



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **123/2021 (AD)**

EMANUEL CUTAJAR (KI 465365M)

VS

JENNIFER SAMMUT (KI 260969M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, tlettax (13) ta' Frar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tar-rikorrent sabiex jiġi dikjarat illi l-appartament bin-numru wieħed (1) fil-blokk numru mija tnejn u għoxrin (122), 'Toronto', Triq id-Drama, Ғal Qormi, ġie akkwistat mill-konvenuta f'isimha u fl-interess tar-rikorrent indiviżament bejniethom.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar il-ġismistax (15) ta' Frar 2021, **Emanuel Cutajar**, bil-ġurament tiegħu ppremetta:

- a. *Illi l-kontendenti għamlu aktar minn għoxrin sena jgħixu f'relazzjoni flimkien bħala raġel u mara, għalkemm qatt ma żżewġu;*
- b. *Illi fis-sena 2019 il-kontendenti nfirdu u temmew ir-relazzjoni li kellhom bejniethom;*
- c. *Illi fil-bidu tal-2006 il-kontendenti kienu qablu li jakkwistaw appartament fi blokka li kien involut fiha l-esponent bħala kuntrattur għal terzi. Dak iż-żmien il-konvenuta kienet għa' isseparat minn ma żewġha filwaqt li l-esponent kien għadu legalment mizzewweġ;*
- d. *Illi għalhekk il-kontendenti qablu li l-post jixtruh fuq isem il-konvenuta sakemm l-esponent ikun f'qagħda li jdawwar sehemu fuq ismu;*
- e. *Illi l-appartament numru 1, Toronto, Triq id-Drama, Qormi nxtara għalhekk mill-konvenuta waħedha fl-interess tat-tnejn, f'stat ta' ġebel u saqaf, b'kuntratt tal-11 ta' April 2006;*
- f. *Illi d-depożitu fuq ix-xiri kien ħallsu l-esponent waħdu, filwaqt li l-konvenuta ħadet self bankarju sabiex tiffinanzja l-bilanċ tal-prezz tax-xiri. L-esponent ħa ħsieb ukoll it-tlestija tal-post;*
- g. *Illi filwaqt li għal sehemha, il-konvenuta kkontribwiet bis-self imsemmi, il-kumplament tal-ispejjeż u x-xogħolijiet kollha biex il-post tlesta u setgħu jidhru jgħixu fih, saru kollha mill-esponent;*
- h. *Illi kien biss fl-20 ta' April 2018 li l-esponent issepara legalment filwaqt li fil-25 ta' April 2019 iż-żwieġ tiegħu gie xjolt b'digriet tal-Qorti tal-Familja;*
- i. *Illi intant, ir-relazzjoni ta' bejn il-kontendenti kienet iddeterjorat, u l-esponent ħareġ mill-appartament imsemmi fejn kien jikkoabita mal-konvenuta u mar jgħix għal rasu;*

- j. Illi sussegwentement l-esponent talab lill-konvenuta biex tgħaddilu sehemu mill-post f'ismu b'kuntratt formali, iżda hija baqgħet inadempjenti;

3. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

- i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta akkwistat l-appartament numru wieħed (1), fil-blokk numru mija tnejn u għoxrin (122), Toronto, Triq id-Drama, Hal-Qormi, fuq isimha fl-interess tagħha u tal-esponent indiviżament bejniethom;
- ii. Konsegwentement tiddikjara li n-nofs indiviż tal-imsemmi appartament mixtri kif fuq ingħad huwa proprjeta' assoluta tal-esponent;
- iii. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta sabiex tittrasferixxi n-nofs indiviż tal-imsemmi appartament favur l-esponent, tordnalha tidher fuq l-att pubbliku relattiv, u għal dan l-iskop tiffissa lok, jum u ħin;
- Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Diċembru 2020 kontra l-konvenuta ingunta minn issa għas-subizzjoni, u bl-imgħaxxiet legali mid-data tal-imsemmija ittra uffiċjali sad-data tal-ħlas effettiv, jekk ikun il-każ.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Frar 2021, din il-Qorti kif diversement presjeduta appuntat il-kawża għas-smiġh għas-seduta tal-ħmistax (15) t'April 2021;

5. B'risposta ġuramentata datata tmienja (8) ta' Ġunju 2021, il-konvenuta **Jennifer Sammut** eċċepiet:

- a. Illi l-eċċipjenti qatt ma aġixxiet bħala mandatarja prestanome għall-atturi fl-akkwist tal-proprjeta' de quo. Illi dak kollu li qed jallega l-attur hija biss fantazija tiegħu;

- b. Illi filwaqt li r-rikorrenti jittenta jagħti stampa mod ieħor, l-esponenti ssostni li r-rikorrenti dejjem kellu problemi kbar ta' flus, tant li tul ir-relazzjoni kienet l-esponenti li kellha tmantnih u għal dan il-għan saħansitra r-rikorrenti kien ipprometta permezz ta' skrittura privata lill-esponenti li ma' bejgħ ta' garaxx partikolari, huwa kellu jhallas lilha s-somma ta' Euro 29,665.00, liema somma għadu qatt ma ħallas;
- c. Illi tant li r-rikorrenti kien jeħtieg il-flus, li saħansitra anke xogħlu beda jmur lura;
- d. Illi huwa pekuljari u anomalu illi l-attur baqa' daqs tant passiv mis-sena 2006 (data akkwist tal-proprjeta') u interpella uffiċjalment lill-eċċipjenti solament fl-14 ta' Diċembru 2020 fejn allega li l-eċċipjenti kienet il-mandatarja prestanome ta' l-istess atturi, ossia ben 14 sena wara l-akkwist tal-proprjeta';
- e. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kull arrangament bejn l-attur u l-konvenuta intiż fl-ambitu tal-konkubinaġġ tagħhom ma kellux kawża leċita u għalhekk ma jistax iservi biex jintlaqgħu l-istess talbiet tal-attur;
- f. Illi, subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, kieku l-fatti kienu kif allegat mill-attur, it-talbiet tiegħu kienu jkunu wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ftehim ta' 'prestanome' allegat kien ikun intiż biss biex jelludi d-drittijiet ta' martu u b'hekk kien jippekkja in kwantu ma jkollux kawża leċita u għalhekk ma jistax iservi biex jintlaqgħu t-talbiet tal-attur;
- g. Illi din m'hijiex kwistjoni ta' pretensjonijiet kif jallega l-attur, iżda kwistjoni ta' verita', għaldaqstant is-sidt assoluta tal-proprjeta' imsemmija hija l-konvenuta;
- h. Għal dawn l-imsemmija raġunijiet din l-Onorabbli Qorti għandha:
 - i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti akkwistat l-appartament numru wieħed (1) fil-blokk numru mija tnejn u għoxrin (122), Toronto, Triq

id-Drama, Qormi, f'isimha u fl-interess tagħha biss u r-rikorrenti m'għandu assolutament l-ebda jedd fuq;

ii. Tiċġad it-tieni talba għar-raġunijiet fuq premissi;

iii. Tiċġad it-tielet talba għar-raġunijiet fuq premissi;

i. Salv eċċezzjonijiet oħra permessibbli bil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-attur li minn issa inġunt in subizzjoni.

6. B'digriet mogħti waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2021, din il-Qorti kif diversement presjeduta astjeniet milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-kawża odjerna stante illi l-Imħallef sedenti kien l-avukat ta' żewġ il-konvenuta, Mario Sammut, fis-separazzjoni ta' bejniethom, u dan ai termini tal-Artikolu 733 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
7. **B'assenjazzjoni ta' kawża wara astensjoni jew rikuża maħruġa mill-Uffiċċju tal-Prim Imħallef nhar l-erbatax (14) ta' Ġunju 2021, il-kawża odjerna ġiet assenjata lill-Qorti sedenti.**

II-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat ħmistax (15) ta' Frar 2021;
9. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta datata tmienja (8) ta' Ġunju 2021;
10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Omar Cucciard** in rappreżentanza tal-**Awtorita' tal-Ippjanar**, prodott mill-attur waqt is-seduta tad-disgħa (9)

ta' Novembru 2021¹, u rat il-faxxikolu ta' dokumenti minnu esebit u mmarkat **Dok OC1**, a fol 29 *et seq* tal-proċess;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **PS 772 Dennis Agius**, prodott mill-attur waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Novembru 2021², u rat l-okkorrenza minnu esebita u mmarkata **Dok DA1** a fol 71 *et seq* tal-proċess;
12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Silvio Coleiro**, prodott mill-attur waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Novembru 2021³;
13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Etienne Scicluna**, fil-kwalita' tiegħu ta' Assistent Registratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili, prodott mill-attur waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022⁴, u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok ES1 sa ES5** a fol 91 *et seq* tal-proċess;
14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **PS772 Dionisio Agius**, prodott mill-attur waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022⁵, u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok AD1** a fol 106 *et seq* tal-proċess;
15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Claudia Diacono**, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Kumpaniji, prodotta mill-attur waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022⁶, u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok CD1** a fol 112 *et seq* tal-proċess;
16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Roderick Briffa**, prodott mill-attur waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022⁷, u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok RB1 u RB2** a fol 188 u 189 tal-proċess rispettivament;

¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 26 *et seq* tal-proċess

² It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 69-70 tal-proċess

³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 76 *et seq* tal-proċess

⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 88 *et seq* tal-proċess

⁵ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 104 tal-proċess

⁶ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 110-111 tal-proċess

⁷ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 182 *et seq* tal-proċess

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Paul Vella**, prodott mill-attur waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Marzu 2022⁸;
18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Charmaine Bugeja**, fil-kwalita' tagħha ta' Assistent Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali, prodotta mill-attur waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Marzu 2022⁹, u rat id-dokument minnha esebit u mmarkat **Dok CB1** a fol 199 tal-proċess;
19. Rat l-affidavit tar-rikorrent a fol 201 *et seq* tal-proċess;
20. Rat il-kuntratt ta' separazzjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr James Grech nhar l-għoxrin (20) t'April 2018, esebit mir-rikorrent a fol 208 *et seq* tal-proċess;
21. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tar-rikorrent **Emanuel Cutajar**, prodott mill-konvenuta in kontro-eżami waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022¹⁰;
22. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-Nutar **Joanne Spiteri**, prodotta mill-attur waqt is-seduta tal-ħdax (11) t'Ottubru 2022¹¹, u rat il-kuntratt minnha esebit u mmarkat **Dok JS1** a fol 232 *et seq* tal-proċess;
23. Rat l-affidavit ta' **Josmar Cutajar** a fol 263-264 tal-proċess;
24. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-Nutar **Malcolm Mangion**, prodott mill-attur waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022¹²;
25. Rat l-affidavit ta' **Allan Vella** a fol 275 tal-proċess;
26. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Emanuel Cutajar** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tas-sebgha u għoxrin (27) ta' Jannar 2023¹³;

⁸ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 191 *et seq* tal-proċess

⁹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 197-198 tal-proċess

¹⁰ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 216 *et seq* tal-proċess

¹¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 227 *et seq* tal-proċess

¹² It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 266 *et seq* tal-proċess

¹³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 277 *et seq* tal-proċess

27. Rat l-affidavit ta' **Janice Sammut** immarkat **Dok JP(x)** u d-dokumenti annessi miegħu a fol 302 *et seq* tal-proċess, u l-affidavit ta' **Carmen Galea** immarkat **Dok JP(y)** a fol 327-328 tal-proċess;
28. Rat l-affidavit ta' **Jennifer Sammut** immarkat **Dok JP** a fol 332 *et seq* tal-proċess, u d-dokumenti annessi miegħu;
29. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, prodotta mill-konvenuta waqt is-seduta tal-ġhaxxa (10) ta' Marzu 2023¹⁴, u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok LA1 sa LA4** (a fol 492 *et seq* tal-proċess);
30. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, riprodotta mill-konvenuta waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) t'April 2023¹⁵, u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok LA5 u LA6** (a fol 539 *et seq* tal-proċess);
31. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Malcolm Mangion**, prodott mill-konvenuta in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2023¹⁶;
32. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, riprodotta mill-konvenuta waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Ġunju 2023¹⁷, u rat id-dokument minnha esebiti u mmarkati **Dok LA7** (a fol 568 *et seq* tal-proċess);
33. Rat l-affidavit ta' **Laura Declase**, a fol 735 tal-proċess;
34. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, riprodotta mill-konvenuta waqt

¹⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 482 *et seq* tal-proċess

¹⁵ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 534 *et seq* tal-proċess

¹⁶ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 559 *et seq* tal-proċess

¹⁷ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 564 *et seq* tal-proċess

is-seduta tal-ħdax (11) ta' Lulju 2023¹⁸, u rat id-dokumenti minnha esebiti u mmarkati **Dok LA8 sa LA10** (a fol 742 *et seq* tal-proċess);

35. Semgħet ix-xhieda ulterjuri bil-ġurament ta' **Lorraine Attard** in rappreżentanza tal-**HSBC Bank Malta plc**, riprodotta mill-konvenuta waqt is-seduta tad-dsatax (19) t'Ottubru 2023¹⁹, u rat id-dokument minnha esebiti u mmarkati **Dok LA11** (a fol 813 *et seq* tal-proċess);

36. Rat in-nota tal-**HSBC Bank Malta plc** datata tlettax (13) ta' Novembru 2023, a fol 832 tal-proċess;

37. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenuta **Jennifer Sammut**, prodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Frar 2024²⁰;

38. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Janice Sammut**, prodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2024²¹;

39. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenuta **Jennifer Sammut**, riprodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmienja (8) ta' Marzu 2024²²;

40. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-konvenuta **Jennifer Sammut**, riprodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' April 2024²³;

41. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Carmen Galea**, prodotta mir-rikorrent in kontro-eżami waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Ġunju 2024²⁴;

42. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta datata ħmistax (15) t'Ottubru 2024, a fol 892 *et seq* tal-proċess;

¹⁸ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 738 *et seq* tal-proċess

¹⁹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 808 *et seq* tal-proċess

²⁰ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 835 *et seq* tal-proċess

²¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 856-857 tal-proċess

²² It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 858 *et seq* tal-proċess

²³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 867 *et seq* tal-proċess

²⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 884 *et seq* tal-proċess

43. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata ħamsa u għoxrin (25) t'Ottubru 2024, a fol 916 et seq tal-proċess;
44. Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-partijiet waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta' Novembru 2024;
45. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa' differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;
46. Tagħmel is-segweni konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

47. B'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion nhar il-ħdax (11) t'April 2006²⁵, Jennifer Sammut akkwistat mingħand R.B. Developments Co Ltd *"the apartment, overlying a garage property of third parties and underlying property of vendor company, and situated at first floor level, and forming part of a block numbered one hundred and twenty two (122), and named "Toronto", in Triq id-Drama, Qormi"*. Fuq dan il-kuntratt saru s-segweni ħlasijiet:

- (a) Erbgħin elf lira Maltin (LM40,000) *"out of which sum, purchaser has already paid to vendor nomine prior to to-day the sum of four thousand maltese liri (Lm4,000), while the Bank, in execution of the delegation made to it by the purchaser earlier on this deed, is hereon paying to the vendors the sum of thirty six thousand maltese liri (Lm36,000) who accept, and remit due receipt in full and final settlement thereof"*;
- (b) *"duty on this deed amounts to one thousand five hundred and fifty maltese liri (Lm1,550), out of which sum, purchaser as already paid as provisional stamp duty the sum of four hundred maltese liri (Lm400)*

²⁵ Dok JP(i) a fol 341 et seq tal-proċess

[...] while the balance of stamp duty due on this deed amounts to one thousand one hundred and fifty maltese liri (Lm1,150)”;

- (c) Silvio u Georgina Coleiro “*declare to receive from the vendor nomine the sum of thirty thousand maltese liri (Lm30,000) from the company R.B. Developments Company Limited and hereby grant their consent for the reduction of note of hypothec registered at the Public Registry of Malta*”;

48. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrent qed jippremetti illi meta Jennifer Sammut akkwistat il-proprjeta’ suriferita, hija għamlet dan meta kien hemm qbil bejna u bejn ir-rikorrent, illi miegħu l-konvenuta kellha relazzjoni, illi hija kellha tiffinanzja l-bianċ tal-prezz tax-xiri permezz ta’ self bankarju, filwaqt illi huwa kien ser jikkontribwixxi bil-kumplament tal-ispejjeż u x-xogħolijiet kollha sabiex il-post jitlesta u jidhlu jgħixu fih flimkien. Dan stante illi huwa ma setax jakkwista sehem mill-fond flimkien ma’ Jennifer Sammut peress illi kien għadu għaddej mill-proċess ta’ separazzjoni minn ma’ terza persuna. Issa li s-separazzjoni giet finalizzata, m’għadux f’relazzjoni mal-konvenuta, u l-konvenuta qed tinsisti illi huwa m’għandu l-ebda sehem mill-fond, ir-rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenuta akkwistat il-fond fuq isimha fl-interess tagħha u tar-rikorrent indiviżament bejniethom;

49. Dwar l-istitut tal-prestanome ngħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Prof Anthony J Mamo OBE noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe**²⁶:

Illi l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jeżerċita drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta’ mhux ħlief il-mandatarju. Meta huwa, f’din il-kwalita’ ta’ mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta’ tal-ħaġa immobili, ikun hemm att pubbliku li bih tiġi lili trasferita l-propjeta’ tal-ħaġa, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiż akkwirent, mhux ħlief mandatarju. Għar-rigward tat-terzi jibqa’ l-prinċipju illi, rispett għal dawn, il-

²⁶ Qorti tal-Appell (Superjuri), 2 ta’ Mejju 1957 (Vol XLII.I.I, p 298 et seq)

konvenzjonijiet segreti li jidderogaw għall-konvenzjoni pależi, ma jipproduċu l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi għall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jiġu retti mil-liġi tal-mandat, u l-ħwejjeġ minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant;

Jiktbu a propożitu Baudry-Lacantinerie u Wahl, fit-Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile:- “Il prestanome non si distingue dal mandatario; infatti la dissimulazione della sua qualita’ non ha luogo che di fronte ai terzi. Gli oggetti acquistati appartengono quindi al mandante” (Vol XXIV, pag 486 nro 890). U inveru, id-dispożizzjoni kontenuta fl-art. 1042(1) tal-Kodiċi Ċivili tagħna, fis-sens li “ħadd ma jista b’kuntratt f’ismu jobbliga jew jikkuntratta ħlief għalih innifsu”, għandha tiġi kollegata mad-dispożizzjoni tal-liġi tal-mandat, fis-sens li “meta l-mandatarju jkun aġixxa fl-isem tiegħu nnifsu, il-mandant ma għandux azzjoni kontra dawk li magħhom ikun ikkuntratta, u lanqas dawn ma għandhom azzjoni kontra l-mandant” (art. 1973 Kod ċit);

50. Inoltre, imbagħad, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Carmela Farrugia vs Giuseppe Farrugia**²⁷, ingħad:

Gie deciz, infatti, illi ‘il mero fatto di avere il mandatario stipulato l’acquisto di una cosa mobile o immobile in nome proprio, anziche’ in quello del mandante, non impedisce che il dominio della cosa stessa passi direttamente dal venditore nel mandante, quando e’ provata l’esistenza del mandato e non e’ messo in

²⁷ Qorti Ċivili (Prim’Awla), 20 ta’ Novembru 1953 (in ġudikat)

dubbio che il mandatario, nel fare l'acquisto, ebbe di mira di eseguire il mandato" (C. Roma 4 Marzo 1882, Conti c. Felici, riportata fil-Fadda, Vol.IX, pag 738, no.69);

51. Dak insenjat f'dawn iż-żewġ sentenzi ġie assunt mill-Qrati nostrana f'ġurisprudenza kopjuża illi baqgħet dejjem issostni l-istess prinċipji legali, u cioe illi sabiex jirriżulta illi persuna tkun aġixxiet bħala mandatarja *prestanome*, għandhom jissussistu żewġ elementi: (a) l-att pubbliku illi fih tidher persuna 'A' għan-nom u fl-interess ta' persuna 'B'; u (b) ftehim bejn persuna 'A' u persuna 'B' illi permezz tiegħu tkun tirriżulta intenzjoni illi l-ħwejjeġ akkwistati minn 'A' jappartjenu lil 'B'. Għaldaqstant, hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **David Mifsud et vs Peter Axisa et**²⁸, fejn ġiet ċitata rassenja ta' ġurisprudenza dwar l-istitut tal-*prestanome*, "*l-Qorti għandha tinvestiga dwar x'kienet l-intenzjoni tal-mandatarju li jakkwista f'ismu proprju meta xtara*";

52. Il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrent **ma rnexxilux jipprova** illi meta l-konvenuta akkwistat il-fond mertu tal-kawża, hija kienet qed tagħmel dan mhux f'isimha proprju biss, iżda saħansitra anke fl-interess u għan-nom tiegħu. Dan għas-segwenti raġunijiet:

53. Din il-Qorti rat illi r-rikorrent ma ġab l-ebda prova illi b'xi mod huwa kkontribwixxa għall-finanzjament tal-fond, la b'mod dirett u lanqas b'mod indirett. Fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent jgħid, "*L-idea kienet li Jennifer tissellef mill-bank biex tixtri l-proprjeta' u jiena nipprovdli l-materjal u x-xogħol kollu biex b'hekk, jiena u Jennifer kien ikollna l-possibilita' li nżommu wieħed mill-units aħna għalina u b'hekk inkunu nistgħu nieqfu ngħixu fil-kera.*"²⁹ Jispjega ulterjorment, "*bil-flus tal-R.B. Develeopment li kont immexxiha jiena (għax Roderick Briffa ma kellux idea ta' x'kien qed jigi), konna ser nibnu l-blokk sħiħ, u jibqgħalna l-flat numru wieħed (1) għalina. Jien kont ilni ngħidilha, li bis-saħħa tas-sengħa u l-mistjier tiegħi*

²⁸ Ċit Nru 471/2004, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ L Schembri Orland, 28 ta' Frar 2013 (in ġudikat)

²⁹ Para 12, a fol 202 tal-proċess

ta' bennej, kont f'qagħda li npartat ix-xogħol biex ikollna post għalina."³⁰ Jgħid ukoll illi l-fond kellu jkun parti minn negozju, illi daħlet għalih is-soċjeta' R.B. Developments Company Limited, immexxija minn ċertu Roderick Briffa³¹, u skont anke kif jixhed Roderick Briffa, *"kien hemm għad il-ħeġġa li l-kumpanija mbagħad tieħu xi xogħol u tagħmel żviluppi, mela Leli [cioe, ir-rikorrent] ikun xogħolu li jibni u jien nieħu ħsieb il-karti u kollox. [...] dejjem kien hemm il-ftehim jiena u Leli li jieħu ħsieb ix-xogħol u jien nieħu ħsieb il-karti u xi flus jekk ikun hemm dan"*³². Jirriżulta wkoll mhux kontestat illi oriġinarjament il-proprjeta' kienet tappartjeni lil Silvio Coleiro u martu, u infatti Coleiro jixhed illi kien hemm ftehim bejnu u bejn ir-rikorrent illi, *"Jien nagħtih l-arja u hu jagħtini x-xogħol"*³³. Kien għalhekk illi fuq il-kuntratt t'akkwist tal-fond mertu tal-kawża odjerna, deher ukoll Silvio Coleiro, illi kien għadu kreditur tas-soċjeta' R. B. Developments Co Ltd;

54. Jidher illi l-konvenuta mhix tikkontesta l-fatt illi l-ftehim kien illi hija kienet ser tiffinanzja l-bejgħ, filwaqt illi r-rikorrent kien jakkwista sehmu bix-xogħol fil-fond, u infatti tixhed, *"Għamilt sitt snin, seba' snin nistenna għax hu kien il-boyfriend tiegħi u konna tkellemna, mela ma tkellemnix, isma' jekk tiffinixxjah nagħmlu bil-karti li inti ħriġt ukoll. [...] Imma m'għamel xejn. Qatt ma qabad tgħid u mar ibajjad, ikañħal. M'għamel xejn dan. Dan ġebel u saqaf ħallewhuli."*³⁴;

55. Din il-Qorti tirrileva illi dan il-ftehim juri xenarju differenti minn dak ta' mandat *prestanome*. Dan il-ftehim juri illi filwaqt illi kellha takkwista l-fond il-konvenuta, ir-rikorrent kellu jakkwista sehmu billi jwettaq ix-xogħol illi kellu jsir sabiex jiġi ffinixxjat il-fond. Minn dan isegwi għalhekk illi meta akkwistat il-konvenuta, hija ma kinitx qed takkwista fl-interess tar-rikorrent, iżda bl-intenzjoni illi eventwalment jakkwista wkoll sehem indiviż mill-fond billi jeseqwi x-xogħol ta' finishing;

³⁰ Para 21, a fol 203-204 tal-proċess

³¹ Skont l-informazzjoni mogħtija mir-Registratur tal-Kumpaniji, **Dok CD1** a fol 112 et seq tal-proċess

³² A fol 183 tal-proċess

³³ A fol 77 tal-proċess

³⁴ A fol 872 tal-proċess

56. Ir-rikorrent isostni illi, *“għal madwar 12 il-sena sħaħ, Jennifer ma rriditx tiffinishja l-post”, b’dana illi jallega illi kien konsegwenza ta’ deċiżjoni tal-konvenuta illi huwa m’eseġwixxiex ix-xogħol fil-post; iżda madanakollu, din il-Qorti ssibha diffiċli temmen il-verżjoni tar-rikorrent, b’mod partikolari tenut kont tal-fatt illi, sabiex tiffinanzja l-finishing tal-fond, il-konvenuta: (a) ħadet self bankarju għal *home improvements*³⁵; (b) issellfet flus mingħand bintha Janice Sammut, illi kellha tiegħu self bankarju wkoll għal *home improvements*³⁶; u (c) issellfet flus mingħand ħutha Laura Declase³⁷ u Carmen Galea³⁸. Aktar issibha faċli illi temmen il-verżjoni tal-konvenuta, kif korraborata minn oħtha **Carmen Galea**, u cioe illi *“Emanuel Cutajar kept promising Jennifer he will start working on her place however as more time lapsed she took matters in her own hands and the only way to finish the apartment was to go to the bank and get another loan to start the finishings”*³⁹. Dan kemm għaliex il-konvenuta ma kinitx ser iżżid self bankarju ieħor ma’ li diġa’ kellha li kieku mhux għax kienet kostretta illi tagħmel dan, u kif ukoll għaliex huwa evidenti illi l-konvenuta ma kinitx qed taħseb biss għal rasha, iżda wkoll għal bintha illi kienet tirisjedi magħha. Infatti, **Janice Sammut** tgħid fl-affidavit tagħha illi hija ħadet is-self bankarju, *“għax jien tifla waħdi u naf li t’ommi għada pitgħada ser ikun tiegħi”*⁴⁰;*

57. Il-fatt illi l-intenzjoni ma kinitx illi takkwista l-fond għan-nom u fl-interess tar-rikorrent ukoll, jirriżulta saħansitra anke mix-xhieda ta’ **Roderick Briffa**, illi jgħid, *“dak iż-żmien Emanuel Cutajar u Jennifer Sammut kienu wkoll koppja u Jennifer Sammut kienet ħa tixtri il-post ta’ Ħal Qormi.”*⁴¹ Ikompli jgħid illi Jennifer Sammut, *“sa fejn naf dak iż-żmien hi kienet qed tfittex post, il-post huwa mdaqgas mhux ħażin u kien ħa jkun prezz tajjeb, la naf 36, 38 jew 40 kien, u biex ukoll tgħin lill-kumpanija biex ikun hemm ukoll likwidita’.* Fil-fatt minn dawk il-flus aħna stajna nħallsu lil Silvio Coleiro u

³⁵ Vide *sanction letter* immarkata **Dok JP(ix)** a fol 422 tal-proċess

³⁶ Vide *sanction letter* immarkata **Dok LA4** a fol 520 et seq tal-proċess

³⁷ Vide **Dok LD** a fol 735 tal-proċess

³⁸ Vide affidavit a fol 327 tal-proċess

³⁹ Ibid.

⁴⁰ A fol 302 tal-proċess

⁴¹ A fol 183 tal-proċess

komplejna.⁴² Għaldaqstant, anke jekk għall-grazzja tal-argument l-akkwist illi għamlet il-konvenuta kien b'xi mod sabiex jgħin lir-rikorrent fi kwalsiasi negozju jew ftehim illi huwa kellu mas-soċjeta' R. B. Developments Co Ltd, xorta waħda ma jirriżultax illi l-konvenuta xtrat bħala mandatarja tar-rikorrent;

58. Il-fehma tal-Qorti hija wkoll konfortata bil-fatt illi, fir-rigward ta' garaxx f'Hal Għaxaq, illi jidher illi mhux qiegħed jiġi kontestat illi kien ġie akkwistat mill-konvenuta *prestanome* għar-rikorrent, il-konvenuta kkooperat mar-rikorrent bis-sħiħ, u kienet pronta għaddietlu r-rikavat mill-bejgħ tiegħu, b'dana illi rrikonoxxiet illi hija kienet akkwistat il-garaxx bħala mandatarja *prestanome* u mhux f'isimha proprju. Dan, fil-fehma tal-Qorti, juri illi l-konvenuta, fil-każ odjern, kienet ġenwinament qed takkwista l-fond f'isimha proprju biss, u mhux għan-nom u fl-interess tar-rikorrent ukoll;

59. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Evan Cutajar vs Margaret Randon***⁴³ sabiex jissostanzja l-posizzjoni tiegħu, u jgħid kif il-Qorti tal-Appell (Superjuri) kienet irritjeniet illi skrittura fejn il-partijiet kienu qablu illi, minkejja illi l-fond kien qed jiġi akkwistat minn persuna waħda, il-post kien qed jinxtara miż-żewġ partijiet, saret biss "*biex tirrendi l-affarijiet aktar biċ-ċar*", b'dana għalhekk illi r-rikorrent qed isostni illi ma kien jeħtieġ l-ebda skrittura sabiex jirriżulta illi l-fond ġie akkwistat mill-konvenuta bħala mandatarja *prestanome*. Madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi fil-każ ta' ***Cutajar vs Randon***, ir-rikorrent kien ikkontribwixxa billi ħallas għal nofs il-*loan* kull xahar, u daħal ukoll bħala garanti għas-self li l-konvenuta kienet ħadet mingħand il-bank. Dan, iżda, assolutament ma hux il-każ fil-każ odjern, fejn ir-rikorrent ma ġab l-ebda prova f'dan is-sens; anzi, minkejja illi sostna illi huwa kien ħallas id-depożitu fuq il-konvenju, huwa ma ġab l-ebda prova ta' dan, u saħansitra ppretenda illi tkun il-konvenuta illi ġġib prova illi kienet hi li ħallset id-depożitu, meta l-irċevuta tad-depożitu fil-konfront tal-konvenuta kienet imniżżla fil-kuntratt t'akkwist stess. Fl-ispirtu tal-prinċipju illi *onus*

⁴² Ibid.

⁴³ Appell Ċivili Nru 1653/1999/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Mejju 2010

probandi incumbit ei cui dicit, kien jispetta lir-rikorrent illi jgib prova illi ħallas id-depożitu hekk kif sostnut;

60. Din il-Qorti aktar tqis illi japplika għall-każ odjern dak illi ġie deċiż fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Kim Catherine-Elizabeth Berglund Ellul vs George Grech**⁴⁴, fejn il-fatti tal-każ kienu simili għal dawk tal-każ odjern, cioe r-rikorrenti kienet għaddejja minn proċeduri ta' separazzjoni meta l-konvenut akkwista l-proprjeta', u ġie allegat illi l-intenzjoni bejn il-partijiet kienet illi għaladarba ssir il-firda personali u tircievi sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti, r-rikorrenti kienet ser tixtri sehemha mill-fond illi akkwista l-konvenut. Il-Qorti tal-Appell (Superjuri) qalet:

*Dan għaliex l-istess appellanti, meta xehdet, qalet li l-ftehim li kellha mal-appellat kien fis-sens li eventwalment kellha tixtri l-fond minghandu meta jkollha l-mezzi biex tagħmel dan – għalhekk ma harget xejn għall-akkwist tal-fond kif hija stess anke tammetti fir-rikors tal-appell għalkemm dan tal-ahhar ma hux rekwizit essenzjali. Hija infatti qalet ukoll “I have offered to have the property transferred in my name and I would pay George back”. Kwindi f'ebda hin l-appellat ma kellu l-mandat biex jixtri f'isimha izda se mai l-appellanti kellha eventwalment tixtri l-fond u kellha promessa minnu li jittrasferilha l-fond kif tkun tista' tagħmel dan. Madankollu, tali promessa, ladarba saret verbalment biss ma għandha ebda sahha legali. **Artikolu 1233 1 (a) tal-Kodici Civili.***

61. Hekk ukoll, fil-każ odjern, jidher illi fl-ebda punt ma ġie kontestat illi r-rikorrent kien ser jakkwista sehm u mill-fond b'xogħlu; izda ġie pjenament pruvat, fil-fehma tal-Qorti, illi x-xogħol sar ukoll b'finanzjament ottjenut mill-konvenuta, b'dana illi huwa ċar illi la kien hemm l-intenzjoni illi tirrendi l-akkwist mill-konvenuta bħala wieħed magħmul fil-kwalita' tagħha ta'

⁴⁴ Rik Nru 146/12, Qorti tal-Appell (Superjuri), 18 ta' Lulu 2017

mandatarja *prestanome* tar-rikorrent, u wisq u wisq inqas kien hemm l-akkwist bi flus jew *in kind* da parti tar-rikorrent ta' sehmu mill-propjeta';

62. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tichad** it-talbiet rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- i. **Tichad** l-ewwel talba rikorrenti; u konsegwentement
- ii. **Tichad** ukoll it-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti peress illi huma konsegwenzjali għall-ewwel talba rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Registratur