# QORTI TAL-APPELL

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Jannar, 2025.**

**Numru : 11**

**Rikors numru 1138/2017/1 RGM**

**Dennis Bezzina u Caroline Bezzina**

**v.**

**Carmel Borg u Emanuela *sive* Noella Borg**

**Il-Qorti:**

1. Din il-kawża tirrigwarda kemm kuntratt ta' bejgħ datat 28 ta' Frar, 2015, li permezz tiegħu l-konvenuti konjuġi Borg xtraw biċċa art f'San Ġiljan, kif ukoll skrittura bejn l-attur u l-konvenuti ukoll datata 28 ta' Frar, 2015, fejn b'referenza għall-kuntratt ta' bejgħ iddikjaraw li kienu ftehmu li jagħmlu negozju fl-imsemmija proprjetà bi sħab bejniethom u li kemm l-ispejjeż kif ukoll kwalsiasi profitti kellhom jinqasmu ugwalment bejniethom.

2. Permezz ta' din il-kawża li ġiet intavolata fit-20 ta' Diċembru, 2017 l-atturi *inter alia* talbu li nofs (½) is-sehem ta' din l-art jinqaleb fuqhom permezz ta' kuntratt relattiv.

3. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-13 ta' Lulju, 2023 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fit-2 ta' Awwissu 2023 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha biex tħassar tali sentenza u "*konsegwentement, prevja ċaħda tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż.*"

5. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

**"Il-Qorti;**

*Din hija sentenza dwar azzjoni hekk imsejħa l-Azzjoni Mandati Directa. L-elementi kostitutivi tal-mandat Prestanome - ir-Rappreżentanza Indiretta. L-Eċċezzjoni ta' Ftehim milqut minn Causa Illeċita - Art.987 u Art. 990 tal-Kap. 16.*

**Daħla.**

**B'rikors ġuramentat intavolat fl-20 ta' Diċembru, 2017 l-atturi Dennis Bezzina (l-attur) u Caroline Bezzina (flimkien l-atturi) intavolaw kawża kontra l-konvenuti Carmel Borg (il-konvenut) u Emanuela sive Noella Borg (flimkien il-konvenuti) fejn talbu lill-Qorti sabiex:**

(i) Tiddikjara illi l-iskrittura ta' bejn il-partijiet datata 28 ta' Frar 2015 torbot liż-żewġ partijiet Dennis Bezzina u Carmel Borg;

(ii) Tiddikjara illi l-atturi għandhom id-dritt għal nofs is sehem tal-art magħrufa bħala ta' Dellija f'San Ġiljan;

(iii) Tordna li nofs is-sehem ta' din l-art jinqaleb fuq l-atturi u dan permezz tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv;

(iv) Tordna li jinħatar kuratur għall-kontumaċi;

(v) Tordna illi kemm-il darba l-art ma għadhiex fuq isem il konvenuti, allura l-atturi jiġu kkumpensati għal nofs il prezz tal-art bi prezz tagħha fis-suq illum.

L-atturi qed iressqu dawn it-talbiet wara li ppremettew illi l-attur Dennis Bezzina kien bi sħab fin-negozju bħala sensar mal-konvenut Carmel Borg; illi l-partijiet daħlu fi ftehim bejniethom li tinxtara art magħrufa bħala Ta' Dellija f'San Ġiljan; illi saret skrittura f'dan is-sens quddiem in-Nutar Dr Nicholas Vella bid-data tat-28 ta' Frar, 2015; illi l attur Dennis Bezzina u l-konvenut Carmel Borg kienu ftehmu li jagħmlu dan in-negozju fuq din il-proprjetà bi sħab u qablu li kwalsiasi spejjeż, ħlasijiet, taxxi, tariffi u drittijiet professjonali konnessi mal-akkwist ta' din l-art jiġu sopportati bejniethom b'mod ugwali u li bl-istess mod qablu li kwalsiasi rikavat, qligħ u benefiċċji li jirriżultaw minn dan in negozju wkoll għandu jinqasam b'mod ugwali bejniethom; illi fit-28 ta' Frar, 2015 sar il-kuntratt ta' bejgħ bejn is-sidien, il-familja Pirotta, u l konvenut Carmel Borg; illi din l-art inxtrat għall-prezz ta' €100,000 li tħallset lis-sidien in kwantu għal €50,000 fuq il-kuntratt li nħarġu nofs mill-attur Dennis Bezzina u nofs ħarighom il-konvenut Carmel Borg, filwaqt li l-€50,000 rimanenti kellhom jitħallsu f'data sussegwenti; illi fuq il-kuntratt il-partijiet ħallsu wkoll €5,000.00 f'taxxa fuq dokumenti u trasferimenti; illi b'hekk l-attur ħareġ €29,600.00; illi wara li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ il-konvenut beda jinsisti mal-attur sabiex nofs l-art tinqaleb fuq l-attur peress li l-konvenut kellu problema minħabba t-taxxa; illi sussegwentement il-konvenut bidel fehmtu u beda jinsisti li l-art hija kollha tiegħu u rrifjuta li nofs indiviż tal-art iddur fuq l-attur; illi t-tieni pagament ta' €50,000 li kellu jitħallas nofs kull wieħed mill-attur u mill-konvenut, tħallas kollu mill-konvenut minn wara dahar l-attur.

**B'Risposta Maħlufa tad-9 ta' Ottubru, 2018 il-konvenuti Carmel Borg u Emanuela *sive* Noella Borg qed jilqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċepew:**

▪ Illi ma kienx hemm il-ftehim allegat mill-attur meta nxtrat l-art, imma dan il-ftehim intlaħaq biss wara l-pubblikazzjoni tal kuntratt kif jirriżulta mill-istess skrittura;

▪ Illi l-art inxtrat exklussivament u biss f'isem il-konvenuti u bi flus esklussivament tagħhom;

▪ Illi l-ftehim huwa kolpit mill-illeċitu u għalhekk ma jistax jintalab li jiġi enforzat mill-qorti;

▪ Peress li l-ftehim ta' bejn il-partijiet jammonta għal wegħda ta' trasferiment ta' sehem ta' proprjetà immobiljari, n-nuqqas ta' reġistrazzjoni tiegħu skont il-liġi jirrendih mhux eżegwibbli;

▪ Illi huwa minnu li l-attur kien ħareġ is-somma ta' €29,600 iżda l-akkwist kien sar biss f'isem il-konvenuti;

▪ Illi għalkemm il-konvenut offra li jgħaddi lura s-somma imsemmija ta' €29,600 lill-attur, dan tal-aħħar irrifjuta li jeħodha lura;

▪ Illi l-attur ma riedx jidher fuq il-kuntratt pubbliku ta' xiri u bejgħ peress li kellu problema ma' martu kif ukoll biex jevadi t-taxxa.

▪ Illi kien għalhekk li x-xiri sar f'isem il-konvenuti biss u l-wegħda li l-konvenuti jitrasferixxu sehem lill-attur saret wara li ġie konkluż l-att pubbliku;

▪ Illi l-ftehim ta' bejn il-partijiet ma ġiex reġistrat għaliex kien l attur li ma riedx.

***…omissis…***

**Fatti Rilevanti.**

Mill-atti jirriżulta illi l-attur u l-konvenut kienu ilhom snin jaħdmu bi sħab bħala sensara. Fis-sena 2014 saru jafu li kien hemm għall-bejgħ porzjon ta' art ta' circa 1,380.80 metri kwadri mhux fabrikabbli f'San Ġiljan formanti parti mill-art 'Tad-Dell' konfinanti ma' Triq Mikien Anton Vassalli in parti esproprjata mill-Gvern sabiex issir triq u li dwarha kien għad hemm għaddejjin proċeduri mis-sidien sabiex jitħallsu mill-Gvern għall-esproprjazzjoni ta' parti mill-art.

Dwar din l-art iddeċidew li minflok ma jaġixxu ta' sensara, tkellmu mas sidien sabiex jixtruwha huma. L-attur kien spjega lill-konvenut li huwa ma setax jixtri fuq ismu peress li dak iż-żmien kien għaddej min inkwiet matrimonjali. Għalhekk fit-18 ta' Lulju, 2014 sar il-konvenju bejn is-sidien u l-konvenut li deher f'ismu u f'isem il-mara tiegħu permezz ta' prokura. Ftehmu li l-art tinxtara għas-somma ta' €100,000.00.

Il-kuntratt ta' bejgħ ġie ppubblikat min-Nutar Dr Nicholas Vella fit-28 ta' Frar, 2015 u fuq il-kuntratt dehru l-konvenuti bħala xerrejja peress li l-attur baqa' jsostni li ma setax jixtri minħabba problemi matrimonjali. Fl-istess jum l-attur u l-konvenut iffirmaw skrittura li ġiet redatta bl-idejn min-Nutar Vella dakinhar stess u li sussegwentement ġiet dattilograta u ffirmata wkoll quddiem in-Nutar Vella u li ngħatat l istess data bħal l-iskrittura miktuba bl-idejn.

Fuq din l-iskrittura deheru il-konvenut Carmelo Borg f'ismu u f'isem martu l-konvenuta Emanuela *sive* Noelle Borg fuq naħa u l-attur Dennis

Bezzina fuq in-naħa l-oħra. Jingħad hekk f'dik l-iskrittura:

> "Il-partijiet l-ewwel u qabel kollox jiddikjaraw u jippremettu illi b'kuntratt li ġie ppubblikat illum stess minn Nutar Dottor Nicholas Vella, il-komparenti konjuġi Borg xtraw mingħand il familji Pirotta u Borg l-art magħrufa bħala 'Tad-Dell' f'San Ġiljan u dan versu l-prezz ta' mitt elf Euro (Euro 100,000) li minnhom tħallsu akkont tal-prezz l-ammont ta' ħamsin elf Euro (Euro50,000), bil-bilanċ tal-prezz ta' ħamsin elf Euro (Euro 50,000) li għandu jitħallas sal-24 ta' Lulju, 2016.
>
> Illi fuq dan l-att tħallset it-taxxa fuq id-dokumenti u trasferiment fl-ammont ta' ħamest elef Euro (Euro5,000).
>
> Illi sal-lum tħallsu diversi spejjeż ta' periti u surveyors fir-rigward tal-istess art.
>
> Illi l-partijiet ftehmu bejniethom li jagħmlu dan in-negozju f'din il-proprjetà bi sħab bejniethom u qablu illi kwalsiasi spejjeż, ħlasijiet, taxxi, tariffi u drittijiet professjonali konnessi mal-akkwist tal-proprjetà fuq deskritta għandhom jiġu sopportati bejniethom b'mod ugwali u illi bl-istess mod il-partijiet qablu wkoll li kwalsiasi rikavat, qligħ u benefiċċji li jirriżultaw minn dan in-negozju ukoll għandu jinqasam b'mod ugwali bejn iż-żewġ naħat.
>
> Għall kull bwon fini il-partijiet qegħdin jiddikjaraw li sa issa ħarġu u kkontribwew is-somma ta' disgħa u għoxrin elf u sitt mitt Euro (Euro29,600) kull wieħed minnhom dan għall-finijiet tax-xiri tal istess proprjretà u drittijiet ta' periti u tan-nutar."

Il-partijiet jagħtu verżjonijiet kunfliġġenti dwar x'kien eżatt il-ftehim ta' bejniethom.

L-atturi jippremettu fir-rikors ġuramentat illi l-ftehim ta' bejn l-attur u l-konvenuti kien li għalkemm l-art kienet qed tinxtara f'isem il-konvenuti biss; però kwalunkwe qligħ li kellu jsir mill-bejgħ sussegwententi tal-istess art kellu jinqasam bejniethom. Iqisu għalhekk dan il-ftehim bħala ftehim prestanome fis-sens illi l-konvenuti kienu qegħdin jixtru fl-interess ukoll tal-atturi u li għalhekk qed jitolbu li nofs indiviż tal-art iddur fuq l-atturi.

Il-konvenuti jagħtu verżjoni diversa dwar dak miftiehem. Il-konvenut jgħid li huwa ta diversi opportunitajiet lill-attur sabiex jersaq sew fuq il-konvenju kif ukoll sussegwentement fuq il-kuntratt ta' xiri; iżda dan dejjem kien jgħidlu li ma kienx possibbli peress li kellu l-inkwiet mal mara tiegħu. Jgħid ukoll illi "l-wegħda li dawn (iġifieri l-konvenuti) jittrasferixxu sehemhom mill-istess saret wara li ġie konkjuż l-att pubbliku u ma ġietx reġistrata mal-awtoritajiet kompetenti .......".

M'hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi sew meta ġie ffirmat il-konvenju f it-18 ta' Lulju, 2014 kif ukoll meta ġie ppubbklikat il-kuntratt ta' xiri/bejgħ fit-28 ta' Frar, 2015, l-attur Dennis Bezzina ma setax jixtri nofs indiviż tal-art flimkien mal-konvenuti. Fiż-żmien rilevanti sew għall-konvenju kif ukoll għall-kuntratt finali, l-attur kien qed jgħid primarjament lill-konvenut,

kif ukoll lil ħaddieħor bħal per eżempju lin Nutar Dr Nicholas Vella li ħa ħsieb sew il-konvenju kif ukoll il-kuntratt, illi ma setax jixtri minħabba problemi matrimonjali. Dan huwa kkonfermat anke mix-xhieda tal-attriċi stess, mart l-attur. Tikkonferma illi fiż-żmien inkwistjoni hija u l-attur kienu għaddejjin minn mumenti diffiċli fil-ħajja matrimonjali tagħhom. Tikkonferma wkoll illi hija ma kienet taf b'xejn bin-negozju li żewġha u l-konvenut kienu għamlu dwar l-art inkwistjoni.

Bħala stat ta' fatt, joħroġ ċar illi l-attriċi Caroline Bezzina kienet fl-għama kompleta dwar dak li żewġha u l-konvenut kienu qed jinnegowjaw. Bil-fatt li l-atturi kienu għaddejjin minn mument diffiċli fil-ħajja matrimonjali tagħhom wassal sabiex l-attur ma jgħid xejn lill martu b'dak li kien qed iseħħ.

**Konsiderazzjonijiet.**

***…omissis…***

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom l-atturi jgħidu illi kien hemm ftehim bejn il-partijiet li nofs indiviż tal-art jgħaddi fuq l-atturi u li dan il-ftehim kien dak ta' *'prestanome'.*

**Prestanome - Azzjoni *Mandati Directa.***

Din il-Qorti tqis li l-figura ta' *prestanome* hija marbuta ma' mandant illi jaħtar lil ħaddieħor sabiex jidher f'ismu. F'għajnejn il-liġi, il-mandant u l-mandatarju huma magħduda bħala ħaġa waħda fir-relazzjoni ta' bejniethom. Dan però mhux dejjem ikun evidenti għat-terz għaliex il mandatarju mhux dejjem jiddikjara illi jkun qiegħed jidher għall mandant tiegħu. Huwa għalhekk li tissejjaħ "***rappreżentanza indiretta".***

Fis-sentenza **J & L Limited gia Joe's Auto Rentals Limited v. Josephine sive Josette Magri** tal-25 ta' Jannar, 2023, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) maġistralment u b'mod komprensiv elenkat l-elementi kostitutivi tal-istitut tal-*prestanome* f'azzjoni meħuda mill-mandant kontra l-mandatarju li jkun akkwista ġid f'isem il-mandant, azzjoni msejħa ***mandati directa***:

***…omissis…***

Mill-kwadru sħiħ tal-fatti li l-Qorti għandha quddiemha joħroġ illi bejn l-attur u l-konvenut kien hemm relazzjoni ta' xogħol ta' senserija magħmul flimkien u bi sħab għal numru ta' snin. Kien hemm fiduċja kbira f'dak li kienu jagħmlu, kollox kien jistrieħ fuq il-kelma ta' bejniethom.

Ġara iżda illi meta interessaw ruħhom fl-art mertu tal-kawża bdew jikkonsidraw illi minflok ma jaġixxu bħala sensara jittentaw illi jakkwistaw l-art huma. Però kien hemm intopp għal dak il-ħsieb peress li f'dak iż-żmien l-attur għarraf lill-konvenut illi kien għaddej minn problemi matrimonjali ma' martu l-attriċi u għalhekk ma setax jidher fuq il-kuntratt

tal-akkwist flimkien ma' martu. L-attriċi xhedet illi l-problemi matrimonjali ta' bejnha u l-attur damu bejn sentejn u tliet snin mill-2013 'il quddiem[1].

Dan jaqbel xi ftit jew wisq mad-dati rilevanti peress li filwaqt li l konvenju fuq din l-art ġie ffirmat mill-konvenut *proprio et nomine* fit-18 ta' Lulju, 2014[2], il-kuntratt ġie ppubblikat fit-28 ta' Frar, 2015[3].

