QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta’ nhar il-Ħamis, 24 ta’ Ġunju, 2021.

Numru 2

Rikors maħluf numru 358/2014/2 LSO

***EFW Limited* (C-25260)**
v.
Bernardette Gatt

1. Dan huwa appell tal-konvenuta minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta’ Novembru 2017 li laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenuta minn immobbli li l-attriċi tgħid illi hija tagħha u illi l-konvenuta kienet qiegħda żżomm bla ma għandha titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. Philip u Pauline Borg Cardona, il-ġenituri tal-konvenuta, kellhom b’kera l-fond li dwaru saret il-kawża, u l-konvenuta kienet toqgħod magħhom. Meta l-fond inkiseb mis-soċjetà attriċi mingħand is-sid li mingħandu kienu jikru l-konjuġi Borg Cardona, saret kitba fil-21

t'Awissu 2003 bejn l-attriċi u Philip Bord Cardona li biha tħassret il-kirja ta' qabel u saret kirja ġdida. Din il-kitba tgħid hekk:

> »By virtue of this agreement it is hereby being agreed and declared between both parties that as from this date this contract of lease is terminating any other prior lease agreement for all intents and purposes at law and this lease agreement shall be recognised as a new lease.
>
> »The landlord is hereby giving in favour of the tenant by title of lease the immovable property … … … under the following conditions:
>
> »• The rent shall be at the rate of forty Maltese Liri (Lm40) *per annum* for a period of five (5) years and this lease agreement is renewable only in favour of the tenant under the same conditions.
>
> »• The said rent is payable every year in advance.«

3. Philip Borg Cardona u martu Pauline fetħu kawża[1] biex iħassru dan il-ftehim għax qalu li l-kunsens ta' Philip kien vizzjat, iżda t-talba tagħhom ġiet miċħuda. Wara l-mewt tal-konjuġi Borg Cardona l-fond baqgħet iżżommu l-konvenuta, binthom, u għadha toqgħod hemm sallum. Billi l-attriċi hija tal-fehma illi l-konvenuta ma għandhiex titolu biex iżżomm il-fond, fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta.

4. L-attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ taħt il-proċedura sommarja speċjali, iżda din it-talba ġiet miċħuda u l-konvenuta ressqet dawn eċċezzjonijiet: (i) l-inkompetenza tal-qorti *ratione materiæ*; (ii) illi l-attriċi trid tagħmel prova li l-fond huwa proprjetà tagħha; (iii) illi l-konvenuta għandha titolu ta' kiri; (iv) illi l-kunsens ta' Philip Borg Cardona għall-kitba tal-21 t'Awissu 2003 inkiseb b'qerq; u (v) illi l-konvenuta dejjem wettqet l-obbligazzjonijiet tagħha bħala kerrejja.

---

1 <u>Philip Borg Cardona *et v. EFW Limited et*</u>, App. 3 ta' Diċembru 2010.

5. L-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta u laqgħet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuta u ordnat li l-iżgumbrament iseħħ fi żmien xahar.

