FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 20 ta' Ġunju 2022

Rikors Nru. 124/2020 GM

It-Tabib Joseph Cassar Delia (ID: 19344M) u

martu Dorothy Cassar Delia (ID: 651246M)

vs

Dr Geoffrey Paul Mifsud Farrugia (ID: 220069M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat tat-Tabib Joseph Cassar Delia u martu Dorothy Cassar Delia li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

> 1. Il-konvenut kien l-Avukat tal-atturi u kellu l-fiduċja sħiħa tagħhom billi kien miżżewweġ lil binthom sa mis-sena 1996.
>
> 2. Fis-sena 2004, il-konvenut kien għamel proposta lill-atturi fis-sens illi huma jinvestu fi propjeta' immobbli fil-belt ta' Simeonova fil-Bulgarija. Dan l-investiment kien jinvolvi x-xiri ta' appartament li kien qed jinbena biswit *skiing resort*. Il-konvenut kien ikkonvinċa lill-atturi jagħmlu dan l-investiment peress li skont hu l-valur tal-propjeta' fil-Bulgarija kien mistenni japprezza konsiderevolment;

3. Il-konvenut ikkonvinċa lill-atturi wkoll illi ma kienx ser ikun neċessarju illi huma jivvjaggaw lejn il-Bulgarija biex jiffirmaw kuntratti u dokumenti oħra, iżda kien biżżejjed li jagħtuh prokura li permezz tagħha huwa jkun f'pożizzjoni li jaġixxi f'isimhom;

4. Il-konvenut għadda lill-atturi dokument intestat fuq letterhead tal-istess konvenut, li kien jinkludi spjega dwar kif taħdem l-iskema tal-akkwist ta' dan l-appartament, liema dokument allegatament intbagħat minn soċjeta' estera "Simeonovo Residential Park Limited" (Dok JGD 1);

5. Skont dan id-dokument, is-soċjeta` estera Simeonovo Residential Park Limited mhux biss kienet tbiegħlek l-appartament, iżda saħansitra kienet tikrih lil terzi u tħallsek tal-istess kirja f'dak iż-żmien li l-appartament ma jkunx qed jiġu okkupat mis-sid;

6. Fl-istess dokument, kien hemm indikat illi r-return in investment tramite l-kirja kellu jammonta għal 5% fis-sena;

7. Għal dan il-għan u mal-istess dokument il-konvenut għadda lill-atturi kopja ta' kuntratt ta' kera li kellu jirregola l-kirja tal-appartament lura lis-soċjeta` li l-atturi suppost akkwistaw l-appartament mingħandha (Dok JGD 2);

8. L-atturi għaddew lill-konvenut diversi pagamenti sabiex ikopru l-prezz tax-xiri tal-appartament u diversi spejjeż oħra. Bħala stat ta' fatt l-atturi għaddew lill-konvenut is-segwenti flejjes:

a. Is-somma ta' Eur 893 permezz ta' ċekk datati t-3 t'April, 2007 (Dok JGD 3)
b. Is-somma ta' Eur 58,234.33 permezz ta' ċekk datat l-31 ta' Mejju, 2008 (Dok JGD 4);
c. Is-somma ta' Eur 80,145 premezz ta' bank draft datat it-22 ta' Jannar, 2009 (Dok JGD 5);
d. Is-somma ta' Eur 8,500 għal xiri ta' għamara għal flat fil-Bulgarija;
e. Is-somma ta' Eur 1923 għall-manteniment tal-appartament;

9. Oltre dawn il-flejjes, l-atturi għaddew lill-konvenut diversi somom oħra b'mod sporadiku. Biex ħallsu dawn il-flejjes, l-atturi sselfu l-flus mill-Bank of Valletta plc;

10. Il-konvenut preżenta lill-atturi kopja ta' konvenju datat it-2 ta' Mejju, 2007, li hu kien iffirma f'isimhom għax-xiri ta' dan l-appartament (Dok JGD 6);

11. L-istess konvenut preżenta lill-atturi kopja ta' skrittura ossija 'Contract for Management and Maintenance of The Complex - Vitosha Park Sofia" datat it-2 ta' Mejju, 2007. F'dan il-ftehim, l-atturi ġew indikati bħala l-propjetarji ta' "Apartment no OR-C4-10" [Dok JGD 7);

12. Il-konvenut għadda dokument lill-atturi li kien juri li jekk l-aħħar pagament fuq l-appartament jitħallas sal-15 ta' Novembru, 2008 huma kienu ser jirċievu skont ta' 2%.

13. Sadanittant id-dħul prospettat mill-kirjiet kien kważi negliġibbli, ferm il-bogħod mill-5% imwegħda inizzjalment. Il-konvenut kien informa lill-atturi illi dan kien il-każ minħabba li l-Bulgarija kienet għaddejja minn perjodu ta' reċessjoni;

14. Madanakollu l-atturi kellhom l-opportunita' jżuru l-appartament li kien mingħalihom proprjeta' tagħhom u wara dina ż-żjara kienu serrħu moħħhom li tal-inqas kienu akkwistaw proprjeta' li xi darba kellha trendi xi forma ta' profitt;

15. L-atturi ma kellhom l-ebda suspett li l-appartament ma kienx għadu proprjeta' tagħhom u ma ingħataw l-ebda informazzjoni f'dan ir-rigward;

16. Madanakollu l-atturi kienu inkwetati li ma kienux qed jirċievu ħlasijiet relatati mal-kirja u pruvaw jagħmlu kuntatt dirett mal-amministraturi tal-kirja;

17. F1-4 ta' Jannar, 2018 l-atturi irċevew email mingħand ċertu Bilyana Gyurova li infurmathom illi "there seems to be a problem with your property. That is the reason why we haven't sent you any update on the rental incomes. It appears that you have not transferred the property in your name and it has been somehow sold to another company,,." (Dok JGD 8);

18. Bħala stat ta' fatt jidher li l-appartament kien ser jinbiegħ bis-subbasta. Għalkemm ir-retroxena preċiża ta' x'wassal għal dan il-bejgħ l-atturi ma jafuwhiex, jidher li bħala stat ta' fatt, il-konvenut naqas milli jiffirma l-kuntratt tal-akkwist finali u dan minkejja l-fatt li jidher li l-konvenut kien ġie mitlub jagħmel dan mill-kumpanija venditriċi estera f'diversi okkażjonijiet.

19. L-atturi jiddikjaraw ukoll illi minkejja li l-konvenut u binthom kienu isseparaw huma żammew fiduċja fl-istess konvenut tant illi baqa' jaġixxi kemm ta' avukat kif ukoll ta' mandatarju tagħhom fir-rigward tal-ġestjoni tal-proprjeta` li huma kien mingħalihom li akkwistaw fil-Bulgarija, anki wara li l-konvenut u binthom kien sseparaw;

20. Tant hu hekk li l-istess atturi kienu avviċinaw lill-konvenut biex iwaqqaf il-bejgħ prospettat tal-appartament tagħhom. Fil-fatt il-konvenut ikkuntattja lil ċertu Dr Petra Nikleva li hu qalilhom kienet *associate* tiegħu fil-Bulgarija;

21. Din l-Avukat jidher li ppreżentat rikors f'Qorti fil-Bulgarija biex twaqqaf il-bejgħ iżda dan ir-rikors jidher li ma ntlaqax;

22. Fit-23 ta' Jannar, 2008, il-konvenut bagħat email lill-atturi fejn infurmahom li kien qed jitkellem ma' Dr. Nikleva biex tissolva l-problema. Fl-istess email huwa qalilhom ukoll biex ma jkellmu lil ħadd mill-Ambaxxata u li skont hu huma kienu naqsu li jiddikjaraw din il-proprjeta' mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (Dok JGD 9);

23. Madankollu, l-atturi avviċinaw lil Profs Lino Bianco, Ambaxxatur ta' Malta fil-Bulgarija li rrefera dan il-każ lil ċertu Nickolay Nickolov Avukat fil-Bulgarija;

24. L-imsemmi Avukat kiteb lura lill-atturi fil-25 ta' Jannar, 2018 u infurmahom illi għalkemm kien minnu li l-konvenut kien iffirma konvenju fit-2 ta' Mejju, 2007 u li kien minnu wkoll li l-konvennut kien ħallas is-somma ta' Euro1,000 depożitu, ma sab l-ebda indikazzjoni li ż-żewġ pagamenti l-oħra dovuti u ċioe' pagament ta' Euro52,000 u ieħor ta' Euro79,800 kienu fil-fatt tħallsu (Dok JGD 10);

25. L-għemil tal-konvenut f'dan il-każ jikkostitwixxi għemil negliġenti fl-aħjar ipoteżi u hija l-fehma tal-atturi li l-għemil tal-konvenut huwa wieħed doluż;

26. Għaldaqstant il-konvenut huwa tenut iwieġeb għad-danni li rrekaw l-atturi flimkien mal-imgħax skont il-Liġi.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut fil-vesti tiegħu ta' mandatarju tal-atturi naqas serjament mid-dmirijiet tiegħu ta' mandatarju u dan inkluż iżda mhux limitat għan-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-mandat mgħoddi lilu;

2. Tiddikjara illi konsegwentament il-konvenut huwa tenut iwieġeb għall-għemil doluż jew negliġenti tiegħu skont ma jirriżultalha dina l-Onorabbli Qorti wara li tkun rat il-provi prodotti;

3. Tillikwida anke permezz tan-nomina ta' periti nominandi d-danni sofferti mill-atturi in segwitu għall-għemil tal-konvenu;

4. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut Dr Geoffrey Paul Mifsud Farrugia li permezz tagħha eċċepixxa illi :

Stqarrija tal-Eċċezzjonijiet

1. Fl-ewwel lok l-atturi għandhom iressqu prova tal-mandat li huma jsostnu li taw lill-eċċipjenti.

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi mhux minnu li l-eċċipjenti naqas serjament mid-dmirijiet tiegħu ta' mandatarju jew mill-eżekuzzjoni tal-mandat mogħti lilu, kif lanqas m'hu minnu li l-eċċipjenti ikkaġuna xi ħsara, telf jew danni lill-atturi b'xi għemil doluż jew negliġenti.

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Il-fatti ddikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors maħluf tal-atturi huma kontestati, fis-sens li għalkemm huwa minnu li l-konvenut iżżewweġ lil bint l-atturi fis-sena 1996, huwa gradwa bħala duttur fil-liġi fis-sena 2004, u in segwitu qatt ma aġixxa bħala avukat tal-atturi, salv għal xi pariri u assistenza sporadika mogħtija f'kuntest familjari u mingħajr ebda korrispettiv jew rimunerazzjoni.

2. Il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors maħluf ukoll mhux qed jiġu kontestati, għalkemm irid jiġi preċiżat li kien l-attur li, xjenti li l-konvenut kien konsulent legali

ta' persuni b'interessi fil-Bulgarija, avviċina lill-konvenut sabiex dan javżah fil-każ li jiltaqa' ma' xi opportunita' finanżjarja tajba għall-attur, u dan seħħ ferm wara s-sena 2004. Kemm hu hekk, anke iben l-attur sussegwentement wera l-interess tiegħu u kellem lill-konvenut għall-istess skop.

3. Il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors maħluf huma wkoll kontestati, billi mhux minnu li l-konvenut ikkonvinċa lill-atturi biex jagħtuh prokura, iżda tali prokura saret biss għall-konvenjenza tal-istess atturi, b'mod partikolari tal-attur, li kien sikwit imħabbat bil-professjoni medika li kien u għadu jeżerċita.

4. Il-fatti dikjarati fir-raba' u l-ħames paragrafi tar-rikors maħluf mhux qed jiġu kontestati, b'dan li jiġi preċiżat li d-dokument hemmhekk imsemmi ingħata lill-atturi fuq interess espress minnhom stess.

5. Il-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors maħluf mhux kontestati, b'dan li jiżdied jingħad li l-fatt li d-dħul mill-investiment kien inqas minn dak imwiegħed minn terżi kien fatt li l' hinn mill-kontroll tal-konvenut, u għalhekk ma jistax jaħti għalih il-konvenut.

6. Il-fatti dikjarati fis-seba', fit-tmien u fid-disa' paragrafi huma kontestati u għandhom jiġu ppruvati skont il-liġi mill-atturi. Il-konvenut iżid li kull ħlas li huwa kellu jagħmel f'isem l-atturi, sar u dan permezz ta' *wire transfer*.

7. Il-fatti dikjarati fl-għaxar paragrafu tar-rikors maħluf mhux kontestat.

8. Il-fatti dikjarati fil-ħdax u fit-tnax-il paragrafu tar-rikors maħluf mhux kontestati, b'dan li l-konvenut ma jiftakarx li kien hemm skont imwiegħed. Il-konvenut iżid jiddikjara li fl-epoka tal-fatti imsemmija f'dawn il-paragrafi, u ċjoe' s-snin 2007 jew 2008, huwa kien beda proċeduri ta' firda minn ma' bint l-atturi. F'din l-epoka, l-atturi wrew lill-konvenut li huma ma xtaqux jakkwistaw il-proprjeta' fil-Bulgarija, u riedu li l-konvenut jeħlishom minnha. Għalkemm il-konvenut għarrafhom li huwa m'huwiex sensar, informa lill-atturi li kien jaf aġenti tal-proprjeta' fil-Bulgarija ti setgħu jassistu lill-atturi.

9. Il-fatti dikjarati fit-tlettax-il paragrafu tar-rikors maħluf mhux kontestati.

10. Il-fatti dikjarati fl-erbatax u fil-ħmistax-il paragrafu tar-rikors maħluf huma kontestati.

11. Il-fatti dikjarati fis-sittax-il paragrafu tar-rikors maħluf huma kontestati, u jeħtieġ li jiġu ppruvati.

12. Il-fatti dikjarati fil-paragrafi numerati sbatax sa wieħed u għoxrin huma kontestati u jeħtieġ li jiġu ppruvati. Tassew li l-konvenut kien qabbad lill-atturi mal-avukat Petya Nikleva, pero' għandha ssir prova sħiħa tal-fatti li dwarhom ġiet inkarigata din l-avukat, u kif espletat l-inkarigu tagħha.

13. Il-fatti dikjarati fil-paragrafu numerat tnejn u għoxrin mhux kontestati, għalkemm huma ddikjarati b'mod inkomplet.

14. Il-fatti dikjarati fil-paragrafi numerati tlieta u għoxrin sa sitta u għoxrin huma kontestati.

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

L-atturi jallegaw li nkarigaw lill-konvenut, avukat u dak iż-żmien miżżewweġ lil binthom, biex jinvestilhom flus f'appartament fil-Bulgarija; li vversawlu somom ta' flus għal dan l-iskop, u li eventwalment, għalkemm jidher li sar konvenju għax-xiri ta' din il-proprjeta` fit-2 ta' Mejju 2007, li fuqu deher il-konvenut f'isimhom, u għalkemm il-konvenut għarrafhom li l-proprjeta` saret tagħhom, snin wara ndunaw li l-kuntratt qatt ma kien sar.

Il-konvenut fir-Risposta Maħlufa tiegħu, jaċċetta li kien deher fuq il-konvenju filwaqt li jiċħad li rċieva s-somom ta' flus imsemmija f'paragrafu 8 tar-Rikors Maħluf bejn it-3 t'April 2007 sa wara t-22 ta' Jannar 2009. Imma in kontro-eżami jammetti li rċieva l-flus mingħand l-atturi u jgħid li ttrasferihom fil-Bulgarija.

L-atturi esebew[1] kopja fotostatika tal-konvenju li juri l-prezz ta' €133,000 u depożitu ta' €1,000; €52,200 kellhom jitħallsu wara l-iffirmar tal-maintenance and management agreement u €79,800 kellhom jitħallsu wara l-ħruġ ta' Protocol Standard form numru 15. Il-pagamenti msemmija f'paragrafu 8 a, b, u c. jikkorrispondu ma' dawn il-pagamenti – anzi huma ftit iktar. B'danakollu, ebda wieħed minn dawn il-pagament ma jirriżulta li waslu għand il-bejjiegħa.

Il-konvenut ma tax rendikont tal-ħlasijiet li suppost kellu jagħmel lill-vendituri. Bħala fiduċjarju, il-piż ta' din il-prova tistrieħ fuqu. Hija inverosimili għall-aħħar

[1] Fol 28

l-allegazzjoni tal-konvenut li l-atturi nkarigawh jidher fuq il-konvenju iżda mhux ukoll fuq il-kuntratt,[2] u li kien hemm stedina biex isir il-kuntratt finali, li għaddiha lit-tabib;[3] filwaqt li l-pagamenti kollha stipulati fil-konvenju saru permezz tiegħu u saħansitra ħallsu pagamenti għax-xiri tal-għamara u għall-manteniment tal-appartament[4].

Il-konvenut, f'paragrafu 8 tar-Risposta Maħlufa, jgħid li fis-snin 2007 jew 2008 kien beda proċedura ta' separazzjoni minn ma' martu u li f'dan iż-żmien, l-atturi nfurmawh li **ma xtaqux jakkwistaw** din il-proprjeta` u talbuh jeħlishom minnha.[5] Waqt il-kontro-eżami iżda jbiddel il-verżjoni u jgħid li martu, f'isem il-ġenituri tagħha, talbitu **jbiegħha**, għax mingħalihom li kienu akkwistawha. [6]

Il-Qorti ssibha ferm diffiċli biex temmen lill-konvenut. Filwaqt li fir-Risposta Maħlufa jgħid li l-atturi biddlu l-ħsieb li jixtru; in kontro-eżami jgħid li riedu jbiegħuha – li jfisser li kienu xtrawha; jew aħjar kienu jemmnu li xtrawha. Li hu żgur hu li ħallsu l-prezz kollu – u iktar – tramite pagamenti skont kif stipulat fil-konvenju, u li dan għamluh tramite l-konvenut. Saħansitra ħallsu għall-ftehim supplimentari dwar l-għamara sabiex il-post ikun jista' jinkera. Allegatament irċevew xi pagamenti żgħar rappreżentanti l-kera. Saħansitra marru jgħaddu xi jiem fl-appartament bla ma ħallsu xejn lil ħadd. L-avukat li nkarigaw l-atturi iżda nfurawhom li ma kien hemm ebda evidenza li l-bejjiegħa rċevew xi pagament.

Il-Qorti ma tistax ma tinnotax ukoll il-komportament proċesswali tal-konvenut. Fil-pedana tax-xhieda kien neboluż u evażiv għall-aħħar, allavolja huwa avukat.

---

[2] Fol 190
[3] fol 188
[4] para 8 d u e tar-Rikors Maħluf
[5] Fol 72
[6] fol 178

Wara l-kontro-eżami, huwa qata' l-kuntatt mal-avukat tiegħu, li rrinunzja għall-patroċinju. Ma ressaq l-ebda provi u m'għamel l-ebda kontro-eżami tal-atturi.

Jirriżulta, anke mid-dokumenti esibiti li l-atturi vversaw lill-konvenut is-somom imsemmija f'paragrafu 8 (a) sa (d) fir-Rikors Maħluf tagħhom li jammontaw għal total ta' €147,772.33.

Il-pretenzjonijiet tal-atturi għalhekk jirriżultaw ippruvati.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-konvenut fil-vesti tiegħu ta' mandatarju tal-atturi naqas serjament mid-dmirijiet tiegħu ta' mandatarju bin-nuqqas ta' eżekuzzjoni tal-mandat mgħoddi lilu, u billi aġixxa b'mod frawdolenti fil-konfront tal-atturi.

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi konsegwentament il-konvenut huwa tenut iwieġeb għall-għemil tiegħu.

3. Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida d-danni sofferti mill-atturi in segwitu għall-għemil tal-konvenut fis-somma ta' €147,772.33 bl-imghax legali ta' 8% fis-sena mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

4. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.

Spejjeż a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA