



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-21 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 146/2012

Kim Catherine-Elizabeth Berglund Ellul

Vs

George Grech

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-14 ta' Frar 2012 l-attrici qeghda titlob li l-Qorti:-

“(i) Tiddikjara u tiddeciedi li meta l-intimat George Grech deher fuq il-kuntratt ta’ bejgh pubblikat min-Nutar Erika Vella fl-4 ta’ Frar 2002, li bih akkwista l-appartament internament markat bin-numru dsatax (19), fil-blokk bla numru u jismu Verdala, f’Saint George Park, Spinola, San

Kopja Informali ta' Sentenza

Giljan, huwa ghamel dan f'isem u fl-interess ahhari tal-esponenti.

(ii) konsegwentement tiddikjara lill-esponenti proprjetarja unika u esklussiva tal-imsemmi appartament.

(iii) tikkundanna lill-intimat George Grech sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, jittrasferixxi favur l-esponenti kull sehem jew interess li jista' jkollu fl-imsemmi appartament.

(iv) tahtar Nutar Pubbliku biex jippubblika l-att notarili opportun, fil-jum, hin u lok li din il-Qorti joghghobha tiffissa ghal dan l-iskop, u kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq imsemmi att".

L-attrici ppremettiet li ghandha ftehim mal-konvenut li jittrasferixxi l-fond f'isimha hekk kif tikkonkludi s-separazzjoni minn ma' zewgha u jkollha l-flus f'idejha biex tirrifondilu l-prezz tal-akkwist. Qalet ukoll li issa li nfirdet legalment minn ma' zewgha, tista' tirrifondi l-prezz tal-appartament lill-konvenut.

It-tezi tal-attrici hi li meta fl-4 ta' Frar 2002 il-konvenut xtara l-appartament oggett ta' dawn il-proceduri, kien qiegħed jidher bhala prestanome tagħha.

Il-konvenut wiegeb (fol. 7) li:-

1. Qatt ma kien hemm, lanqas fil-mument ta' xiri, xi forma ta' mandat *prestanome*.
2. Il-konvenut xtara fl-interess tieghu biss u halla lill-attrici u lill-uliedha tagħmel uzu mill-fond bi pjacir in konsiderazzjoni tal-fatt li kienet f'relazzjoni personali mieghu u bl-intiza cara li ser ihalliha tghix fih diment li qegħda f'relazzjoni mieghu.

Il-qorti semghet il-provi, trattattazzjoni tad-difensur tal-attrici, u rat l-atti li tinkludi n-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici.

Fatti.

1. Il-kontendenti kienu f'relazzjoni flimkien.
2. L-attrici, mara mizzewwga b'zewgt itfal, kienet ghaddejja minn problemi matrimonjali.
3. Permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Frar 2002 l-attur xtara l-appartament numru 19, Verdala, Saint George's Park, Spinola, San Giljan.
4. L-attrici u wliedha kienu mill-bidunett ighixu f'dan il-fond.
5. Eventwalment ir-relazzjoni bejn l-attrici u l-konvenut spiccat.
6. Permezz ta' kuntratt publikat fit-18 ta' Gunju 2009 l-attur ittrasferixxa l-fond b'donazzjoni lill-uliedu Julian Grech u Sarah Grech.
7. Uljed l-attur ipprezentaw kawza sabiex l-attrici tigi zgumbrata mill-fond¹.
8. Min-naha taghha fl-10 ta' Mejju 2011 l-attrici pprezentat kawza² kontra wlied il-konvenut sabiex jigi ddikjarat li l-kuntratt ta' donazzjoni sar b'qerq u hsara tal-jeddijiet taghha gialadarba ssostni li l-fond kien inxtara mill-konvenut fl-interess taghha.
9. Fil-5 ta' Ottubru 2011 l-attrici sseparat legalment minn ma' zewgha³.

Konsiderazzjonijiet legali.

Min-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici hu evidenti li tippretendi li l-konvenut xtara l-fond bhala *prestanome* taghha. Din il-bazi tal-azzjoni. Fin-nota ghamlet ampja riferenza ghall-gurisprudenza dwar il-mandat *prestanome*. Fil-kawza **Profs Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe** (deciza fit-2 ta' Mejju 1957 – (Vol.XLIB.I.298) il-Qorti spjegat dan il-kuncett:

“Illi l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jezercita drittijiet tal-proprietarju, mentri fir-realta' mhux

¹ **Julian Grech et vs Kim Catherine Elizabeth Berglund Ellul** (1016/2009JA).

² **Kim Catherine-Elizabeth Berglund Ellul vs George Grech et** (461/2011).

³ Kuntratt publikat min-nutar Dr Liza Schembri (fol. 154).

hlief il-mandatarju. Meta huwa, f'din il-kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga immobili, ikun hemm att pubbliku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta' tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Ghar-rigward tatterzi jibqa' l-principju illi, rispett ghal dawn, il-konvenzjonijet segreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palezi, ma jipproducu l-ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-mandatarju prestanom il-konvenzjoni vera tipprevalixxi ghall-konvenzjoni apparenti, u d-drittijiet u l-obbligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant.”. Wahda mis-sentenza li ccitat l-attrici hi **Carmela Farrugia vs Giuseppe Farrugia** tal-Qorti tal-Appell⁴ fejn gie kkonfermat li meta persuna tixtri fond fl-interess ta' haddiehor, “... *bis-sahha ta' mandat li dik il-persuna l-ohra tkun taghtu ghal dan l-iskop, il-fond hekk akkwistat minn dak il-mandatarju jsir tal-mandant minn dak il-mument stess avolja l-mandatarju jkun ghamel ghamel l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma' xejn li l-fond qieghed jinxtara fl-interess tal-mandant.*”⁵.

Fil-meritu.

Il-qorti hi tal-fehma li l-attrici ma rnextilhiex taghti prova li meta fl-4 ta' Frar 2002 il-konvenut xtara l-fond oggett tal-kawza, kien qieghed jixtrih f'isimha. Il-qorti tqies li:-

1. Fil-kawza ta' zgumbrament li ghamlu ulied il-konvenut sabiex l-attrici tigi zgumbrata mill-fond, id-difiza tal-attrici hi li ghandha “*jedd tabita fl-appartement 19, Verdala Court, St. George's Park, Spinola, San Giljan, kif jigi pruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*”⁶. Fid-dikjarazzjoni annessa mat-twegiba qalet: “(vi) *Billi s-separazzjoni baqghet ma sehhitx, u r-relazzjoni bejn l-esponenti u George Grech baqghet soda, dan ried*

⁴ 20 ta' Novembru 1953. Ara sentenza ta' din il-Qorti (Imhallef L. Schembri Orland) fil-kawza **David Mifsud et vs Peter Axisa et** tat-28 ta' Frar 2013 fejn hemm rassenja utli ta' guriprudenza li titratta dan il-kuncett (ara pagni 17-19).

⁵ Insenjament li l-Qorti tal-Appell applikat fil-kawza **Judith Lucchesi nomine vs Rita Sultana proprio et nomine et** tat-3 ta' Dicembru 2004.

⁶ Fol. 271.

iserrhilha rasha li setghet tibqa' tghix tul hajjitha f'dan il-post minghajr inkwiet. Ghalhekk kien anke kitbilha dan id-dritt fit-testment tieghu biex zgur ma jkollhiex problemi ma' uliedu, minhabba li huma qatt ma accettawha."⁷. Jekk kif qalet l-attrici, waqt ir-relazzjoni l-konvenut ghamel testment fejn iddispona li l-attrici jkollha l-jedd li tibqa' tghix fil-fond ghal tul hajjitha, din fiha nnifisha hi prova li fid-data tal-akkwist il-konvenut ma kienx qiegħed jidher bhala *prestanome* tal-attrici. Il-konvenut stess xehed: *"Dan il-post jiena semmejtu fit-testment. Mistoqsi f'liema kuntest semmejtu dan il-post fit-testment, nghid illi l-post ser inhalliha tghix fih sakemm tmut*⁸*.....Kim dejjem kienet tghidli illi trid saqaf fuq rasha. Jien dejjem kont nghidilha illi ser innizilha fuq it-testment illi hawnhekk ikollok id-dritt illi tghix sakemm tmut.*"⁹. Ir-raguni tghidlek li kieku fid-data tal-akkwist Grech deher bhala mandatarju tal-attrici, ma kienx ser ihallilha biss id-dritt ta' abitazzjoni. Sahansitra l-konvenut xehed li meta lill-attrici kien ighidilha dan il-kliem qatt ma qaltlu li l-fond hu proprjeta tagħha¹⁰.

2. Mill-provi rrizulta li l-attrici ma kellhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tixtri l-fond. Hi kienet għaddejja minn separazzjoni aspra minn ma' zewgħa u kien biss snin wara li spiccat ir-relazzjoni bejn il-kontendenti li legalment infirdet minn ma' zewgħa. Il-qorti ma teskludix li bejn il-kontendenti seta' sar kliem fis-sens li meta ssir il-firda personali u tircievi sehemha¹¹, l-attrici tkun tista' tixtri l-fond mingħand zewgħa. Pero għal finijiet tal-ligi wegħda simili ma torbotx għaliex ma saritx bil-miktub (Artikolu 1233(1)(a) tal-Kodici Civili).

3. Fl-affidavit l-attrici qalet: *"As I did not have the money, and I was still married with the community of acquests with my husband, George initially rented it on my behalf. We had a verbal understanding **that I would***

⁷ Fol. 272.

⁸ Fol. 260.

⁹ Fol. 269.

¹⁰ Fol. 261.

¹¹ Madankollu l-konvenut eskluda kategorikament li qatt sar xi kliem f'dan is-sens (ara fol. 260) u fl-atti m'hemmx provi li jistghu jwasslu lill-qorti biex tghid li din il-verzjoni li tat l-attrici hi iktar kredibbli minn dak li qal il-konvenut.

eventually buy the flat for Lm50,000, and that George would help me conclude this purchase on account of my circumstances.¹² (enfazi tal-qorti). Sahansitra viva voce qalet: ***“It was always discussed that I would have the right of enjoyment of the property and if I wanted and have the money, I can buy it for what he bought it”***¹³ (enfazi tal-qorti). Certament li dan il-kliem juri xenarju ferm differenti minn dak ta' mandat *prestanome*. Li kieku George Grech xtara bhala mandatarju tal-attribici, ma kienx ikun hemm ftehim simili ghal dak li tallega l-attribici. Min jixtri bhala *prestanome* ghal ikun qieghed jixtri fl-interess tal-mandant tieghu minkejja li ma jissemmix fil-kuntratt ta' akkwist.

4. Il-qorti temmen li l-konvenut ghamel l-arrangamenti sabiex jipprovdi proprjeta' fejn tkun tista' tghix l-attribici wara li ma kienx iktar possibbli ghalha li tkompli tghix fid-dar matrimonjali (ara deposizzjoni tal-avukatessa Dr Rachael Bonello¹⁴). L-attribici stess qalet: ***“George bought this property so that I would have somewhere to live. He bought it for me. There was no other reason to buy it.”***¹⁵ Pero' b'daqshekk ma jfissirx li meta xtara l-fond dan ghamlu bhala mandatarju tal-attribici. Dan appart li l-fond xtrah minn flusu minghajr ebda partecipazzjoni min-naha tal-attribici.

5. Fid-deposizzjoni ta' Dr Bonello ma jinghadx li l-attribici qatt stqarret maghha li hi s-sid tal-appartament li nxtara f'isem il-konvenut. Skond Dr Bonello kienet tat parir lill-attribici biex tizgura li Grech jaghmel testment fejn ihalli l-fond lilha. Pero' dan ma rrizultax li ntqal fil-kuntest tal-verzjoni li tat l-attribici, cjo' li Grech xtara l-fond bhala mandatarju tal-attribici. Il-parir li tat Dr Bonello kien sabiex l-

¹² Fol. 20. Hekk ukoll meta xehedet *viva voce* qalet: *“I am being asked whether my lawyer, who was assisting me in the separation, knew that I owned the property. I reply, I did not own it. I confirm that I never owned it. George Grech bought it in trust for me. This is in reply to the question that was made by Dr. Pullicino that all I had was a promise by George Grech that he would transfer the property in my name, subject to payment.”* (fol. 252). Ghal dak li jirrigwarda l-kelma “trust” spjegat *“I did (recte, do) not know from where I picked the words trust. It is used all the time.”*

¹³ Fol. 252.

¹⁴ Fol. 265 (seduta 7 ta' Dicembru 2012).

¹⁵ Fol. 249.

attrici jkollha protezzjoni jekk jigi nieqes il-konvenut. Pero' ma ntqalx li dan il-parir inghata ghaliex il-fond kien tal-attrici. Tant hu hekk li l-istess xhud qalet li kienet konxja li l-konvenut seta' jbiegh il-fond izda "...*bit-testment kien ikollha another safeguard.*"¹⁶.

6. Ghalkemm hu minnu li l-konvenut ma kellux cwievet tal-fond, pero' daqstant iehor irrizulta li kien ihallas sehemu mill-ispejjez tal-kondominju. Irrizulta li l-konvenut kellu relazzjoni b'sahhitha mal-attrici u ma kien hemm l-ebda raguni ghalfejn ma kellux jafdha. Dak li ghamel il-konvenut ghamlu b'intenzjoni tajba biex jakkomoda lill-attrici li minn jeddha iddecidiet li s-sitwazzjoni fid-dar matrimonjali ma kenitx tippermettilha li tkompli tghix ma' zewgha u liberament iddecidiet li titlaq mid-dar¹⁷.

7. Hu minnu li f'minuta ta' kuntratt ta' separazzjoni, iffirmata mill-Imhalef li dak iz-zmien kien jippresjedi l-qorti volontarja¹⁸, jinghad li l-attrici kellha tigi assenjata kreditu ta' Lm49,500 fil-konfront tal-kumpannija Tasos Limited. Fil-minuta jinghad li b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2000 il-pqrtijiet kienu awtorizzati jinfirdu a bazi taghha. Ghalhekk suppost is-separazzjoni kienet ser tfisser dhul ta' flus fil-but tal-attrici. Jidher li sa dak iz-zmien kienet ghad m'hemmx kawza ta' separazzjoni bejn il-konjugi Ellul quddiem Prim'Awla. Jirrizulta wkoll li d-difensur tal-konvenut kien intalab jaghti parir dwar l-akkwist ta' proprjeta mill-attrici peress li ma' zewgha kienet qeghda tiggarrantixxi dejn, fosthom b'ipoteka generali. F'dan ir-rigward issir riferenza ghall-ittra datata 13 ta' Gunju 2000¹⁹ indirizzata lill-konvenut fejn jinghad: "***So barring that both Banks release the Wife personally from the loan obligations and hypothecs, the idea of using the cash pay-out on the separation deed to then buy property in her own name is not recommended.***" (enfazi tal-qorti). Pero' hu evidenti li f'tit wara kollox sfuma fix-xejn.

¹⁶ Fol. 267.

¹⁷ F'dan ir-rigward Dr Bonello xehedet: "*Il-klijenta tieghi kienet determinata li tohrog mid-dar matrimonjali. Kienet deciza li ma kien hemm l-ebda kaz li tmur lura u tirrikoncilja ma' zewgha. Hi kienet tghidli li lil George Grech thobbu immens u riedet tkompli hajjitha mieghu.*" (fol. 265).

¹⁸ Fol. 34-44.

¹⁹ Fol. 46.

Tant hu hekk li l-attrici pprezentat kawza ghall-firda personali quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (**Kim Berglund Ellul vs Edward Ellul** (cit. numru 1792/2001). Min-numru tac-citazzjoni hu evidenti li c-citazzjoni giet prezentat fis-sena 2001. F'dak l-istadju ma kienx iktar possibbli li l-attrici tixtri l-fond gialadarba ma giex pubblikat il-kuntratt ta' separazzjoni u ghalhekk spiccat ma rcevitx il-flus li skond il-minuta tas-separazzjoni kellha tircievi²⁰. Ghalhekk ma jstax ikun li fiz-zmien tal-akkwist (Frar 2002) *".... kemm l-esponenti u anke l-intimat kellhom frashom li din is-somma l-esponenti kienet ser tigborha minghand zewgħa meta ssir il-firda."*²¹ F'dan ix-xenarju l-verzjoni l-iktar kredibbli hi li l-konvenut, negozjant finanzjarjament b'sahhtu, xtara l-fond u b'hekk l-attrici kompliet tghix fil-fond gialadarba kienet diga' harget mid-dar matrimonjali u kienet determinata li ma tirritornax lura taht l-istess saqaf ma' zewgħa.

Meqjus dan kollu l-qorti m'ghandha l-ebda ezitazzjoni li tikkonferma li l-apartment numru 19, Verdala, Saint George's Park, Spinola, San Giljan ma nxtarax mill-konvenut bhala prestanome tal-attrici.

Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet kollha tal-attrici bl-ispejjez kontra tagħha.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

²⁰ Sahansitra d-diversi abbozzi ta' kuntratti ta' separazzjoni li pprezentat l-attrici (KE8-KE17) wara dak awtorizzat mis-Sekond'Awla tal-Qorti Civili, kollha saru snin wara l-akkwist. Konkluzjoni li qegħda tasal għaliha mill-fatt li fihom jingħad li t-tifel Oscar kellu 18 il-sena, filwaqt li fil-minuta approvata (fol. 34) jingħad li kellu 12 il-sena.

²¹ Paragrafu 20 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attrici.