MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-16 ta' April, 2004

Appell Civili Numru. 64/1999/1

George Borg, Angela Gauci

vs

Maurice Borg, Joseph Borg, Victor Borg

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. Fic-citazzjoni taghhom l-atturi, wara li ppremettew li permezz ta' skrittura privata datata disgha u ghoxrin (29) ta' Awissu tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996)

il-kontendenti ftehmu kif kellhom jaqsmu u jiddividu l-art imsejha “Ta’ Zejta” fi Mgarr Road, Victoria, Gozo, kif ukoll bicca art fi Triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, Ghawdex (Dok A);

U premess ukoll li l-istess skrittura kienet rizultat ta’ qerq adoperat min-naha tal-konvenuti fil-konfront ta’ l-atturi, kif ukoll zball ghal dak li jirrigwarda sew il-kejl, il-konfigurazzjoni, kif ukoll il-valur reali tar-rispettivi porzjonijiet kif murija fuq il-pjanta annessa ma’ l-istess skrittura skond liema giet diviza l-istess proprjeta`;

U premess li ghalhekk l-istess skrittura u pjanta annessa huma nulli jew ghandhom jigu annullati;

L-atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti:
Tiddikjara u tiddeciedi li l-istess skrittura li saret bejn il-kontendenti fid-29 ta’ Awissu tas-sena elf mija disa’ mija u sitta u disghin (1996) hija nulla u innefikaci ghaliex hija rizultat ta’ qerq kif ukoll zball fir-rigward ta’ l-atturi.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI</u>
2. Il-konvenuti eccepew illi:
(I) It-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-atturi;

(II) Illi infatti meta giet iffirmata l-iskrittura de quo quddiem in-nutar Michael Refalo, il-partijiet kollha kienu assistiti mid-difensuri rispettivi, cioe` l-avukat sottoskritt ghall-eccipjenti, Dr Alfred Grech ghall-attur Borg, u Dr. Michael Grech ghall-attrici Gauci. Dan naturalment oltre l-prezenza tan-nutar Michael Refalo illi kien persuna disinteressata ghall-ahhar.

(III) Dakinhar ta’ l-iffirmar ta’ l-iskrittura, kienu saru diskussjonijiet trankwilli bejn il-partijiet, u kulhadd kien jaf ghalxiex qieghed jiffirma. Kulhadd kien konxju ta’ dak illi kien qieghed isir, u certament illi ma gie adoperat ebda qerq mill-esponenti ghad-dannu ta’ l-atturi.

(IV) Illi l-atturi qeghdin issa jibbazaw l-azzjoni odjerna fuq zewg allegati premessi, wahda ta' zball u l-ohra ta' qerq, u tajjeb illi dawn iz-zewg kawzali jigu trattati separatament; izda iz-zewg allegazzjonijiet maghmula minnhom huma totalment infondati;

(V) Il-fatt illi bniedem illi jkun iffirma skrittura wara jibdielu u jkun irid jbiddel fehmtu b'ebda mod u manjiera ma jista' jigi interpretat bhala zball sostanzjali ai termini tal-ligi, u din l-allegazzjoni ta' zball da parti ta' l-atturi hija biss finzjoni mahluqa minnhom sabiex jippruvaw jevadu dak illi huma ikkontrattaw legalment ghalih

Illi jekk dan jista' jinghad ghall-allegazzjoni ta' zball, aktar u aktar ghandu jigi applikat ghall-allegazzjoni ta' qerq. Infatti, l-esponenti mhux biss ma jaccettawx din l-allegazzjoni, anzi jhossu u jsostnu illi tali allegazzjoni hija malafamanti u ingurjuza ghall-ahhar, kemm fil-konfront taghhom stess kif ukoll ta' l-avukati kollha involuti u n-Nutar illi quddiemu giet iffirmata l-istess skrittura. L-esponenti baqghu mistaghgba ghall-ahhar kif l-avukati illi ffirmaw ic-citazzjoni odjerna waslu biex iffirmawha meta b'daqshekk huma qeghdin ibaxxu lilhom infushom u l-professjoni li jezercitaw. L-esponenti qeghdin ghalhekk mhux biss jirribattu din l-allegazzjoni izda qed minn issa jirrizervaw id-dritt ta' azzjoni spettanti lilhom ghal azzjoni kriminali kontra kull min b'xi mod qieghed jakkuzahom bi frodi meta jaf illi hadd minnhom qatt ma wettaq ebda frodi ghad-dannu ta' l-atturi jew xi hadd minnhom.

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B'sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fl-20 ta' Ottubru, 2000, it-talbiet attrici gew michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

L-APPELL TA' L-ATTURI

4. L-atturi hassew ruhhom aggravati b'din is-sentenza u ghalhekk interponew appell minnha fuq l-aggravju segwenti:-

(I) L-ewwel Qorti elenkat tlett lanjanzi li nducew lill-atturi jippromwovu din l-azzjoni. Izda wiehed irid izomm quddiem ghajnejh l-iskop ta’ l-azzjoni odjerna huwa li jigi dikjarat li l-iskrittura li saret bejn il-kontendenti tad-29 ta’ Awissu, 1996, hija nulla u ineffikaci ghaliex hija rizultat ta’ qerq kif ukoll zball fir-rigward ta’ l-atturi. L-ewwel zewg lanjanzi elenkati mill-ewwel Qorti huma pjuttost ir-rizultat tat-tielet wahda, u huma l-mera ta’ l-intenzjoni frawdolenti li kien hemm fil-parti tal-konvenuti. Jispjegaw tip ta’ komportament li huwa rizultat tal-qerq inkella kien il-motivazzjoni ta’ l-istess qerq. Izda l-ilment principali, u dak li wassal lill-atturi ghall-kawza odjerna kien il-konvenju tas-16 ta’ Jannar bejn il-konvenuti Maurice, Victor u Joseph Borg, konvenju li permezz tieghu l-partijiet qablu kif kellhom iqassmu jew jirregolaw l-art li ghad trid tmiss lilhom permezz ta’ skrittura li saret madwar seba’ xhur wara, u cioe` l-iskrittura “de quo”, li suppost kellha tirregola l-posizzjoni tad-divizjoni bejn il-kontendenti kollha.

Huwa sorprendenti kif ghall-ewwel Qorti cirkustanza bhal ma fissret xejn fil-kuntest ta’ dak kollu li kien ghaddej bejn il-kontendenti, u kif donnu, billi kien fil-mansjoni tal-konvenut li jirredigu l-iskrittura tas-16 ta’ Jannar, 1996, skrittura li saret biex tirregola xi haga li kienet ghada ma avveratx, ma kellha ebda implikazzjoni fuq dak li gara. Il-fatt stess li bi ftehim minn qabel il-konvenuti inducew lill-atturi ghal certu tip ta’ soluzzjoni ghar-rigward tad-divizjoni, soluzzjoni li tavvantaggja lilhom biss, huwa prova tal-qerq.

Principju fundamentali ta’ l-obbligazzjonijiet huwa li l-kuntratti ghandhom isiru in buona fede. Jista’ qatt jinghad li kien hemm il-buona fede fil-konvenuti meta dawn diga` ghamlu patt minn qabel kif kellhom jaqsmu (sudivizjoni) l-art li kienet tmisshom meta suppost dak iz-zmien hadd ma kien jaf kif kellha ssir id-divizjoni, u kif kellhom jirregolaw il-posizzjoni taghhom vis-à-vis l-atturi? Jonkella li l-istess atturi gew indotti jidhlu ghall-iskrittura tad-29 ta’ Awissu, 1996, li kif jirrizulta wara u bil-ftehim li ghamlu bejniethom il-konvenuti, irrizultat ta’ pregudizzju kbir ghalihom? Id-domanda li kellha tistaqsi l-ewwel Qorti ma kienitx jekk

kienx fil-mansjoni tal-konvenuti li jidhlu ghall-iskrittura tas-16 ta' Jannar, 1996, izda jekk l-iskrittura tas-16 ta' Jannar hijiex il-prova regina ta' l-intenzjoni frawdolenti tal-konvenuti fir-rigward ta' l-iskrittura tad-29 ta' Awissu, 1996. Huwa evidenti, jekk wiehed irid jaqra bejn il-linji, li l-konvenuti bi ftehim minn qabel riedu jipproducu certu tip ta' rizultat, vantaggjuz ghalihom u pregudizzjevoli ghall-atturi fid-divizjoni. Meta waslu ghal dan il-ftehim, accertaw irwiehhom li hadd minnhom ma' jerga lura minn kellmtu, ghalhekk iffirmaw li skrittura tad-19 ta' Jannar, 1996. Wiehed ghalhekk irid jistaqsi li kieku l-atturi kienu konxji ta' l-iskrittura tad-19 ta' Jannar, 1996, kienu jaslu biex jiffirmaw il-ftehim tad-29 ta' Awissu, 1996? Jekk ir-risposta hija fin-negattiv, ghal-liema raguni hi, allura jirrizulta l-animu frawdolenti fl-atturi, u r-raguni ghaliex l-atturi hassew li kellhom jaslu biex jaghmlu din il-kawza.

