MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2012

Citazzjoni Numru. 596/2009

Deborah Ciappara

-vs-

Mario Zammit u Franco u martu Marlene miżżewġin Scicluna, Joseph u martu Josephine miżżewġin Scicluna, u Andrew Scicluna għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-18 ta' Ġunju 2009 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

Illi l-esponenti kellha relazzjoni għal perjodu ta' sbatax-il sena mal-konvenut Mario Zammit, minn liema relazzjoni twieldet il-minuri Rebecca Zammit li llum għandha tnax-il sena.

Illi r-relazzjoni bejn l-esponenti u l-konvenut Mario Zammit intemmet riċentament *stante* differenzi irrimedjabbli bejniethom.

Illi l-esponenti u l-konvenut Mario Zammit qattgħu żmien twil jgħixu flimkien taħt l-istess saqaf, u ċjoe' fil-fond "Fleur D'Amour" Triq Morphou, Żurrieq, liema fond ġie akkwistat minnhom kif jirriżulta fl-att t'akkwist redatt minn-Nutar Hugh Grima fil-15 ta' Lulju 1998, u liema fond huwa deskritt fl-istess att bħala l-*maisonette* bla numru u bla isem fi Triq Ġdida u bla isem li tiżbokka fi Triq it-Torri, Bubaqra, limiti taż-Żurrieq (*vide Dok A).*

Illi l-fond imsemmi ġie akkwistat mingħand il-konvenuti Franco u martu Marlene miżżewġin Scicluna, Joseph u martu Josephine miżżewġin Scicluna u Andrew Scicluna li għalhekk qed jidhru fuq dan l-att biss għal kull interess li jista' jkollhom.

Illi pero', li verament seħħ kien illi kienet biss l-esponenti li kienet ser timpenja ruħha għall-obbligi finanzjarji relattivi sabiex jinxtara l-fond imsemmi *stante* li hi biss kienet fil-posizzjoni finanzjarja li tħallas l-ammont kollu dovut.

Illi pero' minħabba l-kondizzjonijiet imposti fuq l-esponenti mill-Koporazzjoni Lohombus li kien ser issellifha fondi biżżejjed biex tkun tista' tixtri l-fond, hija ma setgħetx tidher weħedha fuq l-att t'akkwist.

Illi għal din ir-raġuni biss, l-esponenti stiedent lill-konvenut Mario Zammit, li aċċetta, sabiex jidher magħha fuq l-att t'akkwist biex b'hekk hija setgħet tersaq għall-kuntratt u effettivament tixtri l-fond imsemmi.

Illi kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, fil-fatt kienet l-esponenti li ħallset kemm id-depożitu kif ukoll il-pagamenti kollha li saru sal-lum in konnessjoni mal-fond imsemmi u l-konvenut Mario Zammit qatt ma kkontribwixxa ebda ċenteżmu għall-istess.

Illi kif jirriżulta minn diskursata rrekordjata fuq CD, annessa ma' dan ir-rikors u mmarkata bħala Dok B

(Flimkien mat-traskrizzjoni fidika tagħha mmarkata bħala Dok C), il-konvenut Mario Zammit ammetta bl-aktar mod ċar u inekwivoku illi huwa ma ħareġ ebda flus u ma kkontribwixxa xejn għax-xiri tal-fond imsemmi u li kienet l-esponenti biss li xtrat il-post bi flusha.

Illi għaldaqstant għar-raġunijiet fuq esposti, jgħidu l-konvenuti għaliex din l-Onor Qorti m'għandhiex:

1. tiddikjara li l-fond li jġib l-isem ta' "Fleur D'Amour", Triq Morphu, Żurrieq, huwa propjeta esklussiva tal-attriċi Deborah Ciappara biss;

2. tordna illi fi żmien stabbilit minn din l-Onor Qorti, issir att korrettorju tal-kuntratt tal-15 ta' Lulju 1998 li bih ġie akkwistat il-fond imsemmi li permezz tiegħu n-nofs indiviż li sa issa jidher li jappartjeni lill-konvenut Mario Zammit jiġi trasferit f'isem l-attriċi;

3. tinnomina nutar pubbliku sabiex jagħmel tali trasferiment u avukat sabiex jirrapreżenta lill-konvenuti f'każ li dawn, jew xi ħadd minnhom, jibqgħu kontumaċi u ma jidhrux għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv hekk kif ordnat minn din l-Onor Qorti; u

4. tordna lill-konvenut Mario Zammit jivvaka mill-fond imsemmi, u ċjoe' "Fleur D'Amour", Triq Morphou, Żurrieq, *stante* li m'għandux dritt legali fuqu, u jirritorna ċ-ċavetta tal-istess fond lill-attriċi fi żmien li jkun stabbilit ukoll minn din l-Onor Qorti.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża kontra l-konvenut Mario Zammit.

Il-konvenut huma minn issa nġunti sabiex jidhru għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Franco Scicluna u Marlene Scicluna, Joseph Scicluna u martu Josephine

Scicluna u Andrew Scicluna, ppreżentata fil-25 ta’ Awissu 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi l-kuntratt ta’ bejgħ in kwistjoni sar skond il-volonta’ tal-partijiet kontraenti fil-mument tal-kuntrattazzjoni u għalhekk ma hemm lok għal ebda korrezzjoni.

2. Illi konsegwentement, in kwantu diretti kontra l-eċċepjenti, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fil-liġi, u għandhom jiġu miċħuda.

3. Illi *inoltre* u f’kull każ, l-eċċepjenti la huma implikati u lanqas edotti mill-fatti allegati fir-rikors ġuramentat, u għalhekk m’għandhomx ibatu spejjeż.

4. Illi mingħajr preġudizzju, dan il-ġudizzju mhuwiex integru billi mhux il-partijiet kontraenti kollha huma partijiet f’din il-kawża.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Mario Zammit, ippreżentata fit-30 ta’ Novembru 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok qed tiġi eċċepita n-nullita’ tar-rikors ġuramentat *ai termini* tal-Artikolu 174 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Fit-tieni lok qed tiġi eċċepita l-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16, tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. Illi *di piu*, il-Qorti għandha tordna l-isfilz tad-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat, u dan peress li tali dokument, allegatament traskrizzjoni u *recording* ta’ konverżazzjoni bejn il-partijiet, ma humiex ammessibbli bħala prova, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawża.

4. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi, kif se jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża, għad illi l-kontendenti qatt ma żżewġu u flimkien rabbew lit-tifla tagħhom *di piu*:

a) ir-rikorrenti qatt ma kienet f'pożizzjoni waħedha takkwista l-fond mertu tal-kawża;

b) dejjem kien hemm qbil li l-fond jinxtara flimkien mal-intimat konvenut tant illi l-kontendenti dehru fuq il-kuntratt tal-akkwist;

c) dan il-fond inxtara permezz ta' riżorsi konġunti tal-partijiet u li l-partijiet huma t-tnejn debituri mal-bank li silef il-flus lill-kontendenti biex jakkwistaw dan il-fond,

d) il-partijiet ħallsu l-ħtiġijiet tagħhom kemm damu jgħixu flimkien u l-konvenut ħallas, flimkien mal-attriċi għall-istess ħtiġijiet inklużi l-ħlasijiet tal-imsemmi fond.

Illi għalhekk,

1. L-ewwel talba għandha tiġi miċħuda *stante* li l-konvenut huwa ko-proprjetarju tal-imsemmi fond,

2. It-tieni talba għandha tiġi miċħuda għaliex ma hemm ebda bażi biex issir tali korrezzjoni u dan peress li l-kuntratt jirrappreżenta l-ftehim bejn il-kontendenti,

3. It-tielet talba għandha tiġi miċħuda *stante* li ma hemm ebda ħtieġa in vista li t-tieni talba għandha tiġi miċħuda,

4. Illi r-raba' talba għandha tiġi miċħuda u dan peress li mhuwiex minnu li Mario Zammit ma għandix titolu fuq din il-proprjeta'.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Diċembru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mill-att promotur l-attriċi qed titlob li din il-Qorti tiddikjaraha proprjetarja unika tal-fond imsemmi peress li skond hi, meta sar l-att tal-akkwist dan sar anke a favur tal-konvenut li dak iż-żmien kien l-għarus tagħha. Skond l-attriċi, dan sar biex hi tkun tista’ takkwista self mill-bank peress li skond il-prassi ta’ dak iż-żmien, il-bank ma kienx se jislifha waħedha *stante* li d-dħul tagħha waħdu ma kienx biżżejjed biex hi tikkwalifika għal dan is-self. Hija ssostni li ħarġet il-flus kollha u fil-fatt għadha qed tħallas lura s-self in kwistjoni.

Illi f’termini legali l-attriċi allura qed issostni li l-konvenut serva biss bħala *prestanome* fl-att in kwistjoni – mhux għall-akkwist kollu kif ġieli jsir, iżda għan-nofs indiviż. *“Il-mandatarju prestanome huwa dak li apparentement jeżerċita drittijiet ta’ proprjetarju, mentri fi-realta’ huwa sempliċement mandatarju. Meta huwa f’din il-kwalita’ ta’ mandatarju prestanome jakkwista l-proprjeta’ ta’ ħaġa mmobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tiġi trasferita l-proprjeta’ tal-ħaġa u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiż akkwirent, mhux ħlief mandatarju”*(**“Prof. Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier”** – Qorti tal-Appell, 2 ta’ Mejju 1957).

Illi l-Qorti kellha okkażjoni tisma’ l-partijiet jixhdu u tagħmilha ċara li minn dak li semgħet u setgħet tikkonstata, il-verzjoni tal-attriċi jidhrilha li hija kredibbli filwaqt li l-konvenut xejn ma huwa affidabbli bħala xhud. Mid-dokumenti bankarji esebiti, ma hemmx dubju li l-attriċi għamlet il-ħlasijiet kollha lill-bank minn meta sar il-kuntratt u għalhekk huwa ukoll vero simili li kienet ħarġet ukoll il-bilanċ li tħallas fuq il-kuntratt.

Għalhekk hija ħallset il-post kollu. Jista’ jagħti l-każ li l-konvenut ħareġ xi flus ’l hawn u ’l hemm biex sar xi

miljorament fil-fond u għal dan għandu jitħallas jekk u meta jagħmel it-talba għal dan iżda biex tiġi sodisfatta l-ġustizzja. Indubbjament il-Qorti tħoss li l-fond għandu jappartjeni lill-attriċi.

Illi kif ġie deċiż fis-sentenzi riportati fil-**Vol. XXVIII-60** u **XXXVII-I-350**, *"il-prestanome li jkun ġie verbalment kostitwit mandatarju hu fl-obbligu li jaddivjeni għall-formalita' tal-att pubbliku biex minnu jkun jirriżulta di fronte għat-terzi li dak l-akkwist, apparentment magħmul mill-mandatarju f'ismu propju, kien fir-realta' ġie magħmul għall-mandant tiegħu u jekk il-mandatarju ma jottomperax ruħu għal dan l-obbligu, huwa jista' jiġi kostrett mill-mandant għall-eżekuzzjoni speċifika ta' dak l-obbligu tiegħu li jittrasferixxi lill-mandant il-fondi akkwistati f'ismu proprju."* F'dan is-sens ukoll wieħed jista' jiċċita s-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Galea vs Gauci"** (24 ta' April 1931), **"Meli vs Meli"** (25 ta' Mejju 1927) u **"Briguglio vs Parnis"** (28 ta' Diċembru 1928).

Illi *una volta* l-Qorti hija konvinta li l-verżjoni tal-attriċi hija vero simili u legalment proponibbli jibqagħlha tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti. Il-konvenuti Scicluna eċċepew l-ewwelnett li ma hemm ebda lok għal korrezzjoni iżda kif gia ingħad dan ma hux il-każ. F'kull każ permezz ta' verbal tad-9 ta' Lulju 2010 l-attriċi ddikjarat li hija ma trid xejn mingħand dawn il-konvenuti u ċċitathom biss għall-kompletezza tal-proċeduri. Fl-verita' l-konjuġi Scicluna huma biss komparsa f'dawn il-proċeduri għaliex il-kawża ma tirrigwardjahomx. Ċertament ma għandhomx ibatu spejjeż. Huma ma ppartecipawx fil-proċeduri wara l-verbal imsemmi u kwindi ma ressqux provi a sostenn tal-eċċezzjonijiet tagħhom.

Illi kwantu għall-konvenut dan eċċepixxa n-nullita' tal-att promotur mingħajr ma qal għaliex. Għalhekk il-Qorti ma tistax tiddeċiedi dwar din l-eċċezzjoni u mhux xogħolha li tfittex hi fejn il-partijiet ma jindikawx. Fir-rigward tal-preskrizzjoni deċennali eċċepita minnu, l-ewwelnett wieħed għandu jgħid li skond is-sentenza fl-ismijiet **"Norman Bezzina et vs Anthony Caruana et"** (28 ta' Ottubru 2003) u l-ġurisprudenza ndikata minnha, il-

mandant isir il-proprjetarju fil-mument tal-akkwist, u kwindi ma hemm xejn x'wieħed jippreskrivi. Barra minn hekk biex wieħed jipprevalixxi ruħu mill-artikolu 2140 (1) tal-Kodiċi Ċivili (u ċjoe' dak li jindika l-preskrizzjoni deċennali) irid ikun *'in bona fede'* matul il-perjodu kollu msemmi (sub-inċiż (2) tal-istess artikolu) – xi ħaġa li żgur il-konvenut ma jistax jipprevalixxi ruħu minnha. (L-artikolu jgħid li *"Kull min b'bona fidi u titolu tajjeb biex jittrasfeirxxi l-proprjeta', jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha"*). Fir-rigward tal-isfilz tad-dokumenti mitluba mill-konvenut, il-Qorti ma kellhiex għalfejn tirreferi għalihom biex tasal għall- konklużjonijiet tagħha, u allura ma hix se tipprovdi fir-rigward. L-eċċezzjonijiet l-oħra huma fattwali u allura l-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dak li ġja' ngħad. Naturalment allura wara li jsir il-kuntratt il-konvenut ma jkollu ebda titolu sabiex jibqa' jokkupa l-fond u għaldaqstant għandu jkun żgumbrat.

Il-Qorti se tordna pero' li l-ispejjeż tal-kawża jinqasmu bejn l-attriċi u l-konvenut għaliex l-attriċi wkoll kienet komparteċipi f'dak li ġara.

Għal dawn il-motivi il-Qorti għalhekk tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tielet talba tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana biex tippubblika l-att relattiv. Qed tiġi nominata wkoll l-Avukat Dottor Charmaine Galea bħala kuratur tal-eventwali kontumaċji. Il-kuntratt għandu jiġi pubblikat f'data li tiġi ffissata mill-Qorti fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet jew minn Nutar nominand. Għall-fini tar-raba' talba tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur li jibdew jgħoddu mid-data tal-kuntratt imsemmi. Salv dejjem kull dritt li jista' jkollu l-konvenut li jiġi kumpensat għal xi spejjeż li seta' għamel fil-fond.

L-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk tal-konvenuti Scicluna, kif ingħad aktar 'il fuq, għandhom jiġu sopportati nofs bin-nofs bejn l-attriċi u l-konvenut Zammit.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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