L-attriċi xehdet illi l-ewwel darba li żewgha qalilha b'dak in-negozju tiegħu mal-konvenut dwar din l-art kien biss fis-sena 2016[4]. Kien dak iż-żmien li l-attur staqsiha jekk kenitx taċċetta li tiffirma l-kuntratt sabiex jakwistaw nofs indiviż tal-art.

Dan mhux dettall traskurabbli. Anzi fil-fehma tal-Qorti huwa l-aspett fattwali l-aktar rilevanti fir-rigward tal-pretensjoni tal-atturi illi l konvenut meta deher fuq il-kuntratt tal-akkwist kien qed jaġixxi mhux biss bħala prokuratur ta' martu iżda wkoll *prestanome* għall-atturi.

Din il-Qorti tgħid mill-ewwel illi meħuda inkonsiderazzjoni ir-riżultanzi kollha proċesswali, l-asserzjoni da parti tal-atturi li l-konvenut aġixxa bħala *prestanome* m'għandhiex mill-verità u hija kontradetta mill-provi miġjuba mill-istess atturi.

L-atturi jammettu illi fis-snin 2014 u 2015 ma kenux qed jitkellmu tant illi dwar din l-art l-attur għamel kollox minn wara dahar martu. Huwa ammess anke mill-istess atturi illi l-attur ma kellux il-prokura ta' martu. Huwa ammess ukoll illi fis-snin 2014 u 2015 l-attriċi ma kelliex idea li żewġha kien qiegħed jinnegozja mal-konvenut dwar din l-art.

Hawnhekk tinsorġi waħedha d-domanda: Jekk l-attriċi ma kellhiex idea x'kien qed jinnegozja żewġha mal-konvenut u lanqas tagħtu prokura sabiex jinnegozja f'isimha, kif qatt setgħat l-attriċi tinkariga lill konvenut bħala *prestanome* tagħha? Mod ieħor, kif qatt seta' l-attur f'dawn iċ-ċirkostanzi jinkariga lill-konvenut bħala *prestanome* ta' martu?

Il-verità emerġenti mill-provi akkwiżiti hi ċara għal din il-Qorti. Meta ġie ffirmat il-konvenju kif ukoll meta ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist, l-attur ma kellu l-ebda ħsieb li huwa flimkien ma' martu jixtru u jakwistaw 'il quddiem nofs indiviż ta' dik l-art. Anzi kellu l-ħsieb l-attur illi l-art ma jakkwistaha qatt, l-akkwist u l-bejgħ eventwali isir mill konvenuti mingħajr ma hu jidher fuq il-kuntratti, filwaqt li huwa joħroġ sehmu daqs il-konvenuti sabiex eventwalment huwa jgawdi mill-profitti prospettati daqs il-konvenuti, kollox ad insaputa ta' martu l attriċi.

Għal din il-Qorti kienu jafu sew x'inhuma jiffirmaw l-attur u l-konvenut fuq l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 anke għaliex il-kontenut ta' dik l-iskrittura ta' negozju kienet in parte replika ta' skrittura oħra, b'dettall differenti

[1] Xhieda *a fol.* 190
[2] Kopja *a fol.* 75 tal-proċess
[3] Kopja *a fol*. 84 tal-proċess
[4] Xhieda *a tergo. Fol*. 189

sinifikanti ħafna, li l-attur u l-konvenut f'ismu u f'isem martu kienu ffirmaw lura fit-18 ta' Lulju 2014[5] flimkien mal-konvenju fuq l-istess art.

Jgħidu hekk fuq l-iskrittura tat-18 ta' Lulju, 2014 wara li jagħmlu referenza għall-konvenju tal-istess data: "Dan premess il-partijiet qegħdin jaqblu u jiftiehmu illi dan ix-xiri ser isir bi sħab bejniethom u bl-intiża illi kwalsiasi spejjeż, taxxi, tariffi u ħlasijiet kwalsiasi konnessi mal-imsemmi xiri, l-eventwali żvilupp tal-art u/jew bejgħ jew trasferiment tal-art jew tal-benefikati li jistgħu jiġu mibnija fuqha għandhom jiġu sopportati u mħallsa nofs bin-nofs bejn il-kompraturi konjuġi Borg u l-Komparenti Dennis Bezzina ugwalment bejniethom. Inoltre l-partijiet jaqblu illi kwalsiasi qligħ, profitti jew gwadanji li jirriżultaw mill-imsemmija art jew il-benefikati li jistgħu jinbnew fuqha u/jew mill-bejgħ tagħhom għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-imsemmija kompraturi konjuġi Borg fil-kwota ta' ħamsin fil-mija (50%) u l-komparenti Dennis Bezzina fil-kwota ta' ħamsin fil-mija (50%)." (sottolinear tal-qorti).

Iżda meta ġew għall-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2015 iffirmata mal-kuntratt tax-xiri, ma niżlux frażi fis-sens li "x-xiri sar bi sħab bejniethom" imma li l-ftehim kien dwar negozju bejniethom konness mal-art li kienu xtraw il-konvenuti: "Illi l-partijiet ftiehmu bejniethom li jagħmlu dan in-negozju f'din il-proprjetà bi sħab bejniethom u qablu li kwalsiasi spejjeż............" Mit-testimonjanza tan-Nutar Vella joħroġ ċar illi fuq l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 ma sar l-ebda diskors lill-attur jew minn l-attur li jista' wieħed jislet xi konklużjoni li l-konvenuti kienu qegħdin jixtru ukoll f'isem l-atturi.

Anzi n-Nutar Vella xehed b'mod ċar li lill-attur kien spjegalu illi b'dak li kien qed isir ma kellu l-ebda jedd jew titolu fuq l-art li kienu xtraw il-konvenuti u dan l-attur aċċettah. Naturalment jista' wieħed jargumenta, erronjament fil-fehma tal-Qorti, illi l-attur ma kellux għażla fiċ-ċirkostanzi li kien fihom dak iż-żmien. Mix-xhieda tan-nutar il-Qorti tislet il-konklużjoni illi l-ebda diskors ma sar fuq dik l-iskrittura illi jekk 'il quddiem id-diffikultà li kellu l-attur tispiċċa allura jsir kuntratt ta' trasferiment bejn il-konvenuti u l-atturi.

Kejl dwar jekk kienx hemm ftehim *prestanome* huwa eżami dwar jekk fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist mill-konvenut, l-attur kienx f'pożizzjoni li jakkwista. Dakinhar u mhux sena wara. Evidenti li ma setax. Fl-ewwel lok peress li mingħajr il-kunsens ta' martu ma setax jakkwista. Fit-tieni lok lanqas seta jakkwista għan-nom ta' martu peress li ma kellux il-prokura tagħha, apparti li kien ħalliha fil-għama dwar dak kollu li kien qed iseħħ dwar din l-art. Għalhekk fil-mument li ġie ppubblikat il-kuntratt fit-28 ta' Frar, 2015, l-attur ma setax jakkwista sehem mill-immobbli, la f'ismu personali u wisq anqas f'isem martu l-attriċi.[6] Ċirkostanza din li kif rajna teskludi b'mod inekwivoku l eżistenza ta' mandat *prestanome.*

---

[5] Kopja *a fol. 81* tal-proċess

[6] **Art. 1322 Kap. 16**: "Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi transazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien." Fost l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja subinċiż 3(a) isemmi: "(a) atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, maħluqa jew trasferiti;"

Huwa aktar milli evidenti għal din il-Qorti illi l-attriċi ma setgħet qatt taħtar lill-konvenuti *prestanome* tagħha dwar negozju li ma kienet taf xejn dwaru. L-inkarigu *prestanome* ma jista' qatt jingħata b'effett retroattiv. L-asserzjoni tal-atturi f'dan ir-rigward ma ssib l-ebda fondament fl-elementi kostitutivi tal-istitut tal-*prestanome.*
**Għaldaqstant it-talbiet attriċi inkwantu msejsa fuq l-allegat mandat *prestanome* qed jiġu respinti.**

**Wegħda ta' Trasferiment ta' Immobbli.**

Respinti t-talbiet attriċi sa fejn msejsa fuq l-istitut tal-*prestanome* il-Qorti mhix ser tieqaf hawnhekk. Anke għaliex jirriżulta li f'xi mument bejn l-iffirmar tal-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2015 u l-intavolar tal-kawża odjerna, identifikat mill-attriċi bħala fis-sena 2016, kien sar diskors bejn l-attur u l-konvenut illi nofs indiviz tal-art iddur fuq l-atturi. Dan jidher li seħħ primarjament għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok jidher illi l-konvenut beda jkollu ripensament fuq dak li ftiehem fuq l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2015 għaliex kien ser ikun espost għar-responsabbiltajiet fiskali fejn fl-apparenza il-profitt eventwali kien ser jidher kollu fuqu mentri bejniethom fuq skrittura privata kienu ftehmu li jaqsmu l-profitt. Fit-tieni lok jidher illi meta fis-sena 2016 l-atturi kienu rrikonċiljaw bejniethom, l-attur xtaq illi ma jibqax "sħab silenzjuż" u għalhekk talab lill-konvenut sabiex huwa u martu jakkwistaw mingħand il-konvenuti nofs indiviż tal-art.

U hawn beda l-inkwiet bejn l-attur u l-konvenut meta dan tal-aħħar, minħabba l-bdil fiċ-ċirkostanzi personali tiegħu, ma riedx jibqa' 'sħab silenzjuż".

Huwa biss meta l-attur irrikonċilja mal-attriċi fis-sena 2016 li beda d diskors mal-konvenut sabiex jakwista nofs indiviż tal-art. L-attur jgħid illi kien hemm mument minnhom li l-konvenut aċċetta li jitrasferixxi nofs indiviż tal-art fuq l-atturi. Jgħid illi f'mument ieħor il-konvenut beda jinsisti miegħu li l-art kien xtraha f'ismu u li għalhekk l-attur ma kellu l-ebda jedd fuqha.

Il-konvenut jiċħad li qatt wiegħed lill-attur li jitrasferilu nofs indiviż tal-art. Jekk għas-saħħa tal-argument biss il-Qorti kellha taċċetta l-verżjoni li ta l-attur illi wara li kien irrikonċilja mal-attriċi huwa kien talab lill-konvenut sabiex isir trasferiment ta' nofs indiviż tal-art u li l-konvenut kien għamel żmien fejn aċċetta; jibqa' l-ostakolu legali illi fis-sena 2016 kwalunkwe ftehim li seta' kien hemm bejn l-attur u l konvenut relatat ma' trasferiment ta' nofs indiviż tal-immobbli <u>kien u baqa' wieħed verbali.</u>

U hawn fejn il-pretensjonijiet tal-atturi jiltaqgħu ma' intopp legali ieħor.

Taħt piena ta' nullità wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni jeħtieġ li ssir b'att pubbliku jew b'kitba privata (Art. 1233 (1) (a) tal-Kap. 16).

***…omissis…***

Fil-każ odjern ma saret l-ebda skrittura dwar il-wegħda l-attur jinsisti li kien għamillu l-konvenut f'dan ir-rigward.

Il-Qorti ma taqbilx illi l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2015 għandha titqies bħala konvenju għall-finijiet ta' din il-kawża peress li mkien ma hemm imsemmi fiha xi wegħda ta' trasferiment iżda biss referenza għan negozju ta' bejniethom relatat mal-immobbli li kien għadu kemm inxtara mill-konvenuti.

Għall-kompletezza ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tirreferi għall-obbligi fiskali meta jsir ftehim bil-miktub dwar wegħda ta' trasferiment ta' immobbli kif stipulat fl-**Artikolu 3(6) tal-Kapitolu 364, Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti:**

> "konvenju ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull proprjetà immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviż tiegħu ma jkunx ingħata lill-Kummissarju fi żmien u b'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jiġu stabbiliti. Dan l-avviż għandu jingħata flimkien ma' ħlas ta' taxxa provviżorja ekwivalenti għal għoxrin fil-mija tal-ħlas ta' taxxa [...]"

Dan it-tieni rekwiżit kien isir rilevanti kieku fis-sena 2016 il-partijiet resqu fuq skrittura ta' wegħda ta' trasferiment. Mankanti l-iskrittura ta' wegħda ta' trasferiment, kwalunkwe wegħda bil-fomm li setgħet saret ma għandha l-ebda rilevanza għall-finijiet tal-kawża odjerna għaliex hija nulla.

Dwar il-premessa numru 8 fir-rikors promotur "Illi sussegwentement wara li sar il-kuntratt bejn il-familja Pirotta u Carmel Borg, Carmel Borg beda jinsisti illi nofs l-art tinqaleb fuq Dennis Bezzina għaliex Borg kellu problema minħabba t-taxxa", din il-Qorti tgħid illi anke li kieku għas-saħħa tal-argument taċċetta li l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2015 kienet wegħda ta' trasferiment lil hinn minn ftehim *prestanome*, xorta waħda l-azzjoni attriċi kienet tfalli għaliex l-ebda skrittura ma ġiet reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi.

**Ftehim Kolpit b'Causa Illeċita.**

Il-Qorti għarblet ukoll l-eċċezzjoni numru 3[7], fejn il-konvenuti eċċepew "Illi l-ftehim hu kolpit mill-illeċitu". Il-konvenuti jsostnu illi apparti l-problemi matrimonjali li l-attur kien għaddej minnhom fiż-żmien rilevanti, l-iskop tal-attur kien mhux biss li ma jurix lill-martu dak li kien qed jinnegozja iżda wkoll li jevadi t-taxxa.

**Artikolu 987** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi *L-obbligazzjoni ……… magħmula fuq kawża …illeċita, m'għandha ebda effett.* Filwaqt li

[7] Għalkemm l-eċċezzjonijiet ma humiex numerati (*fol.* 13)

**Artikolu 990** tal-istess kodiċi jipprovdi illi: *Il-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall ordni pubbliku*.

Dwar l-obbligazzjonijiet kolpiti minn *causa illeċita* huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza illi 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' jadixxi lill-Qorti sabiex jieħu dak li jippretendi li tilef. Il-biża' li jibqa' mingħajr il-ħarsien tal-liġi għandu jservi ta' disinċentiv għal min jiġih il-ħsieb li jagħmel negozju a skapitu tal-erarju pubbliku.

***…omissis…***

Mill-kumpless tal-provi akkwiżiti jirriżulta illi l-ħsieb tal-attur li jkun sħab silenzjuż fin-negozju mal-konvenuti kellu l-iskop li huwa ma jidhirx fl-ebda stadju tan-negozju konsistenti fl-ispekulazzjoni tal-art u ċioe' la fix-xiri u wisaq anqas allura fil-bejgħ tal-istess. Veru li fuq l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 l-attur intrabat mal-konvenuti illi joħroġ sehemu tat-taxxi dovuti sew meta tinxtara l-art kif ukoll meta tinbiegħ mingħajr ma jidher. Però tali ftehim għandu l-konsegwenza illi l-kuntrattazzjoni kummerċjali konsistenti f'negozju ta' spekulazzjoni fuq immobbli, tibqa' mistura għall-Fisku. Kuntrattazzjoni manifestament mibnija fuq causa illeċita.

Il-fatt ippruvat u ammess mill-istess attur li ried jagħmel dan in-negozju minn wara dahar martu u bil-ħabi tagħha ma jinnewtralizzax il-causa illeċita fil-konfront tal-Fiscus. Jekk xejn tali intenzjoni tal-attur fil konfront ta' martu taggrava l-pożizzjoni legali tiegħu fir-rigward tal-causa illeċita u mhux taġevolaha.

Il-Qorti ma tistax tagħti effett ftehim li wieħed mill-iskopijiet manifesti tiegħu huwa li fil-konfront tal-Fiscus l-attur jibqa' kompletament mistur. Immaterjali li fil-ftehim kien hemm pattwit illi l-attur iħallas lill konvenuti t-taxxi li kienu ser ikunu soġġetti għalihom fuq l-intier tan negozju. Il-liġijiet fiskali, li wkoll huma ta' ordni pubbliku, ma jippermettux din ix-xorta' ta' manuvrar sabiex wieħed jinnegozja u jagħmel profitti fl-ombra, mingħajr ma jkun ta rendikont lill Kummissarju tat-Taxxi tal-profitti li jkun għamel. Il-konvenuti ma humiex delegati tal-Kummissarju tat-Taxxi u għalhekk l-arranġament milħuq bejn il-partijiet jikkozza mal-liġijiet fiskali ta' pajjiżna li jistipulaw illi min jagħmel qligħ kapitali f'negozju dwar proprjetà immobiljari għandu l-obbligu statutorju li jiddikjarah direttament mal-Kummissarju tat-Taxxi (ara **Artikolu 5(1)(a)**[8] **tal-Att dwar it-Taxxa Fuq l-Income - Kapitolu 123 tal-Liġijiet ta' Malta).**[9] Għalhekk ukoll il-ftehim tat-28 ta' Frar, 2015 huwa colpit minn causa illeċita fit-termini tal-Artikoli 987 u 990 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk mhux enforzabbli.

[8] "Qligħ kapitali derivat minn persuna mit-trasferiment ta' attiv għandu jiġi ntaxxat skont ma hemm fl-artikolu 4(1). Minkejja kull ħaġa li tinsab x'imkien ieħor f'dan l-Att, dak il-qligħ għandu jiġi aċċertat kif stipulat f'dan l-artikolu u b'dak il-mod li jista' jiġi stabbilit. Il-qligħ kapitali li għalih igħoddu d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu huwa:………."; ara wkoll **Regolamenti Dwar Qligħ Kapitali - Liġi Sussidjarja 123.27**

[9] Ara wkoll: **Art. 49 tal-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa (Kap. 372 tal-Liġijiet ta' Malta)**

Fid-dawl tal-provi li tressqu f'dawn il-proċeduri l-Qorti tqis li huwa doveruż li tordna li kopja tas-sentenza tintbgħat lill-Kummissarju tat-Taxxi sabiex jikkonduċi l-investigazzjonijiet li jidhirlu xierqa.

**Decide.**

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet numri wieħed, tnejn u tlieta u tiddisponi mill-eċċezzjonijiet l-oħra sa fejn kompatibbli ma' dak hawn fuq deliberat u deċiż.

2. Tiddikjara illi fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-art il-konvenuti la kienu *prestanome* tal-attur u lanqas tal-attriċi;

3. Tiddikjara illi l-ftehim ta' bejn l-attur u l-konvenuti datat 28 ta' Frar, 2015 ma hux konvenju;

4. Tiċħad it-talbiet attriċi peress li irriżultaw li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Tordna lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex fi żmien għaxart ijiem minn meta din is-sentenza ssir res judicata, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Kummissarju tat-Taxxi għal kwalunkwe investigazzjoni li jidhirlu xierqa in konnessjoni mal-ftehim ta' bejn l-attur u l-konvenuti.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

## <u>Rikors tal-appell tal-atturi (02.08.2023):</u>

6. L-aggravji tal-atturi appellanti, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) <u>L-ewwel aggravju (*prestanome*)</u>

Fl-ewwel lok jargumentaw li l-fatt li l-attriċi ma kinitx taf dwar in-negozju ma jistax jitqies bħala ostaklu biex tirnexxi din l-azzjoni. B'differenza mir-rappreżentazzjoni diretta, fejn ikun hemm prokura formali, jargumentaw li r-rappreżentanza

indiretta ma tirrikjedix tali formalità. Jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-attriċi hija parti fil-kawża u għamlitha ċara li trid li l-proprjetà tappartjeni formalment lilha u lil żewġha flimkien mal-konvenuti, u li għalhekk hija rratifikat il-mandat *prestanome* li l-attur kien ta lill-konvenut.

(ii) <u>It-tieni aggravju</u> (provi dwar il-mandat)

Fit-tieni lok isostnu li kuntrarjament għal dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, hemm abbundanza ta' provi li juru li l-konvenut kellu l-mandat biex jakkwista l-proprjetà f'isimhom. Jaċċennaw għal xi depożizzjonijiet ta' xhieda, u wkoll għall-iskrittura li saret dakinhar tal-konvenju (18.07.2014) fejn ġie dikjarat li l-attur u l-konvenut kienu qed jifthemu li x-xiri tal-proprjetà se ssir bi sħab bejniethom, u għall-iskrittura li saret dakinhar tal-bejgħ (28.02.2015) fejn iddikjaraw li sa dakinhar kull wieħed minnhom ħareġ is-somma ta' €29,600 għall-finijiet tax-xiri tal-proprjetà u drittijiet ta' periti u nutar.

(iii) <u>It-tielet aggravju</u> (*causa illecita*)

Fit-tielet lok jilmentaw li li t-taxxa lill-Kummissarju tat-Taxxi tħallset kollha, peress li t-taxxa dovuta mhix ibbażata fuq kemm hemm xerrejja iżda fuq il-valur tal-art.

(iv) Ir-raba’ aggravju (it-talba għall-kumpens)

Fir-raba’ lok jgħidu li jirriżulta mill-provi li l-art inbiegħet, fejn anke ġie esibit il-kuntratt relattiv. Jgħidu li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib diffikultà li takkorda kumpens lill-atturi almenu fis-somma ta’ nofs (½) il-prezz ta’ €70,000, għalkemm isostnu li dan ma jirriflettix il-prezz ġust.

**Risposta tal-appell tal-konvenuti (29.09.2023):**

7. Il-konvenuti wieġbu biex jagħtu r-raġunijiet tagħhom għaliex l-appell tal-atturi huwa infondat u għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata ikkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

**KONSIDERAZZJONIJIET:**

**Il-konvenju, il-kuntratt ta’ bejgħ u l-iskritturi relattivi għalihom:**

8. Qabel ma jiġu kkunsidrati l-aggravji tal-atturi appellanti huwa utli l-ewwel nett li ssir referenza għas-segwenti dokumenti:

(i) Il-konvenju tat-18 ta’ Lulju 2014 bejn il-konvenuti u terzi fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Vella[10] :

[10] Dok NC2, *fol* 75 *et seq*

Permezz ta' konvenju li sar fit-18 ta' Lulju 2014 il-konvenut Carmelo Borg f'ismu u f'isem martu l-konvenuta Emanuela *sive* Noelle Borg (kompraturi) obbligaw ruħhom li jixtru mingħand Joseph Pirotta f'ismu u f'isem diversi persuni oħra (vendituri) biċċa art diviża bil-kejl ta' 1,380.80mk, mhux fabbrikabbli f'San Ġiljan, formanti parti mill-art "*Tad-Delli*" għall-prezz ta' €100,000. Ġie dikjarat li l-kompraturi ħallsu €10,000 bħala depożitu akkont tal-prezz li kellu jinżamm min-Nutar u jiġi rilaxxat mal-kuntratt. Ġie dikjarat ukoll li l-kompraturi kienu qegħdin iħallsu t-taxxa provvizorja ta' €1,000.

(ii) <u>L-iskrittura tat-18 ta' Lulju 2014 bejn l-attur u l-konvenuti</u>[11]:

Fl-istess ġurnata li sar il-konvenju, l-attur u l-konvenut f'ismu u f'isem martu ffirmaw skrittura fejn wara li rreferew għall-imsemmi konvenju, iddikjaraw hekk:

> *"…il-partijiet qegħdin jaqblu u jiftehmu bejniethom illi dan ix-xiri ser isir bi sħab bejniethom u bl-intiża illi kwalsiasi spejjeż, taxxi, tariffi u ħlasijiet kwalsiasi konnessi mal-imsemmi xiri, l-eventwali żvilupp tal-art u/jew bejgħ jew trasferiment tal-art jew tal-benefikati li jistgħu jiġu mibnija fuqha għandhom jiġu sopportati u mħallsa nofs bin-nofs bejn il-kompraturi konjuġi Borg u l-komparenti Dennis Bezzina ugwalment bejniethom. In oltre l-partijiet jaqblu illi kwalsiasi qligħ, profitti jew gwadanji li jirriżultaw mill-imsemmija art jew il-benefikati li jistgħu jinbnew fuqha u/jew mill-bejgħ tagħhom għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-imsemmija kompraturi konjuġi Borg fil-kwota*

[11] *Fol* 81 *et seq*

*ta' ħamsin fil-mija (50%) u l-komparenti Dennis Bezzina fil-kwota ta' ħamsin fil-mija (50%)."*

(iii) Il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2015 bejn il-konvenuti u terzi fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Vella[12]:

Il-kuntratt għat-trasferiment tal-art sar fit-28 ta' Frar 2015. Ġie dikjarat li l-bejgħ kien qiegħed isir għall-prezz ta' €100,000, li minn liema prezz il-kompraturi ħallsu l-ammont ta' €50,000 u obbligaw ruħhom li jħallsu l-bilanċ ta' €50,000 sa mhux aktar mill-24 ta' Lulju 2016. Ġie dikjarat li t-taxxa dovuta tammonta għas-somma ta' €5,000 li minnha kienu diġà tħallsu €1,000 u għalhekk il-kompraturi ħallsu l-bilanċ ta' €4,000.

