MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-17 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 143/2005/1

Paul Mifsud; Carmen Bonello; Anthony Mifsud; Therese Mifsud

vs

Paul u Rosemarie konjugi Sapiano

Il-Qorti,

Fis-27 ta' Novembru, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz ipprezentat mill-atturi fil-15 ta' Marzu, 2005 fejn talbu lil din il-Qorti li prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna li kull titolu li talvolta seta' kellhom illum gie terminat skond il-ligi, johorgu u jizgumbraw fi zmien qasir li jigi

lilhom prefiss mill-Qorti mir-remissa numru tnax (12), Alley 1, Hal-Bajjada Street, Rabat u jirrilaxxaw l-istess remissa battala u vakanti favur l-atturi u di piu' ghall-fini ta' zgumbrament u rilaxx totali tikkundannahom ukoll sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jaghmlu x-xogholijiet kollha necessarji biex jisseparaw l-imsemmija remissa minn fondi adjacenti ghall-istess okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi u fin-nuqqas li jaghmlu tali xogholijiet, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu l-istess xogholijiet a spejjez taghhom. Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur tal-mertu tal-kawza ma jeccedix il-hames mitt lira Maltin (Lm500).

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. Preliminarjament, l-atturi ghandhom jaghtu prova tat-titolu taghhom u jaghtu prova illi din l-azzjoni qed tigi promossa mill-komproprjetarji kollha tal-fond in kwistjoni.

2. Preliminarjament ukoll, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *'ratione materiae'* stante illi l-proceduri, se mai, kellhom jigu istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-atturi mhumiex is-sidien tal-fond ossia remissa numru tnax (12), Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, u l-eccipjenti ma jokkupawx l-imsemmi fond numru tnax (12), Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, liema fond huwa proprjeta' ta' terzi.

4. Illi wkoll it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-eccipjenti jiddetjenu remissa li

tinsab fi Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, b'titolu validu ta' kera.

5. Illi wkoll l-istess remissa tifforma parti ntegrali mill-fond 11, Sqaq 1, Triq Hal Bajjada, Rabat, illi l-eccipjenti jikru minghand l-istess atturi u kwindi l-atturi ma jistghux jitolbu l-izgumbrament tal-eccipjenti minn parti mill-fond residenzjali lokat lill-istess eccipjenti.

6. Illi t-talba attrici sabiex jigi prefiss terminu qasir u perentorju biex l-eccipjenti jisseparaw ir-remissa in kwistjoni mill-fond adjacenti, u dan a spejjez ta' l-istess eccipjenti, hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta stante illi l-imsemmija remissa minn dejjem kienet interkonnessa mal-fond adjacenti.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenuti minn remissa illi hemm f'Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Jidher illi hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar in-numru fl-indirizz tar-remissa. Filwaqt illi l-atturi ndikawha bin-numru 12, il-konvenuti jghidu li dik ghandha l-istess numru 11 bhal bqija tad-dar taghhom. Pero' bejn il-partijiet ma hemmx konfuzzjoni dwar l-identita' tar-remissa u t-tnejn jaqblu fuq x'hiex qeghdin jitkellmu.

L-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti qeghdin jeccepixxu illi l-atturi ghandhom igibu l-prova tat-titolu. Apparti d-dokumenti li pprezentaw l-atturi li jinkludu kopja tad-denunzja, hemm dikjarazzjoni ta' Rosemary Sapiano, wahda mill-konvenuti li tnehhi kull dubju dwar il-provenjenza tal-proprjeta'. Fil-fatt a fol 87 tghid car u tond *"nirrikonoxxi illi*

bhala proprjeta', r-remissa tappartjeni lill-atturi. M'ghandix dubbju dwar dan." Ghalhekk il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom u ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet dwar it-titolu tal-proprjeta'.

It-tieni eccezzjoni tirrigwarda l-inkompetenza *'ratione materiae'* ta' din il-Qorti peress illi l-konvenuti jallegaw illi l-foro kompetenti hu l-Bord li Jirregola l-Kera. Hawnhekk il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Fil-fatt gurisprudenza recenti tghallem illi din il-Qorti ghandha s-seta' biex twiegeb ghal kwistjoni jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. Fost is-sentenzi li jikkonfermaw dan il-principju hemm dak *"Joseph Gauci vs Katherine Kerkoub"* Appell Inferjuri 20 t'Ottubru 2003 fejn *qalet ".... dan ma jfissirx li kull meta tissemma l-kelma kera l-Qrati ta' Gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta' Gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg li qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, l-Qorti ghandha wkoll s-seta' li taqta' din il-kwistjoni ncidentali."* (ara wkoll Maryanne Anderson vs Guza Jones et Qorti Inferjuri 16 ta' Marzu 2005). Ghalhekk din il-Qorti tiddikjara ruhha kompetenti sabiex tisma' din il-kawza u tiddeciedi l-kwistjoni ncidentali jekk il-konvenuti humiex kerrejja jew le.
Ikkunsidrat:

It-tielet eccezzjoni tal-konvenuti tirrigwarda l-identita' tar-remissa peress illi skond huma l-indirizz indikat fl-avviz 12, Alley 1 hija proprjeta' ta' terzi. Bhalma diga' nghad minn din il-Qorti hemm konfuzzjoni dwar in-numru fl-indirizz tar-remissa, pero' l-partijiet jafu fuq xhiex qeghdin jitkellmu li hija r-remissa, llum parti mid-dar tal-konvenuti li ggib l-indirizz 11, Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Ghalhekk il-Qorti issa tghaddi biex tikkunsidra l-kwistjoni tat-titolu tal-konvenuti fuq din ir-remissa.

Ikkunsidrat:

Rosemary Sapiano wahda mill-konvenuti a fol 13 xehdet illi llum ir-remissa hija parti mid-dar taghhom u hemm access dirett. Juzawha bhala kamra ta’ l-ikel. Fil-passat kienu anke jorqdu fiha. Originarjament kienu jhallsu kera lil Gaetano Mifsud, missier l-atturi. Imbaghad ihallsu lil Pawlu Mifsud l-attur odjern. Jezistu zewg kotba tal-kera. Wahda tad-dar taghhom u l-ohra tar-remissa. Fi zmien ir-remissa kienet f’idejn Marianna Zahra, izda wara l-mewt taghha talbu li tinghaqad mal-fond taghhom. Kienu tkellmu ma’ l-attur Paul Mifsud li accetta u saret skrittura fit-18 ta’ Marzu 1997 li kopja taghha tinsab esebita a fol 17 tal-process. Rosemary Sapiano tirrikonoxxi illi saret kirja gdida u bdew ihallsu kera separata fuq ir-remissa. Wara l-mewt ta’ ommha, Pawlu Mifsud ma riedx jaccetta aktar kera u talab il-fond lura, izda huma ma riedux ghax fehmu illi skond l-iskrittura l-kirja kienet ghal ghoxrin sena. Semmiet zball fl-iskrittura f’isem ommha illi giet indikata bhala Guzeppa Markham minflok Guzeppa Graham.

Qamet kontroversja bejn il-partijiet dwar id-dicitura fl-iskrittura. Rosemary Sapiano a fol 21 tghid illi l-iskrittura giet moqrija lilhom u dak illi hemm miktub jirrifletti d-diskors illi sar bejniethom li l-kirja kellha tkun ghal ghoxrin sena u li tkellmu biss fuq dak it-terminu. Spjegat illi qabel il-1997 minkejja illi r-remissa kienet parti mid-dar ma kienux ihallsu kera fuqha u lanqas ma kellhom access ghal din il-kamra.

