MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2011

Citazzjoni Numru. 274/2000/1

Antoine **VASSALLO**

vs

Robert u Anna konjuġi **VASSALLO**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-14 ta' Frar, 2000, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din il-

Qorti (a) ssib li l-imħarrek Robert Vassallo kiseb il-post numru 10, Trejqet (Sqaq) San Pawl, f'Birkirkara, f'isem u fl-interess aħħari tal-attur; (b) tikkundanna lill-imħarrkin jittrasferixxu favurih kull interess u kull sehem li huma għandhom fl-istess post fiż-żmien qasir u perentorju li din il-Qorti jogħġobha tagħtihom; u (ċ) taħtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att nutarili relattiv fil-jum, ħin u post li jogħġobha tiffissa u kif ukoll taħtar kuraturi biex jidhru f'isem dawk li jonqsu li jersqu għall-imsemmi kuntratt. Talab ukoll l-ispejjeż u żamm sħiħ kull jedd ieħor kontra l-imħarrkin, magħdud dak li jfittixhom għad-danni;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-13 ta' Marzu, 2000, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, eċċepew li l-imħarrka Anna Vassallo jmissha tinħareġ mill-kawża bi spejjeż għall-attur għaliex hi ma tissemma mkien fiċ-Ċitazzjoni. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li l-azzjoni m'għandha l-ebda ħtieġa jew fundita (*sic*) legali ladarba l-attur innifsu jistqarr li llum il-ġurnata l-post twaqqa'. Qalu li l-azzjoni m'hijiex tajba għaliex il-partijiet kienu diġa' ittransiġew kull pendenza li kellhom bejniethom bis-saħħa ta' kuntratt nutarili li sar fil-15 ta' Lulju, 1991, fl-atti tan-Nutar Myriam Spiter Debono wara li l-istess imħarrek kien fetaħ żewġ kawżi fir-rigward (Avviż Nru. 603/92DS u Ċitazz. Nru. 1215/95NA). Laqgħu ukoll billi eċċepew il-preskrizzjoni tal-azzjoni attriċi taż-żmien tal-ħames snin. Temmew jgħidu li ma huwiex minnu li tassew kien hemm bejn l-imħarrek u l-attur il-ftehim li l-attur jallega li kien sar dwar il-kisba tal-istess post;

Rat ix-xiehda mressqa mill-partijiet quddiem il-Qorti, u kif ukoll il-provi dokumentali;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fid-29 ta' Diċembru, 2004[1];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fit-23 ta' Frar, 2005[2], bi tweġiba għal dik tal-attur;

[1] Paġġ. 272 sa 279 tal-proċess
[2] Paġġ. 283 sa 290 tal-proċess

Rat in-Nota addizzjonali mressqa mill-attur fit-8 ta' April, 2005[3];

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukat tal-imħarrkin;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija l-azzjoni *mandati directa*. L-attur jgħid li, wara li kien resaq fuq att ta' konvenju biex jikseb żewġ postijiet f'Birkirkara mingħand sidhom, kien wasal f'arranġament mal-imħarrek biex, fuq l-att tat-trasferiment jidher għalih bħala *prestanome* fil-każ ta' wieħed mill-postijiet bla ma jissemma hu. Il-bejgħ sar b'kuntratt pubbliku f'Settembru tal-1980, u għal tul ta' żmien ta' ħmistax-il (15) sena, hu kien joqgħod fil-post li deher miksub f'isem l-imħarrek. Dan baqa' hekk sa ma l-post ittieħed mill-Gvern biex jitwaqqa' ħalli minnu tgħaddi triq ġdida. Billi l-imħarrek baqa' jiċħad li hu kiseb il-post f'isem l-attur, kellha ssir din il-kawża biex l-istess imħarrek jersaq għall-kuntratt tat-trasferiment formali lilu tal-post jew l-art li fuqha kien jinsab qabel twaqqa';

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrkin laqgħu billi, b'mod preliminari, qanqlu eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin u wkoll billi qalu li l-imħarrka ma hemmx postha f'din il-kawża għaliex ma tissemma mkien fil-premessi u fit-talbiet taċ-Ċitazzjoni. Laqgħu wkoll billi qalu li l-azzjoni saret għal xejn u hi bla siwi ladarba l-post twaqqa' u l-art li kien fuqha ttieħdet mill-Gvern. Filwaqt li ċaħdu li qatt kien hemm tassew xi arranġament bejn l-attur u l-imħarrek li dan jidher fuq kuntratt f'isem l-ieħor, żiedu jgħidu li, f'kull

[3] Paġġ. 293 – 7 tal-proċess

każ, kull pretensjoni li huma kellhom bejniethom intemmet bis-saħħa ta' kuntratt ta' transazzjoni li sar bejn l-attur u l-imħarrek b'att pubbliku f'Lulju tal-1991;

Illi mill-atti tal-kawża joħorġu l-fatti li ġejjin. F'Ġunju tal-1980[4], l-attur resaq fuq att ta' konvenju mal-Avukat George DeGaetano (bħala mandatarju ta' sidien barranin) biex jikseb u jixtri mingħandu l-korp ta' bini bin-numri għaxra (10) u erbatax (14) fi Trejqet San Pawl, Birkirkara, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija u miftehma. Il-konvenju kellu ħajja ta' tlitt (3) xhur minn dak inhar li kien sar. F'Awissu, l-avukat DeGaetano bagħat jgħarraf lin-Nutar imqabbad mill-attur, li s-sidien ma kienx fi ħsiebhom itawlu ż-żmien tal-konvenju jekk jilħaq jagħlaq bla ma jkun għadu sar il-kuntratt tax-xiri-u-bejgħ[5]. Fis-27 ta' Awissu, 1980[6], l-attur ingħata stima taż-żewġ postijiet minn perit li huwa kien ħatar biex ikun jista' jingħata self minn istituzzjoni finanzjarja u biex jagħmel xi tibdil strutturali fl-imsemmija postijiet[7];

Illi dak iż-żmien, l-attur kien miżżewweġ lil Rita mwielda Gatt[8];

Illi l-attur u l-imħarrek huma aħwa u għal xi żmien kienu sħab f'kumpannija jisimha H. Vassallo & Sons Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "HVS") ;

Illi b'kuntratt tat-2 ta' Settembru, 1980[9], fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, l-attur kiseb self minn bank u xtara l-fond 14, Trejqet (Sqaq) San Pawl, Birkirkara. Fl-istess att, l-imħarrek ukoll ingħata self minn bank u xtara l-post bin-numru 10, Trejqet (Sqaq) San Pawl, Birkirkara. Dak inhar ukoll u fl-istess post, sar att pubbliku ieħor quddiem l-imsemmi Nutar[10], l-imħarrek ingħata estensjoni ta' faċilita' bankarja u, bħala parti mill-garanzija mogħtija għal tali faċilita', l-imħarrek ipoteka l-post 10, Trejqet (Sqaq) San Pawl, Birkirkara, li kien kiseb aktar kmieni dak inhar;

---

[4] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess
[5] Dok "E", f'paġ. 88 tal-proċess
[6] Dok "L", f'paġ. 147 tal-proċess
[7] Affidavit ta' A.I.Ċ. Edgar Rossignaud 1.2.2001, f'paġ. 148 tal-proċess
[8] Xhieda tagħha 8.3.2002, f'paġ. 197 tal-proċess
[9] Dok "RV2", f'paġġ. 12 – 9 tal-proċess
[10] Dok "RV1", f'paġġ. 7 sa 11 tal-proċess

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tal-15 ta’ Lulju, 1991[11], fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono, l-attur (li kien qed jidher f’ismu proprju u wkoll f’isem HVS) u l-imħarrek ftiehmu li l-imħarrek jinħeles minn kull obbligazzjoni li hu kellu bħala garanti mal-istess HVS favur missieru, Henry Vassallo (dak inhar kien qed jidher għalih avukat fuq l-imsemmi att), dwar ħlas li kellu jsir lill-istess missierhom (f’għamla ta’ vitalizju). Fl-istess att, l-imħarrek iddikjara li ma kien għad fadallu l-ebda pretensjoni oħra kontra ħuh l-attur, jew kontra missieru jew kontra HVS;

Illi fil-5 ta’ Mejju, 1992[12], l-imħarrek fetaħ kawża kontra l-attur quddiem il-Qorti tal-Maġistrati biex jiżgombrah mill-post 10, Trejqet San Pawl. L-imħarrek (tal-lum) ċeda l-imsemmija kawża fi Frar tal-1995[13];

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt tal-10 ta’ Diċembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja, l-attur biegħ u ittrasferixxa l-fond 14 u l-pertinenzi kollha tiegħu lil Polidano Brothers Limited u Ramtan Investments Limited;

Illi fl-14 ta’ Marzu, 1995, ħarġet Dikjarazzjoni mill-President ta’ Malta għall-finijiet tal-Kapitolu 88 tal-Liġijiet ta’ Malta, li biċċa mill-post numru 10, Trejqet San Pawl, kien meħtieġ għal skop pubbliku biex minnha tgħaddi triq pubblika ġdida[14]. F’Ottubru tal-1995[15], il-Kummisarju tal-Artijiet ressaq kontra l-imħarrek Notifika tad-Dikjarazzjoni quddiem il-Bord tal-Arbitraġġ dwar l-Artijiet u wkoll, fl-istess jum, Avviż għal Ftehim, bi proposta li l-post jinkiseb mill-Kummissarju b’titolu ta’ xiri assolut bi tmint elef lira Malin (Lm 8,000)[16];

Illi fl-24 ta’ Marzu, 1995, l-imħarrek fetaħ kawża oħra kontra l-attur quddiem din il-Qorti[17] biex tiddetermina liema partijiet mill-post numru 10, Trejqet San Pawl l-istess attur (tal-lum) baqa’ jżomm taħt idejh u

[11] Dok “D”, f’paġġ. 84 – 7 tal-proċess
[12] Avviż. Nru. 603/92DS
[13] Dok “AV9”, f’paġ. 307 tal-proċess
[14] Xhieda tan-Nutar Vincent Miċeli 8.3.2002, f’paġ. 195 tal-proċess
[15] Dok f’paġ. 269 tal-proċess
[16] Dok f’paġ. 270 tal-proċess
[17] Ċitazz. 393/95AJM

għaqqadhom mal-post bin-numru 14, u biex il-Qorti tiżgombra lill-attur (tal-lum) minn dawk l-ambjenti. B'sentenza mogħtija fl-4 ta' Ottubru, 1996[18], din il-Qorti (diversament presjeduta) ikkundannat lill-imħarrek (tal-lum) iħallas l-ispejjeż billi kien irriżulta li l-mertu kien eżawrit minħabba li l-attur (tal-lum) kien biegħ il-post numru 14 sa minn żmien qabel ma nfetħet dik il-kawża;

Illi sadattant, f'xi żmien matul l-1995[19], l-imħarrek fetaħ kawża oħra kontra Polidano Brothers Limited u Ramtan Investments Limited li fiha ressaq l-istess talbiet li kien ressaq fil-kawża miftuħa f'Marzu kontra ħuh l-attur. F'dik il-kawża, l-attur tal-lum issejjaħ fil-kawża minħabba li hu kien biegħ il-post lill-imsemmija kumpanniji. B'sentenza mogħtija minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fl-24 ta' April, 2003[20], it-talbiet tal-imħarrek (tal-lum) ma ntlaqgħux;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-20 ta' Novembru, 1996[21], l-imħarrek biegħ lill-Kummissarju tal-Artijiet biċċa mill-post numru 10, Sqaq San Pawl, Birkirkara, (li sa dak inhar kien twaqqa' u minnu għaddiet triq pubblika), għall-prezz ta' tmint elef lira Maltin (Lm 8,000);

Illi fi Frar tal-2000, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jsawru l-każ, tajjeb li jingħad li l-azzjoni attriċi tinbena fuq l-element tar-rappreżentanza indiretta li l-imħarrek jingħad li kellu meta kiseb il-post numru 10, Sqaq San Pawl, f'Birkirkara, fl-interess tal-attur;

Illi, madankollu, qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tiżen il-każ fil-mertu, jeħtieġ li tqis l-**eċċezzjonijiet ta' natura preliminari** mqanqlin mill-imħarrkin. Dawn huma tnejn: l-ewwel waħda hija li l-imħarrka Anna Vassallo tħarrket ħażin minħabba li hija mkien ma tissemma fil-premessi u

[18] Dok "AV11", f'paġġ. 309 sa 315 tal-proċess
[19] Ċitazz. Nru. 1215/95GCD
[20] Dok "AV12", f'paġġ. 316 sa 320 tal-proċess (konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-7.7.2006)
[21] Dok "VM1", f'paġġ. 185 – 7 tal-proċess

t-talbiet taċ-Ċitazzjoni; it-tieni waħda hi li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin;

Illi dwar l-eċċezzjoni li l-imħarrka hija mħarrka ħażin il-Qorti tqis li l-fatt waħdu li persuna mħarrka ma tissemmiex fil-premessi jew fit-talbiet ta' att promotur ta' kawża ma jfissirx li dik il-persuna ma tkunx jew ma tistax tkun kontradittriċi leġitima tal-azzjoni attriċi. Fis-sottomissjonijiet tiegħu[22], l-attur jgħid li mart ħuh l-imħarrek iddaħħlet fil-kawża għaliex hija għandha interess minħabba li bejnha u żewġha hemm il-komunjoni tal-akkwisti;

Illi l-Qorti tinnota, madankollu, li mill-atti tal-kawża joħorġu żewġ ħjiel ta' provi li jitfgħu dawl siewi fuq il-qagħda. Jidher li, meta fl-1980, sar il-kuntratt li fuqu tinbena l-azzjoni attriċi kollha, l-imħarrek ma kienx għadu miżżewweġ[23]. Minbarra dan, l-imħarrek innifsu jixhed[24] li fi żmien il-kuntratt kien għadu joqgħod ma' ommu. Fit-tieni lok, meta sar il-kuntratt talħlas tal-kumpens għall-esproprju tal-art (fl-1996, jiġifieri fi żmien meta l-liġi kienet titlob is-sehem tal-miżżewġin flimkien f'atti ta' amministrazzjoni straordinarja) kien l-imħarrek waħdu li deher fuq il-kuntratt tal-ħlas mal-Kummissarju tal-Artijiet. Ma tressqet l-ebda prova biex turi l-imħarrkin meta żżewġu, iżda ż-żewġ fatti li għadhom kemm issemmew huma ta' min joqgħod fuqhom biex juru li, fl-1980 meta sar il-kuntratt in kwestjoni, l-imħarrek kien għadu għażeb u għalhekk dak li għamel u kiseb dak iż-żmien (ukoll jekk f'isem l-attur) kien jagħmel mill-ġid parafernali tiegħu u ma jaqax f'xi komunjoni tal-akkwisti li jista' jkun hemm bejnu u martu;

Illi għal din ir-raġuni, imma mhux għal dik imsemmija mill-imħarrkin, l-ewwel eċċezzjoni tidher tajba u sejra tintlaqa' billi l-imħarrka tinħeles milli tibqa' fil-kawża bi spejjeż għall-attur;

---

22 Paġ. 274 tal-proċess
23 Ara Dok "VM1", f'paġ. 186 tal-proċess
24 Kontro-eżami 1.3.2005, f'paġ. 233 tal-proċess

Illi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, l-imħarrkin jibnuha fuq dik tal-ħames snin. Ma waslu qatt biex semmew liema hija d-dispożizzjoni tal-liġi li jistrieħu fuqha u lanqas biss ressqu xi sottomssjonijiet dwarha. Madankollu, dik l-eċċezzjoni qatt ma irrinunzjaw għaliha. Min-naħa tiegħu, l-attur iwarrab is-siwi tal-imsemmija eċċezzjoni għal-iex jgħid li, meta ġid jinkiseb f'isem mandant, il-preskrizzjoni ma tgħoddx[25];

Illi l-Qorti ssib li f'dan ir-rigward, l-attur qiegħed fis-sewwa. Jidher li l-imħarrkin jirreferu għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 2157 tal-Kodiċi Ċivili. Issa l-imsemmi artikolu jirreferi għaż-żmien tal-preskrizzjoni dwar il-jedd ta' azzjoni meħuda biex jingħata kont ta' amministrazzjoni fir-rigward, fost l-oħrajn, tal-mandatarju. Iż-żmien imsemmi huwa ta' ħames snin li jibdew minn dak inhar li tintemm l-amministrazzjoni jew ta' sena minn dak inhar li jmut il-mandatarju;

Illi huwa ċar ħafna li l-azzjoni tal-lum m'hijiex azzjoni ta' għoti ta' rendikont, imma waħda li toqrob għar-rivendika. F'każ bħal dan, u sakemm il-mandatarju ma jkunx għadda l-ħaġa lil terzi, l-jedd tal-mandant jew tal-aventi kawża tiegħu biex jitolbu li l-mandatarju *prestanome* jgħaddi dik il-ħaġa lil sidha, huwa jedd eżerċitabbli "**f'kull żmien ... immedjat u bla kundizzjoni**"[26]. Il-fatt li l-liġi tgħid li, f'okkażjoni bħal dik, il-mandatarju jrid jagħti **wkoll** minnufih rendikont tal-mandat tiegħu ma jġibx li l-azzjoni tintilef bl-għeluq taż-żmien imsemmi fl-artikolu 2157 tal-Kodiċi. Għall-kuntrarju, il-Qorti tifhem li ladarba fl-azzjoni *mandati directa* l-obbligu tal-għoti tar-rendikont tal-mandat huwa effett sekondarju awtomatiku tal-azzjoni ewlenija, jista' jingħad li ż-żmien imsemmi fl-artikolu 2157 lanqas biss jibda jgħaddi qabel ma titressaq l-imsemmi azzjoni ewlenija[27];

Illi, b'żieda ma' dan, ladarba l-azzjoni *mandati directa* tinbena fuq il-presuppost li l-ħaġa miksuba mill-mandatarju *prestanome* tgħaddi mill-ewwel fil-patrimonju

[25] Paġġ. 278 – 9 tal-proċess
[26] Art. 1871A(2) tal-Kap 16
[27] Dan bi tħaddim tal-artikolu 2137 tal-Kap 16

tal-mandant, qajla jista' jingħad li l-mandatarju jista' tassew jeċepixxi kontra l-mandant "rivendikant" il-preskrizzjoni[28]. Imbagħad, wieħed lanqas ma jmissu jinsa r-regola l-oħra kardinali tad-dritt li dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor (u fost dawn tabilfors jidħlu l-mandatarji) jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu[29], jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Biex tkun tista' sseħħ l-interverżjoni favur nies bħal dawn, jeħtieġ li jew tinbidel il-kawża jew it-titolu li bis-saħħa tiegħu jkunu jżommu l-ħaġa jew jekk huma jopponu t-titolu tas-sidien[30];

Illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, għalhekk, m'hijiex mistħoqqa u m'hijiex sejra tintlaqa';

Illi għalkemm hemm żewġ eċċezzjonijiet oħrajn (dik tas-siwi tal-kawża u l-oħra tal-ostaklu tat-transazzjoni) li l-imħarrkin isejħu "preliminari", l-Qorti sejra tistħarriġhom hi u tikkonsidra **dwar il-mertu.** Tajjeb jingħad li, għal żmien twil, l-azzjoni attriċi kienet milqugħa u mħarsa bis-saħħa tal-interpretazzjoni u l-intervent tal-Qrati taħt l-istitut tal-kuntratt tal-mandat jew prokura. Bis-saħħa ta' kuntratt bħal dak, persuna tista' taħtar lil persuna oħra biex tagħmel xi ħaġa għaliha[31], liema ħatra tista' ssir b'kull mod li jkun imqar bil-fomm jew ukoll bla kliem ta' xejn[32], sakemm l-għan ta' ħatra bħal dik ikun ħaġa leċita li min jagħmel il-ħatra seta' jwettaq huwa wkoll[33]. Illum il-ġurnata, il-liġi tagħna tagħraf espressament qagħda bħal din u tirregola sewwa l-effetti tagħha fil-qafas ta' obbligazzjonijiet fiduċjarji[34];

Illi d-duttrina ilha tqis il-*prestanome* bħala mandatarju u ħaġa waħda, l-iżjed fir-relazzjonijiet bejnu u l-mandant[35]. Kemm hu hekk, huwa biss f'għajnejn it-terzi persuni li din ir-rappreżentanza ma tidherx (billi l-mandatarju ma

[28] P.A. RCP **28.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Norman Beżżina et vs Anthony Caruana et***
[29] Art. 2118 tal-Kap 16
[30] Art. 2119 tal-Kap 16
[31] Art. 1856(1) tal-Kap 16
[32] Art. 1857(2) tal-Kap 16
[33] Art. 1857(1) tal-Kap 16
[34] Art. 1871A tal-Kap 16
[35] Baudry-Lacantinerie & Wahl Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile (Vol: XXIV, § 890, f'paġ. 486)

jiddikjarax li qiegħed jidher f'isem il-mandant tiegħu) u għalhekk tissejjaħ rappreżentanza indiretta;

Illi l-bażi tar-rappreżentanza indiretta tingħaraf minn dik diretta fejn il-mandatarju fid-dieher juri li jkun daħal għal negozju ma' ħaddieħor f'isem u fl-interess ta' min ikun ħatru. Għalhekk huwa mgħallem li "*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*"[36];

Illi l-liġi tagħna tagħraf u tagħti saħħa lil dik iċ-ċirkostanza fejn, minkejja dak li jipprovdi l-artikolu 999(1) tal-Kodiċi Ċivili – u għaliex jipprevalu r-regoli speċjali tal-kuntratt tal-mandat u aktar u aktar dawk dwar obbligazzjonijiet fiduċjarji – persuna tidher fuq att pubbliku u tikseb ġid taħt isimha imma fl-interess ta' min ikun ħatarha tagħmel hekk[37];

Illi huwa stabilit li, biex jingħata mandat bħal dan, m'hemmx għalfejn li jkun bil-miktub u l-liġi speċjali li tħares dan il-kuntratt dan tgħidu ċar, b'mod li lanqas ma hija meħtieġa l-kitba biex persuna taħtar lil persuna oħra biex

[36] A. Torrente <u>Manuale di Diritto Privato</u> (9[a] Ediz., 1975), §§124 u 333, f'paġġ. 214 – 5 u 551 – 2
[37] App. Ċiv. **2.5.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Mamo noe vs Sant Fournier noe*** (Kollez. Vol: **XLI.i.298**)

tikseb ġid immobbli f'isimha[38]. Jeħtieġ, madankollu, li l-mandat ikun wieħed espress u mhux biss impliċitu[39]. Ladarba ma jkunx hemm il-kitba f'ħatra bħal dik, jaqa' fuq min jallega l-mandat il-piż li jippruvah kif imiss, u din il-prova trid tkun tajba biżżejjed biex toqgħod għall-vot tal-grad probatorju mistenni f'kawża ta' xejra ċivili[40];

Illi l-effett tal-kisba ta' ġid minn *prestanome* huwa dak li l-ħaġa ssir tal-mandant minnufih u mhux malli ssir it-talba lill-mandatarju[41]. Għalhekk jingħad li l-parti attriċi f'azzjoni *mandati directa* lanqas għandha bżonn titlob li jitħassar l-att li bih il-mandatarju jkun kiseb il-ħaġa, għaliex huwa biżżejjed li l-istess parti attriċi turi li tassew kien hemm tali mandat u tgħaddi biex titlob l-eżekuzzjoni speċifika;

Illi l-azzjoni *mandati directa* tista' titressaq kemm mill-mandant kontra l-mandatarju jew il-werrita tiegħu u kemm ukoll mill-werrieta tal-mandant kontra l-istess mandant jew kontra l-werrieta tiegħu. Dan jista' jseħħ minkejja li l-mandat jintemm mal-mewt ta' xi waħda mill-partijiet għall-kuntratt. Iżda minħabba li l-azzjoni *mandati directa* hija waħda personali, jidher li l-jedd tal-azzjoni jintilef jekk kemm-il darba l-ħaġa miksuba mill-mandatarju tkun laħqet għaddiet għand terzi persuni;

Illi f'dan il-każ li l-Qorti għandha quddiemha, din hija ċirkostanza li jeħtieġ li tkun mistħarrġa. Dan qiegħed jingħad għaliex fl-1995 il-Gvern esproprja taħt titolu ta' xiri assolut il-post mertu tal-każ. Li kieku kellu jirriżulta li l-post kollu ttieħed mill-Kummissarju tal-Artijiet u l-kuntratt li sar bejn l-imħarrek u l-istess Kummissarju f'Novembru tal-1996 kien jolqot dak il-post kollu, l-azzjoni attriċi kienet tintlaqat minn saram li jwassal biex il-Qorti tiċħadha;

Illi fis-sewwa, hemm xhieda li turi li l-Gvern kien ilu li waqqa' biċċa sewwa mill-istess post sa minn qabel l-1987. Hemm ukoll xhieda kunfliġġenti bejn il-partijiet (mhux l-

---

[38] App. Ċiv. **24.4.1931** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi noe*** (Kollez. Vol: **XXVIII.i.60**); u P.A. **11.1.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Rizzo Bamber noe et vs Rizzo noe et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.430)**

[39] App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Pisani vs Grazio Mizzi et***

[40] App. Ċiv. **26.6.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Aġius et vs Carmelo Aġius et***

[41] App. Ċiv. **20.11.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia vs Farruġia*** (Kollez. Vol: **XXXVII.i.350**)

anqas misluta mill-ħafna kawżi li kien hemm bejniethom quddiem dawn il-Qrati) dwar jekk l-esporoprju kienx jolqot il-post kollu jew biċċiet minnu. Filwaqt li l-attur f'kawża oħra xehed li l-ebda parti mill-post numru 10 ma kien għad fadal wara li ħadha l-Gvern (tant li l-imħarrkin inqdew b'dik ix-xhieda biex isaħħu l-każ tagħhom[42]). L-imħarrek innifsu għal aktar minn darba (fis-sewwa fi tliet tentativi) u żmien sewwa wara li seħħ l-esporoprju fattwali, fetaħ kawżi kontra l-attur biex jiżgumbrah mill-istess ġid. Il-Qorti ma tifhimx x'kien ikun is-siwi ta' dawk l-azzjonijiet kollha tal-imħarrek li kieku ma kienx minnu li l-esproprju kien jolqot biss parti mill-post mertu tal-każ. Il-fatt li dawk l-azzjonijiet ma ħallewx lill-imħarrek ir-riżultat li ippretenda ma jfissirx lanqas li l-post kien trasferit kollu lil terzi;

Illi, għalhekk, u fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet u sal-limiti li l-post oriġinarjament bin-numru 10, Sqaq San Pawl, Birkirkara, baqa' ma ġiex trasferit lil terzi, l-Qorti qiegħda tqis li l-istess post ma ġiex trasferit kollu lil terzi;

Illi issa li saru l-imsemmija kjarifiki, il-Qorti tgħaddi biex tqis it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrkin. Fl-ewwel waħda minnhom, l-imħarrkin jisħqu li l-azzjoni attriċi m'għadx fadlilha siwi. Din l-eċċezzjoni tressqet għaliex ingħad li l-bini kien twaqqa' kollu u ttieħed minn terzi. Din il-Qorti diġa' qieset li dan ma kienx il-każ. Fuq is-saħħa ta' dik l-eċċezzjoni, l-imħarrkin qanqlu wkoll il-kwestjoni tal-interess ġuridiku fl-attur. Sfortunatement, dan m'għamluhx b'eċċezzjoni formali kif trid il-liġi, iżda waqt li kienu għaddejjin bis-sottomissjonijiet tagħhom[43]. Għal dawn is-sottomissjonijiet, l-attur irribatta billi qal li l-ħtieġa tal-kawża tiegħu hija dik dettata minn interessi ta' ordni pubbliku li l-kwestjoni tat-titolu tkun maqtugħa darba għal dejjem b'awtorita' ta' sentenza minn qorti fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet[44];

Illi l-Qorti tqis li ma hemm l-ebda dubju li l-azzjoni għandha s-siwi tagħha, fadal kemm fadal mill-post oriġinarjament miksub fl-1980. Il-fatt waħdu li, f'mhux

[42] Paġ. 284 tal-proċess
[43] Paġ. 284 tal-proċess
[44] Paġ. 297 tal-proċess

inqas minn tliet tentativi fuq medda ta' ħdax-il sena, l-imħarrek ressaq pretensjonijiet ġudizzjarji kontra l-attur dwar l-istess post, juri kemm tabilħaqq l-attur għandu interess biex jagħlaq darba għal dejjem il-kwestjoni. Dan ukoll jissarraf fl-utilita' jew siwi tal-azzjoni kif imfissra fid-duttrina dwar x'inhu dak li joħloq l-interess ġuridiku f'kawża;

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li t-tieni eċċezzjoni hija tajba u m'hijiex sejra tilqagħha;

Illi dwar it-tielet eċċezzjoni, l-imħarrkin jgħidu li f'kull każ l-azzjoni attriċi teħel minħabba li, f'Lulju tal-1991, kienet saret dikjarazzjoni mill-attur f'att pubbliku li bejnu u bejn ħuh l-imħarrek ma kien għad fadal l-ebda pretensjoni. Fi kliem ieħor, l-imħarrek jeċepixxi t-transazzjoni;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis ukoll li biex dik l-eċċezzjoni tirnexxi, irid jintwera (minn min qajjem l-eċċezzjoni) li l-kuntratt kien wieħed ta' transazzjoni, imħares bl-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk bħala tali jrid ikun marbut mal-kwestjoni li wasslet lill-partijiet jersqu għalih. Dan jingħad għaliex l-oġġett ta' transazzjoni hu l-litigazzjoni jew kwestjoni dibattuta – kemm f'kawża attwali u kif ukoll jekk f'kawża imminenti[45] – li l-partijiet iridu jeliminaw billi jagħmlu konċessjonijiet reċiproċi permezz tas-sagrifiċċju tal-pretensjonijiet opposti[46]. B'dan li l-istess ftehim ta' transazzjoni jrid ikun tabilfors jolqot l-oġġett li dwaru l-partijiet kellhom nuqqas ta' qbil, u għalhekk dak il-ftehim ma jkun transazzjoni xejn jekk kemm-il darba l-partijiet idaħħlu fih aspetti li dwarhom ma kien hemm l-ebda kwestjoni bejniethom[47]. Mela, fil-fehma tal-Qorti, l-ftehim magħluq bil-kuntratt bejn il-partijiet f'din il-kawża jrid jitqies fil-qafas tal-kwestjoni li kien hemm, u dan għaliex huma nfushom ippremettew li r-raġuni li għaliha resqu għal dak il-ftehim kienet marbuta mal-garanzija li kienu taw, flimkien ma' HVS, għall-obbligazzjoni favur missier il-partijiet;

---

[45] P.A. **28.6.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Chircop vs Drago*** (Kollez. Vol: **XLVI.ii.668**)
[46] App. Inf. **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Unpaused Company Ltd vs Horos Ltd***
[47] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Patiniott et vs Ċini et*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.665**)

Illi l-Qorti ma tistax tifhem kif l-imħarrek jasal biex jgħid li dak il-kuntratt ta' Lulju tal-1991 iżomm lill-attur milli jressaq l-azzjoni tiegħu tal-lum, meta dak il-ftehim kien arranġament li jitkellem dwar ħaġa għal kollox differenti mill-kwestjoni li hija l-qofol ta' din il-kawża tal-lum. Minbarra dan, f'dak il-ftehim, ma kienx biss l-attur li iddikjara li ma kienx għad fadallu pretensjonijiet kontra l-imħarrek, iżda l-imħarrek ukoll għamel dikjarazzjoni fl-istess sens. Minkejja dik id-dikjarazzjoni, sa anqas minn sena wara l-imħarrek kien fetaħ kawża kontra l-attur sewwasew biex iressaq il-pretensjoni li l-attur kien qed jokkupa l-post bla ebda titolu. B'imġiebtu, għal tliet darbiet, l-imħarrek miera lilu nnifsu kontra din l-eċċezzjoni;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma ssibx li t-tielet eċċezzjoni hija tajba u sejra tiċħadha;

Illi wara li l-Qorti fliet sewwa l-provi mressqa u kejlithom mal-kriterji legali li għadhom kemm issemmew, issib li tassew jirriżulta li l-imħarrek kien aġixxa ta' mandatarju *prestanome* ta' ħuh l-attur f'dak li jirrigwarda l-post numru 10, Sqaq San Pawl, Birkirkara. Il-Qorti ssib li hemm ġabra ta' ċirkostanzi fattwali ċari u univoċi li ma jħallu l-ebda dubju dwar din il-fehma tagħha;

Illi fl-ewwel lok, u ewlenija fosthom, hija l-imġiba tal-istess attur fiż-żminijiet rilevanti li wasslu għall-kuntratt. Din l-imġiba turi li kien hu li tħajjar għaż-żewġ postijiet li kienu għall-bejgħ. Ressaq xhieda li wieħed jista' joqgħod fuqhom li kienu konsistenti u ċari. L-imħarrkin jgħidu li dawk ix-xiehda huma konġetturali u maħluqin biss biex iżewqu l-istorja "fantastika" minsuġa mill-attur[48]. Fost l-elementi probatorji li l-Qorti tibni l-fehma tagħha fuqhom hemm ix-xhieda tal-Avukat George DeGaetano[49] li ikkonferma li huwa innegozja l-konvenju u l-bejgħ tal-postijiet mal-attur waħdu. Hemm ukoll korrispondenza minn idejn l-istess xhud li tirreferi għall-attur u qatt għall-imħarrek. Hemm ix-xhieda tal-perit Rossignaud maħtur mill-attur[50] li turi li l-għan tal-attur kien li jikseb iż-żewġ

[48] Paġ. 283 tal-proċess
[49] Xhieda tiegħu 22.6.2001, f'paġ. 166 tal-proċess
[50] Affidavit 1.2.2001, f'paġ. 148 tal-proċess

postijiet u jingħata self għall-kisba tagħhom it-tnejn. Hemm ukoll ix-xhieda tas-sensara li kienu mdaħħlin fin-negozju tal-bejgħ taż-żewġ postijiet u li ikkonfermaw is-sehem tal-attur u mhux ta' ħuh[51]. Minbarra dan, jirriżulta li sa ħmistax-il (15) sena wara l-kuntratt, l-attur (u, għal xi żmien, martu wkoll) kien jgħix fl-imsemmi post sewwasew bħala d-dar tiegħu. Intwera wkoll li l-ħlasijiet tas-self li l-imħarrek ingħata minn bank biex kiseb il-post fuq ismu kienu jsiru mill-attur[52];

Illi, minbarra dan, ix-xhieda tal-imħarrek innifsu fiha elementi li ma jaqblux ma' mġiba ta' min iqis li huwa sid ta' post. Fost dawn hemm il-fatt li l-imħarrek qatt ma żamm kopja taċ-ċavetta, qatt ma talab lill-attur xi ħlas talli żamm il-post, u billi stqarr li kien ħuh l-attur waħdu li ħa sehem fin-negozjati mal-Avukat DeGaetano biex seħħ il-bejgħ[53]. Għall-Qorti, dawn il-fatti huma għajta qawwija favur it-teżi attriċi. Ma jitwaqqgħux bl-argument imressaq b'ħila mill-għaref difensur tiegħu li l-attur naqas li jfisser għaliex qagħad jistenna s-snin biex fetaħ din il-kawża. L-azzjoni *mandati directa* hija waħda li, fi kliem u b'rieda espressa tal-liġi, tagħti lill-mandant jedd li jmexxi kontra l-mandatarju tiegħu f'kull żmien. Fuq kollox, dik l-azzjoni tistħarreġ xi jkun seħħ sewwasew fiż-żmien li jkun ingħata l-mandat *prestanome* u mhux x'seta' jkun għadda minn għala l-partijiet żmien wara. Lanqas ma jiswa l-argument l-ieħor tal-imħarrek li l-attur naqas li jressaq xi prova ta' ftehim miktub bejnu u l-attur. Bl-istess mod ukoll, il-Qorti ma taqbilx mal-argument inġenjuż tal-imħarrek[54], li ladarba l-attur innifsu deher ukoll fuq l-istess kuntratt biex xtara l-post numru 14, allura kien qiegħed jaċċetta li l-imħarrek ħuh tassew kien qed jixtri għalih innifsu l-post numru 10 ladarba ma tniffisx dak inhar u "ikkundanna" lilu nnifsu billi ffirma l-kuntratt u b'hekk irratifika dak li sar;

Illi b'dawn ir-riżultanzi ewlenin u oħrajn li joħorġu wkoll mill-atti, imma li mhux il-każ li jissemmew kollha, il-Qorti ssib li tressqu provi tajbin biżżejjed biex bihom tasal għall-fehma li dak inhar tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tat-2 ta'

[51] Xhieda ta' Joseph u Betta Ellul 30.3.2001, f'paġġ. 151 u 152 tal-proċess
[52] Dokti f'paġġ. 263 – 7 tal-proċess
[53] Xhieda tiegħu 23.11.2004, f'paġġ. 231 – 3 tal-proċess
[54] Paġ. 289 tal-proċess

Settembru, 1980, l-imħarrek kien qiegħed jidher fuq l-att bħala mandatarju *prestanome* ta' l-attur dwar il-post numru 10, Sqaq San Pawl, Birkirkara, u għaldaqstant il-pretensjoni dedotta fl-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa';

Illi fid-dawl tal-ġrajja li seħħew wara l-imsemmi kuntratt u li ssemmew aktar 'il fuq f'din is-sentenza, il-Qorti sejra tilqa' wkoll it-tieni talba attriċi safejn sal-lum il-ġurnata l-imħarrek għad fadallu xi interessi fil-ġid imsemmi li baqa' ma ġiex trasferit jew mod ieħor meħud minn terzi;

Illi t-tielet talba sejra tintlaqa' wkoll għaliex hija meħtieġa biex titwettaq it-talba ta' qabilha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrkin u teħles lill-imħarrka Anna Vassallo milli tibqa' fil-kawża, bi spejjeż għall-attur;

Tiċħad it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-kisba mill-imħarrek tal-post numru għaxra (10) Sqaq San Pawl, Birkirkara, fil-kuntratt tat-2 ta' Settembru, 1980, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, kienet saret fl-interess aħħari tal-attur;

Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrkin billi m'hijiex tajba għaliex jirriżulta li, dak inhar tal-imsemmi kuntratt, l-imħarrek kien deher fuq l-att bħala mandatarju *prestanome* ta' ħuh l-attur;

Tilqa' t-tieni talba limitatament billi tikkundanna lill-imħarrek sabiex, fi żmien tletin (30) jum mil-lum, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili relattiv, biex jittrasferixxi lill-attur kull sehem jew interess li huwa għad fadallu fil-post imsemmi jew ambjenti tiegħu;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u qiegħda taħtar lin-Nutar Mario Louis Feliċe biex jippubblika l-att nutarili meħtieġ fil-jum, post u ħin li din il-Qorti tistabilixxi wara talba li ssirilha għal daqshekk mill-istess nutar, u kif ukoll lill-Avukat Dottor Paul Borġ bħala kuratur sabiex jidher fuq l-imsemmi att f’isem dawk li jonqsu li jersqu;

Tordna wkoll li l-imħarrek iħallas **l-ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk marbuta mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ordnat bis-saħħa ta’ din is-sentenza, ħlief dawk l-ispejjeż marbuta mal-ewwel eċċezzjoni deċiżi mod ieħor f’din is-sentenza, li għandu jerfagħhom l-attur.

< Sentenza Finali >

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