- PRESTANOME F'KUNTRATT TA' BEJGĦ –
- APPREZZAMENT TA' XHIEDA KONFLIĠĠENTI –
- IRRITWALITA' TAL-PRESKRIZZJONI SOLLEVATA BISS FIN-NOTA TA' SOTTOMISSJONIJET -

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM, 30 TA' ĠUNJU, 2021

Kawża Numru: 6

Rik. Ġur. 228/2016 RGM

Joan Spiteri (K.I. 263570M)

vs.

Anthony Spiteri (K.I. 409960M) u
l-Perit Emanuel Zammit (K.I. 762154M) u
Joseph Gaffarena (K.I. 241451M) għal kull
interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Joan Spiteri** ippreżentat fit-22 ta' Marzu, 2016 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Il-partijiet huma miżżewġin lil xulxin. Kienu ltaqgħu u bdew joħorġu flimkien meta l-attriċi kellha erbatax-il sena (14) u l-konvenut Anthony Spiteri kellu erbgħa u għoxrin (24). Damu għarajjes madwar sitt (6) snin sakemm iżżewġu;

2. Meta l-attriċi u l-konvenut Spiteri bdew jaħsbu biex jiżżewġu missier l-attriċi laqqagħhom mal-konvenut Joseph Gaffarena li, flimkien mal-konvenut Perit Zammit kellu post – il-fond numru 56, Triq Belliċ, Ħal Qormi – għall-bejgħ. Sar il-konvenju u l-attriċi u l-konvenut Spiteri ħallsu d-depożitu fuq il-prezz tal-bejgħ flimkien. L-attriċi kienet ħallset sehemha minn flus li kienet ġemmgħet, għax kienet taħdem ma' missierha bil-paga, u kien taha wkoll xi flus missierha. L-attriċi u l-konvenut Spiteri ħadu wkoll self issussidjat mingħand *Lohombus Corporation*. Billi dak iż-żmien l-attriċi kienet għadha minorenni s-self inħareġ fuq isem il-konvenut Spiteri iżda l-attriċi u l-konvenut Spiteri bdew iħallsuh lura flimkien f'ishma ndaqs;

3. Għall-istess raġuni, *i.e.* għax l-attriċi kienet għadha minorenni, meta l-post inxtara b'kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius deher il-konvenut Spiteri waħdu bħala xerrej, għalkemm l-attriċi, li ma kinitx tifhem f'dawn l-affarijiet, ħasbet li xorta kienet qiegħda tixtri nofs il-proprjetà u li ma kinitx qiegħda tiffirma biss għax kienet minorenni. Fil-fatt il-ħlasijiet baqgħu jsiru mit-tnejn flimkien f'ishma ndaqs tant illi fl-4 ta' Jannar 1988 l-attriċi u l-konvenut Spiteri iffirmaw kitba privata li fiha iddikjaraw illi, għalkemm il-post inxtara fuq isem il-konvenut Spiteri, dan sar minħabba s-self issussidjat u l-ħlasijiet kollha saru mit-tnejn f'ishma ndaqs;

4. L-attriċi u l-konvenut Spiteri iżżewġu fis-26 ta' Mejju 1990 iżda ż-żwieġ tħassar irrimedjabilment minħabba raġunijiet li għalihom jaħti l-konvenut Spiteri, u għalhekk l-attriċi b'ittra tal-24 ta' Awissu 2015 fetħet proċeduri ta' medjazzjoni;

5. Fil-kors ta' trattativi għal-likwidazzjoni u qsim tal-beni komuni tal-partijiet il-konvenut Spiteri beda jippretendi illi l-post huwa proprjetà parafernali tiegħu, u għalhekk l-attriċi kellha tiftaħ din il-kawża biex titlob

dikjarazzjoni illi fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' proprjetà il-konvenut Spiteri kien qiegħed jidher mhux biss f'ismu proprju iżda wkoll bħala *prestanome* fl-interess tal-attriċi billi l-ħsieb u intenzjoni tassew kienu illi l-post ikun proprjetà tal-attriċi u tal-konvenut Spiteri f'ishma ndaqs u kien biss minħabba l-fatt illi l-attriċi dak iż-żmien kienet minorenni u minħabba l-kondizzjonijiet tas-self sussidjat illi deher il-konvenut Spiteri waħdu fuq il-kuntratt ta' akkwist:

Igħidu għalhekk il-konvenuti għala ma għandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-ħsieb u l-intenzjoni tal-partijiet kienu illi l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma ndaqs;

2. tiddikjara għalhekk illi l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius mhux biss f'ismu proprju u fl-interess tiegħu nnifsu, iżda wkoll bħala *prestanome* f'isem l-attriċi u fl-interess tagħha kwantu għan-nofs;

3. tordna illi jsir att korrettorju biex jiġi dikjarat illi l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi inxtara mill-attriċi u mill-konvenut flimkien f'ishma ndaqs;

4. tiffissa jum, ħin u post għall-pubblikazzjoni tal-att korrettorju opportun, taħtar nutar pubbliku sabiex jirċievi u jippubblika l-istess att u taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;

bl-ispejjeż, inkluża t-taxxa fuq il-valur miżjud, kontra l-konvenut Anthony Spiteri mħarrek għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Perit Emanuel Zammit** ippreżentata fil-25 t'April, 2016 fejn ingħad kif ġej:

1. Illi l-esponenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju stante illi hu (a) ma ghandu l-ebda locus standi f'dawn il-proceduri u (b) ma hux il-legettimu kontradittur tar-rikorrenti u dan kif jirrizulta mill-atti nfishom u kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Salv ecezzjonijiet ohra.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Joseph Gaffarena** ippreżentata fil-5 ta' Mejju, 2016 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi l-esponenti jeccepixxi illi huwa ma kien jaf b'xejn b'dak kollu li l-attrici qeghda tallega u ghalhekk jissottometti ruhu ghas-savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

2. Illi ghalkemm l-attrici ma talbitx spejjes gudizzjarji kontra l-esponenti, xorta wahda, l-esponenti jsostni li m'ghandux ibghati ebda spejjes f'dan ir-rikors guramentat.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Anthony Spiteri** ippreżentata fil-11 ta' Mejju, 2016 fejn jingħad kif ġej:

Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess attrici stante li diversi premessi esposti fir-rikors promotur huma kongetturi u certament mhumiex mis-sewwa.

Illi l-akkwist tal-proprjeta` sar b'konvenju u kuntratt fuq Anthony Spiteri qabel iz-zwieg tal-partijiet. Il-fond qatt ma nxtara mill-attrici. Huwa koncess illi hija kienet harget xi flus u selfet l-istess konvenut tant li anke hemm konferma ta' dan anke bi skrittura tas-sena 1988 qabel iz-zwieg taghhom li espressament tikkonferma li hija ma kienitx tixtri il-proprjeta` izda riedet ricevuta li tikkonferma li hija kienet harget il-flus b'mod indaqs mal-konvenut.

Hija kongettura li qed tigi issa prospettata li l-fond ma giex akkwistat ukoll mill-attrici ghax kienet minorenni u minhabba s-self tal-Lohombus. Is-self kien effettivament thallas u ma kienx hemm impediment li meta ghalqet 18 il-sena talbet li l-fond jigi trasferit in parte fuqha ukoll.

Matul hamsa u ghoxrin sena (25) zwieg qatt ma hasset il-htiega tittrasferixxi l-imsemmija proprjeta` u qatt ma resqet ebda lanjanza sakemm ddecidiet li tixtieq tissepara ghal ragunijiet imputabbli lilha u mhux kif qed tittenta tghid. Il-kuntratt tal-akkwist huwa akkwist parafernali u l-uniku dritt li jispetta lill-attrici huwa rimbors u/jew rifusjoni tal-ammonti minnha mghoddija lill-konvenut ammonti li huwa dejjem irrikonoxxa bhala dovuti u li kellhom jithallsu lura lilha skont il-ligi.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess l-konvenuti Zammit u Gaffarena ma ghandhom ebda locus standi u interess guridiku fil-pendenza u mhumiex legitimmi kontradditturi.

Illi minghajr pregudizzju u in linja ta’ eccezzjoni preliminari l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli ghaliex qed issir vizju fil-kunsens li hija l-essenza tal-kuntratt pubbliku;

It-talba ghall-att korrettorju hija insostenibbli stante illi korrezzjoni tista ssir sabiex tissana zbal u fid-dawl ta’ dak espost mill-istess attrici l-kuntratt tal-11 ta’ Dicembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius sar fuq l-konvenut esklussivament. Il-fatt tal-hlasijiet u kontribuzzjonijiet huwa totalment estranju u indipendenti ghall-kunsens necessarju ghall-kuntratt de quo u jsegwi li ma hemm ebda korrezzjoni xi ssir f’dak il-kuntratt u jsegwi li l-kuntratt huwa vinkolanti u effettiv u jikkonferma lill-konvenut bhala l-uniku proprjetarju tal-imsemmi fond parafernali.

Illi l-attrici ghandha drittijiet ohra ta’ rimbors accetatt ukoll mill-istess konvenut.

Jsegwi illi ma jistax jintalab jinbidel titolu kuntrattwali u korrezzjoni li tbiddel it-titolu tal-proprjeta` fid-dawl ta' kongetturi issa prospettati mill-attrici.

1. Illi ghalhekk din l-Onorabbli ghandha tichad u ma tiddikjarax illi l-hsieb u l-intenzjoni tal-partijiet li l-fond 56, Triq Bellic, Hal Qormi instara mill-attrici u mill-konvenut f'ishma indaqs.

2. Illi din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiddikjara li l-konvenut deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' dicembru 1987 bhala prestanome u fl-interess indiviz tal-attrici.

3. Illi ma jista jsir ebda att korrettorju li din l-Onorabbbli qorti ghandha tordna ghaliex il-Qorti tkun qed tmur espressament kontra kuntratt pubbliku li ma kienx ivvizjat ghaliex sar bil-konsapevolezza tqal-istess attrici.

4. Jsegwi illi r-raba talba ukoll ghandha tigi respinta.

Bir-rizerva ghall-eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti tal-kawża;

Rat il-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fl-1 ta' Frar 2021[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Anthony Spiteri ippreżentata fid-29 ta' Marzu 2021[2] u tal-Perit Emanuel Zammit ippreżentata fis-26 ta' Marzu 2021[3];

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet;

[1] Paġna 214 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 219 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 237 et seq tal-proċess.

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Provi.

Xehdet **Audrey Ghigo** rappreżentanta tal-bank HSBC plc fejn spjegat li fil-11 ta' Diċembru 1987 infetaħ kont ta' self u ingħalaq fit-12 ta' Marzu 1994. Dan il-kont infetaħ fuq Anthony Spiteri waħdu. Ix-xhud ma kinitx f'pożizzjoni tikkonferma min kien jagħmel il-ħlasijiet għaliex dik l-informazzjoni m'għadiex aktar disponibbli.

Permezz t'affidavit xehed missier l-attriċi, **Angelo Spiteri** fejn qal li bintu kienet għad għandha sittax-il sena meta xtraw il-post. Jgħid li bintu kienet ħallset sehemha tal-kappara u dan minn flus li kienu ġemmgħulha hu u martu flimkien mal-paga (*pocketmoney*) li kien jagħtiha hu peress li kienet tgħinu fix-xogħol tal-pitrolju. Jgħid ukoll li ċertu Rosaria, mara li kienet tieħu ħsiebha bintha, apparti li kienet tagħtihom mitt Lira Maltin (lm100) kull xahar hija kienet tathom somma flus u li bihom Joan kienet marret taqta' l-kumplament tad-dejn. Fix-xhieda tiegħu Angelo Spiteri jgħid li kien biss meta bdiet il-proċedura ta' separazzjoni u bdiet tfittex xi karti li saret taf li l-kuntratt ta' xiri tad-dar kien sar fuq ir-raġel biss. Jgħid li kienet ħaditha bi kbira ħafna għaliex hi kienet ċerta li d-dar kienet nofs bin-nofs. Ix-xhud jgħid li anke hu sa fejn kien jaf hu d-dar kienet tat-tnejn li huma. Jgħid li wara li bintu rċeviet ittra mingħand l-avukat ta' Anthony Spiteri li fiha kien hemm imniżżel li Lm1,100 tal-kappara kienet selfithomlu, Anthony Spiteri ammetta quddiemu u quddiem martu li l-post kien tat-tnejn li huma u li Lm1,100 kienu self kien ħareġ biha l-avukat tiegħu.

In kontro-eżami Angelo Spiteri reġa kkonferma li Joan Spiteri kienet taħdem miegħu u kienet tagħmel hekk mindu kellu xi 12-il sena għal ħlas ta' ħamsin Lira (Lm50) fil-ġimgħa. Peress li kienet taħt l-età ma kellhiex ktieb tax-xogħol. Il-paga dejjem fadalhomlha hu. Jgħid li kien ġemmgħalha aktar minn sitt elef Liri Maltin.

Permezz t'affidavit xehdet ukoll **Antonia Spiteri**, omm l-attriċi fejn spjegat li wara bintha u Anthony Spiteri kienu daħlu f'konvenju huma kienu marru Lohombus Corporation biex jieħdu self fuq id-dar imma peress li Joan kienet taħt l-età ma setgħetx tieħdu fuq isimha però sehemha mill-pagamenti tas-self kienet tħallashom xorta u dan għaliex hija kienet taħdem ma' missierha. Tgħid li hi taf li bintha ġieli marret tħallas hi. Tgħid ukoll li wara li żżewġet, bintha u Anthony Spiteri komplew iħallsu d-dejn. Tgħid ukoll li kien hemm ċertu Rosaria Calleja, zija tar-rispett ta' bintha u kienet talbitha tieħu ħsiebha għaliex kienet kbira fl-età. Joan u Anthony aċċettaw u għal dan Rosaria kienet tagħtihom Lm100 fix-xahar. Tgħid ukoll li Rosaria kienet tatha erbat elef Liri Maltin (Lm4,000) u li bihom kienet ħallset il-kumplament tas-self. Ix-xhud tgħid li kien meta l-attriċi bdiet tfittex il-karti wara li bdiet proċeduri ta' separazzjoni li saret taf li l-kuntratt ta' xiri tad-dar kien biss fuq Anthony Spiteri u dan peress li ma setgħetx tieħu self mill-bank peress li kienet minorenni. Ix-xhud fl-affidavit tagħha tagħmel ukoll referenza għall-ammissjoni li għamel Anthony Spiteri quddiemha u quddiem żewġha li l-post huwa tat-tnejn u li kien l-avukat li qallu li Lm1,100 Joan kienet tathomlu b'self.

In-**Nutar Antoine Agius** fl-affidavit tiegħu ikkonferma li d-depożitu fuq il-konvenju kienu ħallsuh it-tnejn li huma flimkien. Jgħid ukoll li meta applikaw għal self mingħand Lohombus Corporation, Joan ma setgħetx tieħdu fuqha peress li kienet minorenni u għalhekk is-self kien inħareġ fuq Anthony Spiteri biss. In-Nutar spjega li huwa jaf li l-ispejjeż li ntefqu kienu kollha f'ishma indaqs u li fil-fatt kien għamel "skrittura privata bejniethom fejn iddikjaraw li l-ispejjeż kollha kienu ħarġuhom kollha bejniethom indaqs u anke għal kull ma kien jonqos li jsir fil-post kellu jsir bejn it-tnejn."[4] In-Nutar ikkonkluda l-affidavit tiegħu billi qal li huwa jaf li Anthony u Joan riedu jixtru d-dar flimkien u dik kienet l-intenzjoni tagħhom.

[4] Paġna 47 tal-proċess.

In kontro-eżami n-Nutar Agius qal li ma kienx jaf jekk Joan u Anthony kienu għamlu l-iskrittura tal-4 ta' Jannar proprju għaliex kellhom ġlieda u hi riedet iserraħ rasha. Jgħid li b'dik l-iskrittura li qiegħed jingħad huwa li hija kienet ħallset l-ispejjeż b'mod ugwali. Jikkonferma li wara dik l-iskrittura qatt ma marru għandu sabiex jagħmlu kuntratt. Waqt ir-ri-eżami n-Nutar spjega li l-konvenju kien sar fuq Joan Spiteri u Anthony Spiteri però meta saret talba għal self, dan ħareġ fuq Anthony Spiteri biss u peress li Joan Spiteri kienet għada minorenni, il-kuntratt sar biss f'isem Anthony Spiteri.

Waqt is-seduta tat-30 ta' Novembru 2016 xehdet l-**attriċi Joan Spiteri**. Tgħid li ta' sittax-il sena hija flimkien ma' Anthony Spiteri kienu daħlu f'konvenju sabiex jixtru dar ġewwa Ħal Qormi. Spjegat li huma kienu marru Lohombus Corporation sabiex jieħdu self imma peress li hija kienet taħt l-età, ma setax joħroġ self fuqha u għalhekk ħareġ biss fuq Anthony Spiteri. Tgħid li huma kienu ftehmu li meta tagħlaq 18-il sena imorru għand in-Nutar li għamlilhom il-kuntratt ta' xiri sabiex jirranġaw l-affarijiet u tgħid li fil-fatt hekk ġara għaliex għamlu skrittura privata li turi li l-post huwa tat-tnejn li huma. Tgħid li hija kien mingħalija li b'dik l-iskrittura il-post qiegħed fuq it-tnejn. Tgħid li meta kienu daħlu fil-konvenju kienu ħallsu Lm1,100 kull wieħed kappara u wara li sar l-akkwist bdew jagħmlu pagamenti f'ishma indaqs. Tgħid li kważi dejjem hi kienet tmur tħallas il-bank. Tispjega li wara li żżewġu kienet marret toqgħod magħhom iz-zija tar-rispett tagħha u din kienet tathom xi flus li bihom kienet qatgħet is-self li kien fadal. Hija tgħid li dejjem kienet taħt l-impressjoni li l-fond huwa tat-tnejn tant li hemm l-iskrittura privata f'dan is-sens. Ix-xhud għaddiet sabiex spjegat x'wassal sabiex bdiet il-proċeduri ta' separazzjoni.

Tgħid li kien dak iż-żmien li hija ġiet infaċċata bil-pretensjoni tal-konvenut Anthony Spiteri li l-post kien tiegħu biss u li Lm1,100 kappara kienet biss selfithom lil Anthony Spiteri. Hija tinnega li dak huwa l-każ. Tgħid li z-zija tar-rispett tagħha tathom xi flus u Lm2,000 u fuqhom self li kien fadal mis-self kienet ħallsithom bil-flus li qalet. Għal mistoqsija kemm hi u r-raġel tagħha ħallsu separatament ix-xhud tgħid li huma ħallsu Lm1,100 kappara kull wieħed u Lm45 fix-xahar.

L-attriċi xehdet ukoll permezz t'affidavit. Hija spjegat li wara li rċeviet l-ittra ta' żewġha fejn ġie allegat li hija kienet silfitu Lm1,100 u mhux bħala kappara, fit-22 ta' Mejju 2015 hija kkonfrontat lil żewġha u kien ammetta li l-flus ħarġithom bħala kappara u mhux selfithomlu. L-attriċi ippreżentat traskrizzjoni kif ukoll ir-*recording* tal-konverżazzjoni li saret bejniethom kif ukoll traskrizzjonijiet ta' telefonati oħra bejnha u bejn żewġha jargumentaw fuq id-dar. L-attriċi tgħid li hija kienet tmur tagħmel il-pagament il-Bank u l-irċevuti kienu joħorġu fuq isem żewġha imma fuq diversi irċevuti hemm il-firma tagħha meta kienet tiddepożita. Meta d-depożitu kien jagħmlu r-raġel tagħha hija kienet tagħtih sehemha. Tinsisti li kienu jħallsu l-pagamenti nofs bin-nofs. Tgħid li meta xtrawh hija kienet taf biss li l-post ma setax ikun fuq isimha wkoll peress li kienet għada żgħira imma tgħid li kienu marru għand in-Nutar biex jagħmlu skrittura biex il-post idur fuq it-tnejn. Tgħid li meta waqfet taħdem għax kienet tqila hija ma kinitx tħallas sehemha. – dan kien għal perjodu ta' sena u ftit xhur. Tgħid li però zijitha Rosaria Calleja kienet tagħtha l-flus u fit-8 ta' Marzu 1994 hija użathom sabiex taqta' d-dejn li kien fadal li kien fl-ammont ta' Lm2,100.

In kontro-eżami l-attriċi tgħid li kien in-Nutar Agius li qalilhom li kif tagħlaq it-18-il sena għandhom jagħmlu bil-miktub li l-post huwa tat-tnejn. Tiċħad li l-iskrittura saret għax kienu ser iħassru; l-iskrittura saret għax għalqet 18-il sena. Tgħid li hija temmen li b'dik l-iskrittura l-fond dar fuqha wkoll. L-attriċi tgħid li hija kienet taħdem ma' missierha u bdiet meta kellha 12-il sena, waqfet taħdem meta nqabdet tqila u reġgħet bdiet taħdem fl-2006. Tgħid li kien biss meta r-raġel tagħha kien qiegħed (bla xogħol) li kienet tħajjret tmur toqgħod l-Awstralja. Tgħid li l-episodju li tmur l-Awstralja kien ftit wara l-1998. Tinnega li kien aktar riċenti li hija riedet tmur l-Awstralja. Dwar li jbiddlu l-proprjetà x-xhud tgħid li ġieli tkellmuha imma ma kinitx xi ħaġa li kienet qiegħda titlob li ssir dak il-ħin iżda xi ħaġa li jagħmlu 'il quddiem bl-iskop li jkollhom post iżgħar u sabiex jibnu lill-uliedhom. Tgħid li missierha kien iġemmgħalha l-paga u kien għalhekk li kellha minn fejn tħallas il-kappara. In ri-eżami dwar x'kien sar minnhom il-flus li kien fadal minn dak li tagħtha Rosaria, l-attriċi tgħid li tefgħathom fil-kartiera komuni tagħhom.

Permezz t'affidavit xehed **Joseph Gaffarena** fejn ikkonferma li Joan Spiteri u Anthony Spiteri kienu xtraw dar mingħandu. Jgħid li kienu t-tnejn li huma li marru jaraw il-post u għall-iffirmar tal-konvenju kienu ġew it-tnejn. Għal kuntratt, Gaffarena jgħid li Joan kienet preżenti imma l-kuntratt iffirmah Anthony biss.

Xehdet bint Joan u Anthony Spiteri, **Anne Marie Spiteri**. Meta ġiet mistoqsija jekk missierha qatt qalilhom ta' min hi d-dar, Anne Marie Spiteri qalet li qatt ma qal xejn però taf li qatt ma qal lill-ommha 'itlaq minn hawn għax hawnek tiegħi biss'. Tgħid ukoll li l-ħlas ta' kollox kien isir bejn it-tnejn kollox bil-preċiż. Meta ġiet mistoqsija x'fehmet biha meta missierha ried imur jagħmel testment qabel ommha daħlet għal operazzjoni maġġuri, it-tifla tgħid li hija temmen li kieku d-dar kienet tiegħu biss ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li jagħmel testment.

Xehed ukoll iben Joan u Anthony Spiteri, **Christian Spiteri**. Jgħid li huwa dejjem kien taħt l-impressjoni li d-dar fejn kienu joqgħodu kienet ta' ommu u missieru flimkien. Jgħid li qatt ma kienu saru xi referenzi li d-dar hija ta' xi ħadd minnhom u missierhom qatt ma tah x'jifhem li d-dar kienet tiegħu. Jgħid ukoll li l-ispejjeż tad-dar kienu jinqasmu nofs bin-nofs. Dwar id-dar jgħid li kien biss waqt il-proċeduri ta' separazzjoni li sar jaf li fil-kuntratt isem missieru biss hemm. In kontro-eżami Christian jgħid li dejjem semgħa lin-nanniet u zijiet jgħidu li ommu kienet taħdem ma' missierha tbiegħ il-pitrolju u wara li bdiet toħroġ ma' missieru, missieru mar jaħdem magħhom ukoll. Jgħid li minn dak li jismagħhom jgħidu, ommu kienet ħallset xi elf kappara u ħallset il-kumplament tad-dejn bil-flus li tatha Rosaria. Ix-xhud jgħid li filwaqt li zitu kienet tagħti Lm100 lil ommu u missieru, il-flus tathom lill-ommu biss għax kienu jiġu minn xulxin.

Il-**konvenut Anthony Spiteri** xehed permezz t'affidavit. Jgħid li huwa kien ilu jaħdem minn mindu kellu ħmistax-il sena u delizzju ma kellux; l-unika delizzju kien iż-żwiemel iżda meta r-relazzjoni ma' Joan bdiet tisserja huwa neħħa ż-żwiemel sabiex inaqqas l-ispejjeż u jfaddal il-flus li qalgħa. Jgħid li

hu u Joan kienu marru jaraw post ta' Joe Gaffarena u kien għoġbu u sar il-konvenju. Jgħid li huwa ħareġ Lm1,100 u martu kienet silfitu Lm1,100 bħala depożitu / kappara sakemm għamlu l-kuntratt. Jgħid li huwa dejjem qalilha li kien dispost iroddhomlha lura anke bl-imgħax jekk hemm bżonn. Ikompli jgħid li huwa kien iffirma waħdu kemm il-konvenju u kemm il-kuntratt u qatt sakemm ġew biex jisseparaw ma qam id-diskors fuq id-dar u kif kien xtraha. Jgħid li meta riedet titlaq mid-dar huwa kien qalilha li d-dar hu kien xtraha u jekk trid titlaq tista' tagħmel hekk.

Jgħid li fil-fatt kienet hi li telqet mid-dar. Ix-xhud qal li hu mhux ħa jagħtiha nofs id-dar għax mhux tagħha. Jgħid li martu qatt ma ħadmet ħlief dawn l-aħħar snin u għalhekk "żgur li qatt ma halset xejn ghal post."[5] B'referenza għall-iskrittura privata li saret quddiem in-Nutar jgħid li dik saret bħala serħan il-moħħ li huwa kien ser jagħtiha Lm1,100 jekk ma jibqgħux flimkien. Ix-xhud jinsisti li s-self u l-kuntratt ta' xiri sar fuqu. Jgħid li huwa minnu li kienet tmur Joan tagħmel il-ħlasijiet il-bank iżda dan kien isir għaliex huwa kien ikun jaħdem u hija ma kellha xejn x'tagħmel peress li ma kinitx taħdem. Il-konvenut ikompli jgħid li huwa minnu li Rosaria kienet tathom Lm3,700 u li Lm2,100 minnhom kienu intużaw biex jitħallas il-kumplament tad-dejn. Jinsisti li Rosaria kienet tat il-flus lit-tnejn li huma u mhux lil Joan biss u dan kienet għamlitu peress li kienu ser jeħduha tgħix magħhom. Huwa biss id-deheb li kienet tat lilha għaliex huwa deheb tan-nisa ma jilbsux.

Waqt il-kontro-eżami x-xhud ikkonferma li huwa kien biegħ iż-żwiemel u snieter biex ikun jista' jħallas il-kappara. Jgħid ukoll li għalkemm huwa dejjem ħadem u kellu l-flus huwa ried jissellef mingħand Joan Spiteri għax ma kellux biżżejjed u għalhekk ħarġet Lm1,100 bħalu. Aktar 'il quddiem fix-xhieda fuq mistoqsija tal-Qorti jekk huwa kellux biss Lm1,500 dakinhar li huwa daħal fil-konvenju, ix-xhud qal li kellu iżjed minn hekk, kellu Lm3,000 u meta l-Qorti staqsitu għaliex ma użahomx, il-konvenut qal li huwa ried iħallihom taħt rasu però ma kellux raġuni speċifika għalfejn għamel hekk. Jgħid li meta marru jaraw il-post apparti li kienet qaltlu li jogħġobha kienet

[5] Paġna 151 tal-proċess.

qaltlu biex jixtruh. Il-Qorti staqsiet lix-xhud jekk kienx hemm ftehim dwar Lm1,100 li qiegħed jgħid li ssellef mingħand Joan Spiteri, però x-xhud jgħid li ma kienx hemm ftehim u lanqas ma kien hemm ftehim meta kellu jagħtihomlha.

Jikkonferma li hu qatt ma taha l-flus lura u r-raġuni għal dan kien li ried jaqta' d-dejn li kellu fuq il-post, però jikkonferma wkoll li għalkemm ilu snin li nqata' d-dejn huwa ma tax lura l-flus u lanqas hi ma kienet talbithomlu. Għal dak li hemm fit-traskrizzjoni tar-*recording* meta qal lil Joan "Le, jiena m'ghidtlekx li xtrajtu jiena", ix-xhud spjega li huwa qal hekk għaliex ħassu meded u għal ebda raġuni oħra. Ix-xhud jikkonferma li martu kellha tieqaf mix-xogħol xi tlett snin wara ż-żwieġ, jikkonferma wkoll li qabel iżżewġu hi kienet taħdem ukoll ma' missierha u kien jagħtiha *pocket-money*.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Kif jidher mill-att promotur l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjaraha propjetarja flimkien mal-konvenut Anthony Spiteri fi kwoti ndaqs tal-fond 56, Triq Belliċ, Ħal Qormi u dan peress li meta sar l-att tal-akkwist dan sar biss favur il-konvenut Spiteri iżda skont l-attriċi l-konvenut Spiteri kien qiegħed jidher ukoll bħala *prestanome* għaliha.

Din il-Qorti tqis li l-figura ta' *prestanome* hija marbuta ma' mandant illi jaħtar lil ħaddieħor sabiex jidher f'ismu. F'għajnejn il-liġi, il-mandant u l-mandatarju huma magħduda bħala haġa waħda fir-relazzjoni ta' bejniethom. Dan però mhux dejjem ikun evidenti għat-terz għaliex il-mandatarju mhux dejjem jiddikjara illi jkun qiegħed jidher għall-mandant tiegħu. Huwa għalhekk li tissejjaħ "rappreżentanza indiretta".

Għall-kuntrarju, ir-rappreżentanza tkun "diretta" fejn il-mandatarju jiddikjara dan espressament.

Torrente jgħallem illi "*Mentre, nel caso della rappresentanza diretta, gli effetti del negozio si producono immediatamente e direttamente nella sfera del rappresentato (e` come se il negozio fosse compiuto direttamente dal rappresentato: percio` il rappresentante si chiama alter ego del rappresentato); nella rappresentanza indiretta, invece, chi fa la dichiarazione acquista i diritti e diventa correlativamente soggetto degli obbligi nascenti dal negozio, ed occorrera` un altro negozio, perche` gli effetti dell'atto si trasmettano nel patrimonio della persona nel cui interesse ha agito. La rappresentanza indiretta ha, percio`, l'inconveniente di richiedere due negozi. E poiche` il rappresentante indiretto non spende il nome di colui nel cui interesse compie l'atto, ma adopera il proprio nome, egli nella pratica si chiama 'prestanome'. ... Il compimento dell'ulteriore negozio, che serve per trasferire diritti ed obblighi a colui nel cui interesse la persona che ha fatto la dichiarazione ha agito, costituisce un'obbligazione per il rappresentante indiretto.*"[6]

L-**Artikolu 1857(2)** tal-Kapitolu 16 jiddetermina li l-mandat jista' jsir "*b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, bil-fomm jew b'mod tacitu*".

Fis-sentenza **Prof. Anthony J. Mamo noe vs. Nobbli Charles Sant Fournier noe** il-Qorti rriteniet li

> "…. jista' wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta' haddiehor bis-sahha ta' mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop; liema mandat ma ghandux bzonn jinghata bil-miktub, avvolja jkollu bhala effett tieghu l-akkwist ta' mmobbli. F'kaz bhal dan, il-fondi akkwistati mill-mandatarju jsiru tal-mandant minn dak il-mument stess tal-kuntratt, avvolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fondi f'ismu proprju, u fl-att ma jkun issemma' xejn li l-fondi kienu qeghdin jinxtraw fl-interess tal-mandant (Kollezz. Vol. XXXVII.I.350)."

[6] ***Manuale di Diritto Privato*** (9 a Ediz., 1975) 214-5 u 551-2.

Il-Qorti tal-Appell imbagħad fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Mejju 1957 kompliet fuq l-istess ħsieb u qalet:-

> "Illi pero`, f'kaz bhal dan li ssemma', il-"prestanome" li jkun gie verbalment kostitwit mandatarju hu fl-obbligu li jaddivjeni ghall-formalita` ta' l-att pubbliku biex minnu jirrizulta di fronti ghat-terzi li dak l-akkwist, apparentement maghmul mill-mandatarju f'ismu proprju, kien fir-realta` gie maghmul ghall-mandant tieghu; u jekk il-mandatarju ma jottemperax ruhu ghal dan l-obbligu, huwa jista' jigi kostrett mill-mandant ghall-ezekuzzjoni specifika ta' dak l-obbligu tieghu li jittrasferixxi lill-mandant il-fondi akkwistati f'ismu proprju (Vol.XXVIII-I-60; Vol. XXXVII-I-350)."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Rizzo Bamber noe vs. Giuseppina Rizzo noe et** il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fil-11 ta' Jannar 1950 sostniet illi "mandat 'expressis' ma jfissirx ta' bilfors mandat bil-miktub, u jista' ugwalment jigi stabbilit u pruvat b'mezzi ohra li huma permessi mil-ligi." F'sentenza aktar riċenti fl-ismijiet **Rosanne sive Roxanne Rizzo pro et noe vs. Adrian Rizzo** (App Ċiv 52/2008/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Ottubru 2014 ġie reaffermat li:-

> "47. Sabiex jikkonfigura l-mandat tacitu jehtieg li jigi ppruvat il-kunsens espress, ghalkemm mhux necessarjament bil-miktub, taz-zewg partijiet; jehtieg li jigi ppruvat l-*idem placitum consensus* taz-zewg partijiet, kemm tal-attrici kif ukoll tal-konvenut ghax huwa l-fuzjoni tal-kunsens taghhom li johloq il-vinkolu legali u jwassal ghall-ezistenza ta' dan il-mandat u ghall-applikazzjoni tal-principji relattivi."

Ikkunsidrat;

Il-mertu tal-kawża jiċċentra dwar il-kwistjoni jekk il-konvenut Spiteri aġixxiex ta' mandatarju *prestanome* u fl-interessi tal-attriċi meta akkwista l-

fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi. Sabiex dan jiġi determinat jeħtieġ li l-Qorti tanalizza l-provi li ġew prodotti.

L-attriċi, apparti li telgħet tixhed hi, ħarrket bħala xhieda lill-ġenituri tagħha, lill-uliedha, lir-rappreżentant tal-bank u lin-Nutar Antoine Agius. Hemm kuntrast kbir bejn ix-xhieda tal-attriċi u dawk minnha mressqa fuq naħa; u t-testimonjanza tal-konvenut min-naħa l-oħra.

In tema legali - dwar l-apprezzament tal-provi fejn tirriżulta konflittwalità fil-verżjonijiet tal-partijiet - issir referenza għas-sentenza mogħtija fl-24 ta' Novembru 1966 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmelo Farrugia vs. Rokku Farrugia**:

> "Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessità li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola tal-*in dubio pro reo*. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soġġett għall-iżbalji tal-perċezzjonijiet tiegħu u għall-passjoni, huma ħaġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha. Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubbju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbilità u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant ... Anzi, f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn versjoni u oħra, aktar tidher il-possibbilità ta' qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti."

Bl-istess mod, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-2 ta' Ġunju 2003, fil-kawża fl-ismijiet **Middle Sea Insurance p.l.c. noe vs. Victor Sammut** (App. Ċiv. Nru 1590/2000PS) ikkunsidrat illi:

> "F'każ ta' konflittwalità l-Qorti trid tadopera aktar attenzjoni biex proprju taċċerta ruħha jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet possibbli għandhiex

teskludi lill-oħra, anke fuq l-bilanċ tal-probabilitajiet, tal-preponderanza u tal-verosimiljanza tal-provi."

Inghad ukoll illi: "fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn awl id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja."[7]

Għaldaqstant ġaladarba din il-Qorti hija rinfaċċata minn provi konfliġġenti, hija sejra tiġi gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li ġew prodotti quddiemha:

1. Sejra tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li hija aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u
2. Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur*.

Ikkunsidrat;

Fil-kuntratt ta' xiri tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Dr. Antoine Agius il-konvenut Spiteri deher waħdu bħala xerrej. F'dan il-kuntratt ma saret ebda referenza fih li huwa qiegħed jaġixxi f'ismu u bħala mandatarju *prestanome* għal dak iż-żmien minuri Joan Spiteri. Kien ftit ġimgħat wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt u ċioe' fl-4 ta' Jannar 1988, fejn Anthony Spiteri u Joan Spiteri dehru quddiem in-Nutar Antoine Agius u għamlu skrittura fejn iddikjaraw hekk:

Qed jiġi dikjarat bejn Anthony Spiteri [...] u Joan Spiteri [...] illi għalkemm il-mezzanin Triq il-Belliċ Ħal Qormi nxtara fuq isem Anthony Spiteri dan sar minħabba s-sussiddju ta' self mil-Lohombus Corporation Limited però

[7] **Joseph Borg vs. Joseph Bartolo** deċiża mill-Qorti tal-Appell Civili (sede Inferjuri) fil-25 ta' Ġunju 1980.

fil-fatt l-ispejjeż li ntefqu b'kollox sa issa huma indaqs bejn Anthony Spiteri u Joan Spiteri.

Dwar din l-iskrittura hija ta' relevanza x-xhieda mogħtija min-Nutar Antoine Agius fejn waqt il-kontro-eżami miżmum fit-22 ta' Mejju 2019 huwa spjega li din l-iskrittura għamluha sabiex "juru li hi kellha sehemu l-post indirettament." In-Nutar spjega li Joan Spiteri ma kinitx tikkwalifika għas-sussidju għax ma kellhiex l-età. Jgħid ukoll li fuq il-konvenju dehret ukoll l-attriċi Joan Spiteri: "ix-xenarju tal-konvenju kienu ġew għandi Spiteri Anthony, l-għarusa tiegħu u missierha Geriku biex isir il-konvenju u konna qed niktbu u għamiltu fuq it-tnejn għax huma ħa jixtru l-post bejn it-tnejn. Imbagħad ġara wara marru l-Lohombus" u qalulha li "ma jistgħux jagħtuha tal-housing is-sussidju minħabba l-biċċa xogħol tal-età [...] imbagħad għamilnih fuqu".

Mill-atti jirriżulta li l-partijiet kienu applikaw għal sussidju mill-Awtorità tad-Djar, applikaw flimkien[8] u t-talba ġiet milqugħa. Meta għamlu din l-applikazzjoni huma kienu għarajjes u fuqu wrew l-ħsieb tagħhom li jiżżewġu. Mix-xhieda tan-Nutar Agius jidher li kienu t-tnejn flimkien li avviċinaw il-Korporazzjoni Lohombus għal għajnuna, u l-kuntratt sar biss fuq isem il-konvenut Spiteri minħabba l-*policy* li kienet issegwi dak iż-żmien il-korporazzjoni. In-Nutar fl-affidavit tiegħu jagħmilha ċara li minn dak li jaf hu l-intenzjoni tal-partijiet kienet li jixtru d-dar flimkien. Joseph Gaffarena wkoll jgħid li kienu t-tnejn li huma flimkien li marru jaraw il-fond, jgħid li għall-iffirmar tal-konvenju kienu ġew it-tnejn u għall-iffirmar tal-kuntratt, Joan kienet preżenti iżda iffirma Anthony Spiteri biss.
Il-konvenuit Anthony Spiteri in kontro-eżami kkonferma li Joan Spiteri kienet uriet ix-xewqa li tixtri l-fond miegħu meta wara li marru jarawh qaltlu "nixtruh".

L-intendiment tal-partijiet jkompli jiġi kristillat fil-mument meta hija ħarġet Lm1,100 kappara, l-istess somma ta' flus li ħareġ Anthony Spiteri. Fix-xhieda

[8] Paġna 91 tal-proċess.

tiegħu l-konvenut Spiteri jgħid li huwa kellu biżżejjed flus biex iħallas il-kappara kollha għax kellu Lm3,000 imfadlin, iżda jgħid li huwa ssellef m'għand Joan biex ir-rimanenti jħallihom imfadlin għal li jista' jinqala però ma pprovda l-ebda raġuni oħra meta ġie mistoqsi diversi drabi dwar dan mill-Qorti.

Din il-Qorti xejn m'hija konvinta b'din l-ispjegazzjoni aktar u aktar meta l-konvenut qatt f'25 sena miżżewweġ ma tħajjar iħallas lura dan l-allegat dejn. Jgħid li huwa ma ħallasx lura dan l-allegat dejn li jgħid li kellu ma' martu, għax ried jeħles mid-dejn li kellu mal-bank. Però lanqas din l-ispjegazzjoni ma treġi għaliex mill-atti jidher u anke kkonfermat mill-konvenut Spiteri stess li d-dejn mal-bank ġie mħallas kollu f'Marzu 1994 wara li martu kienet ħallset Lm2,100 f'daqqa minn donazzjoni li hija kienet irċeviet mingħand iz-zija tar-rispett tagħha.

Mill-1994 sa kemm nbdew il-proċeduri ta' separazzjoni fis-sena 2015 il-konvenut qatt ma wera interess li jħallas l-allegat dejn li qiegħed jgħid li għandu ma' martu. Huwa biss wara li nbdew il-proċeduri ta' separazzjoni, li l-konvenut Spiteri beda jgħid lill-attrċi li l-flus li kienet ħarġet hi kienu ingħataw lilu b'self u mhux b'sodisfazzjoni tal-ħlas tas-sehem indiviż tagħha mill-immobbli de quo.

Rilevanti f'dan l-istadju li l-Qorti tiċċita verbatim it-traskrizzjoni tal-konverżazzjoni li Joan Spiteri u Anthony Spiteri kellhom fit-22 ta' Mejju 2015 fid-dar tal-ġenituri tal-attriċi u li l-attriċi irrekordjat:

> "Joan: Jiena rċevejt karta mingħand l-Avukat ħalli jkunu tafu t-tnejn li intom li jiena l-flus tal-kappara sellifthomlu biex jixtri l-post.
> Twanny: **Ħriġnihom**!
> Joan: "Sellifthomlu!!" Għandi l-karta tal-Avukat!!
> Twanny: **Kitibha ħażin**!
> [...]
> Joan: Jiġifieri xtrajtu inti l-post?
> Twanny: Le jien **m'għidtlekx li xtrajtu jien**.

[...]

Joan: [...] Int il-post waħdek xtrajtu? Tliet snin qabel iż-żwieġ?

Twanny: **Xtrajnih** tliet snin qabel iż-żwieġ.

[...]

Twanny: Nagħmlu biċċa xogħol. **Naqbdu u nbiegħuh**.

Joan: U x'jiġri?

Twanny: **U nieħdu nofs kull wieħed**.

Joan: Jiġifieri taqbel li bejn tnejn?!

Twanny: Inbieghu. Issa mmur inkellm lill-Avukat u int mur kellem lil tiegħek."[9]

Il-konvenut Spiteri jgħid li dan id-diskors huwa qalu għax kien mhedded però din il-Qorti ma ratx, fit-traskrizzjoni, li kien hemm xi theddid u lanqas ġie ppreżentat mill-konvenut Spiteri xi rapport tal-Pulizija dwar theddid. Dan magħdud din il-Qorti tasal sabiex tikkonkludi li minn dan id-diskors jidher ferm ċar li Joan Spiteri ma kinitx qiegħda ssellef xi flus lil Anthony Spiteri iżda hija kienet qiegħda toħroġ il-flus għas-sehem tagħha fil-fond li eventwalment kellha tkun id-dar matrimonjali.

Jidher li ma kien hemm l-ebda dubju f'moħħ il-konvenut Spiteri li meta huwa kien qiegħed jidher fuq il-kuntratt tax-xiri huwa kien qiegħed jagħmlu wkoll fl-interess ta' Joan Spiteri. Minn dan id-diskors juri li Anthony Spiteri jirrikonoxxi li l-akkwist kien sar mit-tnejn li huma u mhux minnu waħdu. Kien biss minħabba li s-self ma ħariġx fuqha wkoll li hija ma setgħetx tidher fuq il-kuntratt u mhux għax hi ma kellha l-ebda interess li tidher fuq il-kuntratt ta' xiri.

Il-konvenut Anthony Spiteri kien jaf x'kienet l-intenzjoni ta' Joan Spiteri mill-bidunett. L-attriċi deheret flimkien mal-konvenut u ffirmaw il-konvenju t-tnejn li huma; hija ħallset Lm1,100 bħala nofs il-kapparra, l-istess somma li ħallas ukoll il-konvenut bħala sehemu mill-kapparra; il-pagamenti tal-ħlus tas-self tħallsu nofs mid-dħul li kellha l-attriċi u nofs mid-dħul li kellu l-konvenut; anke wara li żżewġu.

[9] Paġna 98 et seq tal-proċess. Enfasi tal-Qorti.

Meta tieħu in konsiderazzjoni it-testimonjanza tax-xhieda tal-attreiċi u tax-xhieda minnha mressqa, jirriżulta fil-fehma tal-Qorti mingħajr ebda ombra ta' dubju, illi fiż-żmien rilevanti, u cioe' meta l-partijiet resqu fuq il-konvenju u sussegwentement għall-kuntratt, il-ħsieb tal-partijiet kien li l-fond immobiljari jinxtara minnhom it-tnejn f'sehem indaqs bejniethom. Il-mument kruċjali għall-finijiet tar-riżoluzzjoni ta' din il-vertenza huwa l-mument li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' compro/vendita u dak li seħħ li wassal għal dak il-kuntratt.

Kruċjali ix-xhieda tan-Nutar Dottor Antoine Agius illi kkonferma x-xhieda tal-attriċi li meta l-partijiet u s-sidien resqu quddiemu għall-finijiet li jiġi ffirmat konvenju, l-attriċi iffirmat flimkien mal-konvenut bħala x-xerrejja prospettivi. Din hija xhieda kruċjali illi tiskredita l-verżjoni li ta l-konvenut fejn qal li kien huwa biss li ffirma l-konvenju. Il-Qorti mhiex temmen il-verżjoni li ta l-konvenut fir-rigward li fil-fehma tal-Qorti tverġi lejn l-isperġur.

Fil-fehma tal-Qorti l-*idem placitum consensus* taż-żewġ partijiet ġie għalhekk sodisfaċentement ippruvat.

In oltre din il-Qorti tqis ukoll li l-iskrittura privata kompliet tikkonferma l-intenzjoni tal-partijiet. Minn din l-iskrittura jidher ċar li l-attriċi ma dehritx fuq il-kuntratt mhux b'kapriċċ iżda għaliex f'dawk iċ-ċirkostanzi ma setgħatx tagħmel hekk; nonostante li uriet b'kull mod li kieku kien għaliha kienet tidher fuq il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri.

F'did l-iskrittura m'hemm l-ebda referenza li hija kienet qiegħda tħallas sehemha bħala self lil Anthony Spiteri. Jidher ċar li fil-fatt għal kull lira li kien qiegħed joħroġ Anthony Spiteri kienet qiegħda toħroġ oħra Joan Spiteri. Meta l-konvenut iffirma l-iskrittura privata kien qiegħed jirrikonoxxi li l-fond ma kienx parafernali tiegħu u li l-flus li hija ħallset fil-post ma kienx wieħed ta' self.

L-argument tal-konvenut li ma jistax ikun li l-attriċi għandha sehem mill-post peress li ma kinitx taħdem m'għandux mill-verita'. Apparti l-fatt li in kontro-eżami l-konvenut stess ikkonferma li l-attriċi kienet taħdem ma' missierha u kien biss wara li nqabdet tqila bl-ewwel tarbija tagħhom li hija waqfet taħdem. Il-Qorti f'din il-kawża m'huwiex id-dover tagħha li tindaga jekk l-attriċi kinitx taħdem bil-ktieb, li huwa ċert f'moħħ il-Qorti huwa li l-attriċi kellha introjtu tant li ta' sittax-il sena setgħat tħallas minn flusha Lm1,100 kappara flimkien mal-ispejjeż l-oħra b'mod ugwali (u dan skont l-iskrittura privata). Il-ħlas li sar wara ż-żwieġ kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti u għalhekk lanqas ma jista' jargumenta l-konvenut li l-attriċi m'għandha xejn għaliex wara ż-żwieġ waqfet taħdem.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddikjara li l-intenzjoni tal-partijiet kien li l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma ugwali u li l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 f'ismu proprju u bħala mandatarju *prestanome* f'isem l-attriċi, b'dan li l-fond de quo ġie akkwistat in kwantu għal nofs indiviż mill-attriċi u in kwantu għal nofs indiviż mill-konvenut.

Ikkunsidrat

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut issolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni "li hija eccezzjoni li tista titqajjem f'kull stadju tal-process u sahansitra ex officio mill-istess Qorti [...]"[10]. Din il-Qorti tħoss il-ħtieġa li tosserva, li għalkemm huwa minnu li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija eċċezzjoni li tista' tiġi sollevata f'kull stadju, inkluż fi stadju t'appell, dan ma jfissirx li l-konvenut għandu jissolleva eċċezzjoni bħal din fin-nota ta' sottomissjonijiet u ċioe wara li l-provi jkunu magħluqa u l-kawża tkun wasslet fl-aħħar stadju tagħha. In oltre, eċċezzjoni bħal din kellha se mai tiġi sollevata f'risposta ġuramentata ulterjuri u mhux f'nota ta' sottomissjonijiet.

[10] Paġna 235 tal-proċess.

Il-konvenut huwa skorrett meta sottometta li l-Qorti tista tissoleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ex officio. Proprju l-liġi tgħid bil-maqlub ta' dak li ssottometta l-konvenut.

Artikolu 2111 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Il-qorti ma tistax *ex officio* tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eċċepita mill-parti interessata." Dan ifisser għalhekk li l-Qorti ma għandhiex toqgħod tfittex biex tara jekk għall-każ hix applikabbli xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx ġiet indikata b'mod ċar u espliċitu mill-konvenut. Din ġiet ikkonfermata diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana[11].

Mingħajr ma tidħol fid-dettal dwar din l-eċċezzjoni għar-raġuni fuq mogħtija, din il-Qorti tosserva biss li l-preskrizzjoni tiġi interrotta appena tiġi ppreżentata t-talba ġudizzjarja.[12]

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddikjara li ma hiex ser tiddelibra u tiddeċiedi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ma tresqitx f'dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat;

Finalment, dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti Gaffarena u Zammit, din il-Qorti tqis li l-konvenuti Joseph Gaffarena u l-Perit Emanuel Zammit ma ġewx imħarrka inutilment u dan għaliex l-attriċi qed titlob dikjarazzjoni ġudizzjarja fis-sens illi meta l-konvenut Anthony Spiteri deher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri/bejgħ tal-11 ta' Diċembru 1987 mal-konvenuti Gaffarena u Zammit, huwa kien qed jixtri mhux f'ismu waħdu iżda wkoll f'isem l-attriċi.

[11] Ara **Carmela Buttigieg et vs. Loreta Grima** (Ċit Nru 147/1994) deċiża mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fid-19 t'April 2011; **Eden Leisrue Group Ltd vs. Korporazzjoni Enemalta** (Ċit Nru 121/2008) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu 2010; **Peter Gatt noe vs. Mark Schembri et** (App Ċiv 104/2012) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-20 ta' Lulju 2020.

[12] Ara **R. Von Brocdorff Insurance Agency Ltd noe vs. Falcotrans Ltd** (App Ċiv 3214/1996) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-28 ta' Ġunju 2013.

Kien meħtieġ għalhekk illi l-konvenuti Zammit u Gaffarena jkunu parti fil-proċeduri odjerni anke għaliex l-akkoljiment tat-talbiet attriċi jinneċessita *inter alia* r-reġistrazzjoni ta' noti ta' insinwa b'tali mod li meta ssir riċerka fuq Zammit u Gaffarena jirriżulta t-trasferiment tal-fond de quo sew fuq l-attriċi kif ukoll fuq il-konvenut Spiteri; u mhux fuq il-konvenut Spiteri biss.

Għalkemm, għalkemm l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Gaffarena u Żammit li ma humiex leġittimi kontradittturi mhux qed jiġu akkolti; fl-istess ħin il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-ispejjeż tagħhom għandha tħallashom il-parti sokkombenti fil-kawża odjerna.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-fond 56, Triq Bellić, Ħal Qormi jinxtara mill-attriċi u mill-konvenut Spiteri flimkien f'ishma indaqs;

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-konvenut Spiteri deher fuq il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1987 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius mhux biss f'ismu proprju u fl-interess tiegħu nnifsu; iżda wkoll bħala *prestanome* f'isem l-attriċi u fl-interess tagħha kwantu għan-nofs indiviż;

3. Tilqa' t-tielet talba; tordna li jiġi ppubblikat att korrettorju li permezz tiegħu jiġi ddikjarat illi l-fond numru sitta u ħamsin (56), Triq Bellić, Ħal Qormi inxtara mill-attriċi u mill-konvenut flimkien f'isħma ndaqs;

4. Tilqa' r-raba' talba; tiffissa l-jum tal-Ġimgħa 3 ta' Settembru 2021 fil-ħdax ta' filgħodu (11.00 a.m.) ġewwa l-edifiċju tal-Qorti, Valletta, għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ordnat fil-paragrafu preċedenti; u għal dan il-għan taħtar lin-Nutar Josef Masini Vento (in-Nutar Konservatur tal-atti tal-kompjant Nutar Antoine Agius) sabiex jippubblika l-att ordnat b'din is-

sentenza filwaqt li tinnomina lill-Avukat Dr Jonathan Spiteri bħala kuratur għall-kontumaċi sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-att pubbliku imsemmi.

Spejjeż a karigu tal-konvenut Anthony Spiteri; b'dan illi l-ispejjeż relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt kif fuq imsemmi kif ukoll l-ispejjeż tal-kuratur għall-eventwali kontumaċi għandhom jitħallsu provviżorjament mill-attiriċi; bi dritt li l-attriċi tirkuprhom mingħand il-konvenut Anthony Spiteri.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Ġunju 2021

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur