



QORTI CIVILI PRIM AWLA

ONOR IMHALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Hamis
Hamsa u g]oxrin (25) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 326/2019 FDP

Fl-ismijiet

Elton Mamo
ID 278186 (M)

vs

**Dr Athur Azzopardi bhala mandatarju speċjali ta' l-assenti Milena Petrova Dobрева,
detentriċi ta' Passaport Bulgaru 382797144 u karta ta' l-identita' Maltija 0073351A**

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 28 ta' Marzu 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talab is-segwenti:

1. ILLI r-Rikorrent, in forza ta' konvenju datat 8 ta' Novembru 2018 redatt quddiem in-Nutar Dottor Brenda Jane Camilleri, kopja awtentikata eżebita Dok A, obbliga ruħu li jixtri u jakkwista minn għand l-intimata Milena Petrova Dobрева, li obligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi lill-esponenti Elton Mamo, l-appartament numerat wieħed (1) fil-livelli ta' l-ewwel u t-tieni pjan (first and second floor Level) ta' blokk bini numerat wieħed u sittin (61) u tlieta u sittin (63), aċċessibbli minn bieb numerat tlieta u sittin (63), drabi oħra riferit bhala sittin (60) u wieħed u sittin (61), ġia' numerat tnejn u disgħin (92) u tlieta u disgħin (93), fi Triq il-Kapuċċini, il-Furjana, bl-għamara li hemm fil-fond, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, versu l-prezz ta' mija u sebat elef Euro (€ 107,000) u l-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju msemmi; illi l-konvenju kellu skadenza sa l-aħħar ta' Frar 2019, ċioe' it-28 ta' Frar 2019;

2. *ILLI r-Rikorrent interpella lill-intimata biex tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgħ u xiri permezz ta' żewġ ittri uffiċjali tal-25 ta' Frar 2019 u s-27 ta' Frar 2019, kopji awtentikati eżebiti Dok B u C, iżda inutilment għaliex din ma resqitx u għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

3. *ILLI fil-frattemp, l-esponenti jikri l-fond 'de quo' minn għand l-intimata, u fin-nuqqas tagħha li tersaq kellu jibqa' jhallas jew jiddpożita l-keru l-Qorti, għaliex ma kkonsenjatlux flimkien mat-trasferiment permezz tal-bejgħ, il-pussess battal; b'hekk kellu jinkorri spejjeż oħrajn u qed isofri d-danni konsistenti li jhallas il-keru;*

4. *ILLI l-esponenti għandu interess li jagħti eżekuzzjoni għal dan il-konvenju u għalhekk qed issir din il-kawża, wara li l-intimata giet inutilment interpellata,*

GHALDAQSTANT L-ESPONENTI jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti li din jogħgobha:

1. *tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata hija obbligata li tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgħ u tbiegħ, fejn ir-rikorrenti jixtri u l-intimata tbiegħlu, l-fond immobiljari fuq indikat;*
2. *tikkundanna lill-intimata sabiex tersaq u tidher għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili fejn tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrent Elton Mamo, l-appartament numerat wieħed (1) fil-livelli ta' l-ewwel u t-tieni pjan (first and second floor level) ta' blokk bini numerat wieħed u sittin (61) u tlieta u sittin (63), aċċessibbli minn bieb numerat tlieta u sittin (63), drabi oħra riferit bħala sittin (60) u wieħed u sittin (61) ġia' numerat tnejn u disgħin (92) u tlieta u disgħin (93), fi Triq il-Kapuċċini, l-Furjana, bl-għamara li hemm fil-fond, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, versu l-prezz ta' mija u sebat elef Euro (€ 107,000) u l-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju msemmi;*
3. *tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jirċievi u jippublika l-Att Notarili ta' bejgħ u xiri;*
4. *tiffissa lok jum u ħin għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili;*
5. *tinnomina jekk ikun il-każ kuraturi għall-eventwali kontumacja tal-intimata, skond iċ-ċirkostanzi.*

Bl-ispejjeż, u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi, inkluża dik tad-danni;

2. *Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2019, l-intimat mandatarju għall-assenti Milena Petrova Dobрева, ossija Dr Arthur Azzopardi, laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segweni difiża:*

It-talbiet kollha tar-rikorrenti Elton Mamo għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess, u dan għar-raġunijiet segweni:

1. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jeħtieg iġib il-prova illi l-konvenju li ta' lok għal dawn il-proċeduri, jinsab validament reġistrat mad-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjeta') u/jew mal-Kummissarju tat-Taxxi, u kif ukoll estiż, anke jekk imqar bis-saħħa tal-Liġi.*
2. *Fit-tieni lok, il-konvenju de quo ma jistax jiġi enforzat, la bil-kundizzjonijiet li jidhru, u lanqas bi kwalunkwe kundizzjoni oħra; dan għaliex huwa aflitt minn kawża illeċita. Il-korrispettiv hemm indikat, liema korrispettiv ma huwiex veritier, filfatt, riedu r-rikorrenti — u r-rikorrenti biss — sabiex jottjeni forma ta' sussidju mill-Awtorita' tad-Djar u mill-Bank of Valletta p.l.c. (Home Assist Scheme). B'hekk, il-konvenju li fuqu jistrieħ ir-rikorrenti huwa illeċitu in kwantu projibit mil-Liġi, kuntrarju għall-ghemil xieraq u għall-ordni pubbliku ai termini tal-art. 987 u 990 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
3. *Fit-tielet lok, it-talbiet rikorrenti jibqgħu infondati fil-fatt u fid-dritt.*

B'riserva ta' kull eċċezzjoni oħra li l-esponenti jista' jiġi permess iressaq skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, inklużi dawk relattivi għar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bir-riferenza numru 342/2019/1 degretat fid-9 ta' April 2019, bl-imghax legali fejn applikabbli, u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti.

Provi

3. Rat id-dokumentazzjoni pprezentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.
4. Rat l-affidavit ta' **Elton Mamo** ipprezentat fl-14 ta' Novembru 2019. (fol 54)
5. Rat ż-żewġ affidavits ta' **Billy Mc Bee**, ipprezentati fl-14 ta' Novembru 2019. (fol 67)
6. Semgħet ix-xhieda tan-**Nutar Brenda Jane Camilleri**, mogħtija fil-11 ta' Frar 2020 (fol 76) kif ukoll il-vera kopja tal-konvenju datat 8 ta' Novembru 2018. (fol 82 - 88)
7. Semgħet ix-xhieda ta' **Andrew Xuereb**, rappreżentant tal-Awtorita' tad-Djar, mogħtija fil-11 ta' Frar 2020 (fol 89) kif ukoll il-ftehim ta' sussidju illi r-rikorrent kien laħaq mal-Awtorita' tad-Djar fis-6 ta' Novembru 2018. (fol 99)
8. Semgħet ix-xhieda ta' **Adrian Buttigieg**, rappreżentant tal-Bank of Valletta plc, mogħtija fil-11 ta' Frar 2020 kif ukoll d-dokumentazzjoni kollha relatati mal-ġhoti ta' self da' parte tal-Bank, inkluż is-Sanction Letter datata 11 ta' Diċembru 2018. (fol 109-113)
9. Semgħet ix-xhieda ta' **Caroline Mifsud**, rappreżentant tad-Dipartiment tal-Property Tax fi hdan l-Uffiċċju tat-Taxxi Interni mogħtija fl-14 ta' Ottubru 2020 u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita, ossija reġistrazzjoni tal-Konvenju bil-konvenju miegħu anness. (fol 132)

10. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta' Elton Mamo mogħtija fl-14 ta' Ottubru 2020 (fol 145) u l-affidavit ulterjuri tiegħu pprezentat waqt ix-xhieda tiegħu (fol 150 sa 158) in konnessjoni mal-Istatement mhux maħluf ipprezentat minn Milena Dobрева mar-risposta ġuramentata (fol 43) u riprodotta mir-rikorrent a fol 159, affidavit ulterjuri ieħor a fol 334 sa 346) kif ukoll id-dokumentazzjoni eżebiti, fosthom “chat” minn fuq “*Facebook Messenger*” dakinhar illi ġie ffirmat il-konvenju bejn Milena Dobрева u Billy Mc Bee (fol 164 – 166) u korrisondenza oħra ili saret bl-istess modalita'.
11. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jipprezenta.
12. Rat l-affidavit ta' **Milena Petrova Dobрева**, ġia eżebit flimkien mar-risposta ġuramentata, u issa eżebit formalment fit-3 ta' Diċembru 2020 u debitament maħluf. (fol 353 - 355)
13. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Elton Mamo illi saret fit-23 ta' Frar 2021. (fol 357 - 371).
14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Billy Joe Mc Bee illi saret fl-20 ta' Settembru 2021 (fol 382 – 396) u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita. (fol 397 sa 465)
15. Semgħet ix-xhieda in ri-eżami u kontro eżami ulterjuri ta' Billy Joe Mc Bee, illi saret fit-18 ta' Jannar 2022. (fol 473 - 475)
16. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Milena Petrova Dobрева, illi sar permezz ta' Video Conferencing fit-18 ta' Jannar 2022. (fol 463 – 472)
17. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Andrew Xuereb mogħtija fis-7 ta' April 2022. (fol 477 – 479)
18. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami tan-Nutar Brenda Jane Camilleri Vella illi saret permezz ta' Video Conferencing fit-22 ta' Ġunju 2022. (fol 481 – 483)
19. Semgħet ix-xhieda in ri-eżami ta' Milena Dobрева illi saret permezz ta' Video Conferencing fit-22 ta' Ġunju 2022 (fol 491 – 492) u rat id-dokumentazzjoni minnha eżebita dakinhar. (fol 484 sa 490)
20. Rat illi fit-22 ta' Ġunju 2022, il-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi u li għalhekk il-kawża setgħet tithalla għas-sottomissjonijiet finali.
21. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrent ipprezentati fl-1 ta' Novembru 2022. (fol 494 – 498)
22. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat Mandatarju ipprezentati fis-26 ta' Jannar 2023. (fol 500 – 503)
23. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2023, il-kawża thalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

24. Jirrizulta illi l-intimata Milena Petrova Dobрева, illi għaliha qiegħed jidher bħala Mandatarju tagħha Dr Arthur Azzopardi, hija proprietarja tal-fond ossija appartamenti

- Nru 1, fuq l-ewwel u tieni sular ta' blokk ta' appartamenti numerati 60 u 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.
25. Jirrizulta illi fit-8 ta' Novembru 2018, hija dahlet f'konvenju ta' bejgħ mar-rikorrent Elton Mamo, sabiex tbiegħlu l-istess fond versu l-prezz ta' €107,000, liema bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta' Frar 2019. (fol 82)
 26. Jirrizulta illi għal tali konvenju, deher għan-nom tagħha persuna illi ż-żewg partijiet kienu jafu, ossija Billy Mc Bee, li Milena Dobrega kienet tat il-prokura lilu biex jagħmel il-konvenju għan-nom tagħha, u li magħha huwa kien qiegħed jikkomunika l-ħin kollu sa meta sar il-konvenju, kif ukoll saħansitra waqt l-iffirmar tal-konvenju, fejn hija kienet fuq it-telefon miegħu hekk kif qed jinqara il-konvenju.
 27. Jirrizulta illi preċedentement, fl-24 ta' Lulju 2017, Milena Petrova Dobrega kienet ġia kriet il-fond għall-perjodu indefinit, b'effett mill-1 ta' Settembru 2017, versu l-kera mensili ta' €350, fejn fost affarjiet oħra, l-partijiet kienu ftehm u illi "*in the event of the renter wanting or desire to buy the property in question, given that the owner wishes to sell, the renter gets full priority of a purchase proposal.*" (fol 48)
 28. Jirrizulta illi wara li, sa minn qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, ir-rikorrent Elton Mamo beda jagħmel l-arrangamenti neċessarji sabiex iġib l-assistenza meħtieġa mingħand l-Awtorita' tad-Djar kif ukoll il-loan mingħand il-Bank of Valletta.
 29. Jirrizulta, di fatti, illi fis-6 ta' Novembru 2018, ossija qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, huwa kien ġia daħal fi ftehim mal-Awtorita' tad-Djar, fejn din kienet ser tassistieh bil-ħlas, fuq bażi annwali, ta' €1,600 mill-pagamenti rateali illi huwa kien ser ikollu jagħti lill-Bank hekk kif jottjeni s-self. (fol 99)
 30. Jirrizulta illi, sussegwentement, fil-11 ta' Diċembru 2018, huwa ottjena s-Sanction Letter mill-Bank of Valletta fejn kkonfermaw illi kienu disposti jagħtuh loan sas-somma ta' €106,920 għall-akkwist tal-fond ta' Dobrega. (fol 109)
 31. Jirrizulta illi, sussegwentement, beda jsir skambju bejn il-partijiet, fejn l-intimata Dobrega kienet qed tinsisti illi l-bejgħ kellu jsir għall-prezz ta' €130,000 filwaqt illi r-rikorrent Mamo beda jišhaq illi s-somma oriġinalment diskussa kienet ta' €120,000, li sussegwentement ġiet ridotta in vista ta' xogħolijiet illi huwa kien għamel fil-fond hekk kif kien ilhom jgħixu fih b'mod indefinit għall-aktar minn sena u nofs.
 32. Jirrizulta wkoll illi l-intimata Dobrega bdiet theddu sabiex joħroġ mill-fond peress illi l-kuntratt ta' ftehim ta' kera ma kienx wieħed validu u kien qed jiġi tterminat.
 33. Jirrizulta illi hekk kif waslet il-ġimgha sabiex jiġi finalizzat il-kuntratt ta' akkwist, l-intimata Dobrega baqgħet tinsisti illi r-rikorrent kellu jhallasha €130,000 u mhux is-somma ta' €107,000 illi kienet stabbilita fil-konvenju, u sussegwentement irrifjutat illi tidher għall-bejgħ finali.
 34. Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrenti ippreżenta żewġ Ittri Uffiċjali, waħda fil-25 ta' Frar 2019 (fol 16) u oħra fis-27 ta' Frar 2019 (fol 18) fil-kontro ta' kuraturi sabiex jidhru għan-nom ta' Milena Dobrega, sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda tali kuntratt finali baqa' ma' seħħ.
 35. Jirrizulta illi, eventwalment, fit-28 ta' Marzu 2019, saret il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat

36. Jirrizulta illi fil-kawża odjerna, ir-rikorrent prinċipalment talab lill-Qorti żewġ affarijiet, ossija:

- a. Li jiġi dikjarat li l-intimata Milena Petrova Dobрева hija obbligata biex tersaq għall-kuntratt finali, u għalhekk tiġi kkundannata tersaq għall-kuntratt finali;
- b. Tiffissa d-data meta ssir il-pubblikazzjoni finali u tinnomina n-Nutar Pubbliku li ser jagħmel tali-kuntratt.

37. Jirrizulta illi, mill-banda l-oħra, l-intimata qiegħda tilqa' għal dak mitlub billi tqajjem żewġ difiżi:

- a. Illi l-konvenju ma kienx registrat u għalhekk ma kienx validu;
- b. Illi l-konvenju ma kienx enforzabbli peress illi huwa afflitt minn kawża illeċita.

Konvenju Mhux Reġistrat

38. Jirrizulta, mill-provi prodotti, partikolarment dawk tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, illi l-konvenju tat-8 ta' Novembru 2018 ġie registrat mal-Awtoritajiet kompetenti fit-12 ta' Novembru 2018, u dana kif ġie kkonfermat mir-rappreżentant tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, Caroline Mifsud, kif ukoll mid-dokumentazzjoni minnha eżebita. (fol 132)

39. Għalhekk, ċertament, id-difiża illi l-konvenju ma kienx registrat ma jistax jiġi kkunsidrat minn dina l-Qorti, u għalhekk ser tiġi skartata.

Konvenju mhux enforzabbli għax afflit minn kawża illeċita

40. Jirrizulta illi l-intimata qiegħda tikkontendi, fil-linja difensjonali tagħha, illi l-kuntratt finali ma jistax isir, peress illi l-intenzjoni wara l-konvenju finali kien illi l-intimata Dobрева tithallas is-somma ta' €130,000, liema somma hija dejjem kienet talbet mingħand ir-rikorrent, u dana wara illi r-rikorrent jottjeni loan tal-Gvern ta' mhux aktar minn €120,000.

41. Jirrizulta illi l-intimata tikkontendi li l-fatt li finalment daħlu f'konvenju ta' €107,000 kien biss sabiex ir-rikorrent jottjeni finanzjament mill-Awtoritajiet tad-Djar u mill-Bank, u għalhekk kien intiż sabiex iqarra, bir-riżultat illi l-konvenju kien wieħed kuntrarju għall-ordni pubbliku at temini tal-Artikolu 987 u 990 tal-Kap 16.

42. L-Artikoli tal-Liġi ċitati mill-intimata jipprovdu s-segwent:

987. L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett.

....

990. *Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku.*

43. Dwar il-konsiderazzjonijiet ta' kawża illeċita, il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza **Francis u Doris Buhagiar vs Ta' Natu Limited** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021, fejn kellha dan xi tgħid:

Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-4 ta' Mejju 2001, fl-ismijiet Raymond Mifsud v. Emanuel Magri:

“Ladarba kien hemm ksur ta' liġi ta' ordni pubbliku, il-qorti ma tistax tqis dan il-ksur bħala xi haġa irrelevanti. Iż-żewġ partijiet kisru l-liġi, u għalhekk ma jistgħux issa jinqdew bil-liġi biex ifittxu rimedju kontra xulxin talli, għax kiser il-liġi, xi wieħed minnhom mar minn taħt. It-tnejn kienu kompliċi fl-illegalità u għalhekk issa l-liġi ma tgħinhomx: kullhadd jibqa' b'li ha; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis.”

20. *Għandu jiġi enfasizzat il-prinċipju li min jidhol f'negozju bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi, m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li jekk in-negozju jmur ħazin, ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef. Il-biża' li jibqa' App. Civ. 1806/99/2 27 mingħajr il-ħarsien tal-liġi għandu jservi ta' diżinċentiv għal min jiġih il-ħsieb li jagħmel negozju a skapitu tal-erarju pubbliku u ma għandhiex tkun il-liġi stess li meħħi dan id-diżinċentiv għal min ikun irid iqarraq biha. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Ottubru, 1997, fil-kawża fl-ismijiet Melita Insurance Brokers Limited v. Joseph Fenech et. u dik ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri deċiża fl-14 ta' Novembru, 1996). Kif rilevat ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, (Kollez. Vol. LXXXII.II.734) fl-ismijiet Antonio Cassar noe v. Boris Arcidiacono:*

“id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 987 u 991 tal-Kodiċi Ċivili mhumie x intizi biex jagħtu xi drittijiet jew vantaġġ lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni b'causa illeċita jew kontra l-ordni pubbliku imma kienu biss intiza bħala deterrent kontra l-eżekuzzjoni ta' tali obbligazzjoni.”

21. *Dan il-prinċipju ta' kawża illeċita kien trattat ukoll minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fil-kawża fl-ismijiet Julia Borg et v. Carmel Brignone fejn ingħad:*

“Għe anzi kostantament ritenut illi f'dawn iċ-ċirkostanzi n-nullita' ta' l-obbligazzjoni setgħet tiġi sollevata mill-istess Qorti ex officio. "Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni magħmula fuq kawża illeċita u l-kawża hija illeċita meta hija projbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku. U konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess ġenerali. Il-kwistjoni tal-legalità jew le tal-konvinzjoni minħabba kawża illeċita tista' tiġi sollevata ex officio.”

(Vol XLID.p.684 deċiża minn din il-Qorti fl-ismijiet Charles Pace et - vs- Philip Agius et).

'Illi 'rebus sic stantibus', kif loġikament jikkonkludi Pacifici Mazzoni:- "ll giudice non puo' accogliere la domanda diretta ad ottonere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge, App. Civ. 1806/99/2 28 benché il debitore non apponga eccezione di sorta" (Istituzioni, Vol. II. para 167) u għalhekk il-Qorti tħoss li għandha tissolleva 'ex officio' n-nullita' tal-kondizzjoni fuq miġjuba u magħha n-nullita' tal-konvenzjoni relattiva." (Vol. XLIIC.ii.646)''.

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, jsegwi li l-azzjoni attriċi għad-danni naxxenti min-nuqqas ta' adempiment ta' obligazzjoni kuntrattwali da parti tas-soċjeta` konvenuta ma tistax tirnexxi, in kwantu ladarba jirriżulta li l-attur appellat kien parteċipi f'kuntratt li huwa milqut bl-illecitu, ma jistax issa jinqeda bil-liġi sabiex jittanta jfittex rimedju ta' danni kontra s-soċjeta` konvenuta għan-nuqqas tagħha riżultanti mill-istess kuntratt.

44. Jidher ċar, kemm mid-dettam tal-Liġi fuq riprodotta, kif ukoll mit-tagħlim tal-ġurisprudenza nostrana, illi sabiex tali linja difensjonali tirnexxi, jrid jiġi ppruvat illi kien hemm azzjoni meħuda illi hija pprojbita mill-Liġi jew kontra l-ordni pubbliku, sabiex il-konvenju jitqies illi ma huwiex enforzabbli.
45. Mill-assjem tal-provi prodotti, jidher ċar illi, sa mill-24 ta' Lulju 2017, l-intimata Milena Dobрева kienet kriet, għal perjodu indefinit, il-fond meritu tal-kawża odjerna, u tat lir-rikorrent id-dritt illi jixtrih f'każ illi hija riedet tbiegħu.
46. Jirriżulta wkoll illi, waqt illi l-fond kien mikri lir-rikorrent, l-istess rikorrenti kienu qed jieħdu hsieb jamministralha fond ieħor adjaċenti, illi kien jiffirma parti minn binja sħiħa illi kellha l-intimata.
47. Jirriżulta illi hekk kif bdew għaddejjin il-preparamenti għall-bejgħ tal-fond lir-rikorrenti, u dana wara illi kienet avżat lir-rikorrent li riedet tbiegħu ferm qabel il-perjodu illi hija kienet inizjalment indikat lill-istess rikorrenti, ossija sentejn, hija kienet ben a korrent ta' l-arranġamenti kollha illi kienu qed isiru, tant illi ffirmat ukoll "Customer Due Diligence Form" man-Nutar Pubbliku, fejn iddikjarat illi l-fond kien ser jinbiegħ versu l-prezz ta' €106,000. (fol 209)
48. Jirriżulta, finalment, illi r-rikorrent, sussegwentement irnexxilu jottjeni self ta' ftit aktar minn dak indikat fid-due diligence form, ossija €106,920, illi kien ftit anqas minn dak attwalment miftiehem fil-konvenju illi sar fit-8 ta' Novembru 2018, ossija ta' €107,000, fejn jidher ċar illi l-prezz diskuss bejn il-partijiet kien dejjem dak - €107,000.
49. Jirriżulta, madanakollu, illi l-intimata Dobрева kienet ben a korrent tal-fatt illi r-rikorrent seta' biss jottjeni self ta' €107,000, tant illi, meta hija bdiet titlob għal aktar, wara illi r-rikorrent kien ottjena l-arranġament kollha u kien lest sabiex jiffinalizza l-kuntratt, kienet hija stess illi marret tghid lir-rikorrent illi ma kellux bżonn iġib self ieħor, iżda kienu jirrangaw wara.

50. Jidher ċar, għalhekk illi, filwaqt li ma jistax jingħad illi ma kien hemm ebda intenzjoni sabiex iqarraq da' parte tar-rikorrent, illi qiegħed, permezz tal-preżenti azzjoni, jinsisti li jsir il-kuntratt finali, l-istess ma jistax jingħad da parte ta' Milena Dobrevva, illi jidher ċar illi kienet hi il-persuna illi, b'xi mod, riedet tbiddel il-valur tal-bejgħ finali hekk kif rat illi r-rikorrent kien lesta d-dokumentazzjoni sabiex jakkwista l-post versu l-prezz originalment miftiehem u ppruvat gġiegħlu jaqbel li jgħaddilha flejjes oħra bil-moħbi.
51. Din il-Qorti, wkoll, ma tistax ma tosservax illi hekk kif l-intimata bdiet iżżid id-doża ta' pressjoni fuq ir-rikorrent sabiex jakkwista l-fond għall-prezz ta' €130,000 u mhux dak ta' €107,000 minnha originalment miftiehem, permezz ta' email datata 31 ta' Jannar 2019, minnha stess eżebita a fol 485, kienet irċeviet offerta għall-istess appartament ta' €150,000, fejn hija stess kienet għarrfitom illi kienet qed tistenna biex tara jekk il-bejgħ finali kienx ser isir. (fol 485).
52. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi ma kien hemm ebda intenzjoni illeċita' da' parte tar-rikorrent sabiex iqarraq b'ebda awtorita' jew imur kontra l-ordni pubblika, iżda kienet l-intimata Dobrevva illi riedet issib mezz kif tinħall mill-konvenju odjern sabiex takkwista profitt aktar minn dak illi kienet ser tiġġenera mal-bejgħ tal-fond lir-rikorrent, u għalhekk ċertament il-linja difensjonali tagħha ma ssib ebda konfort, la legali u wisq anqas fattwali.
53. Għalhekk, il-Qorti tiċhad tali eċċezzjoni.

Konkluzjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda,;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-intimata, u għalhekk:

Tilqa' t-talba kif dedotta u, konsegwentement:

Tiddikjara illi l-intimata Milena Petrova Dobrevva hija obbligata li tersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgħ u tbiegħ, fejn ir-rikorrenti Elton Mamo jixtri u l-intimata tbiegħlu, l-fond immobiljari hawn isfel indikat, wara l-konvenju illi sar fit 8 ta' Novembru 2018 fl-atti tan-Nutar Brenda Jane Camilleri;

Tikkundanna lill-intimata Milena Petrova Dobrevva sabiex tersaq u tidher għall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili fejn tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrent Elton Mamo, l-appartament numerat wieħed (1) fil-livelli ta' l-ewwel u t-tieni pjan (first and second floor level) ta' blokk bini numerat wieħed u sittin (61) u tlieta u sittin (63), aċċessibbli minn bieb numerat tlieta u sittin (63), drabi oħra riferit bħala sittin (60) u wieħed u sittin (61) ġia' numerat tnejn u disgħin (92) u tlieta u disgħin (93), fi Triq il-Kapuċċini, il-Furjana, bl-għamara li hemm fil-fond, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, versu l-prezz ta' mija u sebat elef Euro (€ 107,000) u l-kondizzjonijiet indikati fil-konvenju fuq imsemmi;

Tinnomina lin-Nutar Brenda Jane Camileri sabiex tirċievi u tippublika l-Att Notarili ta' bejgħ u xiri;

Tordna illi l-Kuntratt Finali għandu jsir sa żmien sitt xhur millum, fl-uffiċċju tan-Nutar Brenda Jane Camilleri jew post ieħor f'Malta illi jidhrilha opportun l-istess Nutar Brenda Jane Camilleri.

Tinnomina lill Dr Julia Micallef Stafrace bħala kuraturi għall-eventwali kontumaċja tal-intimata.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku ta' l-intimata kif rappreżentata.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imhalled

Rita Sciberras
Deputat Registratur