# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI**
**ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.**

**Numru 3**

**Rikors numru 164/2020/1FDP**

**Dr Arthur Azzopardi bħala mandatarju speċjali tal-assenti Milena Petrova Dobreva, detentriċi ta' Passaport Bulgaru 382797144 u karta tal-identità Maltija 0073351A[1]**

**v.**

**Elton Mamo (K.I. nru. 278186(M)) u**

**Billy Joe Mc Bee (K.I. nru. 147285(M))**

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza dwar appell ta' Milena Petrova Dobreva minn

[1] Fil-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022, f'paġna 466 tal-atti tal-kawża konnessa 326/2019/1FDP, tniżżel li l-Avukat Keith Borg għarraf lill-Qorti li kienu għaddejjin proċeduri biex l-Avukat Azzopardi ma jibqax aktar mandatarju speċjali ta' Dobreva u li għandha tiġi maħtura persuna oħra bħala mandatarju speċjali. Għalkemm ma tressqet l-ebda nota fl-atti, li biha l-Avukat Azzopardi rrinunzja minn mandatarju speċjali ta' Dobreva, b'danakollu fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' April, 2022, f'paġna 93 tal-atti ta' din il-kawża, ġie verbalizzat li l-Avukata Mary Rose Micallef dehret bħala kuratur deputat għal Milena Dobreva. L-appell tal-lum tressaq minn Milena Petrova Dobreva f'isimha proprju u mhux minn xi mandatarju tagħha.

sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Mejju, 2023, li biha ċaħdet it-talbiet ta' Milena Petrova Dobreva sabiex jitħassar il-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018, bl-ispejjeż tal-kawża kontriha.

**Daħla**

2. B'rikors maħluf imressaq fl-24 ta' Frar, 2020, l-Avukat Arthur Azzopardi, bħala mandatarju speċjali ta' Milena Petrova Dobreva qal li din tal-aħħar hija l-proprjetarja ta' appartament, bin-numru wieħed, li huwa aċċessibbli minn bieb numerat tlieta u sittin (63), fi Triq il-Kapuċċini, ġewwa l-Furjana.

3. Fisser li nhar it-8 ta' Novembru, 2018, il-konvenut Billy Joe Mc Bee, fil-kapaċità tiegħu bħala mandatarju ta' Milena Petrova Dobreva ffirma konvenju mal-konvenut l-ieħor Elton Mamo, dwar it-trasferiment tal-appartament imsemmi, u dan bis-saħħa ta' prokura speċjali li ġiet iffirmata minn Dobreva stess quddiem in-Nutar Andrea Micallef fit-2 ta' Settembru, 2018.

4. Ilmenta li meta ġie biex jiffirma l-konvenju, Mc Bee aġixxa lil hemm mis-setgħat li ngħatawlu minn Dobreva, u spiċċa biex ikkuntratta prezz li huwa differenti minn dak li oriġinarjament ġie maqbul bejn Dobreva u Mamo.

5. Żied jgħid li l-prezz li tniżżel fuq dak il-konvenju mhuwiex wieħed

veru u qal li tniżżel b'dak il-mod sabiex il-konvenut Mamo ikun jista' jikseb sussidju hekk imsejjaħ bħala l-*«Home Assist Scheme».*

6. Fid-dawl ta' dan, l-attur *nomine*, ilmenta li l-konvenju inkwistjoni huwa milqut b'kawża illeċita, kif ukoll sar bi frodi, b'qerq u b'abbuż ta' prokura. Qal li dan kollu wassal biex għamel il-ħsara lil Dobreva, li fost affarijiet oħra tikkonsisti fi *«spejjeż ta' telf ta' qligħ.»*

7. Billi ta' xejn li Dobreva talbet lil Mamo sabiex jersaq għat-tħassir tal-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018, u billi wkoll iż-żewġ konvenuti naqsu milli jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni, l-attur *nomine* jgħid li kellu jiftaħ din il-kawża u talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. tiddeċiedi u tiddikjara li għar-raġunijiet premessi u dawk li ser jirriżultaw fil-mori tal-kawża li l-intimat Billy Joe Mc Bee, abbuża u/jew aġixxa lil hemm mill-poteri mogħtija lilu permezz tal-prokura speċjali datata 2 ta' Settembru 2018, magħmula quddiem in-Nutar Andrea Micallef;*
>
> *2. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati Elton Mamo u Billy Joe Mc Bee, aġixxew bi frodi u/jew b'għemil qarrieqi meta ffirmaw il-konvenju datat 8 ta' Novembru 2018, quddiem in-Nutar Dottor Brenda Jane Camilleri;*
>
> *3. Konsegwentement, tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenju redatt nhar it-8 ta' Novembru 2018, quddiem in-Nutar Dottor Brenda Jane Camilleri, iffirmat min Elton Mamo u Billy Joe Mc Bee, bħala null u mingħajr effett;*
>
> *4. tiddeċiedi u tiddikjara li b'kawża tal-aġir tal-intimati, jew min minnhom ir-rikorrenti sofriet danni;*
>
> *5. tiddikjara u tillikwida dawk id-danni hekk imġarrba mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-aġir tal-intimati;*
>
> *6. tordna lill-intimati, jew min minnhom jħallsu dawk id-danni hekk likwidati.»*

8. Bi tweġiba maħlufa waħda mressqa fit-12 ta' Jannar, 2021, il-konvenuti Elton Mamo u Billy Joe Mc Bee, laqgħu għall-kawża billi qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi l-esponenti Billy Joe Mc Bee, filwaqt illi jikkonferma illi huwa deher fil-konvenju għan-nom tar-rikorrenti, kif debitament awtorizzat, daħal f'konvenju ma' Elton Mamo. Ir-rikorrenti Dobreva kienet il-ħin kollu qed issegwi x'qed jiġri fuq live transcript; għalhekk l-esponenti Billy Joe Mc Bee jiċħad illi eċċeda l-poteri tiegħu, li aġixxa b'mod mhux proprju;*
>
> *2. Illi l-esponenti Mc Bee jiċħad ukoll illi l-konvenju fuq imsemmi huwa afflit minn kawża illeċita jew sar bi frodi u għemil qarrieqi u b'abbuż ta' prokura;*
>
> *3. Illl l-esponenti Mc Bee jiċħad ukoll illi kkawża xi danni lir-rikorrenti Dobreva;*
>
> *4. Illi l-esponenti Elton Mamo, jiċħad illi l-konvenju kien vizzjat bi frodi, għemil qarrieqi u jew/null: huwa jqis il-konvenju perfettament validu u legali, tant illi istitwixxa proċedura, pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta, biex jiġi enforzat il-konvenju;*
>
> *5. Illi l-esponenti Elton Mamo jiċħad u jikkontesta illi kkawża xi danni lir-rikorrenti;*
>
> *6. Illi ż-żewġ intimati għalhekk iwieġbu illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondanti fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*
>
> *Salvi eċċezzjonijiet oħra u bir-riżerva ta' kull azzjoni fil-liġi inkluża dik tad-danni.»*

9. B'rikors imressaq fl-atti tal-kawża 326/2019FDP, il-konvenut Elton Mamo fisser li l-mertu ta' din il-kawża huwa marbut ma' dik il-kawża, u fid-dawl ta' dan, talab li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu quddiem dak l-imħallef li kien qiegħed jisma' l-kawża bin-numru ta' riferenza 326/2019FDP, kif ukoll sabiex din il-kawża tibda miexja flimkien ma' dik il-kawża.

10. B'digriet mogħti fis-27 ta' Lulju, 2021, (f'paġna 380 tal-atti tal-kawża 326/2019/1) l-Imħallef li kien qiegħed jisma' l-kawża bin-numru 326/2019FDP, laqa' it-talba tal-konvenut Elton Mamo, u mis-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022 'il quddiem, din il-kawża bdiet tinstema' flimkien mal-kawża bin-numru 326/2019FDP, u dan quddiem l-istess Imħallef.

11. B'verbal irreġistrat waqt is-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022 (f'paġna 90 tal-atti tal-kawża), il-partijiet qablu li l-provi miġbura fil-kawża 326/2019FDP għandhom jgħoddu bis-sħiħ għal din il-kawża.

12. Qabel mal-kawża tħalliet għas-sentenza, u sewwasew fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (f'paġna 166 tal-atti tal-kawża), l-attriċi Milena Dobreva stqarret li hija kienet qiegħda tirtira r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet tagħha li bihom kienet qiegħda tfittex lill-konvenuti għall-ħlas tad-danni.

13. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi: (i) laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti; (ii) ċaħdet it-talbiet ta' Dobreva; u (iii) ikkundannat lill-istess attriċi hekk kif rappreżentata sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-proċeduri.

14. L-Ewwel Qorti waslet għal din id-deċiżjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

*«Fatti tal-każ*

*26. Jirriżulta illi l-intimata Milena Petrova Dobreva, illi għaliha qiegħed jidher bħala Mandatarju tagħha Dr Arthur Azzopardi, hija propretarja tal-fond ossia appartament Nru 1, fuq l-ewwel u tieni sular ta' blokk ta' appartamenti numerati 60 u 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.*

*27. Jirriżulta illi fit-8 ta' Novembru 2018, hija daħlet 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)*

*28. Jirriżulta illi għal tali konvenju, deher għan-nom tagħha persuna illi ż-żewġ partijiet kienu jafu, ossia Billy Mc Bee, li Milena Dobreva 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 l-konvenju.*

*29. Jirriżulta illi preċedentement, fl-24 ta' Lulju 2017, Milena Petrova Dobreva kienet ġa kriet il-fond għall-perjodu indefinit, b'effett mill-1 ta' Settembru 2017, versu l-kera mensili ta' €350, fejn fost affarjiet oħra, il-partijiet kienu ftehmu 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)*

*30. Jirriżulta illi wara li, sa minn qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, ir-rikorrent Elton Mamo beda jagħmel l-arranġamenti neċessarji sabiex iġib l-assistenza meħtieġa mingħand l-Awtorità tad-Djar kif ukoll il-loan mingħand il-Bank of Valletta.*

*31. Jirriżulta, di fatti, illi fis-6 ta' Novembru 2018, ossia <u>qabel</u> ma ġie ffirmat il-konvenju, huwa kien ġa daħal fi ftehim mal-Awtorità tad-Djar, fejn din kienet ser tassistih 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)*

*32. Jirriżulta illi, sussegwentement, fil-11 ta' Diċembru 2018, huwa ottjena s-Sanction Letter mill-Bank of Valletta fejn ikkonfermaw illi kienu disposti jagħtuh loan sas-somma ta' €106,920 għall-akkwist tal-fond ta' Dobreva. (fol 109)*

*33. Jirriżulta illi, sussegwentement, beda jsir skambju bejn il-partijiet, fejn l-intimata Dobreva kienet qed tinsisti illi l-bejgħ kellu jsir għall-prezz ta' €130,000 filwaqt illi r-rikorrent Mamo beda jisħaq illi s-somma oriġinarjament diskussa kienet ta' €120,000, li sussegwentement ġiet ridotta in vista ta' xogħlijiet illi huwa kien għamel fil-fond hekk kif kien ilhom jgħixu fih b'mod indefinit għall-aktar minn sena u nofs.*

*34. Jirriżulta wkoll illi l-intimata Dobreva bdiet theddu sabiex joħroġ milll-*

*fond peress illi l-kuntratt ta' ftehim ta' kera ma kienx wieħed validu u kien qed jiġi tterminat.*

*35. Jirriżulta illi hekk kif waslet il-ġimgħa sabiex jiġi finalizzat il-kuntratt ta' akkwist, l-intimata Dobreva baqgħet tinsisti illi r-rikorrent kellu jħallasha €130,000 u mhux is-somma ta' €107,000 illi kienet stabbilita fil-konvenju, u sussegwentement irrifjutat illi tidher għall-bejgħ finali.*

*36. Jirriżulta illi, eventwalment, fit-28 ta' Marzu 2019, l-intimat nieda l-proċeduri 326/2019 FDP fl-ismjiet* ***Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi noe****, li qed jinstemgħu u jiġu deċiżi kontestwalment mal-kawża odjerna.*

*37. Jirriżulta illi, nel frattemp, fil-21 ta' Mejju 2019 u fit-30 ta' Mejju 2019 ġew ippreżentati żewġ ittri uffiċjali kontra l-intimati għad-danni kif ukoll għar-rexissjoni tal-konvenju.*

*38. Jirriżulta illi, eventwalment, fl-24 ta' Frar 2020, ir-rikorrenti nediet dawna l-proċeduri, għalkemm kien hemm ġa l-proċeduri 326/2019 ġa pendenti.*

***Ikkunsidrat***

*39. Jirriżulta illi fil-kawża odjerna, ir-rikorrenti prinċipalment talbet lill-Qorti tliet affarijiet, ossia:*

*a. Li jiġi dikjarat li l-intimat Billy Joe Mc Bee aġixxa lil hemm mill-poteri lilu mogħtija permezz ta' prokura speċjali tat-2 ta' Settembru 2018.*
*b. Li jiġi dikjarat illi l-intimati Elton Mamo u Billy Joe Mc Bee ffrodaw lir-rikorrenti meta sar il-konvenju.*
*c. Li għalhekk il-konvenju jitħassar u l-intimati jiġu ordnati jħallsu għad-danni sofferti mir-rikorrenti Milena Petrova Dobreva.*

*40. Jirriżulta illi, mill-banda l-oħra, l-intimati qegħdin jilqgħu għal dak mitlub billi jqajmu żewġ difiżi:*

*a. Illi l-konvenju mhuwiex afflit minn kawża illeċita jew frodi, u huwa validu.*
*b. Illi ebda danni ma huma dovuti.*

***Konsiderazzjonijiet***

*41. Jirriżulta illi r-rikorrenti tikkontendi illi l-intimat Billy Joe Mc Bee abbuża mill-prokura tiegħu u, flimkien mal-intimat Elton Mamo, qarrqu biha meta ffirmaw il-konvenju, u għalhekk il-konvenju kellu jitqies bħala null.*

*42. Jirriżulta illi hi tikkontendi illi l-intenzjoni wara l-konvenju finali kien illi l-intimata Dobreva titħallas is-somma ta' €130,000, liema somma hija dejjem kienet talbet mingħand Elton Mamo, u dana wara illi Elton Mamo jottjeni loan tal-Gvern ta' mhux aktar minn €120,000.*

*43. Hi tinsisti li qatt ma tat permess lil Billy Joe Mc Bee, illi kien ukoll il-partner tal-intimat l-ieħor Elton Mamo, sabiex jidħol f'konvenju ta' €107,000 peress illi hija dejjem riedet €130,000.*

*44. Jirriżulta, madanakollu, illi dina l-asserzjoni tagħha hija ċarament kontradetta minn dokument iffirmat mill-istess rikorrent ftit jiem qabel. Di fatti, hekk kif bdew għaddejjin il-preparamenti għall-bejgħ tal-fond lir-rikorrenti u kienu qed isiru l-arranġamenti biex jiġi ffirmat il-Konvenju, hi ffirmat «Customer Due Diligence Form» man-Nutar Pubbliku, fejn iddikjarat illi l-fond kien ser jinbiegħ versu l-prezz ta' €106,000. (Rikors Ġur Nru 326/2019 - fol 209)*

*45. Għalhekk, hija kemxejn inverosimili kif ir-rikorrenti tikkontendi li Mc Bee abbuża mill-poteri tiegħu u għarraf biha biex iffirma konvenju għal €107,000 meta kienet HIJA STESS illi ffirmat dokument fejn iddikjarat, b'mod volontarju u liberu, illi l-fond kien qiegħed jinbiegħ għal €106,000.*

*46. Jirriżulta wkoll ben ippruvat illi dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju, ossia t-8 ta' Novembru 2018, l-intimat Billy Joe Mc Bee kien f'kuntatt kontinwu mar-rikorrenti, fejn kien qed jgħarrafha b'kollox u saħansitra kkomunikaw telefonikament fejn, fost affarijiet oħra, ir-rikorrenti insistiet illi l-kuntratt finali kellu jsir fi żmien tliet xhur, u mhux sitt xhur kif inhi l-prassi.*

*47. Għalhekk, ma jista' jkun hemm ebda dubju illi r-rikorrenti kienet ben konxja ta' dak kollu illi kien qed isir minn Mc Bee u kienet ukoll ben konxja illi l-konvenju kien għal €107,000.*

*48. Għandu jingħad illi ftit wara l-iffirmar tal-konvenju, l-intimat Mamo irnexxielu jottjeni self ta' ftit aktar minn dak indikat fid-due diligence form, ossia €106,920, illi kien ftit inqas minn dak attwalment miftiehem fil-konvenju illi sar fit-8 ta' Novembru 2018, ossia ta' €107,000.*

*49. Din il-Qorti, finalment, ma tistax ma tosservax ukoll 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 oriġinarjament miftiehem, permezz ta' email datata 31 ta' Jannar 2019, minnha stess eżebit a fol 485, kienet irċeviet offerta għall-istess appartament ta' €150,000, fejn hija stess kienet għarrfithom illi kienet qed tistenna biex tara jekk il-bejgħ finali kienx ser isir. (fol 485)*

*50. Il-Qorti, għalhekk, ma għandha ebda dubju illi r-rikorrenti Dobreva kienet ben a korrent ta' kull azzjoni illi kien qed issir, iżda issa, hekk kif intebħet illi setgħet tottjeni aktar flus minn dak miftiehem ma' Elton Mamo, qiegħda tittenta toħroġ mill-obbligi minnha assunti liberament, a skapitu tal-intimat.*

*51. Għalhekk, il-Qorti tqis illi l-każ tar-rikorrenti ma ġiex ippruvat filwaqt illi l-eċċezzjonijiet tal-intimati lkoll jimmeritaw illi jintlaqgħu.»*

15. L-attriċi Milena Dobreva appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-26 ta' Ġunju, 2023, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar għalkollox is-sentenza appellata u minflok tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tagħha, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati, bl-ispejjeż kontrihom.

16. Bi tweġiba mressqa fit-18 ta' Lulju, 2023, il-konvenuti Elton Mamo u Billy Joe Mc Bee ressqu r-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud. Qalu wkoll li Dobreva ħaqqha tiġi kkundannata li tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

17. Il-Qorti wara li kkunsidrat dan fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti ta' din il-kawża, kif ukoll tal-kawża bin-numru 326/2019/1, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

**Konsiderazzjonijiet:**

18. L-appellanti qiegħda ssejjes l-appell tagħha fuq żewġ aggravji li minħabba r-rabta li hemm bejniethom sejrin ikunu qegħdin jiġu mistħarrġa flimkien.

19. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** l-appellanti qiegħda tgħid li l-Ewwel Qorti kellha ssib li l-konvenju tat-8 ta' Novembru 2018 huwa mniġġes b'kawża illeċita

u falza, minħabba l-għemil qarrieqi tal-appellati Mamo u Mc Bee.

20. Hija titlaq billi tfisser li r-raġuni ewlenija għalfejn ressqet din il-kawża kienet minħabba dak li ssejjaħlu bħala l-għemil qarrieqi tal-konvenuti, li fi kliemha ressqu għal wegħda ta' bejgħ bi prezz aktar baxx minn dak li kien miftiehem magħha. Tinsisti li mill-ġabra sħiħa tal-provi jirriżulta li l-prezz maqbul ma kienx dak ta' €107,000 bħalma tniżżel fil-konvenju, u skontha dan il-fatt waħdu huwa biżżejjed biex iwassal għat-tħassir ta' dak il-konvenju.

21. Tfakkar li fil-jum li ġie ffirmat il-konvenju, hija kienet fil-Botswana fl-Afrika, u għalkemm tistqarr li fil-ħin li kien qiegħed isir il-konvenju hija kellha aċċess għall-internet, madankollu tgħid li din kienet waħda batuta u b'konsegwenza ta' hekk il-komunikazzjoni mal-partijiet inqatgħet għal aktar minn darba.

22. Tgħid li minkejja dan, hija xorta waħda kellha fiduċja sħiħa fil-partijiet, u b'mod partikolari fil-mandatarju tagħha, li kienu sejrin jidħlu fi ftehim li jirrifletti dak li kienu diġà ftehmu dwaru, speċjalment dwar il-prezz tal-bejgħ.

23. Sa fejn għandu x'jaqsam l-appellat Elton Mamo, l-appellanti tosserva li ż-żamma ta' prezz baxx kienet biss għal benefiċċju ta' dan, u

sewwasew sabiex ma jinqalagħlu l-ebda xkiel mal-bank li kien sejjer issellfu l-flus. Tilmenta li hekk kif mal-mixi taż-żmien hija bdiet tissikkah aktar sabiex jindirizza t-tħassib tagħha dwar kif kien sejjer iħallasha d-differenza fil-prezz, Mamo naqas għalkollox milli jagħtiha xi garanzija b'saħħitha sabiex iserrħilha rasha li hija kienet sejra tiġbor dak kollu li kien dovut lilha.

24. Tisħaq li hija saħansitra ġiet Malta għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u tgħid li dan juri li hija kellha rieda tajba u baqgħet tittama li Mamo kien sejjer jipprovdilha soluzzjoni dwar kif hija kienet sejra tiġbor id-differenza fil-prezz miftiehem.

25. Issemmi li f'dan l-istadju Mamo ġie bil-proposta li fuq l-att finali tal-bejgħ titniżżel klawsola separata dwar il-bilanċ li kien fadal jitħallas u tilmenta li Mamo kien qiegħed jipproponi xi ħaġa li fil-verità kien jaf li ma kinitx possibbli li sseħħ minħabba l-ftehim ta' self li ried isir mal-bank flimkien mal-kuntratt ta' xiri u bejgħ.

26. Sa fejn imbagħad għandu x'jaqsam mal-għemil qarrieqi tal-konvenut appellat Billy Joe Mc Bee, l-appellata tgħid li dan, minflok ma ħadem favuriha, ħadem favur l-interessi ta' sieħbu Elton Mamo, u ffirma konvenju bi prezz baxx aktar minn dak miftiehem.

27. Tilmenta li meta hija bdiet tiġri wara Mc Bee sabiex jagħtiha garanzija b'saħħitha li hija kienet sejra tirċievi d-differenza fil-prezz, dan naqas milli jagħmel hekk, avolja fil-prokura huwa kien awtorizzat li jagħmel dak kollu li jista' sabiex it-trasferiment ikun jista' jsir.

28. F'dan l-isfond, tosserva li filwaqt li min-naħa l-waħda Mc Bee kien lest li jħares l-interessi ta' Mamo, tant li fuq l-att tal-konvenju huwa ma kienx lest li jikxef il-prezz veru li Mamo kien sejjer iħallas għall-ksib tal-appartament inkwistjoni, fl-istess waqt huwa ma kienx lest li jiffirma ftehim dwar kif hija kienet sejra titħallas id-differenza fil-prezz.

29. Tissokta billi targumenta li l-għemil qarrieqi ta' Mc Bee kompla jitla' fil-wiċċ waqt ix-xhieda tiegħu, bħal pereżempju x'ħin ipprova jagħti l-impressjoni li l-prezz ta' mija u għoxrin elf ewro kien biss il-prezz *«massimu»* tal-bejgħ, kif ukoll x'ħin beda jipprova jżeffen fin-nofs l-implikazzjonijiet fiskali.

30. F'dan il-kwadru, Dobreva tistqarr li hija ma tistax tifhem kif l-Ewwel Qorti ma sabet xejn ħażin fl-għemil tal-konvenuti u tagħlaq l-ewwel aggravju tagħha billi tirreferi għal xi ġurisprudenza li fiha jingħad li meta l-mandatarju jkun qabeż il-limiti tal-mandat, il-mandant ma jkunx marbut b'dak li jagħmel il-mandatarju, u f'xi każijiet dan saħansitra jġib miegħu n-nullità ta' dawk l-atti li jkunu saru b'abbuż.

31. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanti mbagħad qiegħda tinsisti li mill-ġabra sħiħa tal-provi, l-Ewwel Qorti kellu jirriżultalha li l-prezz li ġie maqbul bejn il-partijiet kien tabilħaqq ogħla minn dak li tniżżel fuq il-wegħda ta' bejgħ inkwistjoni. F'dan ir-rigward, tgħid li t-tilwima ta' bejn il-partijiet dwar il-prezz hija biss dwar jekk il-prezz maqbul kienx dak ta' €120,000, jew inkella ta' €130,000, u tirraġuna li dan juri kif il-prezz maqbul bejn il-partijiet kien tabilħaqq aktar minn dak ta' €107,000 li tniżżel fuq l-att tal-konvenju.

32. Tisħaq li l-Ewwel Qorti mhux talli naqset milli tieħu qies ta' dan, iżda agħar minn hekk *«ħolqot sitwazzjoni inveritiera li ma kien hemm l-ebda xrara prova fuqha.»* Hawnhekk, l-appellanti tirreferi għal dak li ngħad mill-Ewwel Qorti f'paragrafu 33 tas-sentenza appellata, u sewwasew li s-somma ta' €120,000 kienet tnaqqset għal €107,000 fid-dawl ta' xogħlijiet li l-attur kien għamel fil-fond li dwaru huwa l-konvenju, u dan fi żmien li kien ilu jgħix fih bħala kerrej.

33. F'dan ir-rigward, l-appellanti tilmenta li tali raġunament huwa ħażin fuq żewġ binarji. Tfisser li fl-ewwel lok, il-partijiet kienu ftehmu sa minn qabel ma sar il-konvenju li l-prezz tal-bejgħ kellu jkun aktar minn €107,000, u li Mamo kellu jara kif sejjer jagħmel biex iħallas id-differenza. Fit-tieni lok, tgħid li ma ssemma mkien li l-prezz miftiehem kellu jiġi

mnaqqas minħabba xi xogħlijiet li twettqu minn Mamo fil-proprjetà inkwistjoni.

34. L-appellanti tissokta billi tirreferi għall-verżjoni li hija tat fil-kontroeżami, u mbagħad tagħmel għadd ta' riferenzi lejn siltiet mill-affidavit u l-kontroeżami tal-attur Elton Mamo, li fihom stqarr li l-prezz miftiehem kien dak ta' €120,000. Skont l-appellanti dawk is-siltiet juru li hija rnexxielha tipprova sa anke lil hemm mill-grad ta' bilanċ ta' probabbiltajiet li l-prezz ta' €107,000 li tniżżel fuq il-konvenju ma kienx il-prezz veru li l-partijiet ftehmu dwaru.

35. F'dan il-qafas, l-appellanti targumenta li l-ħabi ta' parti mill-prezz tal-bejgħ minn fuq il-konvenju jwassal għall-kawża illeċita, u fuq is-saħħa ta' hekk targumenta li l-konvenju inkwistjoni kellu jiġi dikjarat null u ma jingħatax effett.

36. L-appellanti tagħlaq l-aggravju tagħha billi tirreferi għas-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Joseph Camilleri nomine v. Michael Angelo Fenech et nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021 u tagħti x'jinftiehem li bħalma ġara f'dak il-każ, il-konvenju inkwistjoni m'għandu jingħata l-ebda effett minħabba d-differenza li hemm bejn il-prezz dikjarat u l-prezz li qablu dwaru l-partijiet.

37. Mingħajr ma għandu għalfejn jingħad ħafna, il-Qorti jidhrilha li dan l-appell mhuwiex mistħoqq.

38. Jibda billi jingħad li fil-kawża konnessa bin-numru ta' riferenza 326/2019/1, din il-Qorti, b'sentenza mogħtija llum stess, għadha kif sabet li għalkemm huwa minnu li l-prezz iddikjarat fuq il-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018, mhuwiex il-prezz veru li l-partijiet qablu dwaru, madankollu dak il-konvenju għandu xorta waħda jingħata effett, b'dan illi l-prezz tal-bejgħ għandu jkun dak il-prezz li l-partijiet qablu dwaru u mhux bil-prezz li tniżżel fuq il-konvenju.

39. F'dik is-sentenza il-Qorti mhux biss fissret kif u għalfejn il-konvenju inkwistjoni mhuwiex milqut b'kawża illeċita jew kawża falza, iżda wkoll qalet għalfejn dak il-konvenju jista' jiġi eżegwit bil-prezz ta' €120,000.

40. Il-Qorti ma tarax għalfejn għandha toqgħod ittenni dak li diġà qalet f'sentenza li ngħatat f'kawża li fl-aħħar mill-aħħar hija konnessa ma' din il-kawża, u għall-istess raġunijiet li ngħataw minn paragrafi 40 sa 64 ta' dik is-sentenza, il-Qorti jidhrilha li t-**<u>tieni aggravju</u>** ma jistax ikun ta' fejda għall-appellanti.

41. Sa fejn imbagħad għandu x'jaqsam l-**<u>ewwel aggravju</u>**, il-Qorti tosserva li l-ilmenti kollha tal-appellanti jisfumaw fix-xejn hekk kif jiġi

kkunsidrat, li fil-verità, kienet Dobreva stess li ftehmet ma' Mamo u tat struzzjonijiet ċari u diretti lill-mandatarju tagħha Mc Bee, sabiex jiffirma wegħda ta' bejgħ, f'isimha, mal-konvenut l-ieħor Mamo, bil-prezz fittizju ta' €107,000.

42. Tassew, minn messaġġ li jinsab f'paġna 170 tal-atti tal-kawża bin-numru 326/2019/1, jirriżulta li meta Mc Bee staqsa lil Dobreva: ***«From your end. Do I have your full support, permission, authorization to tell Elt about signing the process?»*** l-appellanti weġbitu: ***«You have authorization. Stop chasing banks for short loans. Chase notary and <u>keep the amount in paper</u>. I trust you – this is a complex situation but take it step by step.»*** (sic!) (l-enfasi huwa tal-Qorti).

43. Hekk ukoll minn kopja ta' messaġġ ieħor li jinsab f'paġna 266 tal-atti tal-kawża bin-numru 326/2019/1 jidher li l-appellanti kienet għal darb'oħra qalet lill-appellat Mc Bee: ***«My proposal was if that is still what you wish doing you go ahead and chase the notary to <u>sign the preliminary agrement for the amount Elton is getting</u>.»*** (l-enfasi huwa tal-Qorti).

44. Għal din il-Qorti, dawn is-siltiet jitkellmu waħedhom u meta moqrija flimkien juru kif, bħala stat ta' fatt, kienet Dobreva stess li tat struzzjonijiet lill-konvenut Mc Bee sabiex fuq l-att tal-konvenju jniżżel prezz li kien inqas

minn dak li fil-verità kienu qablu dwaru, jiġifieri dak ta' €107,000.

45. Din il-fehma tal-Qorti tkompli mbagħad tissaħħaħ aktar hekk kif jiġi meqjus li f'*email* tas-6 ta' Frar, 2019 (f'paġna 39 tal-atti tal-kawża 326/2019/1), Dobreva stqarret man-Nutar Camilleri ***«Elton is well aware <u>I reduced the price</u> on the konvenju to match the loan he got...».*** Bla dubju, stqarrija ta' din ix-xorta, ma hija xejn għajr ammissjoni mill-aktar ċara min-naħa tal-appellanti, li l-konvenuti appellati ddikjaraw prezz b'ieħor fuq il-konvenju bil-barka tagħha stess, u mhux minn wara daharha.

46. Fuq kollox, hemm imbagħad ix-xhieda tan-Nutar Brenda Jane Camilleri li minnha jirriżulta kif, fl-aħħar mill-aħħar, kienet l-appellanti stess li qalet lil dik in-Nutar dwar kemm kellu jkun il-prezz li għandu jitniżżel fuq l-iskrittura tal-konvenju. Tassew, għall-mistoqsija: ***«Min qallek b'mod speċifiku biex inti tniżżel dan il-prezz?»*** in-Nutar Camilleri wieġbet mingħajr tlaqliq: ***«<u>Iż-żewġ partijiet</u>. Għaliex ovvjament kif għedtlek qabel kont tkellimt max-xerrej, però waqt il-konvenju nnifsu... <u>qabel ma ġie ffirmat kelli kif għedtlek video call ma' ... mal-venditriċi u hi kkonfermat il-prezz ukoll. Ikkonfermat il-prezz fost affarijiet oħrajn</u> ... il-validità u affarijiet pertinenti għall-konvenju.»*** (silta meħuda mill-kontroeżami tan-Nutar Camilleri f'paġna 481 tal-atti tal-kawża 326/2019/1).

47. Jissokta billi jingħad li anke bil-mod ta' kif l-appellanti ġabet ruħha <u>wara</u> li ġie ffirmat il-konvenju inkwistjoni, juri li dak kollu li seħħ fil-jum tat-8 ta' Novembru, 2018, sar kollu bl-għarfien sħiħ tagħha.

48. L-ewwel nett, għalkemm jidher li hija rċeviet kopja tal-konvenju ftit tal-ħin wara li ġie ffirmat (ara l-*email* tat-8 ta' Novembru, 2018, f'paġna 276 tal-atti tal-kawża bin-numru 326/2019/1), Dobreva ma qajmet l-ebda kwistjonijiet dwar il-prezz li tniżżel fih, u dan minkejja li l-konvenju nkiteb bil-lingwa Ingliża — jiġifieri b'lingwa li l-appellanti tidher li tifhem.

49. Fit-tieni lok, u aktar importanti minn hekk, jirriżulta wkoll li ftit tal-ġimgħat wara li ġie ffirmat il-konvenju, l-appellanti saħansitra għamlet dikjarazzjoni oħra man-Nutar Camilleri, din id-darba fuq il-formola *«Customer Due Diligence Form»,* li fiha hija kitbet li l-prezz tal-bejgħ kien sejjer ikun ta' €106,000 — jiġifieri mhux aktar minn dak li tniżżel bil-kitba fuq il-konvenju (ara paġna 209 tal-atti tal-kawża 326/2019/1).

50. Ta' min jinnota li din id-dikjarazzjoni tal-aħħar ġiet iffirmata minn idejn Dobreva stess u mhux mill-mandatarju tagħha u bħalma qalet sewwa l-Ewwel Qorti, din tkompli turi kif mhuwiex il-każ li l-konvenuti niżżlu prezz b'ieħor fuq il-konvenju biex iqarrqu biha jew mingħajr il-kunsens tagħha.

51. Ħaġa tal-għaġeb, l-appellanti ma ssemmi xejn minn dan fir-rikors tal-appell tagħha, u għar-raġunijiet li taf hi biss baqgħet tinsisti li l-konvenuti qarrqu biha għaliex ressqu għal wegħda ta' bejgħ bi prezz li kien aktar baxx minn dak li kienu ftehmu magħha.

52. Kif qegħdin naraw, din il-premessa però m'għandhiex mis-sewwa, u ġaladarba li mill-ġabra sħiħa tal-provi jirriżulta daqstant ċar li kienet Dobreva stess li tat struzzjoni lill-appellat Mc Bee sabiex huwa jiffirma l-konvenju inkwistjoni mal-konvenut l-ieħor Mamo, bil-prezz fittizju ta' €107,000, mela allura hija issa marbuta b'dak kollu li l-mandatarju kkuntratta f'ismha (ara l-**Artikolu 1880 tal-Kodiċi Ċivili**).

53. Fl-aħħar u mhux b'inqas, il-Qorti hija tal-fehma li Dobreva lanqas ma tista' tgħid li l-hija għamlet dak kollu li għamlet għaliex sfat imqarrqa mill-konvenuti appellati. Dobreva ma tidhirx li hija mara ta' subgħajha f'ħalqha, u qabel ma tat l-istruzzjonijiet tagħha sabiex Mc Bee jiffirma f'isimha l-konvenju inkwistjoni, bil-prezz ta' €107,000, hija setgħet faċilment tikkonsulta ma' professjonist legali f'Malta sabiex tiżen ir-riskji li kienet sejra tidħol għalihom u tkopri lilha nfisha bl-aħjar mod possibbli. Mingħajr ma għamlet xejn minn dan, u minn jeddha, hija tat struzzjoni lil Mc Bee sabiex jersaq għall-iffirmar tal-konvenju mal-konvenut l-ieħor Mamo, bi prezz li fuq il-karta jkun jaqbel mal-ammont li l-bank kien sejjer

issellef lil Mamo.

54. F'ċirkostanzi bħal dawn, Dobreva ma tistax tiġi tgħid li hija ġiet imqarrqa mill-konvenuti u dan għaliex minn kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, il-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tkun qiegħda tallega l-qerq (ara ***P.L. Joseph Zammit noe et v. Joseph Fenech et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Marzu, 2004 u ***Frank Frendo et v. Joseph Vella*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Marzu, 2011). Tassew, ingħad li kieku l-Qorti jkollha tħalli dan isir, il-parti li tallega li ġiet imqarrqa tispiċċa titħalla tapprofitta ruħha biex teħles mill-obbligu li tirrispetta l-pattijiet li tkun daħlet fihom (ara ***G. Germani Mifsud et nomine v. Chierico F. Bonnici***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fl-4 ta' Ġunju, 1910 u ***Joseph Farrugia et v. Joseph Attard et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru, 2017).

55. Bħalma qalet sewwa l-Ewwel Qorti, dak li Dobreva qiegħda tipprova tagħmel b'din il-kawża huwa li tipprova, akkost ta' kollox, issib mod jew skuża, sabiex taħrab mir-rabtiet li daħlet għalihom fil-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018, u dan bil-għan li tbiegħ l-appartament mertu tal-konvenju bi prezz ferm ogħla minn dak li ftehmet ma' Mamo. Naturalment, l-appellanti ma tistax tippretendi li tuża lill-Qorti bħala strument biex tgħinha tevadi l-obbligazzjonijiet li daħlet għalihom. Kemm

għal din ir-raġuni kif ukoll għal dawk li ngħataw aktar kmieni, l-appell ta' Dobreva sejjer ikun qiegħed jiġi miċħud.

56. Minkejja dan u speċjalment għaliex huwa minnu li l-partijiet iddikjaraw prezz b'ieħor fuq il-konvenju, il-Qorti ma jidhrilhiex li jirriżultaw l-estremi mitluba mil-liġi sabiex l-appellanti tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

**Deċiżjoni**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' Milena Petrova Dobreva u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-appellanti Milena Petrova Dobreva.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Christian Falzon Scerri<br>Imħallef | Josette Demicoli<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss