MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 31/2004/1

Michael Sultana bħala mandatarju tal-imsiefer Paul Anthony Cini u b'digriet tal-24 ta' Mejju 2006 il-ġudizzju ġie trasfuż minn isem Paul Anthony Cini, stante li miet fil-11 ta' Awwissu 2005, għal fuq isem Saverina Sultana, Michael Cini, Ignazia Cassar, Joseph Cini, Maria Concetta Portelli, Peter Paul Cini, Michael Sultana bħala mandatarju ta' Carmen Vassallo, Joseph Borg u Frank Cini

v.

Rosa armla ta' Nazzareno Mercieca u Joseph Cini

1. Dan huwa appell tal-konvenuti minn sentenza mogħtija fit-12 ta' Jannar 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali li laqgħet talba tal-attur biex jitħassar kuntratt li kien sar minn wara dahar l-attur u mingħajr il-kunsens tiegħu bejn il-konvenut Joseph Cini bħala mandatarju tal-istess attur u l-konvenuta Rosa Mercieca u li bis-saħħa tiegħu l-konvenut Cini kien bigħ lill-konvenuta Mercieca l-proprjetà kollha illi l-attur wiret mingħand il-ġenituri tiegħu.

1. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża, safejn relevanti għall-appell, huma dawn: L-attur Michael Sultana u l-konvenuti Rosa Mercieca u Joseph Cini huma aħwa. Meta kien ħalla dawn il-Gżejjer biex imur joqgħod il-Kanada, l-attur kien fit-2 ta' Ottubru 1983 ħatar lil ħuh, il-konvenut Cini, bħala prokuratur tiegħu biex jeħodlu ħsieb ħwejġu. Bis-saħħa ta' din il-prokura Cini, bla ma għarraf lill-attur x'kien sejjer jagħmel jew jikseb il-kunsens tiegħu, b'kuntratt tal-5 ta' Novembru 1998 bigħ lil oħtu, il-konvenuta Mercieca, is-sehem kollu tal-attur mill-wirt tal-ġenituri tal-partijiet bil-prezz ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) – daqs erbgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€ 34,940.60), F'dan il-wirt kien hemm tmien biċċiet art, uħud minnhom li setgħu jinbnew.

2. Billi l-attur ma kienx mgħarraf li sar dan il-bejgħ, xi żmien wara – fis-26 ta’ Settembru 2003 – hu bigħ tnejn mill-istess artijiet lil terzi bil-prezz ta’ ħamsin elf lira (Lm50,000), daqs mija u sittax-il elf, erba’ mija u tmienja u sittin euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€ 116,468.67). Meta x-xerrejja marru biex jieħdu pussess tal-art inkixef dak li kien sar bejn il-konvenuti, u l-attur fetaħ il-kawża tallum biex jitħassar il-kuntratt li kien sar minn wara dahru u mingħajr il-kunsens tiegħu.

3. L-ewwel qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha biex tilqa’ t-talba magħmula fiċ-ċitazzjoni:

> “Illi b’din il-kawża l-attur talab ir-rexxissjoni ta’ kuntratt ta’ bejgħ li sar bejn il-konvenut Cini, li kien qed jidher bħala mandatarju taʾ ħuh imsiefer Paul minn naħa, u oħtu l-konvenuta Rosa Mercieca min-naħa l-oħra. Permezz taʾ dan il-kuntratt ġew trasferiti l-beni immobbli kollha hemmhekk speċifikati u proprjetà tal-imsemmi Paul Cini flimkien ma’ “d-drittijiet kollha spettanti lill-venditur *nomine* mill-wirt u suċċessjoni tal-imsemmija ġenituri tiegħu Michelangelo u Giovanna ġà konjuġi Cini …” L-attur *nomine* jsostni li dan il-kuntratt huwa null għax, għalkemm il-prokura li bis-saħħa tagħha l-konvenut Cini deher fuq dak il-kuntratt kienet waħda ġenerali, dan abbuża mill-poteri konċessi lilu, u bi frodi u kollużjoni mal-konvenuta l-oħra, u mingħajr ma kien jaf il-mandanti Paul Cini, ittrasferielha bi prezz irriżorju l-ġid kollu li dan kellu fʾdawn il-Gżejjer.
>
> “Il-konvenuti … … ... jikkontendu li ma kien hemm xejn irregolari fil-bejgħ ikkontestat, u Joseph Cini aġixxa fil-limiti tal-poteri konċessi lilu bil-prokura ġenerali mogħtija lilu mill-mandanti tiegħu u dana bl-intenzjoni tajba li jissalvagwardja l-interessi tal-istess mandanti tiegħu.
>
> “... ... ...
>
> “... ... ... Fil-qosor, il-fatti li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:
>
> “Fis-sena 1984 l-aħwa Cini, ulied Michelangelo u Giovanna *nèe* Spiteri, inklużi l-kontendenti Paul Cini, Joseph Cini u Rosa Mericeca, ġew biex ibigħu xi proprjetajiet minn fost dawk illi kienu wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom. Mill-aħwa kien hemm min kien imsiefer, fosthom l-imsemmi Paul Cini li kien jirrisjedi l-Kanada, illi għal dan il-fini kien irrilaxxja prokura ġenerali lil ħuh Joseph fil-21 taʾ Ottubru 1983 ħalli biha jkun jistaʾ jidher fʾismu fuq il-kuntratt relattiv. Aktar tard, fl-1987, din l-istess prokura reġgħet intużat sabiex Joseph Cini setaʾ jidher fʾisem ħuh Paul fuq kuntratt taʾ diviżjoni li bih inqasmu l-assi rimanenti tal-konjuġi Cini

bejn uliedhom. Għal kważi ħdax-il sena s-sitwazzjoni baqgħet l-istess, bl-aħwa Cini fil-pussess tal-porzjonijiet rispettivi li messewhom minn din id-diviżjoni. Imbagħad fil-5 ta' Novembru 1998 il-konvenut biegħ lil-oħtu, il-konvenuta l-oħra, il-beni kollha provenjenti lil Paul Cini minn din id-diviżjoni, kif ukoll id-drittijiet rimanenti spettanti lilu mill-ereditajiet tal-ġenituri tiegħu, għall-prezz komplessiv ta' ħmistax-il elf lira maltija (Lm15,000). Dan għamlu bis-saħħa ta' l-istess prokura ġenerali. Huwa ġġustifika dan il-bejgħ billi xtaq jeħles mir-responsabilità li jibqa' jieħu ħsieb il-beni ta' ħuh imsiefer, għax issa kien qed jikber fl-età. Madankollu ma ġiex mitlub il-kunsens ta' Paul Cini għal dan il-bejgħ speċifiku, u dan qatt ma ġie infurmat bih. Wisq anqas ma rċieva r-rikavat li, kif ammetta l-istess Joseph Mercieca[1], baqa' kollu fil-pussess tiegħu. Imbagħad fis-sena 2003 Paul Cini ġie avviċinat minn neputih, l-attur preżenti Michael Sultana, permezz ta' neputi ieħor Michael Borg li jirrisjedi l-Kanada wkoll, imma nzerta għal ftit f'dawn il-Gżejjer, li xtaq jakkwista mingħandu żewġ *plots* fabbrikabbli ż-Żebbuġ, Għawdex, minn dawk li kienu messewh fid-diviżjoni. Ġie miftiehem prezz, u eventwalment sar il-kuntratt relattiv li permezz tiegħu l-istess Michael Borg f'isem Paul Cini bigħ dawn iż-żewġ *plots* lil Michael Sultana għas-somma ta' ħamsin elf lira maltija (Lm50,000) li ġew trasferiti għal fuq kont tal-venditur il-Kanada stess. Imma meta Michael Sultana mar biex jieħu pussess ta' dawn il-*plots,* ġie infurmat illi dawn kienu nbigħu xi żmien qabel lill-konvenuta Rosa Mercieca. X'ħin Michael Sultana talab spjegazzjoni mingħand Paul Cini, dan issorprenda ruħu b'li kien ġara, il-kuntratt ta' bejgħ ġie revokat u l-flus ingħataw lura lil Sultana. Kien biss f'dan l-istadju li Joseph Cini kiteb lil ħuh Paul u infurmah bil-bejgħ li kien sar lil oħthom, u r-raġunijiet li kienu wassluh biex jagħmel hekk, u għal din l-ittra wieġeb minnufih Paul Cini fejn urieh bid-diżappunt tiegħu għall-akkadut. Saret però skrittura privata fejn Paul Cini ntrabat li jerġa' jbigħ dawn il-*plots* lil Sultana f'każ li jirnexxilu jirrexxindi l-bejgħ li kien sar lil Rosa Mercieca. Imma, mitluba tersaq għar-rexissjoni ta' dan il-kuntratt, Rosa Mercieca baqgħet tirrifjuta, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

"Il-mandat, jew il-prokura huwa regolat bl-artikoli 1856 sa 1890 tal-Kodiċi Ċivili. Dan huwa kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha, u jista' jkun speċjali, jekk jingħata għal ħaġa waħda jew għal xi ħwejjeġ determinati, biss, jew ġenerali, jekk jingħata għall-affarijiet kollha tal-mandat. Fil-każ in eżami nafu illi l-konvenut Cini aġixxa f'isem l-attur bis-saħħa ta' prokura ġenerali li kienet ingħatatlu xi snin qabel ma sar il-bejgħ in kontestazzjoni. Li jrid jiġi deċiż għalhekk f'din il-kawża huwa jekk, minkejja l-poter li din il-prokura kienet tagħti lill-mandatarju biex ibigħ il-beni kollha tal-mandanti tiegħu, mingħajr ebda limitu, u għalhekk *prima facie* jidher li kien korrett f'dak li għamel, jistax madankollu l-istess kuntratt jiġi annullat għar-raġuni li ma nkisibx il-kunsens speċifiku tal-mandanti għal dan il-bejgħ, li skond ma jikkontendi l-attur *nomine* sar biss fl-interess tal-konvenuti u bi frodi tad-drittijiet tal-istess mandanti.

---

1 *Recte*, Joseph Cini.

"… … …

"Dwar il-fakoltà tal-mandat li jitlob ir-rexxisjoni ta᾿ att magħmul bi frodi tad-drittijiet tiegħu il-Laurant igħallem illi:

""*Quando il mandatario, munito d᾿una procura che gli dà una facoltà apparente, contratta con terzi in frode del mandante questi non è meno tenuto verso di loro, supposto che i terzi siano in buona fede, poiché è per la loro buona fede ch'essi hanno azione contro il mandante. Se sono in mala fede, vale a dire se sanno che il mandatario abbusa d'una facoltà apparente, ma che in realtà agisce senza facoltà, non possono più avere alcuna azione perché sarebbe un'azione fondata sul dolo. È stato giudicato in questo senso che una vendita fatta dal mandatario, allàinfuori del suo mandato e colla complicità del compratore, può essere annullata.*"[2]

"Imbagħad fil-liġi tagħna nsibu illi: "Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni."[3]

"Din l-azzjoni ġiet imfissra fid-dottrina legali bil-mod segwenti:

""*L᾿azione di nullità o rescessione è il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell᾿assunta obbligazione ottenendo l᾿annullamento, o rescissione che dir si voglia. È un rimedio, che ha per necessario presupposto uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s᾿impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo.*"[4]

"Sabiex tirnexxi kawża bħal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet:

""*Affinché l᾿azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni: (a) che l᾿obbligazione sia invalida; (b) che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.*"[5]

"(a) "*che l᾿obbligazione sia invalida*": Ingħad dwar l-ewwel rekwiżit illi: "… *l᾿azione rescissoria è la* sanzione dell'incapacità legale a obbligarsi per contratto, *dei vizii di consenso e della* lesione"[6]. Fil-każ tagħna l-attur *nomine* qed jibbaża t-talba tiegħu fuq l-allegat frodi kommess kontra Paul Cini permezz tal-kuntratt in kontestazzjoni. Skond il-liġi tagħna: "L-għemil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mil-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kinitx tikkuntratta. L-għemil

---

[2] *Principi di Diritto Civile*, vol. XXVIII, para. 57, p. 43.

[3] Kod. Ċiv. art. 1212.

[4] Giorgio Giorgi, *Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano*, 7ma ed., vol. VIII, para. 146, p. 246.

[5] *Ibid.* para. 149, p. 251.

[6] *Ibid.* para. 150, p. 251.

doluż ma jistax ikun preżunt imma għandu jiġi pruvat”[7]. Skond id-dottrina, imbagħad, sabiex jistaʾ jingħad li jeżisti dan id-*dolo j*ridu jikkonkorru erba’ kundizzjonijiet, u *cioè*:

“(i) *intenzione di nuocere: A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiro non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volontà diretta a nuocer*e;

“(ii) *gravità dei raggiri o artifizi fraudolenti: gli artifizi e i raggiri debbono essere di tal natura,da fare impressione sopra una persona sensata*;

“(iii) *il dolo deve essere causa del contratto*, u *cioè quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati* tali, *che l’altro senza di essi non avrebbe contrattato;*

“(iv) *i raggiri dolosi debbono essere stati opera dellʾaltro contrente.*

“Fil-każ in eżami nsibu lill-konvenut Joseph Cini jiftiehem maʾ oħtu l-konvenuta l-oħra, li minn meta romlot marret toqgħod fir-residenza tiegħu u kienet anke ddur bih, sabiex din tieħu fʾidejha l-proprjetà kollha li ħuhom Paul kellu f’dawn il-Gżejjer, u dan bis-saħħa tal-prokura li dan kellu a favur tiegħu. L-iskuża li ngħatat fʾdin il-kawża kienet li l-konvenut kien qed jikber fl-età u ried jeħles mir-responsabilità li jieħu ħsieb il-ħwejjeġ taʾ ħuh. Imma, minflok ma pprova jinforma l-ħuh li xtaq jirrinunzja għal dan il-mandat, u jitolbu jsib lil xi ħadd ieħor lest li jidħol minfloku fl-istess inkarigu, għażel li jiddisponi għal kollox minn dawn il-beni, mingħajr ma qabel fittex li jikseb il-kunsens tal-mandanti tiegħu jew li tal-inqas jinformah bʾli kien ser jagħmel. Il-konvenuti sostnew illi kienu ttentaw kemm-il darba sabiex jikkomunikaw maʾ ħuhom imsiefer, imma ma kinux jafu l-indirizz tiegħu, u qatt ma rċevew ebda korrispondenza mingħandu. Imma nġiebu provi suffiċjenti sabiex iwaqqgħu din l-allegazzjoni tal-konvenuti. Irriżulta li dawn kienu tal-inqas taʾ kull sena jibgħatulu kartolina tal-Milied, dejjem fl-istess indirizz fil-Kanada u Paul Cini kien anke jibgħat jirringrazzjahom permezz taʾ kartolina oħra. Però l-aqwa prova li assolutament ma kienet teżisti l-ebda diffikoltà sabiex il-konvenuti jikkomunikaw liberament maʾ Paul Cini kienet l-ittra, miktuba fʾismu minn bint il-konvenuta l-oħra, li bagħat Joseph Cini lil ħuh, biex jispjegalu għaliex kien sar il-bejgħ kontestat, u dan proprju wara li kien inqalaʾ l-inċident maʾ Michael Sultana meta dan ipprova jieħu l-pussess tal-*plots* li kien xtara fl-2003. Il-konvenuti ppruvaw jiġġustifikaw il-prezz baxx li bih suppost inbigħu l-beni taʾ Paul Cini, billi pproduċew kopji taʾ kuntratti li bihom uħud mill-aħwa kienu biegħu *plots* simili li kienu messew lilhom fid-diviżjoni tal-assi tal-ġenituri tagħhom. Apparti l-fatt li mkien fʾdawn il-kuntratti ma nbigħu żewġ *plots* fʾdaqqa, dawn kollha jirreferu għal bejgħ li kien sar snin qabel dak in kontestazzjoni, u infatti l-aħħar wieħed sar fl-1989, disaʾ snin qabel dak in kontestazjoni. Mʾhemmx għalfejn jingħad illi hemm it-tendenza li l-prezz tal-proprjetà immobbli fʾdawn il-Gżejjer jitlaʾ minn sena għal oħra, u żgur li disaʾ snin kienu ser jagħmlu differenza

7 Kod. Ċiv. art. 981.

sostanzjali fil-prezz ta' żewġ *plots* fabbrikabbli bħal ma kienu tal-inqas dawk magħrufin *taċ-Ċnus* li nbigħu permezz tal-kuntratt *de quo agitur*, biex ma jingħad xejn dwar l-artijiet l-oħra mibjugħa wkoll bl-istess kuntratt. Terġa' hemm ukoll il-fatt li qatt ma kien hemm ebda tentattiv biex ir-rikavat mill-bejgħ jintbagħat lil Paul Cini. Anzi skond ma ammetta l-istess konvenut, dawn il-flus iddepożitahom f'kont personali tiegħu u l-imgħaxijiet "neħduhom aħna, u nixtruhom gas u hekk".

"M'għandu jibqa' għalhekk l-ebda dubbju illi ġew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha meħtieġa fid-dottrina sabiex jista' jingħad li jeżisti d-*dolo*. Dan il-kuntratt sar b'kollużjoni bejn iż-żewġ konvenuti li fasslu pjan sabiex il-beni kollha ta' ħuhom jaqgħu f'idejhom b'xejn, u fit-tama li Paul Cini jibqa'ma jindunax b'li kien seħħ, a detriment tal-interessi tiegħu, sakemm imut. B'hekk ukoll ikunu eskludew il-possibilità li jekk dan ikun miet intestat, il-beni tiegħu jkunu jridu jinqasmu ma' ħuthom l-oħra wkoll jew it-tfal tagħhom.

"(b) "*che la rescissione venga domandata da quel contraente che ha il diritto di* prevalersene": Dan it-tieni rekwiżit ġie sodisfatt ukoll fil-każ in eżami, għax l-azzjoni preżenti saret minn Paul Cini stess, kif rappreżentat minn Michael Sultana. Kien dan Paul Cini l-parti leża fil-kuntratt in kontestazzjoni. Kien hu wkoll li, mingħajr ma jaf u ċertament kontra l-volontà tiegħu, spiċċa mċaħħad mill-beni kollha li kien wiret mingħand il-ġenituri tiegħu.

"(c) "*che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva*": Bit-tielet rekwiżit l-azzjoni ma tridx tkun ġiet preskritta jew rinunzjata. Ma ġietx eċċepita l-preskrizzjoni, u infatti jirriżulta li l-azzjoni preżenti ġiet intavolata fis-26 ta' Marzu 2004, u *cioè* ferm qabel ma skadew is-sentejn stipulati fl-artikolu 1222/1223 tal-Kap. 16, minn meta Paul Cini sar jaf bl-akkadut.

"Għaldaqstant m'għandu jibqa' l-ebda raġuni għaliex din l-azzjoni m'għandhiex tirnexxi.

"Għal dawn il-motivi, tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u:

"1. tiddikjara l-kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo tal-5 ta' Novembru elf disa' mija tmienja u disgħin (1998), li bih il-konvenut Joseph Cini bħala mandatarju ta' Paul Cini bigħ u ittrasferixxa lill-konvenuta Rose Mercieca l-artijiet indikati fiċ-ċitazzjoni, bħala null u bla effett għaliex ma kienx jeżisti l-kunsens ta' Paul Cini għal dak it-trasferiment u għaliex l-att ġie pubblikat bi frodi tad-drittijiet tiegħu;

"2. konsegwentement tordna r-rexxissjoni ta' dan il-kuntratt; u

"3. tinnomina lin-Nutar Anthony Hili sabiex jippubblika l-att ta' rexxissjoni opportun nhar l-Erbgha disgħa (9) ta' Frar 2011 fil-erbgħa ta' wara nofsinhar (4.00 *p.m.*) fl-uffiċċju tiegħu, u lill-avukat Dottor Samuel Azzopardi bħala kuratur tal-eventwali kontumaċi fuq dan l-istess att.

> "Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat ta᾿ inibizzjoni ippreżentat kontestwalment maċ-ċitazzjoni, kontra l-konvenuti *in solidum* bejniethom."

4. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza b'rikors tal-24 ta' Jannar 2011. L-aggravji tagħhom huma illi l-ewwel qorti (i) interpretat ħażin il-liġi li tirregola l-kuntratt ta' mandat u (ii) għamlet apprezzament "kompletament ħażin" tal-provi. L-attur wieġeb fil-21 ta' Frar 2011.

5. Fl-ewwel aggravju l-konvenuti essenzjalment igħidu illi ma hux minnu illi l-kuntratt sar mingħajr il-kunsens tal-attur għax bis-saħħa tal-prokura ġenerali li l-attur kien ta lill-konvenut Cini dan kellu s-setgħa li jagħti l-kunsens f'isem l-attur. Ikomplu jfissru dan l-aggravju hekk:

> "Illi fil-każ presenti għandna li fl-1983 Paul Cini għamel prokura ġenerali lil ħuh, il-konvent Joseph Cini, bid-data tal-2 ta' Ottubru 1983 ... li biha, mingħajr ma għamillu ebda limitazzjoni jew terminu, awtorizzah li jagħmel kollox f'ismu. Il-fatt li din il-prokura Paul Cini kien għamilha lil ħuh f'okkażjoni ta' kuntratt ta' bejgħ mill-aħwa kollha ma jfisser xejn. Kieku Paul Cini ried li jagħmel prokura lil huh sempliċement biex ikun jista' jidher għan-nom tiegħu fuq il-kuntratt ta' bejgħ kien jagħmillu prokura speċjali jew prokura limitata biż-żmien. … … ...
>
> "Din l-prokura Paul Cini qatt ma waqqafha jew b'xi mod irrestrinġiha u illimitaha. Paul Cini lil ħuh tah *mano libera* [f']dak kollu li f'opinjoni tiegħu kien l-aħjar li jagħmel. Illi għalhekk ma hemm ebda dubbju li l-konvenut Joseph Cini kellu s-setgħa li jittrasferixxi l-proprjetà kollha li ittrasferixxa bil-kuntratt tal-5 ta' Novembru 1998 li għalhekk huwa kuntratt validu li jorbot lill-mandant Paul Cini. Il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 1998 huwa kuntratt validu bejn l-attur Paul Cini u l-konvenuta Rosa Mercieca. U minn dak il-mument 'il quddiem il-konvenut Joseph Cini ma jidħol xejn aktar ħlief li hu obbligat li jgħaddi il-flus, *cioè* l- prezz tal-bejgħ, lil Paul Cini, illum lill-werrieta tiegħu li jinkludu l-istess żewġ konvenuti billi miet intestat. Dak kollhu li seta' sar jew intqal wara dan il-kuntratt ma għandux rilevanza u bl-ebda mod ma jista' jeffettwa l-validità tal-kuntratt."

6. Il-kuntratt ta' mandat b'rappreżentanza joħloq relazzjoni ta' fiduċja li toħloq drittijiet u obbligazzjonijiet bejn mandant u mandatarju. Bħal kull

obbligazzjoni oħra, l-obbligazzjoni li kellu l-konvenut Cini bħala mandatarju kellu jwettaqha *in bona* fide u fl-interess ta' ħadd ħlief tal-mandant tiegħu. Aktar u aktar fil-każ ta' mandat b'setgħa ta' rappreżentanza, li jingħata fl-interess tal-mandant u mhux tal-mandatarju, u li għandu element qawwi ta' fiduċja, il-mandatarju għandu jfittex qabel kull ħaġa oħra li jħares l-interessi tal-mandant. Aktar ma huma wesgħin is-setgħat mogħtija lill-mandatarju aktar hija kbira l-fiduċja u aktar għandu jkun qawwi l-ħarsien li tagħti l-liġi biex dik il-fiduċja ma tiġix ittraduta. Li ma kienx hekk kienet tonqos immensament l-utilità tal-istitut tal-prokura ġenerali għax jekk il-mandant b'hekk ikun qiegħed jagħti setgħa assoluta lill-mandatarju li jagħmel li jrid bi ħwejġu, dak li jkun jaħsibha darbtejn qabel ma jinqeda b'dan l-istitut, b'detriment għal dawk is-sitwazzjonijiet fejn prokura ġenerali tista' tkun ta' utilità kbira għall-ħeffa tan-negozju.

7. Fi kliem ieħor, il-fatt illi mandatarju jkollu setgħa, wiesgħa kemm tkun wiesgħa, ta' rappreżentanza ma jfissirx illi jista' leġittimament jinqeda b'dik is-setgħa kif jidher lilu bla ma jqis qabel kull ħaġa oħra l-interessi tal-mandant.

8. Naturalment, dan jolqot ir-relazzjoni bejn mandant u mandatarju u ma jwassalx neċessarjament għall-invalidità ta' dak li jagħmel il-mandatarju f'isem il-mandant ma' terzi. Ukoll jekk il-mandatarju jinqeda ħażin bis-setgħa fdata f'idejh, xorta jorbot lill-mandant favur terzi, sakemm dawn ikunu *in bona fide* u mhux kompliċi mal-mandatarju fl-abbuż mis-setgħa li dan ikun ingħata. Dan iwassalna għat-tieni aggravju fejn il-konvenuti appellanti qegħdin igħidu li ma kienx hemm *mala fides*, la mill-konvenut Cini, il-mandatarju, u wisq inqas mill-

konvenuta Mercieca, it-terza persuna li magħha sar il-kuntratt f'isem l-attur.

Komplew fissru dan it-tieni aggravju hekk:

> "Illi r-raġunijiet li ġab fiċ-ċitazzjoni l-attur biex jikkonkludi li l-kuntratt mertu tal-kawża huwa null huma s-segwenti: li Paul Cini qatt ma ta l-kunsens tiegħu għal trasferiment, u qatt ma ġie infurmat b'dan it-trasferiment, li l-prezz li suppost tħallas qatt ma ntbgħat lil Paul Cini, li l-prokura li ntużat għall-kuntratt ta' trasferiment kienet ġiet rilaxxata minn Paul Cini għal skopijiet oħra u mhux għall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment *de quo* u kienet ġiet rilaxxata xejn anqas minn ħmistax-il sena qabel id-data tal-pubblikazzjoni ta' dak l-att.
>
> "... ... ...
>
> "Illi l-attur qed jibbaża l-kontenzjoni tiegħu li l-kuntratt impunjat huwa null minħabba n-nuqqas ta'kunsens minn Paul Cini għall-vendita u mhux fuq xi komplott bejn il-konvenuti jkompli jidher ċar mill-aħħar kliem minnu użati: 'għalhekk dak il-kuntratt huwa null għaliex nieqes mill-elementi u kondizzjonijiet essenzjali għall-validità tiegħu fit-termini tal-artikolu 1212 tal-Kodiċi Ċivili'.
>
> "... ... ...
>
> "L-attur għahekk bla dubbju ta' xejn qed jibbaża l-azzjoni għar-rexissjoni tal-kuntratt impunjat unikament fuq l-allegat nuqqas ta' kunsens minn Paul Cini għall-kuntratt ta' trasferiment u dana kif igħid hu stess għax dan huwa l-uniku rekwisit li jinkwadra ma' dak li qed jallega. Il-frodi li qed jippretendi li għamlu l-konvenuti għad-dannu tal-mandant Paul Cini tikkonsisti proprju għaliex għamlu l-kuntratt li għamlu mingħajr il-kunsens ta' Paul Cini. Issa kif ġie spiegat fuq meta wieħed jagħmel prokura lil xi ħadd ikun qed jagħti l-kunsens tiegħu bil-quddiem għal dak kollu li l-prokuratur tiegħu jagħmel f'ismu bis-saħħa tal-prokura li jkollu, dejjem basta li dan ma jagħmilx xi ħaġa li ma tkunx ġiet inkluża fil-prokura *cioè* jaqbeż il-limiti tal-prokura.
>
> "... ... ...
>
> "Illi għalhekk *a contrario sensu* min juża l-prokura li jkollu *entro* l-limiti u skond il-prokura ma jista' bl-ebda mod jingħad li huwa *in colpa* wisq inqas li qed jiddefrawda lill-mandant.
>
> "Illi l-ewwel qorti dawn l-konsiderazzjonijiet kollha legali li joħorġu mill-kuntratt tal-mandat injorathom u ma daħlitx fihom. Minflok, imxiet qisha kellha quddiema azzjoni pawljana u b'apprezzament għal kollox żbaljat tal-fatti ikkonkludiet li l-konvenuti ftiehmu bejniethom biex jiddefrawdaw lil ħuhom Paul Cini u dana meta kif ġie spjegat fuq l-atturi stess ma jallegaw ebda kollużjoni bejn l-konvenuti u qed jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt *de quo* unikament fuq l-allegat nuqqas ta' kunsens ta' Paul Cini;
>
> "... ... ...

"Illi ... l-konklusjoni tal-ewwel qorti ... hija waħda inkredibbli, bażata fuq interpretazzjoni ħażina ta' kif ġraw il-fatti li wasslu ghall-bejgħ u fuq dak li ħasbet il-qorti mingħajr provi konkreti. Fl-ebda moment ma għaddiet biex teżamina jekk il-prokura li kellu l-konvenut kinetx valida jew le.

"Illi jekk l-prokura tal-konvenut Joseph Cini kienet valida kif fil-fatt kienet, dan seta' jbigħ mingħajr ma jagħti ebda raġuni ħlief illi huwa qed ibigħ għax hekk awtorizzat li jagħmel. Għax il-konvenut spjega għaliex iddeċieda li jbigħ, spjegazzjoni verosimili, il-qorti ikkonkludiet li Joseph Cini kien in kollużjoni ma' oħtu biex ifasslu pjan sabiex il-beni kollha ta' ħuhom jaqgħu f'idejhom b'xejn u bit-tama li Paul Cini jibqa' ma jindunax b'li kien seħħ a detriment tal-interessi tiegħu, sakemm imut. Imma minn liema prova irriżultalha dan l-ewwel qorti? Din hija kollha fantasija tal-ewwel qorti. L-anqas l-attur ma għamel dawn l-allegazzjonijiet.

"Il-fatt li l-konvenuta Rosa Mercieca wara li romlot marret toqgħod ma' ħuha l-konvenut Joseph Cini li kien ġuvni u dana billi kien marid u kellu fuq 70 sena illum 84 sena u l-fatt illi meta Joseph Cini ddeċieda li jkun fl-interess ta' ħuh li jbigħ il-proprjetà li kellu Għawdex billi kien konvint li ħuh ma kienx ser jirritorna lura Għawdex huwa għall-ewwel qorti mill-indikazzjonijiet tal-kollużjoni bejn il-partijiet. Qatt ma għaddielha minn moħħha l-ewwel qorti illi jekk Joseph Cini iddeċieda li jbigħ kienet ħaġa naturali li l-ewwel jara jekk oħtu kinetx lesta li tixtrihom hi; għall-ewwel qorti [dan] jammonta għal kollużjoni.

"Illi element ieħor tal-kollużjoni miġjub mill-ewwel qorti kien għaliex il-konvenut ma ġiebx il-kunsens ta' ħuh biex ibigħ. Issa kif ġie spiegat fuq la darba l-konvenut kellu l-prokura ġenerali ta' ħuh dana diġà kellhu dak il-kunsens.

"Illi l-ewwel qorti iddeċidiet ukoll mingħajr l-iċken prova illi l-prezz li bih bigħ il-konvenut il-fondi kien prezz baxx u dan għalhekk ikompli juri l-kollużjoni taż-żewġ aħwa konvenuti. Apparti l-fatt illi anqas l-attur ma ġieb il-kwistjoni tal-prezz bħala kawżali għat-talba ta' rexissjoni għalkemm semmieh, il-qorti ma kellha ebda prova illi fid-data li fiha sar il-kuntratt impunjat il-prezz ta' Lm15,000 kien baxx. Dan ikkonkludietu unikament mill-prezz li jissemma fil-kuntratt li sar bejn l-attur *nomine*, Michael Sultana, u l-kuġin tiegħu Michael Borg fil-2003 *cioè* erba' snin wara l-kuntratt impunjat. Il-konvenuti ipproduċew sensiela ta' kuntratti ta' bejgħ mill-aħwa l-oħra Cini *tal-plots* li kien misshom fid-diviżjoni tal-eredità tal-ġenituri però għall-ewwel qorti l-fatt li l-konvenut bigħ bil-prezz tliet darbiet mill-ogħla prezz li bigħu bih l-aħwa l-oħra ma kien[x] igħodd minħabba li kien għadda ż-żmien. Il-fatt li l-kuntratt tal-2003 sar erba' snin wara dak tal-konvenut, kuntratt li sar f'ċirkostanzi strambi u dubbjużi ... l-ewwel qorti qabżilha u aċċettatu mingħajr ma rravviżat ebda kollużjoni bejn iż-żewġ neputijiet ta' Paul Cini.

"Illi għal dak li jirrigwarda l-konvenuta Rosa Mercieca, dina meta l-konvenut Joseph Cini, wara li pprova jdawwar il-prokura li kellu fuq iż-żewġt itfal tagħha li t-tnejn irritjutaw, u qallha li huwa kien iddeċieda li jbigħ il-fondi ta' Paul Cini, għax ma setax ikompli jieħu ħsiebhom aktar, qabel ma aċċettat li tixtri l-ewwel ħadet parir legali dwar jekk il-prokura ta' Joseph Cini kinetx għadha valida. Meta ngħatat il-parir li l-prokura

> kienet għadha valida bagħtet iż-żewġt itfal tagħha biex jieħdu parir mingħand perit dwar il-prezz mitlub, jekk hux ġust jew le. Kien meta l-perit qallhom li l-prezz kien ġust għaliex l-art fabbrikabbli biss kienet tiswa xi ħaġa peress illi r-raba' l-ieħor ma kienx jiswa wisq, li l-konvenuta aċċettat li tixtri bil-prezz ta' Lm15,000.
>
> "Illi għalhekk ma jistax wieħed bl-ebda mod jifhem u jikkonkludi li bejn il-konvenuti kien hemm xi konfoffa jew pjan biex jiddefrawdaw lil ħuhom."

9. Dan l-aggravju huwa effettivament maqsum fi tnejn: (i) illi l-kawżali ta' nullità invokata mill-attur hija n-nuqqas ta' element meħtieġ għall-validità ta' kuntratt, u mhux il-qerq; u (ii) illi interpretazzjoni korretta tal-fatti ma għandhiex twassal għall-konklużjoni li kien hemm qerq.

10. Dwar l-ewwel parti tal-aggravju l-qorti tosserva illi fil-premessi għat-talbiet tal-attur fiċ-ċitazzjoni hemm dik illi "… l-att ta' trasferiment … sar ... bi frodi għad-drittijiet tieghu, frodi adoperata konxjożament *sia* mill-persuna illi ippreżentat ruħha bħala mandatarja tiegħu, *sia* mill-akkwirenti". Hemm imbagħad it-talba biex il-qorti tħassar il-kuntratt "għaliex l-att ġie pubblikat bi frodi tad-drittijiet tal-istess Paul Cini". Ma jistax serjament jiġi kontestat illi l-attur qiegħed jinvoka wkoll il-qerq bħala kawżali ta' nullità.

11. L-ewwel parti tal-aggravju – illi l-attur "qed jibbaża l-azzjoni għar-rexissjoni tal-kuntratt impunjat unikament fuq l-allegat nuqqas ta' kunsens minn Paul Cini għall-kuntratt ta' trasferiment" – hija għalhekk fattwalment ħażina.

12. Dwar il-meritu tal-aggravju – illi ma kienx hemm qerq miż-żewġ konvenuti – il-qorti tosserva illi tassew illi l-oneru tal-prova qiegħed fuq l-attur,

iżda din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi l-attur ampjament għeleb dan l-oneru u għamel il-prova meħtieġa tal-*mala fides* taż-żewġ konvenuti.

13. Fil-fehma ta' din il-qorti l-aqwa prova tal-*mala fides* tal-konvenuti tinsab fil-fatt illi għamlu kollox minn wara dahar l-attur u żammew kollox mistur, tant illi kien biss b'kumbinazzjoni li nkixef kollox. L-allegazzjoni tal-konvenuti illi ma setgħux jikkomunikaw mal-attur hija mgiddba bil-fatt illi kien hemm komunikazzjoni regolari bejniethom billi kull Milied kienu jibagħtu kartolina lil xulxin. Li tbigħ il-proprjetà kollha tal-mandant tiegħek ma hijiex att ta' amministrazzjoni ordinarja li tista' tagħmilha bla ma tgħarraf lill-istess mandant: il-*bona fides* kienet titlob illi, kif fil-Milied il-konvenuti kienu jibagħtu kartolina lill-attur, bl-istess mod qabel ibigħulu u jixtrulu ħwejġu kollha jiktbulu biex igħidlulu x'kellhom il-ħsieb li jagħmlu u jaraw jekk jaqbilx. Mandatarju onest, għaqli u *in bona fide* mhux sejjer jieħu inizjattiva bħal dik li jbigħ il-ħwejjeġ kollha tal-mandant tiegħu bla ma jara qabel xejn x'inhu l-ħsieb ta' dan dwar hekk.

14. Il-fatt imbagħad li lanqas wara l-bejgħ ma kien mgħarraf l-attur ikompli juri l-ħsieb li kollox jinżamm mistur. Mhux biss, ir-rikavat mill-bejgħ ukoll ma ntbagħatx lill-attur; il-konvenut qegħedhom fuq ismu l-bank u l-imgħaxijiet jinqeda bihom għall-bżonnijiet tiegħu u ta' oħtu l-konvenuta l-oħra li toqgħod miegħu: "l-imgħax mhux id-dar ikunu? ... neħduhom aħna u nixtruhom gas u hekk"[8]. Din hija indikazzjoni mill-aktar qawwija tal-ħsieb qarrieqi tal-konvenut

[8] Ara x-xiehda tal-konvenut Joseph Cini fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2007, *fol.* 187 tal-proċess tal-ewwel qorti.

Cini, li mhux biss ibigħ ħwejjeġ l-attur bla ma jgħidlu, iżda jkompli jżomm kollox mistur biex il-flus igawduhom hu u oħtu l-konvenuta li toqgħod miegħu.

15. Ma hemmx għalfejn ngħidu wkoll illi l-prezz ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) għal tmien biċċiet art meta ftit snin wara tnejn minn dawk it-tmien biċċiet setgħu jinbigħu għal ħamsin elf lira (Lm50,000) huwa wkoll indikazzjoni qawwija illi l-interessi li kellu f'moħħu li jħares il-konvenut Cini ma kinux dawk tal-attur.

16. Il-konvenut Cini ressaq biss raġuni waħda biex jiskolpa ruħu: qiegħed igħid illi la kellu prokura li kienet għadha tiswa mela kellu s-setgħa li jagħmel dak li għamel. Effettivament qiegħed jippretendi illi l-qorti tqis biss l-element formali tal-eżistenza tal-prokura u tieqaf hemm. Dan, kif rajna fil-konsiderazzjonijiet li wasslu biex jiġi miċħud l-ewwel aggravju, huwa żbaljat: il-konvenut kellu wkoll id-dmir illi *in bona fide* jħares l-interessi tal-mandant tiegħu.

17. Il-*mala fides* tal-konvenut Cini toħloq konsegwenzi għar-relazzjoni legali bejnu u l-attur iżda ma twassalx għall-invalidità tal-kuntratt sakemm ma jintweriex illi l-konvenuta Mercieca wkoll, bħalu, kienet *in mala fide.*

18. Il-qorti ma għandhiex dubju illi l-konvenuta Mercieca, li kienet toqgħod ma' ħuha l-konvenut Cini, kienet taf b'kollox u kienet miftiehma miegħu: stqarret li taf li l-flus żammhom il-konvenut[9] – flus li l-konvenut imbagħad

---

[9] Ara x-xiehda tal-konvenuta Rose Mercieca fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2007, *fol.* 173 tal-proċess tal-ewwel qorti.

stqarr li qegħdin iservu għall-bżonnijiet “tal-familja”, *i.e.* tiegħu u tagħha – u taf ukoll illi l-attur ma kien jaf b’xejn b’dak li kien qiegħed isir minn ħwejjġu u li kollox kien qiegħed isir minn wara daharu. Din il-qorti, bħall-ewwel qorti, temmen illi dak li sar sar bi ftehim bejn iż-żewġ konvenuti biex jieħdu ħwejjeġ l-attur bil-moħbi u jżommu kollox mistur sa ma jmut, meta mbagħad ħadd ma jkun jista’ jgħid u juri li dak kollu sar minn wara dahar l-attur.

19. Din il-kompliċità tal-konvenuta Mercieca fil-qerq imwettaq mill-konvenut Cini hija biżżejjed biex tivvizzja l-kuntratt li dawn għamlu biex bejniethom jieħdu l-ħwejjeġ tal-attur. It-tieni aggravju wkoll għalhekk jixraq li jiġi miċħud.

20. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tikkundanna lill-konvenuti flimkien *in solidum* iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji kollha u l-ispejjeż kollha tal-kuntratt ta’ rexissjoni, b’dan illi l-kuntratt għandu jiġi pubblikat nhar il-Ġimgħa 28 ta’ Novembru 2014 fl-erbgħa ta’ wara nofsinhar (4.00 *p.m.*) fil-post, min-nutar u bl-intervent jekk meħtieġ tal-kuratur indikati fis-sentenza appellata.

< Sentenza Finali >

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