

- obbligi fiduċjarji



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 12 ta' Dicembru 2022

Rikors Nru. 251/2019 GM

**Maria Dolores maghrufa bhala Doris Mallia, u
żewġha Raymond Mallia**

vs

**David Bondin u
martu Maria Carmela maghrufa bhala Marica Bondin**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Maria Dolores maghrufa bhala Doris Mallia [detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 350265(M)] u żewġha Raymond Mallia [detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 36764(M)] li permezz tieghu wara li ppremettew illi :

1. L-attriċi u l-konvenut huma aħwa, u flimkien ma' l-erba' ħuthom l-oħra, għandhom jeddijiet petitorji fuq nofs indiviż tas-segwent i proprjeta' immobbli:

A – the property in Imqabba Malta having a global surface area of circa three thousand and nine hundred square metres (3,900 m²) and bounded on the East in part by Sqaq il-Blanzuni and in part by the Public School, South in part by Triq il-Fjuri and in part by property of George Agius or successors in title and North by property of Spiridione Schembri or successors in title or more accurate boundaries... Said property includes the field known as “Il-Gnejna” including some rooms, structures and immovable properties built on said field accessible from several entrances including doors numbered sixteen (16) and eighteen (18) in Triq il-Fjuri and doors numbered two (2), three (3), four (4) and five (5) in Sqaq il-Blanzuni, Imqabba and the contiguous field sometimes referred to as “Ta' Wara l-Iskola” and “It-Tomna ta' Ġewwa” in Imqabba, accessible from an unnumbered door in Sqaq il-Blanzuni, Mqabba; and

B – the field known as “Ta Candia” in the limits of Siġġiewi in the area known as Santa Margherita having an area of approximately two thousand and thirty square metres (2,030m²) bounded on the North by property of Giuseppe Farrugia or successors in title, South-West and South-East by Triq ta' Bur it-Tokk or more accurate boundaries...

u minn issa 'l quddiem flimkien imsejha biss bħala “l-Proprjeta`”.

2. L-attriċi, l-konvenut u ħuthom l-oħrajn għamlu diskussjonijiet bejniethom sabiex jakkwistaw flimkien in-nofs indiviż rimanenti tal-Proprjeta' mingħand iz-ziju tagħhom, John Bondin, li huwa residenti fl-Awstralja.

3. Sar qbil bejn l-attriċi bil-kunsens tal-attur, il-konvenut u ħuthom l-oħrajn li n-negozjati li kellhom iwasslu għall-akkwist tan-nofs indiviż rimanenti tal-Proprjeta` jsiru mill-konvenut f'isem u fl-interess tal-aħwa kollha, b'dan li l-konvenju u l-kuntratt li bihom jiġi effettwat l-istess trasferiment isir favur l-aħwa lkoll f'ishma ndaq bejniethom.

4. Riċentement l-atturi saru jafu illi l-konvenut għamel kuntratt li permezz tiegħu akkwista f'ismu biss in-nofs indiviż tal-Proprjeta` mingħand John Bondin, u dan permezz t'att pubbliku riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018).

5. Dan sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju versu l-attriċi, u versu l-attur.

6. Għalkemm il-konvenut gie debitament interpellat sabiex jonora l-obbligazzjonijiet tiegħu versu l-attriċi u versu l-attur, baqgħa inadempjenti.

7. Ghalhekk qed issir din il-kawża.
8. L-attriċi tiddikjara li taf bil-fatti fuq premissi personalment.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

- (i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) u li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw f'isimhom nofs indiviż tal-Proprijeta` sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju versu l-attriċi u versu l-attur;
- (ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-akkwist da parti tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-Proprijeta` permezz tal-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), sar in kwantu għas-sehem ta' sest indiviż ($\frac{1}{6}$) minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess ta' l-attriċi u ta' l-attur;
- (iii) Tordna li dak dikjarat permezz tat-talba preċedenti jkun rifless f'att pubbliku li jiġi nsinwat fir-Registru Pubbliku, u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-istess att fil-jum, ħin u lok li jiġu minnha ffissati għal tali skop, u kif ukoll taħtar kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi, u dan kollu bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti;
- (iv) Tistabbilixxi l-ammont dovut mill-atturi lill-konvenuti għall-ispejjeż inkorsi minnu sabiex isir l-akkwist f'isem u fl-interess tal-attriċi u tal-attur riferibbilment għas-sest indiviż ($\frac{1}{6}$) minn dak in-nofs indiviż tal-Proprijeta`;
- (v) Tiddikjara u tiddeċiedi li minhabba l-ksur ta' l-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u l-ksur ta' l-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju, l-atturi garrbu danni;
- (vi) Tillikwida d-danni mgarrba mill-atturi minhabba l-konvenut, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi;
- (vii) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu d-danni kif likwidati, bl-imghaxijiet legali;
- (viii) Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u kif ukoll l-ispejjeż ta' l-ittra ufficjali bin-numru ħamsa tas-sena elfejn u dsatax (5/2019).

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' David Bondin u Maria Carmela sive Marica Bondin li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Prelimnarjament u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti jeċċepixxu n-nullita' tar-rikors ġuramentat ai termini tal-Artikolu 789 (1) (ċ) u (d) stante illi l-premessi u t-talbiet kontenuti fih huma konflingenti u kontradittorji u jħaltu flimkien kumulati ta' azzjonijiet distinti u separati bi ksur tal-prinċipji *electam una via non datur recursus ad alteram*;
2. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, ir-rikors ġuramentat huwa miżjgħud b'allegazzjonijiet inveritiera kif ser jirriżulta waqt is-smiġħ u trattazzjoni tal-każ.
3. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti qatt ma kienu mandatarji tal-atturi u qatt ma kellhom obbligazzjonijiet fiduċjarji versu l-atturi;
4. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti akkwistaw l-proprjeta' indiżamina f'isimhom u bi flushom;
5. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-atturi għandhom jipprovaw l-allegazzjonijiet kontenturi fir-rikors ġuramentat;
6. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-atturi jridu jġibu prova tad-danni allegatament subiti u kif ukoll tan-nies bejn ta' dawn l-allegati danni u l-konvenuti;
7. Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, t-talbiet tal-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Fatti:

Din il-kawża tikkonċerna proprjeta' ġewwa l-Imqabba u s-Siġġiewi. Originarjament il-fondi kienu tan-nannu tal-partijiet li żamm l-użu fuq id-dar u ttrasferixxa l-proprjeta' liż-żewġ uliedu b'titlu ta' donazzjoni f'porzjonijiet indaqs imma indiviżi. Meta missier il-partijiet iżżewweġ lil ommhom marru joqgħodu fid-dar. Zijuhom emigra lejn l-Awstralja. Missier il-partijiet ittrasferixxa favurijhom b'titlu ta' donazzjoni n-nofs indiviż tiegħu.

Meta l-partijiet f'din il-kawża kienu għadhom tfal, zijuhom ġie Malta jżur lil missieru (in-nannu tal-partijiet) u ried ibieġħ s-sehem indiviż tiegħu iżda

missieru ma qabilx. Billi kien l-użufruttwarju għamel ktieb tal-kera sabiex missier il-partijiet ikollu titlu ta' kera fuq id-dar.

Sa minn żmien nannuha, l-attriċi kienet tradizzjonalment fdata tiegħu ħsieb il-beni tal-familja, aktarx għaliex l-attriċi hija *accountant* u jidher li hija l-unika waħda ta' skola fost l-aħwa.

Meta gie nieqes **in-nannu f'Ottubru 1991**, l-attriċi ħadet ħsieb tikkomunika ma' zijuhom tal-Awstralja dwar hlas ta' kera iżda ma rrangawx u bdiet tiddepożita l-kera l-Qorti. Fethilhom kawża, tilifha, u l-attriċi kompliet tiddepożita l-kera fil-Qorti.

Fit-23 t'April 2018 sar magħruf li omm il-partijiet kienet marida bil-kanċer u li ma kienx fadlilha wisq ħajja. Skont l-attriċi, meta ommhom kienet għadha d-dar (u mhux l-isptar) kienu ltaqgħu l-aħwa bl-eċċezzjoni ta' George u Judith, flimkien ma' ommhom. Skont l-attriċi ommhom uriet ix-xewqa li wara li tiġi nieqsa hi, kellha tkun l-attriċi li tibqa' tiegħu ħsieb id-dar bħalma dejjem għamlet; tinnegozja x-xiri ta' sehem zijuhom u jixtru bejn sitta. Sussegwentement l-omm kellmet li George u Judith u nfurmat lill-attriċi li kienu qablu ma' dan il-ftehim. Dejjem skont l-attriċi, George u Judith infurmaw lill-attriċi li kienu jaqblu li jixtru bejn sitta. Waqt il-kontro-eżami, il-konvenut ikkonferma li tassew ommhom qalet li l-attriċi kellha tiegħu ħsieb n-negozjar tax-xiri tas-sehem ta' zijuhom iżda ċaħad li ommhom qalet li kellu jinxtara bejn sitta. Skont l-attriċi, wara din il-laqgħa, fl-aħħar ġimagħtejn ta' ħajjet l-omm, il-konvenut beda jinsisti mal-istess omm li jiegħu ħsieb ix-xiri hu iżda din irrifjutat. L-attriċi xehdet ukoll li f'dan iż-żmien Margaret u Judith bdew jagħmlu pressjoni fuq ommhom biex jiegħdu l-biċċa tagħhom. L-omm

talbet lill-attriċi taqtagħlhom xewqithom u l-attriċi wegħditha li taqsam id-dar f'sitt biċċiet indaqs. Margaret u Judith staqsewha kemm kienet se ddum u wegħbithom li kellhom jaraw x'kien se jiddeċiedi z-ziju. Deborah, Margaret u Judith kienu nkwetati għax ma kellhomx flus; l-attriċi, Ġorġ u l-konvenut kellhom. Ftiehm u li jixtru bejn sitta u l-ħlas jaraw dwaru meta jsiru jafu l-prezz.

Skond Margaret, ommhom qatt ma qalet xejn dwar dan kollu. Dwar dan il-punt l-aħwa l-oħra ma xehdux.

A kuntrarju tal-konvenut, l-attriċi tixhed li l-aħwa kollha kienu qablu li jixtru s-sehem ta' zijuhom bejn sitta u għalkemm George u Judith ma kienux prezenti għal din il-laqgħa, wara kienu qalulha li kienu jaqblu li jixtru bejn sitta.

Ommhom mietet fil-5 ta' Lulju 2018.

Xi ftit taż-żmien wara, kienu ltaqgħu l-aħwa sabiex jaraw kif se jimxu dwar il-bejgħ u l-attriċi talbet 10% *tal-market price* tal-proprjeta'. Wara li tinnegozja prezz, tagħmel konvenju f'isimha imbagħad fil-kuntratt jidhlu s-sitt aħwa kollha, kullhadd jieħu wieħed minn sitta u dak il-ħin jħallsuha 10% għall-xogħolha; anke billi kien sejjer ikollha tmur l-Awstralja biex tikkonkludi n-negozju.

Skont l-attriċi, David kien l-ewwel wieħed li ma qabilx. Hu qal li n-negozjar tal-prezz għandu jsir b'xejn u offra li jagħmlu hu mingħajr ħlas. Ried ukoll li l-

konvenju jsir fuq is-sitt aħwa kollha u kulhadd iħallas is-sehem ta' parti minn sitta ta' sehmu.

Fis-sena 2018, ftit granet wara li mietet l-omm, Kyle, bint iz-ziju tal-partijiet, ġiet mill-Awstralja u damet Malta madwar ġimgħatejn. L-ewwel darba li l-attriċi ltaqgħet magħha, Kyle kienet tara xi nar tal-festa u ma semmitilha xejn dwar sehem missierha. Għaddew xi granet iżda Kyle baqgħet ma tkellmet xejn fuq sehem missierha. L-attriċi staqsiet lil Ġorġ jekk David kellimhiex dwar dan u weġibha fin-negattiv.

Fid-19 ta' Awwissu 2018 l-attriċi ltaqgħet ma' Kylie t-tieni darba, fiċ-ċimiterju u qaltilha illi hemm il-flus tal-kera ddepożitati l-Qorti u li jekk trid tbiegħ, l-aħwa kienu lesti li jixtru. Kylie weġbitha li ma kinitx taf li missierha kellu nofs il-proprjeta`. Qaltilha li missierha ma kienx se jsib diffikulta` li jbiegħ sehmu. Kylie staqsietha kif tista' tiġbor il-flus mill-Qorti u li xtaqet tara d-dar. Haditha u kien hemm ukoll hutha kollha barra David u Judith. Quddiemhom, l-attriċi qalet lil Kylie li kienet lesta tmur l-Awstralja biex tkellem lil missierha li kellu qrib id-disgħin sena.

L-attriċi tixhed li filgħaxija kien ċemplilha huha George irrabjat hafna qallha li kieku ma nformatx lil Kylie li kellhom nofs id-dar kienu jieħdu kollox b'xejn. Fil-ħdax u nofs ta' bil-lejl waqt li l-attriċi u bintha kienu reqdin, huha George mar id-dar u fost għajjat, dagħa u nsulti talabha tmur Għar Lapsi sabiex ikellimha David. Tgħid li libset malajr u ma qajmitx kwistjonijiet għax kienet tibza' xi ftit minnu xhin ikun irrabjat. Kif waslu Għar Lapsi, David qalilha li ma jridhiex tikkuntattja aktar lil Kylie lanqas fuq facebook jew b'messagġi. David qalilha li Kylie wara li kellmitha l-attriċi ġġieldet miegħu għax ma kienx qalilha li għandhom nofs id-dar. Lill-attriċi, **David qalilha ma tindaħalx aktar**

u li kien se jiehu hsieb hu dwar ix-xiri tad-dar. Avżaha biex ma tersaqx aktar lejn Kylie u biex ma tkellimhiex. David qalilha li se jinnegozja prezz hu u fil-konvenju jidhlu l-aħwa kollha u kulhadd jixtri sehmu. L-attriċi qablet. David offra lil Kyle prezz ta' €200,000.

Dejjem skont l-attriċi, ladarba David kien se jiehu hsieb hu, l-għada l-attriċi tat il-fajl bl-irċevuti tal-kera li ddepożitat il-Qorti flimkien mat-testment ta' nannuhom kif kienet talbitha Kylie.¹ Wara li ra t-testment kien qalilha li mhux validu għax m'għandux firem biżżejjed u li ma ried xejn minn dawg l-irċevuti. Kull ma ried kien il-ktieb tal-kera oriġinali. Reġa' qalilha biex assolutament ma tkellimx lil Kylie u kien se jinnegozja kollox hu u kif jasal għal ftehim javżaha u jiltaqgħu s-sitta li huma għall-konvenju. Irrifjutat li ttiħ il-ktieb tal-kera l-oriġinali iżda riedet ttiħ kopja. Lil Kylie kienet ikkuntattjatha fuq facebook u qaltilha li David kellu jibgħatilha kopja bil-posta rregistrata.²

Kylie telqet minn Malta fil-25 ta' Awwissu 2018.

Meta telqet lura, David jgħid li Kylie kienet ċemplitlu mill-Awstralja u qaltlu li missierha xtaq ibiegħ sehmu lilu flimkien ma' għalqa oħra ta' Kandja.

In-Nutar Yurgen Galea xehed illi l-konvenut kien mar ikellmu dwar konvenju **f'Awwissu jew Settembru 2018.** In-Nutar jgħid li f'okkażjoni waħda kienet marret waħda mill-aħwa ma' David. Margaret tgħid illi kienet hi li marret biex tagħmel ir-riċerka fuq l-attriċi.

¹ Fig 2 a Fol. 200.

² Fig 2 a Fol. 200.

Għall-fini tal-bejgħ, iż-żiju għamel **prokura** favur in-Nutar Mariella Mizzi datata **10 ta' Settembru 2018** tagħmel referenza għall-aħwa: *To sign in my name and on behalf any public deed and/or any other document including promise of sale agreements in connection with the sale of said property unto David Bondin... who shall also have the right to transfer any rights emanating from the promise of sale agreement unto any siblings and the respective spouse.* In-nutar jispjega illi li qabel il-konvenju kienu tkellmu li jista' jkun li David jakkwista ma' partijiet oħra tal-familja.

F'ittra elettronika tat-12 ta' Settembru 2018, in-Nutar Jurgen Galea kiteb lil Kyle: "I shall be sending you a draft once this is agreed to with family Bondin in Malta".³ Fir-risposta tagħha, Kyle talbet lin-Nutar li l-kuntratt "needs to state that this share of the property was left to my father in his father's will (his inheritance from his father) and he is choosing to sell it to the family to keep it safe and in their hands".⁴ In-Nutar issuggerixxa li jitniżzel li missierha "is selling it to his relatives". Fl-**abbozz tal-konvenju** li ntbagħat lil Kyle hemm l-ispazju biex jintlew dettalji oħra apparti l-konvenut, tant li wara jkompli fil-plural: "hereinafter jointly referred to as 'the purchasers'".⁵ Mart il-konvenut ma dehritx fuq il-konvenju imma fuq il-kuntratt biss.

Il-konvenju sar fil-25 ta' Ottubru 2018.⁶

³ Fol 131.

⁴ Fol 130.

⁵ Fol 126.

⁶ Dok GG1

David jgħid li **wara li sar il-konvenju**, Kylie kienet qalet lil Deborah li zijuhom jieħu pjaċir jekk jarahom lilu u lil Deborah u għalhekk telgħu l-Awstralja u jgħid li zijuhom kien ferħan li se jbiegħ lilu.

F'Settembru 2018, George informa lill-attriċi li David flimkien ma' xi hadd ieħor minn hutha kienu qed jippjanaw li jmorru l-Awstralja għand zijuhom. Staqsiet lil David meta se jrin iżda wegibha li kien għadu ma jafx eżatt id-dati u infurmathom li hi ma setgħetx tmur magħhom l-Awstralja. Eventwalment saret taf minn *facebook* li Deborah kienet marret ma' David l-Awstralja f'Novembru.

Dejjem kif tistqarr l-attriċi, wara li l-konvenut u Deborah rritornaw mill-Awstralja, **lejn l-aħhar ta' Novembru 2018**, iltaqgħu George, Margaret, l-attriċi u l-konvenut għand in-nutar biex jinfetaħ it-testment t'ommmhom. Skont l-attriċi **David qal li kien għadu jinneozja prezz u zijuhom kien qed jitlob €800,000 u staqsa lill-attriċi jekk hix interessata tixtri b'dak il-prezz u wiegbet fl-affermattiv**. Il-konvenut ma ċaħadx li qal dan id-diskors; għalkemm l-aħwa l-oħrajn qalu li ma jiftakrux li sar diskors bħal dan. David qisu kien ta l-impressjoni li b'dik iċ-ċifra kienet kbira u kienet se taqta' qalb l-attriċi. Meta ħargu mingħand in-nutar, David kien qalilhom li kien għadu kif xtara restaurant f'Għar Lapsi u ma kellux flus biex jixtri s-sehem tiegħu. Margaret ukoll qalet li mhix se tixtri b'dak il prezz. Dak il-ħin, David issuggerixxa li l-attriċi ssellef flus lil kulhadd u jagħtuha interessi ta' 3.5% iżda l-attriċi m'acċettatx. Qabel infirdu l-attriċi ftieħmet mal-konvenut li kellu jinfurmaha malli jilhaq ftehim dwar il-prezz biex jiltaqgħu għall-konvenju. Margaret xehdet li ma tiftakarx jekk sarx dan id-diskors.

Il-kuntratt sar fis-6 ta' Diċembru 2018, bil-prezz ta' €200,000. Il-konvenut wehel multa billi l-prezz kien inqas minn dak tas-suq.

Il-Ħadd 9 ta' Diċembru 2018: l-attriċi tispjega li fit-8.30 ta' filgħaxija George bagħtilha ritratt tiegħu ma' missieru mingħajr ebda spjegazzjoni⁷. Dak il-ħin taf li jkun qiegħed hdejn David u għaddielha ħsieb li jista' jkun li qed jaħdmu.

It-Tnejn 10 ta' Diċembru 2018 filgħodu ċemplet lil zijuha l-Awstralja u qalilha li kienu iffirmaw iżda ma tantx spjegalha sew. Għalhekk ċemplet lil Kylie u din qaltilha li mhix komda tkellimha qabel l-aħħar tal-gimgha. Wara saret taf mingħand oħtha Margaret li Kylie kienet infurmat lil David li l-attriċi kienet ċempltilha u Margaret ċanfritha talli għamlet hekk. Wara sabet diversi *missed calls* mingħand George u David.

Fit-12 ta' Diċembru 2018 l-attriċi kellha telefonata ma' ħuha George li giet irrekordjata. S'issa l-attriċi kienet għadha ma tafx li David xtara s-sehem ta' zijuhom waħdu. Għall-bidu tkellmu dwar proprjeta` oħra (Tax-Xiħa) li mhix parti minn din il-kawża.

L-attriċi talbet lil George biex imorru kollha għand in-nutar u jagħmlu bil-miktub li l-bejgħ se jsir bejn is-sitt aħwa u li David huwa responsabbli min-negozjar u xiri tal-proprjeta'. George assiguraha li sehemha se tiegħu.

⁷ Fig 3 a Fol 201.

Semmew kif meta giet nieqsa ommhom, l-attriċi u George kienu fthemu li se jixtru nofs bin-nofs għax l-oħrajn ma kienux f'qagħda finanzjarja li jixtru. George assiguraha li anke jekk ma tiehux sehemha kien se jagħtiha tiegħu.

Saret riferenza għal-laqgħa ta' Għar Lapsi bejn l-attriċi, George, u l-konvenut: "Int meta ghibt li David jiftiehem miegħi u jien inqlajt 'il barra biex daħal hu" (l-attriċi). "Doris daħhal go moħħok li jiena li wiegħdtek mhu ħa nitradik qatt; jekk ma jagħtukx sehemk jien nagħtik tiegħi... Dik għandek punt ta' raġun. Għalhekk jien bqajt niġġieled għalik, għax jien ħadtek tiftiehem. Hemm għandek punt u raġun... li ħa nixtru bejn sitta. U David jekk ħa jixtri jew xtara bejn sitt jiġifieri inti wieħed minn sitta" (George). Tul it-telefonata ssemma 22 darba li kienu ftiehm u dwar ix-xiri bejn sitta.

Aktar tard fit-telefonata qalilha li David daħal waħdu fil-konvenju. Doris għarrfitu li meta kienet se tidhol hi waħedha fil-konvenju, l-oħrajn ma ridux; allura ma kienx gust li David jidhol waħdu. Meta l-attriċi qaltli biex jiltaqgħu kollha halli jsir ftehim sewwa, George beda jgħidilha li tagħmilhom bi kbar u li aħjar tiftiehem ma' David biss u l-oħrajn ma tkellimhomx. Kif semmietli li lesta tidhol anke l-Qorti, qalilha li jekk se tkompli tagħmel dawn il-kummiedji se tinqala' 'l barra.

Matul il-konversazzjoni, l-attriċi intebhet li David daħal waħdu fil-konvenju u meta saqsiet lil George għaliex għamel hekk, ir-risposta tiegħu kienet li ma jimpurtahiex, anke xhin qaltli li qed jisraq lil ħutu kollha, qallha 'Hallih jisraq

lill-oħrajn. Lill-oħrajn ħallih. Ħallih jisraqhom ma jimpurtax... int minnek jimpurtak'.⁸

Baqgħet tinsisti li hi trid tixtri s-sehem tagħha ta' wieħed minn sitta u jekk se jixtri George biss, hi kienet lesta tixtri nofs għaliex kienet bl-idea li David ma kellux flus peress li hekk kien qal meta marru għand in-nutar. George qal "Aħna fthemna f'isem is-sitta (il-konvenju)... aħna fthemna li bejn sitta.... u bejn sitta jrid jinxtara ta' Ġanni (iz-ziju) jekk ibiġhulna."⁹ L-attriċi wegħbitu: "le issa aħna ftiehmna li l-konvenju isir bejn sitta għax aħna hekk fthemna. B'hekk qlajtu 'l barra lili għax jien ridt nithallas".¹⁰

Dakinhar stess l-attriċi kellha konversazzjoni fuq il-mobajl ma' David u rrekordjatu wkoll. David innega li l-konvenju kellu jsir fuq is-sitt aħwa u wera x-xewqa li ma riedx idahħal l-irġiel ta' ħutu l-oħra. Skuża li kien ġieb Ġeorge fil-konverżazzjoni preċedenti. Qal li kellu s-separazzjoni tal-beni għalhekk seta' jidħol f'konvenju waħdu. (Dan mhux veru u kkonfermah waqt il-kontro-eżami tiegħu). Doris kompliet tgħidli li ma kellux awtorita' min-naħa ta' ħutu biex jagħmel il-konvenju waħdu, pero` David jgħid illi kellu. L-attriċi baqgħet tinsisti li hi qatt ma awtorizzatu biex jidher waħdu u dejjem riedet li hi tidher fil-konvenju wkoll.

"Iva jien l-oħrajn qaluli 'għandek l-awtorita' li tagħmel il-konvenju waħdek u nibqgħu fuq sitta... il-bejgħ sar fuq sitta.... Int hemmhekk imma l-proprjeta` fuq ismi, kulhadd fuq ismi... Jien qiegħed ngħid li l-bicca ta' kulhadd hemm

⁸ Fol. 172.

⁹ Fol.174.

¹⁰ Fol. 174.

qiegħda, qiegħda fuq ismi. Issa naqblu kollha bhan-nies u kulħadd jieħu l-bieċa tiegħu”.¹¹

Waqt il-konversazzjoni, mistoqsi kemm hu l-prezz fuq il-konvenju, David ma riedx iwieġeb u qal li se jgħid lil kulħadd f'daqqa. Meta qal hekk, l-attriċi ssuġġeriet li ċċempel li kulħadd u David kellu jmur sabiex jurihom il-konvenju. Baqgħu li se ssir laqgħa bejniethom l-għada u li kellha tavża lil kulħadd hi. Margaret ma toqgħodx bogħod minnha allura marret qaltilha personalment u Margaret qaltilha li m'għandhiex flus biex tixtri sehemha.

Eventwalment l-aħwa ltaqgħu. Waqt il-laqgħa li saret **lejn l-aħhar ta' Diċembru**, David infurmahom li ħallas prezz oġġla minn dak tal-konvenju għax ħallas xi flus fuq l-idejn. Margaret kienet se taċċetta iżda l-attriċi qaltilhom li dawn l-affarijiet m'għandhomx isiru. Meta ra hekk David qal li x-xiri kien se jsir fuq ismu biss u meta jidhirlu hu jgħaddih fuq ulied l-attriċi. Ma qablux u qaltlu li se tfittex parir legali. Fil-fatt bghatitlu ittra bl-avukat u għalkemm għallbidu David xtaq jirraġa mingħajr ma jidhol il-Qorti, wara biddel fehmtu u l-attriċi fetħet il-proċeduri preżenti.

Ikkunsidrat:

Evaluwazzjoni tal-provi.

¹¹ Fol 189

L-attriċi xehdet b'ċertu dettall u f'ordni kronologiku. Kienet ukoll konsistenti fid-depożizzjonijiet tagħha, kemm in eżami kif ukoll in kontro-eżami. Il-verżjoni tagħha dwar ir-rwol u l-inkariku li ngħata huha mill-aħwa hija kkorroborata mis-segventi provi oġġettivi:

(i) **Mir-retroxena** fejn l-ewwel kienet sejra tiegħu hsieb hi biex tixtri f'ishma ta' 1/6 għaliha u għal kull wieħed u waħda minn hutha mbagħad minhabba li talbet 10% ta' xogħolha hutha, xprunati mill-konvenut, opponew. Interessanti li l-konvenut ipprova, fl-aħħar għranet ta' hajjet omm il-partijiet, jikkonvinci lill-omm biex tagħtih il-barka halli jiegħu hsieb hu, iżda din seħqet li kellha tiegħu hsieb l-attriċi.

(ii) **Mit-telefonati li rrekordjat l-attriċi.** Meħudin wara li kien (ad insaputa tal-attriċi) wara li kien diġa` ppubblikat il-kuntratt favur il-konvenuti (u l-attriċi ngħatat x'tifhem fl-istess telefonati li kien sar biss konvenju), dawn fihom ammissjonijiet mill-konvenut u stqarrijiet minn George Bondin li jikkorroboraw il-verżjoni tal-attriċi dwar il-ftehim li sar waqt l-inkontru f'Għar Lapsi bejnha, l-konvenut, u George. Il-konvenuti m'attakkawx l-awtenticità tar-recordings. B'danakollu opponew (mingħajr suċċess) bil-qawwa l-esibizzjoni tagħhom. U mhux ta' b'xejn, għaliex jikkostitwixxu prova inkonfutabbli u korroborattiva tal-allegazzjonijiet tal-attriċi. Wara li ġew ammessi bħala prova, il-konvenut qal li ma riedx tassew ifisser dak kollu li qal; anke jekk fl-istess nifs ammetta li ma kienx jgħid ċertu diskors kieku kien jaf li kien qiegħed jiġi rrekordjat. Dan mhuwiex diskors ta' min huwa rett u veritjer, imma ta' min ikun qiegħed iħawwad biex jgħatti xturu. Qal ukoll (u din hi saħansitra riflessa fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu aħharija) li fit-telefonati ma kienx qiegħed jirreferi

għall-proprjeta` in kawża imma għall-proprjeta` ta' missier il-kontendenti – stqarrija li xejn m'għandha mis-sewwa għaliex dak il-gid kien ilu li ngħata b'donazzjoni mill-missier lil uliedu l-partijiet f'din il-kawża.

(iii) **Mill-prokura, mill-abbozzi tal-konvenju, u mill-konvenju.** Kif gja` ngħad dawn kollha kellhom riferenza li kellha takkwista l-familja Bondin, u mhux il-konvenut waħdu. Anke jekk fuq il-konvenju deher il-konvenut waħdu, kien hemm riferenza li seta' jitrasferixxi d-drittijiet tiegħu **lil hutu**. Din ċertament mhix is-solita klawżola li ssir, *ex stylo*, f'ċerti konvenji speċjalment minn nies tan-negozju.

Il-konvenut, fl-affidavit tiegħu¹² (Paragrafu 4), jistqarr li qatt ma nnegozja x-xiri f'isem hutu. Jgħid li kienet Kyle staqsietu jekk riedx jixtri. Ma jgħidx li Kyle ma kinitx taf li missierha kellu sehem; li fetħitilha għajnejha l-attriċi; li hu baġat lil George d-dar tal-attriċi u hadha hdejh Għar Lapsi, fejn kellu r-restorant, li widdibha talli kienet tat dan it-tagħrif li Kyle għaliex b'hekk ma setgħux jittantaw jiehdu s-sehem taz-zija “b'xejn”, u li f'dik l-okkażjoni ftiehem mal-attriċi li jieħu hsieb jinnegozja hu. Dawn iċ-ċirkostanzi, fl-affidavit tiegħu, b'mod konvenjenti ma jsemmihom imkien. Eppure johroġ ċar mit-telefonati rrekordjati li hu kellu jinnegozja f'isem l-aħwa kollha u partikolarment f'isem l-attriċi.

Il-konvenuti ppruduċew bħala xhieda tagħhom lil Judith u Deborah, tnejn mill-aħwa, li ddeponew, bil-mezz tal-affidavit, koralment, li “aħna l-aħwa qatt ma ftiehmna li David kellu jinnegozja għalina l-aħwa” anke jekk in kontro-eżami stqarru li ma kinux jafu jekk xi wħud mill-aħwa l-oħra kinux iltaqgħu u/jew

¹² Fol 422 et seq.

ftiehmju jew le f'dan is-sens. Il-Qorti ma tagħti l-ebda affidament lejn dawn l-istqarrijiet, għaliex jidher ċar li kienu kkoreografati, f'eżerċizzju ta' *cut and paste*. Barra minn hekk, dawn il-konvenuti wrew anomozità kbira lejn l-attriċi, anke billi attribwewlha azzjonijiet li ma kinux minnhom. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku xehdu l-verità, dak li jgħodd għall-fini tat-talbiet tal-attriċi hu jekk il-konvenut ġiex awtorizzat jinneozja f'isem Doris, u mhux ukoll f'isem l-aħwa l-oħrajn.

M'hemmx dubju li l-konvenut aġixxa in mala fede u bi ksur tal-obbligi fiduċjarji tiegħu. Il-mala fede tiegħu tispikka waqt il-laqgħa ma' hutu li matulha għamilha tabirruħu li għadu qiegħed f'neozjati maz-ziju u li dan talbu €800,000 meta fil-fatt kien diġa' għamel miegħu, f'ismu u f'isem martu, kuntratt ta' xiri għal €200,000. Saħansitra stieden lill-attriċi ssellef lill-aħwa li ma kellhomx flus. Jekk qatt ma kien inkarigat jixtri f'isem l-aħwa, għaliex haqq il-ħtieġa li jaħbi x'kien għamel? U qal li m'għandux flus biex jixtri!.

Aspetti legali:

L-ewwel eċċezzjoni hi li r-rikors ġuramentat fih premissi u talbiet konfligġenti u kontradittorji u li fihom kumulati ta' azzjonijiet distinti u separati. Din l-eċċezzjoni hi bla ebda fundament. L-azzjoni hija waħda: ksur ta' obbligi fiduċjarji; it-talbiet jiskattaw minnha kemm logikament kif ukoll ġuridikament.

It-tielet eċċezzjoni hi li l-konvenuti qatt ma kienu l-mandatarji tal-atturi u qatt ma kellhom obligazzjonijiet fiduċjarji lejhom. Din l-eċċezzjoni tirriżulta kontradetta mill-provi, kif fuq spjegat.

L-attriċi ma tallegax li awtorizzat lill-konvenut jixtri f'ismu għan-nom tagħha; dak li jissejjaħ *prestanome*. Dak li ssostni hu li hija qabbditu jinnegozja għan-nom tagħha, u li fuq il-konvenju, u sussegwentement fuq il-kuntratt, kellha tidher hi. Il-konvenut innegozja f'ismu, għamel il-konvenju f'ismu, u l-kuntratt f'ismu u fih dehret martu wkoll. Dan huwa ksur ċar tal-obbligi fiduċjarji tiegħu bħala mandatarju. Obbligi stretti ta' "**l-ikbar bona fide**" (Art. 1124A(4) tal-Kodiċi Ċivili) li jmorru lura għad-Dritt Ruman għalkemm ikkodifikati fil-Kodiċi Ċivili riċentement, fis-sena 2004.¹³

Dan l-artikolu ma hu xejn ħlief riproduzzjoni ta' prinċipju ta' dritt applikabbli għal fid-dritt Ruman fejn kien meqjus bħala "a parasitic institution"¹⁴ mhux bħala kuntratt imma bħala li jimponi obbligi addizzjonali għal dawk kuntrattwali fil-każ ta' ċerti kuntratti.¹⁵ Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1124A fil-Kodiċi Ċivili, is-sitwazzjoni giet ħafna aktar iċċarata, però ma giex maħluq kuncett ġdid. Il-liġi Rumana kienet u għadha l-*ius comune* ta' Malta u, "nei casi non proveduti dalle nostre leggi, dobbiamo ricorrere alle leggi Romane".¹⁶

Fost l-obbligi elenkati fl-imsemmi Artiklu hemm li l-fiduċjarju għandu jevita kull konflitt ta' interess. Għalhekk mandatarju mqabbad biex jinnegozja b'istruzzjoni li fuq il-konvenju jidher il-prinċipal m'għandu qatt imur u jixtri hu. Wara li tagħmel elenku tal-obbligi l-iktar importanti tal-fiduċjarju, il-legiżlatur dehru li għandu jistatuwixxi speċifikament dwar il-konsegwenza ta' ksur ta' obbligu partikolari – meta l-fiduċjarju jikseb proprjeta' bi ksur ta' dmir

¹³ Att XIII.2004.40.

¹⁴ Lee, "The Elements of Roman Law", pagna 340.

¹⁵ Anthony Caruana & Sons Limited vs Christopher Caruana deciza mill-Qorti tal-Appell fit 28 ta' Frar 2014,

¹⁶ Prim`Awla tal-Qorti Civili fil-każ **Messina v. Galea** deciza fil-5 ta' Jannar 1881.

fiduċjarju:

“(5) B’żieda ma’ kull rimedju ieħor skont il-liġi, persuna soġġetta għall-obbligazzjonijiet fiduċjarji li tikser dawk l-obbligazzjonijiet tkun marbuta li trodd lura kull proprjetà flimkien mal-benefiċċji l-oħra kollha miksuba minnha, sew direttament sew indirettament, lil min ikun dovut id-dmir”.

U s-subinċiż ta’ wara jaqra hekk:

6) L-obbligu li tinghata lura proprjetà miksuba minn ksur ta’ dmir fiduċjarju għandu japplika wkoll għall-proprjetà kollha li fiha il-proprjetà originali kienet konvertita jew li biha kienet sostitwita.

Li jfisser li l-fiduċjarju obligat irodd lura mhux biss proprjeta` miksuba minnu **skont** il-mandat tiegħu (bħal fil-każ tal-*prestanome*) imma wkoll proprjeta` miksuba **bi ksur** tal-istess mandat bħalma ġara fil-każ preżenti. Għal din ir-raġuni r-raba’ eċċezzjoni mhix waħda tajba.

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

(1) Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

(2) Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-kuntratt riċevut min-Nutar Pubbliku George sive Jurgen Galea fis-6 ta’ Diċembru 2018 li permezz tiegħu l-konvenuti akkwistaw f’isimhom nofs indiviż tal-Proprjeta` (kif deskritta fir-Rikors Ġuramentat) sar bi ksur tal-obbligazzjonijiet fiduċjarji tal-konvenut u bi ksur tal-obbligazzjonijiet assunti minnu bħala mandatarju versu l-attriċi u versu l-attur;

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-akkwist da parti tal-konvenuti tan-nofs indiviż tal-Proprieta` permezz tal-imsemmi kuntratt sar in kwantu għas-sehem ta' sest indiviż ($\frac{1}{6}$) minn dak in-nofs indiviż f'isem u fl-interess tal-attriċi u tal-attur;

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tordna li dak dikjarat permezz tat-talba preċedenti jkun rifless f'att pubbliku li jiġi nsinwat fir-Registru Pubbliku, u taħtar lin-Nutar Dottor David Borg¹⁷ sabiex jippubblika l-istess att fil-jum, ħin u lok li jiġu ffissati fid-diskrezzjoni tiegħu wara konsultazzjoni mal-partijiet iżda mhux iktar tard minn ħames xhur mid-data ta' din is-sentenza u taħtar bħala kuratur sabiex tidher għal kull eventwali kontumaċi lill-Avukat Martha Mifsud, u dan kollu bl-ispejjeż a karigu tal-konvenuti.

(5) Tiċċhad ir-raba' sas-seba' talbiet.

(6) Tilqa' t-tmien talba billi tikkundanna lill-konvenuti jħallsu l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, u kif ukoll l-ispejjeż ta' l-ittra uffiċjali bin-numru 5/2019.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERECIECA

¹⁷ B'digriet tat-30 ta' Mejju 2023 il-kliem "Nutar Pubbliku" tneħħew u daħlu minflok "lin-Nutar Dottor David Borg"