QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta nhar it-Tnejn, 27 ta' Marzu 2017

Rikors Numru: 680/2010JPG

Kawza Numru: 15

Emilio Agius, KI 483335M

u martu Mary Agius KI 707437M

vs

Adrian Muscat, KI 129983M

u AMG Autos Limited (C-44888)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors gurament ta' Emilio Agius et datat 6 ta' Lulju, 2010, li jaqra hekk:

1. Illi l-iskop ta' din il-kawza huwa illi jigi impunjat trasferiment ta' immobbli fuq uzu frawdolenti ta' prokuri u fuq bazi ta' kawza falza u illegali in kwantu il-kunsens ta' l-esponenti gie karpit b'ingann u frodi u afflitt bi zball; inoltre in-nullita' qed tintalab l-kawza tal-kuntratt hija illegali; falza u frawdolenti; l-att in

kwistjoni huwa dak ippublikat fl-24 ta' Marzu 2010 min Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi fejn Adrian Muscat f'isem l-atturi ittrasferixxa lill-kumpanija AMG Autos Limited, C44888 il-fond numru tleita (3) bl-isem Anton, fi triq Dottor Guzeppi Zammit, Marsa kopja esebita Dok "A"; hawn jinghad illi dan Adrian Muscat deher fuq l-istess Att f'zewg kapacitajiet, cioe' bhala prokuratur ta' l-atturi u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' imsemija AMG Autos Limited;

2. Illi l-isfond fattwali huwa illi l-attur gie avvicinat minn sensar, certu Arnold Farrugia, li ressaqlu lil Adrian Muscat f'ismu proprju u f'isem is-socjeta' AMG Autos Limited sabiex ipproponielu negozju; dan in-negozju kien illi gie rapprezentat illi Muscat proprio et nomine kellhom tliet penthouses il-Fgura mmarkati numri 10, 11 u 12 li jinsabu fis-sitt sular tal-bini u cioe' level six (L6) u liema jifforma parti minn kumpless maghruf bhala "Mater Apartments" fi' shell form u li ghandu access minn partijiet komuni fi Triq San tumas, il-fgura. In-negozju prospettat kien illi kellu jsir tpartit bejn dawn it-tliet penthouses fejn dawn jigu trasferiti minn Adrian Muscat proprio et nomine lill-attur. Fil-fatt dan Muscat kien dahal fuq skrittura ta' cessjoni ta' konvenju lil Emilio Agius li Muscat kellu mas-socjeta' E&C Developments Limited, C 15633, Dok B u C. In kontrakambju Emilio Agius kellu jittrasferixxi proprieta' tieghu il-Marsa, 3, 'Anton', Triq it-Tabib Zammit u garage Hal-Qormi, numru 6, fi Triq il-wied, liema garage kien proprieta ta' terzi, certu George Muscat, u l-esponent dahal f'konvenju ma dan it-terz George Muscat ghall-akkwist ta' dan il-garage, Dok D;

3. Illi rrizulta sussegwentament illi la l-penthouses fil-Fgura ma kienu mibnija u lanqas l-art li fuqha suppost kellhom jigu mibnija ma kienu proprieta' ta' Muscat proprio et nomine, izda li dawn kienu fuq konvenju kif indikat mas-socjeta' E&C Developments Limited (15633); din is-socjeta' kif inhu infurmat l-esponenti kien fuq konvenju ta' tpartit ma certu Reno Spiteri; illi rrizulta illi ebda minn dawn il-konvenji ma seta effettivament isir minhabba d-diffikolta li sabet ruhha fihom E&C Development Limited u ghalhekk in-negozju kollu spicca minghajr kawza;

4. Illi l-intimat b'raggiri u qerq irnexxielu jikseb document minn ghand l-attur martu esponenti u martu, minghajr kunsens u konoxxenza effettiva ta' l-import

tad-dokument, li fil-fatt irrizulta li kienet prokura: l-esponenti ma fehmex illi din kienet prokura. Irrizulta sussegwentement illi l-konvenut ghamel uzu frawdolenti minn din il-prokura fis-sens illi a bazi taghha gie publikat kuntratt min-Nutar Dottor Mariella Mizzi fejn l-esponenti jidhru li "jitrasferixxu" il-fond il-Marsa, 3 "Anton", Triq it-Tabib Zammit, minhabba li sar uzu frawdomenti minn tali prokura, minghajr ma dehru fuq il-kuntratt u minghajr il-konoxenza taghhom; fondamentali huwa illi l-esponenti li dehru bhala "mandanti" ma rcevew ebda flus minn dak li gie dikjarat;

5. Illi l-frodi u l-ingann johrog mill-fatt illi sar ghaliex minkejja illi Adrian Muscat proprio et nomine kien spejga illi huwa kien qieghed fuq konvenju u l-proprieta' ma kenitx fqu, irrizulta illi tali tlett penthouses "de quo" kienu jezistu fattwlament u lanqas li kien f'pozizzjoni li jigi konkluz in-negozju: sar biss konvenju filwaqt illi l-esponenti gie ingannat u indott jidhol fin-negozju meta kien gie rapprezentat illi kellu jsir isir negozju wiehed; il-frodi u l-kawza frawdolenti tan-negozju tohrog aktar u aktar meta Muscat proprio et nomine ittrasferixxa fuq is-socjeta' tieghu il-fond il-Marsa minghajr ma ikkompleta l-aspetti l-ohrajn tan-negozju;

6. Illi appart l-abbuz tal-prokura ghaliex frawdolenti kif fuq spjegat, it-trasferiment li sar tal-fond 3, Anton, triq Dottor Guzeppi Zammit, Marsa huwa null ghaliex il-causa tieghu hija illegali u frawdolenti; il-causa illecita u frawdolenti u jew inezistenti qed tissemma' bhala bazi kawzali separata; qed tinghata wkoll bhala kawzali separata in-nuqqas ta' kawza ghaliex la darba naqsu elementi fondamentali tan-negozju ma hemmx ragun jew bazi ghaliex in-negozju ghandu jsehh;

7. Illi inoltre qed tintalab nullita' tal-kuntratt tal-fond 3, Anton, Triq Dottor Cuzeppi Zammit;

8. Illi ghalhekk l-obbligazzjoni hija vizjata ghaliex l-kuntratt vizjat bi frodi pauliana, fejn il-konvenuti Adrian Muscat proprio et noe dahlu f'kuntratt u

trasferiment frawdolenti fejn bi hsieb li jippregudikaw u jiddannegaw bi frodi lill-atturi; qed tigi ezercitata bhala bazi ta' kawzali separata l-azzjoni pauliana.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeciedi:

1.Illi l-"prokura" li ttiehdet mill-esponenti ttiehdet b'qerq, frodi u zball b'hekk il-kunsens l-atturi kien ivvizjat;

2.Illi l-att fuq imsemmi ippublika min-Nutar Dottor Maria sive Mariella Mizzi huwa afflitt minn kawza illecita, falza u frawdolenti;

3.Illi t-trasferiment imsemmi huwa milqut bil-frodi pauliana;

4.Illi l-Att ippublikat min-Nutar Dottor Maria sive Mariella Mizzi huwa null inkwantu il-kunsens huwa karpit bi frodi;

5.Tiddikjara u ticciedi illi l-Att imsemmi huwa ghalhekk null u inattendibbli;

6. Thassar u tannula l-Att imsemmi;

7. Tinnomina Nutar u tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att u kuraturi biex jidhru ghall-eventwali kontumacja."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tad-29 ta' Lulju, 2010 li bih appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-24 ta' Settembru, 2010;

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta AMG Autos Limited (Vide fol 59) datata 13 t'Ottubru, 2010 li taqra hekk:

"Tesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma Adrian Muscat:

1. *Illi s-socjeta' eccipjenti akkwistat il-fond numru 3, bl-isem "Anton" gewwa Triq Dottor Giuzeppi Zammit, Marsa minghand ir-rikorrenti;*

2. *Illi l-vendituri qabbdu lil Adrian Muscat sabiex jidher ghalihom billi huma kienu diga' thallsu l-prezz tal-fond in kwistjoni u huwa setgha jittrasferiha lil min ried hu. Infatti fil-prokura hemm kondizzjoni li ma setghax ibiegh il-proprjeta' bi prezz gholha minn €116,500. Dan ghaliex il-prezz tal-bejgh kien diga' f'idejhom u ma riedux li jesponu ruhom ghal taxxa gholha fuq il-qligh galadarba huma ma kienu ser jiehdu xejn aktar mill-prezz tal-bejgh;*

3. *Il-prokura kienet wahda specjali, debitament iffirmata, u cara fl-import taghha;*

4. *Illi kwalsiasi rabta ma negozji ohra m'ghandhomx jolqtu it-trasferiment de quo, u kemm il-darba ir-rikorrenti setgha ghandhom xi pretensjoni fuq negozji ohra li ghamlu ma Adrian Muscat messhom l-ewwelnett jipprocedew f'dak ir-rigward.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Adrian Muscat (Vide fol 62) datata 13 t'Ottubru, 2010 li taqra hekk:

1. *Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu kif allegat fit-talbiet fir-rikors promotur:*

i. *Li huwa qatt ma gie imqabbad bhala prokuratur tar-rikorrenti bi zball, frodi jew qerq. Huwa gie mqabbad bi prokura specjali li kuntrarjament ghal dak li qed jigi allegat, ma thalli ebda dubju ghal x'hiex inghatat;*

ii. *Li l-att ta' trasferiment tal-fond bin-numru 3, bl-isem "Anton" gewwa Triq Dottor Guzeppi Zammit, Marsa, ippublikat minn Nutar Mariella Mizzi (Dok "A" mar-rikors promotur) kien afflitt minn kawza illecita, falza u frawdolenti;*

iii. Li t-trasferiment imsemmi fir-rikors promotur huwa milqut bil-frodi pauliana;

iv. Li l-att huwa null in kwantu l-kunsens huwa karpit bi frodi;

2. Illi jidher illi r-rikorrenti qed jorbtu l-att ta' cessjoni ta' drittijiet fuq konvenju li huma dahlu ghalih ma terzi, mal-att ta' trasferiment imsemmi, meta ma jezisti ebda nexus legali, stante li dawn huma zewg negozji separati, bejn partijiet differenti, dwar proprjetajiet differimenti, u b'kawzali differenti;

3. Illi fl-elenku tad-dokumenti r-rikorrenti jippruvaw b'mod qarrieq jaghtu l-impressjoni li l-iskritturi ta' cessjoni (Dok B u Dok C) saru mal-eccipjent meta fil-fatt dawn evidentement saru ma terzi.

4. Illi jekk kif qed jallegaw ir-rikorrenti n-negozju mal-intimat kien marbut ma l-imsemmi negozju ma terzi, allura dak li qed jipprovaw jaghmlu r-rikorrent huwa, jew

a. Li jattakkaw parti minn negozju u jzommu ferm (ghaliex mhux qed jattakkawhom direttament) l-konvenji a favur taghhom mat-terzi;
jew

b. Li jattakkaw l-konvenju mat-terzi billi jippruvaw jannullaw parti minn negozju minghajr ma jattakkaw l-konvenji innifishom;

5. Illi l-fatti kif esposti mir-rikorrenti huma ghal kollox zbaljati u b'ebda mod ma jirriflettu c-cirkostanzi tan-negozji li saru bejn il-partijiet u terzi.

Ghaldaqstant u ghal ir-ragunijiet li jitressqu fis-smiegh tal-kawza, l-att ta' trasferiment imsemmi m'ghandux jigi dikjarat null u inattendibbli, u m'ghandux jithassar billi ma jissussistux l-elementi ghal tali nullita.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat id-digriet tal-Qorti kif diversament presjeduta tat-28 t'Ottubru, 2010 fejn giet mahtura Dr Yvette Cassar bhala Assistent Gudizzjarju sabiex tigbor il-provi u l-kontro-ezamijiet tal-partijiet. (Vide Fol 66).

Rat id-digriet taghha tal-15 t'Ottubru, 2015 li permezz tieghu irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Gudizzjarja Dr Yvette Cassar in vista tal-pozizzjoni gdida taghha. (Vide Fol 178);

Rat in-nota tal-intimati tas-6 ta' Marzu 2017, u s-sentenzi esebiti Dokumenti X u Z, u s-sentenzi tal-Imhallef Dr. Mark Chetcuti fl-ismijiet Emilio Aguis Et vs. George Muscat Et, datati 27 ta' Frar 2017 u dik fl-ismijiet inversi li ggib l-istess data.

Semghat ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal tal-25 t'Ottubru, 2016 (Vide Fol 201) fejn il-partijiet talbu terminu sabiex jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Emilio Agius xehed a fol 72 *et seq* tal-process illi lil Adrian Muscat ma kienx jafu qabel dan in-negozju pero kien ghogbu kliemu. Spjega illi Muscat kien dam jippersisti sabiex ir-rikorrenti jidhol f'negozju fir-rigward tat-tliet *penthouses* imsemmija fir-rikors promotur, u eventwalment kien ikkonvincihom meta qalilhom illi kien sab bejgh ghal dawn il-*penthouse* ghaliex kien hemm persuna minn Ghawdex, certu Silvio Hili, li kellu xi persuni Inglizi interessati li jixtruhom. Xi jumejn wara Muscat qallu li kien irrangalhom kollox u qalilhom biex imorru ghand in-nutar Haz-Zebbug. Kompla illi n-Nutar Silvio Hili kien mar ihabbtlu id-dar u hu u martu kien marru flimkien ghand in-Nutar Mariella Mizzi, u kien iffirma konvenju ma' Adrian Muscat. Zied illi waqt il-konvenju Muscat semma xi cessjoni u hu qallu illi cessjoni ma jafx x'inhi, u li hemmhekk kienu qed jaghmlu tpartit. Xehed ukoll illi waqt li kienu qed jaghmlu l-

konvenju ftehmu li jpartu dawn it-tliet *penthouses* ma' garaxx li kien ghadu ma xtarax u dar li kellu l-Marsa. Kompla illi meta mar id-dar kien qal "*hawn x'hawn*?" Xehed illi Arnold Farrugia kien qallu li l-*penthouses* kienu mibjughin u kienu ser idahhlu l-flus, u n-Nutar Silvio Hili kien qallu biex imur jiffirma ghaliex kienu ghadhom kif ghamlu konvenju u kien ser jiehu Lm75,000. Sussegwentement skopra illi xejn ma kien minnu u illi l-*penthouses* lanqas biss setghu jinbnew ghaliex ma kienx hemm permess. Zied ukoll illi n-Nutar Mariella Mizzi qratlu mod, u fir-realta kien hemm mitkub mod iehor.

In kontro ezami a fol 02 *et seq* xehed illi n-nutar ma kienet fehimtu xejn u lanqas qaltlu li kien qed jaghti prokura generali lil Muscat ghaliex dan id-dokument kien gie mdahhal mal-karti tal-konvenju mill-intimati waqt li kienu qed jiffirmaw, u kien ra li Dr. Hyzler jaghmel mossa ta' *thumbs up* meta gara dan. Mistoqsi jekk jafx id-differenza bejn prokura generali u wahda specjali wiegeb illi jaf. Xehed illi huwa kien insista man-Nutar illi mhux qed jaghmlu cessjoni, izda tpartit u li hu ma kienx ser jiffirma d-dokumenti jekk kien ser isiru a bazi ta' cessjoni. Xehed ukoll illi huwa ilu circa erbatax jew hmisax - il sena fin-negozju ta' proprjeta u qabel li ghalhekk kien midhla sew tieghu u affarijiet bhal kuntratti, konvenji u prokuri.

Adrian Muscat xehed in subizzjoni a fol 99 *et seq* illi Arnold Farrugia kien sensar fl-proprjeta li xtara minghand ir-rikorrenti, u kien diga jafu qabel ma sar in-negozju. Spjega illi t-trasferiment kien sar b'mod dirett quddiem in-Nutar Mariella Mizzi u kien hemm l-avukat ukoll. Innega illi ghamel xi cessjoni mar-rikorrenti. Spjega illi fir-rigward tal-garaxx ta' Hal Qormi, ir-rikorrenti kellhom biss konvenju fuq isimhom u filfatt it-trasferiment finali ma kienx sar.

Rigward il-prokura xehed illi r-rikorrenti kienu ghamluha fil-presenza tan-Nutar Dr. Mariella Mizzi u tal-avukat Dr. George Hyzler, u li kienet saret peress illi l-mara tieghu ma setghatx tidher fuq il-kuntratt peress li kienet indisposta xi darbtejn. Spjega li s-socjeta A&G Limited hija tieghu biss, u huwa azzjonist u *manager.* Kompla illi t-trasferiment tal-proprjeta setgha jaghmlu lil min irid. Zied illi lir-rikorrenti kien hallashom u dan kif jidher mill-konvenju. Zied ukoll illi kien hallas lir-rikorrenti bi flus kontanti ghaliex Emilio Agius kien qallu illi jekk ma jaghmilx hekk il-mara ma tmurx tiffirmalu, u filfatt kienu ltaqghu fil-proprjeta tieghu fl-Imsida, li huwa hanut tal-hwejjeg u kien tah il-flus fl-assenza ta' martu. Bhala ricevuta xehed illi ghandu l-konvenju li

jghid li kien hallas l-ammont kollu. Wara li tah il-flus, marru ghand in-Nutar Mizzi f'Haz-Zebbug wara li ghaddew ghas-Sinjura Agius, u mistoqsi ghalfejn il-hlas ma sarx quddiem in-Nutar wiegeb illi ghaliex Emilio Agius ma riedx minhabba l-mara. Spjega li meta kienu ghand in-nutar il-konvenju ghamlitu dak il-hin. Fir-rigward tal-*penthouses* xehed illi dawn ma kellhom x'jaqsmu xejn man-negozju taghhom u li la jaf lil Joseph Mangion u lanqas lin-Nutar Hili minn Ghawdex.

Xehed ukoll permezz ta' **affidavit** a fol 181 *et seq* tal-process illi Arnold Farrugia kien laqqghu ma' Emilio Agius ghaliex kien qallu li Agius kellu xi proprjetajiet ghal bejgh.Kien staqsieh jekk kienx interessat f'xi vettura biex isir tpartit, izda meta l-ghada mar ix-*showroom* tieghu flimkien ma' ibnu u s-sensar, ma kien hemm l-ebda karozza li ghogbitu. Dakinhar ukoll, Agius kien urieh xi proprjetajiet u interessa ruhu fil-garaxx ta' Hal Qormi. Kompla illi l-partijiet kien qabblu li Agius jithallas is-somma ta' Lm90,000 ghal proprjeta ta' Hal Qormi u tal-Marsa, bil-kundizzjoni illi Agius jithallas bi flus kontanti. Ghalhekk kienu ftehmu li jiltqghu ghand in-Nutar Mariella Mizzi fit-18 ta' Marzu 2010, fejn kien prezenti ir-rikorrenti, hu (l-intimat) is-sensar u l-avukat tieghu Dr. Hyzler. Xehed illi fir-rigward tad-dar tal-Marsa, kien ta struzzjonijiet lin-Nutar biex taghmel ir-ricerki *fast track,* biex ma jdumx ma jsir il-kuntratt finali. Huwa cahad li l-partijiet kienu ser jaghmlu xi tpartit u kkonferma li l-atti kollha kienu inqraw minn Nutar. Kompla li tant kien jaf x'kien qieghed jaghmel Emilio Agius, li dakinhar li saret il-prokura, kien ta cekk lin-Nutar biex ikopri spejjez ohra, inkluz it-taxxa dovuta sabiex ma jkunx hemm intoppi ghal kuntratt finali, ghalkemm mbaghad irrizulta li kellu jhallas it-taxxa hu ghaliex ic-cekk ta' Agius ma ssarafx. Zied ukoll illi ghalkemm ir-rikorrenti kienu trasferew id-dar tal-Marsa bil-pussess vakanti, irrizulta illi huma kienu taw din id-dar b'titolu ta' kera ghal ghaxar snin. Ghalhekk huwa kellu jintavola proceduri ta' zgumbrament quddiem il-Qorti.

In kontro-ezami a fol 189 *et seq* xehed illi barra l-persuni li semma, ma kien hemm hadd prezenti meta saret il-prokura. Di piu' ma kienx jaf lin-Nutar Silvio Hili. Xehed illi ghalkemm kienu marru ghand in-Nutar Mizzi b'appuntament, hija ma kienetx taf x'kien in-negozju bejniethom. Xehed illi l-konvenju u l-prokura kienu inkitbu minn Nutar dak il-hin stess. Innega li kellu jsir tpartit bejn il-partijiet u qal li fiflatt **kien ghadu kif ghaddielu l-flus quddiem is-sensar qabel ma marru ghand in-Nutar**. Xehed illi huwa uza l-prokura biex ghamel cessjoni tal-konvenju a favur tal-kumpanija tieghu, ghal prezz

ta' €60,000. **Mistoqsi kif il-prezz nizel ghal dan l-ammont xehed illi dan kien ghaliex ic-cekk tar-rikorrenti ghall-bolol ma kienx issarraf u allura n-Nutara kienet harget bl-ideja illi jitbaxxa l-valur dikjarat biex ihallas inqas taxxa.** Zied illi l-ammont li kellu jithallas ghall-bolol kien ta' circa €5,000. Mistoqsi ghalfejn il-bolol thallsu permezz ta' cekk meta l-proprjeta thallset bi flus kontanti u ghalhekk Agius kien ghadu kif ircieva somma sostanzjali in kontanti, wiegeb "dak staqsi lilu." Mistoqsi minn liema bank kien gibed dawk il-flus xehed illi huwa jithallas bi flus kontanti minn hafna nies, u peress li meta tmur tiddepozita l-bank, il-bank jistaqsik dwar il-provenjenza tal-flus, hu kien izomm dawn il-kontanti d-dar, u kien ghalhekk illi seta' jhallas lir-rikorrent bi flus kontanti. Mistoqsi f'liema recipjent ha l-flus wiegeb go basket tal-plastic, u spjega li dawn hadhom fil-hanut li ghandu r-rikorrenti fl-Imsida. Xehed illi dawn kien ghaddihomlu quddiem is-sensar li kien serrahlu rasu li kien jaghmel tajjeb ghalihom hu, ghaliex ghall-ewwel ma riedx jghaddihomlu.

In-Nutar Mariella Mizzi xehdet a fol 136 *et seq* illi l-prokura in kwistjoni saret fl-istess gurnata meta r-rikorrenti ghamlu konvenju a favur ta' Alan u George Muscat, filwaqt illi Muscat ghamlu cessjoni a favur ta' Agius, li kollha saru permezz ta' att pubbliku peress illi l-intenzjoni kienet illi l-att finali mir-rikorrenti isir ghand nutar iehor. Spjegat illi l-partijiet kienu marru flimkien ghandha u ma tafx liema parti partikolari inkarigata. Xehdet illi dakinhar kien hemm prezenti l-Avukat Dr. George Hyzler ghal Adrian Muscat u ghalhekk kienet staqsiet lir-rikorrenti jekk riedx avukat izda hu wiegeb illi ma riedx ghaliex kien imdorri fin-negozju u ftakret illi kien qalilha wkoll ili *"jien hija professur, miniex injorant."* Spjegat illi l-prokura kitbitha dak il-hin stess minn fuq dak li qalulha l-partijiet. Kompliet illi hija kienet staqsiet lil Emilio Agius jekk kienx jaf xi tfisser il-prokura li kienet qed issir, izda hu wegibha illi ad ogni modo, il-post issa kien ta' Muscat. Spjegat illi l-intenzjoni tan-negozju kienet illi Adrian Muscat jakkwista l-garaxx li r-rikorrenti kellhom f'Hal Qormi, filwaqt li r-rikorrenti jakkwistaw tliet penthouses **minghand Alan u Mario Muscat, li jigu hu u missier Adrian Muscat rispettivament**. Ziedet illi l-prokura kienet saret ghaliex Mary Agius kienet qalet lil zewgha biex ma jergax johodha.

Ikkonfermat illi fil-bidu Emilio Agius kien semma tpartit, pero hi kienet tal-opinjoni li ma setghux jahdmu a bazi ta' tpartit peress li l-partijiet qalulha li kien hemm xi affarijiet diga mhallsin u ghaliex in-negozju kien jinvolvi kuntratt differenti b'nies

differenti. Ziedet illi filfatt il-partijiet qatt ma talbuha bix taghmel att ta' tpartit. Ftakret illi dakinhar kien hemm ukoll sensar prezenti. Xehdet illi l-prokura kienet qratha u spjegata lill-partijiet u kienet regghat staqsiet lir-rikorrenti jekk riedux avukat izda dawn baqghu jinsistu li ma kienx hemm bzonn.

In kontro-ezami a fol 150 *et seq* xehdet illi l-partijiet kienu qalulha li l-ammont dovut ghall-post tal-Marsa kien diga mhallas. Xehdet ukoll illi hija kienet spiegat lir-rikorrenti li dan ma kienx tpartit, u huma ma kienu qalu xejn, anke meta kienu regghu marru quddiemha darba ohra.

In ri-ezami a fol 155 mistoqsija ghalfejn il-konvenju u l-kuntratt saru daqshekk vicin wiegbet illi dan kien ghaliex ir-ricerki kien gew ordnati *fast track.*

Dr. George Hyzler xehed a fol 167 tal-process illi huwa kien l-avukat ta' Adrian Muscat li kien talbu biex ikun prezenti ghal xi negozju li kien ser jaghmel mar-rikorrenti. Spjega li filfatt huwa kien mar mieghu ghand in-Nutar Mariella Mizzi, izda d-dettalji tan-negozju ma kienx jaf x'inhuma. Huwa xehed li dakinhar id-dokumenti inqraw, ghaliex hu ma kienx ser jippermetti lil klijent tieghu jiffirma xi haga li ma tkunx inqrat. Zied illi dik kienet l-ewwel darba li ltaqa' man-Nutar Mizzi u raha bhala professjonista tal-affari taghha. Ikkonferma illi quddiemu ma ghaddewx flus.

Arnold Farrugia xehed a fol 170 *et seq* tal-process illi hu kien prezenti meta saret il-prokura in kwistjoni minn Nutar Mariella Mizzi, **u kkonferma li quddiemu ma kienux ghaddew flus bejn il-partijiet**, izda ftakar illi meta n-Nutar kienet staqsiet dwar il-hlas **Muscat kien qalilha li kien diga hallas kollox u Emilio kien ikkonferma dan. Meta staqsieh rigward sehemu bhala sensar, assigurah illi kien ser jithallas**, **ghalkemm fil-verita baqa' ma thallasx.** Ikkonferma illi l-atti kollha kienu inqraw lill-partijiet minn Nutar, u cahad illi l-partijiet, inkluz ir-rikorrenti, semmew xi *penthouses* quddiemu.

Illi fis-sentenzi pronunzjati mill-Imhallef Dr.Mark Chetcuti datati 27 ta' Frar 2017 dik il-Qorti cahdet it-talbiet ta' Emiligo Aguis Et.

Ikkonsidrat;

Din hija kawza permezz ta' liema r-rikorrenti qed jimpunjaw prokura moghtija minnhom lil Adrian Muscat flimkien mal-kuntratt ta' bejgh datat 24 ta' Marzu 2010 Ir-rikorrenti jallegaw illi Muscat qarraq bihom u kiseb din il-prokura b'mod frawdolenti tant illi huma lanqas biss jafu li kienu qed jaghtuh prokura u li konsegwentement il-kuntratt li sar a nom taghhom mal-kumpanija ta' Muscat huwa null ghaliex milqut minn frodi pawliana ukoll peress illi huma qatt ma rcevew hlas ghall-proprjeta li Muscat kien qieghed jitrasferrixxi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mifsud vs Paul Tanti** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta' Frar 1965 intqal:

> **'[i]lli** ***l-ghemil dolus huma motiv ta' nullita' tal-ftehim meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partiiiet ikunu tali li minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta.*** **[…]** ***Biex jigi pruvat dolo trid issir il-prova li parti wahda wzat "scienter" raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi, cioe', tali li jezulaw mill-ezegerazzjonijiet jew reticenzi tollerati fil-kummerc u l-istess mezzi disonesti kienu determinanti tali, cioe', li minghajrhom dak li jkun ma kienx jikkontratta."***

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Azzopardi et vs John Azzopardi et** deciza minn din il-Qorti fil-11 ta' Frar 2016:

> **"[i]*****l-ligi tghid espressament illi l-prova ta' tali dolo trid issir minn min ikun qed jallegah u l-intenzjoni li tqarraq hija essenzjali peress illi d-dritt modern ma jammettix id-dolo oggettiv in re ipsa. Dan id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mil-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raggiri) biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi iddahhlu fi zball. Fil-fatt, ikkonsidrat min-naha tad-'deceptor' id-dolo huwa raggir, filwaqt li min-naha tad-'deceptus' hu zball."***

Barra minn hekk, hu principju risaput illi min jallega l-qerq bhala vizzju tal-kunsens irid jipprova dan permezz ta' indizji li jkunu "***gravi e concordanti.***" (vide **Innocenzo Galea vs M. Zammit,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru 1919.)

Ir-rikorrenti Emilio Agius *ex admissis* jghid illi bhala stat ta' fatt, in-Nutar Mizzi kienet qrat il-konvenju, u l-ewwel jghid illi hija kienet qrat mod izda kien hemm mitkub iehor, imbaghad jghid illi l-problema kienet illi ma fehmitu xejn. Il-fatt illi l-konvenju nqara huwa filfatt korroborat mix-xhieda tal-persuni kollha li xehdu f'dawn il-proceduri, inkluz l-Avukat Dr. George Hyzler, li kien prezenti meta saru l-konvenju u l-prokura. Dr. Hyzler xehed illi hu ma kienx jippermetti lil klijent tieghu jiffirma xi haga li ma tkunx giet moqrija qabel. Il-Qorti m'ghandha l-ebda raguni sabiex tiskarta din il-verzjoni, u tinsab moralment konvinta illi filfatt dan il-konvenju kien inqara.

Ghalhekk huwa pjuttost stramb illi, ghalkemm ir-rikorrent jishaqq illi huwa qatt ma thallas minn Muscat, ma kien qal xejn meta fuq il-konvenju, li fih tnizzel illi l-prezz tal-fond kien diga gie mhallas lir-rikorrenti minn Muscat u li permezz tal-konvenju huma kienu qieghdin ihallu d-debita ricevuta. Jibda biex jinghad illi din m'hijiex klawsola b'xi termini legali ikkomplikati, u ftit hemm probbalita li persuna ma tifhimx illi qed tiddikjara li hija thallset. Dan iktar u iktar fil-kaz tar-rikorrenti, li hu stess jghid li huwa intiz fin-negozju tal-proprjeta u din zgur ma kienetx l-ewwel darba li deher fuq xi konvenju jew kuntratt. Barra minn hekk, gie kkonfermat mix-xhieda illi n-Nutar kienet staqsiet lill-partijiet rigward hlas, u huma, inkluz Emilio Agius kienu qalulha illi kien diga hemm kollox imhallas. Tant hu hekk, illi n-Nutar xehdet li meta kienet wissiet lir-rikorrenti rigward l-import tal-prokura li hu u martu kienu qed jaghtu lil Muscat, huwa wiegibha illi xorta wahda, dik il-proprjeta kienet issa ta' Muscat.

Ghalkemm ir-rikorrent jallega illi n-Nutar ma fehimtu xejn u kienet qed tikkomplotta kontra tieghu flimkien ma' Muscat, in-Nutar fix-xhieda taghha qalet illi kienet hija stess li staqsiet lir-rikorrent jekk riedx li jkollu avukat prezenti, peress illi Muscat kellu l-avukat tieghu hemmhekk, u kien ir-rikorrenti stess li qalilha li m'ghandux bzonn avukat ghaliex hu kien intiz u esperjenzat f'dawk it-tip ta' negozji. Anke xehdet li staqsitu jekk kienx qed jifhem l-import tal-prokura li kienet qed issir, u hu kkonferma li dak kien li riedu l-partijiet ghaliex issa l-proprjeta kienet ta' Muscat.

Il-Qorti tqis illi huwa inverosimili illi l-prokura specjali li saret gie mohbija mal-mazz ta' karti tal-konvenju li kienu qed jigu ffirmati, u li ghalhekk ma kienx jaf li qed jiffirma prokura. Jibda biex jinghad illi mix-xhieda rrizulta illi n-Nutar kienet irredigiet il-prokura dakinhar stess, u allura huwa inverosimili illi hija qrat il-konvenju lill-partijiet qabel ma ffirmawh, u ghal xi raguni ma qratx il-prokura jew aghar minn hekk, din ghamlitha bil-mohbi tar-rikorrenti, u ippermettiet illi din tinheba sabiex ir-rikorrenti ma jkunux jafu li qed jiffirmaw tali dokument. Barra minn hekk, il-Qorti rat il-posizzjoni tal-firma tar-rikorrenti fuq il-prokura, u huwa inverosimili illi r-rikorrenti ffirmawha bi zball waqt li kienu qed jiffirmaw il-konvenju, ghaliex il-posizzjoni iccentrata tal-firma, ftit wara li spiccaw il-kliem tad-dokument, taghti indikazzjoni illi din ma saritx bi zball waqt li r-rikorrenti kienu qed idawru l-folji u jiffirmaw kull wahda, izda taghti iktar indikazzjoni ta' firma li saret fuq dan id-dokument b'konsapevolezza u volonta' tar-rikorrenti. Inoltre, in-Nutar stess xehdet illi l-prokura kienet saret ghaliex quddiemha mart ir-rikorrent, Mary Agius, kienet insistiet illi ma riedetx toqghod terga tmur ghand in-Nutar, u din kienet ir-raguni ghal prokura.

Barra minn hekk, hemm inkonsistenzi ohra fix-xhieda ta' Emilio Agius. Huwa jixhed illi kien hemm certu Nutar Hili involut fin-negozju bejn il-partijiet, li kien mar ukoll ghand in-Nutar Mizzi meta saru l-atti in kwistjoni. **Pero din ix-xhieda ma tigi kkoroborata bl-ebda mod, ghaliex l-ebda wiehed mill-persuni prezenti u li xhedu f'dawn il-proceduri ma semma lil dan in-Nutar Hili**. Di piu' l-intimat innega li jaf lin-Nutar Hili, u Arnold Farrugia cahad li kien hemm xi hadd iehor apparti l-partijiet, hu, u Dr. George Hyzler quddiem in-Nutar Mizzi. Ta' min jghid illi filfatt lanqas ir-rikorrenti ma ghazlu li jipproducu lin-Nutar Hili bhala xhud, u dan nonostante l-fatt illi galadarba huwa kien allegatament prezenti meta saru l-atti in kwistjoni, seta jitfa' dawl fuq x'gara dakinhar, u possibilment jikkorrobora t-tezi tar-rikorrenti. Barra minn hekk, ghalkemm ir-rikorrenti jghid illi quddiem in-Nutar Mizzi kienu iddiskutew il-*penthouses,* Arnold Farrugia cahad illi sar xi diskors dwar *penthouses* bejn il-partijet. Minn naha l-ohra n-Nutar Mizzi xehdet illi hadd mill-partijiet ma qalilha li l-konvenju kellu jsir b'kondizzjoni li jkun suggett li javveraw ruhhom xi negozji ohra.

Il-Qorta taghraf ukoll illi r-rikorrenti lanqas biss producew bhala xhud lil wahda mir-rikorrenti stess, u cioe Mary Agius, li galadarba kienet prezenti meta saru l-atti in kwistjoni kienet ukoll tkun f'posizzjoni li titfa' dawl fuq dak li sar dakinhar u

possibilment tikkorrobra t-tezi ta' zewgha. Ghalhekk filwaqt li r-rikorrenti ma rnexxilhomx jipproducu xhieda li tikkorobora t-tezi taghhom, il-verzjoni tal-intimat giet ikkorrborata mix-xhieda tan-Nutar Mizzi u l-Avukat Hyzler. **Dak li jirrizulta hu, illi kuntrarjament ghal dak allegat minn Adrian Muscat, Arnold Farrugia xehed illi ebda hlas ta' flejjes ma sehh fil-prezenza tieghu u li fil-fatt hu baqa ma thallas qatt ghal dak dovut lilhu bhala sensar u dan hu diametrikament oppost ghal dak illi xehed Muscat a fol 189.**

Fid-dawl ta' dan kollu, hija fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi r-rikorrenti ma rnexxilhox iressqu provi "***gravi e concordanti***" rigward l-qerq allegatament kommess mill-intimat. Anzi kif jidher minn dak hawn fuq rilevat, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti gew fil-maggor parti taghhom kontradetti mix-xhieda prodotta f'dawn il-proceduri, ghajr ix-xhieda tar-rikorrent Emilio Agius stess u marginalment dik ta' Arnold Farrugia. Ghalhekk fuq dawn il-provi, illi l-Qorti ma tistax issib illi l-kunsens tar-rikorrenti biex tigi redatta l-prokura kien ivvizjat peress li gie karpit b'qerq. Din il-linja ta' hsieb giet segwita mill-Qorti diversament preseduta fis-sentenzi Dok X u Z.

Ikkonsidrat:

Dak li din il-Qorti ghandha tezamina fil-kaz odjern hu kemm il-darba l-agir tal-kontendenti, jew wiehed minnhom, jikkonsistiex causa illecita li tolqot u tannulla l-kuntratt bejn il-kontendenti.

Fir-rigward tal-att ta' bejgh datat 24 ta' Marzu 2010, l-intimat Adrian Muscat *ex admissis* **xehed illi l-valur fuq dan l-att kien tbaxxa biex ihallas inqas taxxa.**

L-artikolu 987 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

> "*L-obligazzjoni mingħajr kawża,* ***jew magħmula fuq kawża*** *falza jew* ***illeċita, m'għandha ebda effett.***"

Dan huwa kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-18 ta' Mejju 1993 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell 14 ta' Novembru 1996, fejn intqal illi:

*"**Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni magħmula b'kawża illeċita u l-kawża hija illeċita meta hija projbita mill-liġi jew kuntrarju għall-egħmil xieraq jew għall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess ġenerali.**'*

*'**Il-kwistjoni tal-legalità jew le tal-konvenzjoni minħabba kawża illeċita tista' tiġi sollevata mill-Qorti "ex officio**" (Vol. XLI, P.I, p.684 u p.694).'*

Ġie ritenut ukoll illi l-leġislazzjoni ta' natura fiskali hi minnha nfisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu preżunt li saret fl-interess komuni. Quando il fatto è illecito, la legge non riconosce alcun alla convenzion; è una obligazione fondata su causa illecita, poichè la causa si confonde coll'oggetto dei contratti; e quando la causa è illecita, l'obbligazjone è inesistente e non può avere alcun effetto (Laurent, Vol XXVII, Para 402).

L-oġġett tal-mandat kien għalhekk illeċitu għaliex kontra l-liġi; jiġifieri kontra d-"Defence (Finance) Regulations, 1942", u l-Qorti rriteniet illi l-iskop ta' l-inkarigu kien illeċitu u għalhekk ċaħdet it-talba tal-attur kontra l-konvenut għar-restituzzjoni ta' flus (Vol. XXXIV, p.632).

Ara wkoll Vol. XXXII, p. II, p. 574; Vol XXIX, p.III, p. 152 u Vol XXII, p.I, p.193. F'din l-aħħar sentenza ċitata hekk hu stabbilit:

Nessun atto, per quanto liberamenti consentito e talora, ripetuto, e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare effiċacia ad un'obbligazione proibita per ragione di ordine pubblico.

***Skrittura li toħloq obbligazzjonijiet illeċiti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-liġi jew kuntrarju għall-ordni pubbliku ma tistax titnissel minnha ebda azzjoni ċivili.**"*

Rigward id-dikjarazzjoni falza fuq kuntratt ta' bejgh ta' valur inqas minn dak reali ghas-skopijiet ta' evazjoni ta' taxxa inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Ronald Azzopardi et vs Mario Galea Testaferrata** deciza minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef Felice fis-17 ta' Marzu 2016:

> ***"…l-konvenju mertu tal-kawża huwa dokument vizzjat b'illegalità in kwantu hu maħsub biex jevadi l-liġijiet fiskali u jiddefrawda lill-Gvern Ċivili mit-taxxa dovuta fuq il-valur reali tal-proprjeta."*** [1]

F'dik is-sentenza il-Qorti ghalhekk ikkonkludiet illi l-konvenju kien null minhabba d-dikjarazzjoni falza tal-valur bl-iskop illi l-partijiet jevadu l-ligijiet fiskali.

Inghad ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **George Seychell vs Spring Valley Co. Limited** deciza minn din il-Qorti presjduta mill-Imhallef Schembri Orland fit-3 ta' Ottubru 2013 illi

> "*...**skrittura li tohloq obbligazzjonijiet illeciti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-ligi jew kuntrarju ghall-ordni pubbliku ma tista' titnissel minnha ebda azzjoni civili***."

Din il-linja ta' hsieb giet riaffermata mill-Qorti tal-Appell f'sentenze recentissima fl-ismijiet **Angelo u Josephine konjugi Spiteri et noe vs Andrew u Anna Ursola konjugi Cilia et** deciza fil-11 ta' Marzi 2016 fejn intqal illi

> "*...bl-iskop car li jevitaw li jhallsu t-taxxa fuq l-ammont shih tal-prezz pattwit u wara li kien thallas il-bqija tal-ammont, dahlu ghat-tieni konvenju tas-17 ta' Frar, 2005, bil-prezz hemm ridott ta' Lm387,275 u dan a skapitu tal-erarju pubbliku u bi ksur car tal-ligi. **Dan l-agir kjarament jikkostitwixxi kawza illecita li hija definita permezz tal-Artikolu 990 tal-Kodici Civili, li jfisser li kawza hija illecita meta***

[1] Vide ukoll Melita Insurance Brokers Limited vs. Joseph u Margaret Fenech Appell deciz fid-19 ta' Ottubru 2001; u vide Avukat Leslie Grech nomine vs Ronnie Balzan et, Appell Kum. deciz 11 ta' Gunju 1993.

***hija pprojbita mil-ligi, jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku**.*"

Fuq l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fuq citat, il-Qorti qed tqajjem il-*causa illecita* tal-att ta' bejgh *ex officio* galadarba din hija kwistjoni ta' ordni pubbliku, u tqis illi l-kuntratt ta' bejgh datat 24 ta' Marzu 2010 huwa vvizzjat b'illegalita peress illi *ex admissis* Muscat ried jevadi l-ligijiet fiskali; konsegwentement il-kuntratt fuq indikat hu null ai termini tal-artikolu 987 tal-Kodici Civili.

Fid-dawl ta' dan, il-Qorti qed tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-intimati. Fir-rigward tal-ispejjez, galadarba ma jirrizultax illi r-rikorrenti kienu kompartecipi fil-defrawdar tal-Gvern da parti tal-intimati, il-Qorti tqis li l-atturi m'ghandhomx inbaghtu l-ispejjez ta' din il-kawza.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti, tiddikjara illi l-kuntratt ta' bejgh datat 24 ta' Marzu 2010 ppublikat min-Nutar Dr. Mariella Mizzi bejn Adrian Muscat noe u Adrian Muscat noe huwa null u bla effett stante l-illecita tal-causa, u ghalhekk thassar u tannulla dan l-att, u konsegwentement tinnomina lin-Nutar Dr. Louisa Vella Bardon sabiex tippubblika l-att relattiv ghar-revoka ta' dan il-kuntratt u lil Dr. Leontine Calleja bhala kuratur deputat ghal eventwali kontumaci, u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet tal-intimati.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur