Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)
Inferjuri

Magistrat Dr Joanne Vella Cuschieri B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.) LL.D.

Illum it-Tlieta, 15 ta' Novembru, 2016

Avviz Numru:- 10/2013JVC

Carmel Mifsud

Vs

Paul Portelli

Il-Qorti;

Rat l-avviz fejn l-attur talab li l-konvenut jigi kkundannat :-

Ihallas lill-attur l-ammont bilancjali dovut mill-konvenut fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000) bilanc ta' prezz ta' bejgh ta' propjeta' hekk kif jirrizulta wkoll mill-iskruttura tal-11 ta' Awwissu, 2010 bl-imghax legali ta' tmienja fil-mija (8%) mid-data tal-istess kostituzzjoni ta' debitu sad-data ta' l-effettiv pagament.

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittri nterpellatorji, tal-ittri ufficjali ta' April 2012 u Lulju, 2013 kollha kontra l-konvenut li jibqa' minn issa stess imharrek ghas-subizzjoni.

Illi sabiex ir-rikorrenti jissalvagwardjaw l-interessi taghhom huma qeghdin jipprezentaw kontestwalment mar-Rikors Guramentat odjern fir-Registru ta' dina l-Onorabbli Qorti mandat ta' inibizzjoni u mandat ta' sekwestru u li ghalhekk tali kawza ghandha wkoll sservi sabiex tali mandati jibqghu *in vigore* ai termini tal-ligi;

Rat ir-risposta ta' Paul Portelli li eccepixxa:

Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-attur u dan ghaliex:

i. In kwantu l-attur qed jibbaza l-pretensjonijiet fuq l-allegazzjoni li l-ammont mitlub minnu jirraprezenta prezz ta' bejgh ta' proprjeta', it-talba tal-attur hija bbazata fuq kawzali llecita u bhala tali ma tistax tigi akkolta minn din l-Onorabbli Qorti.

ii. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ma huwiex minnu li l-esponenti ghandu jhallas xi ammonti lill-attur, kuntrarjament ghal dak pretiz mill-attur.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-konvenut prezentata fl-atti nhar is-26 ta' Frar, 2016 li taqra kif isegwi:

'Illi biha jixtieq jiccara illi skont ma rrizulta mix-xhieda moghtija minn Rita Mifsud fl-ahhar udjenza ta' din il-kawza, l-attur qieghed jippretendi li l-ammont ta' hamest elef euro (€5,000) mitlub minnu huwa dovut bhala speci ta' penali jew ammont pattwit mal-esponenti in vista tal-fatt (allegat mill-attur) li l-konvenut ma hallsx il-prezz tal-art mibjugha ilu tempestivament.

Illi ghaldaqstant l-eccezzjoni tal-esponenti fis-sens li din il-kawza hija bbazata fuq kawza llecita ghandha tiftiehem kemm illi din tolqot il-pretensjoni tal-attur inkwantu it-talba ghall-hlas ta' €7,000 tirraprezenta parti minn prezz ta' proprjeta' mibjugha meta dak il-prezz ma giex iddikjarat fil-kuntratt ta' bejgh relattiv, kif indikat fl-avviz tat-talba.

Illi pero' fid-dawl ta' din l-ahhar versjoni moghtija minn mart l-attur tirrendi l-pretensjoni tal-attur ukoll illegali u bbazata fuq kawza llecita bi ksur tal-artikolu 897 tal-Kodici Civili ghaliex l-artikolu 1139 tal-Kodici Civili jipprojbixxi espressament kull ftehim li bih id-danni li jigu mid-dewmien tal-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni li jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma determinata ta' flus jigu kwaniftikati f'ammont li jeccedi l-imghaxijiet fuq dik is-somma kkomputati bit-tmienja fil-mija (8%) fis-sena.'

Rat illi fil-verbal tal-14 ta' Gunju, 2016 il-partijiet qablu li l-provi migbura fil-kawza bin-numru 4/2014 kellhom ukoll iservu bhala provi f'dawn l-atti;

Rat ix-xhieda, dokumenti, affidavits u provi kollha fl-atti;

Rat ix-xhieda, dokumenti, affidavits u provi kollha fl-atti tal-kawza numeru 4/2014;

Rat illi fl-istess verbal tal-14 ta' Gunju 2016 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi bhala fatti jirrizulta li l-konvenut lura fis-sena 2010 kellu l-hsieb li jestendi r-razzett tal-baqar tieghu u kellu l-mira li japplika ghall-fondi tal-Unjoni Ewropea sabiex jaghmel hekk. Il-konvenut ma jikkontestax li sabiex jaghmel dan huwa kellu bzonn jaghti l-provi li huwa kien proprjetarju ta' ammont ta' metri kwadri ta' art li dak iz-zmien ma kellux. Il-konvenut ghalhekk wasal ghall-ftehim mal-attur Carmel Mifsud sabiex jixtri art agrikola li kienet issejjah lill-istess Carmel Mifsud ghalkemm okkupata minn terz. L-istess konvenut jammetti li huwa ntalab ammont mhux hazin ta' eluf ta' Euro sabiex tinbiegh lilu din l-art u jaqbel li finalment l-ammont miftiehem bejn il-partijiet kien aktar minn dak imnizzel fil-kuntratt pubbliku li jinsab esebit a fol. 46 tal-process. Dwar il-prezz pagabbli fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Dimech datat 11 ta' Awissu, 2010 jaqra kif isegwi:

'1. Prezz

1.1 Dawn l-immobbli bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu, qeghdin jigu ttrasferiti versu l-prezz ta' elfejn Ewro (€2,000) ghal kull porzjoni raba', u cioe' kumplessivament erbat elef Ewro (€4,000) minn liema prezz il-kumpraturi gja hallsu depozitu ta' hames mitt Ewro (€500) lill-Venditur fl-istadju tal-konvenut. Ir-rimanenti somma ta' tlett elef u hames mitt Euro (€3,500) qeghdin jithallsu prezenzjalment fuq dan l-att mill-Kumpraturi lill-Venditur li jaccetta u jhalli debita ricevuta u finali kwittanza a rigward il-prezz intier, skont il-ligi fuq dan l-istess att.'

Fuq l-istess kuntratt gie dikjarat illi t-taxxa dovuta mill-kumpraturi kienet tammonta ghal mitejn Euro (€200) filwaqt li t-taxxa dovuta mill-venditur kienet tammonta ghal erba' mija u tmenin Euro (€480).

Illi fl-atti giet esebita skrittura ohra li tikkostwixxi f'kostituzzjoni ta' debitu datata wkoll 11 ta' Awwissu, 2010 iffirmata bejn l-attur u l-konvenut li taqra kif isegwi:

'Permezz tal-prezenti l-komparenti Portelli qeghdin jikkostitwixxu ruhhom veri, certi u likwidi debituri a favur tal-komparenti Mifsud fl-ammont ta' disat elef Ewro (€9,000).

L-imsemmija somma ghandha tithallas fi zmien sena mil-lum, f'liema data ssir dovuta mmedjatament.'

Bhala xhud tal-firma tidher li din giet iffirmata mill-Avukat illum Magistrat Dr. Monica Vella.

L-attur isostni li l-kuntratt ta' trasferiment tal-art u l-kostituzzjoni ta' debitu saru fl-istess hin fl-ufficcju tal-Avukat llum Magistrat Dr. Monica Vella fejn kien hemm ukoll in-Nutar li ppubblika l-kuntratt Dr. Kristen Dimech u dan stante li skont l-attur u martu (fol. 7 u 50 l-attur u fol. 35 Rita Mifsud) il-konvenut dakinhar tal-kuntratt ddikjara li ma kellux flus biex ihallas izda li kien ser ihallashom meta jidhlulu l-fondi tal-Unjoni Ewropea u ghalhekk waslu ghall-ftehim fuq suggeriment tal-Avukat Monica Vella li jsir il-kuntratt ta' trasferiment xorta u l-prezz jithallas tramite l-kostituzzjoni ta' debitu fi zmien sena. L-attur jghid li huwa ma xtaqx itellef il-fondi lill-konvenut u ghalhekk qabel ma' dak propost u saret ukoll l-iskrittura ghas-somma ta' disat elef Euro (€9,000). Illi ghalkemm fil-kuntratt ta' trasferiment gie dikjarat li l-attur Carmel Mifsud ircieva l-prezz kollu ta' erbat elef Euro (€4,000) huwa jinsisti li dakinhar ma rcieva xejn u rcieva biss l-ammont ta' elfejn Euro permezz ta' cekk numru 258 esebit fl-atti a fol. 40 tal-process fi zmien sussegwenti. Fil-fatt l-attur qieghed ifittex ghall-bilanc dovut lilu skont l-iskrittura a fol. 15 tal-process u cioe' dak ta' sebat elef Euro (€7,000). L-attur kif korroborat minn martu ddikjara li ma rcieva l-ebda ammont ulterjuri fuq il-prezz tar-raba' in kwistjoni. L-attur jinsisti wkoll li la darba l-konvenut ma kienx ser ihallas is-somma kollha mal-kuntratt allura l-konvenut u l-Avukat tieghu issuggerew illi fuq il-kuntratt titnizzel is-somma ta' erbat elef Euro (€4,000) titnizzel bhala l-prezz tal-

bejgh filwaqt li l-hamest elef l-ohra jitnizzlu wkoll fi skrittura ta' kostituzzjoni ta' debitu flimkien mas-somma tal-kuntratt bhala rigal talli stenna sena sabiex jithallas u ghen sabiex il-konvenut jiehu l-fondi mill-Unjoni Ewropea. L-attur isostni fix-xhieda tieghu li la darba jircievi tali flus huwa kien ser jipprocedi sabiex ihallas it-taxxa opportuna.

Illi da parti tieghu l-konvenut ma jichadx li kien hemm il-ftehim suespost. F'partijiet mix-xhieda tieghu jsostni li jaf li ma hallasx kollox lill-attur u f'partijiet ohra jghid li hallas kollox bhala prezz tal-art koncernat fil-kawza odjerna u jonqsu biss ihallas lill-attur tax-xoghlijiet li ghamel fuq is-sit l-attur (liema xoghlijiet huma l-mertu tal-kawza l-ohra bin-numru 4/2014). Fil-fatt fil-kawza l-ohra bin-numru 4/2014 l-istess attur Carmel Mifsud qed ifittex lill-istess konvenut ghall-hlas ta' xoghol li huwa ghamel fuq is-sit tar-razzett ghas-somma ta' sebat elef, tliet mija u erbgha u sittin Euro u disgha u sittin centezmu (€7364.69) liema somma l-konvenut Portelli jsostni li ma hallashiex lill-attur ghaliex ix-xoghol ma sarx skont is-sengha u l-arti u fil-fatt ressaq ukoll kontro-talba fl-atti tal-kawza 4/2010 u tqabbad Perit Tekniku sabiex jirrelata fuq dan il-punt.

Illi ll-konvenut fil-kawza odjerna f'partijiet mix-xhieda tieghu li bejn wahda u ohra moghtija f'dati diversi jvarjaw ferm fis-sustanza taghhom u fil-fatti kif suppost esposti mill-konvenut, isostni li huwa ghamel xi pagamenti izda fl-atti jirrizulta biss il-pagament tal-elfejn Euro (€2,000) permezz tal-kopja tac-cekk esebita a fol. 40. Fl-atti stess il-konvenut jiddikjara li huwa dejjem ihallas b'cekkijiet allura din il-Qorti ssibha stramba ferm kif, jekk verament kien hemm pagamenti ohra, allura l-konvenut ma pprezentax kopja taghhom fl-atti.

Provvediment fil-konfront ta' Paul Portelli:

Illi l-atturi nsistew fis-sottomissjonijiet taghhom kif ukoll kif jirrizulta mill-verbal tal-kawza annessa 4/2014 datat 16 ta' Dicembru, 2015 li din il-Qorti tiehu passi ghall-gurament falz fil-konfront tal-konvenut Paul Portelli u dan in vista tal-versjonijiet tax-xhieda moghtija minnu f'diversi stadji fiz-zewg kawzi li jikkonfliggu kemm dak li qal l-istess Paul Portelli fi stadji diversi kif ukoll dak li evidentement jirrizulta mill-atti. Ezempju car hija l-insistenza tal-konvenut li l-kuntratt tal-11 ta' Awissu, 2010 sar ghand in-Nutar Kristen Dimech gewwa l-ufficcju tieghu meta jirrizulta

ampju mill-istess kuntratt li dan gie ppubblikat fl-ufficcju tal-Avukat illum Magistrat Dr. Monica Vella.

L-atturi jinsistu fis-sottomissjonijiet taghhom illi l-konvenut Paul Portelli, bl-iktar mod sfaccat, inqabad ripetutatment jigdeb quddiem din il-Qorti anke fuq domandi cari u diretti li saru mill-Qorti stess. Isostnu li hareg fic-car matul is-smiegh tal-kawza kemm il-konvenut huwa dispost li jaghmel kollox inkluz jigdeb bil-gurament – sahansitra jipprova jgiddeb l-Avukat ta' fiducja tieghu li issa giet elevata ghall-Magistrat, basta jipprova jiehu ragun fejn huwa car li ma ghandux. Ikomplu billi jsostnu li lanqas iddejjaq jaghti versjonijiet djametrikament opposti fl-affidavit tieghu, fix-xhieda moghtija in kontro-ezami f'diversi okkazjonijiet.

Din il-Qorti fil-verbal tas-16 ta' Dicembru, 2015 fl-atti tal-kawza annessa 4/2014 kienet iddikjarat illi:

'tirriserva li tiehu provvedimenti fi stadju ulterjuri anke jekk ikun hemm bzonn fi stadju tad-decizjoni.'

Din il-Qorti wara li ghexet is-smiegh ta' dawn il-kawzi u wara li hi stess semghet lill-konvenut Paul Portelli jixhed ghal diversi drabi fejn ikkontradixxa lilu nnifsu bosta drabi filwaqt li ddominaw il-kliem ma nafx u issa ma nafx fejn ma kienx jaqbillu jirrispondi taqbel bi shih mal-atturi li l-konvenut, fl-awla u bil-gurament sfaccatament gideb diversi drabi bl-uniku skop li jasal ghal dak li ried hu cioe' li din il-Qorti b'xi mod temmen il-versjoni tieghu u li ma jigix ikkundannat ihallas dak dovut minnu ghat-trasferiment tal-art in kwistjoni lill-attur. Il-Qorti tqis illi kieku hi ma ndunatx bl-ispergur tal-konvenut fuq tista' tghid il-materja principali u deteriminanti f'din il-kawza, u cioe' l-hlasijiet li saru llill-attur, din il-Qorti setghet facilment tigi zvijata u taghti decizjoni kompletament opposta ghal dik tal-lum bi pregudizzju ghal drittijiet tal-atturi

Il-Qorti ghalhekk tqis li verament hemm lok ta' proceduri kriminali dwar spergur fil-konfront tal-konvenut Paul Porteli u ghaldaqstant tordna komunika ta' din id-decizjoni lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex wara li jaghmel l-investigazzjoni neccessarja li jidhrilu xieraq jipprocedi fil-konfront tal-konvenut Paul Portelli.

Fatti rizultanti:

Illi din il-Qorti mill-fatti kif esposti fl-atti u in vista ta' dak suespost, tqis illi l-versjoni veritiera tal-fatti u li ghandha titwemmen minn din il-Qorti hija dik li qed isostni l-attur Carmel Mifsud anki ghaliex baqa' dejjem konsistenti fix-xhieda tieghu u gie wkoll korroborat minn martu u sa certu limitu anki mix-xhieda tal-Avukat illum Magistrat Dr. Monica Vella (fol. 20). L-attur isostni li l-prezz miftiehem bejn il-partijiet kien dak ta' disat elef Euro (€9,000) u li minnu l-konvenut hallas biss is-somma ta' elfejn Euro (€2,000). Dan nonostante li fil-kuntratt gie dikjarat mill-partijiet li l-prezz ta' erbat elef Euro (€4,000) kien thallas kollu mal-kuntratt. Il-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha li almenu min-naha tal-attur wara li gie konvint mill-konvenut u l-Avukati tal-konvenut li tali dikjarazzjoni kien hemm bzonnha stante li l-konvenut kellu bzonn li jaghlaq il-kuntratt biex ikun jista' jiehu l-fondi ghar-razzett u mhux ghal xi raguni ulterjuri.

Stabbilit dak suespost izda ma jfissirx li legalment din il-Qorti tista' tghaddi sabiex tiddikjara lill-konvenut debitur tal-attur ghas-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) u dan in vista tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut fejn qed isostni l-kawza llecita u r-risposta ulterjuri tieghu a fol. 45 li telabora aktar fuq l-istess l-ewwel eccezzjoni tieghu.

Illi din il-Qorti tghaddi sabiex tissorvola mill-ewwel l-eccezzjoni mqajjma mil-konvenut fir-risposta ulterjuri tieghu li taghmel referenza ghall-artikolu 1139 tal-Kodici Civili liema artikolu jipprojbixxi espressament kull ftehim li bih id-danni li jigu mid-dewmien tal-ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni li jkollha biss bhala oggett il-hlas ta' somma determinata ta' flus jigu kwantifikati ghall-aktar mill-ammont fil-fatt dovut. Il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni mhix gjustifikata stante li rrizulta ampju mill-atti li s-somma reklamata mill-attur hija l-prezz tal-immobbli trasferit bejn il-partijiet kif fuq kollox dikjarat fl-avviz promotorju u mhux x'imghax dovut lill-attur.

Illi l-Qorti tghaddi sabiex taghmel referenza ghall-fatt li hija gia ddikjarat li tqis li gie ppruvat lilha li l-attur thallas biss is-somma ta' elfejn Euro (€2,000) mill-konvenut nonostante li gie dikjarat mod iehor fil-kuntratt ippublikat bejn il-partijiet. Il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda tal-istess konvenut fejn f'mumenti minnhom jammetti li dakinhar ma hallasx lill-attur ghaliex ma kellux minfejn. Il-Qorti ma tara li sar

xejn kontra l-ligi billi gie dikjarat li l-prezz gie mhallas mal-kuntratt izda fil-verita' saret kostituzzjoni ta' debitu ghal dak dovut lill-attur fuq il-kuntratt pubbliku dak il-hin stess. Ghal dak li huwa l-prezz ta' erbat elef Euro (€4,000) dikjarat fil-kuntratt pubbliku certament ma jistax jitqies li kien hemm xi kawza llecita. L-attur ghamel biss pjacir lill-konvenut li resaq ghall-kuntratt nonostante li ma kienx qed jithallas u dan sabiex il-konvenut jkun jista' jiehu l-fondi. Billi l-attur ikkawtela dak dovut lilu permezz tal-kostituzzjoni ta' debitu ma ghamel xejn legalment illecitu anzi ghamel appuntu dak li kien mistenni minu u cioe' rabat lill-konvenut li jhalsu l-flus miftehma ghat-trasferiment tal-proprjeta'. Il-Qorti tqis li kemm il-kuntratt kif ukoll il-kostituzzjoni ta' debitu ghal dak li huwa l-prezz fil-kuntratt pubbliku ma fihom xejn illecitu fihom.

Illi in oltre rrizulta fl-atti li l-attur f'xi mument rcieva cekk ta' elfejn Euro (€2,000) liema cekk ghalkemm ghandu l-istess data tal-kuntratt pubbliku u tal-kostituzzjoni ta' debitu, din il-Qorti mill-evidenza prezentata fl-atti tqis li l-probabbilta' hi li dan inghata lill-attur, jew ahjar lil martu, fi zmien wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Dan jirrizulta mill-fatt li l-attur u martu jinsistu li dakinhar tal-kuntratt ma rcevew l-ebda flus u li skont l-attur u martu is-somma tad-disat elef Euro (€9,000) tikkonsisti fis-somma kollha dovuta ghall-art u mhux wara li tnaqqas xi pagament:

'Carmel Mifsud:
Ahna dak li ghamilna. Flus ma' kellux, iffirmajna, imbaghad l-avukata tieghu qaltilna naghmlu karta u dak, u jaghtihomna rigal x'hin jircievi l-fondi tal-Ewropa.' (fol. 51)

Mart l-istess attur fix-xhieda taghha tghid kif isegwi:

'Xhud:
Iva. Is-Sur Paul Portelli ried jixtri bicca art minghandna ghax kellu bzonnu biex jaghmel xi razzett u kellu xi fondi gejjin mill-EU, u kellu bzonn din il-bicca art biex ikompli. U gie avvicina lir-ragel tieghi u qallu li ried jixtrih. U ahna ghidnielu all right, imbasta jhallasna. Qalilna li iva kollox sew. U xhin morna ghall-kuntratt dak il-hin stess qalilna: "Jien ma ghandix flus. Ma jien se naghtikom xejn bhalissa." Naturalment ma konniex se naghmluh. Imma imbaghad qalilna: "Fi zmien sena nkun nista' naghtikom il-flus ghax ghandi l-fondi gejjin jekk tatuni l-art." U ahna fdajnih, u kien hemm il-
Avukat Dottor Joseph Grech:
Min kien hemm prezenti dakinhar?

Xhud:
Kien hemm prezenti l-Avukat Monica Vella, u n-Nutar Christian Zammit.
Avukat Dottor Joseph Grech:
U fejn iltqajtu?
Xhud:
Ix-Xewkija fl-ufficcju ta' Monica Vella.
Avukat Dottor Joseph Grech:
U x'ghamiltu intom xhin qalilkom: "Isma' jien ma nistax naghtikom il-flus"?
Xhud:
Ahna mbaghad fdajna lill-avukat tieghu, ghax ahna ma morniex b'avukat, ghax ahna minghalina li kemm niffirmaw.'

In oltre kieku l-pagament sar dak in-nhar tal-kuntratt kien jitnaqqas mill-kostituzzjoni ta' debitu u s-somma dovuta mill-konvenut kienet tigi ndikata mill-ewwel bhala sebat elef Euro (€7,000) u mhux disat elef Euro (€9,000).

Illi l-attur isostni li sad-data tal-prezentata tal-kawza u sal-lum kien ghad hemm dovuta lilu s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) bilanc ta' prezz ta' bejgh tal-proprjeta'. Erbat elef euro (€4,000) mis-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) tirrizulta mill-kuntratt u certament mihijiex milquta minn xi kawza llecita kif gia esponiet din il-Qorti aktar 'il fuq, ghaldaqstant il-Qorti tqis li ghas-somma ta' erbat elef Euro (€4,000) rizultanti mill-kuntratt l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut kif ukoll ir-risposta ulterjuri tieghu mihijiex legalment gjustifikata u ghandha tigi michuda.

L-ammont rimanenti:

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, jirrizulta lil din il-Qorti li la darba allura gie ppruvat lilha li l-konvenut gia hallas is-somma ta' elfejn Euro (€2,000) fuq is-somma ta' disat elef Euro (€9,000), filwaqt li ghandu jigi zgur jigi kkundannat ihallas il-prezz kif indikat fil-kuntratt pubbliku ta' erbat elef Euro (€4,000), jirrizulta li jibqa' bilanc li jrid jigi deciz minn din il-Qorti jekk hux dovut lill-attur ta' tlett elef Euro (€3,000).

Illi dan il-bilanc ta' tlett elef Euro (€3,000) jirrizulta mhux mill-kuntratt pubbliku ppubblikat bejn il-partijiet datat 11 ta' Awissu, 2010 izda mill-kostituzzjoni ta' debitu li saret dakinhar stess sabiex tkopri l-prezz kollu

miftiehem bejn il-partijiet ghat-trasferiment tal-art. Din il-Qorti tqis li fl-ewwel lok fir-rigward ta' dan l-ammont, huwa nutli li l-attur u martu jinsistu li s-somma ta' hamest elef Euro (€5,000) li minnha gia thallset is-somma ta' elfejn Euro (€2,000) ghandha tigi kkunsidrata bhala rigal ghaliex mill-atti rrizulta evidenti li din kienet il-prezz miftiehem bejn il-partijiet u xejn aktar. Huwa l-istess attur li fl-avviz tieghu jiddikjara li s-somma dovuta ta' sebat elef Euro (€7,000) tirraprezenta 'bilanc ta' bejgh ta' proprjeta' u mhux xi haga ohra. Ghal ragunijiet li esposti f'din l-istess decizjoni b'mod partikolari l-insistenza tal-konvenut li ma kellux flus, li kien qed jistenna l-fondi tal-Unjoni Ewropea kif ukoll il-prezenza tal-Avukat tal-konvenut li spjegat x'seta' jsir sabiex l-attur jikkawtela dak dovut lilu, il-partijiet ghazlu finalment li fuq il-kuntratt ma jiddikjarawx is-somma kollha miftehma. Fl-istess hin sar l-iffirmar tal-kostituzzjoni ta' debitu ghas-somma ta' disat elef Euro (€9,000) liema kostituzzjoni ta' debitu saret b'ghazla libera kemm tal-attur KIF UKOLL IZDA TAL-KONVENUT. Din il-Qorti issa hija rinfaccjata b'xenarju fejn il-konvenut qed jistrieh fuq att li huwa ffirma volontarjament sabiex ihassar il-validita' ta' tali ftehim u ma jhallasx lill-attur, liema att sar fuq insistenza tieghu b'approvazzjoni tal-Avukat tieghu ta' dak iz-zmien li jirrizulta ix-xhieda tal-attur u martu li kellha parti krucjali sabiex l-attur gie konvint jaghmel it-trasferiment tal-art lill-konvenut minghajr ma jsir il-hlas immedjat. L-attur diversi drabi fl-atti jinsisti li huwa ma kellu l-ebda intenzjoni li jidhol ghal tali ftehim minghajr ma jithallas anzi l-intenzjoni tieghu kienet wahda semplici li jersaq ghat-trasferiment u jithallas mill-ewwel izda meta mar fl-ufficcju tal-Avukat tal-konvenut huwa gie konvint mod iehor u sabiex il-konvenut ma jitlifx il-fondi wasal ghall-ftehim, kif fil-fatt sar, inkluz il-kostituzzjoni ta' debitu. Certament li kien ghall-attur dakinhar kien jiffirma l-kuntratt u jitlaq 'il barra bil-hlas tal-flus li talab. Dan kollu jevidenzja lil din il-Qorti kemm l-eccezzjoni tal-causa llecita mqajjma mill-istess konvenut liema causa illecita jekk verament ezistenti wassal ghaliha huwa stess bl-agir tieghu hija odjuza ghall-ahhar u ta' min jistmerra.

Illi l-Artikolu 991 li jistabilixxi illi:

(1) Jekk il-kawza li ghaliha tkun giet imweghda xi haga hija llecita min-naha biss tal-parti li favur taghha ssir l-obbligazzjoni, kull haga li tkun giet moghtija ghall-esekuzzjoni tal-kuntratt tista' tintalab lura.

(2) Jekk il-kawza hija llecita ghaz-zewg partijiet, ebda wahda minnhom, jekk ma tkunx minuri, ma tista' titlob lura dak li tkun tat lill-oħra, bla hsara tad-disposizzjoni tal-artikolu 1716.

Illi bhala bazi ta' gurisprudenza jinghad fid-decizjoni fl-ismijiet **Avukat Dr. Carmelo Galea noe vs. Anthony Farrugia** (deciza nhar is-6 ta' Dicembru, 2013 mill-Qorti tal-Magistrat Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri) kif isegwi:

'Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet John William Haynes et vs Michelle Schembri et li fiha nsibu rassenja tal-gurisprudenza:
"Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/NC) fil-kawza 'Andrews et vs Borg' tal-31 ta' Ottubru 2003 kien ritenut illi –
Hu pacifiku fil-gurisprudenza li 'hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fil-kawza llecita u l-kawza hija llecita meta hija pprojbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess generali.

Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvenzjoni minhabba kawza llecita tista' tigi sollevata mill-Qorti ex officio".

---------Omissis------------------------

Skont il-Kap.246, fiz-zmien tal-kaz, il-procedura li persuna meqjusa skont il-ligi bhala mhux residenti f'Malta kellha tosserva sabiex tkun tista' takkwista proprjeta' hawn Malta kienet illi titlob permess minghand il-Ministru tal-Finanzi. Infatti l-Art.6 jaghti s-setgha lill-Ministru li jaghti permess bil-miktub lill-persuna mhux residenti biex takkwista proprjeta' immobbli li tkun specifikament indikata fil-permess, jekk fil-fehma tal-Ministru, ikun fl-interess pubbliku jew ikun xort'ohra xieraq li jinghata dak il-permess. L-istess disposizzjoni mbaghad tispecifika l-mod kif dan il-permess jista' jinhareg.

Fil-kaz tal-lum, dik il-procedura giet evitata ghaliex il-konvenuta Michelle Schembri dehret fuq il-kuntratt tal-akkwist bhala prestanome ta' l-attur missierha unikament sabiex tithallas rata ta' taxxa aktar baxxa ghax applikabbli ghall-persuni residenti Malta milli kien ihallas l-attur li kieku deher hu fuq il-kuntratt ladarba ma kienx residenti Malta.

L-iskop ta' l-Kap.246 kien li jikkontrolla fl-interess generali tal-pajjiz l-akkwist ta' proprjeta' mmobbli f'dawn il-Gzejjer minn persuni mhux residenti,

irrispettivament mill-forma ta' l-akkwist, kif ukoll sabiex irazzan l-akkwist f'dawn il- Gzejjer minn persuni mhux residenti sabiex tigi evitata spekulazzjoni fis-suq tal-proprjeta` f'Malta.

Skont l-Art.1857 tal-Kap.16, 'il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu'. Issa ladarba fil-kaz tal-lum l-atturi ma kienux residenti f'Malta fiz-zmien li kien sejjer isir l-akkwist tal-garage de quo u ladarba rrizulta li l-attur John Haynes ma kien talab l-ebda permess skont il-Kap. 246 sabiex ikun jista' jakkwista din il-propjeta' f'Malta, il-ftehim kien kontra l-ordni pubbliku. L-atturi bhala persuni mhux residenti f'Malta ma setghux jakkwistaw proprjeta' f'Malta jekk mhux bil-permess skont il-Kap. 246. Allura l-atturi ma setghux jaghtu mandat lill-konvenuta binthom sabiex din taghmel f'isimhom dak li kienu prekluzi milli jaghmlu hlief bil-procedura kontemplata mil-ligi li huma ben konsapevoli ghazlu li jikkontravjenu sabiex igawdu minn rohs illecitu fil-hlas tat-taxxa.

Huwa minnu illi barranin illum jistghu jakkwistaw proprjeta' wahda f'dawn il-Gzejjer, izda xorta wahda baqghet il-htiega li ssir applikazzjoni lill-awtoritajiet koncernati sabiex tista' tigi akkwistata validament dik il-propjeta'. Dan l-obbligu ma gie bl-ebda mod dispensat anke jekk forsi llum l-applikazzjoni saret aktar formalita'.

F'dak li din il-Qorti qeghda tghid issib sostenn u konfort fis-sentenza moghtija fit-3 ta' Dicembru 2004 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza 'Lucchesi et vs Sultana et'.

Ghal din il-Qorti l-mandat tal-attur favur bintu l-konvenuta Michelle Schembri fil-kaz tal-lum kien afflitt minn kawza llecita.

Skont l-Art. 987 tal-Kap.16 - 'L-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett'. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti ghall-ezekuzzjoni tal-mandat u cioe' li jittrasferixxu l-fond de quo lill-atturi. Ighid Laurent (Vol.XXVII Para.402) –
"Quando il fatto e' illecito la legge non riconosce alcun effetto alla convenzione ; e' una obbligazione fondata su causa illecita, poiche' la causa si confonde con l' oggetto dei contratti ; e quando la causa e' illecita l'obbligazione e' inesistente e non puo' avere alcun effetto".

Maghdud mal-premess, din il-Qorti tghid li ghall-kaz tal-lum huwa operattiv il-principju tad-dritt li hadd ma jista' jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu stess (ex turpi non oritur actio). Din il-massima tfisser li hadd ma jista' jibbaza

azzjoni gudizzjarja fuq att immorali jew illegali. Issib applikazzjoni naturali (ghalkemm mhux hekk ristretta) fil-kamp tal-kuntratti meta l-kawza tkun illecita. Fil-kawza "Scicluna vs Abela" (Vol.XXXII.I.174) il-Qorti tal-Appell kienet affermat il-principju li l-Qrati ma jistghux ighinu jew jagevolaw lil dak li jkun ghamel xi haga llecita (ara wkoll - "J.M.V. Holding Limited et vs Karina Holdings Limited et" – Qorti tal-Appell - 30 ta' Novembru 2007".

Illi fid-decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 26 ta' April, 2012 fl-ismijiet **Nicholas de Giorio vs. Vincent Paul Savona** dik l-Onorabbli Qorti f'parti mid-decizjoni taghha li ma gietx appellata kienet iddikjarat kif isegwi:

"Illi mill-provi prodotti ma tirrizultax li kien hemm ebda kawza llecita bhala bazi tal-obbligazzjoni in kwistjoni. In oltre, anke kieku kellu jigi accettat li kien hemm illecita', mhux gust li 'ex post facto' l-konvenuti jippretendu li ghandhom jivvantaggjaw ruhhom bit-turpitudini taghhom stess biex jirrezistu l-hlas minghandhom reklamat. Kif rilevat fil-kawza "Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono" (A.C. -5 ta' Ottubru 1998) "id-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 987 sa 991 tal-Kodici Civili ma humiex intizi biex jaghtu xi drittijiet lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni b'kawza llecita jew kontra l-ordni pubbliku imma kienu biss intizi bhala deterrent kontra l-ezekuzzjoni ta' tali obbligazzjoni". Ghalhekk anke din l-eccezzjoni, kieku tali skrittura hija valida, ma tistax tigi milqugha.'

Illi fil-mertu mkien mill-atti ma jirrizulta lil din il-Qorti li l-intenzjoni wara l-kostituzzjoni ta' debitu u wara d-dikjarazzjoni tal-prezz anqas fil-kuntratt pubbliku kienet li l-atturi jevita li jhallas it-taxxa izda rrizulta car li kien il-konvenut bl-assistenza tal-konsulent legali tieghu li kkonvincew lill-attur li l-atti kif kienu qed jigu proposti kienu l-ahjar mod sabiex huwa jithallas u fl-istess hin il-konvenut ikun jista' jipprocedi sabiex jiehu l-fondi mill-Unjoni Ewropeja u malli johodhom ihallas lill-attur:

'L-Avukat Dr Carmelo Galea:
Ghidtlek, taf li meta tbiegh propjeta', trid thallas it-taxxa lil Gvern?
Ix-Xhud:
It-taxxa, issa x'hin konna ha nigbru, dawk kien ha jidhru ghax mill-fondi tal-Ewropa. Konna ha naghmlu rcevuta x'hin jaghtihomli dawk li ghamilna fuq il-karta. Ma taghhomlix, allura ma' nistax inhallas taxxa fuqhom, e!
L-Avukat Dr Carmelo Galea:

Imma l-mistoqsija mhux dik. Inti meta taghmel kuntratt ta' bejgh fuq propjeta, in-Nutar, izomm il-flus, iżomm it-taxxa biex iħallas lill-Gvern. Taf biha, din? Jew ma tafx?

Ix-Xhud:

Iva. Mhux x'hin nehodhom, irridu jithallsu dawk! X'hin jaghtihomli lura, naghmlu l-ircevuta?

L-Avukat Dr Carmelo Galea:

Le, meta tbiegh il-Gvern..

Ix-Xhud:

*Dik il-karta l-avukata tieghu qaltilna biex naghmlu dik il-karta biex jien ma' ncahhdux mill-fondi tal-Ewropa. Biex ma ntellfux, taparsi ghax ghall-hobz tieghu, ghar-rispett kollu dak.' (*kontro-ezami ta' Carmel Mifsud a fol. 52)

Il-Qorti tqis li gie sufficjentement pruvat lilha li ma kienx hemm l-ebda intenzjoni ta' kawza llecita da parti tal-attur Mifsud li kulma ried kien li jaccerta ruhu li jithallas filwaqt li l-konvenut ra kif ghamel biex ikkonvinca lill-attur li dak li kien qed jipproponi hu kien l-ahjar mod possibbli kif issir it-transazzjoni. Il-komfort tal-Avukat tal-konvenut wasslet sabiex l-attur fada fil-konvenut u resaq ghall-atti kif proposti mill-konvenut stess. Wara dan kollu l-konvenut Portelli qed jipprova jivvantagga ruhu bit-turpitudini tieghu stess biex jirrezisti l-hlas dovut minnu lill-attur. Li kieku din il-Qorti tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut ikun ifisser li tkun qed taghti l-jedd lill-konvenut li ma jhallasx dak li effettivament jirrizulta li huwa verament dovut minnu lill-attur bl-unika skuza tkun l-agir abbusiv u llecitu tieghu stess u mhux b'xi tort tal-attur. Certament dan mhux l-ispirtu tal-artikolu 991 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel eccezzjoni u r-risposta ulterjuri tal-konvenut.

Illi jirrizulta ghalhekk li la darba l-prezz miftiehem bejn il-partijiet rrizulta ampjament pruvat lil din il-Qorti kien dak ta' disat elef Euro (€9,000), stante wkoll li erbat elef Euro (€4,000) minnhom gia gew dikjarati dovuti minn din il-Qorti bhala l-prezz indikat fil-kuntratt pubbliku u li elfejn euro (€2,000) ohra minnhom gia thallsu, jirrizulta li bhala parti mill-prezz tal-immobbli jirrizulta li ghad hemm dovut ukoll lill-attur is-somma ta' tlett elef Euro (€3,000), b'dana li finalment il-konvenut odjern ghandu jigi kundannat ihallas is-somma kif rikjesta fl-avviz tal-attur u c-cioe s-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) bl-imghax legali izda mhux kif mitlub fl-istess avviz izda minn sena wara d-data

tal-iskrittura a fol. 15 tal-process u cioe' mill-11 ta' Awissu, 2011 stante li l-pagament kien dovut sena wara d-data tal-kostituzzjoni ta' debitu.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut inkluz ir-risposta ulterjuri tieghu, tilqa' t-talba tal-attur u tikkundanna lill-konvenut Paul Portelli jhallas lill-attur Carmel Mifsud is-somma ta' sebat elef Euro (€7,000) bilanc ta' prezz ta' bejgh ta' proprjeta' li sehh nhar il-11 ta' Awissu, 2010 bl-imghax skont il-ligi mill-11 ta' Awissu, 2011 sad-data tal-pagamenti effettiv.

Bl-ispejjez kollha kif mitluba fl-Avviz.

Tordna komunika ta' din id-decizjoni lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jiehu konjizzjoni ta' dak li jinghad f'din id-decizjoni dwar spergur da parti tal-konvenut Paul Portelli u wara li jwettaq l-investigazzjonijiet neccessarji jiprocedi fil-konfront ta' Paul Portelli skont il-ligi.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur