Qorti tal-Magistrati (Ghawdex)

Gurisdizzjoni Superjuri

Sezzjoni Generali

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

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju 2017

Rikors Guramentat Numru:- 38/2013JVC

L-Avukat Dottor Carmelo Galea u l-Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata fil-kwalita' taghhom ta' ezekuturi testamentarji tal-mejjet Carmel sive Charles Grech, kif ikkonfermati b'digrieti tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Volontarja tat-23 ta' Marzu 2004 u tat-8 ta' Lulju 2004 kif ikkonfermat b'digriet iehor tad-19 ta' Dicembru 2008 rispettivament u l-istess Dottor Simon Galea Testaferrata bhala mandatarju tal-imsefrin Carrieanne Grech u Trudy Grech

Vs

Dolores Josephine sive Doris Grech u b'digriet tal-15 ta' Dicembru 2015 Dr Kevin Mompalao gie nnominat bhala kuratur *ad litem* sabiex jirraprezenta l-interessi tal-mejta Dolores Josephine sive Doris Grech liema digriet gie revokat permezz ta' digriet tas-6 ta' Jannar 2016, u b'digriet tas-6 ta' Jannar 2016 gie trasfuz f'isem Mary Camilleri, Cettina Scicluna, Antoinette Zammit, Ina Zammit, Alfred Grech u Graziella Degabriele bhala mandatarja tal-imsiefer Marcel Grech u tal-imsefrin

Michelle Del Re, Robyn Thierny, Dean Grech, Rachel Grech u Lisa Grech ilkoll ulied il-mejjet Frank Grech bir-riserva tad-drittijiet kollha fil-ligi ta' Carrieanne Grech u Trudie Grech fir-rigward tal-eredita' ta' Dolores Josephine sive Doris Grech

Il-Qorti;

Rat ir-Rikors Guramentat fejn l-Avukat Dottor Carmelo Galea u l-Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata, fil-kwalita' taghhom ta' ezekuturi testamentarji tal-mejjet Carmel sive Charles Grech u l-istess Dottor Simon Galea Testaferrata bhala mandatarju tal-imsefrin Carrieanne Grech u Trudy Grech ippremettew:

1. Illi l-intimata hija proprjetarja tal-fond u kumpless maghruf bhala "Main Square" fin-numru erbatax, hmistax u sittax (14, 15, u 16) Misrah l-Indipendenza, Victoria, Ghawdex;

2. Illi dan il-fond kien inxtara minnha bi flus u fl-interess ta' Carmel sive Charles Grech, u ghalhekk il-konvenuta kienet qeghdha tagixxi biss bhala *prestanome* tal-imsemmi Carmel sive Charles Grech;

3. Illi bi skrittura ffirmata fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru elf disa' mija disgha u disghin (1999), Doris Grech irrikonoxxiet li l-fond fuq imsemmi flimkien mal-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-

goodwill, u l-licenzji u l-permessi kollha relattivi hija akkwistathom u ggestiethom dejjem fl-interess ta' Carmel sive Charles Grech;

4. Illi fuq dik l-istess skrittura, Carmel sive Charles Grech kien iddikjara lilu nnifsu cert u likwidu debitur fil-konfront ta' Doris Grech fl-ammont ta' hamsin elf lira Maltija (Lm50,000) rapprezentanti kumpens dovut lilha ghax-xoghol li hija wettqet matul is-snin sabiex gie akkwistat u mmobbiljat dan il-fond u n-negozju tieghu u kif ukoll ammonti sborsati minnha matul is-snin fl-interess tieghu;

5. Illi bis-sahha ta' dik l-iskrittura l-konvenuta obbligat ruhha li fuq domanda fi kwalunkwe zmien da parti ta' Carmel Grech hija tittrasferixxi l-fond fuq imsemmi flimkien mal-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-*goodwill,* u l-licenzji u permessi kollha relattivi lilu jew persuna jew persuni ndikati minnu purche kontestwalment ma' tali trasferiment, hija tithallas is-somma ta' hamsin elf lira maltija (Lm50,000) dovuti lilha kif fuq inghad, u bir-rizerva ta' uzufrutt favur l-imsemmija Doris Grech ta' terz mill-fond bil-kundizzjonijiet pattwiti f'dik l-istess skrittura;

6. Illi barra minn hekk, f'dik l-istess skrittura kien gie miftiehem li sakemm Doris Grech tibqa' topera n-negozju "Main Square" wahedha, id-dhul u ntrojtu minn tali gestjoni, wara li jkunu nqatghu d-djun u spejjez kollha, ghandu jigi ripartit ugwalment bejnha, fuq naha, u Carmel Grech, sakemm idum haj, u wliedu Carrieanne Grech u Trudie Grech, wara mewtu, fuq in-naha l-ohra;

7. Illi Carmel Grech miet fis-sittax (16) ta' Awwissu elfejn (2000) u skont it-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani tal-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru elf disa' mija disgha u disghin (1999) huwa hatar bhala ezekuturi testamentarji tieghu lill-Avukat Dottor Carmelo Galea u lil Silvio Zammit u hatar bhala eredi universali tieghu liz-zewg uliedu Carrieanne u Trudy suggett ghall-kundizzjoni sospensiva li kull wahda tkun tista' tippercepixxi sehemha mill-eredità kif appena hija taghlaq il-hamsa u erbghin (45) sena b'dan però li dawn l-eredi ghandhom fil-frattemp jippercepixxu ugwalment u ndivizament bejniethom l-introjtu nett kull sena mill-amministrazzjoni tal-assi tad-decujus. L-imsemmi Avukat Dottor Carmelo Galea gie kkonfermat bhala ezekutur testamentarju ta' Carmel Grech b'digriet tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Volontarja tad-dsatax (19) ta' Dicembru elfejn u tmienja (2008); mentri Silvio Zammit kien tnehha minn din il-kariga b'digriet iehor tal-istess Qorti tas- tas-sebgha (7) ta' Mejju elfejn u erbgha (2004) u l-Avukat Dottor Simon Galea Testaferrata inhatar bhala tali ezekutur b'digriet tal-istess Qorti tat-tmintax (18) ta' Jannar elfejn u tlettax (2013);

8. Illi l-konvenuta qeghdha tirrifjuta li tonora l-obbligazzjonijiet taghha naxxenti minn dik l-iskrittura u mill-fatt li hija kienet qeghdha tagixxi bhala *prestanome* ghal Carmel sive Charles Grech fl-akkwist tal-fond fuq imsemmi;

9. Illi inoltre l-esponenti qua ezekuturi testamentarji ghad fadlilhom ihallsu lill-intimata s-somma ta′ tmint elef seba′ mija u hamsa u tletin euro u hmistax-il centezmu (€8735.15c) rapprezentanti l-bilanc dovut lilha mil-legat ordnat favur taghha mill-istess Carmelo sive Charles Grech fit-testment tieghu fuq iccitat; u jixtiequ li dak l-ammont jigi pacut ma′ daqstant mis-somma li eventwalment tigi likwidata favur l-esponenti bhala dovuta minn Doris Grech fit-termini tal-premess;

Talbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara, okkorrendo, li hija akkwistat il-fond u kumpless maghruf bhala "Main Square" fin-numru erbatax, hmistax u sittax (14, 15, u 16) Misrah l-Indipendenza, Victoria, Ghawdex, flimkien mal-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-*goodwill,* u l-licenzji u l-permessi kollha relativi fl-interess u *prestanome* ta′ Carmel sive Charles Grech;

2. Tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata li tittrasferixxi l-imsemmi fond flimkien mal-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-*goodwill,* u l-licenzji u l-permessi kollha relattivi lill-eredità ta′ Carmel Grech jew persuna jew persuni ndikati mir-rapprezentanti ta′ dik l-eredità, purche kontestwalment ma′ tali trasferiment, il-konvenuta tithallas is-somma ta′ hamsin elf lira maltija (Lm50,000), illum ekwivalenti ghal mija u sittax-il elf erba′ mija u tmienja u sittin euro u sebgha u sittin centezmu (€11,6468.67) dovuti lilha kif fuq

inghad, u bir-rizerva ta' uzufrutt favur taghha ta' terz mill-fond u dan bil-kundizzjonijiet pattwiti f'dik l-istess skrittura;

3. Tiddikjara li l-konvenuta hija obbligata li thallas lil Carrieanne u Trudie ahwa Grech nofs l-introjtu nett mill-gestjoni tieghha tan-negozju fil-"Main Square" fuq imsemmi fit-termini tal-imsemmija skrittura u dan b'effett mid-data tal-mewt ta' Carmel sive Charles Grech;

4. Tillikwida l-ammont dovut minnha in sodisfazzjoni ta' din l-obbligazzjoni okkorrendo ad opera ta' periti nominandi;

5. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex thallas l-ammont hekk dovut minnha bl-imghaxijiet relativi sad-data tal-pagament effettiv;

6. Tawtorizza lill-atturi li jpacu s-somma ta' tmint elef seba' mija u hamsa u tletin euro u hmistax-il centezmu (€8,735.15c) rapprezentanti l-bilanc dovut lilha mil-legat ordnat favur taghha mill-istess Carmelo sive Charles Grech fit-testment tieghu fuq iccitat ma' daqstant mis-somma li tigi likwidata favur taghhom esponenti bhala dovuta minnha fit-termini tal-premess.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat kontestwalment ma' din il-kawza, u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata tal-konvenuta illi eccepiet:

Illi ndependement minn dak li hemm miktub fl-iskrittura tal-31.12.1999, bhala fatt m'huwiex minnu illi hija akkwistat il-fond Main Square imsemmi fir-rikors guramentat bhala *prestanome* ta' huha. Hija akkwistat l-imsemmi fond ghaliha nnifisha. Hija qatt ma agixxiet bhala *prestanome* ghal huha la f'din u lanqas f'ebda transazzjoni ohra ta' proprjeta' immobbli. Fil-fatt il-mandant tal-atturi ma kellu l-ebda diffikulta jakkwista ghadd konsiderevoli ta' proprjeta' permezz ta' kumpannija Gramieri Developments Limited. Ma kellu l-ebda htiega ta' *prestanome*.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, lanqas kien possibbli li l-eccipjenti takkwista l-fond fl-interess u bhala *prestanome* ta' huha billi dak iz-zmien dan ma kienx residenti f'Ghawdex u bhala tali kien projbit mill-Immovable Property (Acquisition by non-Residents) Act – Att XXXVII tal-1974 u llum Kapitlu 246 tal-Ligijiet ta' Malta li jakkwista proprjeta' immobbli f' Malta. Kwalunkwe transazzjoni simili kienet tkun ghal kollox nulla u bla effett legali billi tkun infettata b'kawza llecita. Ghalhekk independentement minn x'jista' jkun hemm miktub bi skrittura privata, l-ewwel talba tal-atturi ma tistax tintlaqa'. Negozju li jkun null meta jkun sehh, jibqa' null anke jekk tinbidel il-ligi, purche din ma tigix mibdula retroattivament. Fi kwalunkwe kaz, il-kawzi jigu decizi entro l-parametri tat-talbiet kif ikkonfezzjonati. Permezz tal-ewwel talba – li t-talbiet sussegwenti jiddependu fuqha – l-atturi qeghdin jirrisalu ghall-kuntratt tal-akkwist li sar fit-8 t'Awwissu 1978 billi jitolbu dikjarazzjoni li l-awtur taghhom kien il-veru akkwirent – haga li legalment ma setax ikun. Kwindi din it-talba ma tistax tintlaqa'.

Illi d-dikjarazzjoni fl-iskrittura tal-1999 li akkwistat il-post bhala *prestanome* ta' huha hija minnha nnifsha vvizzjata billi saret kawza ta' vjolenza ezercitata fuq l-esponenti. L-iskrittura giet redatta mill-avukat ta' huha l-mandant tal-atturi u hija ffirmatha minghajr ma qratha anke peress li apparti l-vjolenza ezercitata fuqha hija kienet fi stat ta' xokk billi huha, li kienet thobb u tiehu hsieb, kien qieghed imut.

Illi fi kwalunkwe kaz, kwalunkwe dikjarazzjoni fl-iskrittura privata tal-1999 ma tista' qatt, *ex post facto*, tbiddel dak li tabilhaqq sar snin qabel permezz ta' att pubbliku.

Illi ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikors guramentat tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez a karigu tal-atturi.

L-atturi huma ngunti ghas-subizzjoni.

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

Rat l-atti annessi bin-numru 2/2006 fl-ismijiet Doris Grech vs. Dr. Carmelo Galea et noe;

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Frar, 2017 il-kawza giet differita ghad-decizjoni ghal-lum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-mitkub f'termini mposti fuqhom.

Rat is-sottomissjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat

Illi l-fatti skont l-atturi tista' tghid li gew esposti quddiem din il-Qorti unikament mill-Avukat Dr. Carmelo Galea li jsostni li huwa sar jaf li llum mejjet Carmel Grech fis-snin tmenin inizjalment bhala avukat kontra tieghu u konsegwentement sar ukoll l-Avukat tieghu. Dr. Galea jsostni li maz-zmien il-klijent tieghu cioe' Carmel Grech kien infurmah li skont hu ir-restaurant proprjeta' ta' ohtu l-konvenut Dolores Grech bl-isem ta' Main Square, fi Pjazza Indipendenza Rabat, Ghawdex kien inxtara lura fis-sena 1978 minnha izda f'ismu u bi flus tieghu. L-istess Dr. Galea jinsisti fix-xhieda tieghu fl-atti (fol. 79 et seq. tal-process anness u fol. 343 et seq tal-proccess odjern) li huwa kkonferma minn ricerki li ghamel li dak iz-zmien Carmel Grech ma kienx talab il-hrug ta' permess (AIP) sabiex ikun jista' jixtri dan il-fond u jikkonferma li l-fond inxtara minn Dolores Grech. Fl-atti jirrizultaw ukoll provi li sa minn sena wara cioe' fis-sena 1979 l-istess Carmel Grech beda jakkwista proprjetajiet ohra fil-gzira Ghawdxija permezz ta' kumpanija bl-isem ta' Gramieri Developments Ltd. (fol. 379). Dr. Galea jixhed kif huwa jaf li Carmel Grech kien jidhol fil-fond daqs li kieku kien tieghu tant li kien organizza l-'opening' tal-fond u qabbad xi haddiema kif ukoll skont l-istess Dr. Galea hemm anki l-inzijali ta' Carmel Grech fil-verandah u ta' dan gew esebiti ritratti a fol. 366 u 367 tal-process.

Illi Dr. Carmelo Galea jsostni li l-fatti li Dolores Grech kienet agixxiet bhala *prestanome* gie rikonoxxut minnha fi skrittura li saret ta' malajr (kollox f'gurnata fl-ahhar tas-sena kif jammetti l-istess Dr. Galea) meta l-istess Carmel Grech kien f'xifer il-mewt gewwa l-ITU. Din l-iskrittura tinsab esebita fl-atti a fol. 7 et seq tal-process u tista' tghid hija l-pern kollu li fuqha hija bbazzata l-kawza da parti tal-atturi. Din l-iskrittura ggib id-data tal-31 ta' Dicembru, 1999 u fiha fost id-diversi dikjarazzjonijiet da parti ta' Dolores Grech wiehed isib kif isegwi:

'Illi dan il-fond kien inxtara minnha bi flus u fl-interess ta' Charles Grech.'

'1. Fl-ewwel lok, il-komparenti Doris Grech taccetta u tirrikonoxxi illi l-fond fuq imsemmi flimkien ma 'l-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-goodwill, u l-licenzji u permessi kollha relattivi hija akkwistathom u ggestithom dejjem fl-interess ta' Charles Grech.'

'3. Ghladaqstant Doris Grech tkun tenuta illi fuq domanda fi kwlaunkwe zmien da parti ta' Charles Grech tittrasferixxi dan il-fond fuq imsemmi flimkien ma' l-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-goodwill, u l-licenzji u permessi kollha relattivi lill-istess Charles Grech jew persuna jew persuni ndikati minnu purche kontestwalment ma' tali trasferiment hija tithallas is-somma ta' hamsin elf lira maltija (Lm50,000) lilha dovuta kif fuq inghad.'

'9. Finalment, il-partijiet jaqblu illi Charles Grech jehtieglu jsiefer ghall-kura barra minn Malta fi zmien immedjat; u illi l-ispejjez ghal tali vjagg u kura sejrin jigu sborsati minn Doris Grech. Ghaldaqstant Doris Grech

ghandha zzomm l-ircevuti tal-flus kollha illi hija tisborsja ghal dan il-ghan u tkun intitolata illi tesigi r-rimborz taghhom fi kwalunkwe zmien illi jidhrilha opportun.'

Din l-iskrittura tidher li hija ffirmata mill-Avukat Carmelo Galea, Dolores Grech u Carmel Grech.

Illi jirrizulta li ftit xhur wara li giet iffirmata din l-iskrittura Carmel Grech, li fl-ahhar snin ta' hajtu ma hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li kien hakmu sew il-vizzju tad-droga u kien berbaq hafna mill-assi tieghu konsegwenza ta' hekk, miet konsegwenza ta' kancer.

Illi jirrizulta wkoll li fis-sena 2006 kienet l-istess Dolores Grech li fethet kawza kontra l-ezekuturi testamentarji tal-mejjet Carmel Grech sabiex tigi rexissa l-iskrittura hawn fuq imsemmija datata 31 ta' Dicembru, 1999 abbazi li l-kunsens ta' Dolores Grech kien ivvizzjat billi gie pprokurat bi vjolenza (2/20006 PC). Ghalkemm din il-kawza giet finalment ceduta minn Dolores Grech taht il-premessa li riedet tirregola ruhha ahjar, l-atturi fil-kawza odjerna talbu li din il-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda migbura fl-istess atti bhala provi fil-kawza odjerna. Jirrizulta li f'dawk l-atti Dolores Grech xehdet u baqghet dejjem issostni li mhux minnu li hija xtrat il-fond Main Square f'isem huha lura fis-sena 1978 anzi baqghet dejjem tinsisti li hi xtratu f'isimha personali. Hija baqghet issostni b'mod vociferu ghall-ahhar li hija ffirmat l-iskrittura datata 31 ta' Dicembru, 1999 ghaliex kienet mhedda principalment minn habib ta' huha certu Tony maghruf bhala l-Bruno. Fil-fatt hut il-konvenuta fl-atti odjerni kkonfermaw incidenti fejn din il-persuna anki mar ihabbat fuq il-

bieb ta' Dolores Grech b'theddid bil-pretensjoni li skont hi tiffirma l-karti biex jinqaleb il-fond (ara affidavit ta' Mary Camilleri a fol. 243 et seq) kif ukoll tissemma' okkazzjoni fejn gew mifqugha r-roti tal-karozza ta' wahda mill-ahwa, ahwa li lkoll spiccaw eventwalment involuti fil-kawza odjerna stante li giet nieqsa Dolores Grech fil-mori u l-kawza giet trasfuza f'isimhom bhala eredi taghha. Dolores Grech tinsisti fl-atti li hija ma kinitx taf x'qed tiffirma dak in-nhar li saret l-iskrittura ghaliex kienet mfixkla ferm minhabba li kien qed imut huha li tista' tghid kienet tghix ghalih u tinsisti li dan Bruno kien anki qaghad isegwi lilha u lill-Avukat Galea bil-karozza sakemm din giet redatta u ffirmata. Da parti tieghu l-Avukat Galea meta mistoqsi fl-atti kienx hemm dan Bruno dak in-nhar li giet iffirmata l-iskrittura jixhed li ma jiftakarx jekk kienx hemm.

Illi l-versjoni tal-konvenuta li l-fond Main Square inxtara f'isimha u mhux f'isem haddiehor tista' tghid hija korroborata mix-xhieda ta' bosta minn hut il-partijiet u l-irgiel taghhom u dan kemm fil-kawza miftuha fis-sena 2006 (ghalhekk dak iz-zmien l-ahwa ma kellhom l-ebda nteress dirett stante li Dolores Grech kienet ghadha mimlija bil-hajja) kif ukoll fil-kawza odjerna. B'mod partikolari izda l-Qorti taghmel referenza ghax-xhieda ta' Franco Scicluna li jigi r-ragel ta' Cettina Scicluna oht Dolores Grech (a fol. 241 et seq) f'liema affidavit huwa jispjega b'mod dettaljat hafna kif il-fond in kwistjoni kien proprjeta' taz-zija tieghu u li Dolores Grech kienet avvicinat lilu sabiex isiru l-arrangamenti biex hija tkun tista' tixtri dan il-fond b'kundizzjonijiet favorevoli ghal zitu. Fl-affidavit tieghu Franco Scicluna jaghti d-dettalji pass b'pass kif sar in-negozju tant li kien hu stess li ghadd il-flus quddiem in-nutar. F'dan l-affidavit imkien ma jirrizulta li f'xi mument issemma' l-isem ta' Carmel Grech wisq anqas li Dolores

Grech kienet qed tagixxi bhala *prestanome* tieghu fuq l-istess kuntratt. Din ix-xhieda bl-ebda mod ma giet kontestata mill-atturi. Din il-Qorti tqis li huwa nverosimili hafna kif dan Franco Scicluna kien tant involut fin-negozju izda qatt ma ssemma' quddiemu Carmel Grech fl-ambitu tal-istess negozju, almenu, forsi bhala l-persuna li minghandu gejjin il-flus! Anzi ghall-kuntrarju dan ix-xhud kif ukoll hut il-konvenuta jsostnu li ohthom verament isselfet il-flus biex tixtri dan il-fond izda dan kien minghand iz-ziju taghhom u mhux minghand huhom. A fol. 390 et seq ix-xhud Mary Camilleri tispjega li appuntu l-inizjali CG fil-fond kienu taz-ziju taghhom ghaliex il-konvenuta Dolores Grech qalet lilha li hasset li sabiex tirringrazzjah tal-gest li ghamel maghha li sellifha l-flus allura ghamlet dawn l-inizjali fuq il-bejt tal-fond.

Illi mill-atti jirrizulta li verament ghal certu ammont ta' snin Carmel Grech kien ikun prezenti fil-fond cioe' l-Main Square ghal certu hiniijiet b'mod partikolari izda sabiex jiekol jew jiehu flus mill-'cash'. Dan jikkonfermawh impjegati tal-istess konvenuta fosthom Franco Gatt (fol. 290 et seq) u Miriam Spiteri (fol. 314 et seq) fejn din tal-ahhar tghid ukoll li kien hemm ftit drabi fejn huwa ta l-*envelope* bil-paga taghha. Dawn l-istess xhieda jikkonfermaw li l-gestjoni tal-fond kienet dejjem f'idejn Dolores Grech ghalkemm appuntu kien hemm zminijiet u hinijiet li Carmel Grech kien ikun hemm izda t-tnejn li huma jikkonfermaw li safejn kienu jafu huma l-fond kien proprjeta' ta' Dolores Grech. Ta' min jghid li dawn iz-zewg xhieda ghamlu ghexieren ta' snin jahdmu mal-istess Dolores Grech. B'mod partikolari Franco Gatt jikkonferma li kien hemm zmien fejn Carmel Grech kien jidhol fil-fond u jaqbad u jiehu l-flus mill-*cash* u Dolores Grech kienet tispicca tibki quddiemu u tinkwieta kif kienet

ser thallas il-merkanzija u l-impjegati. Nonostante dan kollu izda qatt ma sar kliem quddiemu li l-fond kien ta' Carmel Grech.

Illi fl-atti wkoll tressqu diversi persuni li kienu jipprovdu merkanzija ghall-fond Main Square u dawn ilkoll jikkonfermaw li huma kienu jaghmlu n-negozju ma' Dolores Grech u mhux ma' Carmel Grech (fosthom Josephine Zammit a fol. 396 tal-process) u Celestino Cini (fol. 385). Dawn il-persuni u xhieda ohra li kienu jipprovdu merkanzija tressqu bhala xhieda wkoll sabiex jissostanzjaw it-talbiet tal-atturi ghall-hlas mill-introjtu tal-gestjoni tal-fond. Apparti dan l-istess Dolores Grech ipprezentat kopja tas-'sales summaries' taghha li jinsabu esebiti a fol. 43 tal-process. L-atturi ma jaqblux ma' dawn id-dikjarazzjonijiet u jsostnu fis-sottomissjonijiet taghhom illi din il-Qorti ghandha ai termini tat-tielet, ir-raba' u hames talbiet attrici tiddikjara ammont *arbitrio boni viri* stante li skont huma gew prezentati provi li juru li l-konvenuta kellha ntrojtu aktar oghla minn dak effettivament dikjarat.

L-eccezzjoni tal-causa illecita:

Illi izda qabel din il-Qorti tkun tista' tinoltra ruhha oltre fit-talbiet tal-atturi jehtieg li tigi analizzata t-tieni eccezzjoni tal-konvenuta li taqra kif isegwi:

'Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, lanqas kien possibbli li l-eccipjenti takkwista l-fond fl-interess u bhala prestanome ta' huha billi dak iz-zmien dan ma kienx residenti f'Ghawdex u bhala tali kien projbit mill-Immovable Property (Acquisition by non-Residents) Act – Att XXXVII tal-1974 u llum Kapitlu 246

tal-Ligijiet ta' Malta li jakkwista proprjeta' immobbl f'Malta. Kwalunkwe transazzjoni simili kienet tkun ghal kollox nulla u bla effett legali billi tkun infettata b'kawza llecita. Ghalhekk independentement minn x'jista' jkun hemm miktub bi skrittura privata, l-ewwel talba tal-atturi ma tistax tintlaqa'. Negozju li jkun null meta jkun sehh, jibqa' null anke jekk tinbidel il-ligi, purche din ma tigix mibdula retroattivament. Fi kwalunkwe kaz, il-kawzi jigu decizi entro l-parametri tat-talbiet kif ikkonfezzjonati. Permezz tal-ewwel talba – li t-talbiet sussegwenti jiddependu fuqha – l-atturi qeghdin jirrisalu ghall-kuntratt tal-akkwist li sar fit-8 t'Awwissu 1978 billi jitolbu dikjarazzjoni li l-awtur taghhom kien il-veru akkwirent – haga li legalment ma setax ikun. Kwindi din it-talba ma tistax tintlaqa'.'

Illi l-atturi nomine fis-sottomissjonijiet finali taghhom iwarrbu din l-eccezzjoni billi jsostnu li l-kawza odjerna hija bbazata fuq l-iskrittura privata a fol. 7 et seq tal-process datata 31 ta' Dicembru 1999 u jargumentaw illi f'dak iz-zmien Carmel Grech kellu kull jedd fil-ligi li jiffirma l-iskrittura kif redatta. Da parti taghhom il-konvenuti ma jaqblux mas-sottomissjonijiet tal-atturi u jinsistu li l-pern kollu tal-kawza huwa l-kuntratt tas-sena 1978 u l-allegazzjoni da parti tal-atturi li Dolores Grech agixxiet ta' *prestanome* ghal huha Carmel Grech, appuntu ghaliex dak iz-zmien stante li huwa kien residenti l-Ingilterra ma setax jakkwista proprjeta' f'Malta jekk mhux bil-permess tal-awtoritajiet koncernati u b'rata differenti ta' taxxa.

Illi din il-Qorti wara li rat l-atti kollha tqis li s-sottomissjoni tal-konvenuti li l-pern kollu tal-kawza u t-talbiet attrici huwa l-kuntratt ta' xiri tas-sena

1978 hija gjustifikata. Fil-fatt it-tieni premessa tar-rikors guramentat taqra appuntu kif isegwi:

'Illi dan il-fond kien inxtara minnha bi flus u fl-interess ta' Carmel sive Charles Grech, u ghalhekk il-konvenuta kienet qeghdha tagixxi biss bhala prestanome tal-imsemmi Carmel sive Charles Grech.'

Apparti minn hekk l-ewwel talba attrici taqra kif isegwi:

'Tiddikjara, okkorrendo, li inti akkwistajt il-fond u kumpless maghruf bhala "Main Square" fin-numru erbatax, hmistax u sittax (14, 15, u 16) Misrah l-Indipendenza, Victoria, Ghawdex, flimkien mal-attrezzi u l-mobbli, il-gestjoni, il-goodwill, u l-licenzji u l-permessi kollha relattivi fl-interess u prestanome ta' Carmel sive Charles Grech;'

Dato ma non concesso f'dan l-istadju li verament Dolores Grech agixxiet bhala *prestanome* ta' Carmel Grech fil-kuntratt ta' xiri lura fis-sena 1978, dan huwa appuntu dak li l-Qorti qed tigi mitluba tikkonferma fl-ewwel talba tal-atturi. Isegwi li l-bazi tal-kawza kollha tal-atturi hija appuntu d-dikjarazzjoni mitluba minn din il-Qorti fl-ewwel talba li Dolores Grech kienet qed tagixxi fl-interess u bhala *prestanome* ta' Carmel Grech fuq il-kuntratt ta' xiri. Tant hu hekk li l-istess skrittura datata 31 ta' Dicembru, 1999 ghandha bhala bazi taghha d-dikjarazzjoni 'illi dan il-fond kien inxtara minnha bi flus u fl-interess ta' Charles Grech'. Isegwi li jekk tirnexxi din l-eccezzjoni da parti tal-konvenuti konsegwentement it-talbiet kollha tal-atturi jkunu kolpiti bil-'*causa illecita*' u ghalhekk insostenibbli quddiem din il-Qorti.

Illi jirrizulta mill-atti li l-Avukat Dr. Carmelo Galea stess a fol. 82 tal-process numru 2/2006 jaghti r-raguni skont l-istess atturi ghalfejn allegatament il-kuntratt ta' xiri tal-Main Square sar f'isem Dolores Grech kif isegwi:

'Kien f'dik l-okkazzjoni illi saru diskussjonijiet dwar il-proprjeta' ta' Main Square. Kien gie spjegat lili minn Charlie Grech, fil-prezenza u bl-intervent ferm attiv ta' Doris Grech illi dik il-proprjeta' kienet inxtrat bi flus Charlie Grech. Izda minhabba l-ligi dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' Immobiljari minn persuni mhux residenti f'Malta kif kienet dak iz-zmien, ma setax jixtri l-proprjeta' fuq ismu u allura kienet inxtrat fuq isem Doris Grech. Ma inix f'posizzjoni illi nghid ghala dan il-fond ma kienx inxtara fuq isem xi kumpannija minn dawk li kellu Charlie Grech ghaliex dakinhar ma qghadtx noqghod nidhol f'dan id-dettal, u wara hadd ma spjegali din ir-raguni.'

Jirrizulta ghalhekk li jekk din il-Qorti, ai fini tal-argument ta' din l-eccezzjoni kellha tiehu bhala veritiera l-pretensjoni tal-atturi li l-fond inxtara minn Dolores Grech bhala *prestanome* ta' huha, tirrizulta allura cara u ammessa mill-atturi stess ir-raguni ghalfejn dan sar, cioe', sabiex tigi evitata l-applikazzjoni tal-ligi dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' Immobiljari li appuntu ma kinitx tippermetti li dik il-proprjeta' fis-sena 1978 tinxtara minn Carmel Grech li ma kienx residenti Malta jekk mhux b'permess appositu u rata ta' taxxa diversa.

Illi mil-lat ta' gurisprudenza jinghad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Calleja *nomine* –vs- Paolo Deguara** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru 1930 (**Vol. XXVII.i.620**) kif isegwi:

"nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altre persone non figurante nell'atto ma avente diritto di avocare a se quello che vi si e' contrattato nel proprio interesse". Fir-rigward tal-kuncett ta' *prestanome* dan gie spjegat b'mod konciz u car mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Professur Anthony Mamo nomine vs Charles Sant Fournier** tat-2 ta' Mejju 1957:- *"Illi l-mandatarju prestanom huwa dak illi apparentement jezercita drittijiet ta' proprjetarju mentri fir-realta' mhux hlief il-mandatarju. Meta hu, f'din il-kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tigi trasferita l-proprjeta' tal-haga u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiz akkwirenti mhux hlief mandatarju. Ghar-rispett ta' terzi jibqa' l-principju illi rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet segreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palesi, ma jipproducu ebda effett.* ***Imma bejn il-mandant u l-prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.".*** Tezisti sensiela shiha ta' gurisprudenza li ttrattat dan il-kuncett.'

Jirrizulta ghalhekk li minnu nnifsu l-fatt li persuna tidher bhala mandatarju *prestanome* ghal xi haddiehor anki minn linja ta' gurisprudenza twila, kif anki abilment kwotati mil-legali tal-konvenuti, dan huwa permissibbli u l-obbligi naxxenti minn tali transazzjoni bejn il-mandatarju u l-mandant ghandhom isibu sostenn mill-Qrati. Dan kollu

izda jsib limitazzjoni fl-artikolu 1857 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu.'

Illi bhala bazi tal-argument tal-konvenuti, li la darba Carmel Grech ma setax jikkontratta hu stess legalment ix-xiri tal-fond Main Square lura fis-sena 1978 stante li kien prekluz milli jaghmel hekk ai termini tal-Ligi dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' allura l-pretensjoni li Dolores Grech ghamlet hekk f'ismu hija kolpita mill-causa illecita, il-konvenuti jaghmlu referenza ghal bosta gursiprudenza f'dan ir-rigward fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom kif isegwi:

'Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu. Altrimenti l-mandat ikun bazat fuq kawza llecita, u allura l-mandanti ma jkollu ebda azzjoni kontra l-mandant" – ***Rev. Dun Vincenzo Borg vs Giuseppe Caruana et*** *tal-5 ta' Ottubru, 1959.*

Illi ghalhekk, mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita.

Illi huwa rilevanti mmens dak li kkunsidrat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-31 ta' Ottubru, 2003 fl-ismijiet ***Brian Richard et vs Alfred Borg*** *(Cit Nru. 1723/1998). Il-fattispecje tal-kaz huma simili ghall-kaz odjern fejn tirrigwarda akkwist ta' proprjeta' ghan-nom ta' terz meta huma bbazati fuq kawza llecita u dan partikolarment peress li t-terz kien jehtieg il-permess sabiex jakkwista proprjeta' f'Malta. Infatti dik il-Qorti tosserva 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 officcio (Vol. XII.I.684). Nessun atto, per quanto liberamente consentito e, talora ripetuta, e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare efficacia ad un' obligazione proibita per ragione di ordine pubblico' (Vol. XXII.I.193). Gie ritenut ukoll li l-legislazione ta' natura fiskali hi minnha nnifisha ta' ordni

pubbliku in kwantu hu prezunt li saret fl-interess komuni (App. Civ. Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cushieri et)"

Illi ghalhekk isegwi illi l-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga legali, haga li l-mandant seta' jaghmel huwa nnifsu. Altrimenti l-mandat ikun bazat fuq kawza llecita, u allura l-mandanti ma jkollu ebda azzjoni kontra l-mandant.

Fis-sentenza precitata, il-Qorti osservat li f'dak il-kaz, gia la darba rrizulta car li l-atturi ma humiex residenti Malta u gia la darba rrizulta provat li dawna ma talbu ebda permess skontl-imsemmi Att sabiex ikunu jistghu jakkwistaw proprjeta' Malta, allura dan il-ftehim kemm kif redatt kif ukoll fl-ispirtu tieghu jmur kontra ligi li hi ta' ordni pubbliku tenut kont li hija ta' interess generali. L-atturi mandanti bhala persuni mhux residenti Malta, ma setghux jakkwistaw proprjeta' Malta jekk mhux bil-premess skont il-ligi precitata.

Gie kkunsidrat ulterjorment illi:

"l-obbligazzjonijiet naxxenti minn dan il-ftehim huma meqjusa minn din il-Qorti bhala bazati fuq kawza llecita u ghalhekk ma jistax jintalab f'Malta l-esekuzzjoni taghhom. "Quando il fatto e' illecito la legge non riconosce alcun effetto alla convenzione; e' una obbligazione fondata fu causa illecita, poiche' la causa si confonde col oggetto dei contratti; e quando la causa e' illecita l'obbligazione e' inesistente e non puo' avere alcun effetto" (Laurent Vol. XXVI para. 402)

Imperattiv li wiehed jaghmel referenza testwali ghall-kunsiderazzjoni tal-Qorti li tghid li

"Kull kuntratt jew ftehim iehor li jivvjola l-imsemmija ligi li, tenut kont tal-esigenza socjali taghha, hija ta' ordni pubbliku, huwa kolpit b'nullita' radikali, u l-Qorti ma tistax tordna l-esekuzzjoni jew tiehu konjizzjoni tal-inadempjenza taghhom; ***ghax altrimenti tkun qeghdha tghin u tassisti lil min ikun ghamel haga llecita****" (Emfasi mizjud)*

Ta' ugwali mportanza hija s-sentenza fl-ismijiet ***Judith Lucchesi noe vs Rita Sultana et noe et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru, 2004, li anke hawn, bhala kontestazzjoni principali mertu ta' dik il-kawza, kienet il-fatt li l-mandat minnu nnifsu kellu bazi li hija llecita ossia l-fatt li l-mandant kellu jakkwista l-permess sabiex jakkwista propjeta' immobiljari f'Malta peress li l-istess ma kienx persuna mhux residenti Malta.*

Fl-imsemmija sentenza, il-Qorti tikkonkludi li:

"ghandha tirrileva li ghalkemm hija tinklina li taccetta bhala sodisfacentement provata t-tezi tas-socjeta' appellanti li l-akkwist tal-fond in kwistjoni, Roland Sultana agixxa bhala prestanome ghas-socjeta' appellanti, madanakollu xorta wahda din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet tas-socjeta' appellanti li tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tilqa' t-talbiet kontenuti fl-att tac-citazzjoni. Dan ghaliex l-Artikolu 1857 tal-Kodici Civili espressament jghid li l-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu. Issa fil-kaz odjern irrizulta abbundatament li dakinhar li sar il-kuntratt, li huwa esebit ma' l-att tac-citazzjoni, is-socjeta' appellanti ma setghetx takkwista ghaliha nnifisha l-fond mertu tal-kawza minghajr ma qabel xejn tottjeni l-permess skont il-Kap. 246 tal-Ministru responsabbli ghall-Finanzi. Isegwi li l-ftehim li Roland Sultana

jagixxi bhala prestanome tas-socjeta' appellanti kien imur kontra l-imsemmi Kap. 246. Is-socjeta' appellanti li kienet konsidrata bhala persuna mhux residenti Malta, ma setghetx takkwista proprjeta' f'Malta jekk mhux bil-premess skont l-imsemmi Kap. 246 u allura fin-nuqqas ta' dan il-permess hija ma setghetx taghti mandat lil Roland Sultana biex dan jaghmel ghan-nom taghha dak li huma kienu prekluzi li jaghmlu bil-ligi. Jidher ghalhekk li kull obbligazzjoni li twieldet minn dak il-ftehim ghandu jitqies bhala bazat fuq kawza llecita u din il-Qorti ma tistax tordna l-esekuzzjoni ta' dak il-ftehim, kif appuntu qeghdha titlob is-socjeta' appellanti, ghaliex b'hekk hija tkun qeghdha tirrendi ruhha komplici fit-twettiq ta' haga llecita."

Konsegwentement ghalhekk il-Qorti ta' l-Appell cahdet l-appell u kkonfermat is-sentenza appellata.

*Illi qeghdha ssir ampja referenza wkoll ghas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet **John William Haynes etvs Michelle Schembri et** fejn gie sostnut illi:*

"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 tal-Kap. 246 kien li jikkontrolla fl-interess generali tal-pajjiz l-akkwist ta' propjeta' 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 mingħajr 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".

Il-gurisprudenza nostrana hija wahda kostanti fuq dan il-punt, senjatament dwar il-fatt li mandat prestanome ghandu jkun ibbazat fuq skop lecitu, haga li l-principal seta' jaghmel huwa nnifsu. Altrimenti huwa null u bla effett, minkejja kwalunkwe tibdil u emendi sussegwenti fil-Ligi.

Illi l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali fl-ismijiet ***Erika Gertrud Selma Menestret vs Dr. Georgine Schembri noe*** *tat-28 ta' Marzu, 2014, fejn huma jsostnu li f'dak il-kaz il-Qorti laqghet it-talba minkejja li ma kienx hemm AIP permit peress li ma kienx inhareg. Illi ghall-fini ta' korrettezza, dik il-Qorti ma kinitx cahdet l-eccezzjoni tal-iskop illecitu fuq dik il-bazi hekk kif qed jippruvaw jaghtu l-impressjoni l-atturi izda fi kliem il-Qorti stess:*

"at the time of the contract there was a policy department that persons of the same sex and who were foreigners were not given an AIP permit to purchase property. However, it was underlined by the witness that this was only a departemental policy. There was nothing in the law which prohibited it as such ... Thus the agreement between the parties was not intended to by-pass any law but for reasons which have already been mentioned before."

Illi fil-kaz in ezami, ic-cirkostanzi huma ferm differenti minn dak tal-precitata sentenza, peress li hawn wiehed jitkellem minn dispozizzjoni espressa tal-Ligi u li permezz taghha kien imperattiv li wiehed jakkwista AIP permit. L-intendiment tal-Ligi kien li persuna jrid ikollha

l-permess biex takkwista proprjeta', haga li kif ser jinghad 'il quddiem din qatt ma saret u ghalhekk jissussisti l-iskop illecitu ta' dak li l-atturi qeghdin jallegaw li kien mandat prestanome.

Issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Saliba et vs Benigno Saliba et*** *tal-1 ta' Ottubru, 2009 (Cit. Nru. 107/2007):*

"F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Judith Lucchesi nomine vs Rita Sultana proprio et nomine et*** *deciza fit-3 ta' Dicembru, 2004, li ttrattat punt identiku u qalet li kull obbligazzjoni li twieldet minn ftehim simili ghandu jitqies bhala bazat fuq kawza llecita u ma setghetx tordna l-ezekuzzjoni tal-ftehim. Inoltre, kwalsiasi emenda li setghet saret fil-ligi wara d-data tax-xiri u li setghet tintitola lill-attur li jixtri proprjeta' f'Malta ghalhekkm residenti barra minn Malta, mhi ta' l-ebda kosegwenza in kwantu hu rilevanti x'kienet tghid il-ligi fiz-zmien tal-allegat ftehim bejn Carmel Saliba u l-genituri tieghu. Kieku l-Qorti emmnet il-verzjoni tal-attur, kien ikun ifisser li l-akkwist sar bhala mezz biex jeludi l-applikazzjoni ta' provvediment imperattiv, cioe' akkwist biex iqarraq bil-Ligi."*

Dik il-Qorti fis-sentenza taghha taghmel referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Raymond Mifsud vs Emanuel Magri*** *tal-4 ta' Mejju, 2001 fejn il-Qorti kkonkludiet:*

"Ladarba kien hemm ksur ta' Ligi ta' ordni pubbliku, il-Qorti ma tistax tqis dan il-ksur bhala xi haga rrilevanti. Iz-zewg partijiet kisru l-Ligi, u ghalhekk ma jistghux issa jinqdew bil-Ligi biex ifittxu rimedju kontra xulxin talli, ghax kiser il-Ligi, xi wiehed minnhom sar minn taht. It-tnejn kienu komplici fl-illegalita' u ghalhekk issa l-Ligi ma tghinhomx: kulhadd jibqa' b'li ha; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis."

Kien a bazi ta' dawn id-decizjonijiet awtorevoli li Il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali fis-sentenza taghha tas-6 ta' Dicembru, 2013 fl-ismijiet ***L-Avukat Dottor Carmelo Galea noe vs Anthony Farrugia*** *ddecidiet b'mod car illi:*

"Ghalhekk huwa evidenti li dan il-ftehim sar biss sabiex tigi evaza l-projbizzjoni tal-Ligi. Kwindi l-iskop tal-ftehim kien illecitu. Dan il-ftehim kellu l-iskop uniku li jeludi l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 3 tal-Kap. 246 tal-Ligijiet ta' Malta"

– konsegwentement l-Qorti ddeciediet il-kawza billi filwaqt li laqghet l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenuti cahdet it-talbiet attrici bl-ispejjez.'

Illi li kieku din il-Qorti ai fini ta' din l-eccezzjoni kellha temmen il-versjoni dikjarata bil-gurament tal-atturi stess (ara l-affidavit ta' Dr. Carmelo Galea a fol. 79 et seq tal-process 2/2006) allura jirrizulta li Carmel Grech ma kellu l-ebda jedd fil-ligi li lura fis-sena 1978 jakkwista proprjeta' fil-Gzejjer Maltin jekk mhux bid-debitu permess ai termini tal-Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta, f'liema kaz kieku ntalab il-permess u kieku

dan inghata Carmel Grech kien ihallas taxxa ferm oghla minn dik imhallsa minn persuna residenti f'Malta. Jirrizulta izda *ex admissis* mill-attur Dr. Carmelo Galea anki fix-xhieda tieghu fl-atti odjerni (mhux biss dawk annessi) li minn ricerka li huwa ghamel Carmel Grech qatt ma talab li jinhareg tali permess f'ismu (ara fol. 343 et seq). Jidhol ghalhekk fis-sehh il-principju stabbilit permezz tal-gurisprudenza hawn fuq ikkwotata illi la darba Carmel Grech bhala persuna mhux residenti f'Malta ma setax jakkwista proprjeta' f'Malta jekk mhux bil-permess skont il-Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta allura fin-nuqqas ta' dan il-permess ma setax Carmel Grech legalment jaghti mandat lil Dolores Grech biex hi tixtri ghan-nom tieghu.

Illi jsegwi wkoll li ai termini ta' gurisprudenza u ligi f'sitwazzjoni fejn il-kuntratt tas-sena 1978 huwa allura milqut *b'causa illecita,* isegwi li l-mandanti f'dan il-kaz Carmel Grech ma ghandu l-ebda azzjoni fil-ligi kontra l-mandant f'dan il-kaz Dolores Grech – *ex turpi non oritur actio*. Kif gia accennat aktar 'il fuq, l-atturi jinsistu li l-bazi tal-kawza odjerna hija l-iskrittura tal-31 ta' Dicembru, 1999 u mhux il-kuntratt tas-sena 1978. Apparti li din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni stante li l-ewwel talba attrici hija unikament ibbazata fuq il-kuntratt ta' xiri tas-sena 1978, il-Qorti tinnota wkoll illi izda li tali sottomissjoni tinjora l-gurisprudenza li ssostni li kull obbligazzjoni li twieldet mill-ftehim milqut bil-*causa illecita* f'dan il-kaz il-kuntratt ta' xiri tas-sena 1978 hija wkoll meqjusa bhala bbazata fuq *causa illecita* u ghalhekk din il-Qorti ma tistax legalment tordna l-esekuzzjoni tal-ftehim tal-31 ta' Dicembru, 1999 li jaghmel referenza diretta fil-premessi tieghu ghad-dikjarazzjoni li 'l-fond kien inxtara minnha bi flus u fl-interess ta' Charles Grech'. Jirrizulta li fuq dan il-ftehim tal-31 ta' Dicembru, 1999 huma bbazati l-bqija tat-talbiet attrici.

Il-Qorti ghalhekk in vista tal-kontenut kollu tal-atti processwali li l-Qorti rat kelma b'kelma u in vista ta' dak kollu suespost tqis li t-tieni eccezzjoni konvenuta hija gustifikata u ser tigi milqugha stante li jirrizulta li t-talbiet kollha attrici huma kolpiti bil-*causa illecita* (liema eccezzjoni tista' titqajjem sahansitra mill-Qorti stante li tmur kontra l-interess pubbliku) u ghalkemm ma jistghux isibu sostenn minn din il-Qorti b'dan li ser jigu lkoll michuda.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tieni eccezzjoni konvenuta kif dedotta tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez kollha kontra l-atturi nomine.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur