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 8

Rikors numru 326/19/1 FDP

Elton Mamo ID 278186 (M)

v.

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

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, 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 476 tal-atti tal-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 permezz tagħha, hija ġiet ikkundannata sabiex fi żmien sitt xhur tersaq fl-uffiċċju tan-Nutar Brenda Jane Camilleri għall-pubblikazzjoni tal-att, li bih għandha tbiegħ u titrasferixxi lill-attur Elton Mamo, l-appartament tagħha li jinsab ġewwa Triq il-Kapuċċini, fil-Furjana, bil-prezz ta' €107,000, u bil-kundizzjonijiet kollha li tniżżlu fuq il-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-28 ta' Marzu, 2019, Elton Mamo fisser li b'konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018, il-konvenuta ntrabtet miegħu li tbiegħlu l-appartament tagħha bin-numru wieħed (1), fil-livell tal-ewwel u t-tieni pjan ta' blokk bini, li huwa aċċessibbli minn bieb numerat tlieta u sittin (63), fi Triq il-Kapuċċini, fil-Furjana, u dan għall-prezz ta' €107,000.

3. Stqarr li għalkemm il-konvenju kellu jagħlaq fit-28 ta' Frar, 2019, u huwa talab lill-konvenuta sabiex tersaq għall-att ta' trasferiment permezz ta' żewġ ittri uffiċjali fil-25 ta' Frar, 2019 u fis-27 ta' Frar, 2019 rispettivament, hija xorta waħda baqgħet ma resqitx għal dak il-kuntratt.

4. Fuq il-premessa li huwa għad għandu interess li jakkwista l-appartament imsemmi fil-konvenju, u li għandu x-xewqa li dak miftiehem

fil-konvenju jingħata effett, Elton Mamo talab lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata hija obbligata li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-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 tal-Att Notarili fejn tbiegħ u tittrasferixxi lir-rikorrent Elton Mamo, l-appartament numerat wieħed (1) fil-livelli tal-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) ġià 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 ewro (€107,000) u l-kundizzjonijiet 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 tal-Att Notarili;*
>
> *5. tinnomina jekk ikun il-każ kuraturi għall-eventwali kontumaċja tal-intimata, skont iċ-ċirkostanzi.*
>
> *Bl-ispejjeż, u bir-riżerva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi, inkluża dik tad-danni.»*

5. Bi tweġiba maħlufa mressqa fit-28 ta' Ġunju, 2019, l-Avukat Arthur Azzopardi, bħala mandatarju speċjali ta' Milena Petrova Dobreva, laqa' għall-kawża billi qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrent jeħtieġ iġib il-prova illi l-konvenju li ta lok għal dawn il-proċeduri, jinsab validament reġistrat mad-Direttur (Taxxa fuq il-Proprjetà) 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, fil-fatt, riedu r-rikorrenti — u r-rikorrenti biss — sabiex jottjeni forma ta' sussidju mill-Awtorità tad-Djar u mill-Bank of Valletta p.l.c. (Home Assist Scheme). B'hekk, il-konvenju li fuqu jistrieħ ir-rikorrenti huwa illeċitu inkwantu projibit mil-Liġi,*

kuntrarju għall-għemil 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'riżerva ta' kull eċċezzjoni oħra li l-esponenti jista' jiġi permess iressaq skont il-Liġi.»

6. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet il-kawża billi: (i) ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta; (ii) iddikjarat li l-konvenuta Milena Petrova Dobreva hija obbligata li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att notarili ta' bejgħ u titrasferixxi lil Elton Mamo, l-appartament imsemmi fil-konvenju tat-8 ta' Novembru, 2018; (iii) ikkundannat lill-istess konvenuta sabiex tersaq u tidher għall-pubblikazzjoni ta' dak l-att ta' trasferiment, bil-prezz ta' €107,000 flimkien mal-kundizzjonijiet kollha li hemm imniżżla fil-konvenju msemmi; (iv) ħatret lin-Nutar Brenda Jane Camilleri sabiex tirċievi u tippubblika dak l-att notarili; (v) ordnat li l-kuntratt finali għandu jsir sa sitt xhur mill-jum li fih ingħatat dik is-sentenza, fl-uffiċċju tan-Nutar Brenda Jane Camilleri, jew inkella f'post ieħor tal-għażla ta' dik in-Nutar; (vi) ħatret lil Dr. Julia Micallef Stafrace bħala kuratur f'każ li l-konvenuta tonqos milli tidher hekk kif ordnata, u fl-aħħar nett; (vii) ikkundannat lill-konvenuta kif rappreżentata sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-proċeduri.

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

*«**Fatti tal-każ***

24. 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.

25. 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)

26. Jirriżulta illi għal tali konvenju, deher għan-nom tagħha persuna illi ż-żewg 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.

27. 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, l-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)

28. 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.

29. Jirriżulta, di fatti, illi fis-6 ta' Novembru 2018, ossia qabel 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)

30. 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)

31. 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.

