QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE K.C., B.A., LL.D.

Illum il-Gimgha, 21 ta' Gunju 2002

Numru 23
Citaz. Nru. 3060/96 FDP

Helen Micallef

Vs

Francis Debono bhala prokuratur/mandatarju ta' l-imsiefer Victor u Michelina konjugi Cassar;
U b'digriet ta' l-20 ta' Lulju 2000 l-Avukat Dr. Victor Scerri u l-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud gew nominat Kuraturi Deputati minflok l-imsemmi Francis Debono li ma kompliex jirrapprezenta l-interessi ta' l-imsiefrin konjugi Cassar.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni tat-23 ta' Ottubru 1996 fejn gie premess:-

Illi b'att tal-konvenju datat 4 ta' Awissu 1992 il-konvenut *nomine* obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-istanti l-flat internament immarkat tlieta (3) fi blokk ta' appartamenti maghruf bl-isem "Executive Suite", fi Triq it-Turisti, Bugibba, u dan versu l-prezz u l-pattijiet l-ohra kontenuti fl-istess konvenju;

Illi din l-istess skrittura ta' ftehim giet modifikata bi skritturi sussegwenti datati 12 ta' Awissu 1992, 23 ta' Awissu 1993, 12 ta' Novembru 1993, 8 ta' Awissu, 1994, 8 ta' Awissu 1995 u 3 ta' Settembru 1996;

Illi d-data ta' gheluq tal-konvenju, kif imgedded, skadiet fit-3 ta' Ottubru 1996, izda l-kuntratt finali ma sarx bi htija tal-konvenut *nomine*;

Illi l-konvenut *nomine* gie debitament notifikat b'ittra ufficjali datata 30 ta' Settembru, 1996, izda nonostante dan ir-rikjam ufficjali biex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv l-istess konvenut *nomine* baqa' inadempjenti;

Talbet ghalhekk l-attrici lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut *nomine* ma ottemperax ruhu mar-rikjam ufficjali li sarlu mill-attrici u naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ai termini ta' l-att tal-konvenju ta' l-4 ta' Awissu 1992 kif debitament estiz bi skritturi ohra;

2. Tikkundanna lill-konveut *nomine* biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu ffissat jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt relattiv;

3. Tinnomina Nutar Pubbliku ghall-pubblikazzjoni ta' l-istess kuntratt u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-2 ta' Awissu 1996, kontra l-konvenut *nomine*;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attrici, il-lista tax-xhieda minnha indikata, u l-elenku tad-dokumenti minnha esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-21 ta' Frar 1997 tal-konvenut Francis Debono *nomine* fejn exxepixxa illi:-

1. L-irritwalita` u n-nullita` tac-citazzjoni in kwantu diretta kontra l-eccipjent stante illi huwa mhuwiex il-prokuratur jew il-mandatarju ta' Victor u ta' Michelina konjugi Cassar.

2. Illi, bla ebda pregudizzju ghas-suespost, il-fond *de quo* jikkostitwixxi proprjeta` li

tappartjeni lill-Komunjoni ta' l-Akkwisti vigenti bejn l-imsemmija Victor u Michelina, konjugi Cassar, u ghaldaqstant, ai termini ta' l-artikolu 1322(a) tal-Kodici Civili (kif emendat), il-bejgh ta' tali fond jikkostitwixxi att t'amminstrazzjoni straordinarja illi skond il-ligi jehtieg li jsir miz-zewg partijiet mizzewga flimkien *ad validitatem*, u ghaldaqstant kull tigdid tal-konvenju kellu jsir miz-zewg partijiet mizzewga, Victor u Michelina, konjugi Cassar, flimkien jew minn persuna awtorizzata miz-zewg partijiet mizzewga flimkien, u mhux minn parti wahda biss;

3. Illi fil-fatt il-konvenju *de quo* dejjem iggedded minn Victor Cassar wahdu jew minn Michael Micallef, kif awtorizzat biss minn Victor Cassar wahdu, jew mill-eccipjent stess kif awtorizzat izda verbalment biss mill-istess Victor Cassar wahdu, u ghaldaqstant it-tigdid illi sar ma kienx validu skond il-ligi u ghaldaqstant effettivament il-konvenju *de quo* illum skada;

4. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. Illi qed issir rizerva ghal kull azzjoni spettanti lil Victor u Michelina, konjugi Cassar;

6. Salv eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Semghet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi l-fatti kronologici huma dawn:

Illi fl-4 ta' Awissu 1992 sar konvenju (fol 5-7) bejn l-attrici u l-konvenut Victor Cassar fl-atti tan-Nutara Myriam Spiteri Debono fejn l-attrici obbligat ruhha li tixtri, u l-konvenut li jbiegh u jittrasferixxi, il-flat numru 3, Executive Suite, Triq it-Turisti, Bugibba, versu l-prezz ta' **Lm12,400**. Fl-istess jum tal-konvenju l-attrici tat lill-venditur Lml,200 bhala depozitu akkont;

Illi fit-12 ta' Awissu 1992 (fol 10-11) l-attrici hallset depozitu iehor akkont tal-prezz fl-ammont ta' Lm 3,800 u Victor Cassar ikkonsenjalha c-cwievet tal-flat u taha permess biex tmur tabita fih mal-familja taghha bil-kundizzjoni li taghmel hekk b'semplici tolleranza sad-data ta' l-att finali;

Illi fit-23 ta' Awissu 1993 (fol 12) l-attrici ghamlet depozitu iehor akkont fl-ammont ta' Lm2,000. Fuq l-iskrittura deher Michael Micallef kif debitament awtorizzat bi prokura ghan-nom u in rapprezentanza ta' Victor Cassar;

Illi fit-12 ta' Novembru 1993 (fol 13) il-partijiet Victor Cassar u Helen Micallef geddew il-konvenju sa' l-4 ta' Awissu 1995;

Illi fit-8 ta' Awissu 1994 (fol 14) l-attrici ghamlet pagament iehor lil Victor Cassar akkont tal-prezz fl-ammont ta' Lm2,000;

Illi fit-8 ta' Awissu 1995 (fol 15) l-attrici tat Lm2,000 lil Francis Debono ghan-nom ta' Victor Cassar akkont tal-prezz tal-flat. "*Il-komparent Debono jiddikjara illi huwa verbalment awtorizzat minn Victor Cassar biex jidher ghalih u jaghti l-ircevuta ta' Lm2,000 li qieghed jaghmel skond il-ligi".* Gie miftiehem ukoll li l-att finali kellu jsir sa zmien sena minn dik id-data. Kien fadal bilanc ta' Lm1,400 u gie miftiehem li ghal dik is-sena jghaddi fuqhom imghax ta' 6%;

Illi fl-affidavit taghha l-attrici qalet li qabel ma ghalaq iz-zmien kienet spiss iccempel lin-Nutara u kienet qaltilha li Cassar kien behsiebu jinzel Malta. Kienet anke cemplet lil Francis Debono u ikkonfermalha li Cassar kien ser jinzel Malta. Fil-gurnata mifthiema ltaqghu ghand in-Nutara l-attrici, Emanuel Avallone, li jghix maghha, Victor Cassar u Francis Debono. L-attrici xehdet li Cassar kien gab il-prokura ta' martu mieghu. Peress li fil-frattemp kienu inbnew erba' appartamenti ohra, in-Nutara kienet gibdet l-attenzjoni ghall-fatt li ma setghetx tiddiskrivi l-flat bhala wiehed minn sitta, kif kien deskritt fil-konvenju. L-attrici kompliet tghid li inqalghet diskussjoni peress li l-attrici kienet qed tippretendi tnaqqis fil-prezz minhabba t-

tnaqqis fil-valur tal-bini u Debono gieghel lil Cassar jitlaq 'il barra;

Illi fit-2 ta' Awissu 1996, (fol 38) l-attrici interpellat lil Francis Debono (nominat b'digriet tat-28 ta' Awissu 1996) permezz ta' ittra ufficjali biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Illi fl-14 ta' Awissu 1996 (fol 39) Victor Cassar f'ismu u f'isem martu Michelina, kien baghat ittra ufficjali lill-attrici li biha interpellaha sabiex tohrog mill-flat peress li l-konvenju skada. (Pero` effettivament li gara kien li l-ittra ufficjali damet ma giet notifikata lis-sid, kif spjegat l-attrici fl-affidavit taghha);

Illi fis-26 ta' Awissu 1996, (fol 40) ghalhekk, id-difensur ta' l-attrici, Dr. Philip Sciberras kiteb lil Victor u Michelina Cassar biex jinfurmhom li l-attrici kienet zammet ferm id-drittijiet taghha naxxenti mill-konvenju billi intavolat l-appozita procedura;

Illi l-attrici spjegat li meta Francis Debono ikkonvinca ruhu li kienet saret ittra ufficjali, li huwa stess kien accetta l-bandu taghha, huwa resaq fuq l-iskrittura tat-3 ta' Settembru 1996 (fol 16) fejn hija u l-istess Francis Debono, ghan-nom ta' Victor Cassar, geddew il-konvenju ghal perjodu ta' xahar;

Illi l-attrici xehdet ukoll li fis-6 ta' Settembru 1996, irceviet ittra minghand Francis Debono (fol 40A) fejn sostna li jekk il-kuntratt finali ma

jsirx sal-11 ta' Settembru 1996 kien ser jittiehdu proceduri kontriha;

Illi fit-13 ta' Settembru 1996, id-difensur ta' l-attrici kiteb lill-istess Francis Debono (fol 41) u irreferih ghall-fatt li fit-3 ta' Settembru 1996 it-terminu tal-konvenju kien gie estiz b'xahar;

Illi fit-30 ta' Settembru 1996 (fol 27) l-attrici interpellat lil Francis Debono bhala prokuratur/mandatarju/kuratur ta' l-assenti Victor Cassar u martu Michelina Cassar sabiex mhux aktar tard mit-2 ta' Ottubru 1996 jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali dwar il-bejgh / xiri u trasferiment tal-flat in kwistjoni;

Illi fit-23 ta' Ottubru 1996 l-istess Francis Debono kiteb ittra lill-avukat ta' l-attrici Dr. Philip Sciberras (fol 26) fejn qallu li t-talba ta' l-attrici hija vessatorja. Fuq in-naha ta' wara ta' l-istess ittra Francis Debono jghid hekk *"Ghadni kemm ircevejt risposta minghand Victor Cassar li biex jaghmel il-kuntratt Helen Micallef trid thallas Lm4,000"*;

Illi fit-23 ta' Ottubru 1996 l-attrici intavolat din il-kawza biex il-konvenut *nomine* jigi kkundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Il-konvenju:

Illi jidher li l-konvenju ta' l-4 ta' Awissu 1992 ma kienx skada. Fit-3 ta' Settembru 1996 il-

konvenju gie estiz ghal xahar (dan kien l-ahhar tigdid) u l-attrici fit-30 ta' Settembru 1996 interpellat b'ittra ufficjali lil Francis Debono bhala prokuratur/mandatarju/kuratur ta' l-assenti konjugi Cassar. Fit-23 ta' Ottubru ta' l-istess sena, hija intavolat il-kawza odjerna u dan skond ma tirrikjedi l-procedura f'artiklu 1375(2) tal-Kodici Civili. Jonqos issa li jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet;

L-Eccezzjonijiet:

Dwar l-eccezzjoni li l-konvenut *nomine* mhux il-prokuratur/mandatarju tal-konjugi Cassar:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu Francis Debono jghid li c-citazzjoni hija nulla peress li huwa mhux il-prokuratur/mandatarju ta' l-assenti Victor u Michelina Cassar. L-attrici fin-nota taghha spjegat li l-kawza giet intavolata kontra tieghu peress li f'diversi okkazjonijiet, u precizament fit-8 ta' Awissu 1995 kien hu li attenda ghat-tigdid tal-konvenju u anke accetta l-hlas akkont tal-bilanc dovut lill-assenti Cassar fl-ammont ta' Lm2000. Dan jirrizulta kemm mill-iskrittura innifisha kif ukoll mix-xhieda tan-Nutara. "*Ghandi nghid li meta sar il-konvenju jigifieri fin-1992 sa xi zmien wara Victor Cassar kien residenti f'Malta u ghalhekk kien jidher hu. Imbaghad l-istess Cassar kien ser imur joqghod l-Ingilterra u kien semmili lil xi hadd li kien ser jidher ghalih pero` mhux lil Francis Debono pero` imbaghad wara kien inkariga lil Francis Debono. Ghandi nghid li darba minnhom jiena lil Frans kont staqsejtu personalment u kien indikali li kien qed jidher*

ghal Victor Cassar. Peress li jien ma kellix prokura x'tibbekkjani, jiena kont staqsejtu biex dina titnizzel formalment fil-konvenju pero` jiena personalment kont naf li Frans Debono kellu l-fiducja ta' Victor Cassar;

Illi fit-3 ta' Settembru 1996 meta l-konvenju iggedded ghall-ahhar darba ghal perjodu ta' xahar kien ukoll l-istess Francis Debono li deher ghan-nom tal-venditur. Dan jikkonfermah Dr. Philip Sciberras li xehed li dak in-nhar *"konna ltqajna fejn kienu prezenti l-attrici ,il-prokuratur ta' l-imsiefer Victor Cassar, jien u Dr Chris Cilia, u Dr Chris Cilia kien irrediga att ta' konvenju jew ahjar skrittura datata 3 ta' Settembru 1996 li kien kiteb hu stess di proprio pugno u li fih qed naghraf il-firem tieghi u tal-partijiet fuqha."* Zied jghid li tlett ijiem wara il-konvenut *nomine* kien baghatlu ittra fejn qallu li kien dispost li jersaq ghall-kuntratt finali mhux aktar tard mill-11 ta' Settembru 1996, nonostante li tlett ijiem qabel kien iffirma t-tigdid tal-konvenju ghal xahar;

Illi l-attrici ghamlet ukoll referenza ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenut *nomine* fejn jghid li l-konvenju dejjem iggedded minn Victor Cassar wahdu jew minn Michael Micallef kif awtorizzat minn Victor Cassar wahdu jew "*mill-eccipjent stess kif awtorizzat izda verbalment biss mill-istess Victor Cassar wahdu...";*

Illi ghalhekk il-Qorti m'ghandhiex dubju li l-konvenut *nomine* kien effettivament awtorizzat jagixxi f'isem Victor Cassar.

Dwar l-eccezzjonijiet rigward il-fatt li l-fond kien parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti:

Illi fit-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, il-konvenut *nomine* jirreferi ghall-fatt li l-fond mertu ta' din il-kawza kien parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti tal-konjugi Cassar u ghalhekk in vista tal-fatt li l-bejgh jikkostitwixxi att ta' amministrazzjoni straordinarja, kull tigdid tal-konvenju kellu jsir miz-zewg partijiet mizzewga u mhux Victor Cassar biss u dan a tenur ta' l-emendi fil-Ligi ta' l-1993;

Illi l-konvenju sar bejn l-attrici u Victor Cassar wahdu fl-1992, ghalhekk qabel l-emendi fil-Ligi ta' l-1993. L-emendi gew in vigore fl-1 ta' Dicembru 1993 u ghalhekk kull tigdid li sar sa dik il-gurnata ma kienx jirrikjedi l-firma tal-mara wkoll. Wara dik id-data, u cioe` fit-8 ta' Awissu 1994 Victor Cassar accetta depozitu ta' Lm2,000 akkont, imbaghad fit-8 ta' Awissu 1995 Francis Debono ghan-nom u in rapprezentanza ta' Victor Cassar accetta Lm2,000 ohra akkont u gie miftiehem li l-att finali jsir fi zmien sena. Fit-3 ta' Settembru 1996, rega' deher l-istess Francis Debono ghan-nom ta' Victor Cassar fuq l-iskrittura ta' tigdid u gie miftiehem li l-konvenju kellu jigi estiz ghal xahar;

Illi ta' min josserva l-ittra ufficjali ta' l-14 ta' Awissu 1996 mibghuta lill-attrici minn "*Victor Cassar f'ismu propju u f'isem martu Michelina Cassar, kif debitament awtorizzat in forza ta' prokura datata 22 ta' Lulju 1996*" Jidher ghalhekk li Victor Cassar ilu prokuratur ta' martu mit-22

ta' Lulju 1996, ghalhekk minn qabel l-ahhar skrittura ta' tigdid tal-konvenju tat-3 ta' Settembru 1996;

Illi l-Qorti taghmel riferenza ukoll ghax-xhieda tan-Nutara fejn dwar mart Victor Cassar xehdet li "*Jien fil-fatt ghandi idea, idea mhux cara hafna imma ovvjament ha nghidha, li darba din il-mara, u jista' jkun li kien zmien xi festi, giet mill-Ingilterra u giet tkellimni, jekk rajtha din il-mara f'din id-darba biss."* Huwa ghalhekk probabbli li mart Victor Cassar kienet taf bil-konvenju u li kieku ma kinitx qed taghti l-kunsens taghha ghat-trasferiment tal-post in kwistjoni kienet tgharraf lin-Nutara. Li kieku kienet marret ghand in-Nutara propju biex toggezzjona, in-Nutara certament kienet tiehu nota u tgharraf lill-attrici b'dan. L-attrici fis-sottomissjonijiet taghha ghamlet riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' Ottubru 2001 **Vincent Spiteri et vs Martin Mangion et** fejn gie ritenut illi n-nuqqas ta' firma tal-mara ma jirrendix l-konvenju null u bla effett, avolja l-propjeta tifforma parti mill-komunjoni ta' l-akkwisti u t-trasferiment ta' beni immobbli jikkostitwixxi att ta' aministrazzjoni straordinarja. Saret riferenza ghall-artiklu 1326(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi li "*Atti li jehtiegu l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra jistghu ikunu annullati fuq talba tal-parti ta' l-ahhar imsemmija meta dawk l-attt jkunu dwar it-trasferiment jew il-holqien ta' jedd reali jew personali fuq propjeta' immobbli..* "Artiklu 1326(2) imbaghad jipprovdi li "*Kull azzjoni ghal annullament tista' tittiehed*

biss mill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha u fiz-zmien perentorju ta' tliet snin.";

Illi ma jirrizultax li mart Victor Cassar ghamlet xi talba f'dan is-sens u ghalhekk kull skrittura li saret minn zewgha jew f'isem zewgha hija valida u b'effett fil-Ligi;

Illi dwar il-provi tal-konvenuti jrid jinghad li l-affidavits ta' Francis Debono, u ta' Victor Cassar u Michelino Cassar gew sfilzati in forza ta' digriet moghti fl-Udjenza tat-2 ta' Novembru 2001 peress li ma kinux qed jidhru biex isirilhom il-kontro-ezami. Jigi rilevat li mit-3 ta' Marzu 2000 il-konvenut *nomine* Francis Debono ma baqax jidher quddiem din il-Qorti jew jattendi ghas-seduti quddiem l-Assistent Gudizzjarju, fil-fatt anke baghat ittri ta' tghajjir lill-Assistent Gudizzjarju personalment, u baghat ukoll lil din il-Qorti, li baqghet ma fethithomx; sahansitra il-Qorti fl-Udjenza ta' 14 ta' April 2000 kienet ordnat lill-Kummissarju tal-Pulizija biex jindaga dan l-abbuz u jiehu l-passi mehtiega. Fir-rigward ta' l-assenti Victor Cassar u Michelina Cassor il-Qorti kienet innominat lill-kuraturi deputati Dr Victor Scerri u l-PL Veronica Rossignaud biex jirraprezentawhom. Dr Victor Scerri minkejja li pprova jaghmel kuntatt mal-konjugi Cassar baqa' ma rcieva ebda risposta minghandhom;

Illi ghalhekk il-Qorti ser toqghod fuq il-provi ta' l-attrici u d-dokumenti esebiti. Jirrizuta li l-konvenju ta' l-4 ta' Awissu 1992 baqa' validu u l-att finali ta' trasferiment ma sarx minhabba nuqqas tal-vendituri.

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tilqa' l-Ewwel Talba kif dedotta fic-citazzjoni u tiddikjara li l-konvenut *nomine* ma ottemperax ruhu mar-rikjam ufficjali li sarlu mill-attrici u naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ai termini ta' l-att tal-konvenju ta' l-4 ta' Awissu 1992 kif debitament estiz bi skritturi ohra;

Tilqa' t-Tieni u t-Tielet Talba ukoll kif dedotti u tikkundanna lill-konvenuti konjugi Victor u Michelina Cassar biex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att opportun quddiem in-Nutar Pubbliku Dr. Elizabeth Sciriha u fil-kaz ta' kontumacja tinnomina lil Dr. Victor Scerri biex jidher ghall-imsemmija konjugi Cassar, liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat fil-Qorti Superjuri ta' Malta nhar l-Erbgha 7 ta' Awissu 2002 fil-11:30 a.m.

L-ispejjez kif mitluba fic-citazzjoni jithallsu mill-konvenuti konjugi Cassar.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur