MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2009

Citazzjoni Numru. 690/1995/2

Francis Xavier *sive* Moses Aquilina u b'digriet tal-Qorti tad-9 ta' Gunju, 2004 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem Mark, David, Eileen mart Jean Paul Pagoud, Martin u Christine, xebba ilkoll ahwa Aquilina, u dan wara l-mewt ta' l-attur Francis Xavier *sive* Moses Aquilina fil-mori tal-kawza.

Vs

Kummissarju ta' l-Artijiet, Guza Debono, Nena mart Pawlu Farrugia, Pawlu Debono u Cetta Debono mizzewgin, Freddie Debono u Doris Debono mizzewgin, Katie u Ninu mizzewgin Cutajar, Bertu Debono u Guza Debono mizzewgin, Doris Borg u Carmelo Borg mizzewgin.

Il-Qorti;

Rat l-Att tac-citazzjoni pprezentat fil-25 ta' Mejju, 1995 li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

1. Premess illi l-attur huwa propjetarju ta' porzjoni art divisa maghrufa bhala ta' Santa Margherita, f'San Gwann liema art giet akkwistata minghand missieru b'titolu ta' divizjoni ta' 1979 kopja esebita ma' l-att tac-citazzjoni Dok "A";

2. Premess illi in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Farrugia, Dok "B" fid-19 ta' Dicembru 1951, il-Gvern biegh porzjoni minn triq (lane in Mensija Road) San Antonio, San Gwann, limiti ta' Birkirkara, lil John Attard, liema porzjoni hija indikata fil-pjanta annessa ma' l-istess Att;

3. Premess illi in forza ta' kuntratt ippublikat min—Nutar Dottor Carmelo Farrugia fil-5 ta' Dicembru 1951, Dok. "C" il-Gvern biegh u ttrasferixxa lil Salvatore Sciberras porzjoni minn triq (portion of a lane) f'Mensija Road, San Gwann, limiti ta' Birkirkara, kif indikat fil-pjanta annessa ma' l-Att;

4. Premess illi in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Carmelo Farrugia Dok "D", fil-5 ta' Dicembru 1951, il-Gvern biegh u ttrasferixxa lil Anthony Micallef porzjoni minn triq (Lane in Mensija Road) San Antonio San Gwann, limiti ta' Birkirkara, liema porzjoni hija indikata fil-pjanta annessa ma' l-istess Att;

5. Premess illi in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Alexander Grech fil-21 ta' Jannar 1981 Dok. "E" il-Gvern biegh u ttrasferixxa lil Joseph Debono, bicca art f'St. Anthony Street, San Gwann kif ahjar deskritt u indikat fl-annessa pjanta tal-kejl ta' dsatax-il metru kwadru, li biha nblokka l-access min-naha ta' Mensija Street;

6. Premess illi in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Vincent Miceli fid-19 ta' Awissu 1987 Dok "F", il-Gvern biegh u ttrasferixxa lill-imsemmi Guzeppi Debono bicca art f'St. Anthony Street, San Gwann bil-kejl ta' mija

tmienja u ghoxrin metru kwadru (128 m.k.), kif ahjar deskritt u indikat fl-Att u l-pjanta annessa mieghu, li biha nbokka l-access min-naha ta' Triq il-Kappella;

7. Premess illi in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Vincent Miceli fit-30 ta' Settembru 1987, kopja Dok "G", il-Gvern biegh u ttrasferixxa lil Guzeppi Debono bicca art f'St. Anthony Street, San Gwann li fiha l-kejl ta’ sitta u ghoxrin metru kwadru, kif ahjar deskritt u indikat fl-Att u l-pjanta annessa mieghu li biha estenda l-inblokk ta' l-access min-nana ta’ Mensija Street, San Gwann, limiti ta' Birkirkara;

8. Premess illi l-procedura solita u prestabbilita mill-Gvern f'cirkostanzi analogi hija illi jigi verifikat illi kull parti li tista’ tkun affettwata jibqalha l-access ghat-triq progettata;

9. Premess illi l-procedura hija wkoll illi t-triq tinqasam min-nofs mill-wisgha taghha ghal tul ta' tulha u tigi allokata parti lil kull proprjetarju dik il-parti ta' quddiemu - dan jirrizulta mill-kuntratti esebiti supra;

10. Premess illi l-kuntratti tal-21 ta' Jannar 1981, tad-19 ta’ Awissu 1987 u tat-30 ta' Settembru 1987, fuq esebiti rispettivament Dok "E", "F" u "G" huma nulli in kwantu dawn ittrasferew dritt ta' accessi appartenenti lill-attur, kif ukoll id-dritt ta' l-aperturi u tad-dawl u ta' l-arja;

11. Premess illi kif jirrizulta mill-Att tad-19 ta' Awissu 1987 , Guzeppi Debono bi frodi u mala fede iddikjara fuq l-Att ta' l-Akkwist illi kien proprjetarju tal-proprjeta' ta' l-attur li kellha faccata fuq it-triq ta' 'l fuq minn mitt pied u tal-proprjetajiet l-ohra attigwi u kontigwi bil-konsegwenza li l-Kummissarju ta' l-Artijiet gie indott jemmen li Guzeppi Debono kien proprjetarju u billi b'qerq immisrapprezenta certi fatti bil-konsegwenza li l-attur sofra danni kbar;

12. Premess illi in konsegwenza ta' tali agir, il-konvenut ikkawza danni lill-attur li jammontaw u jeccedu l-mitt elf Lira Maltin (Lm100,000) li kien behsiebu jaghmel zvilupp ta' sitt sulari, multi storey complex b'supermarket hwienet u garages;

Talab ghalhekk l-attur lil din il-Qorti sabiex:-

1. tiddikjara illi t-trasferiment tad-19 ta’ Awissu, 1987 kien vizzjat bi frodi in kwantu gie bbazat fuq dikjarazzjonijiet foloz;

2. tiddikjara b'tali, att tad-19 ta' Awissu 1987 il-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet iddispona minn proprjeta ta' terzi;

3. tannulla l-Att tad-19 ta' Awissu 1987;

4. tiddikjara illi in konsegwenza ta' l-atti fuq citati tal-21 ta' Jannar 1981, tat-30 ta' Settembru 1987 u tad-19 ta' Awissu 1987, l-attur gie pprivat mill-accessi ghall-proprjeta tieghu;

5. tannulla tali atti;

6. tiddikjara u tiddeciedi illi in konsegwenza ta' tali att tal-21 ta' Jannar, 1981, l-isqaq irreverta fi proprjeta' privata ta' l-istanti;

7. tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjoni rimanenti tat-triq li ghadha mhux mibnija hija proprjeta` in komuni mas-sidien l-ohra tal-faccata;

8. tiddikjara u tiddeciedi illi l-attur ghandu dritt ta' proprjeta konsistenti fl-accessi li jaghti ghall-proprjeta' tieghu minn dik il-parti tat-triq li ghadha mhux mibnija;

9. tiddikjara u tiddeciedi illi in konsegwenza ta' tali atti impunjati, il-konvenuti jew minn minnhom ikkawzaw danni lill-attur;

10. tillikwida d-danni hekk kkawzati;

11. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-attur id-danni hekk ikkawzati;

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-31 ta' Mejju 1993 bl-imghax mid-data tan-notifika ta' dik l-ittra u bir-riserva ta' kull azzjoni fil-Ligi;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur, il-lista tax-xhieda minnu indikati kif ukoll l-elenku tad-dokumenti esebiti ma’ l-Att tac-citazzjoni;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti ahwa Debono u zwieghom,ipprezentata fit-23 ta’ Awissu, 1995 li permezz taghha huma eccepew:

1. Illi l-attur m'ghandux din l-azzjoni a dispozizzjoni tieghu ghaliex ma jirrizulta minn imkien li huwa ghandu jew kellu xi dritt ta' access;

2. Illi fi kwalunkwe kaz fl-aghar ipotesi l-esponenti akkwistaw il-parti fejn skond l-attur l-awtur taghhom mblokka l-access tieghu f’Jannar 1981 u ghalhekk ghaddew iktar minn ghaxar snin u ghalhekk ippreskrivew favur taghhom id-dritt li ghandhom illum;

3. Illi minghajr pregudizzju l-kuntratti li kkonkluda l-awtur ta’ l-esponenti gew ippubblikati skond il-ligi;

4. Illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lill-attur;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut l-iehor il-Kummissarju ta’ l-Artijiet, ipprezentata fit-30 ta’ Awissu, 1995 li permezz taghha huwa eccepixxa:-

1. Illi l-esponent ma ghandux taghrif sufficjenti rigward il-kuntratti datati 5 ta' Dicembru u 19 ta' Dicembru, 1951, stante li dawn gew redatti qabel il-formazzjoni tad-

Dipartiment presenti tal-Art, u kwindi jirrimetti ruhu ghall-provi relativi;

2. Illi dwar il-kuntratti l-ohrajn, l-esponent jirrileva li dawn gew ippublikati wara li kien hemm sejha ghall-offerti, pero' minn imkien ma jirrizulta li xi parti mill-art in kwistjoni hija soggetta ghal xi dritt ta' passagg;

3. Illi fi kwalunkwe kaz l-esponent ma ghandux ibati spejjez;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat l-Affidavits ipprezentati u t-traskrizzjonijiet tax-xhieda moghtija;

Rat in-Nota ta’ sottomissjonijiet ipprezentata fis-17 ta’ Frar, 2009 mill-atturi subentrati;

Rat in-Nota responsiva tal-konvenut Kummissarju ta’ l-Artijiet intavolata fl-20 ta’ Marzu, 2009;

Rat il-verbal tal-20 ta’ Marzu, 2009 li permezz tieghu d-difensur ta’ l-atturi rtira t-tielet talba attrici riferibilment ghan-nullita` ta’ l-att tad-19 ta’ Awissu, 1987;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:

Huwa opportun f’dan l-istadju bikri illi l-Qorti taghmel din il-precizazzjoni. B’kuntratt tat-30 ta’ Ottubru 2003 (fol. 260) is-successuri ta’ l-attur iddisponew mill-art proprjeta` taghhom u minnhom ereditata billi ttrasferewha lil terzi.

Huwa ovvju illi bhala konsegwenza ta' dan it-traferiment l-atturi ma kienx ghad baqalhom interess fil-kawza in kwantu ghal certi talbiet jekk mhux interess guridiku limitat in kap ghat-talbiet taghhom relattivi ghad-danni. Huma difatti jissottomettu (ara Nota a fol. 278) illi b'rizultat tac-cirkustanzi konsegwiti mill-kuntratti li saru bejn il-konvenuti huma sofrew diminuzzjoni fil-valur reali li l-art taghhom kienet iggib fis-suq;

Dan premess, markatament, l-atturi jissenjalaw b'referenza fokali tal-kontestazzjoni taghhom il-kuntratt tad-19 ta' Awissu 1987 li sar bejn Guzeppi Debono, awtur tal-konvenuti, u l-Kummissarju ta' l-Artijiet. Skond l-attur (ara Affidavits tieghu a fol. 68 u fol. 105), Guzeppi Debono ghamel dikjarazzjonijiet foloz li kienu jikkonsistu filli d-Dipartiment gie indott u ingannat jahseb illi l-irjihat kienu bhal dawk tal-kuntratt ta' l-akkwist tieghu mentri tali ma kienx il-kaz ghaliex l-irjihat jinbidlu bil-mod illi l-faccata taghhom li kienet teccedi l-mitt pied ma kienetx ta' l-imsemmi Debono. Jissokta jghid illi, ghaldaqstant, huwa tal-fehma li dak il-kuntratt "huwa null u bla effett peress li bazat fuq dikjarazzjonijiet foloz li jwasslu ghas-simulazzjoni tal-kuntratt". (fol. 69);

Fuq il-punt l-attur ikompli jelabora fin-Nota ta' sottomissjonijiet tieghu illi l-predett kuntratt huwa arginat fuq misrapprezentazzjoni u fuq dikjarazzjoni falza u inveritiera li induciet il-qerq biex sar il-kuntratt. Fl-istess kuntest, l-attur, filwaqt li jirrikonoxxi illi r-rimedju minnu invokat hu wiehed eccezzjonali, trattasi li ma kienx parti kontraenti fih, b'danakollu, jissottometti wkoll illi huwa gustifikat jippromwovi t-talbiet tan-nullita b'dik il-premessa ghax dak il-kuntratt gablu pregudizzju u wassal ghat-telf fil-valur tal-proprjeta` tieghu;

In linea ta' principju l-pretiza li kuntratt huwa null u, allura, improduttiv ta' effetti legali, tmiss lill-partijiet li jkunu kompartecipi fih. It-terz jista' pero` jopponi s-simulazzjoni *di fronte* ghall-partijiet kontraenti u ghandu titolu ta'

rifaciment ghad-danni fil-konfront ta’ dawn meta jkun il-kaz illi l-konkors ta’ l-elementi kostitutivi ta’ l-att illecitu jkun leziv ghall-interessi legali tieghu. Id-distinzjoni bejn it-tnejn – nullita` u simulazzjoni – u l-effetti guridici naxxenti minnhom hi ben spjegata fid-decizjoni fl-ismijiet “**Prof. Carlo Oreste Stracco -vs- Pietro Baldassare Contini *et***”, Prim; Awla, Qorti Civili, 8 ta’ Novembru, 1952, u s-semplici referenza ghal konsiderazzjonijiet maghmula fiha ghandha tibbasta;

In essenza, bl-azzjoni tieghu l-attur jippretendi li dak li sar bejn l-awtur tal-konvenuti Debono u l-Kummissarju ta’ l-Artijiet kien estrinsakament jikkonsisti minn manuvrar adoperat minn Guzeppi Debono biex il-Kummissarju ta’ l-Art jikkontratta mieghu partijiet definiti minn dak li xi darba kien sqaq. Huwa konsegwentement jallega li b’effett ta’ dan ir-raggir saret rapprezentanza falza in kwantu jikkoncerna l-konfini tal-partijiet venduti; in partikulari, il-kuntratt tad-19 ta’ Awissu, 1987. Hi din l-*causa petendi* li l-attur iqieghed ghab-bazi ta’ l-azzjoni tieghu u, la dan huwa hekk, l-inkombenza ta’ din il-premessa b’dik il-karatteristika kienet taggrava fuqu. Naturalment, m’hemmx ghalfejn jinghad illi din il-prova kellha tigi fornita minnu b’rigur partikulari u mhux minn semplici induzzjonijiet jew prezunzjonijiet kwalsiasi;

Il-kwestjoni tirreduci ruhha f’wahda ta’ provi biex jigi ezaminat jekk effettivament kienx hemm is-simulazzjoni vantata mill-attur, ossija l-frodi li hu jallega li giet kommessa. Il-Qorti qieset bir-reqqa dawn il-provi, inkluzi l-bosta dokumenti prodotti, u hi tal-fehma li r-risposta ghal kwezit hi fin-negattiv. Dan, wara li zammet in mira illi l-piz tal-provi kien imissu lill-attur u dan naqas milli jgib dik il-prova soda u konvincenti li tiffavorixxi l-allegazzjoni tieghu;

Mill-kumpless tal-provi jirrizulta illi:-

1. L-isqaq li minnu nbieghu partijiet lil Guzeppi Debono gie inkorporat fl-iskema tal-bini;

2. Li l-Awtoritajiet kompetenti, qabel ma ddecidew li jaccettaw il-proposta ta' l-imsemmi Debono ddeliberaw u accertaw ruhhom permezz tad-debiti "*clearances*", illi l-isqaq seta' jigi eliminat u ttrasferit lil terzi minhabba l-formazzjoni ta' toroq;

3. Li dejjem l-istess Awtoritajiet agixxew fil-termini tal-procedura dettata mil-ligi billi jaghmlu sejhiet pubblici. Ara b'mod partikulari f'dan ir-rigward ix-xhieda ta' Albert Mamo, Agent Kummissarju ta' l-Artijiet a fol. 95, 180, 196, 228 u d-dokumenti minn dan esebiti a fol. 200 *et sequitur* u minn fol. 232 sa fol. 236. Jinghad mill-attur fin-Nota ta' sottomissjonijiet tieghu illi hu sinjifikattiv il-fatt illi meta xehed Albert Mamo ma tax prova li saret offerta ghall-kuntratt tad-19 ta' Awissu, 1987. Huwa minnu li meta xehed a fol. 180 dan ix-xhud ma semmiex l-Avvizi kollha izda, imbaghad, kopja tad-dokumenti relattivi fir-rigward tat-*tenders* ghat-tliet kuntratti jinsabu esebiti a fol. 221, 233 u 234 in referenza ghall-Avvizi Numri 513, 163 u 141;

4. L-attur ma ssottometta ebda *tender* b'offerta ghal kull wahda mill-porzjonijiet ta' l-isqaq skond dawk l-Avvizi;

5. Il-kuntratti relativi, u l-aktar dak tad-19 ta' Awissu, 1987, gie redatt wara li n-Nutar tal-Gvern ghamel il-verifiki tieghu kemm fir-Records Section tad-Dipartiment kif ukoll mal-kuntratt originali traskritt u stabilixxa li ma kienx hemm korrezzjonijiet jew postilli relattivi ghall-irjihat tal-porzjoni venduta. Ara deposizzjoni tan-Nutar Vincent Miceli a fol. 136 tal-process;

6. Mill-kuntratt imsemmi (fol. 53) ma jirrizultax li l-akkwirent Debono ghamel xi dikjarazzjoni esplicita konnessa ma' dawk l-irjihat u l-Kummissarju ta' l-Artijiet ma ssottoskriva ghall-ebda dikjarazzjoni bhal din;

7. Jirrizulta mbaghad mill-Affidavit ta' Karmenu Borg (fol. 87), li baqa' ma giex kontro-ezaminat, illi l-attur kien diga` b'att ta' konvenju nnegozja li jbiegh l-art tieghu lil certu Charles Polidano, u jekk dan il-konvenju baqa' ma immaterjalizzax ruhu f'kuntratt finali, dan kien dovut ghal xi kwestjoni li nqalghet minn mart l-attur u mhux ghax l-art ma kienetx negozzjabbli;

Jinzel mill-komplessita ta' dawn il-fatti illi Guzeppi Debono ma ghamel l-ebda rapprezentanza falza u ma adopera l-ebda artifizji frawdolenti li jingannaw lill-kontraenti l-iehor l-Kummissarju ta' l-Artijiet, kif hekk kien necessarju li jipprova l-attur ghalbiex kuntratt jitqies affett minn dolo. Fuq dan, il-gurisprudenza hi sew konkordi. Ara, fost bosta ohrajn, id-decizjonijiet fl-ismijiet "**Teresa Galea *et* -vs- Salvatore Bonnici**", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Ottubru, 1884; "**Giovanni Farrugia Gay -vs- Emmanuele Farrugia Gay**", Prim' Awla, Qorti Civili, 3 ta' Mejju, 1921 u "**Joseph Galea *et* -vs- AIC Walter Caruana Montaldo**", Appell Civili, 14 ta' Mejju, 1971;

Ukoll, lanqas ma gie pprovat illi l-istess kuntratt partikolari tad-19 ta' Awissu 1987 kien "*fictio seu ostensio falsi pro vero*" ("**Francesco Tonna -vs- Luigi Camilleri *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 1 ta' Ottubru, 1884). Dan ghaliex l-attur naqas li jiddemostra ghall-konvinciment ta' din il-Qorti illi l-volonta tal-partijiet fih kellha sinjifikat apparenti diversi minn dak li realment riedu. L-ezattezza u l-verita` tal-konfini ma kienetx tali li taffettwa lil dak il-kuntratt u l-partijiet kitbu dak li tabilhaqq u tassew riedu. Ara "**Oscar Sammut *nomine* -vs- Antonio Ellul**", Appell Civili, 15 ta' Jannar, 1945. Meta dan jirrizulta hekk, is-simulazzjoni, *qua* forma ta' frodi (ara "**Spiteri Debono *utrinque***" Prim' Awla, Qorti Civili, 5 ta' Dicembru, 1953), ma tistax tissussisti;

Thares minn fejn thares lejh il-kuntratt, pretestwosament impunjat mill-attur, ma jistax ikun soggett ta' nullita` jew rez ineffettiv minhabba allegata frodi jew att simulat. Il-valur probatorju certament ma jwassalx ghal dan u, allura,

l-assunt kollu ta' l-attur kostitwit minn dik il-*causa petendi* ma jregix. Meta dan hu hekk il-kaz it-talba tieghu ghad-danni akkompanjanti dawk it-talbiet primarji l-ohra tieghu lanqas ma tregi ghax destitwita minn fondament ghas-sussistenza taghha. Hemm qbil, imbaghad, ma' dak sottomess mill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet fin-nota responsiva tieghu a fol. 283 illi l-kwestjoni mqanqla mill-attur thalli sapur illi l-attur qed jittanta, ghall-inazzjoni tieghu li jaghmel offerta wara sejha pubblika, li jakkwista xi beneficcju ulterjuri minghand il-konvenuti oltre l-valur ta' nofs miljun lira Maltija realizzat minnu jew mis-successuri tieghu mill-bejgh lil terzi tal-proprjeta` tieghu.

Ghal motivi kollha predetti, il-Qorti:

Filwaqt li tinnota li bil-verbal tieghu tal-20 ta' Marzu, 2009 l-attur ceda t-tielet talba tieghu u b'hekk ma tiehux konjizzjoni taghha, tichad it-talbiet l-ohra kollha ta' l-attur, bl-ispejjez jitbatew minnu.

< Sentenza Finali >

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