32. 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.

33. 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.

34. Jirriżulta illi, sussegwentement, ir-rikorrent ippreżenta żewġ Ittri Uffiċjali, waħda fil-25 ta' Frar 2019 (fol 16) u oħra fis-27 ta' Frar 2019 (fol 18) fil-kontro [sic!] ta' kuraturi sabiex jidhru għan-nom ta' Milena Dobreva, sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda tali kuntratt finali baqa' ma seħħx.

35. Jirriżulta illi, eventwalment, fit-28 ta' Marzu 2019, saret il-kawża odjerna.

Ikkunsidrat

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

a. Li jiġi dikjarat li l-intimata Milena Petrova Dobreva 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. Jirriżulta illi, mill-banda l-oħra, l-intimata qiegħda tilqa' għal dak mitlub billi tqajjem żewġ difiżi:

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

Konvenju Mhux Reġistrat

38. Jirriżulta, mill-provi prodotti, partikolarment dawk tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni, illi l-konvenju tat-8 ta' Novembru 2018 ġie reġistrat 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 esibita. (fol 132)

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

Konvenju mhux enforzabbli għax afflit minn kawża illeċita

40. Jirriżulta 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 Dobreva titħallas 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. Jirriżulta 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 iqarraq, bir-riżultat illi l-konvenju kien wieħed kuntrarju għall-ordni pubbliku ai termini tal-Artikolu 987 u 990 tal-Kap 16.

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

> *«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 riferenza 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 ħaġa irrilevanti. 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: kullħadd jibqa' b'li ħa; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis»*
>
> *20. Għandu jiġi enfasizzat il-prinċipju li min jidħol f'negozju bil-ħsieb li jqarraq bil-liġi, m'għandux ikollu s-serħan tal-moħħ li jekk in-negozju jmur ħażin, ikun jista' jinqeda bil-liġi biex jieħu lura dak li tilef. Il-biża' li jibqa' 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 tneħħi 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 mhumiex intiżi 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 intiża 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:

«Ġie anzi kostantament ritenut illi f'dawn iċ-ċirkostanzi n-nullità tal-obbligazzjoni setgħet tiġi sollevata mill-istess Qorti ex officio. «Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni magħmula fuq kawża illeċita u l-kawża hija lleċita meta hija projbita mil-liġi jew kuntrarju 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:- «Il giudice non può accogliere la domanda diretta ad ottenere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge, benché il debitore non apponga eccezione di sorta» (Istituzioni, Vol. II. para 167) u għalhekk il-Qorti tħoss li għandha tissolleva 'ex officio' n-nullità tal-kundizzjoni fuq miġjuba u magħha n-nullità tal-konvenzjoni relattiva.(Vol. XLIIIC.ii.646)».

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, jsegwi li l-azzjoni attriċi għad-danni naxxenti min-nuqqas ta' adempiment ta' obbligazzjoni kuntrattwali da parti tas-soċjetà konvenuta ma tistax tirnexxi, inkwantu ladarba jirriżulta li l-attur appellat kien parteċipi f'kuntratt li huwa milqut bl-illeċitu, ma jistax issa jinqeda bil-liġi sabiex jittanta jfittex rimedju ta' danni kontra s-soċjetà 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 mil-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 Dobreva 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 ħsieb jamministralha fond ieħor adjaċenti, illi kien jifforma 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, ossia sentejn, hija kienet ben a korrent tal-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, ossia €106,920, illi kien ftit inqas minn dak attwalment miftiehem fil-konvenju illi sar fit-8 ta' Novembru 2018, ossia ta' €107,000, fejn jidher ċar illi l-prezz diskuss bejn il-partijiet kien dejjem dak - €107,000.

49. Jirriżulta, madanakollu, illi l-intimata Dobreva 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-arranġamenti kollha u kien lest sabiex jiffinalizza l-kuntratt, kienet hija stess illi marret tgħid lir-rikorrent illi ma kellux bżonn iġib self ieħor, iżda kienu jirranġaw 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 Dobreva, 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 oriġinarjament miftiehem u ppruvat ġġiegħlu 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 oriġinarjament miftiehem, permezz ta' email datata 31 ta' Jannar 2019, minnha stess esibita 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 awtorità jew imur kontra l-ordni pubblika, iżda kienet l-intimata Dobreva 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 inqas fattwali.

53. Għalhekk, il-Qorti tiċħad tali eċċezzjoni.»

8. Il-konvenuta 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-eċċezzjonijiet tagħha, bl-ispejjeż kollha kontra l-attur appellat.

9. Bi tweġiba mressqa fit-3 ta' April, 2024, l-attur Elton Mamo ressaq ir-raġunijiet tiegħu għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud, u qal li Dobreva ħaqqha tiġi kkundannata li tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

10. Il-Qorti wara li kkunsidrat dan fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, 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:

11. L-appellanti qiegħda taqsam l-aggravji tagħha fi tnejn, li fil-qosor ħafna huma dwar: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament żbaljat tal-provi għaliex mhuwiex minnu li l-prezz li tniżżel fuq il-konvenju huwa dak li verament ġie miftiehem bejn il-partijiet; u (ii) li minħabba f'hekk, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tagħti s-saħħa lill-konvenju inkwistjoni għaliex huwa mniġġes b'kawża falza u illeċita.

12. Il-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarreġ dawn l-aggravji flimkien, u dan kemm għaliex iż-żewġ aggravji tressqu b'tali mod li wieħed jibni fuq l-ieħor, kif ukoll għaliex fit-tnejn li huma l-appellanti qiegħda tattakka d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti dwar iċ-ċaħda tat-tieni eċċezzjoni tagħha.

13. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>**, l-appellanti qiegħda tisħaq 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. Tgħid li f'din il-kawża, il-kontestazzjoni 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.

14. Tilmenta 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 31 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.

15. Tissokta billi targumenta li dan ir-raġunament tal-Ewwel Qorti 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.

16. L-appellanti mbagħad tiddedika l-bqija tal-aggravju tagħha billi 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' probbabiltajiet li l-prezz ta' €107,000 li tniżżel fuq il-konvenju ma kienx il-prezz veru li l-partijiet ftehmu dwaru.

17. Fid-dawl ta' dan, ittenni li hija ma tistax tifhem kif l-Ewwel Qorti qabdet u ddeċidet li kien hemm tnaqqis fil-prezz minħabba x-xogħlijiet li twettqu minn Mamo waqt li dan kien qiegħed jikri l-proprjetà inkwistjoni u tisħaq li l-Ewwel Qorti żgur li żbaljat meta ddeċidiet li kien hemm xi forma ta' ftehim bejn il-partijiet li l-prezz tal-bejgħ kellu jitniżżel għal €107,000.

18. Fit-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanti tisħaq li l-ħabi ta' parti mill-prezz tal-bejgħ minn fuq il-konvenju jwassal għall-kawża falza u illeċita, u fuq is-saħħa ta' hekk targumenta li l-konvenju inkwistjoni ma jistax *«jiġi imbierek minn Qorti tal-Ħaqq.»*

19. Bil-għan li ssostni l-argumenti tagħha, l-appellanti tirreferi għal xi siltiet mis-sentenzi fil-kawżi fl-ismijiet ta' ***Joseph Camilleri nomine v.***

Michael Angelo Fenech et nomine mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021 u dik ta' ***Francis Buhagiar et v. Ta' Natu Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu, 2021.

20. F'dan il-qafas, l-appellanti tagħlaq billi tgħid li t-tieni eċċezzjoni tagħha kienet mistħoqqa, u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħadha u tagħti saħħa lill-konvenju li fi kliemha huwa mniġġes b'kawża falza u illeċita.

21. Fuq ix-xaqliba l-oħra, Elton Mamo ċaħad li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-provi. Qal li huwa fl-ebda punt ma mera jew inkella pprova jaħbi li t-talba kienet fil-fatt aktar mill-prezz li tniżżel fuq il-konvenju, madankollu saħaq li l-prezz maqbul kien inqas, jiġifieri dak ta' €107,000.

22. Ifisser li oriġinarjament kien hemm relazzjoni ta' ħbiberija kbira bejn il-partijiet, però kollox inbidel hekk kif l-appellanti rċeviet offerta ogħla għall-bejgħ tal-fond. Jistqarr li minn dak il-mument 'il quddiem, l-appellanti għamlet minn kollox biex taqtagħlu qalbu, u jżid li għaliex din l-istrateġija ma rnexxietx hija mbagħad qajmet l-eċċezzjoni tal-kawża illeċita għal din il-kawża.

23. Jissokta billi jgħid li kien jaqa' fuq spallejn l-appellanti li tressaq

provi konvinċenti u konklussivi dwar il-kawża illeċita u filwaqt li jargumenta li l-appellanti mhux biss naqset milli tressaq prova bħal dik, iżid li mill-kronoloġija tal-fatti jidher li l-appellanti tabilħaqq ippruvat tagħmel minn kollox biex tisfratta n-negozju peress li rċeviet offerta ogħla.

24. Jinsisti li l-analiżi tal-fatti li wettqet l-Ewwel Qorti hija tajba u anke plawsibbli għaliex fil-liġi ċivili l-grad ta' prova huwa dak ta' bilanċ ta' probbabiltajiet. Skont Mamo, m'hemmx għalhekk lok għalfejn din il-Qorti għandha titbiegħed mill-eżerċizzju diskrezzjonali tal-apprezzament tal-provi li sar mill-Ewwel Qorti, u fid-dawl ta' dan jgħid li l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud.

25. Fl-aħħar parti tat-tweġiba għall-appell, Mamo jixħet imbagħad ħarstu lejn it-tieni aggravju ta' Dobreva u fost affarijiet oħra, jargumenta li l-ġurisprudenza msemmija minnha mhijiex applikabbli għal dan il-każ. Għal Mamo, l-Ewwel Qorti għamlet għalhekk sewwa li ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-appellanti.

26. Il-Qorti wara li għarblet l-argumenti tal-partijiet fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti, jidhrilha li l-appellanti qiegħda tgħid sewwa li l-Ewwel Qorti ma setgħetx raġonevolment tasal għall-konklużjoni li l-partijiet kienu qablu li jinżlu għall-prezz ta' €107,000 u dan bħala tpaċija għax-xogħlijiet u spejjeż li l-attur appellat kien għamel fil-fond mertu tal-konvenju tul is-

sena u nofs li kien ilu jgħix ġewwa fih.

27. Għalkemm huwa minnu li fl-affidavit tiegħu Mamo stqarr li huwa għamel bosta xogħlijiet u ħareġ ċertu spejjeż tul iż-żmien li kien ilu jgħix fl-appartament inkwistjoni, madankollu fl-istess affidavit l-attur appellat eskluda li huwa kien b'xi mod jew ieħor uża dawn ix-xogħlijiet jew spejjeż sabiex inaqqas il-prezz mitlub minn Dobreva. Fil-fatt, waqt li rrefera għal dawn ix-xogħlijet u spejjeż Mamo stqarr li: ***«I never chased after her for any monetary compensation, as I was still grateful towards her for the reassurance that I would have a home. Ms Dobreva deemed that I was 'investing in my own home'»*** (ara l-affidavit tal-attur f'paġna 57 tal-atti tal-kawża).

28. L-istess jidher minn kopja ta' *email* tas-26 ta' Jannar, 2019 (f'paġna 203 tal-atti tal-kawża), li fih Mamo kien kiteb lil Dobreva hekk:

> *«These past months we were beyond understanding towards your situation, so we removed the cleaning fees and later also ended up refusing any funds for supplies such as Water, Milk, Coffee, Garbage bags, Bulbs, Batteries, Floor Detergents, Washing Detergents, Gas Cylinders, Electricity and Water Bills and lastly even refused on being paid for any maintenance of damages or AC checking and repairs.* ***And just for clarification; <u>we never asked you for these fees nor we intend on doing so</u>...»*** (l-enfasi huwa tal-Qorti)

29. Ta' min jgħid li din l-*email* tal-aħħar intbagħtet aktar minn xahrejn <u>wara</u> li sar il-konvenju, u l-kontenut tagħha jkompli jeskludi għalkollox li qabel ma sar il-konvenju, kien hemm xi forma ta' ftehim dwar il-prezz ta'

€107,000 bil-mod ta' kif qalet l-Ewwel Qorti.

30. Anke waqt li kien qiegħed jixhed fil-kontroeżami, l-attur appellat stqarr mingħajr tlaqliq li l-prezz ta' €107,000 li tniżżel fuq il-konvenju ma kienx tabilħaqq jirrifletti l-prezz veru li kien ftiehem dwaru ma' Dobreva.

31. Tassew waqt is-seduta tat-23 ta' Frar, 2021, Mamo stqarr għal aktar minn darba li l-prezz maqbul bejn il-partijiet kien dak ta' €120,000, u li l-ftehim dwar dak il-prezz intlaħaq sa minn qabel ma ġie ffirmat il-konvenju, u preċiżament *«meta ħareġ il-prezz finali mill-BOV.»*

32. Barra minn hekk għall-mistoqsija: *«Għalfejn ma tniżżilx il-120,000 u tniżżel ammont li huwa ferm inqas minn dak l-ammont fil-konvenju?»*, Mamo wieġeb: *«Għax hi qaltilna emm … mexxu b'li tagħkom il-bank u l-kumplament we keep it on paper and we do a separate agreement»* (ara l-kontroeżami ta' Elton Mamo, f'paġni 361 sa 366 tal-atti tal-kawża).

33. Il-Qorti jkollha tistqarr li qajla tista' tifhem kif u għalfejn l-Ewwel Qorti ma qagħditx fuq dawn l-istqarrijiet tant ċari ta' Mamo, u dan għaliex, minbarra li fiha nfisha l-ammissjoni ta' parti f'kawża hija meqjusa bħala *«r-reġina probationum»* (ara ***Il-Koordinatur Nazzjonali tal-Aġenzija Programmi tal-Unjoni Ewropea v. Steven Attard*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023), f'kull każ, il-kumplament tal-provi li

hemm fl-atti, isaħħu l-istqarrijiet ta' Mamo u mhux imeruhom.

34. Tassew, minn ħarsa lejn il-kopja tal-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet qabel ma sar il-konvenju, jirriżulta li fl-istess jum li Mamo għarraf lil Dobreva li l-bank kien sejjer isellfu f'ammont li kien inqas minn dak li kienu diġà ftehmu dwaru, Dobreva kitbitlu lura: ***«I am not prepared to go anywhere lower from the agreement which is anyway very generous at the current situation»*** (estratt mir-reġistrazzjoni elettronika tal-konversazzjonijiet ta' bejn il-partijiet fuq *Facebook Messenger*, meħud mill-USB, f'paġna 376 tal-atti tal-kawża).

35. Huwa wkoll rilevanti li fil-korrispondenza li ntbagħtet l-għada, jiġifieri fit-30 ta' Ottubru, 2018, u sewwasew disat ijiem biss qabel ma sar il-konvenju inkwistjoni, Mamo kiteb lil Dobreva: ***«I guess it is time of plan B, borrowing the remaining amount from someone else»*** (estratt meħud mill-istess USB, f'paġna 376 tal-atti tal-kawża). Bla dubju, dan ir-*«remaining amount»,* mhuwa xejn għajr id-differenza fl-ammont bejn dak li l-Bank kien approvalu bħala self, jiġifieri €106,920 (Ara Dok AB3, f'paġna 114 tal-atti tal-kawża) u l-prezz tal-bejgħ li kienu diġà qablu dwaru l-partijiet.

36. Anke mill-korrispondenza li ntbagħtet wara li sar il-konvenju, jidher li fil-jum tal-konvenju ma kien inbidel xejn, u li fil-verità l-prezz imniżżel

fuq il-karta ma kienx il-prezz li bih kellu jsir il-bejgħ. Mhux biss hemm sensiela ta’ messaġġi ta’ Dobreva fejn tagħmel riferenza għall-prezz miftiehem ta’ €120,000 (ara l-kopja tal-korrispondenza f’paġni 197, 198 u 202 tal-atti tal-kawża), iżda saħansitra hemm ukoll *email* ta’ Mamo tas-26 ta’ Frar, 2019, u li ġiet imressqa fl-atti tal-kawża minnu stess, li fiha huwa stqarr mal-avukat tiegħu hekk: ***«Please note that whenever we discussed the sale, both verbally and, most importantly, in writing (which I have emails and chats to show), <u>we always discussed Eur120k as total amount</u>.»***

37. Fil-fehma tal-Qorti, dan kollu huwa aktar minn biżżejjed sabiex l-Ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni li l-korrispettiv ta’ €107,000 li tniżżel fuq il-konvenju ma kienx veritier, u għalhekk il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti sa fejn qalet li *«l-prezz diskuss bejn il-partijiet kien dejjem dak - €107,000»* mhijiex raġonevoli.

38. Dan kollu jġib miegħu l-konsegwenza li l-Ewwel Qorti lanqas ma setgħet raġonevolment tordna lil Dobreva sabiex tbiegħ l-appartament inkwistjoni lil Mamo bil-prezz ta’ €107,000.

39. It-tieni eċċezzjoni ta’ Dobreva sa fejn qajmet id-difiża li l-prezz li tniżżel fuq il-konvenju mhuwiex veritier, u li b’konsegwenza ta’ dan il-konvenju m’għandux jiġi enforzat bil-kundizzjonijiet li jidhru fih hija

għalhekk tajba, u ma kellhiex tiġi miċħuda.

40. B'daqshekk però ma jfissirx li l-Ewwel Qorti kellha wkoll tagħti raġun lill-appellanti fil-bqija tat-tieni eċċezzjoni tagħha, u b'mod partikolari li l-konvenju ma setax jiġi eżegwit anke jekk b'xi kundizzjonijiet oħrajn għaliex huwa mniġġes b'kawża illeċita.

41. Fil-fehma tal-Qorti l-«kawża» tal-obbligazzjoni għall-għanijiet tal-**Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili** tmur lil hemm mill-korrispettiv miftiehem bejn il-partijiet, u għalhekk il-fatt waħdu li f'konvenju jitniżżel prezz differenti minn dak li jkunu qablu dwaru l-partijiet, ma jagħmilx dak il-konvenju awtomatikament imtappan b'kawża illeċita jew kawża falza.

42. Tassew, fil-kawża fl-ismijiet ***L-Avukat Dottor Tonio Fenech et nomine v. L-Avukat Dottor Patrick Spiteri pro et nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Novembru, 2023, ġie mfisser li għall-għanijiet tal-**Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili**, il-***«kawża***» tal-obbligazzjoni hija meħuda li tfisser bħala l-***«cur se obligavit»*** jew fi kliem aktar sempliċi: ***«l-iskop li n-negozju jimmira li jilħaq»*** (ara wkoll ***Peter Cassar Torregiani nomine et v. Onorevoli Dominic Mintoff nomine et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 2014 u ***Albert Mizzi v. Silvio Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-11 ta' Jannar, 2006).

43. Fil-fehma tal-Qorti, il-provi li hemm fl-atti juru li f'dan il-każ, l-iskop li n-negozju tal-partijiet kien qiegħed jimmira li jilħaq ma kienx sabiex issir xi ħaġa li hija projbita mil-liġi, kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku (ara f'dan is-sens l-**Artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili**).

44. Mod ieħor, l-għan wara n-negozju inkwistjoni kien sempliċement it-trasferiment ta' appartament minn fuq isem l-appellanti għal fuq isem l-appellat, u dan bil-għan li dan tal-aħħar isir is-sid tal-proprjetà ta' fejn kien qiegħed diġà jgħix. Żgur li ma hemm xejn illegali, kontra l-għemil xieraq jew kontra l-ordni pubbliku li ċittadin Malti u residenti f'Malta, jakkwista fuq ismu appartament sabiex ikollu saqaf fuq rasu fejn jgħix.

45. Sfiq ma' dan, il-Qorti hija wkoll tal-fehma soda li f'dan il-każ, ir-raġuni vera għalfejn il-partijiet iddeċidew li jniżżlu prezz b'ieħor fuq l-att tal-konvenju, ma kinitx sabiex iqarrqu bil-liġi jew inkella biex Mamo jkun jista' jikkwalifika għas-sussidju tal-*«Home Assist Scheme»* bħalma qiegħda tinsinwa Dobreva fit-tieni eċċezzjoni tagħha.

46. Dwar din ix-xilja tal-aħħar, huwa rilevanti l-fatt li l-prezz maqbul bejn il-partijiet ma kienx dak ta' €130,000 bħalma qiegħda tgħid Dobreva, iżda kien dak ta' €120,000.

47. Tassew, il-verżjoni ta' Dobreva li l-prezz kien dak ta' €130,000 hija

mgiddba mill-korrispondenza li ntbagħtet minnha stess f'Jannar tas-sena 2019. Pereżempju f'żewġ messaġġi li hija bagħtet fil-5 ta' Jannar, 2019, Dobreva ilmentat li ***«a flat with a market value of 200,000 is sold for 120,000»*** u aktar importanti minn hekk stqarret li ***«So I expect nothing besides the 120,000 we agreed on****...»*!! (ara paġna 197 tal-atti tal-kawża, u l-USB f'paġna 376). Hekk ukoll f'*email* li ġġib id-data tas-26 ta' Jannar, 2019 (f'paġna 202 tal-atti tal-kawża), Dobreva kitbet ċar u tond lil Mamo: ***«Any updates on the date of the contract and on the plan <u>for the amount to tally 120000</u>?».*** Mhuwiex għalhekk veru li l-prezz maqbul bejn il-partijiet kien dak ta' €130,000.

48. Li l-prezz miftiehem bejn il-partijiet kien dak ta' €120,000 u mhux ta' €130,000, huwa importanti u rilevanti għaliex jeskludi għalkollox il-prospett li fuq il-konvenju tniżżel prezz b'ieħor bil-għan li Mamo jkun jista' jikkwalifika għas-sussidju tal-*«Home Assist Scheme».*

49. Dan qiegħed jingħad għaliex mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar, jirriżulta li sabiex wieħed seta' jkun eliġibbli għal tali skema ta' sussidju, il-prezz tal-proprjetà ma kellux ikun ogħla minn €120,000 (ara x-xhieda ta' Andrew Xuereb f'paġna 90 tal-atti tal-kawża). Naturalment, dan ifisser li anke kieku stess il-partijiet niżżlu l-prezz ta' €120,000 fuq il-konvenju, l-attur Mamo xorta waħda kien sejjer ikun eliġibbli għall-iskema ta' sussidju, u għaldaqstant mhuwiex il-każ li Mamo

pprova japprofitta mill-fondi pubbliċi biex jieħu xi benefiċċju li ma kienx sejjer ikun xorta waħda intitolat għalih.

50. Lanqas ma jirriżulta li l-partijiet għamlu li għamlu sabiex iqarrqu bil-fisku u jevitaw il-ħlas tat-taxxa.

51. Mill-att tal-konvenju jidher li l-attur kien sejjer jikkwalifika minn eżenzjoni sħiħa tal-ħlas tat-taxxa tal-boll u dan għaliex l-appartament mertu tal-konvenju kien sejjer ikun l-ewwel proprjetà immobbli tiegħu u kien sejjer jużah biex jgħix fih. Huwa wkoll rilevanti li skont l-**Avviż Legali 393 tal-2013**, li ġġedded permezz tal-**Avviż Legali 378 tal-2015**, l-eżenzjoni msemmija tapplika sal-ewwel mija u ħamsin elf ewro (€150,000) tal-prezz tal-bejgħ, u għalhekk anke li kieku l-partijiet kellhom iniżżlu l-prezz ta' €120,000 fuq il-konvenju, xorta waħda, l-ebda taxxa tal-boll proviżorju ma kienet sejra tkun dovuta.

52. Ma ġie għalhekk evitat l-ebda ħlas tat-taxxa fuq l-att tal-konvenju nnifsu.

53. Mod ieħor, jirriżulta li r-raġuni proprja għalfejn il-partijiet iddeċidew li jniżżlu prezz b'ieħor fuq il-konvenju kienet sewwasew għaliex il-Bank li Mamo mar biex jissellef mingħandu kien lest li jsellfu sa massimu ta' €106,920 (ara Dok AB3, f'paġna 114 tal-atti tal-kawża), u billi huwa kien

għad m'għandux flus f'idejh sabiex joħroġ id-differenza sal-ammont ta' €120,000, il-partijiet ma ridux li joħolqu l-problemi mal-bank. Wara kollox, anke l-appellanti stess stqarret dan f'*email* li bagħtet lin-Nutar Camilleri fis-6 ta' Frar, 2019, u li fiha kitbet: ***«Elton is well aware I reduced the price on the konvenju to match the loan he got...»*** (ara Dok D, f'paġna 39 tal-atti tal-kawża).

54. Kif tifhimha din il-Qorti, ir-raġuni li għadha kif issir riferenza għaliha mhijiex biżżejjed biex tniġġes il-konvenju b'kawża illeċita, u dan fis-sens ta' kif inhi mfissra fl-**Artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili.**

55. Iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ma jistgħux għalhekk jitqiegħdu fl-istess keffa tal-każijiet li ssemmew mill-appellanti fir-rikors tal-appell, u konsegwentement dik il-linja ta' ġurisprudenza ma tista' tkun tal-ebda fejda għall-appellanti.

56. Fis-sewwa, kull każ għandu jiġi deċiż skont iċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu, u ma jagħmel l-ebda ġieħ lill-appellanti li jidher li qiegħda tipprova tagħmel minn kollox sabiex taħrab mill-effetti tal-wegħda ta' bejgħ li hija għamlet lil Mamo. Ikun tajjeb li kieku l-appellanti tifhem u tapprezza li l-liġi qiegħda hemm biex isservi bħala strument ta' ġustizzja, u mhux bil-kontra.

57. Tħares minn fejn tħares, l-ilmenti tal-appellanti li l-konvenju inkwistjoni huwa mniġġes b'kawża illeċita mhumiex għalhekk mistħoqqa u għal dawn ir-raġunijiet kollha qegħdin jiġu miċħuda.

58. L-appellanti lanqas ma tista' tgħid li l-konvenju huwa mniġġes b'kawża falza, u dan għaliex minbarra li hija ma qajmet l-ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens, f'kull każ, l-iskop li n-negozju mmira li jilħaq kien wieħed sinċier, fis-sens li l-partijiet verament kellhom ir-rieda li l-appartament li semmew fil-konvenju jgħaddi minn fuq isem l-appellanti għal fuq isem l-appellat, u dan b'titolu ta' bejgħ u xiri.

59. F'ċirkostanzi bħal dawn, u anke fid-dawl tal-fatt li l-appell fil-kawża konnessa bin-numru 164/2020/1 ġie miċħud, l-appellanti ma tistax tipprentendi li l-konvenju ma jistax jiġi eżegwit. Il-konvenju jeħtieġ li jiġi eżegwit mhux bil-prezz ta' €107,000, iżda bil-prezz li tassew qablu dwaru, u sewwasew dak ta' €120,000.

60. Għalkemm veru li fil-passat kien hemm xi sentenzi li fihom ingħad li f'azzjonijiet bħal dawk tal-lum, il-Qorti hija miżmuma milli tordna l-eżekuzzjoni ta' konvenju b'kundizzjonijiet jew inkella bi prezz li jkun differenti minn dak li jitniżżel fuq l-att tal-konvenju mertu tal-kawża, illum il-ġurnata dik il-ġurisprudenza evolviet (ara f'dan is-sens ***Sandra Rainieri v. Mohib sive Michael Abouzidan*** mogħtija minn din il-Qorti fis-16 ta'

Marzu, 2023) u hemm saħansitra wkoll każijiet fejn din il-Qorti ordnat l-eżekuzzjoni ta' konvenju bi prezz li kien ogħla minn dak li tniżżel fuq il-konvenju (ara b'eżempju ***Paul Scicluna v. L-Eċċellenza tiegħu Mons. Nikol Cauchi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2004).

61. Fil-fehma tal-Qorti, il-bejgħ bil-prezz ta' €120,000 u mhux b'dak ta' €107,000 jista' wkoll isir għaliex minkejja li ż-żewġ partijiet kellhom ix-xewqa li jersqu fuq l-att tal-konvenju, u dan bil-patti u kundizzjonijiet li hemm fih, madankollu t-tnejn li huma ftehmu li l-prezz tal-bejgħ kellu jkun dak ta' €120,000 u mhux ta' €107,000 bħalma niżżlu fuq il-karta.

62. F'għajnejn il-liġi dan jagħmel il-kuntratt milqut b'simulazzjoni relattiva għaliex mhux biss hemm *«divergenza voluta tra la volontà e la dichiarazione»,* iżda wkoll għaliex kif ingħad fis-sentenza fil-kawża konnessa fl-ismijiet inversi bin-numru ta' riferenza 164/2020/1, iż-żewġ partijiet fuq il-konvenju kienu tal-istess fehma, u sewwasew qablu li jniżżlu fuq il-karta l-prezz ta' €107,000 minflok il-prezz veru ta' €120,000 (ara f'dan is-sens ***Annot Company Limited v. Roberto Carlos Calleja*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru, 2017).

63. F'dan ir-rigward, huwa mifhum u aċċettat, li sakemm is-simulazzjoni tkun waħda relattiva u dik is-simulazzjoni ma ssirx bil-għan li tagħti libsa legali lil dak li kieku huwa illegali, il-konsegwenza

m'għandhiex tkunx in-nuqqas ta' eżegwibilità ta' dak il-ftehim, iżda li r-realtà tipprevali fuq id-dieher, jew fi kliem aktar sempliċi, li l-ftehim jiġi eżegwit mhux bil-mod ta' kif ikun inkiteb fuq il-karta, iżda bil-mod u manjiera ta' kif il-partijiet tassew ftehmu (ara ***Highway Auto Company Limited v. A.C.K. Limited et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Frar, 2013, u n-noti tal-**Professur V. Caruana Galizia**, *«**Notes on Civil Law: Obligations**»,* mitbugħa mill-Għaqda Studenti tal-Liġi, f'paġna 25).

64. F'qafas bħal dan, u ġaladarba li m'hemm xejn illegali jew illeċitu fil-fatt li l-attur Elton Mamo jakkwista appartament fuq ismu bil-prezz ta' €120,000 minflok dak ta' €107,000, il-Qorti jidhrilha li ma hemm l-ebda raġuni għalfejn il-konvenju inkwistjoni ma jistax jiġi eżegwit bil-patti u kundizzjonijiet kollha li hemm fih, għajr għall-prezz, li għandu jkun dak li verament ġie maqbul bejn il-partijiet u mhux b'dak fittizju ta' €107,000.

65. L-appell tal-konvenuta sejjer ikun għalhekk jiġi milqugħ biss f'parti minnu, u s-sentenza appellata sejra tkun qiegħda tiġi riformata sabiex il-bejgħ ordnat f'dik is-sentenza jsir bil-prezz ta' €120,000 u mhux b'dak ta' €107,000.

66. Fuq nota aħħarija, kemm billi l-appell sejjer ikun qiegħed jiġi milqugħ f'parti minnu, kif ukoll anke għaliex iż-żewġ partijiet jaħtu ndaqs

għall-fatt li ddikjaraw prezz b'ieħor fuq il-konvenju, il-Qorti jidhrilha li jkun sewwa u xieraq li kull parti għadha tbati l-ispejjeż tagħha, kemm ta' dan l-appell kif ukoll anke tal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa' f'parti minnu l-appell** ta' Milena Petrova Dobreva, u għalhekk qiegħda **tirriforma** s-sentenza appellata billi:

(i) **tħassarha** f'dik il-parti li ċaħdet għalkollox it-tieni eċċezzjoni ta' Milena Petrova Dobreva, u minflok **tilqa'** dik l-eċċezzjoni f'parti minnha u dan biss sa fejn ingħad li l-korrispettiv li tniżżel fuq il-konvenju mhuwiex veritier u għalhekk il-konvenju ma jistax jiġi enforzat bil-prezz ta' €107,000;

(ii) **tilqa'** t-talbiet tal-attur Elton Mamo **b'dan illi** l-bejgħ għandu jsir bil-prezz ta' mija u għoxrin elf ewro (€120,000) u mhux bil-prezz ta' mija u sebat elef ewro (€107,000);

(iii) **tħassarha** f'dik il-parti fejn ikkundannat lill-konvenuta kif rappreżentata sabiex tbati l-ispejjeż kollha tal-kawża u minflok **tordna** li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha; u

(iv) **tikkonferma** s-sentenza appellata fil-kumplament tagħha u dan sa fejn hija kompatibbli ma' din is-sentenza — b'dan illi ż-żmien ta' sitt xhur biex isir il-kuntratt finali għandu jibda jgħaddi mill-jum ta' din is-sentenza. Biex l-affarijiet ikunu ċari, il-ħatriet tan-Nutar Brenda Jane Camilleri u ta' Dr. Julia Micallef Stafrace qegħdin jiġu lkkonfermati.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-attur Elton Mamo u l-konvenuta Milena Petrova Dobreva u peress li l-att tal-bejgħ sejjer ikun qiegħed isir bi prezz differenti minn dak li tniżżel fuq il-konvenju, il-Qorti **tordna** lir-Reġistratur sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Kummissarju tat-Taxxi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm