MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 57/2003/1

Rosario u Miriam konjugi Agius; Michael u Pauline konjugi Mangion; Mario u Maria Lourdes Schembri; Mario u Bernardette Tabone; Lawrence u Antoinette Agius; Nazzareno u Grace Agius; Joseph u Josephine Agius; Alfred u Maria konjugi Vella; Angelo u Helen Agius

v.

Carmelo sive Charles u Nazzarena Agius

Il-Qorti:
<u>Preliminari</u>

Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis- 23 ta’ Marzu 2006.

B’citazzjoni prezentata fl-20 ta’ Jannar 2003 l-atturi ppremettew u talbu hekk:

“Peres illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli datat 27 ta` Jannar, 1993, kien deher il-konvenut u akkwista bicca art f`Mercy Street, Qrendi li fiha l-kejl ta` circa 101 metri kwadri u tmiss mill-Grigal ma` Mercy Street, mil-Lbic u Xlokk ma` gid tal-kontendenti li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument A.

“Peress illi ghalkemm il-konvenut kien deher fuq l-imsemmi att ta` akkwist f`ismu proprio kien fil-fatt agixxa bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-interess ta` hutu l-atturi tant li l-prezz tal-akkwist u l-ispejjez tal-att thallsu mill-kontendenti f`ishma indaqs bejniethom u ghaliex din l-art in kwistjoni kienet qabel tinhadem mill-membri tal-familja kollha cioe` miz-ziju u missier il-kontendenti.

“Peress illi fuq din l-art in kwistjoni nbnew stabbli konsistenti f`*garages* u appartamenti ghal liema wkoll ikkontribwew il-kontendenti minn fondi proprji.

“Peress illi l-konvenut issa qed jippretendi li l-proprjeta` msemmija hija proprjeta` esklussiva tieghu u qed jirrifjuta jersaq ghall-att pubbliku relattiv biex il-proprjeta` in kwistjoni tigi assenjata lill-kontendenti f`ishma indaqs bejniethom.

“Jghid ghalhekk il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandiex:-

“(1) tiddikjara illi ghalkemm fuq l-att tas-27 ta` Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli li permezz tieghu giet akkwistata bicca art f`Mercy Street, Qrendi li fiha l-kejl ta` circa 101 mietri kwadri u tmiss mill-

Grigal ma` Mercy Street, mil-Lbic u Xlokk ma` gid tal-kontendenti li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument A kien deher il-konvenut f`ismu proprio kien fil-fatt akkwista l-imsemmi immobbli bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-interess tal-atturi u tieghu wkoll.

“(2) tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji komuni tal-proprjeta` mibnija fejn qabel kien hemm il-bicca art f`Mercy Street, Qrendi u bl-appartamenti u *garages* sovvrastanti f`ishma ndaqs bejniethom.

“(3) tordna l-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att relattiv biex jassenja u jittrasferixxi disgha minn ghaxar parti indivizi tal-imsemmija proprjeta` lil kull wiehed u wahda mill-atturi.

“(4) tinnomina Nutar biex jircievi u jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess att.

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-3 ta` Gunju, 2002 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni. B`riserva ta` kwalunkwe haga ohra spettanti lill-attur.”

Il-konvenuti pprezentaw nota ta’ l-eccezzjoniiet a fol. 16 fejn eccepew illi:-
“(1) preliminarjament Rosario Agius ma ddikjarax liema mill-fatti mahlufa minnu jafhom di scentia propria skond il-ligi;

“(2) fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti la kienu mandatarji u lanqas kienu delegati mill-atturi sabiex tinxtara l-art in kwistjoni. Fil-fatt, jigi rilevat illi t-talbiet attrici huma guridikament insostenibbli galadarba l-art *de quo* inxtrat mill-konvenuti u dan kif manifest mill-kuntratt tal-akkwist stess;

“(3) di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenuti ma jistghux jigu mgieghla jittrasferixxu lill-atturi dak pretiz minnhom stante illi ma

tirrizulta l-ebda promessa jew weghda ta` trasferiment bhal dan jew xi obbligu legali ghall-akkoljiment ta` talba konsimili. Konsegwentement, it-talbiet attrici kif redatti u pretizi ma jregux u ghandhom jigu michuda;

“(4) in ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, jekk jispettaw xi drittijiet lill-atturi, dawn m`humiex dawk pretizi bl-istanza *de quo*. Fil-fatt, minghajr pregudizzju jigi sottomess illi *dato ma non concesso* jekk saru l-allegati kontribuzzjonijiet mill-atturi ghall-bini tal-istabbilimenti fuq l-art *de quo* kif indikat fit-tielet premessa taghhom, dan bl-ebda mod ma jfisser jew jaghti x`tifhem illi l-art illi fuqu kien qed isir il-bini relattiv huwa proprju proprjeta` tal-atturi, jew li l-istess stabbiliment mibni huwa proprjeta` taghhom;

“(5) ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess attrici.

“(6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri;”

<u>Sentenza ta’ l-ewwel Qorti.</u>

Illi bil-precitata sentenza tat-23 ta’ Marzu 2006 l-ewwel Qorti kienet iddecidiet billi cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u laqghet it-talbiet kollha ta’ l-atturi kif dedotti, u ghal fini tat-tielet u r-raba` talba hatret lin-Nutar Dottor Marco Burlo` sabiex jippubblika l-att opportun u lil Avukat Dottor Mark Chetcuti, bhala kuratur biex jidher ghal eventwali kontumaci; ordnat li l-ispejjes in konnessjoni mal-publikazzjoni tal-kuntratt opportun, kellhom jigu sopportati mill-partijiet kollha f`din il-kawza f`sehem indaqs (cioe`, parti minn ghaxra kull wiehed), waqt li l-ispejjez kollha tal-kawza kellhom jithallsu mill-konvenuti; il-Qorti ordnat ukoll lill-konvenut ihallas is-somma ta` Lm250 lir-Registratur tal-Qrati bhala spejjez addizzjonali.

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha.

“Illi jirrizulta li l-atturi u l-konvenuti huma ahwa u, b`arrangement intern li kien isir bejniethom, meta kienu

jiddeciedu li jixtru xi proprjeta`, dan kien jaghmluh f`isem il-konvenut biss. Il-konvenut kien jidher wahdu u f`ismu biss fuq il-kuntratt, pero`, b`intiza li hu kien qed jirrapprezenta lill-hutu kollha, tant li kulhadd kien johrog sehemu mill-prezz tal-akkwist. L-art meritu ta` din il-kawza (art tal-kejl ta` circa 101 metri kwadri fi Triq il-Hniena, Qrendi) inxtrat mill-konvenut fuq ismu, izda, f`dan il-kaz, hu qed jallega li din l-art ma xtrahiex f`isem hutu, izda esklussivament f`ismu personali. L-atturi jsostnu li huma hargu l-flus ghal din l-art u l-hsieb kien li din l-art, bhala kif gara f`akkwisti precedenti, kellha titqies li tappartjeni lill-ahwa kollha flimkien.

"Issa skond il-gurisprudenza jinsab qabel xejn akkolt illi *"il mandato a comperare immobili non e` soggetto alla necessita dello scritto; e percio e` ammissibile la prova testimoniale per dimostrarlo"* ("Saverio Galea et vs Paolo Gauci nomine", Appell Civili, 24 ta` April, 1931 a Vol. XXVIII P I p 60;

"F`din l-istess sentenza jinghad ukoll fuq it-taghlim dottrinali tat-trattisti, fosthom il Pothier ("Mandato", Capo II, Sezione III para 2 No 59), *"se io ho incaricato taluno di comperarmi una certa cosa, il mandatario che si e` incaricato del mio mandato, e che ha comprato e che si e` fatto consegnara la cosa, deve restituirmela, ancorche ne avesse fatto l`acquisto in suo nome"*;

"Dan il-principju kien gia` gie rikonoxxut mill-Qrati f`sentenzi anterjuri, fosthom dik fl-ismijiet "Maria Calleja nomine – vs – Paolo Deguara", Appell Civili, 10 ta` Ottubru, 1930 (Vol. XXVII P 1 p 620). A propozitu, fiha ntqal illi *"nulla osta in legge a chi, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di alter persone non figurante nell`atto ma avente diritto di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse"*;

"Din it-teorija hi avvolarata minn awturi ohra bhal Baudry – Lacantinarie ("Del Mandato", No. 890, il-Laurent ("Principi di Diritto Civili", Vol. XXVIII para 60 u 61) u mill-Pacifici

Mazzoni (“Diritto Civile”, Vol. V P II pag. 297) imsemmija wkoll fid-decizjoni a Vol. XXXVII P I p 350.

“Hekk ukoll din il-Qorti, fil-kawza, “Elizabeth Elkhiate et vs Emanuel Attard et”, deciza fit-28 ta` Frar, 2001, ikkonfermat il-principju li l-akkwist ta` immobbli fl-interess ta` haddiehor jiswa, avvolja l-ftehim dwar dan l-akkwist bejn l-akkwirenti u l-persuna l-ohra ma jkunx bil-miktub. Fil-fatt, il-Qorti qalet li l-mandat jista` jinghata mhux biss bil-miktub, imma anke bil-fomm u anke tacitament. Dan il-punt kien gie studjat u dibattut fil-kawza “Richard Rizzo Bamber noe vs Giuseppina Rizzo noe et”, deciza minn din il-Qorti fil-11 ta` Jannar, 1950, fejn il-Qorti kkonkludiet mhux biss li l-mandat ghall-akkwist ta` proprjeta` immobiljari jista` jkun verbali u tacitu, izda wkoll li, f`kaz li jirrizulta l-mandat, l-atturi ghandhom dritt jittolbu it-trasferiment ta` sehemhom tal-fond fuq isimhom, u mhux li jitolbu d-danni. Fil-fatt, f`din il-kawza, sar studju wkoll ta` dan l-ahhar punt u wara li rriferiet ghat-trattat ta` Camillo Mellini (*“Il mandatario Civile e Commerciale”*) osservat li dan il-gurista jghid, fuq il-materja,

““L`inadempimento del mandatario, ha ritenuto la Corte d`Ancona (Appell Acona 10 ta` Ottubru, 1894 in re “Marchelli vs Rinci” – Foro Italiano 1895, P. 1, pag. 118) non puo` dar luogo che a un`azione personale: ma cio` e` vero solo nei rapporti fra mandante e i terzi, contro i quali non potrebbesi agire con azione di rivendica per ottenere il possesso dell`immobile acquistato gia` del mandatario. Ma ad eguali conclusioni non potrebbesi venire quando il mandante agisse contro il mandatario per essere riconosciuto proprietario della cosa che quegli acquisto in nome proprio. Anche se l`azione promossa e` de sua natura personale, non puo` il mandatario scansarne gli effetti immediate, che si risolvono nell`obbligo di consegnare al mandante l`oggetto che per lui solo dovea acquistare. In sostanza non si ha un vero giudizio di rivendicazione, ma sempre un`azione per l`adempimento del mandato”.

“Din il-Qorti, wara, kompliet b`din l-osservazzjoni:

““Illi dina l-Qorti hija tal-fehma li meta Joseph Rizzo bhala mandatarju ta` l-attur xtara mis-subasta l-fond imsemmi fl-isem tieghu proprju u b`mandat ta` Emmanuele Rizzo, l-attur ma akkwistax ebda dritt reali fuq daka l-fond b`mod li jista` jirrivendikah: imma ghandu l-azzjoni personali “mandati directa” kontra l-mejjet huh u s-successuri tieghu u aventi kawza minnu, sabiex jitlob ir-ritorn u l-konsinna tal-kwota li huh kellu jakkwista ghalih, u li fuq l-akkwist deher li xtara “in testa propria”. Kieku l-fond ghadda minn ghand il-mandatarju, li xtrah f`ismu, ghand terzi persuni in virtu` ta` att iehor traslativ tad-dominju, l-azzjoni kontra t-terza persuna kienet tkun kwistjoni differenti, li dina l-Qorti ma gietx, fuq il-prova li hemm, imghajta tirsolvi”.

“Stabbiliti dawn il-principji, l-Qorti issa sejra tezamina l-fatti tal-kaz kif imressqa quddiema biex tara jekk, bhala fatt, kienx jezisti l-mandat allegat mill-atturi. Il-Qorti, wara li qieset ic-cirkostanzi tal-kaz, hija inklinata li taccetta t-tesi tal-atturi, u cioe`, li l-akkwist tal-art in kiwstjoni sar mill-konvenut f`isem hutu kollha. Il-konvenut stess jammetti li hu xtara diversi proprjeta` fuq ismu, izda ghan-nom tal-familja, u filwaqt li jeskludi dan l-akkwist partikolari, ma spjegax ghaliex qed jeskludih. L-art adjacenti dik meritu tal-kawza, hu ammess, hija tal-familja tieghu, u l-art in kwistjoni nxtrat mill-konvenut minghand il-Kummissarju tal-Artijiet, biex iz-zewg bicciet art jigu zvillupati fi progett wiehed. Fil-fatt, fuq il-bictejn art inbena kumpless ta` 10 garaxijiet kbar u tnejn zghar, u fuqhom ghaxar apartamenti fuq zewg sulari. Il-kumpless inbena b`mod indiskriminat fuq iz-zewg bcejjec ta` art, u mhux xi parti fuq l-art tal-ahwa u parti fuq l-art in kwistjoni; hemm proprjeta` li fizikament inbniet fuq iz-zewg bicciet art. Inoltre, biex sar l-izvillup, l-ahwa subien hargu l-flus (cioe`, mill-investiment tal-kumpanija taghhom), filwaqt li l-irgiel tal-ahwa bniet hadmu fizikament fil-bini. Biex l-izvillupp sar kif sar, u biex l-atturi hargu flus jew l-mano d`opera ghal-kostruzzjoni, bil-fors li l-hsieb wahdieni kien li l-art akkwistata mill-konvenut minghand il-Gvern kellha titqies ukoll bhala tal-ahwa, kif inhi l-art adjacenti.

“Barra minn din, il-Qorti tara li ghandha taghti affidabilita` lix-xhieda tar-Rev. Emanuel Agius u n-Nutar Carmel

Martinelli, zewg persuni li m`ghandhomx interess dirett fl-ezitu ta` din il-kawza. Ta` l-ewwel xehed b`mod car li kien sar ftehim bejn il-kontendenti biex din l-art tinxtara bejniethom, u li l-konvenut gie inkarigat jiehu hsieb il-proceduri relattivi. Xehed ukoll li l-konvenut kien inkarigah jigbor s-sehem tal-ahwa mill-prezz ghall-akkwist ta` din il-bicca art, u li hu gabar il-flus u ghadihom fizikament lill-konvenut. Ir-Rev. Agius xehed ukoll li, mieghu, il-konvenut kien ammetta li l-art kienet mixtrija f`isem l-ahwa, izda, peress li bejn is-subien kienu inqalghu divergenzi dwar l-amministrazzjoni tal-kumpaniji li kellhom bejniethom, ried juza dina l-art bhala *"arma"*. Hu qal ukoll li l-hsieb tal-ahwa kien li din l-art u l-art l-ohra annessa tal-familja tigi zvillupata b`mod wiehed indivisament, biex fuqhom jinbena kumpless wiehed ta` bini ghall-uzu tal-familja. Il-Qorti ma ghandha ebda raguni tiddubita mill-affidabilita` ta` dan ix-xhud, u tqies li, fil-fatt, dak li kellu jsir, u sar, kien kif spjega hu.

"In-Nutar Martinelli xehed ukoll li meta gie biex jaghmel id-divizjoni tal-proprjeta` tal-familja, kien l-istess konvenut li gibidlu l-attenzjoni, ghal art in kwistjoni u qallu li kienet *"taghna"*, jigifieri, tal-ahwa. Hawnhekk ukoll, il-Qorti ma tarax ghalhiex m`ghandhiex taghti affidament lil dan ix-xhud, aktar u aktar meta xehed li l-konvenut accetta u rrikonoxxa, minghajr ebda dubju jew riserva, li l-art hija tal-ahwa kollha.

"Din il-Qorti, wara li qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz, taqbel mat-tezi attrici li l-art in kwistjoni inxtrat mill-konvenut bhala prestanome ta` hutu l-atturi. Il-hsieb kien li jinbena kumpless biex l-ahwa kollha (eccetto il-qassis) ikollhom il-parti taghhom, u l-art kollha kienet mehtiega biex jinbnew 10 appartamenti u 10 *garages*, kif fil-fatt sar bil-kontribuzzjoni, fizika jew monetarja, tal-ahwa kollha. Dan kien il-ftehim li ghalih waslu l-partijiet u, sa fejn jafu huma, attwat mill-konvenut bhala l-persuna inkarigata. Il-konvenut dejjem ta` d`intendere lill-hutu li l-art hi tal-familja, u qajjem dizgwid biss meta inqalghu problemi fil-kumpaniji li kellu ma` hutu s-subien; il-konvenut, pero`, ma kellux johloq ostakoli b`kwistjoni fuq bicca art mhux

relatata. Il-Qorti ma tistax hlief ticcensura dan l-atteggjament.

“Il-Qorti tqies il-hafna skuzi u dikjarazzjonijiet fil-kuntrarju tal-konvenut bhala xejn hlief pika u agir irrisponsabbli, u fil-fatt, sejra tuza d-diskrezzjoni taghha u tapplika l-Artikolu 10 (1) tal-Skeda A, Tariffa A, annessa mal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta), u timmulta lill-konvenut is-somma ta` Lm250, peress li tqies li l-kontestazzjoni tieghu kienet wahda fiergha u vessatorja.”

Rikors ta’ l-appell tal-konvenuti

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita ta’ l-ewwel l-Qorti u interponew appell minnha b’dawn l-aggravji.

L-ewwel aggravju huwa li s-sentenza ta’ l-ewwel Qorti hija zbaljata billi hija bbazata fuq zball ta’ fatt billi mhux minnu li l-akkwist ta’ proprjeta` kien isir f’isem il-konvenut appellant biss imma kien hemm okkazzjonijiet ohra meta l-konvenut kien akkwista proprjeta` kemm f’ismu proprju kif ukoll f’isem hutu, l-atturi appellati, u kull meta kien isir hekk, hu kien jinghata prokura bil-miktub u isem hutu kien jidher fuq il-kuntratt ta’ akkwist. Jirrizulta wkoll, skond l-appellanti, li ma kien hemm ebda okkazzjoni ohra fejn il-konvenut xtara bhala mandatarju *prestanome*.
Dan l-izball ta’ fatt wassal lill-ewwel Qorti ghal apprezzament hazin tal-provi migjuba quddiemha. It-tieni aggravju ta’ l-appellanti hu li l-ewwel Qorti skartat totalment diskrepanzi fattwali palezi li rrizultaw mill-provi u dana kellu jwassal ghall-konkluzjoni li l-ezistenza tal-mandat allegat mill-atturi appellati ma gietx ippruvat.

L-appellant isostni li l-ewwel Qorti applikat hazin ir-regoli dwar l-oneru tal-provi billi ssupponiet li l-fatt li l-konvenut xi darba xtara f’isem hutu necessarjament iwassal ghall-konkluzjoni li l-allegazzjoni ta’ l-atturi appellati li l-konvenut agixxa bhala *prestanome* kienet korretta u li kien imiss lill-konvenut li jaghti r-ragunijiet ghaliex l-atturi appellati kellhom jigu eskluzi minn dan l-akkwist. Fl-evalwazzjoni

tal-provi l-ewwel Qorti kellha taghti mportanza kbira lill-evidenza bil-miktub (il-kuntratt) billi din kienet prova determinanti.

Aggravju iehor ta' l-appellanti hu li l-azzjoni ta' l-atturi appellati kienet diga` preskritta meta giet prezentata l-kawza u dan bil-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta' l-Artikolu 2156(f) Kap. 16. L-appellanti jghidu li l-Artikolu 1871A(2) mhux applikabbili ghall-kaz in ezami billi dan l-artikolu gie fis-sehh fis-sena 2004 u cjoe` wara li giet ipprezentata din il-kawza.

Il-hames aggravju ta' l-appellanti huwa li l-atturi appellati ma kellhom ebda dritt fuq l-art *de quo,* billi ma kellhom ebda dritt emanenti mit-*tender,* u ghalhekk ma setghu qatt legalment jaghtu mandat fuq l-istess art lill-konvenut appellant.

Is-sitt aggravju ta' l-appellanti huwa li ghandha ssir distinzjoni bejn kazijiet ta' mandatarju *prestanome* u l-kaz odjern. Il-fatt li l-konvenut xtara f'ismu u fl-interess esklussiv tieghu jfisser li huwa kien inadempjenti fil-mandat tieghu u mhux li huwa deher bhala mandatarju *prestanome* u r-rimedju mhuwiex dak pretiz bil-kawza odjerna.

L-appellanti jissottometti li jekk il-Qorti tasal biex tabbracca l-fatti kif esposti minnu, hi ghandha thares lejn x'kienet l-intenzjoni tal-konvenut fil-mument ta' l-akkwist tal-proprjeta` billi hu qatt ma kellu l-intenzjoni li jakkwista f'isem hutu. Ghalhekk il-figura ta' mandatarju *prestanome* ma tapplikax.

It-tmien aggravju ta' l-appellanti hu li l-konvenuta Nazzarena Agius kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi t-talbiet attrici kienu esklussivament diretti kontra l-konvenut appellant biss, u l-ewwel Qorti ma kkundannatx lill-konvenuta appellanti.

Fl-ahharnett l-konvenuti appellanti hassew ruhhom aggravati bil-multa li l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenut ihallas ai termini ta' l-Artikolu 10(1) ta' l-iSkeda A

Tariffa A, tal-Kap. 12 billi mhux minnu li l-kontestazzjoni tal-kawza kienet wahda frivola u vessatorja. L-ewwel Qorti kellha zewg verzjonijiet opposti quddiemha li jaghtu lok ghal diskwizizzjonijiet ta’ fatt li malajr iwasslu sabiex wiehed jigi zgwidat.

<u>Risposta ta’ l-appellati.</u>

L-appellati jikkontendu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u timmerita li tigi konfermata, prevja c-cahda ta’ l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Huma jikkontendu li l-konvenut appellant kien deher ghalihom bhala mandatarju *prestanome* u l-art inxtrat fl-isem l-ahwa kollha. Inoltre f’dan il-kaz, bl-applikazzjoni tal-principju tal-*ius superveniens,* japplikaw il-provvedimenti dwar l-obbligazzjonijiet fiducjarji (l-Artikoli 1124A, 1124B u 1871A tal-Kap. 16) li jirregolaw l-obbligi fil-ligi li ghandhom jigu osservati.

L-appellati jirritjenu li fil-kaz in ezami l-ahwa Agius kienu taw il-flus lill-appellant biex jixtri din l-art f’isimhom u n-Nutar Martinelli, xhud indipendenti, kkonferma li l-appellant kien ammetta quddiemu li din l-art kienet wkoll ta’ l-appellati. Huma jsostnu li l-appellant ma jridx jersaq ghall-kuntratt korrettorju u ta’ divizjoni billi qed jirrikattahom fuq kwistjoni ohra li m’ghandhiex x’taqsam ma’ din l-art.

<u>Fatti</u>

F’dan il-kaz l-atturi u l-konvenuti huma ahwa. Inxtrat bicca art u fuq il-kuntratt ta’ xiri deher il-konvenut wahdu. Il-konvenut appellant qed jallega li din l-art ma xtrahiex f`isem hutu, izda esklussivament f`ismu personali. L-atturi min-naha l-ohra jsostnu li huma hargu l-flus ghal din l-art u l-hsieb kien li huhom jixtri din l-art ghan-nom taghhom kif kien ghamel f’okkazzjonijiet precedenti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

Principalment il-kwistjoni kollha li kellha quddiemha l-ewwel Qorti kienet jekk l-art in kwistjoni inxtratx mill-

konvenut bhala *prestanome* ta` hutu l-atturi jew ghalih wahdu. L-ewwel Qorti, wara li qieset ic-cirkostanzi tal-kaz, accettat it-tezi ta’ l-atturi li l-akkwist ta’ l-art sar mill-konvenut f`isem hutu kollha bhala *prestanome*.

Il-kwistjoni kienet wahda ta’ provi u ta’ kredibilita`. Issa gie dejjem ritenut li din il-Qorti, bhala Qorti ta’ revizjoni, ma tiddisturbax leggerment il-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti dwar apprezzament ta’ provi izda taghmel ezami approfondit tal-provi biex tara jekk, fuq il-fatti rizultanti, l-ewwel Qorti setghetx legalment u ragonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha.

L-ewwel Qorti accettat il-verzjoni ta’ l-appellati li l-art in kwistjoni inxtrat minghand id-Dipartiment tal-Lands minn huhom il-konvenut Carmelo Agius li kien qed jagixxi ghan-nom tieghu nnifsu u taghhom, u li meta wara xi snin l-ahwa gew biex jaghmlu d-divizjoni tal-proprjeta` tal-familja, in-Nutar sab li din l-art kienet tidher fuq isem l-appellant biss, u meta dan intalab biex jirregolarizza l-posizzjoni, hu ma riedx.

Din il-Qorti regghet ezaminat il-provi prodotti, u l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti u tasal biex taqbel mal-konkluzjoni taghha. Mall-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti, din il-Qorti se tissottolinea s-segwenti punti dwar il-kontenzjoni ta’ l-atturi li l-konvenut appellant deher ghalihom fuq il-kuntratt bhala *prestanome.*

Fil-fehma ta’ l-ewwel Qorti l-atturi appellati rnexxilhom jippruvaw il-kontenzjoni taghhom u ghalhekk accettat il-verzjoni taghhom li l-konvenut kien fil-fatt deher ghalihom fil-kuntratt li bih inxtrat l-art in kwistjoni. L-ewwel Qorti bl-ebda mod ma tefghet l-oneru tal-prova fuq il-konvenut, imma fil-fehma taghha l-verzjoni ta’ l-atturi kienet aktar verosimili u ghalhekk ippruvaw dak li allegaw.

Jirrizulta mill-provi akkwiziti li biex inxtrat din l-art, Fr. Agius kien gabar il-flus minghand hutu l-bniet u kien ghadda dawn il-flus kontanti lill-konvenut appellant. L-ahwa l-ohra subien hargu wkoll sehemhom. L-intiza kienet

li l-konvenut kellu jixtri l-art fl-interess ta' l-ahwa kollha bhal ma kien jaghmel f'okkazzjonijiet precedenti. Fr. Agius ikkonferma li l-flus kien tahom lill-konvenut fizikament kontanti f'idejh (ara wkoll fol. 88 sa 90).

Il-konvenut appellant pero` jsostni li l-flus biex inxtrat din l-art harighom hu u l-flus li hutu qed ighidu li tawh ma kienux ghal din l-art imma ghall-art ohra. Il-konvenut, mistoqsi mill-ewwel Qorti jirrispondi dwar dak li qal Fr. Agius li kien ghaddilu l-flus biex jixtri din l-art partikolari ghan-nom ta' hutu, wiegeb li "*fuq din il-kwistjoni ma nixtieqx li nikkummenta*" (fol. 65). Meta l-ewwel Qorti insistiet ghal risposta, iva jew le, hu wiegeb "*Jien ma rcevejtx flus minghandu specifikatament ghal din l-art*" u "*ma nistax nghid li* (Fr.Agius) *qed jigdeb*", kif ukoll "*Jekk taghnix flus jew le fuq din l-art ma nistax nikkommenta ghax ghadda z-zmien*". Il-Qorti tosserva li ghalkemm l-appellant jghid li l-flus kienu ghal art ohra hu ma ndikax u ma specifikax ghal liema art ohra hutu kienu tawh dawk il-flus. Indika kuntratti ohra li ghamel izda ma qalx specifikatament li l-flus kienu ghal dan u mhux ghal dak il-kuntratt. L-atturi appellati pero` kienu kategorici li l-flus kienu ghal dik l-art partikolari.

In-Nutar Martinelli, xhud indipendenti, ikkonferma li l-konvenut appellant kien accetta u rrikonoxxa, minghajr ebda dubju jew riserva, li l-art kienet ta' l-ahwa kollha, u ma sab ebda oggezzjoni li hu jaghmel dak kollu li kien mehtieg biex l-art iddur formalment fuq l-ahwa kollha. L-appellant kien stqarr dan mieghu ghal aktar minn darba (ara fol. 99 *et seq*). Fuq dak li qal in-Nutar, il-konvenut appellant wiegeb li hu m'ghandux x'jikkummenta ghax ghaddha hafna zmien u ghalhekk il-memorja tieghu m'ghadhiex aktar cara kif kienet (ara fol. 67). Il-Qorti tirrileva pero` li n-Nutar Martinelli ftakar id-diskors li kien qallu l-konvenut u kkonfermah avolja ghadda z-zmien. Fis-seduta sussegwenti tas-17 ta' Marzu 2005 dik id-darba l-appellant semplicement cahad li qal id-diskors li semma n-Nutar.

Punt iehor li din il-Qorti trid tissottolinea huwa li l-kontendenti Agius bnew l-blokk bini fuq l-art tal-familja li

kienet tinkludi din il-bicca art li nxtrat mill-konvenut minghand il-Lands u li l-konvenut ighid li hija tieghu biss. Jekk dan il-feles art li nxtara mill-konvenut kien tieghu biss tinholoq il-problema kif setgha wiehed jiddistingwi bejn il-proprjeta` tal-bicca art li kienet f'isem il-familja kollha u dan il-feles, meta l-blokk bini bl-appartamenti u garaxxijiet huma interkonnessi bhala binja wahda u mhux separati minn xulxin u l-flus biex inbena dan il-kumpless inhargu mill-familja kollha bl-irgiel ighinu fizikament fil-kostruzzjoni ta' l-istess binja. Ghalhekk il-verzjoni ta' l-konvenut appellant m'ghandhiex mis-sewwa la darba dan il-feles art kien haga wahda ma' proprjeta` ferm akbar li kienu wirtu l-ahwa kollha. Jigi notat li meta l-konvenut appellanti applika ghall-permess tal-bini mill-MEPA fuq din il-binja tal-familja huwa applika f'ismu fl-interess ta' hutu u ma applikax separatament ghall-feles art li jghid li akkwista ghalih wahdu mill-Lands.

Issemma li f'dan il-kaz l-atturi appellati ma kienux hallew prokura lill-konvenut appellanti biex jixtri din l-art bhal ma kienu ghamlu f'okkazzjonijiet ohra. Il-Qorti tirrileva li prokura bil-miktub ma kienitx mehtiega, u ghalkemm f'okkazzjonijiet precedenti l-atturi kienu tawh lill-konvenut prokura biex jidher ghalihom, ma jfissirx necessarjament li ghax f'dan il-kaz partikolari jista' jkun li huma ma tawx prokura allura l-konvenut ma kienx awtorizzat li jidher ghalihom jew li ma kienux awtorizzawh. Jirrizulta mill-provi li l-konvenut kien il-kbir fost l-ahwa u l-*factotum* tal-familja. Hu kien jiehu hsieb l-amminstrazzjoni u kien jiffirma ghan-nom ta' hutu. Hu ghamel diversi kuntratti fejn akkwista proprjeta` ghan-nom ta' hutu u deher ghalihom f'ismu u ma kienx hemm formalitajiet bejniethom.

Ghalhekk il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li fuq l-provi li kellha quddiemha l-ewwel Qorti setghet legalment u ragonevolment tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha. Il-Qorti ma kellha ebda raguni ghaliex ma temminx partikolarment lin-Nutar Martinelli, x-xhud indipendenti, li ma kellu ebda interess fil-kwistjoni.

L-ewwel tlett aggravji qed jigu michuda.

Fir-raba' aggravju l-konvenut appellanti qed jikkontendi li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur ta' l-Artikolu 2156(f) Kap. 16. Il-Qorti tirrileva li l-eccezzjoni dwar preskrizzjoni ma kienitx tqajmet quddiem l-ewwel Qorti izda din il-Qorti l-istess ghandha, skond il-ligi, tikkunsidraha anke jekk inghatat f'istadju ta' appell.

F'dan il-kaz din l-eccezzjoni ma tistax tigi milqugha ghar-raguni li fil-kaz ta' mandat *prestanome*, bhal ma hu dan il-kaz, il-fond hekk akkwistat mill-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess avolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fond f'ismu proprju. Ghalhekk f'dak il-kaz il-mandatarju ma jistax jippreskrivi kontra l-mandant billi l-fond ikun diga` sar tal-mandanti (ara sentenza **Carmela Farrugia v. Giuseppe Farrugia** Vol 37 p 1 p 350).

L-appellanti jghidu wkoll li l-Artikolu 1871A(2) tal-Kap. 16 mhux applikabbili ghall-kaz in ezami billi dan l-artikolu gie fis-sehh fis-sena 2004 u cjoe` wara li gietipprezentata din il-kawza. Din il-Qorti mhiex ser tidhol f'dan l-aggravju la darba gie stabbilit li l-konvenut appellant kien deher ghan-nom ta' hutu fuq il-kuntratt ta' xiri.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

Aggravju iehor tal-konvenuti appellanti huwa li l-atturi ma kellhom ebda dritt fuq l-art *de quo* emanenti mit-*tender,* u ghalhekk ma setghu qatt legalment jaghtu mandat fuq l-istess art lill-konvenut appellant. Huma jsostnu li l-atturi ma kienu jafu xejn dwar it-*tender* li wassal ghall-aggudikazzjoni ta' l-art u dwar kif saret l-offerta.

Dan fil-fatt mhux hekk. Mill-provi prodotti, (ara x-xhieda ta' l-atturi u ta' Fr. Agius fejn dan qal li hu kien ikun prezenti fid-diskussjonijiet tal-familja u li *"niftakar li kont prezenti meta l-ahwa kienu qablu li ghandhom jitfghu prezz biex tinxtara dik l-art. Naf ukoll li kienu ddiskutu fuq cifri u kienu qablu wkoll fuq il-prezz li kellhom jissottomettu ghat-tender. Dwar il-prezz li kienu qablu fuqu minghalija s-somma kienet ta' Lm8,000. It-tender kellha tintefa' ghan-nom ta' huti kollha peress li hekk kien il-ftehim u li l-*

konvenut gie inkarigat biex jaghmel it-tender hu ghan-nom ta' huti." (fol. 89)). Jidher ghalhekk li l-atturi fil-fatt kienu involuti f'dan it-*tender* u kellhom interess fih ukoll tramite huhom. Dan l-aggravju qed jigi michud.

Fis-sitta u seba' aggravji l-konvenut appellanti jghidu li l-fatt li Carmelo sive Charles xtara f'ismu u fl-interess esklussiv tieghu jfisser li huwa kien inadempjenti fil-mandat tieghu u mhux li huwa deher bhala mandatarju *prestanome*, u r-rimedju mhuwiex dak pretiz f'din il-kawza. Din il-Qorti diga` stabbilit li l-konvenut f'dan il-kaz deher ghall-hutu fuq il-kuntratt; ghalhekk bhala mandatarju jista' jigi kostrett ghall-ezekuzzjoni specifika ta' l-obbligu tieghu li jittrasferixxi l-fond lill-mandanti u mhux il-kaz li jigi ritenut li huwa inadempjenti ghax akkwista l-fond f'ismu u mhux f'isem il-mandanti. Kien bizzejjed ghall-atturi li jippruvaw, kif fil-fatt ghamlu, li l-akkwirent tal-fond meta deher fuq l-att ta' akkwist kien qieghed jidher u jikkuntratta fl-interess tal-mandanti ghalkemm ghamel kollox f'ismu proprju, u dan independenment mill-intenzjoni li issa jghid li kellu (ara sentenza **Carmela Farrugia v. Giuseppe Farrugia** Vol 37 p 1 p 350).

Dawn l-aggravji qed jigu michuda.

Fit-tmien aggravju l-appellanti jissottometti li l-konvenuta Nazzarena Agius kellha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju billi t-talbiet attrici kienu esklussivament diretti kontra tieghu biss u l-ewwel Qorti ma kkundannatx lill-konvenuta appellanti.

Fid-decizjoni taghha l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u kkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza u l-ispejjez addizzjonali. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet kollha ta' l-attur kif dedotti , ghalhekk anke kontra l-konvenuta Nazzarena Agius. Izda din il-Qorti taqbel ma' dak sottommess mill-konvenuti appellanti li art mixtrija minn mandatarju *prestanome* ma tidholx fil-kommunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn il-mandatarju u l-konjugi tieghu, izda tmur direttament fil-patrimonju tal-mandant (ara sentenza **Rizzo Bamber noe v. Rizzo et** PA tal-11 ta' Jannar 1950. Vol 34 p2 p 430). Ghalhekk l-

konvenuta appellanti Nazzarena Agius ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Fl-ahharnett il-konvenut appellanti hassu aggravat bil-multa li l-ewwel Qorti kkundannatu jhallas. Din il-Qorti wara li ezaminat l-atti tal-kawza tikkondividi, pero`, l-hsieb u l-fehma tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

Dana l-aggravju ghalhekk ukoll qed jigi rigettat.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell hlief fil-konfront ta' Nazzarena Agius, li qed tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, u ghalhekk tikkonferma fil-bqija s-sentenza appellata; u ghal fini tat-tielet u r-raba` talba tikkonferma l-hatra tan-Nutar Dottor Marco Burlo` sabiex jippubblika l-att opportun u lill-Avukat Dottor Mark Chetcuti, bhala kuratur biex jidher ghal eventwali kontumaci; l-att opportun ghandu jigi ppubblikat fl-edificcju ta` dawn il-Qrati nhar il-Gimgha, 31 ta` Lulju, 2009, fil-11.00am, jew f`jum u hin iehor li tista` tiffissa din il-Qorti wara talba li tista` issirilha ghal dan l-iskop minn min hu interessat. L-ispejjes in konnessjoni mal-publikazzjoni tal-kuntratt opportun (inkluzi dawk tan-Nutar u tal-kuratur mahtura), ghandhom jigu ssapportati mill-partijiet kollha f`din il-kawza f`sehem indaqs, (cioe`, parti minn ghaxra kull wiehed).

L-ispejjez kollha ta` l-ewwel istanza u ta' l-appell ghandhom jithallsu mill-konvenut Carmelo sive Charles Agius.

< Sentenza Finali >

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