(iv) L-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 bejn l-attur u l-konvenuti[13]:

Fl-istess ġurnata li sar il-kuntratt, l-attur u l-konvenut f'ismu u f'isem martu ffirmaw skrittura fejn wara li rreferew għall-imsemmi kuntratt, iddikjaraw hekk:

*"Illi l-partijiet ftehmu bejniethom li jagħmlu dan in-negozju f'din il-proprjetà bi sħab bejniethom u qablu illi kwalsiasi spejjeż, ħlasijiet, taxxi, tariffi u drittijiet professjonali konnessi mal-akkwist tal-proprjetà fuq deskritta għandhom jiġu sopportati bejniethom b'mod ugwali u illi bl-istess mod il-partijiet qablu wkoll li kwalsiasi rikavat, qligħ u benefiċċji li jirriżultaw minn dan in-negozju ukoll għandu jinqasam b'mod ugwali bejn iż-żewġ naħat.*

[12] Dok NC3, *fol* 84 *et seq*
[13] Dok NC, *fol* 74

> *Għal kull buon fini il-partijiet qegħdin jiddikjaraw li sa issa ħarġu u kkontribwew is-somma ta' disgħa u għoxrin elf u sitt mitt Euro (Euro 29,600)*[14] *kull wieħed minnhom dan għall-finijiet tax-xiri tal-istess proprjeta` u drittijiet ta' periti u tan-nutar."*

**<u>L-ewwel aggravju</u>**: il-*prestanome*

9. Fost il-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti dwar jekk kienx hemm ftehim *prestanome* fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist tat-28 ta' Frar 2015, qieset il-kwistjoni dwar jekk l-attur "*kienx f'pożizzjoni li jakkwista*." Irriteniet li dan ma kienx il-każ għaliex: (i) fl-ewwel lok mingħajr il-kunsens ta' martu huwa ma setax jakkwista; dan minħabba l-**Art. 1322 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi li atti ta' amministrazzjoni ordinarja jmissu liż-żewġ miżżewġin flimkien; u (ii) fit-tieni lok lanqas ma seta' jakkwista għan-nom ta' martu peress li ma kellux prokura tagħha (fil-fatt f'dak iż-żminijiet irriżultalha li l-atturi kellhom problemi matrimonjali u li l-attur ħalla lill-attriċi għal kollox fl-għama dwar l-art inkwistjoni).

10. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti tat wisq importanza lill-fatt li l-attur ma riedx juri lil martu l-attriċi li kien qiegħed jinnegozja mal-konvenut. L-argument tagħhom hu fis-sens: (i) li l-attur waħdu xorta seta' jidher fuq il-kuntratt (u allura seta' jagħti l-mandat tal-*prestanome* lill-konvenut); u (ii) li kwantu għall-attriċi, hija għamlitha ċara f'dawn il-proċeduri li trid li l-proprjetà tappartjeni

---

[14] Fir-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti eċċipew li l-konvenut offra lura €29,600 lill-attur imma huwa rrifjuta li jaċċettahom.

formalment lilha u lil żewġha flimkien u għalhekk jiġi li rratifikat il-mandat li l-attur ta lill-konvenut.

11. Biex isostnu l-argument tagħhom li l-attur appellant xorta seta' jidher waħdu fuq kuntratt ta' xiri minkejja li skont l-**Artikolu 1322(3)(a) tal-Kodiċi Ċivili** atti li bihom jiġu akkwistati drittijiet reali fuq immobbli jmissu liż-żewġ miżżewġin flimkien, l-atturi appellanti jaċċennaw għad-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fit-28 ta' Marzu 2014[15] (17/2010/JD) fil-kawża fl-ismijiet "***Erika Gertrud Selma Menestret v. Dr Georgine Schembri nomine***". Dan kien każ fejn l-attriċi li kienet miżżewġa lil Claus Menestret kienet f'relazzjoni mal-konvenuta Brigitte Simsch, u fejn din tal-aħħar allegatament dehret waħedha fuq kuntratt ta' xiri sabiex takkwista proprjetà għalihom it-tnejn. Il-Qorti kien irriżultalha li l-attriċi kien irnexxielha tipprova li "*defendant was acting as her prestanome as regards to one half undivided share of the property in question*" u fil-fatt wara li kkunsidrat ukoll li ma kien hemm l-ebda *causa illecita*, ordnat lill-konvenuta tittrasferixxi lill-attriċi nofs is-sehem mill-proprjetà in vertenza.

12. Fil-fatt din il-Qorti taqbel mal-atturi li l-attur appellant seta' xorta jidher fuq kuntratt ta' xiri mingħajr il-kunsens tal-mara tiegħu. L-**Artikolu 1326(1) tal-Kodiċi Ċivili** mbagħad jipprovdi li:

*"Atti li jeħtieġ l-kunsens taż-żewġ partijiet miżżewġa iżda li jitwettqu*

[15] Mhux appellata

> *minn parti waħda mingħajr il-kunsens tal-parti l-oħra **jistgħu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-aħħar** imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar it-trasferiment jew il-ħolqien ta' jedd reali jew personali fuq proprjetà immobbli; u meta dawk l-atti jkunu dwar proprjetà mobbli dawn jistgħu jkunu annullati biss meta l-jeddijiet fuqhom ikunu ngħataw b'titolu gratuwitu."* (enfasi ta' din il-Qorti)

13. Rilevanti f'dan ir-rigward huwa l-insenjament tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza mogħtija minnha fit-18 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Patrick Cachia v. Robert Cachia et*** (735/2017/TA)[16]. Hija ppreċiżat li n-nuqqas tal-kunsens tal-mara ma jirrendix l-att null iżda *se mai,* annullabbli. Kompliet hekk:

> "*Di più, il-persuna li tista' tattakka l-att hija l-mara u dan għaliex, din l-azzjoni tispetta lilha biss b'dispożizzjoni espressa tal-liġi. Eċċezzjoni ta' din ix-xorta ma tistax tingħata mill-konvenuti. Din hija azzjoni li ma tappartjenix lilhom fid-dawl ta' dak li l-**artikolu 1326(2) tal-Kodiċi Ċivili**, li espressament jiddisponi li "l-azzjoni għal annullament tista' tittieħed biss mill-parti li kien meħtieġ il kunsens tagħha." (Enfasi ta' din il-Qorti). Dan huwa ukoll it-tagħlim ta' dawn il-Qrati (ara fost oħrajn **Sentenza tat-28 ta' Novembru, 2005 fl-ismijiet Maria Annunziata sive Nancy Debattista mart Joseph Debattista -vs- Joseph Debattista pro et, Prim Awla**)."*

14. Applikat dan l-insenjament għall-kawża odjerna, isegwi li ma jistax jiġi eskluż li seta' kien hemm mandat *prestanome* għar-raġuni biss li skont l-**Artikolu 1322 tal-Kodiċi Ċivili** l-attur ma setax jixtri mingħajr martu. It-tħaddim ta' dan l-artikolu tal-liġi ma kellux ikun il-"kejl" dwar jekk kienx hemm ftehim *prestanome* jew le, kif irriteniet l-Ewwel Qorti. Ladarba l-attur teknikament seta' jidher fuq il-kuntratt ta' xiri mingħajr il-kunsens ta' martu [ċjoè seta' jidher fuq il-kuntratt ta' xiri huwa nnifsu fit-termini tal-

---

[16] Mhux appellata

**Artikolu 1857(1)** tal-**Kodiċi Ċivili**[17]]; u anke tenut kont tal-fatt li martu llum hija proprju parti fil-kawża fejn l-atturi flimkien qegħdin jitolbu li nofs l-art inkwistjoni tinqaleb fuq isimhom permezz ta' pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv [u allura ma jistax jingħad li l-ġudizzju mhuwiex integru], ifisser li l-atturi setgħu jintavolaw din l-*Actio Mandati Directa.* Ovvjament is-suċċess jew le ta' tali azzjoni mbagħad jiddependi fuq jekk jirnexxilhomx jippruvaw li l-konvenut verament dak iż-żmien kellu l-allegat mandat *prestanome* jew le. U dan iwassalna għat-tieni aggravju.

<u>**It-tieni aggravju**</u>*: il-prova tal-mandat prestanome*

15. L-Ewwel Qorti rriteniet li mill-provi ma jirriżultax li kien hemm dan l-allegat mandat *prestanome* għaliex għalkemm fl-iskrittura tat-18 ta' Lulju 2014 (li saret fl-istess ġurnata tal-konvenju) l-attur u l-konvenuti ddikjaraw li "<u>*x-xiri* (tal-art) *kien ser isir bi sħab bejniethom*</u>", fl-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 (li saret fl-istess ġurnata tal-kuntratt) l-attur u l-konvenuti ma reġgħux niżżlu tali frażi, iżda qalu biss li kienu ftehmu li <u>*"jagħmlu dan in-negozju f'din il-proprjetà bi sħab bejniethom*</u>". Qieset ukoll li mit-testimonjanza tan-Nutar Vella ma jistax wieħed jislet li kien hemm dan il-mandat *prestanome*, anzi aċċennat għall-fatt li n-Nutar xehed li kien spjega lill-attur li b'dak li kien qiegħed isir ma kellu l-ebda jedd fuq l-art li xtraw il-konvenuti u li dan l-attur kien aċċettah.

[17] **1857(1)** "*Il-mandat għandu jkollu bħala skop tiegħu ħaġa leċita* ***li min jagħti l-mandat seta' jagħmel huwa nnifsu."***

16. L-attur appellanti minflok isostnu li l-prova tal-mandat *prestanome* kellha tirriżulta ampjament miż-żewġ skritturi meħudin flimkien, u wkoll mit-testimonjanza ta' diversi xhieda, *ossia*:

- tan-Nutar Nicholas Vella fejn xehed li kien avża lill-attur li jekk jiffirma waħdu kien jiġi annullat u li għalhekk kienu qablu li l-konvenju kellu jsir minn Borg biss, u li x-xewqa tal-attur kienet li sa ma jsir il-kuntratt kellu jġib lil martu;

- tal-konvenut Carmel Borg fejn qal li l-attur "*kellu jġib il-mara biex isir il-ftehim biex jidħol fin-negozju tax-xiri ta' din l-art*" u jsostnu li din l-ammissjoni da parti tal-konvenut hija l-aħjar prova immaġinabbli;

- ta' Wilfred Debattista (li xtara parti mill-art fis-6 ta' Ġunju 2016 mingħand il-konvenuti) fejn qal li Bezzina u Borg kienu "*ġew ituni prezz*";

- ta' Sean Fitz (li għandu negozju ta' reklamar bil-*billboards*) fejn qal li Borg u Bezzina kienu waqqfuh milli jtella' *billboard* fl-art inkwistjoni għaliex qalulu li kienet tagħhom, u li wara li wasal fi ftehim magħhom ħallashom tal-*billboard* u ħallewh iqiegħdha. Qal li kienu qalulu li l-pagament kellu jinqasam fi tnejn, ċjoè pagament kull wieħed nofs bin-nofs;

- ta' Joseph Pirotta (wieħed mill-vendituri li biegħu l-art lill-konvenuti) fejn qal li meta saru l-konvenji l-attur kien preżenti fil-kamra però ma ffirmax.

17. Issa kwantu għall-kontenut taż-żewġ skritturi, jidher li l-Ewwel Qorti tat ħafna piż għall-fatt li fit-tieni skrittura ma ssemmietx li l-art kienet qiegħda tinxtara bi sħab bejniethom. Għalkemm dan huwa minnu, fl-aħħar parti tat-tieni skrittura ġie dikjarat li l-partijiet kienu diġà kkontribwixxew €29,600 kull wieħed għall-finijiet "*tax-xiri tal-istess proprjetà u drittijiet ta' periti u tan-Nutar.*" Din il-Qorti tosserva wkoll li n-Nutar xehed[18] li:

> *"…wara li sar il-kuntratt xtaqu li jkun hemm dak l-agreement li kienu xtrawha bi sħab. Mingħalija dakinhar stess sar dan id-diskors jew preparajt il-ftehim dakinhar stess. Il-ftehim għamiltu handwritten però ma niftakarx jekk ġiex iffirmat dakinhar stess…"*

18. Madanakollu filwaqt li miż-żewġ skritturi u mix-xhieda tan-Nutar jirriżulta li kemm l-attur u kif ukoll il-konvenuti ħarġu l-flus għax-"xiri" tal-proprjetà ma jirriżultax ukoll li l-konvenuti kienu qegħdin jidhru bħala mandatarji *prestanome* għal dak li jirrigwarda l-akkwist ta' nofs (½) il-proprjetà. Jispikka mhux ftit il-fatt li fuq l-iskrittura li saret dakinhar tal-kuntratt ma ntqalx ċar u tond li nofs (½) il-proprjetà kienet qiegħda tinxtara mill-konvenuti in forza ta' mandat *prestanome.* Ma kien hemm xejn

[18] Xhieda tal-5 ta' Ottubru 2021, *fol* 137 *et seq*

x'iżomm il-partijiet milli jenfasizzaw din il-biċċa informazzjoni tant importanti fuq l-iskrittura li saret dakinhar tal-kuntratt. Kif tenniet l-Ewwel Qorti, in-Nutar xehed[19] b'mod ċar li lill-attur kien spjegalu li b'dak li kien ser isir ma kellu l-ebda jedd jew titolu fuq l-art:

> *"Mistoqsi avżajthomx fuq ir-riskji u ċjoè li ma setax jiffirma waħdu Bezzina li kieku ffirma waħdu għax kien jiġi annullat, inwieġeb li iva. Kienu qablu li ħabba din is-sitwazzjoni l-konvenju kellu jsir minn Carmelo Borg biss.*
>
> ***Mistoqsi jekk kontx għidtlu lil Bezzina li b'dak li kien ser isir, huwa ma kienx ser ikollu titolu inwieġeb li iva****. Mistoqsi kontx għidtlu biex iġib lill-mara tiegħu nwieġeb li x-xewqa kienet li sa ma jsir il-kuntratt kellu jġib il-mara miegħu Bezzina…..Mistoqsi għalfejn Bezzina ma setax iġib il-mara nwieġeb li għax kellhom xi problemi….meta wasalna għall-kuntratt jien ridt nara kif ser tinxtara u minn min. Però s-sitwazzjoni ta' Bezzina kienet baqgħet kif kienet dakinhar tal-konvenju u l-kuntratt sar fuq isem Carmelo u Noel (recte: Noella) Borg.*
>
> ***Suġġerit li lil Bezzina dakinhar avżajtu li jekk ma kienx ser jiffirma skont il-liġi huwa ma kien ser ikollu l-ebda titolu inwieġeb li iva kont avżajtu. Kont għidtlu ukoll meta ffirmaw l-iskrittura Dok NC1[20] li din weħidha ma kinitx ser ittiħ l-ebda titolu fuq il-proprjetà iżda għamluha xorta l-iskrittura dakinhar stess. Riduha biex ikollhom il-peace of mind dwar kif inħarġu l-flus dakinhar u fis-sens li kienu ftehmu li jagħmluha flimkien din il-biċċa xogħol bħala negozju - ċjoè l-akkwist li sar."***
> (enfasi ta' din il-Qorti)

19. Kwantu għax-xhieda tal-konvenut fejn semma li l-attur kien qal li kellu jġib il-mara biex jidħol fin-negozju *"tax-xiri tal-art"*, għax-xhieda ta' Fitz fejn qal li l-attur u l-konvenut qalulu li l-art hija "*tagħhom*", għax-xhieda ta' Debrincat fejn qal li l-attur u l-konvenut kienu tawh "*prezz*", u għax-xhieda ta' Pirotta fejn qal li l-attur kien preżenti meta sar il-konvenju, dawn

[19] Xiehda tas-7 ta' Diċembru 2020, *fol* 70 *et seq*
[20] Jidher li qed jirreferi għal Dok NC (li hija l-iskrittura li saret dakinhar tal-kuntratt, fit-28.02.2015) għaliex ma hemm l-ebda Dok NC1

bl-ebda mod ma jagħtu xi konfort lit-teżi tal-atturi appellanti. Il-fatt li l-attur ikkontribwixxa nofs l-ispejjez relatati max-xiri tal-art, u l-fatt li informalment seta' saret xi referenza għall-attur bħala li huwa komproprjetarju tal-art inkwistjoni (fid-dawl tal-fatt li effettivament ikkontribwixxa finanzjarjament għax-xiri tal-art akkwistata mill-konvenuti) ma jfisser xejn fid-dawl ta' dak spjegat fil-paragrafu preċedenti.

20. Għalhekk din il-Qorti tikkondividi l-konklużjoni tal-Ewwel Qorti li assolutament ma ġiex ippruvat li kien ingħata dan il-mandat *prestanome* allegat mill-atturi appellanti, u allura dan l-aggravju jirriżulta infondat.

**<u>It-tielet aggravju</u>**: *jekk l-iskrittura hix kolpita b'causa illecita*

21. L-Ewwel Qorti qalet li mill-kumpless tal-provi rriżulta li l-ħsieb tal-attur li jkun sħab silenzjuż fin-negozju mal-konvenuti kellu l-iskop li huwa ma jidher fl-ebda stadju tan-negozju konsistenti fl-ispekulazzjoni tal-art u ċjoè la fix-xiri u wisq anqas allura fil-bejgħ tal-istess. Qalet li għalkemm fuq l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 l-attur intrabat mal-konvenuti li joħroġ sehmu tat-taxxi dovuti sew meta tinxtara l-art kif ukoll meta tinbiegħ, jibqa' l-fatt li l-kuntrattazzjoni kummerċjali konsistenti f'negozju ta' spekulazzjoni fuq immobbli tibqa' mistura għall-Fisku. Ikkonkludiet għalhekk li l-kuntrattazzjoni hija manifestament mibnija fuq l-illeċitu.

22. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-pożizzjoni tal-Ewwel Qorti.

23. **<u>L-Artikolu 990</u> tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li:

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

24. Kif jargumentaw l-atturi appellanti t-taxxa dovuta lill-Kummissarju tat-Taxxi xorta tħallset kollha għaliex din mhux ibbażata fuq kemm hemm xerrejja iżda fuq il-valur tal-art. Għalhekk ma jistax jitqies li l-iskrittura tat-28 ta' Frar 2015 tmur kontra xi liġi. Lanqas ma jista' jitqies li tmur kontra l-moralità jew l-ordni pubbliku.

25. *In oltre*, punt rilevanti li jagħmlu l-istess atturi appellanti huwa l-fatt li l-istitut tal-*prestanome* huwa rikonoxxut bħala mod validu ta' kif wieħed jista' jagħti mandat informali. Issa għalkemm, kif fuq spjegat, jirriżulta li bil-ftehim tat-28 ta' Frar 2015 ma ngħata l-ebda mandat *prestanome* għaliex tali ftehim jikkontempla biss is-sħubija tal-attur u l-konvenuti fin-negozju tal-proprjetà inkwistjoni, għal dak li jirrigwarda l-ħlas tat-taxxa m'hemm l-ebda differenza għaliex f'kull każ l-identità tal-attur kienet se tkun mistura għall-Fisku.

26. Għalhekk dan it-tielet aggravju jirriżulta fondat.

**<u>Ir-raba' aggravju:</u>**

27. Finalment l-atturi appellanti jaċċennaw għall-fatt li fis-6 ta' Ġunju

2016 parti mill-art inkwistjoni nbiegħet mill-konvenuti Borg lil terzi (il-konjuġi Wilfred u Lydia Debattista) għall-prezz ta' €70,000[21]. Isostnu li dan l-ammont ma jirriflettix il-verità u jaċċennaw għal dik il-parti tal-affidavit tal-attur[22] fejn xehed hekk:

> *"Jien mort għand in-nutar Joe Abela u qalli li kien għamel il-kuntratt bejn il-Perit Wilfred Debattista u Carmelo Borg. Jien fhemtu li aħna kellna nofs bin-nofs indaqs u urejtu l-karti, biex nurih li Carmel kien biegħ wara dahri. Jien tlabtu l-kuntratt u hu tani kopja. Meta jien rajtu l-kuntratt sibt li kien biegħlu €70,000 meta dan kien qalli biex ma nbigħulux inqas minn €250,000. Jiġifieri hawnhekk l-ammonti ma kinux jirriflettu l-verità."*

28. Jgħidu li almenu kellu jiġi akkordat lilhom kumpens fl-ammont ta' nofs is-€70,000. Dan jidher li huwa b'referenza għall-ħames talba tagħhom fejn ġie mitlub lill-Qorti biex:

> *"5. Tordna illi kemm-il darba l-art m'għadhiex fuq isem il-konvenuti allura l-atturi jiġu kkumpensati għal nofs il-prezz tal-art bil-prezz tagħha fuq is-suq reali tal-lum"*

29. Ladarba l-ftehim tan-negozju tat-28 ta' Frar 2015 mhux milqut bl-illeċitu (u allura ma jistax jiqies li huwa bla effett skont l-**Artikolu 987 tal-Kodiċi Ċivili**[23]) din il-Qorti taqbel li l-atturi huma intitolati għal nofs il-prezz tal-biċċa art li nbiegħet fis-6 ta' Ġunju 2016, dan minħabba li skont l-istess ftehim kwalsiasi rikavat mill-proprjetà kellu jinqasam b'mod ugwali bejn iż-żewġ partijiet. Wieħed ma jridx jinsa però li t-tieni pagament ta' €50,000 li skont il-kuntratt tat-28 ta' Frar 2015 kellu jitħallas lill-vendituri sal-24 ta'

---

[21] Kopja tal-kuntratt *a fol* 121 *et seq*
[22] Affidavit *a fol* 23 *et seq*
[23] **987.** "*L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illeċita, m'għandha ebda effett".*

Lulju 2016, fil-fatt tħallas biss mill-konvenuti Borg fit-28 ta' Jannar 2016 *ad insaputa* tal-attur (kif ġie dikjarat mill-attur stess fir-rikors promutur). Għalhekk mill-ammont ta' €35,000 (nofs ir-rikavat ta' €70,000) iridu jitnaqqsu €25,000 (nofs l-ammont li l-attur bħala sħab kien fadallu joħroġ fir-rigward tan-negozju tal-art inkwistjoni) kif ukoll €2,800 (nofs it-taxxa ta' €5,600 li tħallset mill-vendituri fuq il-kuntratt tas-6 ta' Ġunju 2016[24]). B'hekk il-bilanċ li l-konvenuti għandhom iħallsu lill-atturi huwa fl-ammont ta' **€7,200.**

**Deċiżjoni:**

Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' limitatament l-appell tal-atturi u konsegwentement qiegħda tvarja s-sentenza appellata billi:

(i) tħassarha fejn l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni li l-ftehim tat-28 ta' Frar 2015 huwa kolpit bl-illeċitu u konsegwentement ordnat li kopja tas-sentenza għandha tingħata lill-Kummissarju tat-Taxxi għal kwalunkwe investigazzjoni li jidhirlu xierqa, u minflok tali eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda minn din il-Qorti;

[24] Dan skont il-paragrafu tal-kuntratt tas-06.06.2016 li jaqra hekk:

*"Għall-fini tal-Att dwar it-Taxxa fuq id-Dħul [Kapitolu numru mija u tlieta u għoxrin (Kap. 123) tal-Liġijiet ta' Malta] u għall-fini tal-Att dwar l-Amministrazzjoni tat-Taxxa tas-sena elf disa' mija u erbgħa u disgħin (1994) [Kapitolu numru tliet mija u tnejn u sebgħin (Kap 372) tal-Liġijiet ta' Malta], rigwardanti Taxxa Finali tapplika bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) tal-prezz, ammontanti għal ħamest elef u sitt mitt Euro (€5,600)*

(ii) tħassarha fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel talba biex jiġi dikjarat li l-iskrittura tat-28 ta’ Frar 2015 torbot liż-żewġ partijiet f’din il-kawża, u minflok din il-Qorti qiegħda tilqa’ tali talba;

(iii) tħassarha fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet il-ħames talba attriċi u minflok din il-Qorti qiegħda tilqa’ tali talba u **tordna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta’ €7,200** fuq il-bażi tan-negozju miftiehem fl-iskrittura tat-28 ta’ Frar 2015);

(iv) tikkonfermaha fil-kumplament u sa fejn kompatibbli ma’ dak deċiż minn din il-Qorti.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu fis-sehem ta’ żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) mill-atturi u terz ($^{1}/_{3}$) mill-konvenuti.

| Mark Chetcuti | Christian Falzon Scerri | Josette Demicoli |
| --- | --- | --- |
| Prim Imħallef | Imħallef | Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss