



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 91/1999/1

**Saviour Cremona, Victor Borg,
Palazzo Palina Holdings Limited, u Realfinanz**

v.

Anthony Cassar u Mary Charlotte Cassar

Il-Qorti:

Preliminari

Dan hu appell ad istanza tal-atturi Saviour Cremona, Victor Borg, Palazzo Palina Holdings Limited, u Realfinanz minn sentenza moghtija fit-30 ta' Marzu 2007

mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, kif ukoll appell mill-istess sentenza mill-konvenuti Anthony Cassar u Mary Charlotte Cassar.

Is-sentenza appellata sejra tigi hawn riprodotta fl-intier tagħha għal intendiment ahjar ta' dan l-appell.

“Il-Qorti ,

“Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

“Illi bi ftehim li sar fis-7 ta' Mejju, 1997 (Dokument "A") Victor Borg u Saviour Cremona kienu ftehm mal-konvenut Anthony Cassar sabiex dan jinnegozja x-xiri tal-ishma fis-soċjeta Realfinanz AG u dan fl-interess tagħhom kollha sabiex l-akkwist isir fuq soċjeta` li kellha tiġi ffurmata bejn l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona u l-konvenut Anthony Cassar;

“Illi assewitu ta' dan il-ftehim Victor Borg u Saviour Cremona avvanzaw lill-konvenut Anthony Cassar is-somma ta' ħames mitt elf lira maltija (Lm500,000) sabiex tiġi minn dan imħallsa bħala depożitu fuq il-konvenju f'liema huwa kellu jidhol fl-interess tat-tlieta kemm huma mas-soċji f'Realfinanz AG u dan mingħajr ma jiżvela isem l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona;

“Illi wara dan il-ftehim il-konvenut Anthony Cassar daħal fi ftehim fit-8 ta' Mejju 1997 (Dokument "B") ma terzi għax-xiri tal-ishma kollha tas-soċjeta` Realfinanz AG u dan, kif kien miftiehem bejn il-partijiet, mingħajr ma zvela fuq l-istess ftehim l-isem tal-mandanti tiegħu u għamel id-depożitu ta' ħames mitt elf lira maltija (Lm500,000) lill-avvanzat kif fuq ingħid:

“Illi fl-istess ftehim kien hemm previst li kellu jsir il-bejgħ ta' ħdax-il villa appartenenti lis-soċjeta` Realfinanz AG fit-termini ta' konvenji allura ġia eżistenti;

“Illi l-iskeda "D" annessa mal-fuq imsemmi konvenju tat-8 ta' Mejju 1997 kienet tikkontjeni deskrizzjoni tal-ħdax-il villa li kellhom jinbiegħu;

“Illi fir-rigward tal-vilel in kwistjoni kien ġie konkluz konvenju fl-14 ta' Frar 1997 f'liema l-istess Anthony Cassar kien akkwista d-dritt li jixtri parti minn dawn il-vilel liema konvenju ukoll qiegħed jiġi esebit u mmarkat Dokumen "C";

“Illi sussegwentement għall-ftehim tat-8 ta' Mejju, 1997 il-konvenut Anthony Cassar u l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona kienu ftehm u li l-akkwist tal-ishma fir-soċjeta Realfinanz AG kellu jsir fl-interess tas-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited (Dokument "C") liema soċjeta` kienet ġiet furmata bl-għan li takkwista l-ishma ta' din is-soċjeta` u ta' liema l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona u l-konvenut Anthony Cassar ġew nominati diretturi;

“Illi b'riżoluzzjoni tat-28 ta' Gunju 1997 (Dokument "E") is-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited kienet irriżolviet li s-soċjeta` tixtri l-ishma f'Realfinanz Ag u dan skond il-bozza ta' ftehim anness ma' l-istess riżoluzzjoni u nnominat lill-konvenut Anthony Cassar sabiex jidher fl-interess tas-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited;

“Illi l-kundizzjonijiet riflessi fl-istess riżoluzzjoni dwar il-bejgħ ta' vilel appartenenti lis-soċjeta` Realfinanz AG ma ġewx fil-fatt rispettati kif jiġi pruvat fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawża;

“Illi ad insaputa tal-istess atturi l-konvenut Anthony Cassar kien dañal f'kuntatt mas-soċjeta` Realfinanz AG fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-11 ta' Ġunju 1997 (Dokument "F") f'liema huwa akkwista żewġ biċċiet art magħrufa bħala "Ta' Smiena" formanti parti minn "Ta' Cenc" fil-limiti tas-Sannat b'liema kuntratt l-istess konvenut Anthony Cassar u martu akkwistaw territorju ferm akbar minn dak kontemplat fil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, kif ukoll b'kundizzjonijiet u prezzijiet differenti minn dak kontemplat f'dan il-konvenju tal-14 ta' Frar 1997 liema konvenju kien ġa ingiebb a konnoxxenza tal-atturi;

“Illi dan il-kontratt ġie registrat ma' l-insinwa biss fis-27 ta' Gunju 1997;

“Illi l-konvenut Anthony Cassar qatt ma ġib dan il-fatt għall-attenzjoni ta' Victor Borg u Saviour Cremona jew tas-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited:

“Illi fit-30 ta' Ġunju 1997 (Dokument "G") il-konvenut Anthony Cassar deher fuq kuntratt għan-nom u fl-interess tas-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited għall-akkwist tal-ishma tas-soċjeta` Realfinanz AG f'liema kuntratt ġie dikjarat li s-soċjeta` Realfinanz AG ma daħlitx f'ebda transazzjoni flief fil-kors ordinrju tan-negozju tagħha u dan meta l-istess konvenut Anthony Cassar li kien qiegħed jidher għal din is-soċjeta` kien ben konsapevoli li huwa personalment kien daħal f'kuntratt sostanzjalment differenti mill-konvenju pattwit bejnu u l-istess soċjeta` Realfinanz AG fl-14 ta' Frar 1997;

“Illi l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona kif ukoll l-atturi Palazzo Palina Holdings Limited ħallsu ammonti ta' flus ingenti lill-istess konvenut Anthony Cassar u wegħduh flasijiet anke oħrajn talli huwa kellu jaġixxi bħala fiduċjarju tagħhom liema flasijiet saru indebitament u jridu jiġu imrodda lura stante li l-konvenut Anthony Cassar ittradixxa l-fiduċja fih reposta;

“Illi b'dan il-mod il-konvenut Anthony Cassar ġie ttradixxa l-fiduċja fih riposta mill-atturi Victor Borg u Saviour Cremona u bħala fiduċjarju tal-istess atturi kif ukoll tas-soċjeta` attriċi Palazzo Palina Holdings Limited ta' liema kien direttur naqas li jeżerċita dik id-diligenza minnu mistennija u ttradixxa l-fiduċja fih reposta kif fuq ingħid;

“Illi għalhekk l-istess kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech bejn il-konvenut Anthony Cassar u s-soċjeta` Realfinanz AG sar b'qerq u frodi tad-drittijiet ta' Saviour Cremona u Victor Borg u tas-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited;

“Illi bħala konsegwenza ta' dan l-aġir tal-konvenut Anthony Cassar l-atturi sofrew diversi danni minħabba n-nuqqasijiet tiegħu hekk kif jiġi ppruvat fil-kors tat-trattazzjoni ta' din il-kawża;

“Illi l-konvenuta Mary Charlotte Cassar mart l-istess Anthony Cassar bħala ko-partecipi fil-komunjoni tal-akkwisti miegħu hija responsabbli solidalment miegħu biex tirrispondi għat-talbiet tal-atturi f'din iċ-ċitazzjoni.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara li l-istess konvenut Anthony Cassar ttradixxa l-fiduċja fih reposta mill-atturi Victor Borg u Saviour Cremona u fil-konfront tal-istess naqas mill-obbligi minnu assunti meta huwa aċċetta li jagixxi bħala aġent tagħhom fil-kwistjoni tal-akkwist tal-ishma fis-soċjeta` Realfinanz AG;

“2. Tiddikjara li l-konvenut Anthony Cassar ittradixxa l-fiduċja fih reposta mis-soċjeta` Palazzo Palina Holdings Limited, u in kwantu direttur ta' din l-aħñar soċjeta` naqas milli jadempixxi korrettement u skond il-Liġi l-obbligi tiegħu bħala direttur tal-istess;

“3. Tiddikjara l-istess konvenuti Anthony Cassar u Mary Charlotte Cassar responsabbli għad-danni kawżati lil Victor Borg, Saviour Cremona u Palazzo Palina Holdings Limited minħabba l-aġir tal-istess konvenut Anthony Cassar qarrieqi, skorrett, u in vjolazzjoni tal-obbligi tiegħu bħala fiduċjarju kif fuq ingħid;

“4. Tiddikjara konsegwentement fir-rigward tas-soċjeta` Realfinanz AG il-preċitat kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997 null u bla effett minħabba li affett minn qerq u frodi perpetrati għad-danni tal-fuq imsemmija Victor Borg, Saviour Cremona u Palazzo Palina Holdings Limited kif ukoll minħabba ċ-ċirkostanzi u dikjarazzjonijiet fuq premissi;

“5. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur Victor Borg bħala konsegwenza tal-aġir illegali tal-konvenut Anthony Cassar kif fuq premiss;

“6. Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-attur Saviour Cremona bħala konsegwenza tal-aġir illegali tal-konvenut Anthony Cassar kif fuq premiss;

“7. Tillikwida d-danni kollha sofferti mis-soċjeta` attriċi Palazzo Palina Holdings Limited bħala konsegwenza tal-aġir illegali tal-konvenut Anthony Cassar kif fuq premiss;

“8. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment u flimkien iħallsu lil Victor Borg dawk id-danni likwidati fil-konfront tiegħu kif hawn fuq ingħad;

“9. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment u flimkien iħallsu lil Saviour Cremona dawk id-danni likwidati fil-konfront tiegħu kif hawn fuq ingħad;

“10. Tikkundanna lill-konvenuti solidalment u flimkien iħallsu lis-soċjeta` attriċo Palazzo Palina Holdings Limited dawk id-danni likwidati fil-konfront tagħha kif hawn fuq ingħad.

“Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Saviour Cremona u Victor Borg.

“Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

“1. Illi t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż għaliex huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

“2. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt għaliex il-fatti veri, u l-veri rapport bejn il-partijiet fil-kawża, ma humiex dawk allegati fid-dikjarazzjoni tal-atturi, iżda dawk asseriti mill-konvenuti fid-dikjarazzjoni hawn annessa, kif jiġi ppruvat tul it-trattazzjoni tal-kawża ,

“3. Illi t-talbiet tal-attur huma nfondati fid-dritt għaliex;

“(a) fir-rigward tal-ewwel talba, apparti l-fatt li Anthony Cassar qatt ma aġixxa bħala mandatarju jew aġent ta' Victor Borg u jew Saviour Cremona kif allegat, huwa fi kwalunkwe każ dejjem mexxa korrektement u kif trid il-liġi, skond l-arranġament magħmula jew skond il-ftehim milħuq jew bl-approvazzjoni u kunsens ta' min mill-atturi kellu jagħti tali approvazzjoni jew kunsens skond il-każ;

“(b) fir-rigward tat-tieni talba din għandha tiġi miċħuda għaliex Anthony Cassar, bħala direttur ta' Palazzo Palina Holdings Limited, aġixxa eżattament skond l-istruzzjonijiet li ngħataw lilu, u bl-ebda mod ma naqas milli josserva korrektement u skond il-liġi l-obbligi tiegħu bħala direttur tal-istess;

“(c) fir-rigward tar-raba' talba (li l-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997 jiġi dikjarat null u mingħajr effett) lanqas il-fatti kif allegati mill-atturi ma jwasslu għan-nullita` ta' dak l-atti imma, *semmaj*, għal konsegwenzi oħra; dak il-kuntratt, invece, kien għal kollox regolari u skond il-liġi u b'ebda mod ma hu affett minn qerq jew frodi kif allegat;

“(d) kwantu għat-talbiet l-oħra – sebgħa b'kollox – dwar dikjarazzjoni ta' responsabbilita` għad-danni, u għall-likwidazzjoni u ħlas tal-istess (apparti l-fatt li dawn huma magħmula tlett darbiet għal dik li fil-fatt hi l-istess pretensjoni u li hi f'kull każ infondata) il-konvenuti jiċċdu li l-atturi sofrew xi dannu, jew li huma kkawżaw xi dannu lill-atturi, u jsostnu li huma ma għamlu xejn li jirrendihom responsabbli għal xi danni, la fil-konfront tas-soċjetajiet attriċi u lanqas fir-rigward tal-membri ta' daww is-soċjetajiet;

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Anthony Cassar.

“Rat il-verbal tagħha tat-3 ta' Novembru 2006 fejn ħalliet il-kawża għas-sentenza għal-lum.

“Rat in-noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, kif ukoll l-atti tal-kawża konnessa ċitazzjoni nru. 206/2000 fl-ismijiet inversi u l-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 3/2000, fl-istess ismijiet quddiem din il-Qorti wkoll.

“Ikkunsidrat:

“Illi din il-kawża tirrigwarda negozju pjuttost kumplikat li sar bejn il-kontendenti sabiex tiġi akkwistata l-lukanda Ta' Cenc, f'Sannat, Għawdex, u t-territorju vast magħha anness, u dana permezz tax-xiri tal-ishma fis-soċjeta` estera Realfinanz AG, li lilha kienet tappartjeni din il-proprjeta`.

“Fil-qosor jidher illi l-fatti li finalment taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

“1. Għall-ħabta tas-sena elf disa' mija erba u disgħin (1994) l-attur Victor Borg kien daħal f'negozjati preliminari ma' l-azzjonisti tas-socjeta` Realfinanz għax-xiri ta' din il-proprjeta`, bl-intervent ukoll tal-avukat dottor Louis Camilleri Preziosi, imma għal xi raġuni jew oħra dawn ma ġewx segwiti.

“2. Fil-bidu tas-sena elf disa' mija u seba' u disgħin (1997), il-konvenut Anthony Cassar, li kien qed ifittex proprjeta` għalih ġewwa Għawdex, ġie nfurmat mir-rappreżentanta tad-ditta "Frank Salt" f'Għawdex, li l-ħdax il-villa f'Ta' Cenc kienu qed jiġu offruti għall-bejgħ. Huwa mar jarahom u ddeċieda li jixtri s-sitta li kienu għadhom ma ttieħdux. Waqt in-negozjati dwar il-prezz ma' Mario Ciorciolini, l-*manager* tal-lukanda Ta' Cenc, li kien qed jidher għas-sidien f'dan il-bejgħ, issemma illi dawn setgħu kienu nteressati jbiegħu wkoll l-proprjeta` kollha tagħhom f'dawk l-inħawi, inkluż għalhekk il-lukanda u t-territorju ta' madwarha.

“3. Il-konvenut tħajjar u, billi kien jaf li l-Professor Guido DeMarco kien midħla tal-azzjonisti tar-Realfinanz, talbu jirrangalu appuntament ma' Elia

Federici, wieġed mill-azzjonisti ewlenin ta' din is-soċjeta`, sabiex issir il-proposta għal dan l-akkwist.

“4. Sadanittant fil-ħdax ta' Frar 1997 sar il-konvenju għax xiri mill-konvenut ta' dawn is-sitt vilel bil-prezz globali ta' Lm500,000, bil-kundizzjonijiet kollha hemmhekk elenkati, fosthom illi l-konvenut ingħata *r-right of first option* sabiex jixtri wkoll tliet *plots* speċifikati fl-istess konvenju¹. Dan il-konvenju kien ġie redatt minn Dottor Camilleri Preziosi fuq inkarigu tal-konvenut.

“5. Il-Professur DeMarco irnexxielu jirranġa appuntament ma' Federici f'Ruma, u ltaqgħu miegħu fl-4 ta' Marzu 1997. Għall-ewwel it-taljani ma riedux ibiegħu kollox, u offrew lill-konvenut biex jidħol sħab bin-nofs magħhom u huwa aċċetta.

“6. Sussegwentement it-taljani tħajru jbiegħu kollox, u waslu f'akkordju mal-konvenut li jittrasferixxu l-ishma kollha tagħhom fis-soċjeta` Realfinanz għas-somma ta' ħames miljun lira maltija (Lm5,000,000), eskluż il-prezz tal-vilel. Dottor Camilleri Preziosi, li kien qed jagħti l-assistenza legali meħtieġa lill-konvenut fin-negożjati relattivi, ssuġġerielu li jkun opportun li jdañħal miegħu lill-attur Victor Borg, bħala lukandier ta' esperjenza f'Għawdex, f'dan l-akkwist.

“7. L-attur Victor Borg ġie introdott lill-konvenut fl-uffiċċju ta' dottor Camilleri Preziosi. Victor Borg wera x-xewqa li jdañħal ukoll f'dan in-negożju lill-attur l-ieħor Saviour Cremona, billi dan kien ġia nvolut miegħu f'diversi ntrapriżi oħra. Għall-ewwel il-konvenut oġġezzjona għal din il-proposta, imma intlaħaq kompromess fis-sens illi l-attur Cremona jkollu sehem minoritarju biss, u l-ishma tiegħu jkunu *non-voting f'general meeting*.

“8. Wara bosta inkontri u trattattivi ġie deċiż illi l-konvenut jibqa' jidher waħdu għall-iskop tax-xiri tal-ishma tar-Realfinanz minghand it-taljani, billi dan kien ikkonvinċa

¹ Dok. C anness maċ-ċitazzjoni a fol. 93 - 98 tal-process.

lill-attur Borg illi t-taljani ma riedux jafu bih u ma kienux lesti jinnegożjaw miegħu. Kien miftiehem pero` illi, għalkemm il-konvenut kellu jidher waħdu, l-akkwist ta' dawn l-ishma kellu jkun fl-interess ta' kumpanija li kellha tiġi ffurmata bejn il-konvenut Cassar kwantu għal erbgħin fil-mija (40%) tal-ishma, l-attur Borg għal erbgħin fil-mija (40%) oħra tal-ishma, u l-attur Cremona għal għoxrin fil-mija (20%) tal-ishma li jkunu *non-voting* kif ingħad.

“9. Wara li ntlahaq dan il-ftehim, l-atturi Borg u Cremona għaddew lill-konvenut is-somma ta' ħames mitt elf lira maltija (Lm500,000) li kellha sservi bħala depożitu akkont tal-prezz tal-ishma tar-Realfinanz li kellhom jinxtraw mingħand l-azzjonisti taljani ta' din il-kumpanija;²

“10. Fit-8 ta' Mejju 1997 ġie ffirmat f'Ruma l-konvenju, li kien ġie redatt minn Dottor Camilleri Preziosi;³ f'dan il-konvenju kien ġie speċifikat *inter alia* illi " ... *the proceeds of the sales of the eleven (11) villas abovementioned less the costs of the said sales and of works to be undertaken in terms of the preliminary agreement of the said villas and any taxation, (whether capital gains or income tax), as a result of such sales will be for the sole benefit of the Transferors*"; il-kuntratt finali kellu jsir sa l-1 ta' Lulju 1997;

“11. In segwitu għal dan il-konvenju u fuq inizjattiva tal-konvenut, ġiet redatta skrittura li kellha tinkorpora l-ftehim verbali li kien ġie milġuq bejnu u l-atturi Borg u Cremona dwar il-kumpanija li kellha tiġi ffurmata bejniethom sabiex isir l-akkwist tal-ishma tar-Realfinanz u biex isservi bħala prova li d-depożitu għall-fini tal-konvenju kien ġie fornut kollu mill-istess atturi;⁴

“12. Fil-11 ta' Ġunju 1997 sar il-kuntratt li bih il-konvenut akkwista mingħand is-soċjeta` Realfinanz "*the two (2) plots of land known as 'ta' Smina' forming part of*

² Dok. 1 a fol. 452 tal-process.

³ Dok. B a fol. 11 - 15 tal-process, bid-diversi skedi annessi (a fol. 16 - 92) .

⁴ ara l-original ta' din l-iskrittura esebita a fol. 178 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni . Nru. 3/2000 fl-istess ismijiet.

*the larger territory known as 'ta' Cenc' in the limits of Sannat, Gozo, one (1) measuring approximately six thousand four hundred square metres (6,400 sq.m.) including the buildings in a dilapidated state and in shell form built on a small part of this land, which building is without number, the whole bounded on all the compass points by property of the vendor nomine, and the other plot of land measuring approximately three thousand seven hundred and forty square metres (3,740 sq.m.), bounded north in part by the road to Mgarr ix-Xini, and in part by the sea, all other boundaries by property of the vendor nomine."*⁵

"13. Sadanittant Dottor Camilleri Preziosi ġie inkarigat sabiex jipprepara abbozz tal-Memorandum and Articles of Association tal-kumpanija ġdida "Palazzo Palina Limited" li kellha tiġi ffurmata għall-fini tax-xiri tal-ishma fir-Realfinz kif preċedentement miftiehem⁶. F'dan l-abbozz Cassar u Borg kien ser ikollhom l-ishma maġġoritarji, imma Dr. Camilleri Preziosi rriserva għalih żewġ preference shares. L-atturi Borg u Cremona però ma qablux ma' dan l-abbozz għax dehrilhom li ma kienx jirrifletti eżattament dak li kienu qablu fuqu. Inqala' disgwid bejnhom u l-konvenut u l-avukat Camilleri Preziosi, u ġie finalment deċiż illi l-konvenut joħroġ għal kollox l' barra min-negozju u l-akkwist isir biss mill-atturi Borg u Cremona permezz ta' kumpanija tagħhom, imma sabiex ma jissugrawx li jisfratta x-xiri tal-ishma tar-Realfinanz, kellu xorta waħda jhder fuq il-kuntratt finali l-konvenut bħala direttur ta' din il-kumpanija, minkejja li ma kellu jkollu ebda sehem fiha; ta' dan kollu l-atturi Borg u Cremona kellhom jagħtuh is-somma ta' miljun lira maltija (Lm1,000,000) li kellha tkopri l-ispejjeż kollha konnessi ma' l-akkwist proprju tal-ishma fir-Realfinanz;

"14. Fil-25 ta' Ġunju 1997 ġiet reġistrata l-kumpanija ġdida "Palazzo Palina Holdings Limited" (C21578) bis-soċji tagħha jkunu "F & F Trust Services Limited" għal 7000 ordinry shares ta' Lm1 il-waħda, u l-

⁵ Dok. F a fol. 112 - 119 tal-proċess.

⁶ Dok. VB 13 a fol. 265 - 276 tal-proċess.

istess "F & F Services Limited" għal 3000 ordinry shares ta' Lm1 il-waħda. L-ewwel diretturi ta' din il-kumpanija kellhom ikunu l-konvenut, l-atturi Borg u Cremona u s-sinjura Miriam Borg;⁷

“15. Fit-30 ta' Ġunju 1997 sar f'Ruma l-kuntratt tax-xiri tal-ishma fis-soċjeta` estera Realfinanz minn Palazzo Palina Holdings Limited. Fuq dan il-kuntratt deher għall-akkwirenti, kif miftiehem, il-konvenut assistit minn Dottor Camilleri Preziosi. L-attur Borg tela' wkoll Ruma imma ma kienx preżenti għall-firma tal-kuntratt. Huwa żamm kuntatt mal-konvenut u l-avukat tiegħu permezz tat-*telephone* mill-lukanda fejn kien alloġġjat u kien qed jiġi nfurmat dwar dak kollu li kien qed jiġri;⁸

“16. FI-4 ta' Ġunju 1999 giet intavolata l-kawża preżenti fejn l-atturi qed ifittxu lill-konvenuti għad-danni allegatament ikkaġunati lilhom minħabba li l-konvenut kien xtara għalieh innifsu proprjeta` ferm akbar minn dak li kien ġie miftiehem bil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, u għad-dikjarazzjoni ta' nullita` tal-kuntratt tal-11 ta' ġunju 1997 relattiv għal dik il-proprjeta`.

“L-atturi jikkontendu illi b'dan l-aġir tiegħu l-konvenut ittradixxa l-fiduċja reposta fih f'dawn in-negozjati, u li konsegwentement huma soffrew diversi danni. L-ewwel ħaġa li trid tiġi stabilita għalhekk hija jekk hux minnu illi l-atturi Borg u Cremona baqgħu ma jafux b'dan l-akkwist żejjed ta' proprjeta` f'Ta' Cenc da parti tal-konvenut f'ismu proprju bil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997, sa wara li ġie konkjuż ix-xiri tal-ishma tas-soċjeta` Realfinanz. Huma jinsistu illi saru biss jafu b'dan meta irċewew Caution mill-Land Registry fuq l-art li kien akkwista Cassar bil-kuntratt mar-Realfinanz tal-11 ta' Ġunju 1997⁹. In segwitu rċewew ukoll kont mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni datat l-10 ta' Ġunju 1998 sabiex iħallsu taxxa addizzjonali in konnessjoni ma' dan il-bejgħ lill-konvenut¹⁰.

⁷ Dok. D a fol. 101 - 110 tal-process.

⁸ Dok. G a fol. 121 - 125 tal-proċess bl-iskedi kollha miegħu annessi (a fol. 126 - 149).

⁹ ara affidavit ta' Victor Borg a fol. 210.

¹⁰ Dok. VB 16 a fol. 292 tal-process.

"Il-konvenut da parti tiegħu jsostni illi huwa kien informa lill-attur Borg li kien ser jieħu iżjed art minn dak li kien ġie stipulat bil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997 u kien anke wrieh il-pjanta ta' dak li xtaq jieħu. Fi kliemu stess jgħid li Borg qallu: *"Daqshekk biss? - mela le, imma li għandek tiegħu aħjar tiegħu issa."*¹¹ Infatti xehed illi meta l-avukat Camilleri Preziosi ġie biex jirredigi l-att ta' xiri relattiv, kien ġibidlu l-attenzjoni għal dan, u l-konvenut qallu li Borg kien jaf b'kollox¹². Dwar dan Dr. Camilleri Preziosi spjega illi: *"Meta ġejna biex nagħmlu l-kuntratt u niddraftjaw, Tony Cassar kien qalli'jien ha nieħu iżjed art. It-taljani qablu li jagħtuni iżjed art magħha, biex inwassal sal-baħar.' U jien għax kont naf illi kien qed jinnegozja ma' Victor Borg fuq is-sitwazzjoni, għedtlu 'isma, lil Victor Borg semmejtlu b'dan?' Qalli "Iva". Qalli 'semmejtlu u qalli nieħu kemm irrid'. Qalli 'u vera kien raġel' "*¹³ B'hekk ikkonferma li f'dik l-okkażżjoni kien intqal diskors f'dan is-sens bejnu u l-konvenut Cassar, imma minħabba li ġie miżmum mill-atturi bis-sigriet professjonali, ma setax jgħid jekk hu stess kienx ikkonferma dan kollu ma' Victor Borg u Saviour Cremona, l-partijiet l-oħra nvoluti fin-negozju tax-xiri tal-ishma tar-Realfinanz. Bħala prova oħra li Borg kien ġie nfurmat bl-art żejda li kien ħa għalieh personalment, il-konvenuti jiċċitaw ukoll lill-A.I.C. Joseph Dimech li, bħala l-perit tar-Realfinanz, kien kiteb lill-konvenut fid-9 ta' Settembru 1997 biex ifakkru illi huwa ma setax jagħmel ebda modifikazzjonijiet fil-proprjeta` li kien xtara bil-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 mingħajr l-approvazzjoni tas-soċjeta` venditriċi¹⁴. Imbagħad fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom tat-28 ta' Lulju 2006 il-konvenuti jargumentaw illi: *"Mhuwiex verosimili li l-esponent kien ser jippreġudik investiment bħal dak, ir-reputazzjoni tiegħu u l-fiduċja u rispettu li kellu fil-konfront ta' Dr. Louis Camilleri Preziosi fuq porzjon art li kif irriżulta mill-affidavit ta' Anthony Cassar (u mhux kontradett) lanqas biss ma kienet fabrikkabili."*¹⁵

¹¹ ara affidavit tal-konvenut a fol. 489 tal-process.

¹² ibid.

¹³ ara depożizzjoni ta' Dottor Louis Camilleri Preziosi a fol. 435 tal-process.

¹⁴ Dok. AFF 9 a fol. 516 tal-process.

¹⁵ ara Nota tal-Osservazzjonijiet a fol. 738 tal-process.

“F'din is-sitwazzjoni huwa għalhekk il-kompitu ta' din il-Qorti sabiex, wara li teżamina dak kollu li jista' jagħti xi ħjiel f'dan ir-rigward fl-atti tal-kawża, tara liema minn dawn iż-żewġ verżjonijiet konfliggenti tidher li hija l-aktar waħda verosimili.

“Il-fatt innfsu li l-konvenut qal lil Dr. Camileri Preziosi li lil Borg kien avżah li kien ser jieħu iżjed art minn dak li kien ġie miftiehem bil-konvenju tal-vilel, u li Dr. Camileri Preziosi kkonferma li Cassar kien hekk assikurah, fih innfsu ma jistax jikkostitwixxi prova illi Victor Borg kien ġie tassew infurmat b'dan qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist ta' dawn iż-żewġ *plots* bil-villa fi stat dilapidat fuq waħda minnhom da parti tal-konvenut. Lanqas ma jsegwi illi għax il-perit Dimech f'Settembru 1997 kiteb lill-konvenut f'isem ir-Realfinanz u saret referenza għall-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997, bilfors li Borg u Cremona kienu jafu b'dak li kien fih l-istess kuntratt fil-mument opportun. Jista' jkun illi sa dakinhar li ntbagħet din l-ittra dawn laħqu saru jafu bil-kontenut tiegħu, għalkemm il-perit Dimech xehed illi huwa bagħat dik l-ittra għax kien jaf bil-kundizzjoni stipulata fil-kuntratti kollha dwar il-bejgħ tal-vilel dwar l-approvazzjoni ta' kwalunkwe modifikazzjonijiet li riedu jagħmlu l-akkwirenti rispettivi, u mhux neċessarjament għax ġie nkarigat direttament mid-diretturi tar-Realfinanz¹⁶. B'daqshekk ma jfissirx però illi dawn kienu neċessarjament jafu bl-akkwist addizzjonali li kien għamel Cassar fil-11 ta' Ġunju 1997, u qabel ma sar l-akkwist minnhom tal-ishma fir-Realfinanz fl-aħħar ta' dak ix-xahar.

“Min-naha l-oħra, apparti ċ-ċaħda kategorika da parti tal-atturi Borg u Cremona illi Cassar kien infurmahom li kien ser jieħu iżjed art minn dak imwiegħed fil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, jidher illi hemm żewġ fatturi ewlenin li jwasslu lil din il-Qorti għall-konvinciment morali li l-atturi Borg u Cremona tassew ma kienux ġew infurmati b'dan minn Cassar. L-ewwelnett hemm il-fatt illi l-konvenut mill-bidu nett li aċċetta li jdaħħal miegħu lill-atturi Borg u Cremona fl-intrapriża proposta, insista li jibqa' jittratta

¹⁶ ara depożizzjoni tal-perit Dimech a fol. 528 - 531 tal-process.

waħdu ma' l-azzjonisti taljani tar-Realfinanz, bl-iskuża li dawn għal xi raġuni jew oħra ma riedux jitrattaw ma' Victor Borg. Dan baqa' jinsisti fuqu sa l-aħħar, minkejja li fil-konvenju relattiv għax-xiri ta' dawn l-ishma kien irriserva d-dritt tas-sostituzzjoni,¹⁷ u allura ma seta` jkun hemm ebda ostakolu legali illi Victor Borg jidher fuq il-kuntratt finali. Imbagħad hemm ukoll il-fattur l-ieħor illi fuq l-istess kuntratt finali reġgħet giet esebita kopja tal-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, redatt bejn Mario Circiolini għan-nom tar-Realfinanz u l-konvenut Cassar għax-xiri tas-sitt vilel hemmhekk indikti, mingħajr pero` ma sar l-iċken aċċenn għall-fatt illi Cassar kien proprjament ġia xtara l-villa tiegħu, imma b'kejl ferm iżjed minn dak li kien gie stipulat permezz tal-istess konvenju¹⁸. Dan kollu jindik illi l-konvenut kellu x'jaħbi u ried jibqa' jieħu vantaġġ indebitu mill-pożizzjoni tiegħu, sew meta kien għadu sieħeb ta' Borg u Cremona w iżjed u iżjed meta rtira għal kollox mill-intrapriża. Jidher illi ta' negozjant li kien, kien ippreparat jieħu r-riskju li dak li għamel ma jinkixifx, almenu sakemm isir l-kuntratt tal-akkwist tal-ishma tar-Realfinanz. Wara kollox kieku kellu jinqabad qabel u kien minħabba f'hekk jisfratta n-negozju, hu ma kien ser jitlef xejn, għax id-depożitu ta' Lm500,000 a favur tal-azzjonisti tar-Realfinanz kienu ħarġuh kollu Borg u Cremona.

“Terġa' ma tantx jidhru verosimili l-kliem attribwiti lil Victor Borg mill-konvenut meta suppost li Cassar nfurmah li ried jakkwista iżjed art milli kien stipulat fil-konvenju. Ta' min jinnota illi fil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, il-villa sussegwentement mixtrija mill-konvenut u l-art ta' madwarha kellhom ikopru kejl komplessiv ta' 1300 metri kwadri,¹⁹ mentri fil-kuntratt ta' bejgħ tal-istess villa rriżulta illi l-konvenut rnexxielu jakkwista art li komplessivament tkejjel 10140 metri kwadri²⁰. Anke kieku kellha tittieħed in konsiderazzjoni l-plot adjaċenti, li l-konvenut irriserva li jakkwista bis-saħħa tal-istess konvenju,²¹ kien ikollu 950

¹⁷ ara konvenju tat-8 ta' Mejju 1997 (Dok B a fol. 12 tal-process u partikolarment il-klawsoli (1) u (2).

¹⁸ ara Kuntratt relattiv tat-30 ta' Gunju 1997 (Dok. Ga fol. 121 - 125 tal-process u partikolarment l-iskeda"E"annessa.

¹⁹ Dok. C a fol. 93 tal-process.

²⁰ Dok. F a fol. 113 tal-process.

²¹ Dok. C a fol.98 para.(iii) tal-process.

metri kwadri iżjed, b'kollox 2250 metri kwadri u mhux erba' darbiet u nofs iżjed minn dak miftiehem. Skond l-istess konvenju din il-plot waħedha kienet ġiet stmata tal-valur ta' Lm40,000,²² u kieku kellu jiġi applikat l-istess valur għall-art żejda li ħa l-konvenut, jiġi li l-atturi kienu qed jirrinunzjaw għal xi Lm320,000!

“Stabilit bħala fatt illi l-atturi ma kienux ġew infurmati fil-mument opportun bl-akkwist addizzjonali ta' art f' Ta' Ċenċ li l-konvenut ried u fil-fatt għamel għalieh personalment, imiss issa għalhekk illi jiġi eżaminat jekk dan il-komportament tal-konvenut jistax iwassal għall-akkoljiment tat-talbiet tal-atturi. L-atturi huma erbgħa: Saviour Cremona, Victor Borg, Palazzo Palina Holdings Limited u Realfinanz AG, u fiċ-ċitazzjoni hemm għaxar talbiet magħmula mill-atturi separatament. Kif tajjeb isostnu l-konvenuti fin-nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom, billi l-atturi huma erbgħa, kull wieħed jew waħda minnhom trid tipprova l-kawżali partikolari tagħha kif imfissra fiċ-ċitazzjoni²³.

“L-atturi Victor Borg u Saviour Cremona fil-kwalita` personali tagħhom. Dawn għandhom interess komuni f'din il-kawża bħala ż-żewġ soċji tal-konvenut Cassar f'dan in-negozju u għalhekk korrettement għamlu talba konguntiva għad-dikjarazzjoni li l-konvenut ittradixxa l-fiduċja fih reposta minnhom u li fil-konfront tagħhom naqas mill-obbligi assunti minnu meta aċċetta li jaġixxi bħala aġent tagħhom fil-kwistjoni tal-ishma fis-soċjeta` Realfinanz. Jidher illi dawn iż-żewġ atturi qegħdin jibbażaw din it-talba tagħhom: (i) fuq il-ftehim oriġinali, li permezz tiegħu kienu ftehm mal-konvenut illi kellha tiġi ffurmata bejniethom kumpanija ġdida sabiex takkwista l-ishma fir-Realfinanz, liema ftehim ġie sussegwentement inkorporat fl-iskrittura redatta mill-avukat Camilleri Preziosi u ffirmata minnhom it-tlieta,²⁴ u (ii) fuq il-ftehim aħħari, fejn wara li l-konvenut irtira min-negozju, kellu xorta waħda jibqa' jidher għan-nom ta' dawn l-atturi fuq il-kuntratt tal-

²² ibid. para. (21).

²³ ara Nota tal-Osservazzjonijiet relattiva a fol. 747 - 8 tal-process.

²⁴ ara skrittura oriġinali esebita fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni relattiv a fol. 178.

akkwist tal-ishma mill-kumpanija l-ġdida, li issa kellhom jiffurmaw bejniethom biss.

“Fil-kors tas-smiegħ tal-kawża inqalgħet kwistjoni dwar id-data preċiża tal-iskrittura li fiha ġie inkorporat l-ewwel ftehim bejn Cassar, Borg u Cremona. Dan għaliex fil-kopja tiegħu li ġiet esebita mill-atturi kien hemm in-numru "7" inserit fid-data,²⁵ mentri fl-original ma kien hemm l-ebda numru²⁶. Infatti dwar din il-kwistjoni ġiet intavolata kawża *ad hoc* mill-konvenuti sabiex jikkontestaw il-veraċita` tagħha²⁷. B'sentenza oħra ta' din il-Qorti ta' l-lum stess ġie deċiż illi din il-kopja tal-iskrittura li kienet tinkorpora dan il-ftehim tassew kienet falza, għax kienet saret fiha żieda ta' dettal li ma kienx imniżżel fl-original. Madankollu, kif tajjeb jindikw l-atturi fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħhom dwar it-talba tal-konvenuti għas-soprasessjoni,²⁸ a tenur tal-artikolu 803 tal-Kap. 12 **"Jekk il-kawża tista' tiġi deċiża mingħajr id-dokument attakkat bħala falż, il-qorti għandha tiddeċidi l-mertu, bla ma tqis l-eċċezzjoni tal-falsifikazzjoni"**. Għalhekk billi ġie esebit l-original ta' din l-iskrittura minn Dr. Camilleri Preziosi stess waqt id-depożizzjoni tiegħu fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li kien intalab mill-atturi, din il-kopja tista' faċilment tiġi njojata għal kollox, u minflok titqies bħala l-prova rilevanti ta' x'kien tassew ġie miftiehem meta Cassar aċċetta li jdaññal miegħu fin-negozju tax-xiri tal-ishma tar-Realfinanz lil Borg u Cremona, l-original tal-istess skrittura.

“Tqum hawnhekk il-kwistjoni ta' x'kienet verament in-natura tal-ftehim milħuq bejn Cassar minn naħa u Borg u Cremona min-naħa l-oħra. Cassar isostni illi kien hemm ċessjoni ta' drittijiet da parti tiegħu, mentri l-atturi jikkontendu illi l-ftehim ta' bejniethom kellu forma ta' mandat. Imma biex wieħed iċiedi d-drittijiet tiegħu, irid ikun qabel xejn akkwista huwa stess daww id-drittijiet. Wieħed ma jridx jinsa illi meta ntlahaq l-ewwel ftehim, Cassar ma kienx għadu akkwista ebda drittijiet, għax il-

²⁵ Dok. A a fol. 10 tal-process.

²⁶ a fol. 178 tal-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni nru. 3/2000.

²⁷ citaz. nru. 206/2000 fl-ismijiet inversi.

²⁸ a fol. 416 tal-process.

konvenju għax-xiri tal-ishma tar-Realfinanz ma kienx għadu ġie iffirmit. Dan sar biss wara li l-atturi Borg u Cremona kienu għaddewlu l-flus għad-depożitu, meta allura kien ġia ntlaħaq il-ftehim, għalkemm b'mod verbali biss. Għalhekk żgur li ma seta` kien hemm ebda ċessjoni ta' drittijiet f'dan l-istadju. Meta mbagħad sar it-tieni ftehim, u ċioe wara li nqala' d-disgwid dwar il-kompożizzjoni tal-ishma fil-kumpanija ġdida li kellha tiġi ffurmata għall-akkwist tar-Realfinanz, kien hemm drittijiet li seta` jċedi Cassar a favur tal-oħrajn, għax dakinhar kien ġia laħaq sar il-konvenju għall-akkwist tal-ishma. Imma sabiex ikun hemm tali ċessjoni valida l-liġi timponi tassattivament l-iskrittura,²⁹ u ma jirriżultax illi f'din l-okkażżjoni saret xi skrittura f'dan is-sens.

“Jibqa' għalhekk sabiex jiġi konsidrat jekk il-ftehim kellux forma ta' mandat kif qed jissuggerixxu l-atturi. Originarjament il-konvenut kien qed jinnegożja waħdu x-xiri tal-ishma tar-Realfinanz. Kif rajna, daħħal lill-attur Borg fuq suggeriment ta' Dr. Camilleri Preziosi, u mbagħad Cremona ddaħħal ukoll fuq talba ta' Borg innifsu. Imma għalkemm ix-xiri issa kellu jsir bi sħab bejniethom, Cassar, għar-raġunijiet tiegħu, xorta waħda baqa' jinsisti illi jidher waħdu fix-xiri ta' dawn l-ishma. Ġie deċiż għalhekk, illi għalkemm kellu jibqa' jidher waħdu fuq il-konvenju, dan kellu jsir fl-interess tat-tliet soċji li kellhom imbagħad jiffurmaw kumpanija bejniethom għall-akkwist ta' dawn l-ishma. Dan infatti kien is-sens tal-iskrittura³⁰ redatta minn Dr. Camilleri Preziosi, wara li ntlaħaq dan il-ftehim. Borg u Cremona taw għalhekk mandat lill-konvenut sabiex, minkejja li fuq dak il-konvenju kien ser jidher waħdu u f'ismu proprju, jikkuntratta bil-moħbi f'isimhom ukoll. Dan m'hu xejn għajr l-hekk imsejjaħ mandat *prestanome*. Terġa' fl-okkażżjoni tat-tieni ftehim, u ċioe' qabel ma kellu jiġi iffirmit il-kuntratt proprju tax-xiri tal-ishma, il-konvenut ġie mogħti l-mandat biex din id-darba jidher għall-kumpanija li kienet tappartjeni lill-atturi Borg u Cremona biss, mingħajr ma jkunu jafu l-vendituri, u

²⁹ art. 1470 Kap. 16.

³⁰ esebita fl-atti tal-Mandat ta' Inbizzjoni Nru. 3/2000 a fol. 178.

ta' dan irċieva s-somma ta' miljun lira maltija (LM1,000,000) li kellha tkopri l-ispejjeż kollha nvoluti.

“Ingħad fid-dottrina dwar dan it-tip ta' mandat illi: " ... il mandatario non deve essere confuso con il prestanome: dappoiche' quest'ultimo e' investito di un titolo, per il quale ha nei rapporti coi terzi tutti i diritti del proprietario, titolo pero` apparente e non reale, in quanto che il contratto di vendita, cessione o simili, in forza del quale agisce, cela e nasconde un vero contratto di mandato. Tale posizione giuridica del prestanome produce le sue conseguenze in ispecie verso i terzi. Il prestanome, assoluto proprietario dell'affare, ne acquista i diritti e gli oneri, obbligandosi direttamente col terzo che con esso contrae, il quale per conto con niun vincolo giuridico e' legato all'occulto mandante. E se anche il terzo sa esser il suo contraente un prestanome, agendo in nome del mandante, che vole rimanere occulto, ne' avendo interesse ad indagare l'esistenza del mandato.

““Il vero mandante pero`, se lo giudica conveniente, ha sempre il diritto di presentarsi, onde continuare direttamente in proprio nome la gestione dell'affare incoata dal prestanome, assumendone tutti i diritti e obblighi nello stato in cui si trovano, sia perche' il mandato e' sempre revocabile, sia perche' i terzi non hanno alcun serio interesse ad opporsi a tale sostituzione.

“I rapporti interni, per contro, tra il mandante e il prestanome non si differenziano da quelli del vero mandato, salvo che il mandante non puo' impugnare, come di rincontro al mandatario, gli atti contratti dal prestanome coi terzi, anche se questi ha oltrepassato i limiti delle facolta' conferitegli; inoltre il prestanome trasmettendo al mandante il risultato dell'affare, avviene un nuovo trasferimento di diritti, il che non accade trattando il mandatario a nome del mandante, vero e proprio dominus dell'affare stesso.”³¹

³¹ il Digesto Italiano vol. XV pte. I voce Mandato Civile per Angelo Olivieri para. 91 pag. 399.

“B'mod simili nsibu fil-ġurisprudenza lokali f'dan ir-rigward illi:

*“Il-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jeżerċita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta' mhux ħlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita' ta' madatarju prestanom, jakkwista l-propjeta' tal-ħaġa immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tiġi lilu trasferita l-propjeta' tal-ħaġa, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiż akwired, mhux ħlief mandatarju. Għar-rigward tat-terzi jibqa' l-prinċipju illi, rispetta għal dawn, il-konvenzjoni segreti li jidderogaw għall-konvenzjoni palezi, ma jipproduċi l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi għall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jiġu retti mil-liġi tal-mandat.”*³²

“Meta allura, in segwitu għall-ewwel ftehim, il-konvenut mar sabiex jiffirma l-konvenju tat-8 ta' Mejju 1997 dwar l-akkwist tal-ishma fir-Realfinanz, huwa kien qed jaġixxu mhux f'ismu biss, imma wkoll f'isem is-soċji tiegħu Borg u Cremona, għalkemm dawn it-taljani baqgħu ma jafux. F'dak il-konvenju ġie miftiehem fost affarijiet oħra, illi l-konvenji dwar il-bejgħ tal-ħdax-il villa li kien hemm Ta' Ċenċ kellhom jiġu kollha onorati³³. Fost dawn kien hemm il-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, li bih il-konvenut proprio kien intrabat li jixtri sitta minnhom, bil-kundizzjonijiet kollha hemmhekk speċifikati³⁴. Imma fil-11 ta' Ġunju 1997, il-konvenut, minkejja dak li kien ġie stipulat fil-konvenju tat-8 ta' Mejju, akkwista art ferm ikbar minn dak miftiehem bil-konvenju tal-vilel tal-14 ta' Frar³⁵. Meta mbagħad sar il-kuntratt finali tal-akkwist tal-ishma fir-Realfinanz, l-atturi baqgħu ma jafux illi kien sar il-kuntratt tal-villa mill-konvenut, u wisq inqas illi kienu akkwistaw art inqas minn dak li kien intenzjonat.

³² Prof. Anthony J. Mamo Noe. v Nobbli Charles Sant Furnier noe.: 2.5.1957; kollez. vol. XLIV. i. 298.

³³ ara proviso għall-para.(3) ta' dan il-konvenju a fol. 13 tal-process.

³⁴ Dok. C a fol. 93 - 98 tal-process.

³⁵ Dok. F a fol. 112 - 120 tal-process.

*“Kif intqal: ” ... il mandatario sebbene tratti in nome proprio, rimane obbligato verso il mandante, ammenocche' non abbia rinuziato il mandato. Sinche' il mandato sussiste, il mandatario e' tenuto ad eseguirlo; dunque quando tratta con un terzo, quantunque in nome proprio, si presume che rispetto al mandante, egli abbia trattato nell'interesse di questo, e che abbia fatto la cosa di cui era incaricato.”*³⁶

“Imma b'dan l-aġir tiegħu, l-konvenut ma onorax l-obbligi mposti fuqu bil-mandat fdat lilu mis-soċji tiegħu, u minflok ma infurmahom b'dak kollu li kien qed jaġġmel, minn wara daharhom, qabad u dderoga għalih innifsu dak li suppost kien għall-benefiċċju tat-tlieta li huma skond l-ewwel ftehim, u tal-atturi Borg u Cremona biss, wara li huwa rtira min-negozju. Dan kollu ma jistax ifisser ħlief illi f'dan ir-rigward tassew ittradixxa l-fiduċja li kellhom fih l-atturi Borg u Cremona, liema komportament jesponih għad-danni kkaġunati lill-istess atturi.

“Is-soċjeta` attriċi Palazzo Palina Holdings Limited. Din hija il-kumpanija li ġiet iffurmata b'interessi biss tal-atturi Borg u Cremona sabiex jinxtraw l-ishma tar-Realfinanz, wara li l-konvenut kien irtira min-negozju. Kif tajjeb jindikw il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom,³⁷ din il-kumpanija twaqqfet fil-25 ta' Gunju 1997,³⁸ meta allura kien ġia sar il-bejgħ taż-żewg *plots* bil-villa fuqhom lill-konvenuti. Ma seta` għalhekk kien hemm ebda relazzjoni bejn dak li għamel il-konvenut u din il-kumpanija, u għaldaqstant sa fejn it-talbiet huma ndirizzati minn din is-soċjeta` attriċi żgur li ma jistgħux jintlaqgħu.

**“Is-soċjeta` attriċi Realfinanz AG.** Din il-kumpanija qabel il-kuntratt tat-30 ta' Gunju 1997, kienet tappartjeni lil interessi taljani, u mbagħad inxtrat minn kumpanija b'interessi tal-atturi Borg u Cremona. Din is-soċjeta`, permezz tal-kawża preżenti, qed titlob li l-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 li bih il-konvenut xtara ż-żewg *plots* fuq imsemmija bil-villa fuqhom, jiġi dikjarat null u bla effett.

³⁶ Laurant: Principi di Diritto Privato: XXVIII para. 61.

³⁷ a fol. 732 tal-process.

³⁸ Dok. D a fol. 101.

Imma kif tajjeb jirrilevaw il-konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, fil-kors tas-smiegħ tal-kawża ma ġie allegat ebda nuqqas li jirrendi dan il-kuntratt null taħt xi waħda mill-kundizzjonijiet elenkati fil-Kodiċi Civili.³⁹ Fin-nota tagħhom l-atturi jaċċennaw għall-**azzjoni pauliana**, u dana minhabba l-element ta' frodi li seta` kien hemm da parti tal-konvenut, li ħeba tagħrif daqstant importanti mis-soċji tiegħu. Taħt il-liġi tagħna kull kreditur jista' jattakka l-atti magħmula b'qerq mid-debitur, bi ħsara tal-jeddijiet tiegħu. Imma jekk dawn l-atti jkunu b'titolu oneruż, bħal ma għandna fil-każ in eżami, l-kreditur għandu jipprova li kien hemm qerq min-naħa taż-żewġ partijiet fil-kuntratt⁴⁰. Il-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997 li qed jiġi hawnhekk attakkat sar bejn ir-Realfinanz min-naħa u l-konvenut proprio min-naħa l-oħra. Dakinhar ir-Realfinanz kienet għadha tappartjeni lill-azzjonijisti taljani, u mkien ma ġie allegat illi dawn kienu b'xi mod f'kollużjoni f'dak li sar mal-konvenut. Anzi sa fejn kien jikkoncerna lilhom, it-taljani baqgħu sa l-aħħar bl-impressjoni illi qed jittrattaw biss mal-konvenut, u li ma kien hemm ħadd aktar imdaññal miegħu f'dan in-negozju. Ma seta` għalhekk kien hemm ebda qerq da parti tagħhom. Se mai x'aktarx illi huma wkoll ġew żvantaġġjati b'dak li sar, għax ma jirriżultax illi ħadu xi ammonti żejda mingħand il-konvenut, minkejja illi kienu qed jittrasferulu art ferm akbar minn dak li kien ġie stipulat fil-konvenju relattiv.

“Hekk ukoll, kif rajna fid-dottrina hawn iċċitata dwar il-*prestanome*, il-mandanti qatt ma jista' jattakka l-validita` tal-kuntratt li jkun sar bejn il-mandatarju tiegħu u t-terzi. Iktar u iktar allura dan ma jistax isir meta l-mandanti ma kellu xejn x'jaqsam mal-kuntratt, bħal ma għandna fil-każ in eżami, fir-rigward tal-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997.

“Għaldaqstant it-talba ta' din is-soċjeta` lanqas ma tista' tirnexxi.

“**Likwidazzjoni ta' danni.** Jonqos biss għalhekk illi jiġu likwidati d-danni kkaġunati lill-atturi Saviour Cremona u

³⁹ art. 966 tal-Kap. 16.

⁴⁰ art. 1144 tal-Kap. 16.

Victor Borg, minhabba l-aġir tal-konvenut. Dawn għamlu talbiet separati f'dan ir-rigward. Imma ma rriżultax x'kien eżattament l-interess individwali tagħhom f'dan in-negozju, u kemm kull wieħed minnhom investa fondi personali fih. Għalhekk għall-fini tal-likwidazzjoni, t-talbiet tagħhom ser jiġu kkunsidrati flimkien. Fin-nota tal-osservazzjonijiet ulterjuri tagħhom dawn jgħidu illi jippretendu illi ssir ir-rifuzzjoni tal-miljun lira maltija (Lm1,000,000) li huma kien taw lill-konvenut bhala kumpens tali kien ser jidher għalihom fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-ishma tar-Realfinanz. Apparti l-fatt illi dan l-ammont ma spixxax kollu f'idejn il-konvenut, għax minnu ried jiġihallas l-avukat Camilleri Preziosi għad-drittijiet professjonali tiegħu, u l-ispejjeż kollha konnessi man-negozju, inkluż safar, riċerki u konsulti oħra, wieħed irid jieħu wkoll in konsiderazzjoni illi l-fiduċja f'data fil-konvenut minn Borg u Cremona ġiet ittradita f'parti minima biss ta' dan in-negozju. Fil-fatt mill-bqija huwa wettaq dak kollu li kien ġie inkarigat biex jagħmel f'isem il-mandanti tiegħu. Infatti, kif miftiehem, l-inkarigu tal-konvenut tassew wassal sabiex kumpanija kkontrollata minn dawn l-atturi spiċċat il-proprjetarja tal-lukanda Ta' Ċenċ u t-territorju kollu magħha anness, ħlief għal partijiet relattivament zgħir fejn kien hemm il-vilel ġia mibjugħa lil terzi. Kif ġia rajna iżjed' l fuq f'din is-sentenza l-konvenut appropja għalih innifsu mat-tmient elef metru kwadru (8000 m.k.) li proprjament kellhom jibqgħu nkluzi mat-territorju kollu li kienet tipposjedi s-soċjeta` Realfinanz. Ġie kkalkulat illi kieku din l-art żejda li ħa l-konvenut kellha tingħata l-istess valur illi t-taljani kienu qed jagħtu għall-plots adjaċenti għall-vilel u li dwarhom rriservaw ir-right of first refusal lill-kumparaturi tal-istess vilel, kien jiġi li l-konvenut ħa iżjed milli kellu, art b'valur ta' Lm320,000.

“Madankollu wieħed ma jridx jinsa illi għal territorju ta' madwar 1700 tomna, bil-lukanda, l-attrezzi kollha fuqha u l-palazz, kien tħallas prezz globali ta' ħames miljun lira maltija (Lm5,000,000) lill-azzjonisti taljani, u jekk inżidu magħhom il-miljun lira maltija (Lm1,000,000) imħallsa lill-konvenut, jiġi illi Borg u Cremona nvestew sitt miljun lira (Lm6,000,000) b'kollox f'dan il-progett. Jiġi għalhekk illi

kull tomna art, mingħajr ma jitqiesu xi benefikati li jista jkun hemm fuqha, swietilhom ċirca Lm3530 biss.

“F'tali ċirkostanzi għalhekk jidher illi għas-sebat itmiem (8000 m.k.) żejda li ħa madwar il-villa tiegħu l-konvenut, u meħud ukoll in konsiderazzjoni, l-awment fil-prezzijiet tal-art u l-potenzjal pjuttost żgħir ta' xi żvilupp edilizju fuq l-istess art, somma ta' ħamsin elf lira maltija (Lm50,000) għandha tkun waħda adegwata għal dan il-fini.

“Il-konvenuta Mary Charlotte Cassar, li ftit li xejn issemmiet f'dawn il-proċeduri, jidher illi ddaħlet biss bħala komparteċipi fil-komunjoni tal-akkwisti bejnha u żewġha, u għalhekk bħala komproprietarja tal-*plots* u l-villa mixtrija bil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997. Bħala tali u għax Anthony Cassar kien qed jaġixxi fil-mestier tiegħu ta' negozjant f'din il-kwistjoni, hija għandha għalhekk titqies responabbli flimkien ma' żewġha għad-danni subiti.

“Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

“(1) tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-konvenut Anthony Cassar ittradixxa l-fiduċja fih reposta mill-atturi Victor Borg u Saviour Cremona u fil-konfront tal-istess naqas mill-obbligi minnu assunti meta huwa aċċetta li jaġixxi bħala agent tagħhom fil-kwistjoni tal-akkwist tal-ishma fis-soċjeta` Realfinanz AG;

“(2) tiċċhad it-tieni talba;

“(3) tilqa' t-tielet talba, pero` limitatament biss safejn tiddikjara lill-konvenuti responsabbli għad-danni kkaġunati lil Victor Borg u Saviour Cremona;

“(4) tiċċhad ir-raba' talba;

“(5) tilqa' il-ħames u sitt talba u tillikwida d-danni sofferti mill-atturi Victor Borg u Saviour Cremona flimkien fis-somma ta' ħamsin elf lira maltija (Lm50,000);

“(6) tiċċhad is-seba' talba;

“(7) tilqa' t-tmien u disa' talba u tikkundanna lill-konvenuti solidament bejniethom iħallsu lill-atturi Victor Borg u Saviour Cremona flimkien is-somma ta' ħamsin elf lira maltija (Lm50,000) likwidata bħala danni fil-konfront tagħhom;

“(8) u tiċġad l-għaxar talba.

“Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, u fejn ġew milqugħa mhux iżjed minn nofs it-talbiet minn dawk proposti, l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu ssoportati ugwalment bejn l-atturi minn naħa u l-konvenuti minn naħa l-oħra.”

Rikors tal-appell ta' Saviour Cremona, Victor Borg, Palazzo Palina Holdings Limited, u Realfinanz

L-atturi appellanti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponew appell minnha b'dawn l-aggravji.

L-appellanti jaqblu sostanzjalment mal-konkluzzjonijiet tal-ewwel Qorti għal dak li huma l-fatti li taw lok għal din il-kawża, imma ma jaqblux mal-konkluzzjonijiet fil-ligi li waslet għalihom a bazi ta' dawk il-fatti, kif ukoll ma jaqblux mal-likwidazzjoni li ghamlet.

Fil-qosor, l-aggravji tagħhom huma s-segweni:

L-ewwel aggravju hu li l-ewwel Qorti kkonkludiet hazin li l-konvenuti ma kellhom l-ebda responsabilita` għad-danni fir-rigward tas-socjeta` Palazzo Palina Limited billi ma kienx hemm relazzjoni guridika bejn il-konvenuti u din il-kumpanija stante li din s-socjeta` twaqqfet meta kien gja sar il-bejgh taz-zewg plots bil-villa fuqhom lill-konvenuti. L-appellanti jikkontendu li r-responsabilita` tal-konvenut Anthony Cassar twieldet meta huwa, sija bhala direttur kif ukoll bhala rapprezentant tagħha, naqas li jinforma lill-istess socjeta` b'dak li kien ghamel bil-mohbi u b'qerq meta ppriva lill-istess socjeta` minn dak li kien dritt tagħha li takkwista. Għalhekk, skond l-appellanti, s-socjeta` msemmija kienet ukoll parti danneggjata f'dawn il-proceduri.

It-tieni aggravju ta' dawn l-appellanti hu li x-xiri tal-proprjeta` mill-konvenuti permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 minghand Realfinanz Ltd kellu jigi rexiss. Il-qerq perpetrat mill-konvenuti ghad-dannu tal-atturi appellanti kif ukoll tas-socjeta` Realfinanz huwa element fil-ligi li jwassal ghan-nullita` tan-negozju li jkun affett minn dak l-element. Ghalhekk kwalunkwe beneficcju li l-konvenut seta` akkwista bhala rizultat tan-nuqqasijiet tieghu ghandu jigi mnehhi billi hadd ma ghandu jithalla jgawdi mill-ghemil qarrieqi u mit-turpitudini tieghu stess. L-appellanti ukoll ma jaqblux ma' l-ewwel Qorti fejn qalet li l-atturi ma setghux jattakkaw l-atti tal-prestanome li jkunu saru bejn il-mandatarju u terzi billi fil-kaz tan-negozju tal-11 ta' Gunju 1997, il-konvenut Cassar xtara l-plots f'ismu proprju.

It-tielet aggravju tal-atturi appellanti huwa li l-konvenuti kellhom jigu kkundannati jirrestitwixxu lill-atturi l-flus mhallsa lilhom billi naqsu li jesegwixxu fedelment l-inkarigu moghti lilhom. Isostnu li mhux korretta l-Qorti meta tghid li l-vantagg li hadu l-konvenuti kien wiehed minimu ghax l-atturi xorta akkwistaw il-lukanda u l-kumplament tat-territorju. Skond l-appellanti l-konvenuti spickaw biex gawdew il-miljun lira li nghatalhom u hadu aktar art milli suppost, liema art tiswa hafna flus.

Fir-raba' lok, huma jissottomettu li l-likwidazzjoni tad-danni maghmula mill-ewwel Qorti kienet wahda zbaljata billi lanqas remotament ma tirrifletti d-danni vera sofferti minnhom. Se mai kien ikun aktar ghaqli kieku l-Qorti nnominat perit arkitett biex jaghmel valutazzjoni tal-istess art. Inoltre l-Qorti setghet in linja ta' danni kkundannat lill-konvenuti jirrestitwixxu lill-atturi t-territorju kollu li huma hadu zejzed. Dwar it-talba ghad-danni, l-appellanti jsostnu li jekk il-Qorti ma taccettax ir-raba' talba taghhom, il-valur tal-art misruqa xorta tikkwalifika bhala danni taht Artikolu 1874(1) tal-Kap 16 a termini tat-talbiet attrici l-ohra billi l-konvenuti jew jigu mcahnda mill-artijiet infushom jew mill-valur attwali taghhom. Ma dawn, l-atturi jippretendu li ghandha tizdied is-somma ta' miljun lira Maltin imhallsa minnhom lill-konvenuti Cassar.

Il-konvenuti appellati wiegbu li l-appell intavolat mill-atturi huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u bhala tali ghandu jigi michud bl-ispejjez kontra l-appellanti. Il-konvenuti wkoll appellaw u qed jippretendu li m'hu dovut xejn lill-atturi stante li ma gie kommess ebda qerq.

Kwantu ghall-aggravji tal-atturi appellanti, il-konvenuti wiegbu kif gej:

Dwar l-ewwel aggravju tal-atturi dwar l-allegati danni fil-konfront tas-socjeta` Palazzo Palina Holdings Ltd, il-konvenuti jsostnu li sabiex ikun hemm danni dovuti qabel xejn irid ikun hemm patrimonju li jigi dannaggjat u f'dan il-kaz Palazzo Palina ma sofriet ebda danni billi l-kumpanija giet registrata u akkwistat personalita` guridika wara li kien gia` sar il-bejgh taz-zewg plots u villa.

Kwantu ghat-tieni aggravju fir-rikors tal-appell tal-atturi, dawn talbu l-konferma tas-sentenza appellata fejn laqghet it-talbiet relattivi ghad-danni favur Cremona u Borg; ghalhekk billi s-sentenza appellata laqghet ir-rimedju tad-danni, u din ghaddiet in gudikat, l-atturi ma jistghux issa jitolbu r-rimedju konfliggenti tar-rexissjoni tal-kuntratt li diga gie michud mill-ewwel Qorti. Minghajr pregudizzju ghal din is-sottomissjoni l-konvenuti wiegbu wkoll li f'dan il-kaz m'hemmx l-elementi kostituttivi biex tirnexxi l-azzjoni pawljana u la darba jirrizulta li l-azzjoni pawljana ma tistax tirnexxi, kull argument separat bazat fuq il-principju generali li *fraus omnia corrumpit* ukoll ma jistax jirnexxi. Lanqas ma huwa possibbili r-rikjam li l-atturi appellanti ghamlu ghall-principju tal-arrikkiment indebitu. F'din il-kawza l-atturi appellanti qed jezercitaw l-azzjoni rexxissorja permezz tal-azzjoni pauliana kif ukoll qed jitolbu l-hlas tad-danni "ex contractu". Ghalhekk ma jistghux jezercitaw fl-istess hin ir-rimedju sussidjarju tal-azzjoni *de in rem verso*.

Fir-rigward tat-tielet aggravju tal-atturi fejn qed jitolbu r-restituzzjoni tas-somma ta' Lm1,000,000 in konsegwenza tal-allegat agir frawdolenti tal-konvenuti, il-konvenuti wiegbu li s-somma ta' Lm1,000,000 thallset bhala

korrispettiv ghar-rinunzja da parti taghhom ghal sehemhom min-negozju li originarjament rawwem il-konvenut Anthony Cassar u li sussegwentement ippermetta lil Borg u lil Cremona li jissiehu fih. Il-konvenut Cassar jikkontendi li l-atturi kienu tawh il-kunsens taghhom biex hu jiehu bicca art ohra. Imma anke kieku, hu jghid li n-negozju tax-xiri tal-azzjonijiet tar-Realfinanz kien gie konkluz u ghalhekk ma hemm ebda gustifikazzjoni ghaliex is-somma ta' Lm1,000,000 ghandha tigi rifiuta.

Fl-ahharnett dwar ir-raba' aggravju, il-konvenuti jsostnu li, apparti l-fatt li xejn m'hu dovut lill-atturi b'forma ta' dannu billi ma kien hemm ebda qerq da parti tieghu, jibqa' l-fatt li l-kalkoli matematici proposti mill-atturi huma xorta wahda kompletament insostenibbili u kjarament ezorbitanti. It-talbiet ghall-hlas ta' danni kontenuti fic-citazzjoni huma kollha "da liquidarsi", u ghalhekk l-imghax ma jibdiex jiddekorri mid-data tal-kuntratt tal 11 ta' Gunju 1997.

Il-konvenuti appellaw ukoll mis-sentenza surriferita billi hassewhom aggravati in kwantu li l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba tal-atturi li huma ttradew l-fiducja ta' Borg u Cremona, laqghet parti mit-tielet talba fejn sabithom responsabbili ghad-danni u llikwidat dawn id-danni fl-ammont ta' Lm50,000 u ordnat li l-ispejjez jinqasmu bin-nofs.

L-ewwel aggravju ta' konvenuti l-appellanti hu li l-konvenut Antony Cassar ma ttradixxa bl-ebda mod il-fiducja tal-atturi Borg u Cremona. Huma jsostnu li l-ewwel Qorti injorat ghal kollox il-principju tal-oneru tal-prova u konfrontata b'zewg verzjonijiet konfliggenti ma kellha ebda obbligu legali li taghzel bejn iz-zewg verzjonijiet konfliggenti imma messha ddecidiet li l-atturi ma ppruvawx. Minflok il-Qorti ghamlet diversi asserzjonijiet gratuwiti biex waslet ghall-konkluzzjoni li x-xhieda tal-konvenut Anthony Cassar ma kienitx verosimili. Il-Qorti bl-ebda mod ma hadet in konsiderazzjoni l-fatt li Dr.Camilleri Preziosi kien gie mizmum mill-atturi milli jiddeponi bis-sigriet professjonali.

Aggravju iehor tal-konvenuti appellanti hu li il-ewwel Qorti ma kellha ebda dritt tillikwida l-ammont ta' danni *arbitrio boni viri* imma kellha tinnomina perit tekniku biex jivvaluta l-art. Huma ma jaqblux mal-valutazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti billi l-art in kwistjoni hi art moxa u, komparata mat-territorju kollu, il-valur taghha hu minimu.

Aggravju iehor ta' dawn l-appellanti hu li l-atturi Borg u Cremona m'ghandhom ebda interess guridiku senjatament fl-ewwel talba billi l-ishma tar-Realfinanz AG ma nxtrawx mill-atturi imma mis-socjeta` Palazzo Palina Holdings Ltd; u fit-tieni lok personalment huma ma sofrewx danni billi lanqas kienu azzjonisti fis-socjeta` Palina billi din giet registrata wara l-bejgh tal-villa u l-art in kwistjoni.

L-atturi wiegbu ghall-appell tal-konvenuti billi, kwantu ghall-kwistjoni dwar il-likwidazzjoni tad-danni, huma ghamlu referenza ghar-rikors tal-appell taghhom fejn sostnew li l-ammont likwidat huwa fil-fatt wiehed zghir u ghalhekk ghamlu referenza ghall-istess argumenti li semmew fir-rikors tal-appell taghhom. Dwar l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti, l-atturi wiegbu li, in linea ta' massima, l-Qorti tal-Appell ma tindahalx fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti u l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet dik l-Qorti hlief jekk jkun sar apprezzament manifestament hazin tal-provi. Skond l-atturi l-ewwel Qorti sabet li l-verzjoni moghtija mill-atturi kienet sorretta mill-provi dokumentali u ghalhekk waslet ghall-konvinciment morali taghha f'dan ir-rigward. Kwantu ghall-aggravju tal-konvenuti dwar l-interess guridiku tal-atturi, huma wiegbu li l-konvenut Cassar kellu responsabilitajiet fil-konfront taghhom personalment in kwantu mandatarju prestanome ghalihom, u kellu wkoll responsabilitajiet fil-konfront tas-socjeta` Palazzo Palina Holdings Ltd kemm bhala direttur tal-istess socjeta` u kemm bhala persuna li kienet qed tinnegozja f'isem dik is-socjeta` ghall-akkwist tal-ishma.

Fatti

Din il-Qorti tagħmel referenza għall-fatti kif deskritti mill-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha. Fil-qosor dawn kienu jikkonsistu filli l-atturi Victor Borg u Saviour Cremona kienu ftehm u mal-konvenut Anthony Cassar sabiex dan jinnegozja x-xiri tal-ishma fis-soċjeta` Realfinanz AG fl-interess tagħhom kollha u sabiex l-akkwist isir fuq soċjeta` li kellha tiġi fformata bejnithom. Pero` gie allegat li ad insaputa ta' Borg u Cremona, il-konvenut Cassar daħal f'kuntatt mas-soċjeta` Realfinanz AG fejn akkwista art ferm akbar minn dak kontemplat fil-konvenju li kellu ma l-istess soċjeta` u bla ma ngab dana a konnoxxenza tal-atturi. B'dan il-mod il-konvenut Anthony Cassar gie li ttradixxa l-fiducja riposta fih mill-atturi bil-konsegwenza li l-aġir tieghu rrendih responsabbili għal danni. Għalhekk saret din il-kawza.

Konsiderazzjonijiet

Illi l-ewwel punt li trid tiddeciedi din il-Qorti f'dawn l-appelli huwa dwar l-ewwel aggravju tal-appell tal-konvenuti, fis-sens jekk jirrizultax mill-provi akkwiziti li l-konvenut Anthony Cassar, f'dana n-negozju kienx qarra u ttradixxa l-fiducja mqegħda fih mill-atturi Borg u Cremona. L-ewwel Qorti ddecidiet li l-konvenut Cassar fil-fatt kien ittradixxa l-fiducja reposta fih mill-atturi billi naqas mill-obbligi assunti minnu meta aċċetta li jaġixxi bħala aġent tagħhom fil-kwistjoni tal-ishma fis-soċjeta` Realfinanz.

Qerq - oneru tal-prova

Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti kellha quddiemha zewg verżjonijiet konfliggenti u għalhekk ma setghetx taqbad u tagħzel, bejn iz-zewg verżjonijiet konfliggenti, dik tal-atturi imma messha ddecidiet li l-atturi ma kienx irnexxilhom jipprovaw it-talbiet tagħhom.

Fil-kamp civili, il-gudikant għandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal għandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bħala li hija bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. **(Eucaristico Zammit v. Eustrachio Petrocchino,**

Appell Kummerc, 25 ta' Frar 1952; **Paul Vassallo v. Carmelo Pace**, Appell Civili, 5 ta' Marzu 1986). Meta l-verzjonijiet taz-zewg partijiet fil-kawza t-tnejn huma kredibbili u verosimili, l-Qorti ma tistax tiddecidi favur l-attur, jekk ma jkunx hemm prova sufficjenti fuq bilanc tal-probabilitajiet favur l-istess attur. Fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi, il-kriterju mhux jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni, imma jekk dik l-ispjegazzjoni hiex probabbli u minn ewl id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja. Hafna drabi, bhala provi spiss jassumu rilevanza determinanti certu provi cirkostanzjali, materjali u fattwali li jaghtu piz korroborattiv lil verzjoni u mhux lil ohra, u li allura jirrendu verzjoni aktar kredibbli u attendibbli mill-ohra. Elementi ta' prova dawn, li proprju ghaliex newtri, oggettivi u mill-fonti indipendenti, spiss iwasslu l-gudikant biex jirrisolvi l-vertenza indipendentement mill-verzjonijiet konfliggenti tal-partijiet f'kazijiet fejn dawn ikunu mtappna jew minn interess jew mill-impressjonijiet zbaljati u konfuzi ta' kif ikunu sehhu l-affarijiet.

Fil-kaz in ezami l-ewwel Qorti waslet għall-konvinciment morali tagħha favur il-verzjoni tal-atturi f'dan ir-rigward għar-ragunijiet dettaljatament spjegati fl-istess sentenza. L-ewwel Qorti kellha tistabilixxi jekk kienx minnu illi l-atturi Borg u Cremona baqgħu ma jafux bl-akkwist żejjed ta' proprjeta' f'Ta' Cenc da parti tal-konvenut f'ismu proprju bil-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 1997, u dana sa wara li ġie konkjuż ix-xiri tal-ishma tas-soċjeta' Realfinanz. Apparti ċ-ċaħda kategorika da parti tal-atturi Borg u Cremona li Cassar kien infurmahom li kien ser jieħu iżjed art minn dak imwiegħed fil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, kien hemm fatturi ohra li wasslu lill-ewwel Qorti għall-konvinciment morali li l-atturi Borg u Cremona tassew ma kienux ġew infurmati b'dan minn Cassar. L-ewwel kien hemm il-fatt illi l-konvenut mill-bidu nett li aċċetta li jdaħħal miegħu lill-atturi Borg u Cremona fl-intrapriża proposta, insista li jibqa' jittratta waħdu ma' l-azzjonisti Taljani tar-Realfinanz, bl-iskuża li dawn, għal xi raġuni jew ohra, ma riedux jittrattaw ma' Victor Borg, kompetitur tagħhom. Fit-tieni lok fuq l-istess kuntratt finali ġiet esebita kopja tal-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, redatt bejn Mario Circiolini

għan-nom tar-Realfinanz u l-konvenut Cassar għax-xiri tas-sitt vilel hemmhekk indikati, mingħajr però ma sar l-iċċen aċċenn għall-fatt illi Cassar kien proprjament ġia' xtara l-villa tiegħu, imma b'kejl ferm iżjed minn dak li kien gie stipulat permezz tal-istess konvenju. Inoltre l-Qorti hasset li ma tantx kienu jidhru verosimili l-kliem, attribwiti lil Victor Borg mill-konvenut, meta Cassar suppost infurmah li ried jakkwista iżjed art milli kif kien stipulat fil-konvenju.

Il-konvenuti appellanti fl-aggravju tagħhom isostnu li l-Qorti ghamlet asserzjonijiet gratuwiti li mhumie x sorretti mill-provi. L-ewwel asserzjoni, skond il-konvenuti, kienet fejn il-Qorti qalet li l-konvenut Anthony Cassar insista li jibqa' jittratta wahdu mat-Taljani bl-iskuza li dawn ma riedux jittrattaw ma' Victor Borg. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel Qorti setghet tasal għal dik l-asserzjoni billi anke mid-dikjarazzjoni guramentata stess tal-konvenut, li hemm annessa mac-citazzjoni (ara fol 161) gie dikjarat li: "*L-ismijiet ta' Victor J. Borg u Saviour Cremona ma setghux jigu svelati għax l-azzjonisti ta' Realfinanz AG ma riedux jinnegożjaw u jew ibieghu lil Victor J. Borg*" (ara wkoll fol. 176). Għalhekk l-ewwel Qorti kienet korretta li tigbed il-konkluzzjoni li l-verzjoni tal-atturi dwar din l-asserzjoni kienet aktar kredibbli meta jgħidu li Cassar ried jidher hu wahdu fuq il-konvenju u jikkuntratta mat-Taljani.

It-tieni asserzjoni gratuwita tal-ewwel Qorti, skond il-konvenuti, hi fejn il-Qorti ssemmi li fuq il-kuntratt finali giet ezibita kopja tal-konvenju tal-14 ta' Frar 1997, fil-waqt li ma sar ebda accenn għall-akkwist mill-konvenut tal-art zejda u li dana għalhekk kien jindika li l-konvenut kellu x'jahbi u ried jiehu vantagg indebitu mill-posizzjoni tiegħu. Il-konvenut ma jaqbilx li dan kien hekk, u jgħid li kien l-Avukat Camilleri Preziosi li ddecieda liema dokumenti kienu essenzjali li jigu annessi mad-dokumenti tat-trasferiment tal-azzjonijiet. Din il-Qorti ma taqbilx li l-konvenut ma kellux kontroll fuq, jew li ma kienx jaf, x'kien qed jigi anness mal-kuntratt jew li hu semplicement iffirma d-dokument li hu sab lest quddiemu. Il-konvenut kellu kull interess li jara x'dokumenti qed jigu ezibiti. Hu kien jaf li l-konvenju ta' 14 ta' Frar 1997 li gie anness mal-kuntratt

tax-xiri tal-ishma ma kienx jirrifletti l-proprjeta` li kien se jixtri u li kien se jmisshom l-atturi fuq il-kuntratt tal-ishma. Fil-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 il-konvenut ha aktar art milli suppost. Dawn l-*extra plots* ma jissemmewx fl-kuntratt tat 30 ta' Gunju 1997.

L-ahhar asserzjoni gratuwita li semma l-konvenut hija dwar il-kliem attribwit lil Borg mill-konvenut u li l-Qorti qalet li ma kienux verosimili. Il-konvenut isostni li meta hu gie biex jaghmel il-kuntratt tieghu ghax-xiri tal-villa bl-art ta' madwarha hu kien infurma lill-attur Borg li kien ser jiehu izjed art minn dak li kien gie stipulat bil-konvenju tal-14 ta' Frar 1997 u kien anke wrieh il-pjanta ta' dak li xtaq jiehu. Il-prova li ntqal dan id-diskors irid ghalhekk jaghmilha l-konvenut. Hu jghid li Borg qallu: "*Dagshekk biss? - Mela le, imma li ghandek tiehu ahjar tiehdu issa.*" Ighid ukoll li meta l-avukat Camilleri Preziosi gie biex jirredigi l-att ta' xiri relattiv, kien gibidlu l-attenzjoni ghal dan, u qallu li Borg kien jaf b'kollox. Dwar dan Dr. Camilleri Preziosi spjega illi: "*Meta gejna biex naghmlu l-kuntratt u niddraftjaw, Tony Cassar kien qalli "jien ha niehu izjed art. It-Taljani qablu li jaghtuni izjed art maghha, biex inwassal sal-bahar". U jien ghax kont naf illi kien qed jinnegozja ma' Victor Borg fuq is-sitwazzjoni, ghedtlu "isma, lil Victor Borg semmejtlu b'dan?" Qalli "Iva". Qalli "semmejtlu u qalli niehu kemm irrid". Qalli "U vera kien raġel".*" L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li dak li ntqal mill-konvenut ma kienx verosimili.

Il-principju regolatur hu li din il-Qorti bhala Qorti ta' Revizjoni m'ghandhiex tiddisturba leggerment l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, minghajr raguni gravi u impellenti. Il-konvenut qed jallega li hu qal dana d-diskors lill-attur Borg u li dana kien accetta li jaghtih izjed art. Ghalhekk hu jrid jaghmel din il-prova. Din il-Qorti wara li regghet ezaminat bir-reqqa l-provi li tressqu f'dan ir-rigward hi tal-fehma li l-ewwel Qorti setghet tasal ragjonevolment ghall-konkluzzjoni li waslet ghaliha, u li meta ezercitat id-diskrezzjoni konferita lilha mil-ligi, hija ma ghamlitx dana arbitrarjament jew irragjonevolment. Jirrizulta mill-provi, u anke mill-korrispondenza li ghaddiet bejn il-partijiet u l-konsulent

legali, li qabel ma l-konvenut iffirma l-kuntratt tieghu tal-11 ta' Gunju 1997, kien diga' nqala inkwiet serju bejn il-partijiet dwar in-negozju li kellu jsir u l-formazzjoni tal-kumpanija Palazzo Palina Ltd. F'dak l-istadju wkoll il-konvenut kien wasal fi stat, skond ix-xhieda tieghu stess, li jghid li hu ma setghax ikompli jahdem bi shab ma' l-atturi (ara fol. 492). Dana kollu sehh qabel ma l-konvenut deher fuq il-kuntratt ghax-xiri tal-villa tieghu u l-kuntratt ghax-xiri tal-ishma mat-Taljani. Ghalhekk mhux versomili li f'dak l-istadju meta kien hemm inkwiet bejn il-partijiet u r-relazzjonijiet bejnithom ma kienux felici, li Borg u Cremona kienu ser jaccettaw talba, li wara li taw miljun lira lill-Cassar biex jigi konkluz dana n-negozju, imbaghad jaghtuh daqs tmien tumoli art b'xejn.

Ghalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti qed jigi michud.

Rexissjoni

Stabbilt il-qerq da' parti tal-konvenut, il-Qorti issa se tghaddi biex tezamina jekk b'konsegwenza tal-principju generali li *fraus omnia corrumpit* kellhiex l-ewwel Qorti tirrexxindi l-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 kif ukoll tikkundanna lill-konvenuti jirritornaw l-art u il-miljun lira li l-atturi kienu ghaddeu lill-konvenut Anthony Cassar meta dana deher ghalihom fuq il-kuntratt ta' xiri ta' ishma ta' Realfinanz fit-30 ta' Gunju 1997. Dan hu dak li l-atturi qed isostnu fit-tieni u tielet aggravju taghhom tal-appell.

F'dan ir-rigward din il-Qorti ma taqbilx ma dak li wiegbu l-konvenuti fir-risposta taghhom fejn qalu li f'dana l-istadju l-atturi appellanti ma jistghux jitolbu r-rimedju differenti tar-rexissjoni tal-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 meta dana diga' gie michud mill-ewwel Qorti u l-atturi ma appellawx minn din d-decizjoni, anzi talbu konferma tas-sentenza fejn laqghet it-talbiet taghhom fir-rigward tar-rimedju tad-danni favurihom u kkontestaw biss il-likwidazzjoni tad-danni.

Minn qari akkurat fir-rikors tal-appell tal-atturi huwa evidenti li wiehed mill-aggravji taghhom huwa li huma

mhux qed jaqblu ma' l-ewwel qorti li x-xiri tal-propjeta` mill-konvenuti minghand is-socjeta` Realfinanz Ltd ma setghax jigi rexiss. Fost it-talbiet tal-appell, hemm it-talba ghar-revoka tad-decizjoni tal-Qorti fejn ma laqghetx ir-raba' talba taghhom. L-atturi appellanti pero` fl-aggravju taghhom ma qablux ukoll *in subsidium* mal-likwidazzjoni tad-danni li ghamlet il-Qorti, wara li hi ma laqghetx it-talba taghhom ghar-rexissjoni.

L-ewwel Qorti ddecidiet li l-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 ma setghax jigi rexiss. Dak il-kuntratt kien sar bejn ir-Realfinanz min-naha u l-konvenut proprio min-naha l-ohra, u dakinhar ir-Realfinanz kienet ghadha tappartjeni lill-azzjonijisti Taljani. Minn imkien ma gie allegat u lanqas ma jirrizulta pruvat li dawn kienu b'xi mod f'kolluzjoni mal-konvenut dwar dak li sar. Anzi sa fejn kien jikkoncerna lir-Realfinanz, it-Taljani baqghu sa l-ahhar bl-impressjoni illi huma kienu qed jittrattaw mal-konvenut biss, u li ma kien hemm hadd aktar imdahhal mieghu f'dak in-negozju. Ghalhekk ma seta` kien hemm ebda qerq da parti ta' Realfinanz u konsegwentement kien jonqos wiehed mill-elementi biex tirnexxi l-*actio pauliana* proposta. Fil-fehma ta' din il-Qorti, la darba rrizulta li l-azzjoni pauliana ma setghetx tirnexxi billi kienu jonqsu r-rekwiziti li trid il-ligi, l-atturi ma setghux iressqu argument separat mill-azzjoni proposta bazat fuq il-principju generali li *fraus omnia corrumpit*.

Inoltre jigi rilevat li l-azzjoni tal-atturi kienet mmirata ghal danni *ex contractu*, u ghalhekk huma ma jistghux issa jdurru ghal azzjonijiet ohra differenti ghax ma rnexxietx l-ewwel wahda, u jibbazaw it-talbiet taghhom fuq il-*kwazi-kuntratt* jew fuq l-azzjoni sussidjarja tal-arrikkiment indebitu, billi *selecta una via non datur recursus ad alteram*.

Fit-tielet aggravju taghhom l-atturi appellanti qed jippretendu li l-miljun lira mhallsa lill-konvenuti kellhom jigu wkoll ritornati lilhom, l-istess fuq il-principju li *fraus omnia corrumpit*. Jirrizulta mill-provi illi bil-kuntratt tat-30 ta' Gunju 1997, li bih l-konvenut Anthony Cassar deher ghall-kumpanija Palazzo Palina Ltd li kienet ikkontrollata mill-

atturi, l-ishma kollha ta' Realfinanz AG, (li kienu jinkludu l-lukanda u t-territorju ta' madwarha), ghaddeh f'idejn l-atturi, hlief ghal parti, relattivament zghira, li hadu l-konvenuti. Inoltre l-kontestazzjoni tal-atturi hija fuq din il-art zejda li hadu l-konvenuti u mhux fuq il-villa nnifisha li xtraw il-konvenuti u li dwarha lanqas ma hemm kontestazzjoni. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont ta' miljun lira li nghata l-konvenut Cassar ma kienx semplicement biex hu jidher fuq il-kuntratt bhala prestanome ghax-xiri ta' ishma u daqshekk, imma kien ukoll il-korrispettiv talli hu accetta li johrog il-barra min-negojzu li fil-bidu kien, tista' tghid, tieghu. Ghal din r-raguni, u ghar-ragunijiet l-ohra msemija mill-ewwel Qorti, il-miljun lira, fil-fehma ta' din il-Qorti, m'ghandux jigi ritornat.

Interess guridiku

Imiss issa li jigu ezaminati l-aggravji l-ohra, kemm dawk tal-atturi kif ukoll dawk tal-konvenuti fir-rigward tal-kwistjoni jekk il-komportament tal-konvenut setghax iwassal ghall-akkoljiment tat-talbiet tal-erba' atturi u cioe' Saviour Cremona, Victor Borg, Palazzo Palina Holdings Limited u Realfinanz AG, u kull wiehed jew wahda minnhom ghall-kawzali taghha partikolari kif imfissra fic-citazzjoni.

Dwar Realfinanz AG, l-ewwel Qorti ddecidiet li t-talba ta' din is-socjeta' ma setghetx tirnexxi u jidher li hadd ma appella minn din il-parti tas-sentenza.

Fl-ewwel aggravju taghhom, l-atturi jsostnu li l-konvenuti kellhom jinstabu responsabbli ghad-danni fir-rigward tas-socjeta' Palazzo Palina Limited billi kien hemm relazzjoni guridika bejn il-konvenuti u din il-kumpanija li twieldet meta l-konvenut Anthony Cassar, kemm bhala direttur, kif ukoll bhala rapprezentant taghha, naqas li jinforma lill-istess socjeta' b'dak li kien ghamel bil-mohbi u agixxa b'qerq biex ippriva lill-istess socjeta' minn dak li kien dritt taghha. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni billi kumpanija ghandha personalita' guridika distinta u separata mill-membri taghha. F'dan il-kaz, il-kumpanija

Palazzo Palina Ltd giet registrata biss fil-25 ta' Gunju 1997 cioe` wara li l-konvenuti xtraw il-villa u l-bicca art in kwistjoni fil-11 ta' Gunju 1997. Il-konvenut Cassar ma kienx qed jidher fuq dak il-kuntratt bhala direttur ta' Palazzo Palina Ltd, li, f'dak l-istadju, kienet ghadha biss kumpanija *in formation*. Sa dak il-mument il-kumpanija ma kelliex patrimonju x'jigi danneggjat jew drittijiet ufficjalment rikkonoxxuti x'tikkawtela. Ghalhekk lanqas ma seta` kien hemm xi relazzjoni bejn dak li għamel il-konvenut u din il-kumpanija meta sar il-kuntratt imsemmi.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti huwa li l-atturi Borg u Cremona m'ghandhom ebda interess guridiku senjatament fl-ewwel talba billi l-ishma tal-Realfinanz AG ma nxtrawx minnhom imma mis-socjeta` Palazzo Palina Holdings Ltd; u fit-tieni lok li personalment huma ma sofrew ebda danni billi lanqas kienu azzjonisti fis-socjeta` Palazzo Palina Ltd billi din giet registrata wara l-bejgh tal-villa u l-art in kwistjoni.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut Anthony Cassar kien accetta li jagixxi bhala agent tal-atturi fil-kwistjoni tax-xiri tal-ishma fis-socjeta` Realfinanz, u dana anke qabel il-8 ta' Mejju 1997. Għalkemm il-konvenut Anthony Cassar kellu jidher wahdu fuq il-konvenju, dan kellu jsir fl-interess ta' Borg, Cremona u Cassar li kellhom imbagħad jiffurmaw kumpanija bejniethom għall-akkwist tal-ishma tar-Realfinanz. Borg u Cremona kienu taw mandat lill-konvenut biex hu jikkuntratta bhala prestanome f'isimhom u fl-interess tagħhom. Gia` gie muri li l-konvenut ma onorax l-obbligi imposti fuqu bil-mandat fdat lilu billi hu ha ghalih dak li suppost kellu jkun a beneficcju tat-tlieta li huma skond l-ewwel ftehim, u tal-atturi Borg u Cremona biss, wara t-tieni ftehim, meta Cassar kien irtira min-negozju. Dana kollu wassal biex il-konvenut espona ruhu għad-danni billi ttradixxa l-fiducja li kellhom fih l-atturi Borg u Cremona. Kienu l-istess Borg u Cremona personalment li avvanzaw is-somma ta' Lm500,000 lill-konvenut Anthony Cassar sabiex din tigi mħallsa bhala depozitu fuq

il-konvenju ghax-xiri tal-ishma fis-socjeta` Realfinanz AG, minnhom u mill-kumpanija li kellha tigi ffurmata.

Dan l-aggravju qieghed, ghalhekk, jigi wkoll michud.

Likwidazzjoni ta' danni.

Kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti ressqu aggravju dwar il-likwidazzjoni tad-danni li ghamlet l-ewwel Qorti. Il-Qorti rrimarkat li ma kienx jirrizulta ezattament x'kien l-interess individwali ta' kull wiehed mill-atturi, Cremona u Borg, f'dan in-negozju, cioe` kemm hareg kull wiehed, ghalhekk ai fini tal-likwidazzjoni, l-ewwel Qorti kkunsidrathom flimkien.

Il-partijiet mhux qed jaqblu mal-likwidazzjoni tal-Qorti. Il-konvenuti qed ighidu li l-ammont huwa wiehed esagerat mentri l-atturi qed isostnu li l-ammont likwidat hu minuri hafna ghall-kumpens dovut lilhom bhala danni subiti.

L-atturi jirritjenu li kieku l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuti jirrestitwixxu t-territorju kollu li huma hadu zejzed, ma kienx ikun hemm ghalfejn li ssir l-istima tal-istess territorju. Din il-Qorti ma taqbilx li l-ewwel Qorti setghet taghmel dana la darba hi sabet li l-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1997 ma setghax jigi rexiss. Hi ma setghetx tordna li l-art zejda tigi ritornata lura lill-atturi jekk il-kuntratt kien ghadu validu.

L-atturi jsostnu mbaghad li l-ammont likwidat lanqas biss remotament jirrifletti d-danni vera sofferti minnhom u se mai l-ewwel Qorti messha nnominat perit arkitett biex jaghmel valutazzjoni tal-istess art. L-istess haga qalu l-konvenuti in kwantu ghan-nuqqas ta' nomina ta' perit mill-ewwel Qorti. Din il-Qorti pero` tirrileva li talba simili qatt ma saret mill-partijiet u ma kienx jispetta lill-Qorti li tiehu l-inizzjattiva jekk la l-atturi u lanqas il-konvenuti ma deherilhom li kellhom jaghmlu talba simili. L-ewwel Qorti hasset li setghet, fuq il-provi li kellha quddiema, u *arbitrio boni viri*, tillikwida hi l-kumpens dovut lill-atturi Borg u Cremona.

Kwantu għall-likwidazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti, l-atturi appellanti, apparti l-kwistjoni tal-miljun lira, li din il-Qorti għa ddecidiet li m'għandhiex tigi ritornata, jsostnu li l-ammont li kellu jigi likwidat kellu jkun ta' Lm372,164. L-ewwel Qorti bdiet bil-premessa li kieku l-art zejda li hadu l-konvenuti kellha tigi valutata bl-istess valur li t-Taljani kienu qed jagħtu lill-plots adjacenti għall-vilel u li dwarhom gie riservat *ir-right of first refusal*, kif qed jippretendu l-atturi, kieku l-valur tal-art kien jitla' għal-Lm320,000. Issa l-Qorti ma mxietx fuq dana l-ammont għar-raguni li meta kkomparat is-sebat itmiem (8000 m.k.) li hadu l-konvenuti u l-villa tagħhom, mat-territorju kollu li nxtara mill-atturi, konsistenti f'1,700 tommna, bil-lukanda, l-attrezzi u l-palazz, u dawn kollha għall-prezz ta' LM6,000,000 (inkluz il-miljun li ha Cassar) hasset li kien hemm sproporzjon sew. Il-Qorti għalhekk hadmet fuq il-prezz li hargu l-atturi biex xtraw il-proprjeta` u harget valur għal kull plot u b'hekk ikkalkolat il-prezz tal-art zejda li hadu l-konvenuti. L-ewwel Qorti pero` ma waqfitx hemm. Hija hadet ukoll in konsiderazzjoni l-potenzjal pjuttost zghir ta' zvilupp ta' bini li jista' jsir fuq din l-art li hadu l-konvenuti, iz-zieda bil-valur tagħha, kif ukoll li mhux l-art kollha għandha l-istess valur. Din il-Qorti ma thossx li għandha tiddisturba d-decizjoni tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-valutazzjoni li għamlet u tissostitwixxi dak il-kalkolu b'kalkolu tagħha, dment li jirrizulta li ma hemm xejn irragjonevoli fil-konsiderazzjonijiet li għamlet l-ewwel Qorti biex waslet għall-istima tagħha.

Dawn l-aggravji għalhekk ukoll qed jigu michuda.

Decide

Għal dawn il-motivi u a bazi ta' dak li jingħad f'din is-sentenza kif ukoll fis-sentenza tal-ewwel Qorti tiddeciedi billi tichad l-appelli kemm tal-atturi kif ukoll tal-konvenuti, u tikkonferma *in toto* s-sentenza appellata, bl-imghax fuq il-Lm50,000 (illum €116,468.66) mid-data tal-ewwel sentenza sal-pagament effettiv. L-ispejjez, kemm tal-ewwel kif ukoll ta' din l-istanza għandhom jigu sopportati ugwalment bejn l-atturi min-naha u l-konvenuti min-naha l-oħra.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----