Ikkunsidrat:

Illi ghal soluzzjoni ta’ din il-vertenza l-Qorti trid tibda biex tiskrutinja b’mod dettaljat l-iskrittura tat-18 ta’ Marzu, 1997 (Dok RS 1 fol 17).Minn din l-iskrittura jirrizultaw diversi mankamenti. Wahda l-

isem ta' l-inkwilina Guzeppa Markham huwa mnizzel hazin, kif ukoll konfuzzjoni fuq in-numru tar-remissa li giet indikata numru 12, Alley 1, Hal Bajjada Street, Rabat. Dawn iz-zewg difetti jistghu b'xi mod jigu sanati, kemm il-ghaliex il-partijiet m'ghandhom l-ebda dubbju minn kellha tkun l-inkwilina u cioe' Guzeppa Graham u lanqas dwar l-identita' tar-remissa. Il-partijiet jaqblu li kienu qeghdin jitkellmu dwar ir-remissa li hemm parti mad-dar tal-konvenuti u ma taghmilx differenza jekk dina tigi ndikata bin-numru 12 jew bin-numru 11. Ghal terminu ta' lokazzjoni pero' hemm indikat illi dina kellha tkun ghal xoghrin sena *"u li jiggedded kull sena".* Hawnhekk jidher illi l-konvenuti gew zgwidati b'dan it-tigdid peress illi raw quddiemhom terminu ta' ghoxrin sena u serrhu mohhom.

Luke Inguanez (fol 78) li nnegozja ma' Paul Mifsud qal illi l-ftehim kellu jkun ghal xoghrin sena, avolja meta Inguanez issuggerixxa dan it-terminu s-Sur Mifsud qallu *"naraw".* Inguanez ighid li l-iskrittura ma gietx moqrija, kontra dak illi qalet Rosemary Sapiano li fil-fatt l-iskrittura giet moqrija lilhom, pero' Inguanez ra illi kien hemm miktub ghoxrin sena u serrah mohhu. Il-kliem ta' wara li l-kera tiggedded kull sena giet migbuda t-tifsira mill-avukat tieghu wara li ffirma l-iskrittura. Jghid illi Guzeppa Graham hija mara xiha u ma tiffirmax u ghalhekk iffirma hu. Fuq l-iskrittura l-konvenuti hallsu l-ewwel sena kera u nghataw ircevuta. L-ewwel wahda qieghda a fol 73 u hemm sensiela illi jibqghu sejrin sa l-2002. F'din l-ircevuta qieghed jinghad illi l-kera qed tithallas bil-quddiem kull sena illi jaghlaq is-sena ta' wara. Qabel ma l-Qorti tghaddi biex taghti l-interpretazzjoni taghha ghat-tifsira tat-terminu ta' l-ghoxrin sena li jiggedded kull sena, trid tissindika l-validita' ta' l-iskrittura u jekk tikkrejax stat bejn il-partijiet.

Ikkunsidrat:

Illi fl-iskrittura hemm zewg partijiet imsemmija, Pawlu Mifsud sid il-fond f'isem hutu, u Guzeppa Graham li hija omm il-konvenuti u l-kerrejja tar-remissa. Iffirmaw biss pero' Pawlu Mifsud u Luke Inguanez, ir-ragel ta' oht Rosemary Sapiano u li nnegozja ma' Pawlu Mifsud ghal kirja tar-remissa. Guzeppa Graham ma ffirmatx u lanqas ma ghamlet salib. Inguanez ighid li ffirma peress illi Guzeppa Graham kienet mara xiha u ma tiffirmax, pero' mkien ma rrizulta, kontrarjament ghal dak li allegaw il-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjonijiet taghhom, illi Inguanez kellu xi prokura sabiex jidher ghan-nom ta' Guzeppa Graham.

L-istess Rosemary Sapiano a fol 21 tghid *"Luke Inguanez iffirma bhala xhud ta' dak illi ftiehmna."* Dana rrepetietu a fol 23 u darb'ohra a fol 24 illi *"is-Sur Mifsud accetta li Luke Inguanez jiffirma bhala xhud."* L-istess Luke Inguanez a fol 78 ighid car u tond illi ma kellux prokura ta' Josephine Graham. Ghalhekk din il-Qorti tasal biex tikkonkludi illi l-firma ta' Luke Inguanez fuq l-iskrittura a fol 17 hija dik ta' xhud u mhux parti fl-iskrittura. Dan ifisser quindi illi hemm firma nieqsa ta' wahda mill-kontraenti mportanti ghal validita' ta' l-iskrittura. L-inkwilina Guzeppa Graham ma ffirmatx l-aderzjoni taghha ghal din il-kirja u l-kondizzjonijiet indikati fiha. Ghalhekk dan in-nuqqas ifisser illi wahda mill-elementi essenzjali ghal validita' ta' skrittura, u cioe' l-firma tal-kontraenti hija nieqsa u l-Qorti tiddikjara illi l-iskrittura tat-18 ta' Marzu, 1997 bhala nulla u mhux vinkolanti fuq il-partijiet. Pero' l-Qorti tosserva illi minkejja dan in-nuqqas l-attur irrilaxxa rcevuta li kopja taghha tinsab esebita a fol 73 tal-process fejn huwa qieghed ighid li qed jircievi minghand Guzeppa Graham is-somma ta' sebghin lira ghal kiri tar-remissa li jithallas bil-quddiem kull sena. Din l-ircevuta hija bizzejjed biex tohloq stat bejn il-partijiet u giet ikkreata relazzjoni guridika bejniethom fis-sens illi Pawlu Mifsud qieghed jaghti titolu validu ta' kera lil Guzeppa Graham fuq il-fond indikat. Tant hu hekk

illi l-istess Mifsud baqa’ jaccetta kera tal-fond ghal certa snin sakemm sar jaf bil-mewt ta’ Guzeppa Graham. Ghalhekk f’dan il-perjodu u cioe’ bejn il-1997 u s-sena 2002 kien hemm kirja valida illi kienet qieghda tibbenefika minnha omm il-konvenuti Guzeppa Graham. Wara l-mewt taghha l-attur ma baqax aktar jaccetta kera u talab il-fond lura.

Ikkunsidrat:

Il-Qorti jidhrilha illi l-kirja naxxenti mill-ircevuta fuq imsemmija hija wahda gdida (ara xhieda Rosemary Sapiano fol 14) li hija separata u distinta mill-bqija tad-dar li l-konvenuti jokkupaw. Din il-kirja mhijiex protetta peress illi wara l-1995 il-kirjiet il-godda mhumiex regolati mill-ligijiet specjali izda jaqghu taht il-ligi ordinarja li tirrifletti ftehim milhuq bejn il-partijiet. F’dan il-kaz il-ftehim kien illi tigi mikrija r-remissa minn sena ghal sena u darba s-sid jimmanifesta l-intenzjoni li ma jgeddidx aktar il-kirja, allura f’dak il-kaz l-inkwilini ma jkollhom l-ebda titolu u jkollhom jirrilaxxaw il-fond liberu u battal f’idejn is-sid.

Fil-kawza _Guzeppe Attard Portuges vs Guzeppe Bona_ (Vol XXVI pt I pg 199) *“il-ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta’ xi wahda mill-partijiet illi ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta’ volonta’ hija notifikata lill-kontroparti: l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond lokat, l-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-kongedo.”*

Ghalhekk f’dan l-istadju darba l-kirja tar-remissa mhijiex wahda protetta u t-terminu pattwit bejn il-partijiet skada u darba s-sid immanifesta l-volonta’ tieghu lill-inkwilin sabiex jivvaka l-fond, illum il-konvenuti m’ghandhomx triq ohra hlief illi jizgumbraw mill-fond imsemmi.

> Ghalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi u tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jizgumbraw mir-remissa li hemm mad-dar taghhom 11, Sqaq numru 1, Triq Hal-Bajjada, Rabat u jirrilaxxaw l-istess remissa battala u vakanti favur l-atturi. Fl-istess zmien ghandhom isiru x-xogholijiet kollha necessarji sabiex il-konvenuti jisseparaw l-imsemmija remissa mill-fond adjacenti lilhom mikri u fin-nuqqas li jsiru dawn ix-xogholijiet, tawtorizza lill-atturi illi jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjez tal-konvenuti.
>
> Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

Bl-appell taghhom minn din is-sentenza l-konvenuti jirpozaw il-gravam taghhom fuq il-bazi ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni tat-18 ta' Marzu 1997. Minnha jisiltu l-argoment illi, kif accettat u rikonoxxut mill-atturi, il-perijodu lokatizju kien dak ta' 20 sena. Huma, imbaghad, jiccensuraw lill-ewwel Qorti billi jikkontendu illi din ma kellhiex *marte proprio* tqajjem il-validita` ta' dik l-iskrittura, u, f'kull kaz, in bazi ghas-sentenza minnhom citata, nonostante l-assenza fuq l-iskrittura tal-firma ta' l-inkwilina, dik l-istess skrittura kellha titqies valida la darba giet ikkonsenjata lill-istess inkwilina;

Minn ezami ta' l-atti probatorji ftit hemm dubju illi l-konvenuti appellanti kienu qeghdin jibbazaw id-difiza kollha taghhom fuq dik ta' l-iskrittura tat-18 ta' Marzu, 1997 (kopja esebita a fol. 17). Fiha jinghad illi l-fond li minnu ntalab l-izgumbrament kien qed jinkera versu s-somma ta' Lm70 fis-sena pagabbli bil-quddiem u ghall-perijodu ta' 20 sena li jiggedded kull sena. Kif mistqarr mill-konvenuta Rose Marie Sapiano (fol. 21) ommha, l-inkwilina Giuseppa Graham ma ffirmatx din l-iskrittura izda din giet invece iffirmata minn Luke Inguanez, ir-ragel ta' ohtha, "bhala xhud ta' dak li ftehmna";

Qabel xejn ghandu jigi affermat illi f'kaz bhal prezenti fejn il-parti li tivvanta titolu tkun qed taghmel dan in forza ta' skrittura, m'hemmx raguni ghaliex bhala parti mill-gudizzju processwali l-Qorti ma ghandhiex tinvesti l-validita` jew l-awtenticita` ta' l-iskrittura sempliciment ghaliex il-partijiet ma ssollevawx il-punt. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Qorti Inferjuri, anzi, kienet tonqos mid-dover taghha li kieku dan l-ezercizzju ma ghamlitux bhala parti mill-gharbiel tal-provi ghaliex, fis-sewwa, u skond principju ben maghruf, hi kwestjoni ta' ordni pubbliku illi jkun assikurat illi skritturi ta' ftehim ma jigux u ma jibqghux mantenuti fis-sehh jekk jinstab li dawn ma humiex konformi ghal dak li trid il-ligi. Il-Qorti kellha konsegwentement kull dritt li tiddikjara l-inezistenza tat-titolu vantat bazat fuq dik l-iskrittura nulla;

Hi disposizzjoni espressa taht il-Kodici Civili, ex-Artikolu 1233 (1), u dan taht piena ta' nullita`, illi ftehim ta' kiri ta' immobbli ghal zmien ta' izjed minn sentejn ghal dak li hu bini jew minn erba' snin fil-kaz ta' raba' irid isir bil-miktub [subparagrafu (e)]. Jissokta mbaghad jinghad fis-subinciz (2) ta' l-istess artikolu illi fil-kaz ta' kitba privata, jekk ma tkunx iffirmata minn kull wahda mil-partijiet ghandha tigi awtentikata a norma ta' l-Artikolu 634 tal-Kapitolu 12;

Jinzel minn dan ghal mument illi fl-ewwel lok l-ligi tqieghed bhala element essenzjali (u apparti s'intendi t-test tal-ftehim), illi l-iskrittura, rikjesta *ad validitatem*, ghandha jkollha l-firem tal-kontraenti li jippartecipaw fiha. Ragonevolment, dan hu hekk necessitat in kwantu l-firma ghandha l-funzjoni specjali li, oltre li tindividwa lill-kontraent, tistabilixxi wkoll illi dak il-kontraent firmatarju jkun assuma l-paternita` tad-dikjarazzjonijiet maqbula fl-iskrittura. Wisq logikament, la hu permezz tal-firem li t-tlaqqigh tal-volontajiet tal-partijiet kontraenti jkunu rapprezentati u maghrufa, dawk l-istess firem ma jistghux jigu riprodotti minn xi haddiehor jew surrogati lil xi terza persuna, ghax, allura, jkun jonqos dak il-minimu ta' l-individwalita` tal-kontraent ghal dik l-evidenza tal-volonta tieghu;

Fil-kaz prezenti, kif gja nghad, l-inkwilina ma ffirmatx l-imsemmija skrittura lokatizja ghax, skond l-attrici Rose Marie Sapiano, "fi kwalunkwe kaz, kieku tiffirma, xi salib taf taghmel". Intant, lanqas dan is-salib ma sar minnha u, ghaldaqstant, id-debita awtentikazzjoni skond l-Artikolu 634 (2), Kapitolu 12) lanqas setghet issir;

Biex jeghlbu dan l-iskoll l-appellanti jirrikorru ghal certa gurisprudenza li rriteniet illi l-konsenja tad-dokument iffirmat minn kontraent wiehed lill-kontraent l-iehor accettanti tekwivali daqs li kieku gie ffirmat mit-tnejn u jorbot lit-tnejn. Ara s-sentenza citata mill-appellanti in re: "**Charles Brincat *nomine* -vs- Lucy Camenzuli**", Appell Civili, 30 ta' Mejju, 1955 u dawk l-ohra qabilha fl-istess sens fl-ismijiet "**Giorgina vedova Azzopardi -vs- Giuditta Scerri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 23 ta' Gunju, 1927 u "**Giovanni Portelli *et* -vs- Giuseppe Schembri**", Prim' Awla, Qorti Civili, 31 ta' Mejju, 1946;

Anke jekk ma jissemmiex f'dawn is-sentenzi jidher li l-hsieb profess fihom huwa artikolat fuq dik il-gurisprudenza estera li rriteniet illi skrittura privata, prodotta u invokata f'gudizzju, kontenenti ftehim sottoskritt minn parti wahda biss mghoddija lill-parti l-ohra ghandha titqies ekwipollenti ghal sottoskrizzjoni (**Qorti Taljana ta' Kassazzjoni 1983 Numru 1370 u 1975 Numru 193**). Anke hawn pero` ta' min jissottolineja illi dik l-istess kazistika ta' dik il-Qorti ma naqsetx milli teskludi din l-ekwipollenza fejn il-produzzjoni tad-dokument ikun sar mill-eredi tal-kontraent li ma jkunx iffirma l-iskrittura (**1968 numru 736**);

Intant, tghid x'tghid dik il-gurisprudenza estera u anke dawk l-ohra tal-Qrati taghna fuq citati li jidher li segwew dak l-insenjament, l-istess ipotesi kontroversjali fuq il-punt mhux dejjem kien wiehed kostanti. Pjuttost, l-invers hu l-kaz. Hekk, b'illustrazzjoni, insibu sentenzi li jsostnu, fuq l-interpretazzjoni ta' l-Artikolu 1233 predett tal-Kodici Civili, illi dak li trid il-ligi taghna b'osservanza puntwali hu illi l-

iskrittura tkun iffirmata miz-zewg partijiet jew awtentikata kif trid il-ligi, "ghax diversament *expressis verbis* ikun hemm in-nullita tal-konvenzjoni". Ara "**Giuseppina Vella -vs- William Carroll**", Appell Inferjuri, 12 ta' Gunju, 1944. Osservazzjoni li trid issir hawn hu li mentri f'dan il-kaz il-Qorti tenniet illi l-konvenzjoni tibqa' wahda sempliciment ta' ftehim verbali bil-lokazzjoni tiswa ghal sentejn biss, mhux ta' l-istess fehma l-Qorti Superjuri Civili in re: "**Alfred St. John -vs- Robert Magri**, 4 ta' Dicembru, 1944. Din anzi tirrileva illi "meta hemm din in-nullita` jaqa' kollox u l-lokazzjoni ma tiswiex lanqas ghal sentejn". Similment hu l-kaz in re: "**Paul Baldacchino -vs- Consiglio Vella**", Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Frar, 1964;

Biex, imbaghad, zgur titnehha ghal kollox l-incertezza fuq il-materja l-istess Qorti ta' l-Appell, f'zewg sentenzi pronunzjati rispettivament fl-24 ta' April, 1967 ("**Gerald Vella *et* -vs- Avukat Dottor Joseph Cassar *et nomine***") u 9 ta' Gunju, 1967 ("**Maria Micallef *et* -vs- John Galea *et***") esprimiet ruhha fis-sens infraskritt:-

(1) "Meta tintuza l-forma ta' skrittura privata din tinhtieg li ssir kif preskritt fis-subartikolu (2) ta' l-Artikolu 1277 (illum 1233) tal-Kodici Civili. Dokument li fih ma jigux osservati dawk ir-rekwiziti mhux skrittura privata ... u jekk il-kuntratt hu wiehed minn dawk li ghalihom dik il-forma hi rikjesta, dak il-kuntratt hu null ... Meta l-ligi hi cara u esplicita kif inhi l-ligi taghna fuq dan il-punt, ma jistghux ikunu utli soluzzjonijiet konfliggenti propunjati minn dottrina li tikkommenta jew decizjonijiet ta' qrati li japplikaw ligi barranin li ghandhom disposizzjonijiet differenti";

(2) "Il-kuntratt ta' lokazzjoni hu ovvjament kuntratt sinallagmatiku u peress illi l-iskrittura li biha l-kuntratt sar ma ghandhiex ir-rekwiziti preskritti mil-ligi, il-lokazzjoni kienet nulla. Jerga' jigi ripetut illi din mhix kwistjoni ta' semplici forma mehtiega ghall-finijiet ta' prova biss izda hi solennita` rikjesta ghall-validita` tal-kuntratt";

Dawn il-fehmiet kienu gja gew mistharrga *funditus* fis-sentenza ta' l-istess Qorti fl-ismijiet "**Rev. Mons. Lorenzo Spiteri -vs- Emmanuele Buhagiar *et***", 20 ta' Jannar, 1961;

Jikkonsegwi minn dan kollu kkonsidrat illi la l-appellanti ma jistghux jikkampaw it-tezi taghhom fuq il-bazi ta' l-iskrittura hekk dikjaratament nulla, lanqas ma jistghu jipprevalixxu ruhhom mill-fattur taz-zmien ta' 20 sena msemmija f'dik l-istess skrittura. F'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti jidhrilha li s-soluzzjoni ta' l-ewwel Qorti hi essenzjalment gusta u legali. Dan kemm fuq il-bazi tal-konsiderazzjoni illi, se mai, il-kera dahlet, in bazi ghar-ricevuta (fol. 73), fis-sehh fl-1997, u, allura, wara l-1995, kemm ukoll in mertu ghal portata tal-kongedo moghti.

Ghal dawn il-motivi kollha l-appell qed jigi michud u s-sentenza appellata, ikkonfermata, bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti. It-terminu ta' xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti ghall-fini tax-xoghlijiet li l-konvenuti gew ordnati jaghmlu u ghall-iskop ta' l-izgumbrament minnhom mill-fond *de quo* jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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