Ghaldaqstant l-atturi appellanti talbu illi din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri ta' l-20 ta' Ottubru, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u dan bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellati.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI GHAR-RIKORS TA' APPELL TA' L-ATTURI

5. Il-konvenuti appellati wiegbu hekk:

Illi fl-ewwel lok huma jixtiequ jissollevaw in-nullita` u irritwalita` ta' dan l-appell in kwantu skond l-informazzjoni illi ghandhom l-esponenti, Angela Gauci qatt ma tat istruzzjonijiet lil xi hadd sabiex jintavola dawn l-appell f'isimha, u kwindi in kwantu jirrigwarda l-interessi taghha l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra l-appellant George Borg.

Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, is-sentenza appellata hija gusta u timmerita illi tigi konfermata.

Minn qari akkurat ta' l-aggravji dedotti mill-appellant, jidher illi llum l-appellant qieghed jillimita l-lanjanzi tieghu ghall-kwistjoni ta' frodi allegatament adoperata mill-esponenti ghad-dannu tieghu; u illi huwa ma ghadux isostni il-

kawzali ta’ zball. Ghaldaqstant, l-esponenti sejrin jillimitaw din ir-risposta ghal-lanjanza ta’ frodi biss.

Illi l-aggravju citat mill-atturi ghandu jigi respint u dana ghar-raguni semplici diga` spjegata fin-nota ta’ osservazzjonijiet ta’ l-esponenti illi l-konvenju li permezz tieghu it-tlett konvenuti partijiet qabli kif kellhom iqassmu jew jirregolaw l-art li ghad trid tmiss lilhom permezz tad-divzjoni bejn il-kontendenti kollha ma kien bl-ebda mod sejjer jinfluwenza jew jaffettwa l-ftehim raggunt bejn il-kontendenti kollha. Ghall-appellanti dan il-ftehim sussegwenti kien *res inter alios acta*, u ma kien sejjer ibiddel b’ebda mod u manjiera d-drittijiet u obbligi ta’ l-istess appellanti. Ghalhekk, l-appellati ma jistghux jifhmu kif l-appellanti qeghdin jinsistu illi qieghed isir ingann ghaliex dan dahlu f’konvenju ulterjuri, ghaliex fil-fatt, il-porzjon spettanti lill-appellanti skond il-konvenju bejn il-hames partijiet ma kienx sejjer jintmess bil-konvenju milhuq bejn it-tlett ahwa. Ghaldaqstant, l-appellanti qatt ma kellhom l-intenzjoni illi jmorru kontra dan il-ftehim u dan johrog car mill-fatt illi l-ftehim ulterjuri bejn it-tlett appellati kellu jkollu effett wara illi ssir il-qasma bejn il-kontendenti kollha.

Mhix minnha d-dikjarazzjoni ta’ l-appellanti illi l-iskrittura tas-16 ta’ Jannar, 1996, kienet tirregola xi haga li kienet ghadha ma avveratx ruhha, ghaliex fil-fatt din mhux biss ma tirregolax il-ftehim bejn il-kontendenti kollha, anzi hija dipendenti fuq is-sehh ta’ dak il-ftehim.

L-appellati jhossu illi r-raguni principali wara dan l-appell huwa t-tentattiv da parti ta’ l-appellant George Borg illi jiggwadanja ftit taz-zmien qabel ma huwa jkollu, ai termini tal-ftehim raggunt bejn il-partijiet, ihallas is-somma ta’ ghoxrin elf lira Maltija (Lm20,000) li giet stabbilita bhala l-valur tad-dar assenjata lilu fi Triq Repubblika, Victoria. Huwa veru illi skond il-prezzijiet tas-suq tal-lum din hija somma mizera, izda huma jhossu illi George Borg jispera illi kemm idum biex jinqata’ dan l-appell, il-prezzijiet ikomplu joghlew, u huwa jiggwadanja doppjament, l-ewwelnett ghaliex jiffranka l-interessi fuq il-flus illi huwa tenut ihallas, u t-tieni nett ghaliex fil-frattemp l-gholi tal-

prezzijiet ikompli jziedlu l-gwadann li huwa sejjer jaghmel fuq il-valur ta’ l-immobbli assenjat lilu.

A skans ta’ ripetizzjoni odjuza, l-appellanti jaghmlu piena riferenza kemm ghan-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti kif ukoll ghas-sentenza ta’ dik il-Qorti fejn gew ribattuti l-allegazzjonijiet kollha ta’ l-appellanti. Jissottomettu illi fl-appell tieghu, l-attur ma gab ’il quddiem ebda raguni gdida biex jattakka jew jimpunja l-validita` ta’ dawk l-argumenti. L-esponenti jazzardaw jissottomettu illi l-appell odjern huwa wiehed totalment frivolu u vessatorju u din il-Qorti ghandha tichad tali appell.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TAL-QORTI</u>

6. Fl-ewwel lok tajjeb li jigi rilevat, dan ukoll in vista ta’ l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-appellati fir-risposta taghhom dwar l-appell ta’ Angela Gauci, li fil-mori ta’ l-appell l-imsemmija Angela Gauci pprezentat nota ta’ cessjoni quddiem din il-Qorti in data tas-17 ta’ Novembru, 2003, fejn hija cediet “l-atti ta’ l-appell minnha interpost”. B’hekk fadal biss pendenti l-appell ta’ l-attur l-iehor George Borg.

7. F’din il-kawza l-attur qieghed jintenta jimpunja skrittura datata d-29 ta’ Awissu, 1996, maghmula quddiem in-Nutar Michael Refalo u dan a bazi ta’ zewg ragunijiet, igifieri,

(i) li din l-iskrittura kienet rizultat ta’ qerq u

(ii) li din l-iskrittura kienet bazata fuq “zball” fir-rigward ta’ l-atturi.

Gia` nghad <u>supra</u> li l-attrici Angela Gauci cediet l-appell taghha.

8. Fl-espozizzjoni ta’ l-aggravji tieghu, l-attur jispjega <u>inter alia</u> hekk,

“…. l-ilment principali, u dak li wassal lill-atturi ghall-kawza odjerna kien il-konvenju tas-16 ta’ Jannar (sic) bejn il-konvenuti Maurice, Victor u Joseph Borg, konvenju li

permezz tieghu l-partijiet qablu kif kellhom iqassmu jew jirregolaw l-art li ghad trid tmiss lilhom permezz ta' skrittura li saret madwar seba' xhur wara, u cioe` l-iskrittura de quo, li suppost kellha tirregola l-posizzjoni tad-divizjoni bejn il-kontentendi kollha."

9. Huwa minnu li xi whud mill-kontendenti ffirmaw ftehim iehor bejniethom in data tas-16 ta' Jannar, 1997, jigifieri wara l-ftehim li l-attur lahaq mal-konvenuti appellati u li issa hu jrid jimpunja, izda fil-fehma tal-Qorti, tali ftehim posterjuri jikkostitwixxi "res inter alios acta" di fronte l-attur u skond il-principji tal-ligi, la jista' jkun ta' dannu u lanqas ta' gid ghalih.

10. Il-Qorti tosserva li minkejja li l-attur ghamel diversi allegazzjonijiet dwar zball fil-mizurazzjonijiet ta' l-immobbli u tal-pjanti maghmulin mill-perit arkitett Salvu Micallef quddiem il-Qorti ta' l-ewwel grad, u dan evidentement biex jipprova l-element ta' "zball" ghall-fini ta' impunjazzjoni tal-konvenju de quo, fir-rikors ta' appell ma jidher li elabora xejn taht dan l-aspett. F'kull kaz pero` ghandu jinghad ukoll li f'dan il-kuntest l-ewwel Qorti ghamlet analizi approfondita tal-fatti u waslet ghall-konkluzjoni, pjenament kondiviza minn din il-Qorti, li
"X'jaghmlu eventwalment il-kondividendi l-ohra bil-proprjetajiet li jkunu messew lilhom, u kif ipartuhom bejniethom hija biss affari taghhom, u m'ghandha taghmel ebda differenza ghall-attur."

11. Mill-provi akkwiziti jirrizulta li bejn il-partijiet, li huma ahwa, kien hemm hafna nuqqas ta' qbil u divergenzi dwar kif ghandha ssir il-qasma tal-wirt tal-genituri taghhom li kienet tikkomprendi proprjetajiet immobiljari. Fi sfond ta' diversi dissensi, tajjeb jew hazin, il-kontendenti waslu fi ftehim, u f'wiehed minn dawn l-intizi gie redatt il-konvenju in data tad-29 ta' Awissu, 1996, mertu ta' dan l-appell. In segwitu, l-appellati konvenuti, xhur wara dan il-konvenju, ftehmu bejniethom, separatament u indipendentement mill-atturi, kif kellhom (i.e. il-konvenuti) jiddividu ulterjorment il-proprjeta` li kienet eventwalment sejra tmiss

lilhom. L-attur appellant jidher li dan il-ftehim ulterjuri ma ghogbu xejn. Hassu, kif jinghad bl-Ingliz, “out smarted”. Fi kliem iehor deherlu – meta allura hu kien gia` ftiehem xort’ ohra – li seta’ mar ahjar li kieku kien jaf li l-kondividendi l-ohrajn kienu ser jidhlu ghal ftehim ulterjuri. Ghalhekk huwa ta bidu ghal din il-procedura fuq il-premessa li kien hemm zbalji ta’ kejl u li gie pratikat qerq.

12. Diga` gie rilevat minn din il-Qorti li dwar il-premessa li saru zbalji, dak li gie kkostatat mill-ewwel Qorti kien gust u korrett. Jekk kien hemm tassew xi diskrepanzi f’dak li hu kejl, l-attur kien ghal kollox konsapevoli taghhom u r-raguni li hu wera ruhu propens li jibqa’ ghaddej bil-konvenju kien dovut ghall-fatt li hu ried jasal f’kompromess mal-kondividendi l-ohra minghajr ma joqghod ifittex ix-xaghra fl-ghagina. Jinghad ukoll li ghal fini ta’ dan l-appell, l-attur ftit li xejn elabora dwar l-allegati zbalji li setghu, skond hu, taw lok ghalbiex jigi annullat il-konvenju.

13. Fir-rigward tal-qerq, il-prova kienet tispetta kjarament lill-attur biex jaghmilha, izda tali prova ma mmaterjalizzatx. Fit-28 ta’ Ottubru, 1999, l-attur ipprezenta affidavit li kien jikkontjeni sensiela ta’ allegazzjonijiet dwar suppost x’gara bhala retroxena ghall-iffirmar tal-konvenju u divergenzi dwar il-pjanti prodotti u li fuqhom sar il-ftehim, izda dawn id-diversi allegazzjonijiet baqghu ma gewx sostanzjati. Kemm hu car u evidenti li r-raguni vera li induciet lill-attur biex jerga’ jahsibha dwar dak li kien gia` ftiehem ma’ hutu l-ohra, u wara li dawn ftehmu ulterjorment bejniethom, tohrog mill-bran li gej mehud mid-deposizzjoni moghtija in kontro-ezami mill-attur innifsu (ara deposizzjoni ta’ l-10 ta’ Marzu, 2000, a fol. 30 tal-process),

“Dr Carmelo Galea: Inti, l-ilment tieghek li hutek ikkommettew frodi u qerq kontra tieghek, ……..

Xhud (l-attur): Frodi qatt ma semmejt frodi.

Dr Carmelo Galea: Qerq u frodi l-istess haga, sur Borg

Xhud: Ingann jiena semmejt.

Dr Carmelo Galea: Ingann, mhux frodi ghalik?

Xhud: Le, mhux frodi; Skond. Jekk wiehed…… jekk player fil-futbol jaqa' fil-penalty area, huwa ingann. Allura mhux frodi.

Dr Carmelo Galea: Issa, l-ingann li ghamlu (hutek) skond int, …..

Xhud: Ingann mhux frodi."

Tajjeb li jigi osservat li l-attur mhux biss kien pjenament edott b'dak li hu kien qieghed jiftiehem ma' hutu l-ohra imma huwa kellu wkoll avukat biex jaghtih parir. Il-fatt li waqt il-konvenju quddiem in-nutar, l-avukat tieghu wasal tardivament, b'daqshekk ma jfissirx li gie pratikat ingann. Dan, apparti li l-iskrittura de quo saret quddiem nutar, funzjonarju pubbliku, li ma sab xejn irregolari. Din il-Qorti ma tara assolutament ebda raguni l-ghala ghandha tvarja s-sentenza li minnha appella l-attur. L-aggravji tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt u qeghdin jigu respinti anke peress li l-appell fis-sustanza huwa wiehad fieragh u vessatorju.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu. U peress li dana l-appell huwa wiehed fieragh u vessatorju fis-sens ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tordna li l-appellant George Borg ihallas l-ispejjez ghal darbtejn lill-appellati. L-ispejjez li lahqet inkorriet Angela Gauci qabel ma cediet l-appell in kwantu kien jikkoncernaha jibqghu a karigu taghha.

< Sentenza Finali >

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