MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2010

Appell Civili Numru. 1653/1999/1

Evan Cutajar

v.

Margaret Randon xebba Lanzon

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Din hija sentenza dwar appell interpost mill-konvenuta Margaret Randon minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta’ April 2007, fil-kawza fl-

ismijiet premessi, ghal fini ta' revoka u li fiha dik il-Qorti ddecidiet hekk:
"Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija, il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attrici u fir-rigward tat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviz tal-fond bl-isem 'Bacchus' fi Clare E. Engel Street, Ta' Giorni, San Giljan, b'dan pero` illi ghandha dritt tfittex lill-attur ghall-ispejjez kollha illi hija ghamlet fil-fond in kwistjoni, inkluz il-hlas tal-*loan* minn Ottubru 1991 sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, u dan fid-19 ta' Mejju 2008 f'nofsinhar fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, fejn ghandu jigi ppubblikat il-kuntratt pubbliku relattiv min-Nutar Dottor Christine Abela illi ghandha tircievi u tippubblika l-att opportun. Il-Qorti qeghda tinnomina lil Dr. Charmaine Galea u lil P.L Mario Mifsud Bonnici sabiex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuta."

1.2 Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-ewwel grad qeghda tigi riprodotta hawn taht *in toto* kif gej:

"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni ipprezentata mill-attur fis-16 ta' Lulju, 1999, li *in forza* tieghu, wara li ppremettew :

"Illi b'kuntratt datat 7 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin il-konvenuta xtrat u akkwistat il-fond *maisonette* bl-isem "Bacchus" fi Clare E. Engel Street, Ta' Giorni, San Giljan, skond il-prezz u pattijiet hemm indikati u versu c-cens annwu u perpetwu ta' tnax il-Lira Maltija (Lm12);

"Illi fil-mument tal-akkwist tal-fond *de quo* u fl-istess jum tal-precitat kuntratt, il-kontendenti, li dak iz-zmien kienu gharajjes lil xulxin, kienu qablu b'apposita skrittura li l-post kellu jkun tat-tnejn u li l-hlasijiet li ga saru u dawk li kien ghad iridu jsiru fuq il-post kellhom jsiru nofs b'nofs;

“Illi l-attur diversi drabi interpella lill-konvenuta biex tersaq ghall-kuntratt opportun sabiex in-nofs indiviz tal-fond *de quo* jigi ntestat f’ismu u jsir ir-rikonoxximent opportun qua titolari wkoll tal-fond flimkien mal-konvenuta, izda cioe` nonostante din baqghat inadempjenti;

“Illi fil-frattemp l-gherusija thassret u l-konvenuta inizjat proceduri ghad-danni minhabba dan it-thassir per Citazzjoni Numru 36/92 GCD fil-kawza fl-ismijiet **Margaret Lanzon illum mizzewga Randon v. Evan Cutajar** liema kawza giet deciza fl-4 ta’ Gunju 1999;

“Illi f’din l-imsemmija kawza giet ukoll ventilata l-materja *de quo* izda l-Qorti ddikjarat li l-kwistjoni kienet extra petita izda ferm u impregudikat il-kwistjoni dwar min hu s-sid tal-fond u dwar jekk l-attur ghandux jiehu lura l-ispejjez li ghamel;

“Talab ghalhekk li l-konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex ghar-ragunijiet premessi : -

“(1) tiddikjara illi n-nofs indiviz tal-fond “Bacchus” f’Clare E. Engel Street, Ta’ Giorni, San Giljan, mixtri kif fuq inghad jispetta *di diritto* u fi proprjeta` assoluta lill-attur u dan anke in vista ta’ kull ftehim milhuq bejn l-attur u l-konvenuta;

“(2) tikundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviz tal-imsemmi fond lill-istanti u ghal dan l-iskop tiffissa l-lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv;

“(3) tahtar Nutar biex jircievi u jippublika l-att opportun u tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci;

“(4) sussidjarjament jigi dikjarat u rikonoxxut illi l-attur hareg bosta spejjez relattivi ghall-akkwist tal-fond u/jew rigwardanti l-istess fond;

“Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri ufficjali tal-21 ta’ Jannar 1993, 29 ta’ Novembru 1996, 10 ta’ Dicembru 1997 u 8 ta’

Gunju 1999 kontra l-konvenuta ngunta minn issa ghas-subbizjoni;

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-attur;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta, li *in forza* taghha huwa eccepit :

“1. Illi l-fond *de quo* huwa proprjeta` assoluta tal-eccipjenti kif jirrizulta ampjament mill-kuntratt publiku in atti Nutar John Gambin tas-7 ta' Frar, 1990;

