FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta’ Mejju 2022

Rikors Nru. 225/2019 GM

Paola Colombani (Passaport Nru YA9796818)

vs

Jane Chircop (ID Nru 466464M) ezerċenti l-kummerc bhala Sapphire Real Estate Services

u

Sapphire Real Estate Group of Companies Limited (C-84276)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-attur Paolo Colombani (Passaport Nru. YA9796818) li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

1. Fl-bidu tas-sena 2017 il-konvenuta Jane Chircop eżerċenti l-kummerċ bħala *Sapphire Real Estate Services* bdiet toffri s-servizzi tagħha ta' aġent proprjetarju lill-attur sabiex jixtri proprjeta' ġewwa Pieta';

2. Fis-6 ta' Frar tas-sena 2017 l-attur fuq struzzjonijiet ta' Jane Chircop ittrasferixxa l-ammont ta' elfejn ewro (€2,000.00) lil Sapphire Real Estate Services bħala depożitu għall-eventwali akkwist ta' proprjeta' ġewwa Pieta', u dan kif dettaljat fir-rendikont hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. A;

3. F-14 ta' Frar tas-sena 2017 l-attur fuq struzzjonijiet ta' Jane Chircop ittrasferixxa l-ammont ta' sittax-il elf u mitejn ewro (€16,200.00) lilha għall-istess eventwali akkwist tal-proprjeta' ġewwa Pieta', hekk kif dettaljat fil-kopja tat-transfer bankarju li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok B;

4. Fl-24 ta' Marzu tas-sena 2017 l-atttur fuq struzzjonijiet ta' Jane Chircop ittrasferixxa l-ammont ta' mija u tlieta u għoxrin elf u erbgħa mitt ewro (€123,400.00) lil Jane Chircop għall-istess eventwali akkwist tal-proprjeta' ġewwa Pieta', hekk kif dettaljat fil-kopja tat-transfer bankarju li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. C';

5. Fis-7 ta' April tas-sena 2017 l-attur iffirma promise of assignment ma' GBH Co. Ltd. (C70600) sabiex jakkwista appartament u żewġ postijiet tal-parkeġġ li kienu jifformaw parti minn blokk ta' appartamenti ġewwa Pieta' u dan kif dettaljat aħjar fil-promise of assignment li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'D';

6. Bħalma ġie iddettaljat hawn fuq, għal tali proprjeta' l-attur kien fuq struzzjonijiet ta' Jane Chircop diġa' ittrasferixxa lilha mija u wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€141,600.00), nonostante l-fatt li l-proprjeta' in kwistjoni kienet tiswa biss mija u wieħed u erbgħin elf u mitt ewro (€141,100.00), u dan kif muri fis-surreferit 'Dok. D';

7. Għal diversi raġunijiet il-promise of assignment surueferit finalment ma ġiex estiż u l-bejgħ tal-proprjeta' surreferita ġewwa Pieta' ma sarx;

8. Għaldaqstant, l-attur staqsa lill-konvenuti sabiex huma jirritornaw lilu l-ammont totali li kien ittrasferixxa lilhom unikament għall-akkwist ta' tali proprjeta' ;

9. Sal-lum, il-konvenuti ħallsu biss is-somma ta' tnejn u tletin elf u tliet mitt ewro (€32,300.00):

a) Illi fit-3 ta' Jannar tas-sena 2018 Jane Chircop istitwiet il-kumpannija konvenuta Sapphire Real Estate Group Of Companies (C84276);

b) Illi tmintax-il elf u mitejn ewro (€18.200.00) minnhom ġew ittrasferiti lill-attur minn Sapphire Real Estate Group of Companies Limited fit-23 ta' Novembru tas-sena 2018 (vide 'Dok. E');

c) Illi l-erbatax-il elf u mitt ewro (€14.100.00) l-oħra jirrappreżentaw is-somma ta' flus li Jane Chircop kienet għaddiet lin-Nutar Dr Annalise Micallef bħala l-għaxra fil-mija (10%) depożitu fuq il-prezz totali tal-proprjeta' ġewwa Pieta' li kellha titħallas lil GBH Co. Ltd skont is-surreferit 'Dok. D' u li n-Nutar Dr Annelise Micallef irritornat lill-attur fit-23 ta' Novembru 2018 flimkien mas-somma totali li kienet tħallset għas-servizzi tagħha u għal spejjeż oħra bħalma huma t-taxxi li kellhom jitħallsu għall-akkwist ta' tali proprjeta' ġewwa Pieta', hekk kif iddettaljat fuq il-kopja tat-transfers bankarji li qed jiġu hawn annessi u mmarkati bħala 'Dok. F';

10. Għaldaqstant fadal bilanċ x'jitħallas lill-attur mill-konvenuti ta' mija u disgħat elef u tliet mitt ewro (€109,300.00);

11. Minkejja diversi interpellazzjonijiet, kemm verbali u kemm bl-iskritt, sabiex tissalda 1-pretensjoni tal-attur, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u, għaldaqstant, id-debiti minnhom assunti għadhom dovti sal-ġurnata tal-lum;

12. Għalhekk kellha ssir din il-kawża;

13. Id-dejn komplessiv dovut mill-konvenuti huwa ċert, likwidu u dovut, u fil-fehma tal-attur, il-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet x'jissollevaw kontra l-pagament tal-istess;

14. Għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa mil-liġi skont l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din l-Onorabbli Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ;

15. L-esponenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha kif esposti;

16. Għaldaqstant għal dawn il-proċeduri huma applikabbli d-dispożizzjonijiet għad-dispensa mis-smigħ tal-kawża ai termini tal-artikoli 167 et sequitur tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

Talab lil din il-Qorti sabiex:

1. Taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-Artikolu 167 et seq tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri tal-attur fl-ammont ta' mija u disgħat elef u tliet mitt ewro (€109,300.00) rappreżentanti bilanċ ta' somma akbar trasferita lilhom mill-attur għall-akkwist tal-proprjeta' surreferita ġewwa Pieta' deskritta fl-anness u mmarkat 'Dok. D3’.

3. Tikkundanna illi l-konvenuti jew min minnhom li jħallsu lill-attur s-somma ta' mija u disgħat elef u tliet mitt ewro (€109,300.00) in konsegwenza tal-akkoljiment tat-tieni talba;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta’ Jane Chircop (466464M) eżerċenti l-kummerċ bħala Sapphire Real Estate Services u ta’ Sapphire Rear Estate Group of Companies Limited (C-84276) li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Il-pretensjonijiet hekk kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. L-esponenti jirrilevaw illi l-ammont reklamat ġie mgħoddi fil-kont bankarju ta' Real Estate Services fuq xewqa tal-istess rikorrent sabiex meta jsir il-bejgħ tal-proprjeta` kif spjegat fir-rikors ġuramentat il-flus ikunu Malta u jsir it-transfer relattiv mill-ewwel, hekk kif ser jiġi spjegat fid-dettal waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

3. Nel frattemp, ġiet kostititwa l-Kumpanija intimata fejn kull transazzjoni li kellha x'taqsam mal-kummerċ tal-intimata eżerċenti l-kummerċ Sapphire Real Estate Services kellhom jiġu trasferiti awtomatikament fil-kont tal-kumpanija;

4. Dan hu każ klassiku fejn japplika l-prinċipju nemo ad impossibiltia` tenetur. Dan stante li jekk l-intimati jew min minnhom iħallsu, ikunu qed jiksru l-liġi hekk kif ser jiġi ppruvat, ir-rikorrent irrifjuta, li jagħti informazzjoni dwar il-provenjenza tal-flus hekk kif rikjest mill-Financial Intelligence Analysis Unit u l-liġijiet relattivi;

5. Għalhekk, in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimati ma setgħux sabiex jissodisfaw obbligazzjoni versu r-rikorrent imorru kontra l-liġi.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-konvenuti ma jikkontestawx l-allegazzjonijiet tal-attur, li għalhekk għandhom jitqiesu bħala ppruvati. Huma jpoġġu bħala difiża l-allegat nuqqas da parti tal-attur li jipprovdi l-provenjenza tal-istess flus hekk kif rikjest mill-Financial Intelligence Analysis Unit u l-liġijiet relattivi. Għalhekk il-piż tal-prova dwar din l-allegata ħtieġa jinkombi fuq il-konvenuti. Il-konvenuti iżda naqsu li jġibu prova ta' xi rikjesta mill-FIAU u wisq inqas indikaw il-liġijiet relattivi. Min-nota esibita mill-attur (fol 44-47) jirriżulta li qatt ma ngħata prova tal-komunikazzjonijiet li allegatament saru mal-FIAU; lanqas meta talab għalihom. Lanqas ġabu l-iċken ħjiel ta' dan waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Huwa evidenti li l-ħtieġa ta' dokumenti lill-FIAU kienu biss messa in xena sabiex il-konvenuti jiżolqu mill-obbligazzjonijiet tagħhom li jirrifondu l-flus li ttrasferielhom l-attur. Anke l-kondotta tal-konvenuta Jane Chircop tħasseb lil din il-Qorti, li l-ewwel biddlet lill-avukat tagħhom f'nofs il-proċeduri mbagħad it-tieni avukat tilfet kull kuntatt magħha.

Decide:

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba billi din ġiet miċħuda waqt l-udjenza tas-7 ta' Mejju 2019.

3. Tilqa’ t-tieni talba billi tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri tal-attur fl-ammont ta' mija u disgħat elef u tliet mitt ewro (€109,300.00) rappreżentanti bilanċ ta' somma akbar trasferita lilhom mill-attur għall-akkwist tal-proprjeta' surreferita ġewwa Pieta' deskritta fid-dokument immarkat 'Dok. D3’.

4. Tilqa’ t-tielet talba billi tikkundanna illi l-konvenuti solidalment bejniethom li jħallsu lill-attur s-somma ta' mija u disgħat elef u tliet mitt ewro (€109,300.00).

Spejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA