MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 789/1991/1

Bartolomeo sive Albert Caruana
ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta'
Tal-Franciz Developments Limited
V
Mary Abela u Catherine Rogers
U b'digriet tat-08 ta' Lulju 1993 Reginald Calleja
Gie nominat kuratur deputat biex jirraprezenta lil assenti
Mary Abela u Catherine Rogers u b'digriet tat- 18 ta' Settembru 2002 gew nominati deputati kuraturi
Dr Chris Cilia, u PL Veronica Rossignaud biex Jirraprezentaw lil Mary Abela u Catherine Rogers li mietet
Fil-mori tal-kawza.

Illum 11 ta' Frar 2003

Il-Qorti,
Rat ic-citazzjoni li biha l-attur, wara li **ppremetta**:

Li fil-15 ta’ Marzu 1989 huwa kkonkluda att ta’ konvenju mal-konvenuti fejn obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand il-konvenuti, li minn naha taghhom obbligaw ruhhom li jbighu u jitrasferixxu, il-fond 9 Saint Georges House Dragona Street, St.Julians;

Li fuq il-konvenju l-attur permezz ta’ zewg cheques datati 15 ta’ Marzu 1989 hallas lill-konvenuta Mary Abela u lil Carmelo Rogers ghan-nom ta’ Catherine Rogers is-somma komplessiva ta’ LM5000, u cioe’ LM2,500 kull wiehed;

Li l-att notarili finali li kellu jigi ppubblikat fl-Ufficju Legali tal-Bank of Valletta limited fit-25 ta’ Settembru 1989 ma setghax jigi ppubblikat peress li ma ngab ebda certifikat sodisfacenti li juri li Catherine Rogers kienet kapaci li tidher fuq att pubbliku ta’ trasferiment ta’ immobbli;

Li l-konvenuti ghalkemm interpellati biex jirritornaw id-depozitu lilhom imhallas mill-attur baqghu inadempjenti;
Talab ghalhekk li l-istess konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ ghandhiex tikkundannahom jhallsu lill-attur is-somma ta’ LM5000, in kwantu ghal LM2,500 kull wiehed, bhala ritorn tad-depozitu minnu imhallas kif fuq premess.

Bl-ispejjez u interessi legali mill-25 ta’ Settembru 1989 u inkluzi l-ispejjez tal-ittra bonarja tat-23 ta’ Ottubru 1989 u tal-ittra ufficjali tat-12 ta’ Lulju 1990, kontra l-konvenuti li jibqghu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda tal-attur.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta **Mary Abela** li biha eccepiet:

1. Illi hi ma kellha qatt ebda relazzjoni mad-ditta Tal-Franciz Developments Ltd.

2. Illi Catherine Rogers hija interdetta u mhux rappresentata minn Mary Abela u jista’ jkun li hemm

kuraturi; u ghalhekk l-attur kellu jghamel il-proceduri normali f' dawn il-kazijiet – ghalhekk il-gudizzju mhux integru;

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, jekk l-attur nomine qieghed jagixxi in bazi ta' konvenju, kellu jitlob li il-konvenuti jaddivjenu ghall-att, u fin-nuqqas taghhom, jiehu d-depozitu lura. L-attur, ghar-ragunijet tieghu, qed jagixxi ghan-nom ta' Tal-Franciz Developments Ltd u minghajr kawzali jitlob LM2,500 minghand Mary Abela bhala ritorn ta' depozitu u l-istess minnghand Catherine Rogers interdetta li *ex admissis* ma rceviet xejn minghand hadd;

4. Ic-citazzjoni hi kaotika billi, filwaqt li qieghed iharrek l-attur nomine, il-Qorti qieghda tigi mitluba tordna li l-konvenuti jhallsu lill-attur personalment, fuq pretensjoni derivanti minn konvenju fejn mhux biss ma jidhlux Tal-Franciz Developments imma lanqas ezibiet u hekk *"non est in actos"*

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta Mary Abela u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Victoria Calleja nominata kuratrici ta' l-interdetta **Catherine Rogers** b' digriet tas-Sekond' Awla ta' din il-Qorti, fejn eccepiet:

1. Illi preliminarjament il-konvenuta Catherine Rogers kif citata m' ghandhiex il-kapacita' legali "standi judicio" peress illi illum hija tinsab interdetta skond il-ligi;

2. Illi minghajr pregudizzju, il-konvenuta Catherine Rogers ma kellha l-ebda relazzjoni guridika mas-socjeta' Tal-Franciz Dvelopments Limited. Il-partijiet fil-konvenju kienu: Mary Abela u Catherine Rogers, u Bartolomew sive Albert Caruana *de proprio;* u ghalhekk talbet li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenuta Catherine Rogers u l-lista tax-xhieda taghha.

Illi fil-mori tal-kawza mietu Victoria Calleja il-kuratrici tal-konvenuta Catherine Rogers u l-gudizzju gie trasfuz f' isem Reginald Calleja permezz ta' digriet ta' din il-Qorti datat 8 ta' Lulju 1993.

Illi fil-25 ta' Ottubru 1993 giet nominata Dr. Maria Dolores Gauci Assistant Gudizzjarju biex tisma x-xhieda u tircevi dokumenti prodotti mill-partijiet, fit-termini tad-digriet mghoti minn din il-Qorti.

Illi permezz ta' digriet tat-18 ta' Settembru 2002 gew nominati Dr.Chris Cilia u P.L. Veronica Rossignaud kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt battal tal-konvenuti Mary Abela u Catherine Rogers li mietu fil-mori tal-kawza.

Illi permezz tan-nota tal-eccezzjonijiet taghhom il-kuraturi deputati fuq imsemmija eccepew li huma mhumiex edotti mill-fatti kollha tal-kawza u ghalhekk irriservaw id-dritt li jipprezentaw eccezzjonijiet ulterjuri wara li jkunu kkomunikaw mal-assenti u jkunu saru d-debiti accertament.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-istess kuraturi deputati u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Ikkunsidrat:-
Illi mill-provi rrizulta li fil-15 ta' Marzu 1989 kien sar konvenju li permezz tieghu il-konvenuti Mary Abela u *"Victoria Calleja bhala mandatarja specjali ta' Catherine armla ta' William Rogers .."* ppromettew li jbighu u jitrasferixxu d-dar numru 9 St.George's House Dragonara Rd.San Giljan, lill *"**Bartolomeo sive Albert Caruana**, company director, bin il-mejjet Carmelo u Victoria nee' Sammut, imwieled Birkirkara u joqghod San Giljan ID card*

449056 (m) ..” li minn naha tieghu pprometta li jixtri l-istess fond. *(fols.42 u 43)(emfasi tal-Qorti).*

Illi skond il-klawsola numru tlieta (3) il-kompratur prospettiv zamm id-dritt li jigi sostitwit fuq l-att finali.

Illi skond il-klawsola numru sitta (6) dan il-konvenju kellu jibqa’ in vigore ghal zmien sitt xhur.

Illi mal-iffirmar ta’ dan il-konvenju l-imsemmi Bartolomeo sive Albert Caruana kkonsenja cheque ta’ Lm2,500 lill-konvenuta Mary Abela u cheque iehor ta’ Lm2,500 lill Carmelo Rogers. **Dawn ic-cheques hargu mill-akont tal-kumpanija Tal-Francis Developments Ltd**. Li hija kumpanija tal-imsemmi Bartolomeo Caruana.

Illi skond il-klawsola numru wiehed (1) *“L-imsemmija somma ta’ Lm5,000 tintilef mill-kompratur a favur tal-vendituri f’’kas illi l-istess kompratur ma jersaqx ghall-att finali* ***ghal raguni mhux valida fil-ligi****.” (fol.43)(emfasi tal-Qorti)*

Illi fil-11 ta’ Settembru 1989 saret skrittura ta’ tigdid ta’ dan il-konvenju. Fuq din l-iskrittura dehru *“il-partijiet Mary Abela u Victoria mart Julian Calleja bhala mandatarja ta’ Catherine Rogers minn naha l-wahda; u* ***Bartolomeo Caruana ghan-nom u in rappresentanza*** *tal-kumpanija Tal-Franciz Developments Limited ..” (fol.44)(emfasi tal-Qorti)*. F’ dan l-istadju jidher li Bartolomeo Caruana issostitwixxa lilu nnifsu bil-kumpanija tieghu li kienet hallset l-imsemmija sommom lill-konvenuti.

Illi Victorja Calleja kienet qeda tidher ghan-nom tal-konvenuta Catherine Rogers permezz ta’ prokura datata 14 ta’ Lulju 1983 (dok.RC fols.74 u 75) fejn din tal-ahhar tat-prokura favur l-imsemmija Victoria Calleja u Carmel Rogers.

Illi fil-kawza xehdu Bartolomeo Caruana, Dr.Patricia Zarb, in-Nutar Dr.Marco Coppini u Reginald Calleja.

Illi mill-provi rrizulta li Bartolomeo Caruana rrifjuta li jiffirma l-kuntratt finali bir-rizultat li fil-fatt dan ma sehhx. Il-pern tal-vertenza in disamina huwa jekk kienitx tesisti raguni valida fil-ligi, skond it-termini tal-klawsola (1) numru wiehed 1 tal-konvenju, li tiggustifika l-agir tal-attur n omine u cioe' li ma jiffirmax l-att finali.

Mid-deposizjonijiet ta' Bertu Caruana, Dr.Patricia Zarb u tan-Nutar Dr.Marco Coppini, liema deposizzjonijiet, jikkonfortaw lil xulxin, jirrizulta li l-imsemmi Bertu Caruana kien ser jissellef somma qawwija ta' flus biex ikun jista' jixtri l-fond de quo, u sa dan l-istadju jidher li legalment ma kien hemm xejn x' jostakola dan is-self u allura l-eventwali xiri. Izda l-Avukat tal-bank, Dr.Patricia Zarb, kienet sabet oggezzjoni ghall-fatt li l-prokura, li in forza taghha kienet ser tidher Victoria Calleja bhala mandatarja tal-konvenuta Catherine Rogers, kienet tirrisali ghas-sena 1983 u kienet meqjusa antika. L-Avukat spjegat li hija l-prassi bankarja li prokura trid tkun recenti.

Barra minnhekk, Bertu Caruana sar jaf li Catherine Rogers kienet marida hafna u, skond ma sema' kienet mitlufa minn senshiha. Konsegwenzjalment l-imsemmija Avukatessa riedet tara certifikat mediku dwar l-istat mentali taghha, izda dana baqa' ma giex prodott mill-konvenuta Mary Abela u familjari taghha. Dawn ipproducew biss certifikat fuq *"l-istat mediku generali taghha"* li, kif mistenni logikament, ma kienx jissodisfa la lill-Dr.Patricia Zarb, la lin-Nutar u lanqas lill-attur L-istess Avukat tal-bank biex telimina kull dubbju kienet ipproponiet sabiex ilkoll imorru ghand Catherine Rogers u jghamlu il-kuntratt fir-residenza taghha, izda din il-proposta <u>ma gietx accettata mill-vendituri</u>. Fil-fatt **dawn kienu oggezzjonaw** li jsir hekk. (vide fols.56 u 58).

Illi that dawn ic-cirkostanzi Bartolomeo Caruana ma riedx jersaq ghall-att finali.

Illi ghalkemm din il-versjoni tal-fatti giet kontradetta mix-xhud Reginald Callja, izda l-Qorti hija tal-fehma li ghandha tghatiha affidament u tikkunsideraha bhala veritiera.

Il-Qorti hi tal-fhema, li fil-kuntest ta' kif zvolgew l-affarijiet, l-attur kellu certament raguni valida li ma jersaqx ghall-att finali. Din il-konkluzjoni hi bazata fuq is-segwenti fatturi:

1. It-trapass ta' circa sitt snin minn mindu Catherine Rogers kienet tat il-prokura lil Carmelo Rogers u lil Victorja Calleja;

2. Il-fatt provat li l-familjari ta' Catherine Rogers ma accettawx il-proposta – firc-cirkostanzi ferm gustifikata - tal-Avukat tal-bank li l-kuntratt isir fir-residenza taghha;

3. Il-fatt li l-venditrici u l-mandatarja ta' Rogers naqsu, ghalkemm kienu gew espressament mitluba, li jippresentaw certifikat specifiku dwar l-istat mentali ta' Catherine Rogers.

Dawn ic-cirkostanzi **kumuluttivament** jiggustifikaw in-nuqqas tal-attur li jaddivjeni ghall-kuntratt finali traslattiv tal-propjeta'. Dana kellu d-dritt, jekk mhux l-obbligu, li jaccerta ruhu mill-istat mentali ta' Catherine Rogers li kienet wahda mill-vendituri prospettivi. Huwa kellu d-dritt kollu li jaccerta ruhu li l-komprovendita prospettata li kienet ser issehh, versu l-prezz sostanzjali ta' Lm52,000, tkun valida f' ghajnejn il-ligi. Is-suspetti li qamu fil-konfront ta' din Catherine Rogers kienu fic-cirkostanzi gustifikati, u jsibu konfort ampju fl-ecezzjoni numru 2 tal-konvenuta Mary Abela u l-eccezzjoni numru 1 tal-konvenuta Catherine Rogers – liema eccezzjonijiet huma bazati fuq il-fatt li Catherine Rogers kienet giet interdetta.

F' dan l-istadju huwa opportun li l-Qorti tghamel l-osservazzjonijiet taghha fuq dak li eccepew il-konvenuti.

Illi rigward l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Mary Abela u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Catherine Rogers, il-Qorti tirrileva li skond it-termini tal-konvenju, ffirmat mill-istess konvenuti, dawn irrikonoxxew id-dritt tal-kompratur prospettiv, li deher fuq l-att tal-konvenut, li jressaq terz fuq l-att finali biex jissostitwih. Ghalhekk kien legalment gustifikat li Bartolomew Caruana jressaq il-kumpanija tieghu ghall-atti sussegwenti ghall-konvenju. Inoltre, meta

l-konvenuti accettaw li jiffirmaw il-proroga tal-kuntratt, fejn Caruana deher **in rappresentanza tal-imsemmija socjeta'**, huma rrikonxxew dan it-terz li ressaq l-istess Caruana. Fi kliem iehor, huma accettaw l-intervent tas-socjeta' attrici fit-transazzjoni u kienu kuntenti b' din is-sitwazzjoni, u ghalhekk ma jistghux validament jargumentaw li m' ghandhom ebda rapport guridiku maghha. F' dawn ic-cirkostanzi, din l-eccezzjoni da parti tal-konvenuti hija inattendibbli.

Illi rigward it-tieni eccezzjoni tal-konvenuta Mary Abela u l-ewwel eccezzjoni ta' Catherine Rogers il-Qorti tirrileva li il-konvenuta Catherine Rogers mietet fil-mori tal-proceduri odjerni u b' digriet tat18 ta' Settembru 2002 gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt battal taghha. Ghaldaqstant il-meritu ta' din l-eccezzjoni, illum jinsab esawrit.

Illi rigward ir-raba eccezzjoni tal-konvenuta Mary Abela, il-Qorti tosserva li mill-okkju tal-att tac-citazzjoni jidher car li Bartolomeo Caruana mhux qed jdher de proprio izda ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' *Tal-Franciz Developments Limited*. Ghalhekk ma hemmx dubbju li l-attrici hija din is-socjeta.. Dan isib konfort ukoll fid-dikjarazzjoni tal-istess *"attur noe*". Ghaldaqstant dak li ppremetta Bartolomeo Caruana u dak li talab fic-citazzjoni, u dak li ddikjara bil-gurament, ghamlu *nomine* u mhux *de proprio*.

Illi rigward it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta Mary Abela, il-Qorti tirrileva li l-kawzali tas-socjeta' attrici hija cara, u l-premessi logikament iwassalu ghat-talbiet kif dedotti minnha. L-azzjoni odjerna hija principalment bazata fuq il-fatt provat li Bartolomeo Caruana hallas, mill-fondi tas-socjeta' attrici, bhala depositu is-somma ta' Lm5,000 fuq konvenju li eventwalment ma waslx ghall-att finali minhabba n-nuqqas tal-konvenuta Catherine Rogers li tippresenta certifikat mediku li juri li hija kienet kapaci tidher fuq att pubbliku.

Fil-klawsola numru wiehed (1) tal-konvenju hemm kondizzjoni li kjarament tghid li s-somma ta' Lm5,000

versata mill-kompratur tintilef favur il-vendituri (il-konvenuti) f' kaz illi l-kompratur ma jersaqx ghall-att finali ghal **raguni mhux valida** fil-ligi. Fi kliem iehor, l-kompratur jitlef l-imsemmija somma <u>unikament</u> jekk (1) ma jersaqx ghall-kuntratt **u** (2) dan jghamlu **minghajr raguni valida**.

In vena legali, il-Qorti tosserva li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni ghandha tigi osservata.*(Vol.LXXXII.II.441).* Ghalhekk fil-kaz in disamina, la darba l-imsemmi Bartolomeo Caruana, fil-fehma tal-Qorti, kellu raguni valida li ma jersaqx ghall-att finali, is-sanzjoni kontemplata fl-imsemmija klawsola ma tigix fis-sehh.

Illi konsegwentement, gia la darba l-Att finali ma sehhx, u gia la darba ghal dan in-nuqqas ma jahtix l-imsemmi Bartolomeo Caruana, allura socjeta' attrici ghandha kull dritt li tesigi minghand il-konvenuti ir-ritorn tal-flus imhallsa minnu mill-fondi taghha.

Ghal dawn il-motivi:

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, prevja rigett ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, **tilqa' t-talba attrici** u tikkundanna lill-**kull wiehed mill-konvenuti** jhallsu lis-socjeta' attrici, is-somma ta' elfejn u hames mitt lira maltin (Lm2,500), rappresentanti depositu mhallas minnha, bl-imghax legali mit-12 ta' Lulju 1990.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

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