“2. Illi t-talbiet attrici huma insostenibbli billi ma tezistix obbligazzjoni da parte tal-eccipjenti biex tittrasferixxi xi sehem mill-fond *de quo* lill-attur *sia ai termini* tal-kuntratt pubbliku sucitat u *sia ai termini* tal-iskrittura privata;

“3. Illi l-uniku mod kif obbligazzjoni tispicca hija fil-modalita` indikata fl-Artikolu 1145 tal-Kap. 15. Izda billi l-azzjoni ghar-rexissjoni tal-kuntratt pubbliku tas-7 ta' Frar, 1990, li l-attur xtaq li jintavola, hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 1222 tal-Kap. 16, l-attur ressaq din l-istanza minflok;

“4. IIIi l-iskrittura privata indikata mill-attur ma tiswiex biex ikun jista' jivvanta xi titolu ta' proprjeta` fuq il-fond *de quo*, billi l-uniku mod kif il-proprjeta` tigi akkwistata, huwa permezz ta' att pubbliku *ai termini* tal-Artikolu 1363(1);

“5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuta;

“Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta, li ‘in forza’ taghha hija eccepit :

“1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta’ Malta (Kap. 16);

“2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

“Rat id-digriet taghha tat-3 ta’ Novembru 2004 li permezz tieghu cahdet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuta dwar il-preskrizzjoni;

“Semghet lix-xhieda li gew prodotti;

“Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li tressqu u l-atti ta’ dan il-procediment;

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur tad-9 ta’ April 2007;

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta tal-10 ta’ Ottubru 2007;

“Semghet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw;

“Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

“Ikkunsidrat :

“Illi rrizulta mill-provi prodotti illi l-attur u l-konvenuta damu gharajjes madwar tliet snin u f’dak iz-zmien iddecidew li jizzewgu, hasbu ghaz-zwieg u hasbu wkoll sabiex jixtru l-post fejn kienu ser imorru joqghodu.

“Illi rrizulta illi l-attur u l-konvenuta ddecidew illi jixtru l-post fejn kellhom imorru joqghodu wara iz-zwieg taghhom bin-nofs bejniethom. Huma qablu li johorgu l-ispejjez nofs bin-nofs u jaqsmu ugwalment ix-xoghlijiet illi kellhom jaghmlu fil-post wara sabiex finalment il-post ikun proprjeta` taghhom kull wiehed. Peress illi fiz-zmien illi nxtara l-fond in kwistjoni l-konvenuta kienet impjegata tal-Mid Med Bank hija kienet tgawdi facilitajiet ta’ self vantaggjuzi fosthom illi thallas imghax bir-rata tat-tlieta fil-mija (3%). Ghalhekk il-partijiet ftehmu illi x-xiri tal-post isir fuq isimha u fil-fatt hekk sar u l-konvenuta xtrat il-post fis-7 ta’ Frar 1990 quddiem in-Nutar John Gambin. L-attur kien prezenti ghall-kuntratt u ghamel tajjeb b’gidu kollu bhala garanti ghas-self illi hadu l-partijiet minghand il-Lohumbus

Corporation illi dak iz-zmien kienet sussidjarja tal-Mid Med Bank.

"Illi dakinhar stess illi sar il-kuntratt il-partijiet iffirmaw skrittura bejniethom illi kien irrediga n-Nutar Gambin stess fejn iddikjaraw il-vera pozizzjoni ta' bejniethom. Fost ohrajn hemm imnizzel fl-iskrittura illi ghalkemm il-kuntratt sar f'isem il-konvenuta wahedha effettivament kien qieghed jinxtara wkoll f'isem l-attur. Il-partijiet spjegaw fl-iskrittura privata illi dan l-arrangament sar biss sabiex il-partijiet ikunu jistghu igawdu minn rata baxxa tal-imghax li kienet intitolata ghaliha l-konvenuta bhala mpjegata tal-Mid Med Bank. Fl-iskrittura l-partijiet ftehmu wkoll li l-ispejjez kollha tal-post kienu harguhom nofs bin-nofs bejniethom. Il-post inxtara gebel u saqaf u sussegwentement tkompla flimkien bl-ispejjez jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet. Parti mill-ispejjez ghamluhom mis-self li hadu mill-bank u hallsu l-kumplament nofs bin-nofs bejniethom bil-flus taghhom.

"Illi rrizulta wkoll mill-provi illi l-attur ghamel *standing order* favur il-konvenuta illi permezz tieghu kien qieghed ihallas nofs il-*loan* lilha fix-xahar sabiex hija mbaghad tghaddi l-ammont kollu lil-Lohumbus Corporation. Precizament l-attur kien qieghed ihallas l-ammont ta' erba u tletin Lira u hamsin centezmu lill-konvenuta fix-xahar bhala sehemu, jigifieri kien ihallas nofs il-*loan*.

"Illi l-attur xehed illi ma jistax jipprezenta prospett dwar l-ispejjez illi saru fil-post kemm minnu, kif ukoll mill-konvenuta. Huwa xehed illi ghamel ukoll ix-xoghlijiet manwali fid-dar u hallas ukoll nofs l-ispejjez tal-kuntratt tal-akkwist tal-post.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenuta meta xehdet il-Qorti kkonfermat illi kienet xtrat il-post f'isimha, izda effettivament kienu qeghdin jixtruh hi u l-attur u dan sar sabiex hi tagevola minn rata ta' self irhisa ta' tlieta fil-mija (3%) peress li kienet tahdem mal-Mid Med Bank. Il-konvenuta kkonfermat illi l-*installments* lill-bank kienu jhallsuhom hi u l-attur nofs bin-

nofs u illi kien hemm *standing order* mill-kont taghha a favur tal-bank u l-attur kien jirrifondilha nofs dan l-ammont permezz ta' *standing order* mill-kont tieghu ghall-kont taghha. Il-konvenuta kkonfermat ukoll dak li xehed l-attur fis-sens illi kollox kien sejjer sew sa kemm thassret l-gherusija ta' bejniethom, meta mbaghad il-konvenuta kienet ghalqet il-kont taghha sabiex l-attur ma jibqax ihallas nofs il-*loan* u baqghet thallasha hi biss. Bhala self mill-bank il-partijiet kienu sselfu ghaxart elef Lira Maltin (Lm10,000). Il-konvenuta xehdet illi l-attur kien hassar l-gherusija xi sena u nofs wara l-akkwist tal-post u hija kienet waqqfitu milli jkompli jhallas nofs il-*loan* u kwalsiasi hlas iehor relatat mal-kostruzzjoni f'Ottubru 1991.

"Illi l-attur xehed ukoll illi l-konvenuta kienet istitwiet proceduri kontra tieghu fil-Qorti ghad-danni minhabba it-thassir tal-gherusija u f'dik il-kawza hu kien qajjem il-kwistjoni li nofs il-post kien tieghu u fis-sentenza taghha il-Qorti kienet qalet illi huwa kellu jfittex ghal dan id-dritt permezz ta' kawza ohra. L-attur xehed ukoll illi huwa kien kiteb lill-konvenuta diversi drabi sabiex tersaq ghall-kuntratt li permezz tieghu tittrasferhilu nofs il-post indiviz izda hija qatt ma wiegbet u huwa esebixxa l-ittri mibghuta lilha mill-avukat difensur tieghu.

"Illi rrizulta wkoll mill-provi illi l-attur kien ikkancella l-garanzija illi kien ghamel sabiex il-konvenuta setghet hadet il-*loan* fuq il-fond in kwistjoni u dan il-kancellament sar fl-1994.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-konvenuta qeghda ssostni illi meta hija ffirmat l-iskrittura privata f'din l-iskrittura privata ma kellha l-ebda obbligazzjoni illi f'kaz ta' thassir ta' gherusija l-attur ikollu xi drittijiet fuq il-fond u hija ma kellha l-ebda obbligazzjoni biex tittrasferixxi nofs indiviz tal-fond *de quo* lill-attur. Il-konvenuta tikkontendi li se mai l-unika dritt illi ghandu l-attur huwa illi jirkupra l-ispejjez li huwa seta' hareg. Il-konvenut isostni wkoll illi ma ngabet l-ebda prova illi hija xtrat il-post bhala mandatarja tal-attur, anzi jirrizulta mill-provi illi l-post gie akkwistat f'isimha u minnha biss tant illi

l-*loan* inharget fuq isimha u illi mkien fl-iskrittura privata ma jissemma illi kien hemm xi kuntratt ta' *presta nome*. Il-konvenuta tissottometti wkoll illi l-attur waqaf ihallas il-parti tieghu mil-*loan* ftit xhur wara illi huma hasru u il-konvenuta baqghet thallas il-*loan* waheda u li kieku l-attur kien il-mandant kien ihallas il-*loan* flimkien mal-konvenuta u mhux jaghzel spontanjament li johrog mill-hlas tal-obbligi finanzjarji tieghu.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-attur qieghed jibbaza l-azzjoni tieghu fuq l-istitut tal-*presta nome* waqt illi l-konvenuta qeghda tibbaza d-difiza taghha fuq l-iskrittura privata u qeghda ssostni illi f'din l-iskrittura privata hija bl-ebda mod ma obbligat ruhha illi jekk l-gherusija tithassar hija kellha tittrasferixxi in-nofs sehem indiviz lill-attur. Il-konvenuta ghalhekk issostni illi l-proprjeta` hija taghha, xtratha f'isimha, il-*loan* haditha wkoll f'isimha, u tecepixxi wkoll il-preskrizzjoni peress illi skond hi l-attur ried jirrexxindi il-kuntratt, izda baqa' ma ghamilx dan fiz-zmien preskritt mil-ligi. Il-konvenuta teccepixxi wkoll illi l-unika mod illi bih l-attur jista jakkwista d-dritt fuq proprjeta` mmobbilari hija permezz ta' kuntratt u peress illi ma deherx fil-kuntratt, izda dehret hi biss, il-proprjeta` hija taghha u mhux tieghu.

"Ikkunsidrat :

"Illi l-Qorti rat is-sentenza tal-Appell tal-20 ta' Novembru 1953 fl-ismijiet **Carmela Farrugia v. Giuseppe Farrugia**.

"Illi l-fatti spece ta' dan il-kaz jixbhu ferm il-kaz in dezamina.

"Illi ghalkemm il-konvenuta effettivament dehret fuq il-kuntratt waheda u xtrat il-fond f'isimha biss l-attur deher ukoll bhala *guarantee* [recte: gurantor] ghal-*loan* illi hadet il-konvenuta fuq il-fond in kwistjoni. Inoltre, fl-istess gurnata li gie ffirmat il-kuntratt saret ukoll skrittura privata bejn il-partijiet fejn gie ccarat illi ghalkemm kienet qeghda tidher biss il-konvenuta fuq il-kuntratt il-fond kien qieghed jinxtara kemm f'isimha, kif ukoll f'isem l-attur.

“Illi ghalhekk fuq l-att il-konvenuta ma dehritx espressament bhala mandatarja, izda dehret f’isimha proprju, fil-fatt hi kienet il-mandatarja tal-attur u kienet qeghda tidher ukoll ghan-nom tieghu u fl-interess tieghu.

“Ikkunsidrat :

“Illi mill-assjem tal-provi kollha illi tressqu jirrizulta bl-aktar mod car illi l-intenzjoni tal-konvenuta meta dehret fuq il-kuntratt tal-akkwist kienet illi hija ma kienitx qeghda tixtri l-proprjeta` f’isimha biss, izda wkoll f’isem l-attur. Ghalhekk il-konvenuta kienet qeghda tidher bhala mandatarja, jew *presta nome* tal-attur.

“Illi l-Qorti rat ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-3 ta’ Dicembru 2004 fl-ismijiet **Judith Lucchesi nomine v. Rita Sultana proprju et nomine et**.

“Illi f’din is-sentenza gie ezaminat l-istatut tal-*presta nome* u saret ukoll referenza ghall-gurisprudenza li tirrikonoxxi li verament m’hemmx distinzjoni bejn it-termini *‘presta nome’* u l-‘mandatarju’.

“Illi saret riferenza f’din is-sentenza ghal sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Professur Anthony J. Mamo noe v. Nobbli Charles Sant Fournier noe**, fit-2 ta’ Mejju 1957.

“Illi permezz ta’ din is-sentenza moghtija fl-1957 il-Qorti qalet hekk:

““Meta huwa, f’din il-kwalita` ta’ mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta` tal-haga mmobili, ikun hemm att pubbliku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta` tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.”

“Illi saret ukoll riferenza ghall-sentenza ohra moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta’ Novembru 1953, fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Farrugia v. Giuseppe Farrugia**, fejn intqal hekk:

““Meta wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta’ hadd iehor, u dan bis-sahha ta’ mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop, il-fond hekk akkwistat minn dak il-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess, avolja l-mandatarju jkun ghamel l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma’ xejn li l-fond qieghed jinxtara fl-interess tal-mandant……………..
“U dak il-mandatarju jista’ jigi kostrett ghall-ezekuzzjoni specifika tal-obbligu tieghu li jittrasferixxi l-fond lill-mandant; u mhux il-kaz li jigi ritenut li l-mandatarju huwa inadempjenti, ghax akkwista l-fond f’ismu u mhux f’isem il-mandanti, u li ghalhekk huwa jista’ jigi biss azzjonat ghad-danni, u mhux ukoll ghall-ezekuzzjoni specifika. U biex il-mandant jezigi gudizzjarjament din il-ezekuzzjoni specifika mhux mehtieg li huwa jimpunja l-att tal-akkwist; imma huwa bizzejjed li huwa jipprova li l-akkwirent tal-fond, meta deher fuq l-att tal-akkwist, kien qieghed jidher u jikkuntratta fl-interess tal-mandanti, ghalkemm ghamel kollox f’ismu proprju ………..

“Il-Ligi tezigi illi l-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga legali, haga li l-mandant seta’ jaghmel huwa nnifsu.”

“Ikkunsidrat :

“Illi kif diga` intqal irrizulta mill-istess xhieda tal-konvenuta f’din il-kawza illi meta hija xtrat il-post ma kienitx qeghda tixtrih biss f’isimha izda kienet qeghda tixtrih ukoll f’isem l-attur u dehret hi biss fuq il-kuntratt ghalkemm l-attur kien qieghed jidher bhala garanti ghas-self illi hija hadet minghand il-bank minhabba r-raguni illi hija setghet tagevola minn rata ta’ imghax baxxa u l-attur ma setax jagevola wkoll minn din ir-rata. L-istess konvenuta xehdet illi l-attur kien ghamel ukoll *standing order* li permezz tieghu kien ihallasha nofs il-*loan* kull xahar u kienet hija stess illi ghalqet il-kont bankarju taghha sabiex l-attur ma

kienx ikun aktar jista jhallas nofs il-*loan* u dan gara wara illi l-attur kien hassar l-gherusija ta' bejniethom. Il-konvenuta xehdet ukoll illi l-attur baqa' jhallas mhux biss sehemu mill-*loan* izda kwalsiasi hlas iehor relatat mal-kostruzzjoni u mal-*finishing* tal-post sa Ottubru 1991.

"Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija l-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, tilqa t-talbiet kollha attrici u fir-rigward tat-tielet talba tikkundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviz tal-fond bl-isem "Bacchus" fi Clare E. Engel Street, Ta' Giorni San Giljan b'dan pero` illi hija ghandha dritt tfittex lill-attur ghall-ispejjez kollha illi hija ghamlet fil-fond in kwistjoni, inkluz il-hlas tal-*loan* minn Ottubru 1991 sad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, u dan fid-19 ta' Mejju, 2008 f'nofsinhar fit-tieni sular tal-bini tal-Qorti Triq ir-Repubblika l-Belt Valletta fejn ghandu jigi ppubblikat il-kuntratt pubbliku relattiv min-Nutar Dottor Christine Abela illi ghandha tircievi u tippubblika l-att opportun. Il-Qorti qeghda tinnomina lil Dr. Charmaine Galea u lil P.L. Mario Mifsud Bonnici sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci. Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuta."

L-appell tal-konvenuta

2.1 Il-konvenuta hassitha aggravata bis-sentenza surreferita u interponiet appell minnha ghal fini ta' revoka, bic-cahda tat-talbiet attrici u bl-akkoljiment tal-eccezzjonijiet sollevati minnha, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellat.

2.2 L-aggravji tal-konvenuta, in succint, jistghu jingabru fis-segwenti:

(i) Illi "l-istitut tal-*presta nome*" huwa simili ghall-istitut tal-mandat u ghalhekk l-ewwel Qorti kellha tezamina l-elementi tal-mandat *ai termini* tal-Artikolu 1856(1) tal-Kap. 16. L-iskrittura privata tas-7 ta' Frar 1990 iffirmata bejn il-

partijiet “m’hijiex prova illi l-appellanti agixxiet bhala mandatarja *presta nome* f’isem l-appellat meta akkwistat il-proprjeta` in kwisjtoni”, anzi mill-provi ghandu jirrizulta bl-oppost.

(ii) Illi ghalkemm jirrizulta mill-provi li l-ftehim originali bejniethom “kien li (huma) jixtru u jakkwistaw il-proprjeta` flimkien tant li anke l-konvenju gie ffirmat minnhom flimkien, dan il-ftehim inbidel bil-kunsens shih tal-kontendenti hekk kif gie biex jigi pubblikat il-kuntratt ta’ bejgh.” F’dawn ic-cirkostanzi, l-attur appellat “irrinunzja ghad-drittijiet tieghu naxxenti mill-konvenju precedenti. L-attur appellat ma ghamel l-ebda riserva u ma mpona ebda kundizzjoni fuq akkwist tal-proprjeta` da parti tal-appellanta.” L-iskrittura *de quo* anzi turi li dak “li gie originarjament miftiehem bejn il-partijiet gie modifikat jew ossija terminat”. Ghalhekk, kulma kellha taghmel il-Qorti kien li dak li “tapplika l-ftehim kif rifless u redatt fi skrittura cara.”
(iii) Bla pregudizzju ghas-suesposti, din l-iskrittura ma fihiex obbligazzjoni li f’kaz li l-gherusija tithassar jew ghal xi raguni ohra z-zwieg ippjanat ma jsehhx, l-appellanta tkun allura obbligata li titrasferixxi sehem indiviz mill-proprjeta` in kwistjoni lill-attur. Kulma kkawtela l-attur favurieh kienu biss “l-ispejjez inkorsi fl-akkwist u fit-tlestija tal-fond *de quo* u xejn iktar”. Li kieku l-fond kien tassew nofsu tieghu, tissottometti l-appellanta, l-attur ma kienx ikollu ghalfejn jikkawtela l-ispejjez li nefaq minn butu.

(iv) Bla pregudizzju ghas-suespost, jekk ghall-grazzja tal-argument, l-iskrittura surriferita hija vera prova ta’ xi mandat *presta nome* u kwindi “tali mandat inghata ghall-unika raguni illi l-kontendenti kienu gharajjes bl-aspettativa taz-zwieg”, darba li l-gherusija thassret u z-zwieg bejniethom ma sehhx allura “f’dawn ic-cirkostanzi, ghandu jsegwi illi kwalunkwe ftehim li seta’ kien hemm bejn il-partijiet kien kundizzjonat ghall-aspettativa taz-zwieg bil-konsegwenza illi hekk kif thassret l-gherusija, dik il-kundizzjonalita` ma setghetx tavvera ruhha u kwindi kwalunkwe ftehim bejn il-partijiet gie revokat...”.

(v) Bla pregudizzju ghas-suespost, l-appellat ma seta' qatt jakkwista il-facilita` finanzjarja bhal dik li giet invece ottenuta mill-appellanta biex ikun jista' jixtri proprjeta` fuq ismu u "kwindi ma kellux il-kapacita` mil-ligi biex jidhol f'kuntratt ta' akkwist." *Qua* mandant, darba li l-attur ma setax jakkwista l-fond jew sehem minnu, allura huwa "ma seta qatt jahtar mandatarju biex jagixxi ta' *presta nome* ghalih." Ghalhekk, l-ewwel Qorti kellha tichad it-talbiet tieghu u mhux tilqaghhom kif ghamlet fis-sentenza taghha.

Ir-risposta tal-attur appellat

3.1 L-attur appellat iwiegeb li s-sentenza appellata timmerita konferma, u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellanta.

3.2 In succint, l-appellat iwiegeb li "il-fatti kollha, mhux lanqas l-ammissjoni tal-appellanta nnifisha, jixhdu l-intenzjoni cara li l-post *de quo* jinxtara mill-kontendenti flimkien nofs bin-nofs." Il-kuntratt relattiv sar fuq isem l-appellanta biss "unikament biex il-kontendenti <u>t-tnejn</u> igawdu mill-vantagg ta' imghax ridott", pero` l-attur "qatt ma rrinunzja ghal xi dritt li kellu fuq sehemu mill-post." Ghalkemm mandat verbali kien bizzejjed biex l-appellanta tixtri fuq isimha sehem l-attur mill-post, dakinhar stess tal-kuntratt saret ukoll l-iskrittura bejniethom li tkompli tikkonferma dan kollu. Bit-thassir tal-gherusija, mhux minnu li l-ftehim ta' bejniethom, kif fuq jinghad, inbidel jew li b'daqstant l-attur iddekada minn xi drittijiet tieghu. Kienet l-appellanta li, unilateralment ghalqet il-kont bankarju taghha "b'mod li l-esponent ma setax ikompli bl-arrangament tieghu biex in-nofs il-hlas tieghu tas-self jibqa' jidhol fil-kont tal-appellanta." Izda xorta wahda, hija ma setghetx b'daqshekk tibdel ir-relazzjoni legali bejnha u bejn l-appellat.

Lanqas ma kien fondat l-argument li l-appellat ma kellux il-kapacita` rikjesta mil-ligi biex jidhol f'kuntratt simili. Tant hu hekk, li huwa deher fuq dan il-kuntratt bhala garanti.

Fl-arrangament u fil-ftehim milhuqa bejniethom ma kien hemm xejn illecitu u hemm anke decizjonijiet ta' dawn il-qrati dwar il-mandat *presta nome* li jissuffragaw dan kollu.

Konisderazzjonijiet ta' din il-Qorti

4. Il-fatti fil-qosor kienu dawn: L-attur u l-konvenuta appellanta ghamlu zmien gharajjes flimkien u, minkejja xi diffikultajiet principalment minhabba differenza fl-etajiet taghhom (il-konvenuta kienet akbar fl-eta` mill-attur b'xi erba' snin) u ohrajn li bdew jinqalghu, xorta wahda baqghu bil-hsieb li jizzewgu. Fil-fatt, huma ddecidew li jixtru fond ghalihom it-tnejn bhala d-dar matrimonjali, jigifieri l-fond 'Bacchus', Clare E. Engel Street, Ta' Giorni, San Giljan. Il-ftehim bejniethom kien – almenu l-appellanti tikkoncedi dan kwantu ghall-intenzjoni originali taghhom – li l-fond jigi akkwistat bin-nofs bejniethom, u b'dan li l-ispejjez kollha relattivi jinqasmu bejniethom ukoll f'sehem indaqs. Dan jemergi inoltre minn konvenju iffirmat minnhom it-tnejn. Gara, izda, li meta huma kkonsultaw il-bank, ghal fini ta' *home loan*, kellhom parir fis-sens li *qua* impjegata mal-Mid Med Bank, il-konvenuta appellanta setghet tibbenifika minn self finanzjarju b'imghax baxx pero` mhux l-istess li kieku deher ukoll fuq il-kuntratt l-attur. Kien jaqbel ghalhekk li l-kuntratt isir biss fuq isem il-konvenuta pero` dejjem bl-istess intendiment, jigifieri li l-post ikun taghhom it-tnejn. Il-kuntratt gie ppubblikat b'dan il-mod fis-7 ta' Frar 1990 fl-atti tan-Nutar John Gambin. L-appellanta dehret, ghalhekk, bhala l-unika akkwirenti tal-fond, izda l-attur fl-istess waqt ghamel tajjeb, bhala garanti, ghas-self. Dakinhar stess li sar dan il-kuntratt u quddiem l-istess nutar, huma ffirmaw skrittura privata bejniethom – (ara kopja a fol. 11 tal-process). F'din l-iskrittura gie ddikjarat espressament li "ghalkemm il-post inxtara f'isem Miss Lanzon (illum mizzewga Randon) biss, in effetti dan sar sabiex huma jibbenefikaw mir-rata tal-imghax baxxa li hija intitolata ghaliha Miss Lanzon...." u li; "fil-fatt l-idea tal-partijiet u il-ftehim ta' bejniethom kien li l-post jinxtara f'isem it-tnejn u dan ma sarx ghar-raguni fuq esposta."

Fl-istess skrittura, il-partijiet iddikjaraw ukoll li l-ispejjez kollha kellhom jinhargu nofs bin-nofs bejniethom. Il-post gie akkwistat gebel u saqaf, u l-koppja bdiet tisborza flejjes biex jitlesta fuq bazi ta' nofs bin-nofs.

L-gherusija spiccat hazin u z-zwieg bejniethom fil-fatt ma sehhx. L-attrici harrket lill-attur ghal dan ir-resiliment u otteniet sentenza favuriha. Meta gew ghall-kwistjoni ta' hlas ta' danni kellu jidhol in xena dan il-fond *de quo*. L-appellanta dehrilha li dan il-fond kien taghha biss. Hija rceviet diversi interpellazzjonijiet anke permezz ta' ittri ufficjali, biex tghaddi lill-attur is-sehem indiviz tal-imsemmi fond spettanti lilu izda baqghet dejjem tirrifjuta li taghmel dan.

5. L-appellanta ghadha sa issa ssostni li ma kienx minnu li hija agixxiet *qua* mandatarja *presta nome* f'isem l-appellat meta ghaddiet biex akkwistat il-fond fuq imsemmi. Tghid li minkejja li kien minnu li l-ftehim originali kien dak li l-fond jinxtara minnhom it-tnejn, tali ftehim inbidel meta huma gew biex jaghmlu l-kuntratt. L-attur, tghid l-appellanta, irrinunzja ghad-drittijiet tieghu fir-rigward tal-fond u fil-fatt, fl-iskrittura li saret riferenza ghaliha huwa ma kien ghamel l-ebda rizerva jew impona xi kundizzjoni fuqha dwar xi sehem pretiz minn fuq dan il-fond. Kull ftehim li kellhom bejniethom fil-bidu kien gie tterminat. L-unika dritt li kkawtela l-attur favorieh kien biss fir-rigward tal-ispejjez inkorsi minnu. Fi kwalsiasi kaz, anke li kieku kellu jirrizulta li kien hemm xi forma ta' mandat *presta nome* dan kien abbinat ma' l-"aspettativa taz-zwieg" u darba li din baqghet ma avveratx ruhha, waqa' kollox u l-attur ma baqghalu ebda dritt x'jirreklama kontriha dwar dan il-fond.

6. Din il-Qorti, wara li ezaminat mill-gdid il-provi kollha akkwiziti flimkien mas-sentenza appellata u hadet kont tas-sottomissjonijiet varji kemm in iskritt u kemm orali tal-partijiet, hija tal-ferma konvinzjoni li l-aggravji tal-appellanta <u>huma assolutament infondati</u>. Il-provi li gew prodotti juru b'mod mill-izjed inekwivoku li hawn si trattava tassew ta' mandat *presta nome* kwantu ghan-nofs indiviz tal-fond mixtri fuq isem l-appellanta, <u>liema transazzjoni</u>

kellha u saret b'certu mod biex jibbenifikaw minnha kemm il-konvenuta kif ukoll l-attur. Jidher wisq ovvju li f'dan il-kaz, imwegga' mill-fatt li z-zwieg prospettat baqa' ma sehhx bi htija principalment tal-attur, il-konvenuta mhux biss riedet li tfittxu ghad-danni kollha li kienet intitolata ghalihom minhabba dak li zborzat inutilment imma riedet ukoll il-*pound of flesh*. Fi kliem iehor bdiet teskogita l-mod kif setghet tikkapparra ghaliha biss il-fond hekk akkwistat billi ccahhad lill-attur minn sehemu.

7. Fl-aggravji li gew sollevati mill-konvenuta appellanta ma hemm xejn li ma giex sottomess quddiem l-ewwel Qorti. L-ewwel Qorti jidher li gharblet il-punti kollha li tressqu ghall-konsiderazzjoni taghha u d-diversi osservazzjonijiet li hija ghamlet in propozitu huma pjenament kondivizi minn din il-Qorti u kwindi, ikun ezercizzju ta' hela ta' hin ghal din il-Qorti li toqghod tirrepetihom mill-gdid wahda wara l-ohra. Apparti dak li ntqal dwar l-ezistenza tal-mandat *presta nome*, lanqas m'huwa korrett li jinghad li l-iskrittura privata li ghaliha saret riferenza ma kienitx intiza biex tikkonferma l-vera pozizzjoni tal-attur, fil-konfront tal-konvenuta, ghall-fatt li l-fond gie akkwistat fuq isimha biss. Anzi, bl-oppost ta' dak li gie sottomess minnha, din l-iskrittura saret appozitament biex tirrendi l-affarijiet aktar bic-car. Bl-istess mod, lanqas ma huwa minnu li ghal dak li kien l-intendiment originali ta' bejniethom sehh xi tibdil sal-mument li huma waslu biex isir il-kuntratt ta' akkwist. Il-fatt li z-zwieg ma sehhx, kienet x'kienet ir-raguni jew il-htija li waslet ghal dan it-thassir, ma seta' qatt jingieb bhala pretest biex l-attur jitlef jew jiddekadi mid-dritt li kellu kwantu ghal sehem ta' nofs indiviz fuq l-istess fond. Kull ftehim ta' din ix-xorta li jsir bejn il-partijiet jistrieh fuq il-*bona fede*, u dawn il-qrati qatt ma harsu b'simpatija lejn min jipprova jinqeda' b'xi forma ta' stratagemma legalistika biex jara kif jaghmel u jhawwad l-affarijiet minn kif realment miftiehma. Frankament, din il-Qorti thoss illi kieku hija kellha takkolji favorevolment dak li qeghda titlob il-konvenuta tramite l-aggravji u l-eccezzjonijiet taghha, hija tkun qeghda taghmilha possibbli biex l-attur appellant jigi defrawdat min-naha tal-konvenuta minn sehem ta' nofs indiviz fi proprjeta` (il-fond *de quo*) li, bi dritt, tappartjeni lilu wkoll.

Ghalhekk l-ebda wiehed mill-aggravji fuq imsemmija ma jirrizultaw li huma fondati u qeghdin jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell tal-konvenuta bl-ispejjez kontra taghha. U peress li dan l-appell hu wiehed vessatorju fis-sens tal-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12, tikkundanna lill-konvenuta appellanta thallas lill-attur appellat l-ispejjez ta’ dan l-appell ghal darbtejn.

< Sentenza Finali >

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