QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbg]a 10 ta' Lulju 2002
Numru 14

~itazzjoni 1773/2000

Eileen Copeland

versus

Paul Zahra; u Dr Joseph M. Sammut u P.L. Louisa Tufigno li b'dikriet tat-18 ta' Settembru 2000 [ew nominati kuraturi deputati biex jirrappre\entaw lill-assenti Monica u Neil konju[i Telford

F'din il-kaw\a l-attri`i qieg]da titlob illi jit]assru atti [uridi`i min]abba qerq u illi tie]u lura l-ispejje\ li g]amlet u flus tag]ha illi l-konvenuti approprjaw ru]hom minnhom ming]ajr jedd.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i kienet ]atret lill-konvenut Zahra b]ala mandatarju tag]ha bi prokura [enerali tal-15 ta' Frar 1993; dan il-mandat kienet imbag]ad ]assritu fl-20 ta' Mejju 1997. Bis-sa]]a ta' din il-prokura l-konvenut Zahra kien jamministra flus illi l-attri`i kellha investiti f'Malta. Fil-31 ta' Marzu 1994, wara talba spe`ifika mill-konvenut Zahra, l-attri`i kompliet tatu prokura spe`jali bis-setg]a illi jixtri f'isimha l-appartament numru erbg]a (4), *Omega Court*, Triq

Ananija, Bu[ibba, bil-prezz ta']mistax-il elf lira (Lm15,000). L-att ta' bejg]-u-xiri kien pubblikat fil-5 ta' Settembru 1994, u l-attri`i]allset elfejn tmien mija u]amsa u tletin lira (Lm2,835) spejje\ tal-kuntratt. Kienet mg]arrfa illi l-bejjieg]a kellhom ikunu John u Anna mi\\ew[in Pace.

Wara, l-attri`i saret taf illi l-konju[i Pace kienu bieg]u l-fond lill-konvenuti Monica Telford (o]t il-konvenut Paul Zahra) u \ew[ha Neil Telford fis-17 ta' Mejju 1994 bil-prezz ta' tmint elef u ]ames mitt lira (Lm8,500); il-konvenuti Telford imbag]ad bieg]u l-istess fond lill-attri`i, li kien deher g]aliha l-konvenut Zahra, bil-prezz ta']mistax-il elf lira (Lm15,000).

L-attri`i saret taf ukoll illi meta l-konvenuti Telford xtraw il-fond f'isimhom, il-konvenut Zahra kien [ibed mill-kont ta' l-attri`i u qieg]ed fil-kont tieg]u s-somma ta' tmint elef u]ames mitt lira (Lm8,500), li hija daqs il-prezz ta' l-ewwel bejg] (dak minn Pace lil Telford).

L-attri`i tg]id illi l-konvenut Zahra huwa ]ati ta' qerq u approprjazzjoni bla jedd fil-qadi tal-mandat lilu mog]ti, u nqeda bi flus l-attri`i ming]ajr il-kunsens tag]ha g]al skopijiet tieg]u. Dan juri `ar, kompliet tg]id l-attri`i, illi l-kunsens tag]ha, kemm g]all-mandat spe`jali tal-31 ta' Marzu 1994 u kif ukoll g]all-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1994, ittie]ed b'qerq tal-konvenuti jew ta' xi]add jew u]ud minnhom, u dawn l-atti g]alhekk ma jiswewx.

G]al dawn ir-ra[unijiet l-attri`i qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-kunsens tag]ha kemm g]all-mandat spe`jali tal-31 ta' Marzu 1994 u kif ukoll g]all-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1994, li bih xtrat l-appartament f'Bu[ibba, ittie]ed b'qerq tal-konvenuti jew ta' xi]add jew u]ud minnhom;
2. tordna illi jit]assar il-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, u tg]id fejn u meta g]andu ji[i pubblikat l-att ta' rexissjoni, illi g]andhom i]allsu l-ispejje\ tieg]u l-konvenuti;

3. ta]tar nutar biex jippubblika l-att ta' rexissjoni u ta]tar ukoll kuraturi biex jiffirmaw f'isem min ma jersaqx g]all-pubblikazzjoni ta' l-att;

4. tg]id illi l-konvenut Paul Zahra ja]ti g]al g]emil qarrieqi u approprjazzjoni bla jedd fil-qadi tal-mandat lilu mog]ti, u illi nqeda bi flus l-attri`i ming]ajr il-kunsens tag]ha g]al skopijiet tieg]u;

5. tikkundanna lill-konvenuti konju[i Telford iroddu s-somma ta']mistax-il elf lira (Lm15,000) m]allsa lilhom g]all-akkwist tal-fond imsemmi fuq; u

6. tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom g]andu jwie[eb, biex iroddu s-somma ta' elfejn tmien mija u]amsa u tletin lira (Lm2,835) spejje\ tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1994.

Talbet ukoll l-ispejje\ [udizzjarji.

Il-konvenut Paul Zahra, g]alkemm notifikat bl-atti[1], ma ippre\entax nota ta' e``ezzjonijiet u ma deherx g]as-smig] tal-kaw\a. Il-kuraturi li n]atru biex jidhru f'isem il-konvenuti Telford, billi dawn huma assenti minn dawn il-G\ejjer, wie[bu illi huma ma jafux il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a.

Il-fatti [raw hekk:

L-attri`i kienet ]abiba mal-konvenuti konju[i Telford u permezz ta' dawn saret taf ukoll lill-konvenut Zahra, li ji[i ]u Monica Telford. Ming]and Telford saret taf illi s-sid tal-post fejn huma kienu joqog]du kien ried ibieg]u u hi kienet interessata biex tixtrih. G]alhekk, billi l-attri`i ma kinitx toqg]od Malta,]atret lill-konvenut Zahra b]ala prokuratur tag]ha u fet]et ukoll kont f'bank hawn Malta biex il-prokuratur ikollu l-flus meta ji[i biex jixtri f'isimha.

---

[1] *Fol.* 6, *tergo*.

Wara xi \mien Monica Telford g]arrfitha illi s-sid tal-post fejn kienu joqog]du huma kien biddel fehemtu u ma riedx aktar ibig], i\da kienet sabitilha post ie]or illi dehrilha illi kien ig]odd g]aliha, li kien l-appartament numru erbg]a (4), *Omega Court*, Triq Ananija, Bu[ibba. Billi l-attri`i kienet tafda lil Telford ]alliet f'idejha. G]adda aktar \mien u Telford telg]et l-Ingilterra u wriet lill-attri`i xi ritratti tal-post illi kien sejjer jinxtara f'isimha. Il-post kif deher fir-ritratti ma g]o[obx lill-attri`i, u xtaqet t]assar, i\da l-konvenut Zahra qalilha illi issa ma setg]etx tmur lura milli tixtri.

Bejn April u Mejju ta' l-1994 il-konvenut Zahra [ibed tmint elef u]ames mitt lira (Lm8,500) mill-kont ta' l-attri`i[2]; fis-17 ta' Mejju 1994 il-konvenuti Telford xtraw l-appartament numru erbg]a (4), *Omega Court*, Triq Ananija, Bu[ibba, bil-prezz ta' tmint elef u]ames mitt lira (Lm8,500) b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela[3].

Fil-5 ta' Settembru 1994, imbag]ad, il-konvenut Zahra deher f'isem l-attri`i fuq kuntratt fl-atti tan-Nutar Abela[4] biex l-attri`i xtrat l-istess fond ming]and il-konvenuti Telford bil-prezz din id-darba ta']mistax-il elf lira (Lm15,000).

G]andu jing]ad ukoll illi dan il-fond kien f'idejn a[enti illi kienu ilhom ifittxu li jbieg]uh u kemm-il darba kienu waqqg]u l-prezz tieg]u g]ax baqa' ma nbig]x: tqieg]ed fuq is-suq l-ewwel darba fit-23 ta' Settembru 1992 bil-prezz ta']dax-il elf u]ames mitt lira (Lm11,500); fil-21 ta' Jannar 1993 il-prezz ni\el g]al]dax-il elf lira (Lm11,000); fit-8 ta' {unju 1993 re[a' ni\el g]al disat elf u disa' mitt lira (Lm9,900); u fl-24 ta' Marzu 1994 waqa' g]al tmint elef u disa' mitt lira (Lm8,900)[5], sakemm fl-a]]ar inxtara mill-konvenuti Telford bil-prezz ta' tmint

---

2 *Fol.* 48.

3 *Foll.* 26 *et seqq.*

4 *Foll.* 31 *et seqq.*

5 Ara l-*affidavit* ta' Andrew Gatt, *fol.* 19.

elef u]ames mitt lira (Lm8,500) u minnhom inbig] lill-attri`i bil-prezz ta']mistax-il elf lira (Lm15,000).

Fil-fehma tal-qorti, il-*mala fides* tal-konvenuti tidher `ara mill-fatti kollha mi[juba hawn fuq, li juru kemm il-konvenuti kollha flimkien qarrqu bl-attri`i: *res ipsa loquitur*. Mhux biss [ieg]lu lill-attri`i tixtri proprjetà bil-prezz ta']mistax-il elf lira (Lm15,000), bl-isku\a illi, b]ala wa]da li ma kinitx residenti Malta, ma setg]etx tixtri immobbli f'Malta bi prezz anqas minn dak[6], meta i\da kienu jafu illi l-proprjetà li [eg]luha tixtri kienet tiswa]afna anqas minn hekk, i\da nqdew bi flusha biex il-proprjetà l-ewwel xtrawha huma, bi prezz]afna anqas, u mbag]ad re[g]u big]uhielha bi qlig] nett g]alihom, u bla ma qatt]ar[u xejn minn flushom, ta' sitt elef u]ames mitt lira (Lm6,500).

Il-konvenuti kollha kienu kompli`i f'dan kollu: il-konvenut Zahra kien jaf illi Telford inqdew bi flus l-attri`i biex xtraw il-fond g]ax kien hu li [ibed dawk il-flus mill-fond ta' l-attri`i, u l-konvenuti Telford kienu jafu illi l-flus mhux huma ]ar[uhom. G]al din ir-ra[uni, il-qorti mhux biss sejra tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i kontra l-konvenuti kollha, i\da sejra tikkundanna lill-konvenuti flimkien *in solidum* kif irid l-art. 1049(1) tal-Kodi`i ~ivili.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi:

1. tg]id illi ma jiswiex g]ax inkiseb b'qerq tal-konvenuti l-kunsens ta' l-attri`i g]all-mandat tal-31 ta' Marzu 1994 li bih l-attri`i tat prokura lill-konvenut Paul Zahra, u g]all-kuntratt ta' bejg]-u-xiri tal-5 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela bejn il-konvenuti Telford u l-attri`i, li deher g]aliha l-konvenut Zahra;

[6] Ara l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjetà Immobbli minn Persuni mhux Residenti [Kap.246] u r-regolamenti mag]mula ta]tu.

2. tordna illi jsir it-t]assir tal-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1994 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela b'att li ji[i pubblikat mill-istess Nutar Anthony Abela nhar it-Tlieta 10 ta' Settembru 2002, fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, u ta]tar lill-Avukat Yana Micallef Stafrace b]ala kuratri`i biex tidher u tiffirma f'isem min mill-konvenuti jonqos milli jersaq g]all-pubblikazzjoni;

3. tikkundanna lill-konvenuti Telford iroddu lill-attri`i s-somma ta']mistax-il elf lira (Lm15,000) prezz im]allas lilhom g]ax-xiri ta' l-appartament numru erbg]a (4), *Omega Court*, Triq Ananija, Bu[ibba, billi dak ix-xiri g]andu jit]assar;

4. tg]id illi l-konvenut Paul Zahra huwa]ati ta' qerq u ta' approprjazzjoni bla jedd ta' flus l-attri`i meta nqeda bis-setg]at mog]tija lilhu b]ala mandatarju ta' l-attri`i;

5. tikkundanna lill-konvenuti kollha flimkien *in solidum* i]allsu lill-attri`i s-somma ta' elfejn tmien mija u]amsa u tletin lira (Lm2,835), spejje\ tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri tal-5 ta' Settembru 1994 li g]andu jit]assar; u

6. tikkundanna lill-konvenuti kollha flimkien *in solidum* i]allsu l-ispejje\ kollha ta' l-att ta' rexissjoni, id-drittijiet tan-nutar u tal-kuratri`i, u l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.