MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 929/2009/1

Isabelle Mercieca; Georgina Vassallo; Andrew Mizzi; Anna Chircop; Robert Mizzi f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju ta' Oreste Mizzi; Felix Mizzi; Grace Cassar; Anthony Mizzi; Anna Azzopardi; Saviour maghruf bhala Sunny Mizzi f'ismu proprju kif ukoll bhala mandatarju tal-assenti Anthony Mizzi; Vincent Mizzi; Sister Carmela Mizzi; Joseph Mizzi; Clotilde Borg; Felicity Micallef; Cecilia Dalli u Mary Mizzi

v.

Josephine Cassar; Jennifer Sammut; Charlotte Sammut bhala werrieta u successuri fit-titolu ta’ Joseph u Maria konjugi Borg

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tal-atturi pprezentat fl-24 ta’ Settembru 2009 fejn iddikjaraw:

“1. Illi permezz ta’ att nutarili ta’ xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja ta’ nhar l-10 ta’ Novembru 1997, l-atturi bieghu, assenjaw, u ttrasferew lil Joseph u Maria konjugi Borg, predecessuri fit-titolu tal-konvenuti, li min-naha taghhom accettaw, xtraw u akkwistaw il-*maisonette* bin-numru mija u sitta u tletin (136), Saint Bartholomeo Street, Qormi, kif soggett ghal ghoxrin lira Maltin (Lm20) cens annwu u perpetwu bl-arja libera tieghu u bl-arja retroposta ghalih u cjoe’ tal-bejt tal-kazin tal-Malta Labour Party ta’ Hal Qormi, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u dan versu l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess att, kopja ta’ liema qieghda annessa u mmarkata bhala Dokument “IM 1”.

“2. Illi dan l-att nutarili ta’ bejgh huwa null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi peress illi gie ppubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja b’kontravenzjoni ta’ dak illi jiddisponu l-**artikolu 40 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili, Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta’ Malta**.

“3. Illi fl-ewwel lok, dan l-att nutarili ta’ bejgh huwa null ghall- finijiet u effetti kollha tal-ligi peress illi b’kontravvenzjoni tal-**artikolu 40 (d) tal-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta’ Malta** ma tharsux id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 25** tal-istess ligi in kwantu in-Nutar Dottor Mario Bugeja ma rceviex l-att nutarili in kwistjoni quddiem il-partijiet, u dan kif ser jigi ppruvat f’aktar dettall waqt it-trattazzjoni ta’ din l-kawza.

“4. Illi fit-tieni lok, dan l-att nutarili ta’ bejgh huwa null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi peress illi b’kontravenzjoni tal- **artikolu 40 (f) tal-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta’ Malta**, l-att nutarili in kwistjoni ma nqarax lill-partijiet kif mehtieg f’dak l-artikolu.

“5. Illi fit-tielet lok, dan l-att nutarili ta’ bejgh huwa null ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi peress illi b’kontrawenzjoni tal-**artikolu 40 (g) tal-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta’ Malta**, in-Nutar Dottor Mario Bugeja mhux biss ma qarax l-att in kwistjoni izda lanqas fisser lill-partijiet dak illi kien fih l-istess att.

“6. Illi ghalhekk l-att nutarili ta’ xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja ta’ nhar l-10 ta’ Novembru 1997 iffirmat mill-atturi u l-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti huwa wiehed null u bla effett ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.

“7. Illi ghalkemm l-atturi debitament interpellataw lill-konvenuti permezz ta’ ittra ufficjali ta’ nhar it-2 ta’ Lulju 2009, kopja ta’ liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dokument “IM 2”, sabiex jersqu u jaddivjenu fuq l-att opportun sabiex jirrikonoxxu illi l-att nutarili in kwistjoni huwa wiehed null, il- konvenuti baqghu inadempjenti, anzi permezz ta’ ittra ufficjali tal-20 ta’ Lulju 2009, kopja ta’ liema qieghda tigi annessa u mmarkata bhala Dokument “IM 3” wiegbu illi l-allegazzjonijiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan minghajr ma taw ebda raguni.

“8. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“9. Illi dawn il-fatti l-esponenti tafhom personalment.

“Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti, prevja kwalsijasi ordni, provvediment u dikjarazzjoni necessarji u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-att nutarili ta’ xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja ta’ nhar l-10 ta’ Novembru 1997, illi permezz tieghu l-atturi bieghu assenjaw u ttrasferew lil Joseph u Maria konjugi Borg,

predecessuri fit-titolu tal-konvenuti, li min-naha taghhom accettaw, xtraw u akkwistaw il-*maisonette* bin-numru mija u sitta u tletin (136), Saint Bartholomeo Street, Qormi, kif soggett ghal ghoxrin lira Maltin (Lm20) cens annwu u perpetwu bl-arja libera tieghu u bl-arja retroposta ghalih u cjoe tal-bejt tal-kazin tal-Malta Labour Party ta’ Hal Qormi, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u dan versu l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess att, huwa null u bla effett peress illi gie ppubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja b’kontravenzjoni ta’ dak illi jiddisponu l-**artikolu 40 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili, Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta’ Malta**, kif hawn fuq spjegat.

2. Tordna, jekk mehtieg, illi jigi ppubblikat att nutarili permezz ta’ liema tigi rikonoxxuta tali nullita` u ghal dan il-ghan tinnomina Nutar Pubbliku, sabiex jippubblika l-att relattiv fil-gurnata, hin u lok, illi tiddetermina din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumacji fuq l-istess att.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficali ta’ nhar it-2 ta’ Lulju 2009 kontra l-konvenuti li huma minn issa stess ingunti in subizzjoni.”

Rat ir-riposta pprezentata fid-29 ta’ Ottubru 2009 tal-konvenuti fejn gie eccepit:

“Dwar il-fatti dikjarati mir-rikorrenti:

“1. Illi l-fatti kif dikjarati mir-rikorrenti fl-ewwel paragarfu tar-rikors taghhom m’ humiex kontestati.

“2. Illi l-fatti dikjarati fil-bqija tar-rikors huma kkontestati billi l-intimati jsostnu l-validita` tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fl-10 ta’ Novembru 1997 kif *del resto* ghamlu l-istess rikorrenti sa kemm ma pprocedew bil-prezentata tal-ittra ufficjali minnhom mibghuta lill-intimati u dan billi ghaddew aktar minn hdax-il sena mill-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt li matulhom l-intimati qatt ma semghu bil-pretensjonijiet kif illum mressqa mir-rikorrenti.

"Ghaldaqstant l-eccipjenti qeghdin bil-prezenti iressqu s-segwenti eccezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti Robert Mizzi u Saviour *sive* Sunny Mizzi li qed jagixxu fil-vesti taghhom ta' mandatarji jridu jaghtu prova tal-mandat taghhom.

"2. Illi fit-tieni lok l-azzjoni kif proposta hija nulla u dan billi ma saret l-ebda talba ghar-rexxissjoni tal-kuntratt attakkat mir-rikorrenti.

"3. Illi minghajr pregudizzju ghal dak sueccepit, l-azzjoni hija preskritta *a tenur* tal-**artikolu 1224 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta**).

"4. Illi minghajr pregudizzju ghal dak suespost, l-azzjoni kif proposta hija monka billi b'konsegwenza tal-ewwel talba mressqa mir-rikorrenti, t-tieni talba kellha tiprospetta wkoll ir-rifuzjoni tal-prezz imhallas mill-predecessuri fit-titolu tal-intimati sabiex il-partijiet jergghu jirritornaw lura ghall-*istatus quo ante* l-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni kif ukoll ir-rifuzjoni ta' kwalunkwe benefikati maghmula fil-fond trasferit permezz tal-imsemmi kuntratt u ghalhekk it-talbiet attrici huma nulli.

"5. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet fuq mressqa, u salv li jigu ppruvati l-fatti allegati, ir-rikorrenti agixxew b'mod illi rrinunzjaw ghall-azzjoni minnhom proposta billi bl-agir taghhom wettqu u rratifikaw l-obbligi naxxenti mill-kuntratt minnhom attakat bhala null.

"6. Illi l-att nutarili li qed jigi attakkat mir-rikorrenti huwa semplicement att li serva ta' kontinwazzjoni ghall-istat ta' fatt gja ezistenti favur il-predecessur fit-titolu tal-intimati billi Maria Borg gja kellha l-pussess tal-fond lilha trasferit b'titolu ta' emfitewsi temporaneja.

"7. Illi l-kuntratt hawn attakkat huwa wiehed pubbliku debitament insinwat u l-kontenut tieghu jikkostitwixxi prova konkluziva tad-

dikjarazzjonijiet hemm imnizzla fosthom illi n-Nutar Dottor Mario Bugeja qara l-kuntratt lill-partijiet u ppubblika l-istess wara d-debita cerzjorazzjoni skont il-ligi.

“8. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gja mressqa, l-intimati jeccepixxu favur taghhom il-preskrizzjoni akwizittiva decennali.

“9. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.

“10. Salv Eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla - Qorti Civili moghtija fit-3 ta’ Mejju 2011 li permezz taghha l-Qorti ddecidiet illi:

“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tichad it-tielet eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 1224 tal-Kap.16 ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt,** u fil-waqt li tichad ukoll l-ewwel, it-tieni, ir-raba’, u l-hames eccezzjonijiet tal-konvenuti, izda tilqa’ l-eccezzjonijiet l-ohra kollha fil-mertu in kwantu l-istess huma konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad it-talbiet attrici** ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

“Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.”

Il-Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

“Illi f’din il-kawza l-atturi qeghdin jikkontestaw il-validita’ tal-att nutarili ta’ xiri u bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja ta’ nhar l-10 ta’ Novembru 1997. Permezz ta’ dan l-att l-atturi bieghu, assenjaw, u ttrasferew lil Joseph u Maria

konjugi Borg, predecessuri fit-titolu tal-konvenuti, u min-naha taghhom accettaw, xtraw u akkwistaw il-*maisonette* bin-numru mija u sitta u tletin (136), Saint Bartholomeo Street, Qormi, kif soggett ghal ghoxrin lira Maltin (Lm20) cens annwu u perpetwu bl-arja libera tieghu u bl-arja retroposta ghalih u cioe' tal-bejt tal-kazin tal-Malta Labour Party ta' Hal Qormi, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u dan versu l-prezz, il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess att.

"Illi ghandu jinghad, ghall-kjarezza, li l-fond mertu ta' din il-kawza bin-numru 136, huwa maisonette li jinsab fl-ewwel sular, li tasal ghalih minn bieb livell tat-triq, u wara li titla' it-tarag tasal f'dan l-ewwel sular li jigi fuq bini iehor li ghandu n-numru 137 (gja' 103) li huwa kazin tal-Partit Laburista. Dan il-kazin jinsab fil-livell tat-triq. L-ahwa Paul Mizzi, Francis Mizzi u Carmel Mizzi kienu wirtu minghand il-genituri taghhom il-fond in kwistjoni (bin-numru 136) kif ukoll il-fond bin-numru 137 (gja' 103). Illum il-fond bin-numru 137 (gja' 103) huwa proprjeta' tal-kontendenti kollha li huma parti f'din il-kawza. Il-bini bin-numru 137 (gja' 103) huwa mikri lil Parit Laburista (*vide* Dok. "JC5"). Issa, fuq in-naha ta' wara tal-kazin tal-Partit Laburista hemm kamra; l-arja fuq din il-kamra tigi fuq in-naha ta' wara tal-fond bin-numru 136 (*vide* Dok. "JC11").

"Illi l-konvenuti qeghdin jeccepixxu permezz tat-tielet eccezzjoni li l-azzjoni hija preskritta *ai termini* ta' l-**artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi ghal terminu ta' hames (5) snin biex tigi esperita azzjoni ta' rexissjoni. Izda l-gurisprudenza interpretattiva taghmel distinzjoni bejn kazijiet ta' rexissjoni ta' kuntratt u dawk ta' nullita' assoluta; u tinsenja li **l-artikolu 1224** ma japplikax ghall-kazijiet ta' nullita' bhal dik kontemplata **fl-artikolu 40 tal-Kap 55;** ghax filwaqt li fl-artikolu tal-ewwel *"si tratta di azione di rescisione di un' obligazione"* li necessarjament tippresupponi l-esistenza ta' obligazzjoni, it-tieni artikolu jikkontempla kazijiet ta' nullita' assoluta li necessarjament teskludi l-esistenza totali tal-obbligazzjoni (**"Psaila vs Psaila"** A.C. 1876 - Vol.VII.632; **"Spiteri vs Soler"** A.C. 1937 Vol.XXIX.i.1087; u **"Saliba vs Saliba"** A.C. 1950 Vol.XXXIV.i.79; **"United Automobile Limited vs A. Bonello Limited"** P.A. - 23 ta' April, 2004).

"Illi dan ifisser li l-azzjoni ta' rexissjoni ta' kuntratt hija differenti minn azzjoni sabiex tigi dikjarata n-nullita' ta' kuntratt tant li l-ligi nnifisha kienet tipprovdi ghalihom taht kapijiet differenti. Fis-sentenza fl-ismijiet **"Emmanuele Calleja vs Joseph Grech"** (fl-10 ta' Gunju 1965 - Vol. XLIX.ii.955) inghad *"id-differenza hi cara in kwantu fin-nullita` l-kuntratt ma jkun qatt ezista, fir-rexissjoni l-kuntratt, ghalkemm validu, ikun difettuz u ghalhekk annullabbli, mentri fir-rizoluzzjoni l-*

kuntratt ikun perfett imma semplicement soggett ghax-xoljiment fil-kaz li xi wahda mill-partijiet ma tissoddisfax l-obbligazzjoni taghha".

"Illi r-rekwiziti essenzjali biex kuntratt ikun jiswa huma stabbiliti mil-ligi permezz ta' l-**artikolu 966 tal-Kodici Civili**, kif ukoll hekk kif kontemplati fl-**artikolu 40 tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili, Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta.** Ma hemmx dubju li l-atturi f'din il-kawza qeghdin jikkontendu li att in kwistjoni kien null u minghajr effett stante li, allegatment, sar in kontravenzjoni tal-artikolu precitat tal-**Kap. 55**. Inoltre, l-azzjoni kif proposta mhix monka ghaliex it-talbiet hekk kif proposti jinkwadraw tajjeb f'azzjoni ghan-nullita'. B'hekk it-tielet eccezzjonijiet fejn il-konvenuti eccepew il-preskrizzjoni qed tigi michuda ghaliex l-artikolu citat ma japplikax ghall-kaz in ezami.

"Illi jinghad li t-tieni u r-raba' eccezzjoni qed jigu michuda ghaliex tali eccezzjonijiet ma humiex legalment sostenibbli peress li l-azzjoni bhala forma giet impostata sew u ma hemmx lok l-istess tigi ddikjarata nulla u bl-ebda mod ma tista' tigi kkunsidrata monka u ghalhekk it-tieni u r-raba' eccezzjoni qed jigu michuda wkoll.

"Illi jinghad ukoll li fl-ewwel eccezzjoni l-konvenuti kienu eccepew li r-rikorrenti Robert Mizzi u Saviour *sive* Sunny Mizzi, li qed jagixxu fil-vesti taghhom ta' mandatarji, u li jridu jaghtu prova tal-mandat taghhom. In risposta ghal dan gew esebiti kopja ta' zewg prokuri, wahda ta' Oreste Mizzi u ohra ta' Anthony Mizzi mmarkati Dok. "VG1" u Dok. "VG2" rispettivament. Fil-sentenza **"Carmen Aquilina et vs Edgar Ellul et"** (A.C. - 17 ta' Marzu, 2003)**,** il-Qorti qalet "*m'hemmx kwestjoni li min jallega l-ezistenza tal-mandat ghandu l-oneru fuqu li jipprovah*" (**"Ethel Farrugia –vs- Albert von Brockdorff noe"**, (A.K. - 5 ta' Frar 1971); **"George Debono noe –vs- Edgar Pugliesevich noe"** A.K. - 9 ta' April 1976). Issa din il-Qorti hija sodisfatta li bil-prokuri ppresentati, hawn surriferiti, l-mandat gie pprovat u ghalhekk il-Qorti qed tichad ukoll l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti.

"Illi ghandu jinghad li fis-seduta tas-16 ta' Frar 2011, Dr Jacqueline Borg ghall-konvenuti rtirat s-sitt eccezzjoni u ghalhekk din il-Qorti ma hijiex ser tiehu konjizzjoni tal-istess.

“Illi dwar il-mertu jinghad li jirrizulta li l-konvenuti huma l-ulied tal-mejta Maria Borg it-tifla ta’ l-imsemmi Paul Mizzi (wiehed mit-tlett ahwa li kienu wirtu il-fond mertu tal-kawza). Dan il-fond kien inghata b’cens temporanju ghal zmien ta’ 21-il sena lil Judith u Joseph Chetcuti permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Aguis fit-13 ta’ Frar 1986 (Dok. “JC1”). Maria Borg kienet xtrat minghand Joseph u Judith Chetcuti z-zmien li kien fadal tac-cens u dan kif jidher mill-kuntratt li sar quddiem in-Nutar Mario Bugeja fit-13 ta' April 1994 (Dok. “JC2”), u cioe’, 13-il sena qabel ma kien jiskadi c-cens. Il-konvenuta Josephine Cassar, bint Maria Borg (fl-affidavit taghha a fol 68 *et sequitur* tal-process) tghid li ommha, ghall-bidu, kienet kriet dan il-post lil Carmel *sive* Charlie Grima li kien jghix f’dan il-post mal-partner tieghu u dan skond skrittura ta’ lokazzjoni datata 6 ta’ Settembru 1994 (Dok. "JC3" – fol. 86). Hi tghid ukoll li sakemm hi baqghet id-dar, u cioe’, sa Mejju tas-sena 1996, ommhaMaria Borg kienet ghada qed tghix fid-dar bin-numru 67 fi Triq il-Gdida, f’Hal-Qormi u mhux fil-fond mertu tal-kawza.

“Illi jirrizulta wkoll li l-atturi kienu bieghu dan il-post mertu tal-kawza odjerna lill-genituri tal-konvenuti fl-10 ta’ Novembru 1997 b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja (Dok. “IM 1” – fol. 6) u allura seba’ snin qabel ma kien jaghlaq ic-cens u jidher ukoll li l-prezz kien dak ta’ Lm8,000 li thallas fuq il-kuntratt lill-vendituri, l-atturi odjerni.

“Illi minkejja dan l-attrici Isabella Mercieca u l-atturi l-ohra jghidu li kien biss wara li skada t-terminu tac-cens, omm il-konvenuti Maria Borg kienet uriet ix-xewqa li hija tixtri l-fond in kwistjoni. Izda l-kuntratti fuq citati juru li effettivament Maria Borg xtrat il-fond in kwistjoni mertu ta’ din il-kawza hafna qabel ma skada c-cens temporanju u ghalhekk dan il-fatt irendi l-versjoni tal-atturi bhala wahda inverosimili u kontradetta mill-kuntratti, nkluzi dawk li huma stess kienu firmatarji taghhom.

“Illi skond il-versjoni tal-atturi dak li wassal sabiex sar il-kuntratt tal-bejgh favur omm il-konvenuti kien fi kliem ta’ Isabella Mercieca “*wara hafna argumenti sar qbil li jinbiegh il-maisonette lil ohti”* (Dok. “IM1” a fol 32), u *“wara hafna tbaqbiq, ommi, ahna u l-werrieta l-ohra li jigu l-kugini taghna, wasalna ghal ftehim li nbieghu dan il-maisonette…”* (Dok. “IM 1” a fol 33) u jidher li l-istess atturi jsostnu li kienet Maria Borg li kienet ghamlet pressjoni sostanzjali fuq ommha sabiex hija tipperswadi lill-werrieta l-ohra sabiex ibieghu l-istess fond lilha, izda dan huwa wkoll inverosimili meta wiehed jara kemm kien hemm persuni li l-imsemmija kellha taghmel pressjoni fuqhom sabiex jinbiegh lilha tali post. Hija x’inhi l-versjoni attrici u r-raguni ghaliex sar il-bejgh lill-genituri tal-konvenuti tal-

istess post, ma hemm l-ebda dubju li l-vendituri hemm indikati fl-istess kuntratt kienu qablu, anke jekk tigi accettata ghall-grazzja tal-argument il-versjoni attrici, li jbieghu l-istess post lill-kompraturi kif effettivament sar bil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna, tant li l-istess attrici tghid li *"wasalna ghal ftehim li nbieghu dan il-maisonette u cioe' 136, Saint Bartolomeo Street, Qormi"* (fol. 33).

"Illi l-versjoni tal-konvenuti hija wahda differenti fis-sens li kien inqala bejn l-inkwilini tal-fond sottostanti u l-inkwilin tal-fond de quo dwar l-istat tas-soqfa tal-fond sottostanti. Fil-fatt jirrizulta li kien hemm danni strutturali u dan kif jidher mid-Dokument "JC 8" a fol. 94 u 95 tal-process li huwa rapport tal-Perit M.A. Refalo u Avviz mill-Pulzija. L-konvenuti jghidu li huwa minhabba f'hekk li Maria Borg iddecidiet li tixtri l-fond bin-nurmu 136, kif ukoll l-arja sovrastanti l-kamra li kienet parti mill-kazin tal-Labour Party, u dan sabiex din il-problema flimkien ma' ohrajn jigu eliminati.

"Illi fl-affidavit taghha l-kovenuta Josephine Cassar tghid:-

> *""Jiena niftakar kif il-mummy kienet tispejga li hi xtrat dik l-arja ghaliex ma riedetx li tal-kazin jkomplu jdejquha. Jiena naf kif tal-kazin kienu jitilghu ta' spiss fuq din l-arja bi skuza jew ohra u hi ma riedetx tippermettilhom li jaghmlu dan. Fil-fatt illum il-gurnata, tal-Kazin m'ghadx ghandhom xejn fuq din l-arja u dan ilu hekk ghal diversi snin sa minn mindu l-mummy xtrat il-post. Fil-fatt kien hemm zmien fejn tal-Kazin riedu li jtellghu l-exterior units tas-sistema ta' l-airconditioning taghhom u staqsew lill-pa ghal dan l-iskop. Madanakollu l-pa ma taghhomx permess biex jaghmlu dan. Dan kien proprju l-iskop ghalfejn l-mummy kienet xtrat din l-arja u cioe sabiex hi jkollha l-kontroll fuq dak li jippruvaw jaghmlu tal-Kazin ta' taghha. Dak iz-zmien ma kienx jinteressha li tinzel fuq din l-arja sabiex taghmel uzu minnha, izda biss sabiex tilhaq dan l-iskop. Hi riedet tnehhilhom certu pussess li huma kienu qeghdin jaghmlu fuq l-arja. Jiena nista nikkonferma li kemm ilha li hadet din l-arja l-mummy jiena qatt ma rajt lil hadd minn tal-kazin hemm fuq."*

"Din kienet wahda mir-ragunijiet ghalfejn Maria Borg ghamlet hilitha biex tixtri l-post hi, u dan ghamlitu permezz tal-kuntratt li sar quddiem in-Nutar Mario Bugeja fl-10 ta' Novembru 1997.

"Illi Isabella Mercieca tghid li kienet marret ghand ommha u hemmhekk kienet sabet lil ohtha Maria Borg u kienet iffirmat karta ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni

izda ma kienx hemm presenti Nutar u konsegwentement il-kuntratt ma inqaralhiex u lanqas kellha kopja ta’ l-istess. Hekk stqarrew ukoll l-atturi l-ohra.

“Illi skont Isabella Mercieca, fis-sena 2009, l-konvenuta Josephine Cassar, u cioe’ t-tifla ta’ Maria Borg, kienet avvicinatha sabiex tikkonvinci lil hutha l-ohra jbieghulha sehemhom mill-kazin tal-Labour. Il-konvenuta Cassar kienet semmiet li hija proprjetarja tal-arja tal-Kazin u b’hekk ix-xiri tal-bqija tal-ishma fil-proprjeta’ uzata bhala Kazin tal-Labour kien jaghmel sens ghaliha. L-attrici tghid “*tkellimt ma` huti l-ohra u mal-kugini u lkoll ikkonfermawli li l-arja qatt ma inbieghet u li kull ma kienu qablu dwaru kien dwar il-maisonette. L-attrici gabet kopja tal-kuntratt minghand in-Nutar Bugeja u ikkonfermat li Josephine Cassar kellha ragun”.* Pero l-attrici jsostni li *“l-ebda Nutar qatt qrali u spjegali dan l-istess kuntratt”* u meta kienet iffirmat hija ma kienx hemm il-firem kollha li jidhru issa.

“Illi l-attrici Grace Cassar, it-tifla tal-mejjet Carmelo Mizzi li kien wiret ukoll l-fond in kwistjoni, tikkonferma (Dok. “GC 1” a fol 36) dak li qalet il-kugina taghha Isabella Mercieca. Hija tghid li ukoll kienet iffirmat minghajr ebda Nutar ma jaqrahula. Tinnota ukoll l-arja in kwistjoni mhix accessibli mill-fond 136, Saint Bartholomeo Street, Qormi (dan il-fatt huwa accettat ukoll mill-konvenuti) u li huma kienu ftehmu biss fuq l-maisonette u mhux fuq l-arja. L-atturi Felicity Micallef (Dok. “FM 1” a fol 39), Sister Carmen Mizzi (Dok. “CM 1” a fol 40) - it-tnejn hut Isabella - Anthony Mizzi (Dok AM1 a fol 41) - iben Carmelo Mizzi – u Joseph Mizzi (Dok JM1 a fol 44) kkonfermaw li huma ma ffirmawx l-kuntratt quddiem Nutar u li ma kienux tfehmu li tinbiegh l-arja.

“Illi mela minn hawn jidher li nibtet l-ideja li ssir din il-kawza u dan peress li bil-kawza odjerna prezentata fl-24 ta’ Settembru 2009, u allura 12 il-sena wara l-kuntratt tal-10 ta’ Novembru 1997, peress li l-atturi qed illum isostnu li huma kien qabblu li jbieghu lill-genituri tal-konvenuti biss il-fond 136, St. Barolomeo Street, Qormi bl-arja tieghu, izda mhux ukoll *“l-arja retroposta ghalih u cjoe’ tal-bejt tal-Kazin tal-Malta Labour Party ta’ Hal Qormi”,* li hija msemmija specifikatament fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna, izda dan qed issir mhux ghaliex hemm zball fil-kuntratt, jew inkella xi forma ta’ vizzju ta’ kunsens, izda peress li qed jigi allegat li n-Nutar Mario Bugeja ma rcevihiex l-istess kuntratt quddiem il-partijiet kollha, u lanqas qara u spjega l-istess kuntratt lill-partijiet firmatarji.

"Illi jinghad li dan huwa kontestat mill-konvenuti b'mod assidwu, u allura dwar dawn l-avvenimenti hawn fuq imsemmija hemm zewg verzjonijiet opposti li gew imressqa mill-partijiet. Hawnhekk l-Qorti taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **"Farrugia vs Farrugia"** (P.A. - 24 ta' Novembru, 1966) fejn intqal li:-

> *""Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant."*

"- - Omissis - -

"Illi jinghad ukoll illi l-komportament tal-partijiet quddiem minn ghandu jiddeciedi huwa fattur ukoll importanti sabiex wiehed jara jekk dak li xhud ikun qieghed jghid ghandux mis-sewwa jew le. Kif tajjeb gie ritenut fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **'Enrico Camilleri vs Martin Borg'** (A.I.C. - 17 ta' Marzu, 2003) *"Il-gudikant fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet, imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza tal-probabiltajiet. Jghid a propositu l-**Mattirolo** ("**Diritto Giudiziario**", Vol.III para 306):-*

> *""Il legislatore non ha voluto attribuire un valore diverso all'una e all'altra prova … … vuolsi, sempre quando il legislatore non abbia espressamente stabilito il contrario applicare il principio di diritto comune in materia probatoria, secondo cui dipende dal libero apprezzamento del giudice l'estimazione delle singole prove ed il giudice deve pronunziare in conformita` alla sua convinzione, ossia della morale certezza."* Ara wkoll sentenzi **'Zammit vs Petrococchino'** (A.C. - 25 ta' Frar, 1952); u **'Vassallo vs Pace'**, (A.C. - 5 ta' Marzu, 1986).

"Illi kif gja' intqal hawn fuq hemm il-verzjoni attrici hija f'parti minna konfliggenti u mhix kredibbli, dan referibbilment ghal meta marret tghix Maria Borg fil-fond *de quo* u anki ghar-rigward tal-terminu tac-cens temporanju. Dwar ix-xiri tal-arja fuq il-bejt l-aventi kawza tal-konvenuti ghamlu diversi azzjonijiet li kien juri car li l-arja tal-bejt kienet qieghda fil-pussess taghhom. Fis-sena 1998 Maria Borg applikat sabiex tkun tista' taghmel xi xogholijiet fil-maisonette bin-numru 136 (Dok. "JC12") u kif jidher mill-pjanta relattiva hija bniet washroom fuq il-bejt li t-twieqi taghha kienu jaghtu ghal fuq l-arja *de quo* u fethet twieqi fil-kamra ta' wara li taghti ghal fuq din l-arja u li tinsab fl-ewwel sular. Ghalhekk l-Qorti thoss li fid-dawl ta' dan kollu huwa inverosimili li l-atturi indunaw biss bid-drittijiet tal-konvenuti, jew l-aventi kawza taghhom, bhala proprjetarji tal-arja in kwistjoni

biss meta qed jallegaw li ghamlu b'dan u cjoe' fis-sena 2009 u allura hafna u hafna snin wara li kien sar il-kuntratt.

"Illi barra minn dan hemm ix-xhieda tan-Nutar Mario Bugeja tat-22 ta' Gunju 2010 fejn ghall dawk li huma l-allegazzjonijiet attrici dwar il-kuntratt imsemmi wkoll b'riferenza ghall siltiet mill-affidavits ta' Isabelle Mercieca, Grace Cassar, Felicity Micallef, Sister Carmen Mizzi, Anthony Mizzi u Joseph Mizzi li kienu qeghdin kollha jsostnu li ma ffirmawx quddiemu, l-istess Nutar jghid testwalment li *"ma naqbilx ma' dak li inghad dwar il-firem tal-kuntratt dwar jekk jiena qrajtx il-kontenut u dwar il-fatt li l-kuntratt ma sarx quddiemi – nichad kompletament."* L-istess Nutar ikompli jghid fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2010) *"jien, semplicement hafna, il-kuntratt pubbliku bilfors li jrid ikun hemm prezenti n-nies biex naghmlu, il-bqija ma naghmlux; semplici hafa, ghax inutili. Ifhimni, tlettax-il sena ilu certi affarijiet ninsihom. Jien li niftakar li haditni Maria fid-dar ta' ommha, kien hemm hafna nies, l-anqas naghrafhom hafna minn nies illum! – 13-il sena ilu!! Imma li cert li dawn in-nies iffirmaw quddiemi li kienu prezenti".*

"Illi barra minn dan jirrizulta li l-kuntratt hawn in ezami kien wiehed pubbliku, debitament insinwat u l-kontenut tieghu jikkostitwixxi prova tad-dikjarazzjonijiet hemm imnizzla fosthom illi n-Nutar Dottor Mario Bugeja qara l-kuntratt lill-partijiet u ppubblika l-istess skont il-ligi. Fl-opinjoni ta' din il-Qorti l-konvenuti ma rnexxilhom jippruvaw li l-allegazzjonijiet vantati minnhom f'din il-kawza, anzi din il-Qorti thoss li t-tentattiv taghhom sabiex jirribattu tali dikjarazzjonijiet indikati fl-istess kuntratt, inkluz dak minnhom allegat fl-azzjoni odjerna, huma fl-opinjoni ta' din il-Qorti debboli u kontradittorji fihom infushom anke kif spjegat hawn fuq, u huwa fuq kollox inverosimili x-xenarju kollhu ta' din il-kawza, fejn l-atturi kollha jghidu li huma indunaw u allura agixxew dwar in-nullita' tal-istess kuntratt biss 12 jew 13 il-sena wara li dan sar, u dan iktar u iktar meta l-allegazzjoni taghhom hija bbazata, mhux fuq vizzju ta' kunsens, izda li l-kuntratt ma kienx inqara u spjegat lilhom kif suppost minn Nutar u lanqas gie ricevut meta kienu huma kollha huma prezenti. Ma hemmx fuq kollox spjegazzjoni ghaliex la darba qed isostnu dan, huma ma agixxewx mal-ewwel, ghaliex tali vantazzjonijiet minnhom kienu allura, kieku veru, konoxxenti taghhom sa mid-data li fiha sar il-kuntratt. Izda minflok hadd minnhom ma ghamel xejn, u jirrizulta li huma agixxew biss b'din l-azzjoni, wara li fis-sena 2009, huma jallegaw li barra l-fond imsemmi, l-avendi kawza tal-konvenuti kienu bil-kuntratt precitat akkwistaw mhux biss il-fond 136, St. Bartolomeo Street, Qormi, izda l-arja retroposta ghalih, u jidher li dan kien il-motiv veru ghaliex saret din l-azzjoni, izda fuq il-pretiza li kien hemm l-allegati nuqqasijiet meta gie ppubblikat l-istess kuntratt; nuqqasjiet li allura kienu skond huma jafu bihom mill-ewwel u ma hemm l-ebda

raguni ghaliex ma qajmuhomx f'dak iz-zmien. Mhux hekk biss, izda ma hemm xejn spjegat ghaliex l-atturi qaghdu jistennew dan iz-zmien kollu sabiex jaghmlu azzjoni ta' dan it-tip, u liema azzjoni tfisser ukoll li hadd mill-atturi firmatarji tal-istess kuntratt ma kienx, jekk titwemmen il-versjoni attrici, ma kien konxju ta' dak li kien jew kienet qed tiffirmaha ghalih, u wisq inqas ta' dak li attwalment kien qed issir fil-kuntratt li huma kienu parti minnu. Dan saru jafu biss dwaru 12 jew 13 il-sena wara u allura dan kollu jrendi l-allegazzjoni u vantazzjonijiet attrici mhux verosimili u ghalhekk t-talbiet attrici qed jigu michuda u l-eccezzjonijiet tal-konvenuti dwar il-mertu milqugha.

"Illi f'dan il-kuntest din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatt li l-kuntratt gie debitament insinwat, huwa pubbliku, u wkoll id-dikjarazzjonijiet li jikkontjeni li huma kollha konformi mal-ligi, flimkien max-xhieda tal-istess Nutar, inkluz dik moghtija quddiem din il-Qorti. Dawn kollha kienu ghad-disposizzjoni tal-atturi ghal snin shah izda huma qatt ma ghamlu xejn dwar l-istess. Dan apparti li x-xhieda attrici huma wkoll fil-kwistjoni ta' kif sar il-kuntratt konfliggenti ghal xulxin u dan huwa fatali meta wiehed jikkonsidra n-natura serjissima tal-allegazzjonijiet u vantazzjonijiet minnhom maghmula dwar kuntratt pubbliku, maghmul minn ufficjal pubbliku. Ghal dawn ir-ragunijiet ukoll din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu u dan peress li l-provi attrici fil-kuntest tal-kawza minnhom prezentata huma ghal kollox inkredibbli u inverosimili, fuq kollox tenut kont ta' l-ammont ta' zmien li ghadda sabiex l-istess atturi jaghmlu tali tip ta' vantazzjonijiet dwar kuntratt li sar tant snin ilu.

"Illi peress li n-nullita' tal-att in kwistjoni ma gietx ippruvata fil-grad rikjest mill-ligi, dak l-att huwa validu u huwa titolu validu fil-konfront tal-konvenuti u b'hekk din il-Qorti thoss li ma hemmx bzonn tindaga fuq l-eccezzjoni favur il-konvenuti tal-preskrizzjoni akwizittiva decennali ghalkemm fil-verita' tali azzjoni ma treggiex fil-konfront tal-azzjoni attrici kif impostata."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi fejn talbu li din il-Qorti tirrevoka u tbiddel is-sentenza msemmija billi tilqa' l-aggravji taghhom u allura t-talbiet taghhom;

Rat ir-risposta tal-konvenuti li permezz taghha filwaqt li opponew ghat-talbiet tal-appellanti, talbu li s-sentenza tigi konfermata;

Rat illi fl-istess risposta l-appellati pproponew ukoll appell incidentali fejn talbu li l-Qorti tilqa' wkoll l-eccezzjonijiet taghhom li gew respinti mill-ewwel Qorti;

Rat ir-risposta tal-appellanti li permezz taghha talbu l-konferma tas-sentenza f'dan ir-rigward;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2014 li permezz tieghu l-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-Avukati trattaw l-appell;

Ikkunsidrat:

L-Aggravji tal-Appellanti

L-aggravji elenkati fil-paragrafu numru 9 tal-appellanti huma tlieta, ghalkemm kif l-istess appellanti stqarrew fl-istess rikors tal-appell, it-tieni aggravju huwa fil-fatt estenzjoni tal-ewwel wiehed.

Dawn huma li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament 'hazin u zbilancjat' tal-fatti mertu tal-kaz; ghal mod kif l-istess apprezzament gie interpretat u applikat fil-kwadru fattwali u legali u finalment li s-sentenza appellata tikkontjeni diskrepanza bejn il-parti konsiderattiva u dik dispozittiva taghha.

Kif issemma l-ewwel zewg aggravji huma fil-fatt estenzjoni ta' xulxin u kif ghamlu l-appellanti fir-rikors tal-appell din il-Qorti ser tezaminahom flimkien.

L-abbli difensur tal-appellanti enfasizza waqt it-trattazzjoni li l-kawza hija impostata fuq il-fatt li skont l-istess patrocinati tieghu, il-kuntratt *de quo* ma giex pubblikat skont l-Artikoli 25 u 40 tal-Kap. 55 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija li n-Nutar li ppubblikah ma rcevihx quddiem il-partijiet tieghu u li allura huwa ma saqsiex lill-istess partijiet jekk l-istess att kienx jirrifletti l-volonta` taghhom. Fi kliem iehor l-appellanti jsostnu li huma ffirmaw il-kuntratt separatament f'cirkostanzi differenti u li fl-ebda hin il-partijiet kollha tal-kuntratt ma kienu flimkien quddiem l-istess Nutar ghal dan il-ghan.

F'dan l-aggravju l-appellanti ssostni li ma sarx apprezzament tajjeb mill-ewwel Qorti tal-provi migbura quddiemha. Ghandu jinghad mill-ewwel li ghal appuntu dak li huwa apprezzament tal-fatti, din il-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995) qalet li *"il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti."* Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li *"Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti*

sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor."

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr. Graham Busuttil,** Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 t'Ottubru 2001); madankollu *"Din il-Qorti pero` f'kaz tapprezza ukoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi imressqa u barra minn hekk, huwa ukoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja."* (**Attard et v. Direttur tas-Sahha, Qorti tal-Appell, 31 ta' Mejju 2014).**

Kif wiehed jista' jara mill-atti tal-kawza hemm provi konfliggenti dwar kif graw il-fatti inkwistjoni; l-appellanti li xehdu qalu b'certu dettall, sija pure mhux dejjem car, illi kif issemma l-kuntratt ma giex iffirmat quddiem in-Nutar u li allura ma saritx l-ispjega necessarja skont il-ligi. Da parti tieghu n-Nutar imsemmi cahad dan kategorikament u eskluda bl-istess mod li l-abbozz tal-kuntratt qatt 'telaq' mill-ufficcju tieghu. Sfortunatament il-parti l-ohra tal-kuntratt – il-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti – lahqu mietu qabel ma bdiet il-kawza u allura ma setghux jinstemghu mill-Qorti.

F'gudizzju civili l-Qorti trid tiddeciedi fuq *"il-preponderanza tal-probabiltajiet"* (**Zammit v. Petroccochino**, Appell Kummercjali, 25 ta' Frar 1952); il-Qorti

allura jehtieg li tara jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta' probabiltajiet; *b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatorja tad-dubbju u ssib refugju mir-regola 'in dubio pro reo'* – **Enrico Camilleri v. Martin Borg**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).

Din il-Qorti kif doveruz, ezaminat l-atti u fliet sewwa l-provi li ngabru u jidrilha li l-ewwel Qorti waslet ghal konkluzjoni gusta fl-evalwazzjoni tal-provi li semghet. Certament ma rrizultawx lil din il-Qorti *"ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubbju ragjonevoli fuq il-gustizzja tal-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti"* (**Formosa v. Debono – supra**). Kif qalet din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Elena Mallia et v. Charles Sant Fournier et** (deciza fit-28 ta' Frar 2014) *"fil-kamp civili ghal dak li hu l-apprezzament tal-provi l-kriterju mhux dak jekk il-gudikant jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humix fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja verosimili. Dan fuq bilanc ta' probabilitajiet, sostratt baziku tal-azzjoni civili in kwantu dawn, mal-preponderenza tal-provi generalment bastanti ghal konvinciment. Ghax kif pacifikament maghruf ic-certezza morali hi indotta mill-preponderanza tal-probabiltajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubbju ragjonevoli."* (**Bugeja v. Meilak**, deciza 30 ta' Ottubru 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Ma hemmx dubju li l-azzjoni attrici hija bbazata fuq l-allegat nuqqas ta' ottomperanza mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 55 ossija l-Att dwar il-Professjoni

u Att Notarili. Allura kulma kellha taghmel il-Qorti huwa li tara jekk l-allegazzjonijiet tal-appellanti kif dedotti fir-rikors promotur tal-kawza gewx ippruvati a sodisfazzjon taghha. Kwindi f'kawzi simili l-kawza trid tigi deciza *iuxta allegata et probata* u skont ir-rizultanzi fattwali ppruvati (**Vol LXXIV – ii-869**).

L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti semmiet il-fatt li huma damu daqstant snin biex istitwew il-proceduri. Huwa minnu li dan il-fatt wahdu ma jfissirx li l-verzjoni taghhom ma setghetx tigi emmnuta izda r-riflessjoni tal-Qorti fir-rigward kienet gusta. Meta persuna ddum kwazi tnax-il sena biex tavvanza l-pretensjoni taghha, tkun qed iddghajjef il-possibilita` li l-azzjoni taghha tirnexxi, jekk xejn ghaliex kif gara f'dan il-kaz, il-protagonisti tal-kwistjoni jitnaqqru bit-trapass taz-zmien u jekk ma jitnaqqrux il-persuni, titnaqqar necessarjament il-memorja taghhom. Dan ma jkun tort ta' hadd hlief tal-istess attur fil-kawza. Barra minn hekk wiehed ma jlumx lill-ewwel Qorti biex tghid kif qalet, illi dan il-fatt irendi l-verzjoni taghhom tal-fatti inqas verosimili.

In konkluzjoni din il-Qorti taqbel perfettament mal-opinjoni tal-ewwel Qorti illi l-appellanti *"ma rnexxilhomx jippruvaw li l-allegazzjonijiet vantati minnhom f'din il-kawza*" u li "... ... *u huwa fuq kollox inverosimili x-xenarju* (propost minnhom) *kollu tal-kawza."*

<u>Appell Incidentali</u>

Kif issemma l-appellati jilmentaw mic-cahda tal-ewwel Qorti tal-eccezzjonijiet partikolari gia` msemmija. Naturalment fil-kuntest tal-kawza kif deciza quddiem l-ewwel Qorti, dan ma kien rilevanti xejn ghall-ezitu tal-kawza ladarba dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez b'kollox. Madankollu f'dan l-istadju din il-Qorti jkollha tikkunsidrahom, jekk xejn minhabba l-kap tal-ispejjez relatati mal-istess appell incidentali.

L-ewwel eccezzjoni inkwistjoni hija dwar iz-zewg prokuri ossija l-appellanti incidentali jsostnu li l-atturi appellanti ma ppruvawx sodisfacentement illi l-prokuri minn Oreste u Anthony Mizzi favur Robert u Saviour Mizzi rispettivament inghataw qabel ma giet istitwita l-kawza; dan ghaliex dawn igibu dati sussegwenti.

Apparti minn kull konsiderazzjoni legali ohra esposta fir-risposta tal-appellanti l-Qorti jidrilha li ladarba l-prokuri gew esebiti ghandha tigi applikata r-regola tal-*jus superveniens*, u kwindi *"l-azzjoni illi qabel tkun difettuza tigi imsahha. Il-fondament ta' dan huwa precizament l-ekonomija tal-gudizzju u tal-ispejjez."* **(Vella v. Dr. Galea – Vol XXXIII-i- 254).** Ara wkoll fir-rigward is-sentenzi tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) **Paul Azzopardi v. Maria Lourdes Sciberras – 12 ta' Frar 1996** u tal-Qorti tal-Kummerc **David Clarke nomine v. Dr. Marco Griscti nomine.** Ghalhekk l-eccezzjoni kontenuta fir-risposta tal-konvenuti f'dan ir-rigward se tigi michuda minn din il-Qorti.

It-tieni aggravju jirrigwardja appuntu t-tieni eccezzjoni ossija li l-atturi ma talbux ir-rexxissjoni tal-kuntratt kif kellhom jaghmlu; dan allura jfisser skont il-konvenuti illi l-azzjoni hija preskrivibbli bid-dekors ta' hames snin (**it-tielet aggravju**). L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-azzjoni hija impostata *ai termini* tal-Kap. 55 u li allura twassal ghan-nullita` assoluta tal-atti li ma jsirux skont l-istess ligi. Allura l-Qorti qalet li ma hemm ebda preskrizzjoni ghaliex ma jkun hemm ebda obligazzjoni.

Din il-Qorti taqbel anke hawn mal-interpretazzjoni illi tat l-ewwel Qorti ghal dan il-kwezit legali. Kif qalet il-Qorti (Prim'Awla) fis-sentenza fl-ismijiet **Gaerty v. Caruana** (10 ta' Jannar 2011) *"tezisti wkoll in-nullita` assoluta jew radikali li hija differenti mill-annullabilita jew rexxissjoni.".* Fil-fehma ta' din il-Qorti li hija kondiviza mis-sentenzi msemmija mill-ewwel Qorti fir-rigward, il-konkluzjoni ta' dik il-Qorti hija korretta u allura t-tieni u tielet aggravji tal-appellanti incidentali huma michuda.

Fir-rigward tar-**raba' aggravju** l-Qorti taqbel mal-appellanti incidentali ossija li kieku l-Qorti laqghet it-talba ghad-dikjarazzjoni tan-nullita` tal-kuntratt kien ikun hemm lok biex imbaghad il-partijiet jergghu jitqieghdu ghall-istat precedenti taghhom u cioe` li l-konvenuti jircievu lura l-flus li kienu hargu l-awturi taghhom fit-titolu. Il-fatt li dan ma ntalabx fl-att promotur pero` ma jrendix l-azzjoni nulla. Ifisser li kien hemm talba nieqsa li pero` kienet ghal kollox dipendenti fuq l-

akkoljiment tat-talba principali. Dan seta' allura jsir wara l-konkluzjoni tal-kawza, b'xi mod jew iehor, u allura anke dan l-aggravju huwa respint.

Il-**hames aggravju** jirrigwardja l-hames eccezzjoni sollevata mill-konvenuti u cioe` li l-atturi appellanti stess irratifikaw b'ghemilhom il-kuntratt inkwistjoni anke kieku t-talba principali taghhom kellha fondament. Dan ghaliex per ezempju kkonsenjaw ic-cwievet tal-fond, qatt ma hallsu c-cens u accettaw il-hlas miftiehem. Fuq dan ir-rigward din il-Qorti se ticcita s-sentenza riportata fil-**Vol. XXVIII-I-411** fejn intqal illi *"inosservanza ta' ... formalita` iggib maghha l-inesistenza tal-obligazzjoni u bhala inesistenti ma tistax tigi ratifikata.*" Kwindi anke f'dan il-kaz, kieku l-Qorti akkoljiet it-talba tal-atturi u ddikjarat null u ma jiswiex il-kuntratt *de quo* ebda ratifika ma kienet tkun possibbli. Fuq dan l-aspett il-Qorti tissenjala wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Spiteri v. Buhagiar** deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Jannar 1961.

L-ahhar aggravju jirrigwardja t-tmien eccezzjoni u cioe` li l-konvenuti f'kull kaz kienu akkwistaw definittivament il-proprjeta` anke permezz tal-preskrizzjoni ta' ghaxar snin skont l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili illi jghid:

> *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-propjeta, jipposjedi l-haga immobbli ghal zmien ghaxar snin, jakkwista l-propjeta taghha….*"

Madankollu kif sewwa rrispondew l-appellanti, kif jghid **Pacifico Mazzoni** (pagna 584) *"L'atto inesistente non puo' ne costitiure, ne' modificare, ne' estinguere un rapporto giuridico."* Oltre dan wiehed isib li fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Dr Louis Vella et v. Joseph Gatt et** (12 ta' April 2004) illi *"il-preskrizzjoni tal-ghaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b'titolu izda ma tapplikax ghal art mhux akkwistat b'titolu, izda okkupat ghax wiehed jahseb li tkun inkluza fl-akkwist"* (sottolinear tal-istess Qorti). Ghalhekk kieku l-azzjoni attrici rnexxiet kif dedotta, il-konvenuti appellati ma setghux jipprevalixxu ruhhom minn titolu li kien ikun dikjarat inezistenti anke jekk huma kienu *in bona fede*. Anke l-awtur **Trabucchi** f'paragrafu 1158 jispjega illi titolu idoneju ghal preksrizzjoni akkwizittiva decennali *"e' dunque l' atto annullabile, in quanto operante finche' non venga annullato, ma non l' atto nullo."*

Ghalhekk l-appell incidentali kollu huwa respint ukoll.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu ghal kollox, tichad ukoll l-appell incidentali u tikkonferma interament is-sentenza appellata kompriz il-kap tal-ispejjez.

L-ispejjez tal-appell a karigu tal-atturi appellanti; dak tal-appell incidentali a karigu tal-konvenuti appellanti incidentali.

< Sentenza Finali >

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