzjonijiet ohra.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-30 ta' Marzu, 2006 bil-mod segwenti:-
"Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi, billi filwaqt li tilqa' t-tieni u r-raba' eccezzjonijiet tal-konvenut Victor Peralta nomine u tal-konvenut Michael J. Mallia et nomine u t-tielet u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti s-socjeta` Whitewood Limited (kif hawn rapprezentata minn Dr. Louis Bianchi) u tal-konvenut Edward Cassar Torreggiani tichad it-talbiet attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet premessi.

"Bl-ispejjez kollha a karigu tal-attur."

U dan wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Illi din hija kawza fejn l-attur qed jitlob li l-konvenuti kollha jaddivjenu ghall-kuntratt ta' trasferiment datat l-1 ta' Awwissu 1990 li jinsab esebit a fol. 5 sa 8 tal-process bhala Dok. "A".

"Illi fil-fatt l-attur jallega li fil-1 ta' Awwissu 1990 sar konvenju fejn il-konvenuti flimkien u *in solidum* ippromettew u obbligaw ruhhom li jassenjaw u jittrasferixxu b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-art in kwistjoni lill-Paul Gauci u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju u liema kundizzjonijiet jinsabu

elenkati fid-dokument “A” anness mac-citazzjoni attrici; hemm diversi kundizzjonijiet li ghalihom qed issir referenza fosthom dik indikata fil-paragrafu 1 li parti minnha tipprovdi li kellu jithallas akkont tal-kunsiderazzjoni hemm miftehma l-ammont ta’ hames t’elef Lira Maltija (Lm5,000) “*within two days from today*”. Hemm ukoll il-klawsola numru tnejn (2) fejn gie miftiehem kif u meta kellu jinfeda cens fuq l-istess art mill-attur jew il-prospettat akkwirent Paul Gauci. Hemm ukoll il-klawsola numru disgha (9) li tipprovdi li:-

“This preliminary agreement shall be held valid for a period of six (6) months from today”.

“Illi jinghad ukoll li l-klawsola numru hdax (11) tipprovdi li:-

“This agreement shall be valid as soon as signed by all the parties, and the six month term mentioned in clause 9 shall start as soon as all the parties have signed”.

“Illi jirrizulta min-noti tal-eccezzjonijiet illi whud mill-prosepetteti koncessjonarji ma sabux oggezzjoni ghall-bejgh izda l-konvenuti Michael J. Mallia et *nomine* u Victor Peralta *nomine*, li sussegwentement ittrasferixxa l-porzjon tieghu lil Edward Cassar Torregiani u Dr Louis Bianchi *nomine*, qed joggezzjonaw li jsir tali att finali. Huma bazikament ressqu tlett ilmenti. L-ewwel eccezzjoni hija dwar ir-rapprezentanza tas-socjeta` L. Farrugia & Sons Limited giet illum sorvolata u fil-fatt fin-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-istess konvenut Mallia datata 29 ta’ Novembru 2002 (fol. 323) jinghad li din “*l-eccezzjoni hi rtitrata*”.

“Illi fit-tieni lok l-istess konvenuti ndikati qed isostnu li l-attur Paul Gauci naqas mill-obbligi tieghu fl-istess konvenju u dan peress li skond l-istess konvenju l-ammont ta’ Lm5,000 kellu jithallas lill-konvenuti fi zmien jumejn mid-data tal-iskrittura privata u la darba tali data kienet dik ta’ l-1 ta’ Awwissu 1990, dan il-pagament kellu jsir sat-3 ta’ Awwissu 1990; ghalhekk l-istess pagament ma sarx fit-terminu stipulat u b’hekk l-istess konvenuti mhumiex iktar marbutin bl-istess konvenju.

“Illi fit-tielet lok l-istess konvenuti fuq indkat ecceppew ukoll illi huma mhux marbutin izjed bl-istess ftehim peress li bejn l-attur u whud mill-konvenuti u komparenti l-ohra fl-iskrittura datata l-1 ta’ Awwissu 1990 sar ftehim u skritturi ohrajn minn wara darhom u b’hekk effettivament ma baqax *in vigore l-istess ftehim u dan ukoll iffisser li dan il-ftehim ma sehhx in buona fede u li b’rizultat tal-ftehim il-gdid li komparenti l-ohra lahqu ma’* l-attur huma aggixxew bi frodi ghad-dannu ta’ l-istess konvenuti eccipjenti li hekk ressqu l-imsemmija eccezzjonijiet u ghad-dannu wkoll ta’ l-avendi kawza taghhom.

“Illi ghalhekk l-ewwel kwistjoni li ghandha tigi trattata hija dik jekk il-pagament ta’ hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) li kellu jithallas akkont sarx fit-terminu stipulat jew le. Infatti whud mill-konvenuti eccepew li l-pagament ma sarx fit-terminu stipulat u b’hekk il-konvenju baqa’ ineffettiv.
“Illi hemm diversi klawsoli rilevanti ghas-soluzzjoni ta’ din il-pendenza fosthom naturalment il-klawsola numru wiehed (1) ta’ l-istess konvenju jew skrittura privata li testwalment tipprovdi li t-trasferiment in kwistjoni kellu jsir:-

“Towards the annual and perpetual groundrent of ten thousand and two hundred and fifty Maltese Liri (Lm10,250), payable half yearly in advance, with effect from the relative date of deed, and towards the consideration of twenty thousand (Lm20,000), payable once, out of which consideration the grantees are to pay to the grantors within two days from today the sum of five thousand Maltese Liri (Lm5,000) on account of the said consideration, whilst the balance of fifteen thousand Maltese Liri (Lm15,000) is to be paid on the relative deed of transfer.”

“Illi kif inghad, uhud mil-konvenuti jsostnu li ladarba l-konvenju kien datat 1 ta’ Awwissu 1990 allura l-pagament ta’ hamest elef Lira Maltin (Lm5000) kellu jsir fit-3 ta’ Awwissu 1990. Ladarba dan ma sarx allura l-konvenju ma baqax effettiv. Infatti fin-nota ta’ osservazzjonijiet tal-konvenut Mallia *nomine* hemm indikat bhala argument id-

differenza fit-termini tal-konvenju bejn il-klawsola numru 1 ta’ l-istess skrittura privata ta’ l-1 ta’ Awwissu 1990 u l-klawsola numru disgha (9). Din l-ahhar klawsola kienet tghid li:-

“This preliminary agreement shall be held for a period of six (6) months from today”.

“Illi pero` jinghad ukoll li dwar din il-klawsola hemm ukoll il-klawsola numru hdax (11) li tippprovdi li l-imsemmi terminu ta’ s-sitt xhur indikat fil-klawsola numru disgha (9) kellhom jibdew jghaddu malli jiffirmaw il-partijiet kollha. Fil-fatt l-istess klawsola numru hdax tipprovdi li:-

“This agreement shall be valid as soon as signed by all parties, and the six month term mentioned in clause 9 shall start as soon as all parties have signed.”

“Illi l-argument ta’ l-imsemmija konvenuti hija li l-klawsola numru 1 li tipprovdi ghall-hlas tas-somma ta’ Lm5,000 fi zmien jumejn mid-data ndikata bhala “*today*” ma gietx kwalifikata bl-istess mod, u b’hekk huma jsostnu li l-imsemmi hlas tal-pagament akkont ma kienx ghalhekk marbut mal-kundizzjoni li qabel kellhom jiffirmaw l-istess skrittura privata l-koncedenti l-ohra kollha. Dan ifisser li skond l-pretensjoni tal-konvenuti, l-attur Paul Gauci kien obbligat ihallas l-ammont ta’ Lm5,000 fi zmien jumejn minn meta giet redatta l-istess skrittura u saru l-ewwel firem; jekk xi partijiet mill-istess ftehim eventwalment ma kienux ser jiffirmaw l-istess skrittura kien ikun hemm l-obbligu li s-somma mhallsa ta’ hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) kien ikollhom jigu rifuzi lill-attur. Ghalhekk l-argument ta’ l-imsemmija konvenuti huwa li la darba l-hlas ta’ l-imsemmija somma ma sarx skond il-klawsola numru wiehed (1) ta’ l-imsemmija skrittura, l-konvenuti u allura l-prospettati koncedenti gew mahlulin mill-obbligu li jersqu ghal-kuntratt finali minhabba din l-inadempjenza *da parte* ta’ l-attur.
“Illi min-naha l-ohra l-attur qed isostni li t-terminu meta kellu jsir il-hlas tas-somma ta’ hamest elef Lira Maltija (Lm5,000) kellu jibda jghaddi biss mid-data li l-partijiet kollha jiffirmaw il-konvenju. Fil-fatt l-attur isostni li l-kliem

"*from today*" setghet tirreferi biss ghad-data meta l-obbligazzjoni saret vinkolanti u dan sehh biss meta kien hemm l-accettazzjoni tal-partijiet kollha ghal dak il-ftehim u ghalhekk il-kliem "*from today*" ma setghux jittiehdu litteralment bhala li jirreferu ghad-data meta saru l-ewwel firem. Fil-fatt l-istess attur ighid li l-ahhar firem fuq il-konvenju datat 1 ta' Awwissu 1990 saru fis-16 ta' Awwissu 1990. B'hekk it-terminu ta' jumejn kien jaghlaq skond l-attur fit-18 ta' Awwissu 1990. L-istess attur jallega li f'dan ir-rigward hija wkoll sinifikanti l-klawsola hdax (11) ta' l-istess ftehim tant li huwa jsostni li l-offerta tal-pagament tad-depositu saret anke qabel din id-data hemm indikata. L-attur jallega li huwa pprova joffri l-hlas b'diversi modi imma l-konvenut *nomine* ghamel minn kollox biex jevita dan il-hlas. Fl-ahharnett ighid li fil-ftehim in kwistjoni ma kien hemm l-ebda dekadenza marbuta man-nuqqas ta' pagament tad-depositu. Ghalhekk fl-assenza tal-patt kummissarju espress il-posizzjoni kienet li biex tista' topera dekadenza l-attur kellu formalment jitpogga in mora haga li ma saritx.

"Illi din il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet "**It-Tabib Dr Carmel sive Lino u Louise-Ann mizzewgin Gauci Borda vs Carmelina sive Carmela Azzopardi et**" (A.C. (VDG) 29 ta' Ottubru 2004 - App. Civ : 413/99) fejn intqal: -

"Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta' April, 2002 fil-kawza fl-ismijiet "Philip Micallef et vs Antoine Micallef" li "huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu (li) dan jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontenjeni s-segwenti elementi:-

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;
(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;
(c) jiddentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit;
(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u
(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

"Illi dawn huma l-elementi essenzjali ghall-validita` ta' konvenju skond il-ligi u li tali obbligazzjoni trid tkun in iskritt kollha bil-mod indikati fis-sentenza fl-ismijiet "**Philip Micallef vs Antoine Micallef**" (P.A. (RCP) 30 ta' April 2002). Illi fis-sentenza fuq citata ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell gie osservat wkoll li:-

"Gie deciz li meta element essenzjali jkun irid jirrizulta minn skrittura jew kuntratt, jekk tali element jonqos, provi testimonjali ma humiex ammissibbli biex jigi supplit l-element nieqes. Tali prova testimonjali hi lecita biss li ssir biex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f'xi patt incidentali jew accessorju." (ara ukoll "Victor Camilleri vs Frank Littleton" deciza mill-Qorti tal-Kummerc (JDC) fil-25 ta' Jannar 1990)".

"Din il-Qorti tikkondividi dak li qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili kif hawn fuq riportat fir-rigward ta' elementi mehtiega ghall-validita` ta' konvenju u daqstant taqbel li l-volonta` tal-gudikant qatt ma ghandha tissostitwixxi dik tal-kontraenti. Kemm-il darba li skrittura privata li permezz taghha l-kontraenti jintrabtu f'relazzjoni ta' compro-vendita` tkun cara, d-dmir tal-Qorti huwa limitat inkwantu hija ghandha l-obbligu li taghti ezekuzzjoni ghal dak li l-partijiet fuq il-konvenju jkunu ftehmu, u xejn aktar. Infatti din il-Qorti, kif diversament komposta, esprimiet ruhha hekk fir-rigward:-

"Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghall-kongetturi." L-istess Qorti izda marret oltre` billi osservat li:-

"Pero` fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu <u>l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod.</u> Jekk ghall-gudikant id-dicitura uzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-

*volonta` espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu. ("**Nazzareno Vella noe et vs Joseph Abela noe et**" – App. Civ.Superjuri – 14/01/2002)".*

"Illi jekk wiehed japplika dawn il-principji ghall-kaz odjern jirrizulta s-segwenti: il-konvenju mertu tal-kawza odjerna huwa datat 1 ta' Awwissu 1990. Minkejja dan il-konvenju ma giex iffirmat mill-partijiet kollha koncernati fl-istess data u dan jirrendi dan il-kaz wiehed *sui generis*. Infatti qed jigi allegat li l-ahhar firem li tpoggew fuq il-konvenju kien fis-16 ta' Awwissu 1990. Pero` lanqas hawn il-provi prodotti mill-attur ma huma verament cari.

"Illi qed jinghad dan peress li anke mix-xhieda tan-Nutar Mario Rosario Bonello moghtija minnu fit-3 ta' Gunju 1994 (a fol.145 tal-process) dan l-aspett ta' meta diversi partijiet fl-iskrittura privata mertu ta' din il-kawza odjerna iffirmaw l-istess ftehim mhijiex daqshekk cara tant li per ezempju l-istess Nutar innifsu jghid li ghalkemm fuq il-kopja tal-konvenju hemm il-kliem "*signed on 16/8/90*", dawn fil-fatt gew miktuba minn Hugh Mercieca, wiehed mill-konvenuti, u l-imsemmi xhud jghid li fil-fatt "*huwa kien iffirma "on the 17th u meta huwa kiteb id-data, jiena ssugerejtlu illi jaghmel id-data ta' dakinhar illi fil-fatt kien qieghed jiffirma l-konvenju u hu qalli illi jixtieq illu huwa jkun jidher li ffirma flimkien ma' l-ohrajn u l-ohrajn kollha ffirmaw fis-16 ta' Awwissu, 1990. Meta nghid "kollha" irrid infisser ghal dawk illi jidhru ffirmati fl-ispazju rettangolari, fil-faccata numru 4 tal-konvenju. Il-firmatarji tal-konvenju l-ohrajn iffirmaw kollha f'daqqa fl-1 ta' Gunju 1990*". Presumibilment hemm zball fit-traskrizzjoni tax-xhieda li x-xahar ta' Gunju kellu jkun ix-xahar ta' Awwissu. (*vide* fol.146 – 147).

"Illi minkejja din ix-xhieda pero` jekk wiehed ihares lejn il-kopja tal-konvenju esebita mill-istess Nutar quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u dan fil-kopja ta' l-istess skrittura esebita bhala Dok. "FGC 4" a fol. 150 tal-process kif kien qed jixhed dakinhar, wiehed isib li fl-ahhar faccata ta' l-istess skrittura privata hemm diversi firem, izda hemm

ukoll diversi dati fosthom fejn il-firma tal-konvenut Mattei fejn hemm id-data tad-9 ta' Awwissu 1990 u fil-kaxxa rettangolari msemmija min-Nutar fix-xhieda tieghu hemm miktub "*as assignees of Mrs Yolanda Smith in virtue of preliminary agreement dated 14/08/90:-* "u il-firem ta' Blanche M. Refalo pro. et noe, ta' Cecilia Camilleri pro et noe, Pat Merceica u firma ohra bil-kliem "*signed on 16/8/1990*" u li kif inghad in-Nutar qed jghid li ma kitibx huwa.

"Illi il-Qorti tinnjora li skond ix-xhieda ta' Michael Mallia stess fl-affidavit tieghu datat 13 ta' Gunju 1997 (fol. 213) kif hemm almenu John Mattei li ffirma fid-9 ta' Awwissu 1990, li ma iffirmax allura la fl-ewwel ta' Awwissu 1990 u lanqas fis-16 ta' Awwissu 1990.

"Illi jinghad ukoll li mid-dokument esebit bhala Dok. "A", li hija l-kopja ta' l-isemmija skrittura privata msemmija u esebita mill-attur mac-citazzjoni attrici a fol. 5 tal-process jirrizulta fuq l-istess dokument dattilografat u mahrug min-Nutar Mario Rosario Bonello li hemm indikati li saru il-firem ta' M.J. Mallia, l-Avukat Ramon Rossignaud, Victor Peralta, M. Degiorgio u Paul Gauci u li dawn biss iffirmaw fl-1 ta' Awwissu 1990; J. Mattei huwa indikat li ffirma fid-9 ta' Awwissu 1990 ghaliex hemm l-istess data fejn ismu u l-persuni ndikati bhala "*assignees of Yolanda Smith, in virtue of a preliminary agreement dated 14/08/90:- Blanche Refalo, pro et noe. Cecilia Camileri, pro et noe, Pat. Mercieca. Hugh Mercieca*" *signed on 16/08/90*", u b'hekk indikat li iffirmaw fis-16 ta' Awwissu 1990 ghalkemm hdejn l-istess persuni hawn l-ahhar indikati, u minkejja d-dikjarazzjoni hemm indikata, jidher li hemm numri ta' dati differenti miktubin, u fil-fatt hdejn Blanche Refalo hemm miktubin n-numri "14–15", hdejn l-isem ta' Cecilia Camilleri hemm in-numri "18-19", hdejn Pat Mercieca hemm in-numru "16" u hdejn l-isem ta' Hugh Mercieca hemm in-numru "17" kollox kif jidher a fol. 8 tal-process.

"Illi dan huwa relevanti fil-kuntest ukoll tal-fatt li l-konvenut John Mattei li kien qed jidher kemm f'ismhu proprju u kemm ghan-nom ta' Marian mart Louis Gatt, Astrid mart

Edward Xeureb, Diana mart Peter Toledo, Alexandra mart David Zarb Mizzi ffirma l-istess skrittura privata (Dok. “A”) biss wara li kien iffirma wkoll fl-istess kwalita` tieghu premessa skrittura privata datata 9 ta’ Awwissu 1990, li tinsab esebita bhala Dok. “A” a fol. 22 tal-process fejn ma hemm l-ebda dubju li dak pattwiet dwar il-fidi ta’ cens fl-iskrittura datata l-1 ta’ Awwissu 1990 gie mibdul tant li jinghad:-

“Jaghmlu referenza ghall-konvenju li ggib id-data tal-1 ta’ Awwissu 1990 u jridu jimmodifikaw b’dan li gej:-

“Illi c-cens fir-rigwrard is-sehem tal-ahwa Mattei ghandu jinfeda dakinhar tal-kuntratt finali u dan bil-prezz hawn miftiehem”.

“Illum qed jithallas depositu akkont tal-prezz is-somma ta’ Lm357, Lm8,929 sejrin jithallsu fi zmien tlett xhur mil-lum u Lm8,571 jithallsu fuq l-att finali”.

“Mill bqija l-patijiet irratifikaw u jikkonfermaw il-konvenju precitat sa fejn huma applikabbli”.

“Illi dan ovvjament ifisser li l-konvenju ta’ l-1 ta’ Awwissu 1990 gie mibdul almenu sa fejn jinghad bl-iskrittura tad-9 ta’ Awwissu 1990, ghalkemm meta l-istess konvenut John Mattei iffirma l-iskrittura mertu ta’ din ic-citazzjoni huwa ma ghamel l-ebda referenza ghal dan. Fil-fatt fl-eccezzjoni taghhom il-konvenuti John Mattei et jghidu li huma lesti jersqu ghall-kuntratt a tenur “*ta’ l-iskritturi tal-1 ta’ Awwissu u tad-9 ta’ Awwissu 1990 rispettivament*”, li jfisser li hemm tibdil f’dak li jirrigwarda l-iskrittura ta’ l-1 ta’ Awwissu 1990.

“Illi jirrizulta wkoll li kif jidher minn Dok. “FGC” a fol. 261 tal-process kien sar ftehim iehor datat 14 ta’ Awwissu 1990 bejn dakinhar l-Onorevoli Segretarju Parlamentari Dottor Michael Refalo, u martu s-Sinjura Blanche Refalo, is-Sur Peter Camilleri u martu Cecila Camilleri, is-Sur Peter Camilleri u martu s-Sinjura Patricia Mercieca min-naha l-wahda u l-attur Paul Gauci min-naha l-ohra kif hemm rapprezentat jinghad li l-partijiet ghamlu referenza

ghall-"*konvenju minnhom iffirmat illum stess rigwardanti l-art 'Tal-Propostu",…………….u qeghdin in forza tal-prezenti jolteraw u jemendaw l-istess konvenju bil-mod segwenti:-*

"(1) Ic-cens spettanti lil koncedenti mic-cens totali ammontanti dan is-sehem ghal Lm732.14,3 jrid jinfeda mill-koncessjonarju sa zmien gimgha mill-att relattiv tat-trasferiment notaraili verso l-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf hames mija u sebghin Liri Maltin (Lm21,570) pagabbli kwantu ghal nofshom cioe` Lm10,785 sa zmien tlett xhur mil-lum, u kwantu ghar-rimanenti Lm10,785 fuq l-att relattiv ta' fidi ta' cens relattiv ghall-koncedenti;

"(2) Dal ftehim jibqa' veljanti ghal zmien sitt xhur u gimgha mil-lum;

"(3) Mil-bqija l-partijiet jirradifika u jikkonfermaw il-fuq imsemmi ftehim"

"Illi f'dan il-kaz ukoll il-konvenuti li ffirmaw l-iskrittura privata datat 14 ta' Awwissu 1990 biddlu sa fejn hemm jinghad l-iskrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990 mertu ta' din il-kawza, izda ghal darba ohra ffirmaw l-ahhar imsemmija skrittura bla ma qalu xejn dwar l-iskrittura l-ohra hawn citata, ghalkemm l-istess kienet tikkontjeni kundizzjonijiet ovvjament differenti tant li kien hemm bzonn skrittura ohra.

"Illi huwa f'dan il-kuntest li jridu jigu decizi l-mertu tat-talbiet attrici u l-eccezzjoni sollevati mill-konvenuti u ghalhekk kwantu jirreferixxi ghall-eccezzjoni li l-attur ma hallasx l-ammont ta' hamest elef lira Maltija (Lm5,000) skond il-klawsola numru 1 tal-istess konvenju mhemm l-ebda dubju li hemm jinghad specifikatament li l-pagament akkont ta' hamest elef Lira Maltin (Lm,5000) kellu jithallas "*within two days from today*". M'hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt li dawn il-hamest elef Lira Maltin ma thallsux sat-3 ta' Awwissu 1990.

"Illi din il-Qorti thoss li skond kif spjegat mill-konvenut John Mallia l-ftehim kien rifless specifikatament fl-istess

kliem cari u inekwivoci ta' l-istess skrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990, skrittura li anke jekk il-validita` taghha qed tigi kontestata llum minhabba l-emendi li saru ghaliha minn uhud mill-konvenut u l-attur (minn wara dahar uhud mill-konvenuti odjerni), u anke jekk tenut kont tal-fatt li emendi saru ghal diversi klawsoli fl-istess skrittura, emenda ghal dak li huwa hlas ta' depozitu ma saret imkien.

“Illi l-argument ta' l-attur li din il-klawsola kellha tinqara fil-kuntest ta' dak li hemm indikat fil-klawsola numru 11 fis-sens li la darba l-istess tipprovdi li l-indikat ftehim kellu jigi kkunsidrat bhala validu hekk kif jigi ffirmat mil-partijiet, u l-istess konvenju gie ffirmat mil-partijiet kollha biss fis-16 ta' Awwissu 1990 jew anke data ohra wara, mela allura kif il-perjodu ta' validita` tal-konvenju ta' sitt xhur kif imsemmi fi klawsola 9 kellu jigi kkunsidrat minn dik id-data, hekk ukoll it-terminu ta' jumejn imsemmi fi klawsola wiehed kellu hekk jigi kkunsidrat, anke ghaliex iz-zewg paragrafi (1) u (9) jikkalkulaw id-data “*from today*”.

“Illi din il-Qorti pero` ma taqbel xejn ma' dan u dan peress li fi klawsola 11 hemm referenza specifika ghall-paragrafu 9 u t-terminu ta' sitt xhur hemm indikat, mentri ma hemm l-ebda referenza ghat-terminu indikat f'paragrafu wiehed (1) ta' l-imsemmija skittura. Fil-fatt l-istess Artikolu 11 jghid li “*the six month term mentioned in clause 9 shall start as soon as all the parties have signed”.*

“Illi ghalhekk huwa car li t-terminu indikat ghall-pagament f'paragrafu wiehed bl-ebda mod ma gie effettwat b'dak indikat f'paragrafu 11, anke jekk jigi ghall-mument koncess li l-istess ftehim huwa validu, u dan qed jinghad peress li hareg mill-provi fuq prodotti li tali ftehim gie emendat minn uhud mill-konvenuti u mill-attur almenu b'zewg skritturi ohra datati 9 u 14 ta' Awwissu 1990, u dan ghandu jwassal ghall-konkluzzjoni li effettivament il-ftehim ta' l-1 ta' Awwissu 1990 bhala tali lanqas biss gie miftiehem kif inhu bejn il-partijiet kollha.

“Illi dan huwa msahhah mill-argument ukoll li fil-fatt minkejja li diversi koncedenti rispettivi biddlu diversi

kundizzjonijiet mill-istess ftehim, anke dwar it-terminu ta' validita` ta' l-istess konvenju, dwar meta kellu jithallas id-depositu ma sar xejn u hadd ma' biddel xejn.

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li s-sinifikat ta' l-istess klawsola wiehed fejn din tirreferi ghat-terminu meta kellu jsir il-hlas tas-somma ta' hamest elef (Lm5,000) huwa wiehed car u dan kellu jsir fi zmien jumejn mid-data tal-lum – b'referenza ghad-data jew jum meta kienet redatta u ffirmata l-istess skrittura. Tant hija cara din li ghalkemm in-Nutar Mario Rosario Bonello fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma kien car xejn dwar id-dati meta saru l-firem ta' whud mil-konvenuti konxju tal-fatt li kienu saru diversi emendi ghall-istess konvenju bejn l-attur u whud mil-konvenuti minn wara dahar uhud mil-konvenuti l-ohra, huwa kien pero` car fuq meta kellha tithallas din is-somma ta' hamest elef (Lm5,000) tant li fix-xhieda tieghu tal-5 ta' Novembru 1993 (fol. 129) huwa qal hekk:

"Skond il-klawsola li tinsab fit-tieni pagna ta' dan il-konvenju u enumerata bin-numru 1 kellha tithallas is-somma ta' hamest elef lira (Lm5,000) akkont tal-prezz fi zmien jumejn mid-data tal-konvenju li kienet l-1 ta' Awwissu 1990". Din hija xhieda tan-Nutar li rrediga l-istess skrittura u li f'din l-okkazzjoni kien prodott bhal xhud mill-attur stess.

"Illi fil-fatt din hija wkoll konsonanti mal-fatt li l-partijiet sa dakinhar firmatarji kienu konxji mill-fatt li whud mill-prospettivi koncessjonarji kienu ser jiffirmaw f'dati ohra u dan kif xehed fl-affidavit tieghu l-konvenut Michael J. Mallia li spjega fid-dettal kif kienu mexjin it-trattazzjonijiet sabiex tinbiegh l-istess proprjeta` u dan huwa korroborat ukoll mid-diversi dokumenti esebiti minnu. Ghalhekk din il-Qorti thoss li fi kwalunkwe kaz jidher car li l-attur kien inadempjenti fl-istess ftehim peress li l-hlas akkont ma sarx fit-terminu indikat u l-eccezzjoni f'dan is-sens tal-konvenuti Michael John Mallia et nomine u ta' Victor Peralta nomine u ta' Edward Cassar Torreggiani u Dr. Louis Bianchi nomine qed tigi milqugha.

"Illi fil-fatt jirrizulta wkoll bhala fatt li Michael John Mallia wara tali terminu gie offert b'xi mod cekk datat 9 ta' Awwissu 1990 li kien iffirmat minn certu George Grima. In-Nutar Bonello xehed li dan ic-cekk baghtu lil konvenut Mallia fil-11 ta' Awwissu 1990 ma' certu Carmel Micallef (a fol.144 tal-process). Il-konvenut Mallia xehed li huwa sab dan ic-cekk fis-16 ta' Awwissu 1990. Apparti l-fatt li jidher hawn li l-attur innifsu jidher allura li qed jaghmel pagament qabel ma gie skond huwa *in vigore* l-istess ftehim (u dan imur kontra s-sottomissjoni ta' l-attur li tali klawsola 1 kellu jkollha biss effett wara li kull parti tiffirma u ghalhekk dejjem wara is-16 ta' Awwissu 1990), ma hemmx dubju lanqas li tali cekk ta' din it-terza persuna gie rrifjutat mill-konvenut Michael Mallia peress li dan Grima kien sensar li kien ipprova jindahal fin-negozju u li l-istess Mallia kien qallu li ma riedx ikollu x'jaqsam mieghu. Infatti Mallia mill-ewwel kien cempel lin-Nutar Bonello u kien semma din bhala wahda mir-ragunijiet ghar-rifjut tac-cekk u din kienet proprju li dan George Grima ma kienx konoxxut minnu u ma kien b'ebda mod parti fil-konvenju. Ma hemm l-ebda dubju li c-cekk datat 9 ta' Awwissu 1990 esebit bhala Dok. "FGC 6" a fol. 140 tal-process inhareg minn dan George Grima li ma kellu x'jaqsam xejn fil-ftehim imsemmi u certament li kien gustifikat li l-konvenut Michael Mallia jipprotegi l-posizzjoni tieghu anke fir-rigward ta' l-istess persuna.

"Illi ineffetti jirrizulta wkoll li apparti l-fatt li l-istess konvenut kien intitolat jirrifjuta dan ic-cekk ghal diversi ragunijiet inkluzi dawk gja` fuq indikati f'din is-sentenza, jirrizulta ulterjorment li l-imsemmi konvenut Michael Mallia qal lin-Nutar ukoll li sar jaf li kienu qed isiru manuvri minn wara dahru minn uhud mil-konvenuti l-ohra u l-attur, li kienu jmorru kontra dak miftiehem bejn mhux biss bejn il-partijiet fl-istess skrittura izda bejn l-entwali koncessjonarji jew vendituri.

"Illi fil-fatt fix-xhieda tieghu l-konvenut Mallia spjega li l-konvenut John Mattei stess kien infurmah li dawk li ffirmaw il-konvenju fl-1 ta' Awwissu 1990 (barra minn Victor Peralta noe) kienu ffirmaw minn wara dahru konvenji ohra ma' l-attur biex jiehdu beneficcji akbar (a

fol.214 tal-process). Fil-fatt illum dan kollu huwa kkonfermat mhux lanqas bix-xhieda ta' l-istess Nutar Bonello, in-Nutar Pierre Cassar, u wkoll l-iskritturi datati 9 ta' Awwissu 1990 u 14 ta' Awwissu 1990 li ghalihom saret referenza f'din is-sentenza, skitturi li certament jattakaw il-validita` ta' l-iskrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990 anke ghaliex l-istess skrittura ma tapplikax fil-konfront tal-partijiet kollha, tant li whud minnhom emendaw minghajr il-kunsens tal-partijiet l-ohra, fosthom l-konvenut Michael Mallia et *nomine* u Victor Peralta *nomine* u l-avendi kawza tieghu. Kien ghalhekk li meta Mallia avza lid-diretturi/azzjonisti tas-socjeta` minnu rapprezentanta huwa hass ruhu defrawdat u gie deciz li da parti taghhom il-konvenju ma jigix ezegwit.

“Illi fil-5 ta' Settembru 1990 kitiblu n-Nutar Bonello biex jinfurmah li kien ircieva bil-posta Bank Draft f'ismu ghal hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) li hu kien se jiddeposita fil-*clients' account* tieghu. Il-konvenut irrispondih fis-6 ta' Settembru 1990 u avzah li l-kumpanija ma kellha ebda intenzjoni tikkonkludi l-bejgh. Sussegwentement fil-25 ta' Settembru 1990 ircieva *bank draft* bhala sehem tal-kumpanija mill-hlas ta' hamest elef Lira Maltin (Lm5,000) ghan-nom ta' Paul Gauci li pero` x-xhud baghtu lura (a fol. 216 tal-process). Fit-8 ta' Ottubru 1990 giet depozitata cedola ta' depozitu.

“Illi ghalhekk jirrizulta llum bhala fatt li l-familja Mattei u l-attur marru ghand Nutar iehor, in-Nutar Pierre Cassar sabiex jiffirmaw skrittura ohra li mmodifikat il-konvenju originali datat l-1 ta' Awwissu 1990 u dan billi gie miftiehem li c-cens fir-rigward is-sehem tal-ahwa Mattei kellu jinfeda dakinhar tal-kuntratt finali u bil-prezz miftiehem, u dan kollox kif fuq gja` gie indikat; min-naha l-ohra l-aventi kawza ta' Yolanda Smith marru wkoll quddiem in-Nutar Pierre Cassar u ffirmaw skrittura mal-attur fejn alteraw u emendaw il-konvenju datat 1 ta' Awwissu 1990. F'dan il-kaz ic-cens spettanti lilhom kellu jinfeda mill-attur sa zmien gimgha mill-att relattiv tat-trasferiment notarili.

"Illi hawnhekk huwa opportun li ssir referenza ghal dak li gie miftiehem originarjament fil-konvenju datat 1 ta' Awwissu 1990. Il-klawsola numru 2 kienet tipprovdi s-segwenti: -

"The above mentioned annual and perpetual groundrent of ten thousand two hundred and fifty Maltese Liri (Lm10,250) must be redeemed by the grantees not later than ten (10) years latest from the relative date of deed, with the capitalization thereof at the rate of five per centum (5%) if the said ground-rent is redeemed, in whole or in part, as hereunder specified, if such redemption is made within five (5) years from the said date of deed, and with the capitalization thereof at the rate of four per centum (4%), if the said groundrent is redeemed, in whole or in part, as hereunder specified, if such redemption is made within the last five (5) years of the said ten (10) year period. In case the said annual perpetual groundrent of Lm10,250 is not redeemed within the said time limit of ten (10) years from date of deed, the land above described will revert automatically to the grantors, without any compensation whatsoever being due by the grantors to the grantees;"

"Illi mhemm l-ebda dubju li b'tali skritturi tad-9 ta' Awwissu 1990 u tal-14 ta' Awwissu 1990 il-ftehim ta' l-1 ta' Awwissu 1990 kien gie emendat u certament li dan sar kollu min wara dahar il-konvenuti Michael Mallia et *nomine* u Victor Peralta et *nomine*. Illi l-fatt innifsu li l-partijiet koncernati marru ghand Nutar differenti wkoll juri n-nuqqas ta' buona fede min-naha taghhom. Mhux kulhadd kien infurmat u involut tant li s-socjeta` konvenuta u Victor Peralta gew eskluzi minn dan kollu u dan sar anke fil-kuntest li l-prezz miftiehem fl-iskritturi addizzjonali kien aktar vantaggjuz minn dak li kieku c-cens kellu jinfeda skond il-konvenju originali (vide nota ta' sottomissjonijiet noe a fol.327-328 tal-process) u ghalhekk din il-Qorti thoss li dan fih innifsu jrendi null u bla effett l-imsemmija skrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990 kemm ghaliex din l-istess skrittura ma tiffurmax ftehim bejn il-partijiet kollha fiha hemm imsemmija u dan anke ghaliex partijiet ffirmatarji tal-istess skrittura qablu bi skritturi ohra

kundizzjonijiet differenti minn dawk stipulati fl-istess skrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990, u dan kif jidher almenu mill-iskritturi datati 9 ta' Awwissu 1990 u 14 ta' Awwissu 1990, u wkoll ghaliex jidher car li dan sar kollu *in mala fede* u bi frodi u dannu ghas-socjeta` konvenuta, u l-konvenut Victor Peralta u l-avendi causa tieghu.

“Illi l-**Artikolu 981 tal-Kap 16** jippreskrivi li l-ghemil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta. Izda l-istess artikolu jkompli jghid li dan l-ghemil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat.

“Illi fl-ewwel lok jinghad li fis-sentenza “**G. Germani Mifsud et noe vs Chierico F. Bonnici**” (A. K. 4 ta' Gunju 1910 – Vol.XXIC.ii.63) il-Qorti tenniet li: -

“… e' mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne' protezione ne' difesa “Leges vigilantibus prosunt” imperocche' se cosi non fosse, la stessa mala fede trarrebbe profitto dalla facilita' di far rescindere le convenzioni, per esimersi dall'obbligo di rispettare i patti che sarebbero i piu' legittimi.”

Kif ukoll:-

“Se non e' stata impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato dall'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo' asoltare la voce di colui che non puo' la slealta' altrui senza gettare sopra se' stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatible fiducia poteva molto facilmente essere istruita.”

“Illi skond is-sentenza “**N. Dimech vs Nobbli Markiz N. Zimmermann Barbaro et**” (A. K. 7 ta' Dicembru 1935 – Vol.XXIX.ii.832) mhux kwalunkwe ngann ta' kontrajent wiehed ghad-dannu ta' l-iehor jammonta ghad-dolo rikjest

mill-ligi bhala motiv ghall-annullabilita` ta' kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jhallix lill-kontrajent ingannat il-kuxjenza ta' dak li kien qieghed jaghmel u l-indipendenza tal-kunsens tieghu; u tali wkoll li minghajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jipproduci l-izball u dana jrid ikun invincibbli. Ukoll inghad li bhalma mhux kwalunkwe skaltrezza prattikata ghad-dannu ta' haddiehor taqa' taht is-sanzjoni tal-ligi, hekk ukoll mhux kull kredulita` zejda taqa' taht il-protezzjoni taghha.

"Illi inoltre fis-sentenza "**E. Sciberras vs Nobbli N. Zimmermann Barbaro**" (A.K. 13 ta' Frar 1946 – Vol,XXXIIC.ii.223) il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

"Illi, kif josserva l-Baudrey, l-annullabilita` ta' kuntratt bazata fuq ghemil doluz tissuponi wkoll l-izball li waqa' fih il-kontraent li jaghmel l-istanza ta' l-annullament minhabba l-ghemil doluz ta' l-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se' indipendentement mill-ghemil doluz, hemm bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga, invece l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem '…… il dolo e' sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non e' sostanziale".

"Illi kif josserva Laurent (loc.cit.para 524) 'ogni vizio del consensio e' individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui…'.L-istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no.37,pag.571, u l-Baudrey, loc.cit.para.103, bil-kliem:- 'Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu' o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu' o meno facile ingannarla'."

"Illi r-ricerka jekk l-ghemil doluz kienx kif ghall-finijiet ta' din l-azzjoni hemm bzonn li jkun, jigifieri determinanti, hija

wahda ta' fatt, li ghandha tigi meqjusa fic-cirkustanzi partikolari ta' kull kaz. Id-distinzjoni antika bejn ghemil doluz 'causam dans contractui' u ghemil doluz 'incidens in contractum' hija ormai skartata in vista tal-lokazzjoni tal-ligi. Il-Laurent jikkritikaha (loc.cit.para. 523, pg 464). Ir-Ricci hu ferm car fuq dan il-punt, u fil-kumment tieghu ghall-artikolu korrispondenti tal-Kodici Taljan, li hu identiku ghal dak Malti, jghid hekk:- 'Perche' il dolo produca la nullita' del contratto deve esere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivio negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su cio' che e' principale, ovvero su quello che e' accessorio; una sola indagine esso e' chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto……".

"Illi abbazi ta' dawn il-principji kif elenkati fid-diversi sentenzi, din il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni li l-komportament ta' whud mill-konvenuti verament kien agir frawdolenti li gie ppruvat mil-konvenuti Mallia u Peralta. L-istess konvenut iddikjara li huwa qatt ma kienu se jaccettaw li xi hadd jiehu aktar mill-ohrajn (a fol. 217 tal-process) kif kien se jigri li kieku l-konvenju u l-iskritturi gew iffirmati. Huwa ovvju wkoll li l-istess skritturi kollha msemmija ma jistawx joqoghdu flimkien u fil-fatt l-ahhar skritturi jghidu li qed jemendaw il-ftehim ta' l-1 ta' Awwissu 1990 u dan fih innifsu jrendi l-istess skrittura mertu ta' l-azzjoni adjerna bhala nulla u bla effett.

"Illi apparti dan jidher li l-manuvri kollha saru mhux biss kontra kull ftehim li kellhom quddiemu u bejniethom l-prospettati koncedenti, izda l-iskritturi tad-9 ta' Awwissu 1990 u ta' l-14 ta' Awwissu 1990, saru minn wara dahar l-istess konvenut Peralta *nomine* u tal-konvenuti Michael J. Mallia et *nomine*, bil-partecipazzjoni ta' l-attur stess, u

mhemm l-ebda dubju li dan kollu sar bi frodi ta' l-istess konvenuti eccipjenti, tant li jirrizulta li l-istess skritturi hawn imsemmija kienu varjaw sostanzjalment id-dhul ta' whud mil-firmatarji kif in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut Mallia tikkonferma a fol. 327 *et sequitur* tal-process. Dan huwa rifless fl-iskritturi nnifishom u wkoll mid-dokument Dok. "PG 1" a fol. 311 tal-process.

"Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda u filwaqt li tiddikjara li l-iskrittura ta' l-1 ta' Awwissu 1990 hija nulla u bla effett minhabba r-ragunijiet fuq premessi nkluz li hija affetta minn frodi ghad-dannu tal-konvenuti Victor Peralta *nomine* u l-konvenut Michael J. Mallia et *nomine*, tilqa' t-tieni u r-raba' eccezzjoni ta' l-istess konvenuti hawn imsemmija u t-tielet u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti s-socjeta` Whitewood Limited kif hawn rapprezentata u ta' Edward Cassar Torreggiani.

"Illi fl-ahharnett din il-Qorti tirreferi ghax-xhieda tan-Nutar Mario Rosario Bonello datata 9 ta' Frar 2000 minn fejn jirrizulta li kienet saret skrittura ohra bejn Yolanda Smith u wliedha biss fl-14 ta' Awwissu 1990, u fejn l-istess Nutar jghid li d-Dokument "FGC 6" li hija l-iskrittura datata 14 ta' Awwissu 1990, (fol. 261) "*t-tfal ta' Yolanda Smith u l-attur alteraw il-konvenju originali tal-1 ta' Awwissu 1990. It-trasferiment u cjoe` l-kuntratt ta' trasferiment tas-sehem Yolanda Smith lill-uliedha kien sar fit-30 ta' Ottubru 1990*". Dan ikompli jikkonferma l-konkluzzjonijiet hawn raggunti permezz ta' din is-sentenza."

L-appell ta' l-attur.

L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fid-19 ta' April, 2006 talab li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza fuq imsemmija u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Is-socjeta` L. Farrugia & Sons Limited ipprezentat risposta fejn, filwaqt li ssottomettiet illi l-appell huwa frivolu, kapriccjuz u vessatorju, talbet li, ghar-ragunijiet hemm

moghtija, is-sentenza appellata tigi konfermata bl-ispejjez doppji kontra l-appellant.

Fir-risposta taghhom is-socjeta` Whitewood Limited u Edward Cassar Torregiani talbu l-istess affarijiet bhas-socjeta` L. Farrugia & Sons Limited.

Il-konvenuti John Mattei, Marian Gatt, Astrid Xuereb, Diana Toledo u Sandra Zarb Mizzi ssottomettew illi l-aggravji migjuba ‘l quddiem mill-appellant huma ghal kollox infondati u bla ebda bazi legali, senjatament l-aggravju illi t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha fil-konfront ta’ min kien aderixxa ghat-talbiet attrici.

L-istess issottomettew l-appellati Dottor Michael Refalo, Blanche Refalo, Hugh Mercieca, Patricia Mercieca, Peter Camilleri u Cecilia Camilleri.

Il-konvenuti Avukat Dottor Ramon Rossignaud u martu l-P.L. Veronica Rossignaud talbu li s-sentenza tigi konfermata nkwantu gusta. L-istess ghamlet l-appellata Mary de Giorgio.

L-aggravji ta’ l-attur appellant.

L-attur ressaq erba’ aggravji kontra s-sentenza appellata u dawn jistghu jigu sintetizzati hekk, u fis-sens illi jikkoncernaw is-segwenti punti:

a) Il-konkluzzjoni ta’ l-ewwel Qorti li huwa kien moruz fil-hlas tal-pagament akkont.
b) Il-fatt li gie ritenut li kien hemm frodi ezercitata mill-attur a skapitu tal-koncedenti.
c) Ic-cahda tat-talbiet attrici anke fil-konfront ta’ dawk mill-konvenuti li kienu ammettew it-talbiet.
d) Il-fatt li kien hemm dewmien esagerat biex il-kawza giet deciza.

Ikkunsidrat:-

F’dawn il-proceduri l-attur qed jitlob lil Qorti sabiex tinghata ezekuzzjoni ghall-konvenju redatt, pero` mhux iffirmat minn kullhadd, fl-1 ta’ Awwissu, 1990 bejnu u l-

konvenuti. In-negozju kien jikkoncerna koncessjoni enfitewtika perpetwa ta' cirka erbghin tomna raba fl-Ibragg fil-limiti ta' Birkirkara versu cens annwu u perpetwu ta' Lm10,250 li kellu jigi mifdi skond ma hemm indikat fl-imsemmi konvenju, kif ukoll hlas tas-somma ta' Lm20,000 ghal darba wahda biss li hamest elf Lira minnhom kellhom jithallsu akkont fi zmien jumejn u l-bilanc fuq l-att finali. Jigi rilevat li l-obbligazzjoni da parti tal-koncedenti kienet wahda solidali.
Il-konvenuti kollha, hlief ghal konvenuti Victor Peralta in rapprezentanza tal-assenti George Peralta u s-socjeta` L. Farrugia & Sons kif debitament rapprezentata, ma oggezzjonawx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u sahansitra rrilevaw li ma ghandhomx ibatu spejjez ta' dawn il-proceduri. Il-konvenuti oggezzjonanti eccepew l-assenza tal-obbligazzjoni minhabba l-fatt li l-attur kien inadempjenti fl-obbligazzjonijiet minnu assunti kif ukoll minhabba l-fatt li l-konvenju ma kienx ghadu vigenti stante frodi perpetrata mill-istess attur.

Fost il-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju nsibu li l-paragrafu (1) tal-istess kien jimponi fuq l-akkwirent attur l-obbligu li s-somma akkont ta' Lm5000 tithallas "*within two days from today*". L-ewwel Qorti ghalhekk kellha tiddeciedi jekk dawn il-kliem kienux ifissru li l-pagament ta' Lm5000 kellux isir fi zmien jumejn mid-data li kien igib il-konvenju u cioe` jumejn mill-1 ta' Awwissu, 1990, kif jirritjenu l-konvenuti, jew fi zmien jumejn minn meta l-istess konvenju gie ffirmat mil-kontraenti kollha u b'hekk sar effettiv, kif jirritjeni l-attur. Il-kwistjoni tal-allegata frodi tikkoncerna konvenji addizzjonali li saru, sussegwenti ghal dak ta' l-1 ta' Awwissu 1990, fejn uhud mil-koncedenti kienu ftehmu, mal-attur akkwirent, kundizzjonijiet godda dwar il-modalita` tal-fidi ta' sehemhom mic-cens kontemplat fil-konvenju originali.

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li t-talbiet attrici ma setghux jigu akkolti billi rriteniet li l-attur kien inadempjenti fl-obbligu tal-hlas tal-pagament akkont u li fi kwalunkwe kaz kien hemm il-frodi tal-attur minhabba l-imsemmija konvenji addizzjonali. Din il-Qorti, ezaminati l-atti u l-kunsiderazzjonijiet ta' l-ewwel Qorti, ma taqbilx ma'

din il-konkluzzjoni billi jidhrilha li la kien hemm inadempjenza u lanqas agir frawdolenti.

Ikkunsidrat:

Dwar l-inadempjenza.

Kif gja` nghad hawn fuq, l-obbligazzjoni assunta mil-koncedenti kienet wahda solidali b'mod li t-trasferiment ma setax isehh jekk xi wahda mil-partijiet hemm indikata ma tiffirmax il-konvenju u konsegwentement is-sehem taghha jibqa' barra minn kull trasferiment futur.

L-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew…….., ma titqies bejgh, izda, <u>jekk tigi accettata</u>, iggib f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh ….." Dan ifisser li l-obbligu naxxenti minn din il-weghda ma ghandu ebda forza qabel ma jigi accettat, u, fil-kaz in ezami, stante li qed nitkellmu fuq trasferiment ta' art b'titolu ta' enfitewsi perpetwa, tali accettazzjoni trid issir bil-miktub u bil-firma tal-obbligat. Irrizulta fil-kaz in ezami li ghalkemm il-konvenju huwa datat l-1 ta' Awwissu, 1990, uhud biss mil-koncedenti ffirmaw dakinhar billi ohrajn iffirmaw fi granet sussegwenti. Stante li l-obbligazzjoni tal-koncedenti kienet wahda solidali ma jistax jinghad li l-konvenju sar effettiv u vinkolanti fl-1 ta' Awwissu 1990 billi dakinhar kienet tonqos l-*accettazzjoni* msemmija bhala rekwizit essenzjali fl-Artikolu 1357 imsemmi, u dan il-konvenju sar biss vinkolanti u seta' jaghti lok ghall-konsegwenzi kollha kontemplati fl-imsemmi artikolu meta u kemm-il darba gie ffirmat mil-koncedenti kollha. Ghalhekk fl-1 ta' Awwissu, 1990 ma kien xejn bejn il-partijiet u konsegwentement l-obbligu tal-hlas tal-Lm5000 qatt ma seta' jigi enforzat. Din il-konkluzzjoni hija aktar verosimili meta jigi kunsidrat li l-partijiet minghajr il-htiega legali u biss *ex abundanti cautela* stipulaw fil-klawsola 11 tal-istess konvenju li "*This agreement shall be valid as soon as signed by all parties…..*"

F'dan il-kuntest din il-Qorti tikkontempla wkoll is-sitwazzjoni anomala f'dak li jsostnu l-konvenuti Mallia u

Peralta noe, billi jekk il-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 1990, ma kienx ghadu sar effettiv, il-pagament tal-Lm5000 ghaliex kellu jsir u, fil-kaz affermattiv, lil min kellu jsir? Dan qed jinghad billi l-istess pagament kellu jsir lil-koncedenti (*grantors*) u mhux lin-Nutar. Ghalhekk jekk mhux il-koncedenti kollha ffirmaw il-konvenju, dawk li ffirmaw kien ikollhom dritt ghall-ammont kollu ta' Lm5000 jew ghal sehem proporzjonali mill-istess ammont rapprezentanti l-interess taghhom fil-koncessjoni enfitewtika? U jekk l-attur, billi ma kellu ebda obbligu li jhallas is-sehem mill-Lm5000 ta' dawk li ma ffirmawx, huwa xorta wahda kien jigi kunsidrat inadempjenti kieku hallas biss sehem dawk li ffirmaw?

Din il-Qorti, ghalhekk, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, ma tarax li din hija kwistjoni ta' *interpretazzjoni ta' kuntratt* kif kontemplat fl-Artikolu 1002 *et sequitur* tal-Kap 16, u dana ghas-semplici raguni, kif gja` spjegat hawn fuq, fl-1 ta' Awwissu, 1990 u sahansitra sad-data li l-istess konvenju gie ffirmat mil-koncedenti kollha ma kien hemm ebda kuntratt jew rabta bejn il-kontendenti, u ghalhekk il-Qorti ma tistax tinterpreta dak li ma jezistix. Kien biss <u>wara</u> li iffirmaw l-koncedenti rimanenti u cioe` wara is-16 ta' Awwissu, 1990 li l-konvenju sehh u ghalhekk holoq obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti.

Huwa minnu li fl-Artikolu 1070 tal-Kap 16 insibu li z-zmien ghal ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni jfisser *iz-zmien stabbilit*. Biss dan iz-*zmien stabbilit* li jissemma fis-sub-artikolu (1) tal-artikolu imsemmi jista' biss jaghmel sens fil-kuntest ta' dak li jinghad fis-sub-artikolu (2) tal-istess Artikolu 1070 fejn jinghad li *"Iz-zmien jista' jigi stabbilit sew billi jigi ffissat jum zgur, <u>sew b'referenza ghal grajja li ghandha tigri zgur</u>, ghalkemm mhux f'jum determinat"* (sottolinear ta' din il-Qorti). Infatti l-obbligazzjoni li riedu jidhlu fiha l-kontraenti, u cioe` l-weghda ta' koncessjoni enfitewtika, inholqot biss mal-iffirmar tal-konvenju mill-koncedenti kollha u mhux qabel. Konsewgentement l-obbligazzjoni ta' hlas ta' Lm5000 akkont setghet biss saret effettiva u vinkolanti hekk kif iffirma kullhadd u cioe`, kif tghid l-istess klawsola numru 11 tal-konvenju, iz-zmien ta' l-obbligazzjonijiet kollha fil-konvenju, inkluz dik tal-hlas

imsemmi, setghu biss gew invigore wara li sehhet il-grajja futura kif jinghad hawn fuq u cioe` li l-konvenju gie ffirmat minn kulhadd.

F’dan il-kuntest din il-Qorti ma tikkondividix is-sottomissjoni tal-appellati Mallia et nomine li l-obbligazzjoni ta’ hlas tal-Lm5000 kienet kategorika u perentorja u mhux soggett ghall-firem tal-koncedenti l-ohra. Dan dejjem fuq ir-ragunament li fl-assenza tal-firem kollha tal-koncedenti fl-1 ta’ Awwissu, 1990 ma kien hemm xejn bejn il-partijiet, u konsegwentement ebda obbligu bejn l-kontraenti prospettivi.

Lanqas ma tista’ din il-Qorti tikkondividi s-sottomissjoni tal-istess appellati fis-sens li, anke jekk ghall-grazzja tal-argument is-sottomissjoni tal-attur appellant fir-rigward ta’ meta skatta t-terminu ghall-hlas ta’ Lm5000 kellu jigi accettat, li l-istess attur kien xorta wahda inadempjenti. Infatti jirrizulta li l-pagament offert mill-attur tramite s-sensar Grima wasal ghand Michael John Mallia fis-16 ta’ Settembru, 1990 u cioe` l-istess data li, kif irrizulta, il-konvenju kien gie finalment iffirmat mill-koncedenti kollha. Huwa rrilevanti jekk dan il-pagament kienx sar minn terza persuna ghan-nom ta’ l-attur billi, kif jipprovdi l-Artikolu 1148 (2) *“obbligazzjoni tista’ tigi wkoll mitmuma bil-hlas maghmul minn terza persuna li ma jkollhiex interess fiha, basta li din il-persuna tagixxi fl-isem u ghall-helsien tad-debitur ….”* kif effettivament irrizulta in atti. Kien ghalhekk skorrettt Michael John Mallia meta rrifjuta dan il-pagament ghax ic-*cheque* nhareg minn Grima u mhux mill-attur. Infatti din kienet ir-raguni tar-rifjut tal-hlas u mhux ghax kien hemm, min-naha ta’ Mallia, allegazzjoni ta’ inadempjenza da parti ta’ l-attur. L-istess Mallia wkoll irrifjuta dan il-hlas billi hassu urtat li uhud mill-koncedenti kienu marru minn wara daru u ftehmu kundizzjonijiet godda ghall-fidi tac-cens.

Dan l-aggravju tal-appellant, ghalhekk, jirrizulta gustifikat.

Ikkunsidrat ulterjament:

Dwar il-frodi.

Il-konvenuti Victor Peralta nomine u Michael John Mallia et nomine eccepew, illi minhabba l-agir ta’ uhud mill-koncedenti meta nnegozjaw kundizzjonijiet differenti minn dawk imsemmijin fil-konvenju ta’ l-1 ta’ Awwissu, 1990 u dana ad insaputa u a skapitu taghhom, huma ma kienux aktar marbutin li jaddivienu ghall-kuntratt billi dan kien agir frawdolenti li jhassar kollox.

Kif gja` nghad fuq u kif riportat fis-sentenza appellata, mhux kontestat li uhud mil-koncedenti, qabel ma ffirmaw l-konvenju ta’ l-1 ta’ Awwissu, 1990, waslu f’arrangjament differenti mal-attur minn dak li kien gie patwit fl-imsemmi konvenju u dana senjatament fir-rigward tal-fidi ta’ sehemhom mic-cens li kien gie stipulat fl-istess skrittura tal-1 ta’ Awwissu, 1990.
L-ewwel Qorti waslet ghal konkluzzjoni li dan l-agir kien frawdolenti u li konsegwentement l-konvenju ta’ l-1 ta’ Awwissu 1990 ma kienx ghadu jorbot lil partijiet.

Kig gja` nghad hawn fuq din il-Qorti ma taqbilx ma’ din il-konkluzzjoni u dana ghas-segwenti ragunijiet:-

a) L-arrangamenti, permezz ta’ konvenji differenti, li dahlu fihom uhud mil-koncedenti konvenuti bl-ebda mod ma jinficjaw l-arrangamenti li l-konvenuti koncedenti Peralta u Mallia nomine kienu ikkonkludew liberament u volontarjament ma’ l-attur. Lanqas dawn l-arrangamenti ulterjuri ma fixklu jew annullaw l-obbligi ghat-trasferiment minnhom stipulat flimkien. Il-konvenuti Mallia et nomine u Peralta nomine kienu kuntenti b’dak li kien gie konkjuz mal-attur, tant hu hekk li huma t-tnejn iffirmaw l-konvenju fl-1 ta’ Awwissu, 1990. Ghandu jinghad fir-rigward li kien l-konvenut Mallia nomine li kien ghamel in-negozjati mal-akkwirent u ghalhekk wiehed jikkonkludi li huwa kien kuntent b’dak li gie konkjuz. Il-fatt li uhud mil-koncedenti dahlu f’arrangamenti differenti jista’ jfisser biss li dawn ma kienux kuntenti b’dak li gie konkjuz bejn Mallia u Gauci u ghalhekk dawn, filwaqt li, fil-konvenji separati ghamlu arrangamenti ohra dwar il-fidi tac-cens impost fil-konvenju “principali” (li del resto kien ghadu mhux iffirmat) ikkonfermaw l-istess konvenju ghall-bqija.

b) Il-konvenju tal-1 ta' Awwissu, 1990 ma giex rez ezegwibbli hlief bil-firem tal-koncedenti kollha (Klawsola 11) u dan sehh fis-16 ta' Awwissu, 1990 u cioe` wara li uhud mil-koncedenti, li ma kienux ghadhom iffirmaw l-"konvenju" principali, kienu ghamlu l-arrangamenti differenti. B'dawn l-arrangamenti differenti dawn l-uhud mil-koncedenti bl-ebda mod ma alteraw il-korrispettiv tal-koncessjoni enfitewtika izda semplicement waslu fi ftehim dirett mal-akkwirent prospettiv dwar il-modalita` tal-fidi tac-cens.

c) Il-frodi jew ghemil doluz hija raguni ghall-annullament ta' kuntratt jew obligazzjoni meta l-inganni minn wahda mil-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kinitx tikkuntratta. Dan l-ghemil doluz ixejjen il-kunsens tal-parti li tkun obbligat ruhha u b'hekk il-kuntratt ma jkunx jiswa. Hu presunt fir-rigward li biex il-kuntratt ma jkunx jiswa wiehed mil-kontraenti jkun iddefrawda l-parti l-ohra li tkun obbligat ruhha lejh u mhux bhal fil-kaz in ezami fejn l-attur u uhud mil-koncedenti, minghajr ma involvew lill-konvenuti Mallia u Peralta, waslu, b'mod volontarju fi ftehim separat dwar uhud mil-obbligi li l-akkwirent attur, kien ser jidhol ghalihom in forza ta' konvenju li kien ser jigi ffirmat. Jerga' jinghad Mallia u Peralta ma kienux hadu sehem f'dawn l-arrangamenti u sahansitra ma kienux konxji taghhom, ghalhekk ma jistax jinghad li huma b'xi mod gew defrawdati. Huma accettaw dak li kien hemm fil-konvenju tal-1 ta' Awwissu u dan baqa' dejjem l-istess fir-rigward taghhom. Ma jistghux ghalhekk dawn jikkontendu li gew defrawdati; jistghu, forsi, jghidu li dawk l-uhud mil-koncedenti li ghamlu arrangamenti separati, irnexxielhom jakkwistaw kundizzjonijiet ahjar, pero` dan bl-ebda mod ma jista' jigi ekwiparat ghall-ghemil frawdolenti fil-konfront taghhom.

Dan l-aggravju ghalhekk jirrizulta wkoll gustifikat.

In vista tal-premess u la darba l-appell ta' l-attur ser jigi milquh, din il-Qorti ma tara ebda necessita` li tikkonsidra t-tielet aggravju mressaq mill-appellant u fir-rigward tal-aggravju dwar id-dewmien eccessiv biex tigi deciza l-

kawza u r-riserva li ghamel l-attur ghal kull azzjoni spettanti lilu minhabba vjolazzjoni tad-dritt tieghu ghal smiegh xieraq f’terminu ragionevoli, din il-Qorti ma thoss li ghandha tikkummenta f’dan l-istadju billi jkun jispetta lil Qorti ohra li talvolta tezamina l-kwistjoni u tiddeciedi jekk dan l-ilment huwiex gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-attur qed jigi akkolt u s-sentenza appellata revokata billi qed jigu milqugha t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tieni talba attrici tahtar lin-Nutar Pubbliku Mario Rosario Bonello biex jippubblika l-kuntratt relattiv fl-edificcju tal-Qorti fit-2 ta’ April, 2009 fid-9.00 a.m. u tahtar lill-Avukat Dottor Renzo Porsella Flores biex jirraprezenta lill-eventwali kontumaci fuq l-att. L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku tal-konvenuti appellati u dan anke in vista tar-risposti fi stadju ta’ appell ta’ dawk mil-konvenuti li originarjament kienu qed jaderixxu mat-talbiet attrici.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------