MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX)
(GURISDIZZJONI SUPERJURI)
(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.
JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2013

Citazzjoni Numru. 18/2011

L-Avukat Dottor Carmelo Galea bhala mandatarju specifiku ta' Colin Tait, Caroline Swain u David Tait

Vs

Anthony Farrugia

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat l-atturi ppremettew:-

1. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tad-disgha (9) ta' Lulju elf disa' mija tnejn u tmenin (1982) l-intimat Anthony Farrugia kien xtara minghand Giorgia Meylak, porzjon diviza mill-art imsejha 'Ta' Wara ta' Ghammar' fil-limiti ta' Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' madwar elf tliet mija u tletin metri kwadri (1330m.k.) u

konfinanti min-nofsinhar ma' beni tal-ahwa Zammit Haber, tramuntana in parti ma' Ghammar Street u in parti ma' beni ta' Joseph Zammit, u punent ma beni ta' Ganni Piscopo, kif ahjar murija fuq il-pjanta annessa ma' dak l-att;

2. Illi fuq dak l-att, l-intimat ma kienx qed jagixxi f'ismu personali izda biss bhala prestanome u fl-interess ta' Magnus Tait, gia iben Lawrence u Helen nee' Fraser, imwieled Shetland Islands, Skozja;

3. Illi difatti, Magnus Tait kien dakinhar digà proprjetarju tad-dar numru wieħed (1) Triq ta' Ghammar, Ghasri li huwa kien xtara bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tad-disgha (9) ta' Lulju elf disa' mija wiehed u tmenin (1981) u stante li il-Ligi dwar Akkwist ta' Proprjetà Immobbli kif vigenti u applikata dakinhar kienet tipprojbixxi lil persuna mhix residenti f'Malta milli jkollu aktar minn proprjetà wahda f'Malta, kien intlahaq qbil bejn Farrugia u Tait fis-sens li tal-ewwel jakkwista l-proprjetà fuq ismu personali izda fl-interess ta' Tait u mbaghad jittrasferiha lil Tait, gratuwitament, la darba jkun legalment possibbli ghal Tait li jakkwista l-istess proprjetà;

4. Illi fil-fatt il-flus ghall-akkwist ta' din il-proprjetà gew pprovduti fl-intier taghhom minn Magnus Tait;

5. Illi ukoll, fis-sbatax (17) ta' Dicembru elfejn u wiehed (2001) kien gie ffirmat konvenju bejn Farrugia u Tait li jirrifletti dan kollu, u illi bih Farrugia obbliga ruhu li jittrasferixxi din l-art lil Tait billi l-ammont li kien gie pprovdut minn Tait ghall-akkwist tal-istess proprjetà jigi pacut mal-valur tal-proprjetà;

6. Illi dak il-konvenju ma kienx gie ezegwit ghaliex f'dak iz-zmien id-dar 1, Triq ta' Ghammar, Ghasri kienet ghadha tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn Magnus Tait u l-ex mara tieghu Joan Tait, u Magnus Tait kien inghata parir li kien jikkonvjeni li qabel ma jsehh it-trasferiment tal-art de quo, dik il-komunjoni tal-akkwisti tigi likwidata;

7. Illi effettivament dan sehh bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joanne Cauchi tat-tlieta u għoxrin (23) ta' April elfejn u tnejn (2002), izda mbaghad ghal xi raguni Magnus Tait ittraskura milli japplika ghall-permess necessarju minghand il-Ministru tal-Finanzi sabiex jakkwista din il-proprjetà u ghalhekk il-konvenju baqa' qatt ma gie ezegwit;

8. Illi cjò nonostante, din l-art kienet u baqghet dejjem fil-pussess ta' Magnus Tait, illi baqa' jamministraha bhal li kieku kienet tieghu, u kien jaghmel minnha daqs li kieku kienet proprjetà eskluziva tieghu;

9. Illi infatti bejn din l-ghalqa u d-dar vera u proprja saru diversi komunikazzjonijiet tal-ilma; parti minn din l-ghalqa kienet ikkultivata bhala gnien tad-dar tal-imsemmi Magnus Tait, u sahansitra nbena garage fuq parti minn din id-dar;

10. Illi dan kollu sar bil-piena konsapevolezza u kunsens tal-intimat, illi diversi drabi pubblikament irrikonoxxa li l-art tappartjeni lil Magnus Tait;

11. Illi Magnus Tait miet fit-tmienja (8) ta' Awissu elfejn u ghaxra (2010) u halla bhala eredi universali tieghu lit-tliet uliedu l-atturi fit-termini tat-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Kristen Dimech tas-sittax (16) ta' Lulju tal-istess sena;

12. Illi wara l-mewt ta' Magnus Tait Anthony Farrugia biddel l-atteggjament tieghu u beda jippretendi li l-art imsemmija hija proprjetà eskluziva tieghu u sahansitra qieghed jipprova jbiegh din l-art lil terzi;

13. Illi l-esponenti ntavola mandat ta' inibizzjoni kontra Anthony Farrugia sabiex izommu milli jbiegh jew jittrasferixxi din il-proprjetà, Mandat Nru. 7/2011, liema mandat gie akkordat b'degriet ta' din l-Onorabbli Qorti tal-11 ta' Marzu 2011 u dan ir-rikors qieghed jigi pprezentat anki in sostenn ta' dan il-mandat;

L-atturi ghalhekk talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi meta sar l-akkwist mill-konvenut bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Michael Refalo tad-disgha (9) ta' Lulju elf disa' mija tnejn u tmenin (1982) tal-porzjon diviza mill-art imsejha 'Ta' Wara ta' Ghammar' fil-limiti ta' Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' madwar elf tliet mija u tletin metri kwadri (1330m.k.) u konfinanti min-nofsinhar ma' beni tal-ahwa Zammit Haber, tramuntana in parti ma' Ghammar Street u in parti ma' beni ta' Joseph Zammit, u punent ma' beni ta' Ganni Piscopo, kif ahjar murija fuq il-pjanta annessa ma' dak l-att, il-konvnut kien qieghed jagixxi biss bhala prestanome, ghan-nom u fl-interess u fuq inkariku ta' Magnus Tait; u illi l-akkwist seħħ bi flus somministrati mill-istess Magnus Tait;

2. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq fuq kuntratt pubbliku permezz ta' liema dan il-fond jigi trasferit lill-atturi bhala eredi ta' missierhom Magnus Tait, b'dan li l-ispejjez kollha relatati u marbuta ma' tali trasferiment, inkluz il-hlas ta' taxxa fuq qliegh kapitali talvolta dovuti jithallsu nterament u esklussivament mill-istess atturi;

3. tinnomina Nutar pubbliku sabiex jircevi l-kuntratt relativ f'jum hin u lok illi jigi ffissat u tahtar kuratur deputat sabiex jidher fuq dak il-kuntratt ghan-nom u fl-interess tal-eventwali kontumaci fuq dan l-att.

Rat li l-konvenut fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa hekk:-

1. Preliminarjament it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez stante li l-atturi qeghdin jinvokaw obbligazzjoni li m'ghandha ebda effett billi maghmula fuq kawza illecita (artikolu 987 tal-Kap. 16), cioe' kawza li hija pprojbita mill-ligi (artikolu 4 tal-Kap 246), u kuntrarju ghall-ordni pubbliku;

2. Il-kontensjoni tal-atturi kif imfissra car fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat taghhom, haga li pero' l-

eccipjenti jichad kategorikament, hija msejsa fuq il-kuncett ta’ mandatarju *prestanome* li huwa dak li apparentement jezercita d-drittijiet tal-proprjetarju mentri fir-realta’ mhux hlief il-mandatarju. Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta’ jaghmel huwa nnifsu (artikolu 1857 tal-Kap 16). Altrimenti l-mandat ikun ibbazat fuq kawza llecita, u allura l-mandanti ma jkollu ebda azzjoni kontra l-mandant (Kollez. XXXIV.ii.632). Magnus Fraser Tait ma setghax jakkwista proprjeta’ Malta jekk mhux bil-permess skond il-ligi precitata, kif *ex admissis* iddikjaraw l-atturi, u allura fin-nuqqas ta’ dan il-permess Magnus Fraser Tait ma setghax jaghti mandat lill-konvenut biex dan jaghmel ghan-nom tieghu dak li huwa kien prekluz li jaghmel bil-ligi. Konsegwentement il-ftehim li qed jigi allegat li kien hemm bejn Magnus Fraser Tait u l-konvenut huwa bazat fuq kawza illecita, u ghalhekk la tista’ tintalab u wisq anqas ma din il-Qorti tista’ tiehu konjizzjoni tal-inadempjenza ta’ dan l-allegat ftehim jew tordna l-esekuzzjoni ta’ ftehim li sar kontra l-ligi li, tenut kont tal-esigenza socjali taghha, hija wahda ta’ ordni pubbliku;

3. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

4. Illi l-eccipjenti jichad bil-qawwa kollha li bejnu u Magnus Fraser Tait, missier l-atturi, kien hemm il-ftehim allegat mill-atturi;

5. Illi l-art inxtrat validament mill-eccipjenti f’ismu u fl-interess tieghu personali u ta’ hadd aktar, u l-atturi m’ghandhom ebda jeddijiet fuqha, u kull meta missierhom thalla jaghmel uzu minnha, dan kien bil-beneplacitu u tolleranza tal-eccipjenti u mhux b’xi dritt;

Salvi twegibiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghallum

Kunsiderazzjonijiet

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li meta l-konvenut deher fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' l-ghalqa imsejha 'Ta' Wara ta' Ghammar' fil-limiti ta' Ghasri, Ghawdex tal-kejl ta' madwar 1330m.k. fid-9 ta' Lulju 1982 in atti Nutar Dottor Michael Refalo huwa kien qieghed jagixxi bhala prestanom ta' missierhom Magnus Tait.

Illi l-konvenut fil-mertu jichad tali ftehim izda preliminarjament eccepixxa li l-atturi qeghdin jinvokaw obbligazzjoni li m'ghandha ebda effett billi maghmula fuq kawza llecita u kuntrarju ghall-ordni pubbliku.

Illi mill-atti jirrizulta s-segwenti:

- Magnus Fraser Tait kien xtara d-dar numru (1) Triq ta' Ghammar, Ghasri, Ghawdex permezz tal-kuntratt tad-9 ta' Lulju, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Emanuel Cefai. Jirrizulta li sabiex sar dan il-kuntratt kien inhareg il-permess a tenur tal-Kap 246[1]. Dak iz-zmien Magnus Tait kien mizzewweg.

- Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Lulju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo[2] Anthony Farrugia xtara minghand Giorgia Meylak l-art mertu tal-vertenza odjerna li l-atturi jsostnu li dakinhar il-konvenut kien qieghed jagixxi bhala prestanom fl-interess u fuq inkarigu ta' missierhom Magnus Tait.

- Ebda permess ma kien inhareg a tenur tal-Kap 246 sabiex sar il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 1982.

[1] Xhieda ta' Bernard Bonnici fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2012 a fol 177 et seq tal-process
[2] Dok G a fol 15 tal-process

- Fis-17 ta' Dicembru 2001 saret skrittura bejn Anthony Farrugia (venditur) u Magnus Fraser Tait (kumpratur) ghall-bejgh ta' din l-istess art.

- Fit-23 ta' April 2002 gie pubblikat il-kuntratt bejn Magnus Fraser Tait u Joan Tait (li minnu kienet divorzjata) li permezz tieghu huwa gie assenjat nofs indiviz tal-proprjeta' numru (1) Triq ta' Ghammar, Ghasri, Ghawdex.

- Sussegwenti ghal tali kuntratt, iddahlet applikazzjoni fit-8 ta' Mejju 2002 f'isem Magnus Frazer Tait fid-dipartiment tat-taxxi interni sabiex jinhareg permess biex Tait jixtri porzjon art 'Ta' Wara l-Ghammar', limiti ta' Ghasri li tigi ma genb il-proprjeta' li kien xtara qabel. Jirrizulta li l-applikazzjoni bdiet tigi processata. Ghall-ewwel id-dipartiment waqaf mill-ipprocessar peress li din l-applikazzjoni dahlet biss f'isem ir-ragel u mhux fuq isem il-konjugi. Fit-28 ta' Mejju 2002 id-dipartiment ircieva l-kuntratt li sar bejn Magnus Frazer Tait u martu. Ma hargitx cara r-raguni pero' tali applikazzjoni ma jidhirx li giet segwita bil-konsegwenza li l-permess baqa' ma nharigx.

L-istitut u l-figura tal-prestanom huwa accettat fis-sistema legali taghna. Huwa risaput fil-gurisprudenza taghna illi ghalkemm proprjeta` tinxtara f'isem mandatarju prestanom dan jaghmlu f'isem u fl-interess tal-mandant. 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[3]. Inoltre "*l-akkwist ta' immobbli fl-interess ta' haddiehor jiswa avolja l-ftehim dwar dan l-akkwist bejn l-akkwirenti u l-persuna l-ohra ma jkunx sar bil-miktub*"[4].

Fil-kawza **Maria Calleja noe vs Paolo Deguara**[5] gie osservat: "*nulla osta in legge a che, senza impugnare*

[3] Profs. Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta` Mejju, 1957

[4] Vol 34 p2 p430; Vol 37 p1 p 350; Vol 27 p1 p 620 u p 60; **Maria Attard vs Filippa Abela,** Appell Civ Nru: 2463/2000 deciz fid-29 ta' Mejju, 2009

[5] Qorti tal-Appell deciza fl-10 ta' Ottubru 1930 Vol.XXVII.i.620

un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altre persone non figurante nell' atto ma avente diritto di avocare a se` quello che vi si e` contrattato nel proprio interesse.”. Fir-rigward tal-kuncett ta' *prestanome* insibu li fis-sentenza fl-ismijiet **Professur Anthony Mamo noe vs Charles Sant Fournier** gie ritenut li:

“*Illi l-mandatarju prestanom huwa dak illi apparentement jezercita drittijiet ta' proprjetarju mentri fir-realta' mhux hlief il-mandatarju. Meta hu, f'din il-kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga kwalita' ta' mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta' tal-haga immobbli, ikun hemm att pubbliku li bih tigi trasferita l-proprjeta' tal-haga u konvenzjoni sigrieta fis-sens li huwa, pretiż akkwirenti mhux hlief mandatarju. Ghar-rispett ta' terzi jibqa' l-principju illi rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet segreti li jidderogaw ghall-konvenzjoni palesi, ma jipproducu ebda effett. Imma bejn il-mandant u l-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.*”

Illi din il-Qorti hija sodisfatta bil-provi migjuba li fil-fatt meta sar il-kuntratt tad-9 ta' Lulju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo Anthony Farrugia kien qieghed jikkuntratta bhala *prestanome* ghal Magnus Frazer Tait. Il-qorti waslet ghal tali konkluzjoni ghas-segwenti ragunijiet:

- Fl-affidavit tieghu l-Avukat Dr Carmelo Galea ta spjegazzjoni ghalfejn kien sar il-konvenju tal-2001 bejn Tait u l-konvenut Farrugia. Huwa xehed hekk: *“Jiena sirt naf lil Magnus Tait l-ewwel darba fl-2001. Qrib l-ahhar ta' dik is-sena, Magnus Tait kien gie ma' Anthony Farrugia fejni u spjegawli li Tait kien proprjetarju tal-fond 1, Triq Ghammar, Ghasri; kif ukoll ta' porzjoni ta' art ta' madwar elf tlett mija u tletin metri kwadri (1330m.k.) li tigi wara u magenb dik id-dar. Spjegali li dik l-art kienet inxtrat fuq isem Anthony Farrugia pero' fil-verita' l-flus ghall-akkwist*

kien harighom kollha Tait. L-unika raguni l- ghala l-art ma kinitx giet akkwistata fuq isem Tait mill-ewwel kienet li Tait kien inghata parir, meta huwa kien gie biex jixtri din l-art li la darba ma kienx xtraha meta xtara d-dar tieghu kienet tigi kkunsidrata bhala proprjeta' ohra u ma kienx ser jinghata permess minghand il-Ministru tal-Finanzi, l-hekk imsejjah 'AIP permit'."

- Fil-konvenju redatt fis-17 ta' Dicembru 2001 bejn Tait (kumpratur) u Farrugia (venditur) gie dikjarat li dan il-bejgh ta' l-art mertu tal-vertenza odjerna kien se jsir taht dawn il-kundizzjonijiet:

"a. For the price of eight hundred Malta Liri (Lm800) which are to be set off with a similar amount forwarded by the purchaser to the vendor on the occasion when the vendor acquired the property way back in 1982.

b. With the warranty of peaceful possession and quiet enjoyment in terms of law and subject to the usual searches on the root of title.

c. The expenses of the final contract shall be paid by the purchaser, including any capital gains tax which shall become payable by the vendor as a result of the sale.

d. Purchaser shall be put in possession of the immovable on the deed of sale.

e. The immovable shall be sold 'tale quale' in its present state and condition.

f. Final contract shall be published by not later than two (2) months from the issue of the permit necessary in terms of law for a non resident to acquire immovable property in Malta."

- Illi fil-kuntratt tad-9 ta' Lulju 1982 Anthony Farrugia xtara l-art *de quo* ghall-prezz ukoll ta' Lm800.

- Fil-fehma tal-Qorti din mhux kumbinazzjoni meta bit-trapass taz-zmien l-art kellha zgur toghla fil-valur. Il-

versjoni tal-konvenut hija li fiz-zmien huwa u Magnus Tait kienu jaghmlu xi xoghol flimkien u mill-ahhar negozju kien baqaghlu jaghti xi flus lil Magnus Tait u kien ghalhekk li fil-konvenju tas-sena 2001 gie dikjarat hekk. Oltre’ dan zied ighid li l-ftehim ghall-bejgh ta’ din l-art kien li jigi saldat l-ammont li kien baqaghlu jaghti u Magnus Tait jzidu l-flus. Il-prezz kien ferm akbar minn dak dikjarat fil-konvenju izda bhala barrani Tait ried jiddikjara l-flus mal-Bank Centrali kif kien dahhalhom hawn Malta, u huwa kellu diffikulta’ biex jaghti prova minn fejn kienu originaw il-flus. Minn dan kollu Dr Galea ma kienx konsapevoli.

- Madankollu l-Qorti tqis din il-versjoni bhala wahda mhux kredibbli. Ibda biex, il-konvenut ghazel li jiffirma l-konvenju tas-sena 2001 fejn fih hemm dikjarazzjoni cara li Tait kien ghadda l-ammont ta’ Lm800 lil Farrugia fl-okkazzjoni tal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-istess art. Huwa jghid ukoll li kien ikkonsulta ma’ Michael Grech Financial Investments Limited dwar kif ser isehh it-trasferiment ta’ dawn il-flus izda lil Michael Grech ma pproducihx bhala xhud. Kwistjoni ohra li tkompli ssahhah il-fehma ta’ din il-Qorti li Farrugia kien miftiehem ma’ Tait biex jixtri ghaf-favur tieghu huwa wkoll il-fatt li fil-konvenju tal-2001 Tait assuma wkoll li jhallas il-*capital gains tax* li mhux haga solita.

- Apparti dan kollu, ghalkemm il-konvenut isostni li Tait dahal fil-pussess ta’ parti mill-art bhala gnien wara li gie ffirmat il-konvenju fl-2001, jirrizulta li Tait kien fil-pussess tal-art sa minn snin qabel. Tant huwa hekk li mid-dokumenti ezebiti mis-sur Mark Cini f’isem il-MEPA jirrizulta li l-ewwel darba li Tait kien applika ghal permessi tal-bini fuq l-art inkwistjoni kien fl-1986.

- Episodju iehor li jaghti x’tifhem li l-art kienet fil-pussess ta’ Magnus Tait huwa meta Tait biegh lil certu George Vassallo madwar 1.20 metri mill-wisa’ taghha ghal tulha kollha u l-istess Farrugia lanqas biss induna li l-art djieqet.

- Oltre’ dan kienu diversi x-xhieda li semghu lil Magnus Tait jispjega li l-konvenut kien ghamillu pjacir billi xtara din l-art fl-interess tieghu peress li huwa dak iz-zmien ma

setax jixtriha, u xehdu wkoll li l-art dejjem kienet fil-pussess ta' Tait u Farrugia kien konsapevoli ta' dan[6]. Magnus Tait u Anthony Farrugia kienu hbieb sew. Jacqueline Roberts[7] li ghamlet zmien kienet is-siehba ta' Magnus Tait filwaqt li kkoroborat mad-diversi xhieda mressqa mill-atturi, ipprezentat ukoll r-ritratt immarkat bhala Dok JR4[8] li ddikjarat li kien mehud qabel ma gie ffirmat il-konvenju fis-sena 2001 u li juri l-art *de quo* b'Magnus Tait fiha u li fl-istess ritratt tidher xatba li kienet taghti mill-gnien tad-dar ta' Tait direttament ghal din ir-raba'.

Stabbilit dan, din il-Qorti ma tistax tieqaf hawn f'dan il-kaz. Infatti kif ammess mill-istess atturi fiz-zmien li gie ppubblikat il-kuntratt ta' l-akkwist tar-raba' inkwistjoni fid-9 ta' Lulju 1982, Magnus Tait, bhala persuna mhux residenti f'Malta, ma setax jixtri din ir-raba' huwa personalment peress li kien diga' proprjetarju tad-dar tieghu li kien xtara sena qabel. Irrizulta wkoll li ma saret l-ebda talba sabiex jinhareg il-permess a tenur tal-Kap 246. Ghalhekk huwa evidenti li dan il-ftehim sar biss sabiex tigi evaza l-projbizzjoni tal-ligi. Kwindi l-iskop tal-ftehim kien illecitu. Dan il-ftehim kellu l-iskop uniku li jeludi l-applikazzjoni ta' l-artikolu 3 tal-Kap 246 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi f'dan l-istadju ssir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **John William Haynes et vs Michelle Schembri et**[9] li fiha nsibu rassenja tal-gurisprudenza:

*"Fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/NC) fil-kawza '**Andrews et vs Borg'** tal-31 ta' Ottubru 2003 kien ritenut illi –*

Hu pacifiku fil-gurisprudenza li 'hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija pprojbita mill-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku u l-konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku meta hija kontra l-interess generali.

[6] Ara xhieda ta' l-ahwa Mario u Anton Galea, affidavits a fol 39 et seq tal-process u kontro-ezami taghhom a fol 237 et seq tal-process
[7] Affidavit a fol 47 tal-process u kontro-ezami a fol 233 et seq tal-process
[8] A fol 52 tal-process
[9] Rik Nru: 187/2009JZM deciza fit-28 ta' Frar 2011

Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvenzjoni minhabba kawza illecita tista' tigi sollevata mill-Qorti ex officio".

---------Omissis-----------------------

Skond il-Kap.246, fiz-zmien tal-kaz, il-procedura li persuna meqjusa skond il-ligi bhala mhux residenti f'Malta kellha tosserva sabiex tkun tista' takkwista proprjeta' hawn Malta kienet illi titlob permess minghand il-Ministru tal-Finanzi. Infatti l-Art.6 jaghti s-setgha lill-Ministru li jaghti permess bil-miktub lill-persuna mhux residenti biex takkwista proprjeta` immobbli li tkun specifikament indikata fil-permess, jekk fil-fehma tal-Ministru, ikun fl-interess pubbliku jew ikun xort'ohra xieraq li jinghata dak il-permess. L-istess disposizzjoni mbaghad tispecifika l-mod kif dan il-permess jista' jinhareg.

Fil-kaz tal-lum, dik il-procedura giet evitata ghaliex il-konvenuta Michelle Schembri dehret fuq il-kuntratt tal-akkwist bhala prestanome ta` l-attur missierha unikament sabiex tithallas rata ta` taxxa aktar baxxa ghax applikabbli ghal persuni residenti Malta milli kien ihallas l-attur li kieku deher hu fuq il-kuntratt ladarba ma kienx residenti Malta.

L-iskop ta` l-Kap.246 kien li jikkontrolla fl-interess generali tal-pajjiz l-akkwist ta` propjeta` mmobbli f`dawn il-Gzejjer minn persuni mhux residenti, irrispettivament mill-forma ta' l-akkwist, kif ukoll sabiex irazzan l-akkwist f`dawn il-Gzejjer minn persuni mhux residenti sabiex tigi evitata spekulazzjoni fis-suq tal-proprjeta` f`Malta.

*Skond l-**Art.1857** tal-Kap.16, 'il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu'. Issa ladarba fil-kaz tal-lum l-atturi ma kienux residenti f'Malta fiz-zmien li kien sejjer isir l-akkwist tal-garage de quo u ladarba rrizulta li l-attur John Haynes ma kien talab l-ebda permess skond il-Kap.246 sabiex ikun jista' jakkwista din il-propjeta` f`Malta, il-ftehim kien kontra l-ordni pubbliku. L-atturi bhala persuni mhux residenti f`Malta ma setghux jakkwistaw proprjeta' f`Malta jekk mhux bil-permess skond il-Kap.246. Allura l-atturi ma setghux jaghtu mandat lill-konvenuta binthom sabiex din*

taghmel f`isimhom dak li kienu prekluzi milli jaghmlu hlief bil-procedura kontemplata mil-ligi li huma ben konsapevoli ghazlu li jikkontravjenu sabiex igawdu minn rohs illecitu fil-hlas tat-taxxa.

Huwa minnu illi barranin illum jistghu jakkwistaw proprjeta` wahda f`dawn il-Gzejjer, izda xorta wahda baqghet il-htiega li ssir applikazzjoni lill-awtoritajiet koncernati sabiex tista` tigi akkwistata validament dik il-propjeta`. Dan l-obbligu ma gie bl-ebda mod dispensat anke jekk forsi llum l-applikazzjoni saret aktar formalita`.

*F`dak li din il-Qorti qeghda tghid issib sostenn u konfort fis-sentenza moghtija fit-3 ta` Dicembru 2004 mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **`Lucchesi et vs Sultana et`.***

Ghal din il-Qorti l-mandat tal-attur favur bintu l-konvenuta Michelle Schembri fil-kaz tal-lum kien afflitt minn kawza llecita.

*Skond l-**Art.987** tal-Kap.16 - 'L-obbligazzjoni mingħajr kawża, jew magħmula fuq kawża falza jew illecita, m'għandha ebda effett'. Ghalhekk din il-Qorti ma tistax tordna lill-konvenuti ghall-ezekuzzjoni tal-mandat u cioe` li jittrasferixxu l-fond de quo lill-atturi. Ighid **Laurent** (Vol.XXVII Para.402) –*

"Quando il fatto e' illecito la legge non riconosce alcun effetto alla convenzione ; e' una obbligazione fondata su causa illecita, poiche' la causa si confonde con l` oggetto dei contratti ; e quando la causa e' illecita l' obbligazione e' inesistente e non puo' avere alcun effetto"

*Maghdud mal-premess, din il-Qorti tghid li ghall-kaz tal-lum huwa operattiv il-principju tad-dritt li hadd ma jista` jiehu vantagg mit-turpitudini tieghu stess (ex turpi non oritur actio). Din il-massima tfisser li hadd ma jista' jibbaza azzjoni gudizzjarja fuq att immorali jew illegali. Issib applikazzjoni naturali (ghalkemm mhux hekk ristretta) fil-kamp tal-kuntratti meta l-kawza tkun illecita. Fil-kawza **"Scicluna vs Abela"** (Vol.XXXII.I.174) il-Qorti tal-Appell kienet affermat il-principju li l-Qrati ma jistghux ighinu jew*

jagevolaw lil dak li jkun ghamel xi haga llecita (ara wkoll - ***"J.M.V. Holding Limited et vs Karina Holdings Limited et"*** *– Qorti tal-Appell - 30 ta' Novembru 2007".*

Illi ghalhekk fil-kaz odjern il-mandant (Magnus Tait) ma setax personalment jixtri l-fond minhabba d-divjet impost mill-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta' Immobbli minn Persuni mhux Residenti. Ghalhekk l-art fir-realta' inxtrat minn Anthony Farrugia. Huwa wkollirrelevanti li sussegwenti saret emenda wara d-data tal-kuntratt *de quo* u li setghet tintitola lill-missier l-atturi li jixtri ghaliex id-data relevanti ai fini tal-kawza odjerna hija d-data tal-kuntratt ossia 9 ta' Lulju 1982. Infatti hekk kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Saliba et vs Benigno Saliba et[10]: "***F'dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza* ***Judith Lucchesi nomine vs Rita Sultana proprio et nomine et*** *deciza fit-3 ta' Dicembru 2004, li ttrattat punt identiku u qalet li kull obbligazzjoni li twieldet minn ftehim simili ghandu jitqies bhala bazat fuq kawza illecita u ma setatx tordna l-ezekuzzjoni tal-ftehim[11]. Inoltre, kwalsiasi emenda li setghet saret fil-ligi wara d-data tax-xiri u li setghet tintola lill-attur li jixtri proprjeta' f'Malta ghalkemm residenti barra minn Malta, mhi tal-ebda konsegwenza in kwantu hu rilevanti x'kienet tghid il-ligi fiz-zmien tal-allegat ftehim bejn Carmel Saliba u l-genituri tieghu. Kieku l-qorti emmnet il-verzjoni tal-atturi, kien ikun ifisser li l-akkwist sar bhala mezz biex jeludi l-applikazzjoni ta' provvediment imperattiv, cjoe' akkwist biex iqarraq bil-ligi".*

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel zewgt eccezzjonijiet tal-

[10] Cit Nru: 107/2007AE deciza fl-1 ta' Ottubru 2009

[11] Fil-kawza **Raymond Mifsud vs Emanuel Magri** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (ImhallefG. Caruana Demajo) fl-4 ta' Mejju 2001, il-qorti kkonkludiet: *"Ladarba kien hemm ksur ta' ligi ta' ordni pubbliku, il-qorti ma tistax tqis dan il-ksur bhala xi haga irrelevanti. Iz-zewg partijiet kisru l-ligi, u ghalhekk ma jistghux issa jinqdew bil-ligi biex ifittxu rimedju kontra xulxin talli, ghax kiser il-ligi, xi wiehed minnhom mar minn taht. It-tnejn kienu komplici fl-illegalita' u ghalhekk issa l-ligi ma tghinhomx: kullhadd jibqa' b'li ha; in pari turpitudinis causa melior est causa possidentis.".*

konvenut, tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez a karigu ta' l-istess atturi.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------