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti biex tiċħad l-eċċezzjoni illi l-konvenuta għandha titolu ta' kera ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … … l-intimata sostniet li hi ilha tirrisjedi fl-imsemmi fond, fejn dejjem għexet mal-ġenituri tagħha sa minn tfulitha, u li baqagħet tirrisjedi hemm saħansitra meta żżewġet, bintha baqgħet ukoll tgħix fl-imsemmi fond sa ma kibret u żżewget u wara l-mewt tal-ġenituri għadha tirrisjedi hemm. Bit-tielet eccezzjoni tagħha, l-intimata għalhekk qed tivvanta titolu ta' kera fuq dan il-fond.
>
> »Illi sabiex din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimata tiġi akkolta, jeħtieġ tipprova li hemm relazzjoni lokatizja mas-soċjetà rikorrenti. Da parti tagħha, l-intimata esebiet iċ-ċedoli ta' depożitu li hi ddepożitat *stante* li s-sid ma aċċettax il-kera. Esebiet ukoll kopji tal-ktieb tal-kera f'isem missierha Philip Borg Cardona. Jiġi osservat li xehdu l-ġirien u residenti fl-istess triq biex jikkonfermaw li l-intimata kienet toqgħod hemm mal-ġenituri tagħha u li baqgħet tirrisjedi hemm saħansitra wara li żżewġet u anke wara l-mewt tal-ġenituri tagħha. *Inoltre*, ġew esebiti kopji tar-reġistru elettorali li juru li hi mniżżla u li hi residenti fil-fond in kwistjoni.
>
> »*Nonostante* dan, is-soċjetà rikorrenti esebiet skrittura datata 21 ta' Awwissu 2003, iffirmata minn missier l-intimata, fejn ġie mniżżel u stabbilit li kienet qed tinħoloq kirja ġdida li tittermina kull kirja preċedenti li kien hemm, biex b'hekk ma kinux japplikaw il-liġijiet relatati mal-kirjiet protetti.
>
> »Is-soċjetà rikorrenti qed tissottometti li, fid-dawl ta' dan il-ftehim bil-miktub mal-ġenituri tal-intimata, l-intimata m'għandha l-ebda titolu ta' kera, għaliex it-titolu ta' kera ġie terminat mal-mewt tal-ġenituri tagħha.
>
> »Illi l-argument tal-intimata … … … huwa fis-sens li, meta ġiet iffirmata l-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003, din biddlet il-kundizzjonijiet tal-kirja u rabtet biss lil Philip Borg Cardona u mhux ukoll lil martu Pauline Borg Cardona. Isegwi għalhekk, skont dan l-argument, li Pauline Borg Cardona baqgħet tokkupa l-fond taħt il-kirja oriġinali bid-drittijiet kollha li kienet tagħtiha l-liġi. Skont din it-teżi, żewġha ma seta' qatt jirrinunzja għad-drittijiet tal-inkwilinat, li hija att ta' amministrazzjoni straordinarja, mingħajr il-kunsens ta' martu. Hija fuq il-jeddijiet lokatizji ta' Pauline Borg Cardona li tikkampa l-istess intimata billi kienet qed tabita fil-fond meta mietet, u kienet ilha hemm skont ir-rekwisiti tal-artikolu 1531F tal-Kap 16.
>
> »Illi din il-qorti tibda biex tgħid li hija soddisfatta li l-intimata kienet qed tgħix fil-fond meta mietet ommha kif jirriżulta mix-xhieda kollha

prodotti. *Inoltre* jirriżulta li kienet ilha tirrisjedi mal-ġenituri tagħha fit-termini imposti mill-artikolu 1531F tal-Kap 16.

»Madanakollu ma tistax tinjora dak li ġie kkonstatat fis-sentenza stess li marret in ġudikat. Tibda biex tissenjala li dawk il-proċeduri ġew istitwiti minn Philip Borg Cardona u minn martu stess, fejn it-talba saret għan-nom tal-istess martu li l-kunsens tal-atturi riferibbilment għall-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003 ġie vizzjat. Ġie kkonstatat fattwalment mill-Qorti ta' Prim'Istanza, kif ikkonfermat mill-Qorti tal-Appell, li Pauline Borg Cardona iffirmat l-iskrittura – "Hu għalhekk iffirma, u qal lil mara tiffirma". Jirriżulta li tali skrittura għandha tliet firem li Elizabeth Farrugia Wismayer, in kontro-eżami kkonfermat li fejn hemm "*squiggle* żgħira, qisha inzijali" hija l-firma ta' Pauline Borg Cardona, mart Philip Borg Cardona. Illi għalhekk ma jreġix l-argument li l-iskrittura ma torbotx lil Pauline Borg Cardona, illum mejta, billi kienet firmatarja tal-istess ftehim. Isegwi li huwa minnu dak sottomess mis-soċjetà rikorrenti *stante* l-effett legali tal-imsemmi ftehim, li permezz tal-istess inħolqot kirja ġdida. Kwindi l-kirja li kien hemm viġenti fuq l-imsemmi fond kienet tapplika biss għall-ġenituri tal-intimata, liema kirja kellha tiġi xolta mal-mewt tal-konjuġi Borg Cardona (*pacta sunt servanda*).

»F'dan il-kuntest, din il-qorti taqbel ma' dak sottomess mis-soċjetà rikorrenti li b'konsegwenza tal-imsemmi ftehim kwalunkwe protezzjoni fid-disposizzjonijiet tal-liġi li seta' kien hemm fil-konfront tal-intimata ċertament ma japplikawx.«

7. Il-konvenuta appellat b'rikors tas-7 ta' Diċembru 2017 li għalih l-attriċi wieġbet fis-26 ta' Jannar 2018.

8. L-ewwel aggravju tal-konvenuta jolqot il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti fis-silta miġjuba hawn fuq, u ġie mfisser hekk:

»F'din il-kawża, kien hemm żewġ punti ta' fatt rilevanti:

»A. jekk Bemardette Gatt kinitx tgħix fil-proprjetà ma' ommha f'żewġ dati partikolari: f'erbgħa mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju 2008, u fid-data tal-mewt ta' ommha; u

»B. jekk l-iskrittura tal-21 t'Awwissu 2003 iffirmathiex ukoll Pauline Borg Cardona, omm l-intimata appellanti.

»… … …

»L-aggravvju huwa dwar it-tieni konsiderazzjoni.

»Qabelxejn. però, huwa ċar u mhux kontestat illi fl-iskrittura tal-21 t'Awwissu 2003 Pauline Borg Cardona ma tissemmiex. Awtomatikament dan ifisser illi parti minn din l-iskrittura hija ma kinitx. Imbagħad, jekk is-soċjetà rikorrenti ħasset li l-fatti huma xorta oħra, kellha tkun hija li ġġib il-prova biex tipprova tegħleb din il-presunzjoni. Mingħajr din il-prova, jirnexxu l-eċċezzjoni u l-argument tal-intimata appellanti.

»… … …

»Mingħajr din il-prova, sejra tissopravivi il-preżunzjoni, u *cioè* dak li jidher fid-deher (li, fl-iskrittura, Pauline Borg Cardona ma tissemmiex), u dan taħt prinċipju kardinali: *semper necessitas probandi invumbit ei qui agit*. Imperattiv ukoll illi dik il-prova tinġieb fl-atti tal-kawza u ma ssirx b'xi assunzjoni jew konġettura oħra: *quod non est in actis non est in mundo*.

»L-esponenti issa appellanti ma kinitx preżenti meta ġiet iffirmata l-iskrittura. Biss tul il-kawża argumentat illi jekk wieħed iħares lejn l-iskrittura jidher illi kien biss missierha li ffirmaha u mhux ommha ukoll. L-iskrittura lil Pauline Borg Cardona ma ssemmihiex, u meta wieħed iqabbel il-firem (ġiet esebita kopja tal-karta tal-identità ta' Pauline Borg Cardona), dik ta' Pauline Borg Cardona wieħed ma jsibhiex. Apparti hekk, *EFW Limited* prattikament ammettew illi kienet iffirmata biss minn Philip Borg Cardona (u mhux ukoll minn Pauline), tant fil-fatt illi meta Philip Borg Cardona miet (u l-ħames snin durata tal-iskrittura kienet skadiet), huma mhux biss ma keċċewx lil Pauline Borg Cardona, imma saħansitra bagħtulha ittra jgħidulha li hija ma għand-hiex għalfejn tiddepożita l-kera l-qorti għaliex huma kuntenti biha fil-fond (minkejja li l-kirja skont l-iskrittura tal-21 t'Awwissu 2003 fil-konfront ta' Philip Borg Cardona kienet skadiet).

»Bħal ma ngħad, l-ewwel qorti ikkonfermat fis-sentenza tagħha illi l-appellanti kienet ilha tgħix fil-fond … … … *entro* t-termini provduti mil-liġi; l-appell ma huwiex dwar dan. Madanakollu, dwar il-firma, il-qorti ħassitha komda tgħid illi mill-atti jirriżulta illi din kienet iffirmata wkoll minn Pauline Borg Cardona. Fuq dan, l-esponenti umilment ma taqbilx mal-ewwel qorti.

»Jidher li, biex waslet għal din id-deċiżjoni, l-ewwel qorti ikkunsidrat tliet fatturi.

»A. il-fatt illi l-kawża preċedenti kienet ġiet intavolata minn Philip u Pauline Borg Cardona flimkien (li fiha l-esponenti ma kinitx parti);

»B. dak li ġie kwotat fis-sentenza tal-kawża preċedenti (li fiha l-esponenti ma kinitx parti);

»Ċ il-fatt illi Elisabeth Farrugia Wismayer qalet fix-xhieda tagħha illi dik l-"i*squiggle* żgħira, qisha inzijali' hija l-firma ta' Pauline Borg Cardona, mart Philip Borg Cardona.

»B'kull rispett imma l-appellanti ma tistax taqbel ma' dawn il-konkluż-jonijiet.

»Fl-ewwel lok, fuq l-istregwa tal-prinċipji legali dwar min għandu jagħmel il-prova u kif l-eżerċizzju tal-provi kontrastanti għandu jsir, l-ewwel qorti kellha tal-anqas tħares lejn it-tliet fatturi li jimmilitaw favur it-teżi tas-soċjetà rikorrenti, u mbagħad lejn il-fatturi li jimmilitaw favur it-teżi tal-intimata, u tikkumparahom flimkien, tenut dejjem min obbligat iġib il-prova u min dovut jegħleb il-preżunzjonijiet.

»Ħarsa lejn l-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003 tindika b'mod ċar u immedjat illi isem Pauline Borg Cardona ma jidher imkien. Kull ma jidher fil-fatt huwa l-isem ta' Elizabeth Farrugia Wismayer u l-isem ta' Philip Borg Cardona. Tant huwa hekk illi dan tal-aħħar huwa rikonoxxut bħala *tenant.* Fl-ebda mument però ma ġiet rikonoxxuta Pauline Borg Cardona bħala t-*tenant* tal-istess fond. Imkien ma hemm

element ta' pluralità. In-nuqqas ta' rikonoxximent ta' Pauline Borg Cardona bħala inkwilina tal-fond imsemmi fi skrittura li stabbiliet kirja ġdida jfisser illi dik il-kirja ġiet stabbilita biss għall-firmatarji u *cioè* Philip Borg Cardona u *EFW Limited* – ħadd aktar.

»Ġaladarba isem Pauline Borg Cardona ma jidher imkien, wieħed jista' biss jippreżumi illi din l-iskrittura hija [*sc.* ma] ffirmatiex. Din il-preżunzjoni tfisser ħafna. Kemm Pauline kif ukoll Philip Borg Cardona illum mejta u għalhekk ma jistgħux jagħtu x-xhieda tagħhom fuq dan l-aspett. Dan meqjus l-aktar illi dan l-istat ta' fatt bl-ebda mod ma ġie kontestat mis-soċjetà rikorrenti (issa appellata), wisq anqas bi provi konkreti.

»*Inoltre*, meta wieħed jikkunsidra illi dik is-sempliċi *'squiggle'* identifikata minn Elizabeth Farrugia Wismayer fix-xhieda tagħha bħala l-firma ta' Pauline Borg Cardona ma taqbel xejn mal-firma proprja u uffiċjali ta' Pauline Borg Cardona kif esebita fil-karta tal-identità tagħha, wieħed ikun f'posizzjoni aħjar biex jifhem il-verżjoni tal-intimata appellanti. L-appellanti hawnhekk umilment tfakkar illi l-firem huma għal kollox diversi, tant illi ma jħallu l-ebda dubju li dik l-i*squiggle* fl-iskrittura tal-21 ta' Awwissu 2003 ma hija xejn aktar ħlief sempliċi *squiggle* żvestita minn kwalunkwe sinnifikat. Dan ikompli jorbot mal-fatt illi dak li ma jiġix imsemmi b'ismu f'kuntratt huwa preżunt, sakemm ma tinġabx prova kuntrarja, illi qatt ma ta l-kunsens tiegħu għal dak hemm miktub! Hawnhekk tajjeb li jingħad illi s-soċjetà intimata kellha żmien ampju biex tressaq dawk il-provi illi jindikaw mod ieħor. Dan ma għamlitux. L-appellanti għalhekk tinsab konfuża kif l-ewwel qorti iddeċidiet illi tmur kontra din il-preżunzjoni meta s-soċjetà attriċi naqset milli ġġib imqar prova waħda li tindika illi dik il-firma kienet ta' Pauline Borg Cardona. Dan speċjalment meta, ftit qabel ma waslet għal din il-konkluzjoni, l-ewwel qorti stqarret illi "l-pern tal-vertenza in eżami hija l-iskrittura datata 21 ta' Awwissu 2003 esebita mar-rikors promotur. Mir-riżultanzi fattwali jidher li Elizabeth Farrugia Wismayer għan-nom tas-soċjetà rikorrenti kienet iffirmat dan il-ftehim ma' missier l-intimata, Philip Borg Cardona, li huwa deskritt bhala "*the tenant*" għall-fini tal-istess ftehim". Dak li fil-fehma tal-esponenti kellha tagħmel l-ewwel qorti huwa li tħares lejn l-atti tal-kawża *(quod non est in actis non est in mundo)* u tara jekk hemmx biżżejjed biex tingħeleb din il-preżunzjoni. Fil-fehma tal-esponenti, mhux talli biżżejjed ma kienx hemm, izda talli kien hemm raġunijiet biex il-fatt li jidher mill-iskrittura jiġi meqjus aktar assodat.

»It-teżi tal-appellanti tkompli tieħu aktar sodezza bil-fatt illi s-soċjetà attriċi (hawn appellata) f'diversi stadji tal-kawża, inkluz imma mhux limitat għar-rikors ġuramentat kif ukoll għan-nota ta' sottomissjonijiet preżentati minnha, stqarret illi l-iskrittura ġiet iffirmata minn Elisabeth Farrugia Wismayer bħala rappreżentant tas-soċjeta attriċi u minn Philip Borg Cardona. Kienet is-soċjetà *EFW Limited* stess allura illi, għal darba darbtejn, aċċettat dan l-istess stat ta' fatt.

»Hawnhekk tajjeb jingħad illi tnejn mit-tliet fatturi ikkunsidrati mill-ewwel qorti meta waslet għall-konklużjoni illi l-iskrittura tal-21 t'Awwissu 2003 ġiet iffirmata minn Pauline Borg Cardona wkoll kienu ħwejjeġ f'sentenza li l-intimata appellanti ma kinitx tagħmel parti minnha, u li ma setgħet qatt tikkontrolla jew tikkontesta, per eżempju bid-debitu kontro-eżami. L-intimata appellanti hija kostretta tillimita ruħha ma' dak li hemm fl-atti, u ċertament l-ebda premessa f'sentenza

> li hija fiha ma kinitx tagħmel parti ma tikkostitwixxi xi forma ta' *res judicata* ta' fatt inkontestabbli li għandu jaffettwa kawżi ohrajn. *Se mai*, u fl-agħar ipoteżi (u minkejja l-inabilità tal-kontroll, kif ingħad), is-sentenza tal-ewwel qorti hija sempliċiment prova oħra bħall-oħrajn. Biss ikun verament inġust kieku l-intimata appellanti issofri jew b'xi mod tbati minħabba premessi milħuqa f'kawża oħra li fiha ma kinitx parti, u li għaliex issa tgawdi minn *res judicata* ma toħloqx biss finalità fid-deċiżjoni, iżda wkoll fil-premessi kwotati. Il-ġudikat finalment huwa biss dwar id-*decide* (u mhux dwar il-premessi) u joħloq stat ta' finalità biss bejn il-partijiet f'dik il-kawza *(eædem personæ*), biss fuq l-istess oġġett *(eadem res)* u biss fuq dak l-istess fatt ġuridiku *eadem causa petendi*).«

9. Dwar kif issir prova ta' firma fuq dokument, l-art. 635 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jgħid hekk:

> »**635.** Meta hu meħtieġ li tiġi vverifikata l-kitba ta' min ikun kiteb jew iffirma dokument, dik il-prova tista' ssir -
>
> »(*a*) illi l-kitba tiġi magħrufa minn min ikun kiteb jew ffirma d-dokument;
>
> »(*b*) b'xhieda li raw lill-persuna tikteb jew tiffirma d-dokument;
>
> »(*ċ*) b'xhieda illi, għalkemm ma rawx lill-persuna tikteb jew tiffirma d-dokument, ikunu jagħrfu l-kitba tagħha;
>
> »(*d*) bit-taqbil ta' kitba ma' oħra, jew b'ċirkostanzi oħra jew konġetturi;
>
> »(*e*) b'periti tal-kitba, meta tkun kitba diffiċli biex tiġi ivverifikata.«

10. Fil-każ tallum il-prova saret taħt il-para. (*b*) bix-xiehda ta' Elizabeth Farrugia Wismayer, direttur tas-soċjetà attriċi, li l-ewwel qorti qagħdet fuqha iżda li, fil-fehma ta' din il-qorti, ma hijiex għalkollox konvinċenti, mhux tant għax hija parti interessata iżda għax meta xehdet quddiem l-ewwel qorti x-xhud stess ma kinitx ċerta li l-firma tassew kienet ta' Pauline Borg Cardona. Fil-fatt, mistoqsija l-firma ta' min hi, wieġbet "din mingħalija kienet tagħha, tas-sinjura"[2]. Tassew illi, minnufih wara, mistoqsija jekk hijiex "ċerta jew mingħalik", wieġbet illi "ċertissima

---

2 *Fol.* 414.

għax hemm kont jien"[3], iżda għal din il-qorti t-transizzjoni fi ftit sekondi minn "mingħalija" għal "ċertissima" xejn ma hija konvinċenti. Id-dubju jkompli jissaħħaħ meta tqabbel dik li suppost hija l-firma ta' Pauline Borg Cardona fuq il-kitba tal-21 ta' Awissu 2003 u dik fuq il-karta tal-identità tagħha[4].

11. L-ewwel qorti qagħdet ukoll fuq is-sentenza fil-kawża li għamlu l-konjuġi Borg Cardona biex jimpunjaw il-ftehim tal-21 ta' Awwissu 2003[5]. Il-konvenuta tgħid illi dik is-sentenza ma torbothiex, għax ma kinitx parti fiha. Għalkemm il-konvenuta x'aktarx hija werrieta tal-ġenituri tagħha, u għalhekk ma tistax tgħid illi s-sentenza ma torbothiex, ma hemmx prova ta' hekk fl-atti u fil-fatt fit-tweġiba għall-appell l-attriċi tidher illi qiegħda taqbel illi l-konvenuta ma għandhiex titqies, ukoll permezz tal-awturi tagħha, bħala parti fil-kawża, iżda tkompli tgħid illi "l-fatt li Bernardette Gatt ma kinitx parti minn dik il-kawża ma jfissirx illi jista' jerġa' jinfetaħ il-proċess dwar l-imsemmija skrittura". Dan iżda ma huwiex korrett. Jekk tassew il-konvenuta ma kinitx parti fil-kawża s-sentenza ma tagħmilx stat kontriha, u s-sentenza tista' biss isservi – kif tistqar il-konvenuta stess – bħala prova bħal kull prova oħra.

12. Fil-fehma tal-qorti iżda l-atti tal-kawża miftuħa mill-konjuġi Borg Cardona jistgħu jservu bħala prova illi Pauline Borg Cardona ffirmat il-kitba. Fiċ-ċitazzjoni li biha fetħu dik il-kawża l-konjuġi Borg Cardona

3 *Fol.* 414, *tergo*.

4 *Fol.* 79.

5 Nota 1, *supra.*

ippremettew illi r-rappreżentanti tas-soċjetà attriċi kienu marru għand-hom "u talbuhom jiffirmaw skrittura mas-soċjetà … *EFW Limited*, kif fil-fatt għamlu", kif ukoll illi "induċew lill-atturi [*i.e.* lill-konjuġi Borg Cardona] sabiex jiffirmaw l-imsemmija skrittura". Dawn huma stqarrijiet ta' Philip u Pauline Borg Cardona stess, u għalhekk Pauline Borg Cardona stess qiegħda tistqarr illi l-firma hija tagħha. Igħidu wkoll illi "l-kunsens tal-istess atturi għall-iskrittura datata 21 t'Awissu 2003 inkiseb b'għemil doluż", li jfisser illi Pauline Borg Cardona wkoll tat il-kunsens tagħha, għalkemm tgħid illi dak il-kunsens inkiseb b'qerq, allegazzjoni iżda li ma ġietx aċċettata mill-qorti. Fid-dawl ta' dan kollu ma jistax jingħad illi Pauline Borg Cardona ma ffirmatx il-kitba jew li ma tatx il-kunsens tagħha għaliha.

13. Anqas u anqas ma jista' jingħad illi, għallinqas fl-2004, meta saret il-kawża, Pauline Borg Cardona ma kinitx taf bil-kitba. Ukoll li kieku ma kinitx iffirmatha hi wkoll, u b'hekk sar att ta' amministrazzjoni stra-ordinarja tal-beni tal-komunjoni tal-akkwisti wara daharha, kellha tfittex li twaqqa' l-ftehim b'azzjoni għall-annullament fi żmien perentorju ta' tliet snin minn meta saret taf bl-att[6]. Ma nġiebet ebda prova li, f'dawk it-tliet snin u wkoll sa meta mietet fit-3 ta' Novembru 2013, Pauline Borg Cardona kienet għamlet azzjoni ta' annullament. Il-kitba għalhekk torbot lilha wkoll.

14. Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravju tal-konvenuta, imsejjes fuq l-argument li l-kitba tal-21 t'Awissu 2003 ma kinitx torbot lil Pauline

[6] Art. 1326(2)(*a*), Kod Ċiv.

Borg Cardona, ma jistax jintlaqa', u r-raġunament tal-ewwel qorti li dik il-kitba ħolqot kirja ġdida li mhix protetta bil-liġi huwa korrett.

15. It-tieni aggravju tal-appell tal-konvenuta jolqot it-terminu ta' xahar għall-iżġumbrament tagħha. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »… … … fiċ-ċirkostanzi, xahar ċans sabiex tiżgombra mill-imsemmi fond huma ftit wisq. Wieħed ma jridx jinsa illi l-appellanti ilha tgħix f'din il-proprjetà għomorha kollu, u l-bidla daqstant ħabta u sabta tkun impossibbli għal kulħadd. … … … *per minimo*, l-esponenti tħoss illi t-terminu, fl-agħar ipotesi, għandu jkun tal-anqas ta' tliet xhur.«

16. Tassew illi terminu ta' xahar għall-iżgumbrament minn dar ta' residenza jista' jidher ftit. Meta tqis iżda illi issa s-sentenza tal-ewwel qorti ilha tliet snin u nofs li nqatgħet, u illi l-eżitu ta' dan l-appell ma kienx xi wieħed partikolarment imprevedibbli, l-attriċi kellha żmien aktar minn biżżejjed biex taħseb għall-eventwalità li titlef l-appell u ma huwiex xieraq illi l-attriċi tkompli tiġi mċaħħda minn ħwejjiġha għal aktar żmien. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

17. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell b'dan illi t-terminu ta' xahar għall-iżgumbrament tal-konvenuta għandu jibda jgħaddi millum. L-ispejjeż tal-appell tħallashom il-konvenuta.

Giannino Caruana Demajo
President

Tonio Mallia
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm