



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-1 ta' Novembru, 2012

Citazzjoni Numru. 100/2006

**Anthony Saliba,
U b'digriet tal-24 ta' Mejju 2012,
il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem
Reverendu Dun Emanuel sive Noel Saliba,
Joseph Saliba, u Fabiana Grech mart Publius,
stante il-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża**

VS

**Francis sive Frank Schembri;

Neptunes Bar and Restaurant Company Limited**

Illum il-Ħamis, 1 ta' Novembru 2012

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' l-attur li permezz tiegħu, wara li ppremetta illi:

B'kuntratt ta' kompravedndita' li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-tlieta (3) ta' Lulju elfejn u sitta (2006) [Dokument A], il-konvenut Francis Schembri permezz ta' prokura ġenerali li kellu tal-attur, biegh u ttrasferixxa lill-kumpanija Neptune's Bar and Restaurant Company Limited, li kienet rappreżentata fuq il-kuntratt minn f'fih George Schembri u iben il-konvenut, Rodrick Schembri, is-segwenti proprjeta' tal-attur:

a) Żewg flats bla numru internament markati bin-numri tnejn (fil-pjan terran/ewwel sular/groundfloor) u erbgħa (fit-tieni sular /first floor, sovrapposati għall-flat bin-numru tnejn) sottoposati u sovrapposati għall-ġid ta' terzi fi blokk ta' tmien flats u żewġ garaxxijiet bla numru bl-isem St. Paul's Court, fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, li jmissu mit-tramuntana mat-triq, l-avant ma' ġid tal-familja Buttigieg, jew Ta' Frenč Real Estate Limited, punent u nofsinhar ma' ġid tal-familja Saliba, jew l-avanti kawża tagħhom, b'parti indiviża tal-partijiet komuni kollha inkluż id-dritt tal-użu tal-għola bejt għall-skopjeit kollha normali inkluż id-dritt tal-istallari tat-tank tal-ilma u aerial tat-televiżion/satellite dish fuq l-ogħla bejt tal-istess blokk u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tas-sidien tal-arja li jibnu flats oħra fuq il-bejt eżistenti f'liema eventwalita' dawn jkollhom il-jedd li jtellgħu tank tal-ilma u televiżion aerial a spejjeż tagħhom fuq il-bejt li allura jirriżulta, liberi u franki bil-ġustizja drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu;

b) Garaxx semi basement bla numru flimkien ma' groundfloor flat sovrapposati cioè' fil-pjan terran fl-istat attwali ta' kostruzzjoni bla numru fi blokk bla numru magħruf bħala tal-kantuniera fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Żebbuġ, Għawdex, li jmissu mit-tramuntana mat-triq, punent ma' triq ġdida li tiżbokka fl-imsemmija triq, u l-avant ma' ġid Vincent Saliba jew l-avanti kawża tiegħu jew irjieh verjuri, b'parti indiviża tal-partijiet komuni kollha, inkluż id-dritt tal-użu tal-ogħla bejt għall-iskopijiet kollha normali inkluż id-dritt tal-istallari tat-tank tal-ilma u aerial tat-televiżion/satellite dish fuq l-ogħla bejt tal-istess blokk u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tas-sidien tal-arja li jibnu flats oħra fuq il-bejt eżistenti, f'liema eventwalita'

dawn ikollhom il-jedd li jtellgħu tank tal-ilma u television aerial a spejjeż tagħhom fuq il-bejt li allura jirriżulta, liberi u franki bil-gustijiet drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu;

c) Kwart indiviż ta' porzjon art green area msejħa l-Qortin ta' Mewġ il-Baħar, fix-Xwejni limiti Żebbuġ, Għawdex, li tmiss mit-tramuntana mat-Triq Tax-Xwejni, Ivant ma' ġid tas-Sorijiet Franġiskani tal-Qalb ta' Ġesu', u punent ma' ġid ta' Francis Axiaq u in parti mal-Wied ta' Zokku, tal-kejl ta' ċirca erbat elf tliet mija u ħamsa u sittin metru kwadru (4365m.k.)

Illi dan il-bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija qatt ma ġie awtorizzat mill-attur u sar mingħajr il-kunsens tal-attur, anzi' sar fi żmien li r-relazzjoni bejn l-attur u l-konvenut Francis Schembri kienu peġġjorati, u dan it-trasferiment tal-proprjeta' tal-attur sar b'qerq u għamil frawdolenti u doluż da parti tal-imsemmi konvenut a dannu u preġudizzju serju tad-drittijiet tal-attur;

Illi l-kumpanija konvenuta li favur tagħha ġiet ittrasferita l-proprjeta' tal-attur, il-konvenut Francis Schembri għandu interessi personali permezz ta' sehem maġoritarju li għandu fil-kumpanija akkwirenti u huwa wkoll direttur tal-istess soċjeta';

Illi l-attur sar jaf li kien sar dan it-trasferiment meta rċieva bil-posta riċevuta mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni li kien sar xi ħlas f'ismu ta' taxxa fuq qliegħ kapitali u għamel il-verifiki tiegħu dwar din l-istess riċevuta permezz tal-Avukat tal-fiduċja tiegħu;

Illi l-qerq u l-għamil frawdolenti li bih sar dan it-trasferiment tal-proprejeta' appartenenti lill-attur huwa wkoll manifestat mill-fatt li prezz iddikjarat tal-proprjeta' huwa prezz baxx li ma jirriflettix il-prezzijiet kurrenti tas-suq tal-istess proprjeta' u mhux talli hekk, iżda wkoll talli minn dan il-prezz l-istess konvenut Francis Schembri appropria ruħhu minnu indebitament, bla ma wera xejn b'dak li kien għamel bi ħwejjeg l-attur, u billi għamel ukoll dikjarazzjonijiet foloz fil-kuntratt biex jaħbi l-prezz reali tal-

istess proprjeta' tal-attur li l-istess konvenut iddisponielu minnha;

Illi fl-istess jum li sar il-kuntratt l-attur kien ipproċeda sabiex iħassar il-prokura permezz ta' ittra uffiċċjali li ġiet ippreżentata fil-Qorti t'Għawdex [*Dokument B*], u dan minnħabba l-inċidenti serji li kienu ġraw bejn l-attur u l-istess konvenut fil-jiem ta' qabel ma sar dan il-kuntratt, u f'liema inċidenti vjolenti l-attur ġie aggredit u mhedded mill-konvenut, u ġie mkeċċi l-barra mid-dar fejn kien qed joqgħod. Din l-ittra uffiċċjali saret wara li l-attur induna li ittra uffiċċjali oħra li kien spedixxa preċedentement kontra l-konvenut għall-istess fini li saret fid-9 ta' Jannar 1989, ma kenitx ġiet innotifikata lill-konvenut Francis Schembri [*Dokumenti B u D*];

Illi minkejja li l-konvenuti ġew debitament interpellati sabiex iħollu u jirrexxindu l-kuntratt li sar li permezz tiegħu ġiet ittrasferita din il-proprjeta' kollha tal-attur, u dan mingħajr ebda riżerva, il-konvenuti baqgħu inadempjenti [*Dokument C*].

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

1. Tiddikjara li l-bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' fuq imsemmija tal-attur li sar mill-konvenut Francis Schembri bi prokura favur il-kumpanija Neptune's Bar and Restaurant Company Limited bil-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2006, li fuqu l-imsemmi Francis Schembri deher u ppreżenta ruħhu bħala prokuratur tal-attur, sar b'qerq u b'għamil frawdolenti tad-drittijiet tal-attur;
2. Konsegwentament tiddikjara null u bla effett dan il-bejgħ;
3. Taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexxissjoni tal-istess kuntratt f'data, ħin, u lok li jiġu ffixxati minn din il-Qorti u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv;

4. Tillikwida d-danni kollha li ġew sofferti mill-attur minhabba l-aġir doluż u frawdolenti tal-konvenut Francis Schembri;

5. Tikkundanna lill-konvenut Francis Schembri jhallas d-danni kollha hekk likwidati u bl-imgħaxijiet skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kollha nklużi tal-ittra uffiċċjali tat-28 ta' Lulju 2006, tat-3 ta' Lulju 2006, u tad-9 ta' Jannar 1989, kontra l-konvenuti.

Bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarrkin.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut Francis sive Frank Schembri, li eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament in-nullita tar-rikors stante illi jikkontjeni kumulu fit-talbiet naxxeni minn żewġt azzjonijiet li ma humiex kompatibbli ma xulxin, waħda għar-rexissjoni ta' kuntratt, u l-oħra għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni liema talba lanqas hija diretta kontra l-konvenuti kollha;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost t-talbiet għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni ma jirriżultax mil-premessi;

3. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-suepost t-talba attriċi fil-konfront tiegħu għandha tiġi respinta peress li hija għal kollox infondata kemm fuq bażi fattwali u kif ukoll fuq bażi legali kif ser jirriżulta waqt l-ismiegħ ta' dawn il-proċeduri;

4. Illi l-kuntratt ta' bejgħ in kwistjoni kien jiffirma parti minn negozju fuq il-proprjeta' li kien ilu għaddej bejn l-esponent, l-attur, u l-mejjet ħuh Vincent Saliba għal dawn l-aħħar tmintax il-sena kif sejjer jirriżulta minn diversi kuntratti li saru u ġew iffirmati għan-nom tal-istess attur tul dan iż-żmien kollu;

5. Illi difatti l-attur kien iffirma prokura favur l-odjern konvenut fuq dan in-negozju fis-sena 1998 quddiem in-Nutar Dottor Joe Spiteri u Frank Schembri ilu jaġixxi għan-

nom tal-istess attur in forza ta' l-istess mingħajr ebda problemi ta' xejn mis-sena 1998;

6. Illi l-esponent għalhekk minn dejjem aġixxa in buona fede għan-nom tal-attur in forza tal-preċitata prokura ġenerali sakemm din ġiet revokata f'tit wara li ġie ffirmat il-kuntratt pubbliku meritu ta' dina l-kawża;

7. Illi fil-fatt il-prezz tal-bejgħ in kwistjoni huwa ġust, reali u raġjonevoli u difatti jirrifletti sew il-valur tas-suq tal-immobbli in vendita tant li kien in eċċess tal-valur mogħti fuq il-kuntratt pubblika ta' Kawża Mortis atti Nutar Dottor Paul George Pisani datat 21 ta' Marzu 2006 ffirmat in segwitu għal mewt ta' hu l-attur, Vincent Saliba;

8. Illi difatti mir-rikavat tal-bejgħ tal-immobbli li sar permezz tal-kuntratt meritu ta' dina l-kawża, l-istess konvenut di proprio huwa kreditur tagħhom fl-intier jew fuq parti minnhom bħala frott tan-negożju eżistenti bejn l-istess konvenut u l-attur prevja li jsir ir-rendikont finali tal-istess bejniethom;

9. Illi minn issa qed jiġi riservat li jiġu preżentati eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-attur minn issa ngunt personalment għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta Neptune's Bar and Restaurant Company Limited li eċċepiet:

1. Illi t-talba attriċi fil-konfront tagħha għandha tiġi respinta peress li hija għal kollox infondata fid-dritt u fil-fatt dan kif ser jirriżulta waqt l-ismigħ ta' dawn il-proċeduri partikolarment meta tqis il-fatt li hija aġixxiet in buona fede;

2. Illi difatti il-kuntratt ta' l-akkwist in kwistjoni ġie ppublikat skond id-dispożizzjonijiet kollha rikjesti mill-liġi u l-prezz imħallas kien jirrifletti ġustament il-valur tas-suq tal-immobbli in vendita;

3. Illi din id-dikjarazzjoni qed issir u qed tiġi kkonfermata bil-ġurament minn George Schembri (ID9066G) direttur tas-soċjeta' attriċi, li għandu konnoxxenza vera u propja tal-fatti in kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Bl-isejjeż kontra l-attur li minn issa jinsab ngunt personalment għas-subizzjoni.

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 11/2007 fl-ismijiet: "Anthony Saliba vs Francis sive Frank Schembri et." allegati ma' l-atti tal-kawża presenti.

Rat in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet ta' l-atturi.

Rat in-Nota ta' l-istess atturi tal-21 ta' Awwissu 2012 fejn irtiraw ir-raba' u l-ħames talbiet attriċi.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur Anthony Saliba (illum mejjet u daħlu fil-kawża minfloku l-eredi tiegħu l-aħwa Saliba, neputijiet tiegħu),¹ talab ir-rexxissjoni ta' kuntratt ta' bejgħ li sar bejn il-konvenut Francis Schembri, li kien qed jidher bħala mandatarju tiegħu, minn naħa u s-soċjeta' konvenuta minn naħa l-oħra. B'dan il-kuntratt ġew trasferiti l-beni mmobbli hemmhekk speċifikati u proprjeta' ta' l-imsemmi Anthony Saliba.² L-attur isostni li dan il-kuntratt huwa null għax, għalkemm il-prokura li bis-saħħa tagħha l-konvenut Schembri deher fuq il-kuntratt in kwistjoni kienet waħda generali,³ dan abbuża mill-poteri konċessi lilu proprju meta r-relazzjonijiet ta' bejniethom kienu ħżienu għall-aħħar, u mingħajr ma kien jaf l-attur, b'qerq u għemil frawdolenti qabad u ttrasferixxi dawn il-beni għal fuq kumpanija tal-familja tiegħu.

¹ Ara rikors tagħhom tat-22 ta' Mejju 2012 u d-digriet ta' din il-Qorti ta' l-24 ta' Mejju 2012

² Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok.A mar-Rikors ġuramentat a fol. 5 – 6 tal-process

³ Ara kopja tagħha esebita bhala Dok.A a fol. 9 – 11

Il-konvenut Schembri, apparti eċċezzjonijiet li jirreferu għat-talbiet dwar il-likwidazzjoni tad-danni, li ġew sussegwentement irtirati,⁴ jiċċad li kien hemm xi frodi da parti tiegħu. Anzi jsostni li dak li għamel kien jifforma parti minn ftehim li kien sar bejnu u l-attur meta kienet qed tiġi żviluppata biċċa art li l-attur kellu sehem minnha.

Is-soċjeta' konvenuta sostniet li hija aġġixxiet in *buona fede* meta sar dan il-kuntratt u li l-prezz imħallas kien jirrifletti għustament il-valur tas-suq tal-immobbli mibjugħa.

Il-**fatti** fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenenti:

Fl-aħħar tas-snin tmenin tas-seklu li għadda, l-attur u ħuh Vincent Saliba, illum mejjet ukoll, ddeċidew li jiżviluppaw biċċa art ix-Xwejni, limiti taz-Żebbuġ, Għawdex, li kienu wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom.⁵ L-attur ddeċieda li jħalli x-xogħol kollu involut, inkluż applikazzjonijiet għall-permessi tal-bini, inkarigu tal-perit, kuntratturi u bennejja, f'idejn l-istess ħuh u l-konvenut Francis Schembri li jiġi r-raġel tan-neputija tiegħu Angelina, din bint l-imsemmi Vincent Saliba. Infatti l-applikazzjonijiet għall-permessi, l-istess permessi u l-kontijiet relattivi dejjem ħarġu f'isem Vincent Saliba u Francis Schembri.⁶ Għal dan il-fini l-attur ta wkoll prokura ġenerali lill-konvenut Schembri fil-15 ta' Frar 1988,⁷ li għalkemm ġiet irtirata permezz ta' ittra uffiċċjali tad-9 ta' Jannar 1989⁸ baqgħet qatt ma ġiet notifikata lil Francis Schembri.⁹ L-istess konvenut madankollu baqa' xorta waħda jagħmel użu minnha, x'aktarx anke bil-konsapevolezza ta' l-attur sabiex jidher fuq diversi kuntratti li permezz tagħhom inbiegħu xi appartamenti jew garaxxijiet li kienu nbnew fuq din l-art.¹⁰

⁴ Ara Nota ta' l-atturi tal-21 ta' Awwissu 2012

⁵ Ara pjanta esebita a fol.78

⁶ Ara dokti. A sa L a fol. 314 – 325, tal-process, affidavit ta' l-A.I.C. Emanuel Vella a fol. 313 u dokti. MG1 sa MG 3 esebiti mill-konvenut Schembri permezz ta' Nota tal-11 ta' Marzu 2010

⁷ Ara kopja esebita bhala Dok.A a fol. 81 - 83

⁸ Ara kopja esebita a fol.89

⁹ Ibid. tergo

¹⁰ Ara affidavit tan-Nutar Dr.Paul Pisani a fol.312

Il-konvenut Schembri jgħid illi l-ftehim ma' l-attur kien fis-sens illi s-sehem tiegħu mill-ispejjeż kollha meħtieġa kien ser joħroġhom l-istess konvenut, biex imbagħad il-qliegħ li jsir mill-bejgħ tal-proprietajiet li jinbnew fuq din l-art jinqasam ugwalment bejnu u l-attur, wara li jinqatgħu l-ispejjeż li jkun f'hareġ. Infatti jsostni li bis-saħħa ta' dan il-ftehim kien, matul is-snin, ġia għadda ma' l-għoxrin elf lira maltija (Lm20,000) lill-attur.¹¹

Għall-bidu tas-sena 2006 l-attur ġarrab *stroke*, u wara li għamel xi żmien rikoverat l-isptar, iddeċieda li jingabar għand il-konvenut u mar joqgħod għandu fir-residenza tiegħu f'Marsalforn. L-attur isostni li ma tantx kien ittrattat tajjeb mill-konvenut, li uża f'hafna pressjoni fuqu biex iġiegħlu jagħmel kif jgħidlu, partikolarment fir-rigward tat-testament tiegħu.¹² Imbagħad ġara illi lejliet il-festa ta' l-Imnarja ta' dik is-sena, meta li l-attur kien f'hdejn ir-*restaurant* tal-konvenut f'Marsalforn, u waqt li n-neputijiet l-oħra, f'hut Angelina, kienu qegħdin iżuruh, inqala' argument bejn il-konvenut u martu wara li din irrifjutat li tiffirmalu xi dokument li pprezentala. Il-konvenut beda jilmenta li f'hut il-mara tiegħu ma kienux qed jgħinuhom fil-kura ta' l-attur, kif kienu wegħdu li jagħmlu, u spiċċa biex keċċa lil martu u lill-attur mid-dar tiegħu. Matul dan l-inċident kellha tintervjeni wkoll il-Pulizija.

Fit-30 ta' Ġunju, l-għada ta' Imnarja, l-attur, li sadanittant kien ingabar għand in-neputi tiegħu Joseph Saliba, ċempel lill-Avukat Dottor Mario Scerri biex jgħidlu li xtaq ikellmu. Minħabba l-infermita' tiegħu l-avukat mar ikellmu għand Joseph Saliba, u hemmhekk, billi kien qed jissuspetta li l-konvenut seta' jagħmillu xi f'haġa bi f'wejjġu, kontra l-interessi tiegħu, tah struzzjonijiet biex minnufih jagħmel dak kollu meħtieġ sabiex tiġi revokata l-prokura li kellu.¹³ Billi kien il-*weekend*, l-ittra uffiċċjali relattiva ġiet ipprezentata l-Qorti fit-3 ta' Lulju,¹⁴ u nnotifikata lin-nutara u avukati kollha li dakinhar kienu jipprattikaw f'Għawdex.¹⁵

¹¹ Ara affidavit tal-konvenut Schembri esebit bhala Dok.,F.S. a fol. 371 – 377, u partikolarment a fol. 374

¹² Ara affidavit tiegħu, Dok.E a fol.16 - 18

¹³ Ara deposizzjoni ta' dottor Mario Scerri a fol.67 -69

¹⁴ Ara kopja tagħha esebita bhala Dok.MS 1 a fol. 79

¹⁵ Ara riferiti relattivi a fol. 85-88

Imma għal xi raġuni jew oħra l-konvenut Schembri baqa' ma ġiex notifikat b'din l-ittra sa' l-24 ta' Awwissu 2006.¹⁶

Sadanittant, dakinhar stess tat-3 ta' Lulju 2006 il-konvenut mar Malta, akkumpanjat minn ibnu Rodrick u ħuh George, bl-intenzjoni li jdawwar xi proprjetajiet li kellu l-attur fuq is-soċjeta' konvenuta, li minnha huwa stess kellu sehem ta' erbgħin fil-mija (40%).¹⁷ Il-konvenut jgħid li kien ftiehem ma' ħabib tiegħu, ċertu Louis Cuschieri, sabiex isiblu nutar minn Malta għal dan il-fini, u nfatti baqgħu sejr in għand in-Nutar Joseph Tabone, fejn bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ il-konvenut itttrasferixxa għal fuq din il-kumpanija konvenuta żewġ appartamenti, garaxx u kwart indiviż minn porzjon art, mill-proprjeta' li l-attur kellu fix-Xwejni, għall-prezz dikjarat ta' ħamsa u sittin elf lira maltija (Lm65,000).¹⁸

L-attur jgħid li sar jaf b'dan il-kuntratt hekk biss kif irċieva mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni r-riċevuta tat-taxxa fuq qliegħ kapitali li kienet tħallset fuq il-kuntratt. Huwa minnufih interpella lill-konvenut Schembri biex jersaq għar-rexxissjoni tiegħu u għal-likwidazzjoni tad-danni, u dan permezz ta' ittra uffiċċjali presentata f'din il-Qorti fit-28 ta' Lulju 2006.¹⁹ Peress li l-istess konvenut baqa' inadempjenti saret din il-kawża.

Il-**mandat**, jew il-**prokura**, huwa regolat bl-artikoli 1856 sa 1890 tal-Kodiċi Ċivili. Dan huwa kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setga li tagħmel xi ħaġa għaliha,²⁰ u jista' jkun speċjali, jekk jingħata għal ħaġa waħda jew għal xi ħwejjeġ determinanti, biss; jew ġenerali, jekk jingħata għall-affarijiet kollha tal-mandat.²¹ Fil-każ in eżami nafu li l-konvenut Schembri aġixxa f'isem l-attur bis-saħħa ta' prokura ġenerali li kienet ingħatatlu snin qabel ma sar il-bejgħ in kontestazzjoni.²² Li jrid jiġi deċiż

¹⁶ Ara riferita tiegħu fil-kantuniera t'isfel tal-lemin a fol.88

¹⁷ Ara Memorandum tal-kumpanija a fol. 124

¹⁸ Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bhala Dok.A a fol. 5 -6

¹⁹ Ara kopja a fol.13 -14

²⁰ Art.1856(1) Kodici Civili

²¹ Art.1862 Kodici Civili

²² Ara kopja ta' din il-prokura li kienet saret fil-15 ta' Frar 1988, esebita bhala Dok.A a fol. 9 -11

għalhekk f'din il-kawża huwa jekk, minkejja l-poter li din il-prokura kienet tagħti lill-mandatarju biex ibiegħ il-beni kollha tal-mandanti tiegħu, mingħajr ebda limitu, (u għalhekk *prima facie* jidher li l-konvenut Schembri kien korrett f'dak li għamel), jistax madankollu l-istess kuntratt jiġi annullat għar-raġuni li ma nkisibx il-kunsens speċifiku tal-mandanti tiegħu għal dan il-bejgħ, li skond ma jikkontendi l-attur sar biss fl-interess tal-konvenut Schembri u bi frodi ta' l-istess mandanti.

Id-Digesto Italiano jfisser l-obbligi tal-mandatarju bil-mod segwenti:

*“In primo e’ tenuto il mandatario a eseguire totalmente il mandato, nel modo voluto dal mandante con la diligenza di un buon padre di famiglia. In secondo e’ obbligato, nel compiere il mandato affidatogli, a non eccederne i limiti. In terzo deve eseguire il mandato personalmente, potendo solo in determinati casi sostituire a se’ altri. In ultimo, obbligo suo e’ quello di dare al mandante il conto della tenuta gestione, corrispondendo tutto cio’ che ha percepito in forza del mandato.”*²³

Dwar il-mod ta' l-esekuzzjoni tal-mandat, l-istess awtur ikompli jispjega illi:

*“Il mandatario deve inoltre scrupolosamente compiere l'affare nel modo espressamente o tacitamente prescritto dal mandante, e non a suo arbitrio. La forma, consistente nel complesso degli elementi intrinseci del mandato, espressamente fermata dal mandante, traccia e indica la via che il mandatario deve seguire e dalla quale non puo’ menomamente discostarsi. E va escluso al riguardo ogni arbitrio del mandatario, poiche’, anche se il mandante non ha espresso il modo come il mandato deve esser eseguito, deve il mandatario strettamente attenersi agli usi e alle consuetudini rigurdanti il modo di espletare esso affare, ai quali si presume che il mandante tacitamente si rimise, e che esso volle dal mandatario rispettati...”*²⁴

²³ Mandato Civile (a cura di Angelo Olivieri), vol. XV pte. I para. 170 pag. 424; sottolineata 'din il-qorti

²⁴ Op.cit. para. 174 pag. 425

Dwar ir-responsabilita' tal-mandatarju għall-għemil doluż,²⁵ id-Digesto jkompli jgħalliem illi:

*“La responsabilita' del mandatario per il dolo risponde ai principi generali che regolano i contratti,... essi sono stati particolarmente dal legislatore applicati in tema del mandato, giusta l'antichissimo insegnamento di Cicerone e poi degli giureconsulti, secondo i quali non meritava scusa, considerazione alcuna il dolo.”*²⁶

Dwar l-obbligu tal-mandatarju li jagħti kont ta' dak li jkun għamel f'isem il-mandant, jingħad fl-istess opra illi:

*“E' in fine il mandatario obbligato... di rendere...conto del proprio operato, e corrispondere al mandante tutto quello che ha ricevuto in forza del mandato, quantunque non fosse dovuto al mandante. Essenziale al mandato si e' tale obbligo, fondato su principi di moralita' e giustizia, dappoiche chiunque amministra le cose altrui e' tenuto a darne conto e per assodare l'espletamento dell'obblighi assunto, e per accettare le possibili responsabilita' incorse. Compie un affare per conto del mandante, il mandatario, onde non puo' esimersi dal renderne, eseguitolo, esatto conto al mandante e nell'interesse di questo e nel proprio, importandogli, onestamente espletata la tenuta gestione, provare con un conto leale ed esatto, cio'che deve o gli si deve.”*²⁷

Dwar il-fakolta' tal-mandant li jitlob ir-rexxissjoni ta' att magħmul bi frodi tad-drittijiet tiegħu, il-**Laurant** jgħalliem illi:

“Quando il mandatario, munito d'una procura che gli da' una facolta' apparente, contratta con terzi in forde del mandante questi non e' meno tenuto verso di loro, supposto che i terzi siano in buona fede, poiche' e' per loro buona fede ch'essi hanno azione contro il mandante.

²⁵ Art.1864(1) Kodici Civili

²⁶ Op.cit. para.178 pag.426

²⁷ Op.cit. para.200 pag.433

Se sono in mala fede, vale a dire se sanno che il mandatario abusa d'una facoltà apparente, ma che in realtà agisce senza facoltà non possono più avere alcuna azione, perché sarebbe un'azione fondata sul dolo. E' stato giudicato in questo senso che una vendita fatta dal mandatario, all'infuori del suo mandato e colla complicità del compratore, può essere annullata.” ²⁸

Imbagħad fil-liġi tagħna nsibu illi: **“Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa' jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.”** ²⁹

Din l-azzjoni giet imfissra fid-dottrina legali bil-mod segwenti:

“L'azione di nullità o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudizievoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo.” ³⁰

Sabiex tirnexxi kawża b'hal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet:

“Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l'obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente che ha

²⁸ Principii di Diritto Civile vol.XXVIII para.57 pag.43

²⁹ Art. 1212 Kap.16

³⁰ Giorgio Giorgi: Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 7ma ed.vol. VIII para. 146 pag.246

*il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.”*³¹

A. Dwar l-ewwel kondizzjoni **“che l’obbligazione sia invalida”** :

Inghad dwar dan ir-rekwiżit illi: “...*l’azione rescissoria e’ la sanzione dell’incapacita’ legale a obbligarsi per contratto dei vizii di consenso e della lesione.*”³² Fil-każ tagħna l-attur qed jibbaża t-talba tiegħu fuq l-allegat frodi kommiss kontra tiegħu permezz tal-kuntratt in kontestazzjoni. Skond il-liġi tagħna: **“L-għemil doluż huwa motiv ta’ nullita’ tal-ftehim, meta l-inganni magħmula minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kienitx tikkuntratta. L-għemil doluż ma jistax ikun preżunt imma għandu jiġi pruvat.”**³³ Skond id-dottrina, imbagħad, sabiex jista’ jingħad li jeżisti dan id-dolo iridu jikkonkorru erba’ kundizzjonijiet, u cioè’:

(i) ***intenzione di nuocere***: A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiri non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volonta’ diretta di nuocere;

(ii) ***gravita’ dei raggiri o artifici fraudolenti***: gli artifici e i raggiri debbono essere di tal natura, da fare impressione sopra una persona sensata;

(iii) ***il dolo deve essere causa del contratto***, u cioè’ quando raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali, che l’altro senza di essi non avrebbe contrattato;

(iv) ***i raggiri dolosi debbono essere stati opera dell’altro contraente.***³⁴

Fil-każ in eżami nsibu lill-konvenut Schembri jiftiehem ma’ ħuh George u jġiegħel lil ibnu Rodrick sabiex, bħala żewġ diretturi tas-soċjeta’ konvenuta, jiffirmaw għan-nom

³¹ Ibid. para. 149 pag.251

³² Ibid. para. 150 pag.251

³³ Art.981 Kap.16

³⁴ Op.cit para. 95 -104

tagħha biex il-beni mmobbli msemija jduru għal fuqha. Dan il-kuntratt sar proprju wara l-argument sħun li kien ngala quddiem ir-*restaurant* tiegħu lejliet l-Imnarja tal-2006, meta l-istess konvenut spiċċa keċċa lill-attur mid-dar tiegħu, fejn kien ilu jirrisjedi għal ħames xhur. Żgur li f'dawn iċ-ċirkostanzi l-attur ma ġiex infurmat b'dak li kien ser jagħmel il-konvenut. Anzi kien proprju għaliex l-attur issuspetta li l-konvenut seta' jagħmel xi ħaġa minn wara daru, wara l-inkwiet li ngala' bejniethom, li kien pront mar jirrevokalu l-prokura. Il-konvenut Schembri jidher li kien preokkupat li wara x-xogħol kollu li kien ħa biex jgħin lill-attur jiżviluppa s-sehem tiegħu mill-art tax-Xwejni, huwa ma kienx ser jiġi kkompensat biżżejjed, u l-attur xorta waħda kien ser jippreferi lin-neputijet l-oħra tiegħu a detriment tiegħu u ta' martu. Huwa għalhekk ħaseb biex issa li r-relazzjonijet ta' bejniethom kienu ħzienu daqshekk, uħud mill-beni li kellu l-attur, u li huwa kien interessat fihom, ma jispiċċawx jaqgħu f'idejn ħaddieħor li seta' kien jinġieb iżjed miegħu.

Irriżulta wkoll illi minkejja li suppost sar kuntratt ta' bejgħ, il-konvenut baqa' qatt ma għadda *ċ-cheque* rapprezentanti l-prezz tal-bejgħ li kien sar bil-kuntratt in kwistjoni lill-attur. Huwa jgħid li dan sar għax kien baqa' l-kontijiet pendenti bejniethom dwar l-iżvilupp ta' l-art tax-Xwejni, u x'aktarx li huwa kien għad fadallu x'jieħu mingħand l-attur u mhux vice-versa.

Huwa evidenti li l-intenzjoni vera tal-konvenut kienet li jdawwar dawn il-beni għal fuq kumpanija li fiha huwa stess kellu sehem konsiderevoli u li l-attur ma kellu jiġi aġevolat bl-ebda mod. B'din il-manuvra ried jassikura ruħu li f'każ li l-attur ma jikkompensaħx biżżejjed fit-testment tiegħu għal dak li kien għamel miegħu, ta' l-inqas ikun laħaq akkwista parti sostanzjali mill-beni tiegħu.

Il-fatt li l-konvenut għażel li jmur Malta sabiex jagħmel dan il-kuntratt, għand Nutar malti li qatt qabel ma kien ħadem bih, ikompli jikkonfema kemm ried jagħmel kollox klandestinament u possibilment jevita li l-attur qatt isir jaf b'dak li kien ser jagħmel. Minn naħa l-oħra la George Schembri u wisq inqas Rodrick Schembri, iż-żewġ diretturi

tas-soċjeta' konvenuta li dehru f'isimha fuq dan il-kuntatt, ma jidher li kellhom xi ħtija għal dak li ġara. Fil-każ ta' l-ewwel wieħed, jidher li dan ġie manipulat minn ħuh biex jagħmel dak li jgħidlu,³⁵ u t-tieni ma ssograx ma jobdix l-ordnijiet ta' missieru, li ma kien jiddejjaq xejn juża l-vjolenza fuqu.³⁶ Wara kollox ma rriżultax li qatt ittieħdet xi riżoluzzjoni minn din il-kumpanija sabiex isir ix-xiri tal-proprjetajiet in kwistjoni u kollox sar ta' malajr, bħala konsegwenza ta' l-inċident ta' lejliet l-Imnarja.

M'għandu jibqa' għalhekk l-ebda dubbju illi ġew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha meħtieġa fid-dottrina sabiex jista' jingħad li jeżisti d-*dolo*. Dan il-kuntratt sar bi twettieq ta' pjan li fassal il-konvenut Schembri waħdu sabiex il-beni in kwistjoni jaqgħu gratwiment f'idejħ (permezz ta' kumpanija li tagħha kellu l-kontroll assolut), u fit-tama li l-attur ma jindunax b'li kien seħħ, a detriment ta' l-interessi tiegħu, sakemm imut. B'hekk ikun eskkluda l-possibilita' li dawn il-beni jaqgħu f'idejn in-neputijiet u/jew werrieta oħra tiegħu.

B. Dwar it-tieni kondizzjoni **“che la rescissione venga domandata da quel contraente che ha il diritto di prevalersene”** :

Dan it-tieni rekwizit ġie sodisfatt ukoll fil-każ in eżami, għax l-azzjoni presenti saret minn Anthony Saliba, il-mandanti tal-konvenut Schembri. Kien l-attur stess il-parti leża fil-kuntratt in kontestazzjoni. Kien hu wkoll li, mingħajr ma jaf u ċertament kontra l-volonta' tiegħu, spiċċa mċaħħad minn diversi beni mmobbli proprjeta' tiegħu.

C. Dwar it-tielet kondizzjoni **“che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva”**:

Bit-tielet rekwizit l-azzjoni ma tridx tkun ġiet preskritta jew rinunzjata. Ma ġietx eċċepita l-preskrizzjoni, u infatti jirriżulta li l-azzjoni presenti ġiet intavolata fil-11 ta'

³⁵ Ara xhieda ta' George Schembri a fol.148 - 162

³⁶ Ara affidavit tiegħu a fol.72 -74

Settembru 2006, f'it xhur biss wara li kien sar il-kuntratt in kontestazzjoni, u cioè' ferm qabel ma skadew is-sentejn stipulati fl-artikoli 1222/1223 tal-Kodiċi Ċivili, minn meta Anthony Saliba sar jaf bl-akkadut.

Għaldaqstant m'għandha tibqa' l-ebda raġuni għaliex din l-azzjoni m'għandhiex tirnexxi.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel tliet talbiet attriċi u:

1. Tiddikjara li l-bejgħ u trasferimenti tal-proprjeta' msemija fir-Rikors ġuramentat presenti, li sar a favur tas-soċjeta' konvenuta "Neptune's Bar and Restaurant Company Limited" mill-konvenut l-ieħor Francis Schembri bis-saħħa ta' prokura li kellu mingħand l-attur, sar b'qerq u b'għemil frawdolenti tad-drittijiet ta' l-attur;

2. Konsegwentement tiddikjara null u bla effett dan il-bejgħ u;

3. Taħtar lin-Nutar Dottor Enzo Dimech sabiex jippubblika l-att ta' rexxissjoni ta' l-istess kuntratt nhar is-Sibt l-ewwel (1) ta' Diċembru elfejn u tnax (2012) fl-uffiċċju tiegħu fil-ħdax ta' filgħodu (11:00a.m.), u tinnomina lill-Avukat Dottor Jean Paul Grech bħala kuratur deputat sabiex jirrapreżenta l-eventwali kontumaċi fuq l-att relattiv.

Tastjeni milli tiddeċidi dwar it-talbiet l-oħra, billi dawn ġew irtirati.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' l-ittri uffiċċjali tat-28 ta' Lulju 2006, tat-3 ta' Lulju 2006 u tad-9 ta' Jannar 1989 kontra l-konvenut Frank Schembri.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----