QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 28 ta' April 2017

Numru 30

Rikors numru 268/09 AE

L-Avukat Dottor Roberto Montalto bhala l-mandatarju specjali tal-assenti Carmen Carbone u Vivienne Bonavia

v.

Edwin Bartolo u Vivienne Bartolo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezenta l-attur nomine fis-17 ta' Marzu, 2009, u li jaqra hekk:

> "1. Illi r-rikorrenti-atturi qabbdu lill-intimat-konvenut Edwin Bartolo bhala mandatarju prestanom taghhom halli jakkwista l-proprjeta' ossia l-fond numru tnejn [2] gja' numru erbatax [14] fi Triq San Duminku, Zejtun, bil-pussess vakanti, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bl-arja tieghu hawn fuq imsemmija u dana permezz ta' ftehim verbali bejniethom tant illi r-rikorrenti ittrasferew il-fondi mehtiega permezz ta'

‘bank transfer’ lill-intimat hekk kif se jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta’ din il-kawza;

“2. Illi l-intimati-konvenuti akkwistaw tali proprjeta’ hekk kif jirrizulta mill-att pubbliku hawn anness [Dok. ‘CC1’] u dana minghajr ma lnqas informaw lir-rikorrenti-atturi tant li r-rikorrenti-atturi saru jafu b’tali akkwist minn verifiki kondotti hawn Malta u dana stante li huma jghixu fl-esteru;

“3. Illi r-rikorrenti talbu u ottjenew il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti u dana nhar il-25 ta’ Frar, 2009;

“4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza halli jigi iddikjarat li l-intimati agixxew qua mandatarji prestanom fl-akkwist hawn fuq indikat u halli dawn l-istess intimati jersqu fuq att li permezz tieghu tali proprjeta’ tigi ittrasferita fuq ir-rikorrenti;

“Ghaldaqstant l-esponenti-atturi umilment jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti joghgobha taghti fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz, joghgobha;

1. “Tiddikjara illi l-konvenuti agixxew bhala pretanome ta’ l-atturi meta akkwistaw il-fond numru tnejn [2] gja’ numru erbatax [14] fi Triq San Duminku, Zejtun;

2. “Tikkundanna lill-konvenuti halli jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ att pubbliku ta’ trasferiment sabiex l-imsemmi fond jigi trasferit lill-atturi;

3. “Tahtar Nutar Pubbliku halli jippubbliku l-att pubbliku ta’ trasferiment relattiv u tiffissa jum, hin u lok ghal dan il-ghan;

4. “Tahtar Kuraturi Deputati halli dawn jidhru fl-interess u ghan-nom tal-konvenuti f’kaz li l-konvenuti jonqsu li jidhru fuq l-att ta’ trasferiment relattiv”.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

“1. Fl-ewwel lok ghandhom jigu esebiti l-prokuri awtentikati li minnhom johrog il-mandat.

“2. Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi Edwin Bartolo u martu meta akkwistax sehem mill-fond bil-kuntratt tat-tlieta u ghoxrin (23) ta’ Novembru tas-sena 2003 kienu qeghdin jakkwistaw f’isimhom personalment u mhux ghan-nom ta’ terzi.

“Salv eccezzjonijiet ohra”.

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Ottubru, 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

1. "Tiddikjara li dak li jinghad fl-ewwel eccezzjoni gie ezawrit in kwantu mill-provi rrizulta li Dr Roberto Montalto kien awtorizzat biex jagixxi ghan-nom tal-atturi.

2. "Tiddikjara li l-attrici Carmen Carbone m'ghandhiex interess in kwantu l-fond oggett ta' dawn il-proceduri kellu jinxtara fl-interess tal-attrici Vivienne Bonavia.

3. "Tilqa' t-tieni eccezzjoni u tichad it-talbiet tal-atturi, b'dan li l-konjugi Bartolo huma responsabbli li jroddu lura s-somma ta' erbgha u tletin elf sitt mija u tmienja u sittin ewro u sitt centezmi (€34,668.06) u d-danni, kif spjegat hawn fuq.

"Spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet meqjus li:-

i. "Fit-twegiba guramentata l-konvenuti Bartolo ma ghamlu l-ebda riferenza ghal fatt li l-attrici ma setatx tixtri ghaliex ma kellix permess kif jitlob il-Kap. 246 tal-Ligijiet ta' Malta.

ii. "Kien l-agir kundannabbli tal-konvenuti li wassal ghal dawn il-proceduri".

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni, l-atturi pprezentaw prokura datata:-

i. "7 ta' Jannar 2010 li permezz taghha l-attrici Vivienne Bonavia tat lill-avukat Dr Roberto Montalto.
ii. "5 ta' Frar 2009 li permezz taghha l-attrici Carmen Carbone tat lill-istess avukat.

"Hu maghruf li kuntratt ta' mandat m'hemmx ghalfejn isir bil-miktub. Madankollu minn dawn id-dokumenti hu evidenti li l-avukat Montalto nghata mandat mill-atturi biex f'dawn il-proceduri jidher fl-interess tal-atturi.

"Ghal dak li jirrigwarda l-meritu, il-partijiet taw verzjonijiet differenti. L-atturi jsostnu li kienu ftehemu ma' Bartolo li jiehu hsieb jixtri l-fond fl-interess ta' Vivienne Bonavia, u kien ghalhekk li ttrasferiet is-somma ta' 60,000 dollaru Awstraljan. Fid-digriet moghti fit-30 ta' Marzu 2009

il-qorti ordnat lill-atturi biex ighidu *".....ir-raguni ghala hatru lill-konvenut bhala prestanome taghhom."*. B'nota prezentata fis-17 ta' Gunju 2009 iddikjaraw:-

> "*"Billi l-atturi proprio jirrisjedu b'mod permanenti fl-esteru huma fdaw lill-konvenuti halli jinnegozjaw u effettivament jakkwistaw tali proprjeta' ghalihom hekk kif fil-fatt sehh liema arrangament gie accettat mill-istess konvenuti. Tant huwa hekk illi l-istess atturi proprio baghtu l-fondi necessarji minn barra lill-konvenut permezz ta' bank transfer halli jsir dan. Kien ghalhekk illi l-konvenutia accettanti nhatru bhala prestanome ta' l-atturi proprio."*[1].

"L-atturi pprezentaw id-dokumenti tal-bank li jaghtu prova li fl-20 ta' Ottubru 2003 is-somma ta' 60,000 dollaru Awstraljan gie trasferit minn Vivienne Bonavia, dak iz-zmien ekwivalenti ghal Lm14,898, f'kont li Edwin Bartolo kellu mal-HSBC Bank Malta plc[2]. Fid-dokument a fol. 18 jinghad espressament li l-ghan tat-trasferiment tal-flus hu:-

> "***"PURCHASE OF PROPERTY ALLEY 1, NO 2, ST DOMINIKU ST. ZEJTUN, MALTA"***.

"Fit-twegiba guramentata Edwin Bartolo ddikjara:-

> "*"Tant kont hbieb ma' Viviene Bonavia illi din biex ikollha flus x'tonfoq hawn Malta darba baghtet by transfer flus u meta kienet giet Vivienne f'Ottubru tal-istess sena qabel sar il-kuntratt, dawn il-flus kienu gew fil-kont tal-mara u tieghi ukoll. Kienet qaltli li kelli problemi kif l-ahjar tohrog il-flus meta tkun se ssiefer, u dan anke ghar-ragunijiet familjari taghha. Carmen Carbone qatt ma baghtet xejn u meta giet gabet il-flus x'tonfoq maghha. Meta Vivienne Bonavia giet, jien u l-mara tieghi dawk il-flus ikkonsenjajniehomlha ghaliex hija riedet illi dawk il-flus ikunu ghandha hawnhekk. Hija kient titlob elf elf u l-mara kienet taghtihomlha u gieli kienet titlob anqas. Carmen Carbone u Vivienne Bonavia gew Malta f'xi erba' okkazzjonijiet, jekk mhux sitt darbiet ukoll, daqqa tigi wahda, daqqa tigi l-ohra u gieli gew it-tnejn flimkien u Bonavia kienet tiehu minn dawn il-flus biex ikollha x'tonfoq hawnhekk."*[3].

"Wara li l-qorti rat l-atti u kellha wkoll l-opportunita tisma' lill-konjugi Bartolo jaghtu xhieda in kontro-ezami, hi tal-fehma li l-verzjoni tal-atturi hi iktar kredibbli meta tqies:-

i. "Fl-20 ta' Ottubru 2003 sar trasferiment ta' Lm14,883 minn kont tal-attrici Vivienne Bonavia ghall-kont ta' Edwin Bartolo. Jirrizulta li fid-29 ta' Ottubru 2003, Bartolo gibed Lm12,000 minn dan il-kont[4]. Ammont li hu u hutu ddikjaraw li jiswa l-fond oggett ta' dawn il-proceduri, meta fit-23 ta' Novembru 2003 ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis*. F'dik l-istess data gie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh

---

[1] Fol. 14.
[2] Fol. 16 u 17.
[3] Fol. 25-26.
[4] Ara rendikont tal-kont bankarju ta' Edwin Bartolo a fol. 102.

f'isem il-konvenuti. Hu minnu li Bartolo ma kellhom x'jaqsmu xejn mad-dokument relatat mat-trasferiment tal-flus f'kont bankarju f'isem Edwin Bartolo, pero jibqa' l-fatt li din kienet dijkarazzjoni li saret fi zmien meta l-fond kien ghadu ma nxtarax u ma kien sar l-ebda xoghol ta' restawr. M'hemmx provi li l-indirizz issemma mill-attrici ghaliex f'dak iz-zmien kellha xi motivi ulterjuri. Biex semmietu, hu evidenti li kienet taf bih, u l-qorti hi moralment konvinta li saret taf bih ghaliex kien Bartolo li gharrafha.

ii. "Bartolo qal li l-flus kienu ntizi biex taghmel uzu minnhom Vivienne Bonavia kull meta tigi Malta, u l-flus ma hallihomx il-bank ghaliex kellu negozju tat-trobbija ta' majjali u bejgh ta' haxix u ma riedx li jidhru li huma qliegh. Jekk din hi l-verita, x'kienet ir-raguni li fl-ewwel lok ippermetta li tidhol is-somma ta Lm14,883 f'kont bankarju registrat f'ismu ? Bartolo ma ta l-ebda spjegazzjoni. Il-qorti lanqas ma tara verosimili li l-attrici ttrasferiet lejn Malta dik is-somma f'isem haddiehor sempliciment biex ikollha l-flus f'idejha meta tigi Malta. Tara iktar verosimili li jekk kellha bzonn tali flus kienet tiftah kont f'isimha u mbaghad mill-Awstralja tittrasferixxi l-flus f'dak il-kont.

iii. "L-atturi pprezentaw zewg DVDs li juru filmati u ritratti tal-fond oggett ta' dawn il-proceduri. Fihom jidher il-fond kif kien qabel, waqt li kienu qeghdin isiru xogholijiet u wara li tlesta. Fil-filmati jidher il-konvenut. F'wiehed minnhom[5] jidher ma' persuna ohra jkejjel il-kmamar u ighid x'inhu l-kejl. Lejn l-ahhar tal-ewwel filmat il-konvenut ighid li certu "Golu" kien diga' kellmu dwar il-prezz u li kien ser ikellmu. Pero kien ser jistenna minghand il-persuna li ghaliha kien intenzjonat il-filmat: ***"kif inti tghidli joghgbok jew le, jiena mmur inkellem lil Golu u naraw kif ser nirrangaw fuq il-prezz."***. Dikjarazzjoni li meta xehed ma semma xejn dwarha. Fl-ahhar il-persuna li tidher hdejn il-konvenut, thares lejn il-video camera u tghid: *"Hello. Nixtiequk tigi hawn. Nixtiequk tiehdu inti. Wish you luck."*. Qabel il-konvenut jinstema' jghid lil din il-persuna, *"Ighidilha hello"*. Fl-affidavit il-konvenut xehed:-

> "*"Nigbed l-attenzjoni ghal dik il-parti tal-video li gie esebit meta hemm certa wahda Tessie Mula li tigi fuq il-post ta' Triq San Duminku u konna hadna l-filmat ghandha u kont qed nitkellem fuq ommi. Jiena ridt illi Tessie tghid caw lil ommi li tghix gewwa l-Ingilterra. Tessie rrisponditni li kienet se tghidilha caw ghax kienet il-parrina taghha."*[6].

"In kontro-ezami Bartolo xehed li:-

(a) "il-filmati ttiehdu bhala prova ghal tal-MEPA biex jekk isiru xi domandi jkollu prova;
(b) "*"Il-videos gbidnihom bil-video camera taghha. Il-mama tieghi kienet tghix l-Ingilterra u jien kont qed nahseb biex ingibha lura Malta. Il-video kien hemm biex tarah il-mama tieghi."*.

---

[5] Ara DVD numru 1.
[6] Fol. 181.

"M'hemmx dubju li meta tara l-filmat hu evidenti li ma ttiehedx bhala prova fl-eventwalita' li jinqala' xi inkwiet mal-MEPA dwar tibdil li jsir fil-fond. Fil-kors tal-filmat Bartolo jinstema jitkellem u hu car li qieghed jiddeskrivi l-fond u jindirizza l-persuna li ghaliha kien intenzjonat il-filmat.

"Wisq inqas ma ttiehed ghall-omm il-konvenut, meta tqies il-kliem li Bartolo jinstema' jghid dwar negozjar ta' prezz. Mill-provi ma jirrizultax li ommu kienet ser tixtri l-fond. F'kull kaz jekk wiehed kellu jistrieh fuq dak li ddikjara Bartolo, x'kienet ir-raguni li l-filmat fejn Bartolo jidher idur il-fond qabel sar il-kuntratt tat-23 ta' Novembru 2003, spicca f'idejn l-atturi ? Il-konvenuti ma tawx spjegazzjoni. Hu evidenti li f'dan il-filmat hadd mill-atturi ma jidher jew jinstema. Il-konkluzjoni tista' biss tkun wahda, li l-filmat inghata lilhom mill-konvenut. Il-qorti hi moralment konvinta li dan il-filmat intbaghat minn Bartolo lil Vivienne Bonavia proprju ghaliex riedet tixtri fond f'Malta u ghall-ebda raguni ohra.

iv. "Fil-fond l-atturi ghamlu xoghol estensiv ta' restawr. Bartolo stess ikkonferma kemm huma kapaci f'dan ix-xoghol u li sahansitra *"....gieli gew in-nies biex jaraw ix-xoghol li jaghmlu Carmen u Vivienne."*[7]. Il-qorti hi moralment konvinta li sar hekk mhux b'xi pjacir ghall-konvenuti imma ghaliex kienu qeghdin jifhmu li dak li qeghdin jaghmlu qieghed isir fil-fond ta' Bonavia.

v. "L-isem li nghata l-fond, Vinnie's Lodge[8] hu wkoll rilevanti. Xhieda li ressqu l-atturi ta' nies familjari taghhom jew hbieb li jghixu l-Awstralja, kollha jirreferu ghall-attrici bhala Vinnie. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti qalu li l-atturi huma tnejn u jistaqsu: *"....allura kif l-isem kien se jkun fuq wahda biss ?"*. It-twegiba hi li l-fond kien ghal Vivienne Bonavia. Fil-fatt Carmen Carbone kkonfermat li *"We agreed that buying the property was a good idea and my sister Vinnie decided to purchase the property in her name."*[9]. Tant hu hekk li l-flus hargithom Vivienne Bonavia. Ghalkemm Bartolo xehed li l-fond semmieh b'dak l-isem minhabba li n-nanna paterna kien jisimha Vincenza Bartolo[10], din hi biss spjegazzjoni ta' konvenjenza u xejn iktar.

"Hu veru li Bartolo ressqu bhala xhud lil Alfred Formosa li xehed li Vivienne Bonavia qaltlu li kienet giet mill-Awstralja u qeghda toqghod fil-fond ta' Bartolo, u staqsietu jekk il-fond tal-familja tieghu kienx ghall-bejgh. Min-naha l-ohra l-atturi stess ressqu xhieda, bhal

[7] Kontro-ezami fis-seduta tas-17 ta' April 2012.
[8] F'wiehed mill-filmati hemm tabella fuq il-bieb ta' barra li taqra ***Vinnie's Holiday Inn*** (Dok. TF1). Isem li jaghti lill-qorti x'tifhem li ntghazel mill-attrici meta tqies li jirreferu ghaliha bhala Vinnie, tghix l-Awstralja u tigi Malta ghal vaganzi u ghandha lukanda fl-Awstralja. Ara deposizzjoni tal-attrici fis-seduta tal-4 ta' Lulju 2011.
[9] Fol. 42.
[10] Seduta tas-17 ta' April 2012.

Consolato Mifsud, li kkonferma li l-atturi kienu qalulu li ser jixtru fond u ser jirrangalhom Bartolo. Hekk ukoll hemm affidavits ta' familjari tal-atturi li jghixu l-Awstralja u li kkonfermaw li l-attrici kienet qaltilhom li xtraw post f'Malta, u whud minnhom sahansitra gew Malta u kkonfermaw li qaghdu fih[11].

"Il-konvenuti pprezentaw:-

a) Invoices mahruga minn F.Caruana Brothers dwar xiri ta' materjal li qalu li hallsu ghalihom u li ntuzaw fil-kors ta' xogholijiet ta' restawr li saru fil-fond. Hu evidenti li dawn id-dokumenti gew mahruga wara li nqalghet il-kwistjoni bejn il-kontendenti. Madankollu Joseph Caruana, salesman fil-hanut, xehed kif Bartolo kien ha lill-konvenuti l-hanut u introducihom:-

> "*"Dr Edward Zammit Lewis: Gabhom f'liema sens u x'gabhom jaghmlu u fejn ?*
> *Xhud: Billi ahna bil-hanut u jifthu kont irrid ikolli lil xi hadd li jkun jafhom u ftahna kont fuq isem Edwin Bartolo u kont intihom ix-xoghol li hemm bzonn u jigu jordnaw u gieli kienu jhallsu cash.*
>
> "*Qorti: Fuq isem is-sur Bartolo kien ?*
>
> "*Xhud: Yes ghax jien lilu naf bhala klijent imma huma gieli kienu hallsu l-cash ukoll jigifieri jekk jigu jixtru l-haddiema ghalihom, ghax huma computerised l-accounts allura billi huma ma kellhomx u konnha nafu lilu, xi hadd jirrikomandak. Barrani mhux se tiftahlu kont."*[12].

"Il-fatt li l-atturi kienu jaghmlu uzu mill-fond meta jigu Malta, ma jfissirx li dak li kienu qeghdin jaghmlu kien bhala rikonoxximent tal-ospitalita' ta' Bartolo. Kif l-atturi gew Malta, il-konvenut mar l-Awstralja u qatta' xhur ghandhom.

b) "Kontijiet ta' dawl u ilma u telefon f'isem Edwin Bartolo. Ghalkemm hu minnu li dawn is-servizzi huma registrati f'isem il-konvenut, dan il-fatt ma jwassalx lill-qorti biex tibdel il-fehma taghha. M'hemm xejn barra minn loku meqjus li l-atturi m'humiex residenti Malta u tant kien hemm relazzjoni tajba mal-konvenuti.

"Provi li fil-fehma tal-qorti m'humiex tali li jistghu jikkonvincu lill-qorti biex tiskarta l-konsiderazzjonijiet li ghamlet hawn fuq.

"Il-konvenuti jinsinwaw li ma sar xejn bil-miktub. Ladarba l-atturi kienu fin-negozju tal-proprjeta kellhom ikunu jafu li biex tixtri proprjeta hemm

---

[11] Hekk per ezempju Richard Bernard Carbone (fol. 124), Yvette Kelly (fol. 126). Ghalkemm fis-seduta tal-5 ta' Lulju 2011 id-difensur tal-konvenuti oggezzjonaw ghax-xhieda li nghatat minn Richard Bernard Carbone *"....ghax ma gewx dikjarati"* (fol. 141), dan ix-xhud hu iben l-attrici Carmen Carbone u nkluz fil-lista tax-xhieda bhala *"familjari u qrabat ta' l-atturi"*. Mill-verbal jirrizulta li x-xhud kien prezenti biex isirlu l-kontro-ezami, izda minhabba l-oggezzjoni ma sar xejn. L-oggezzjoni tal-konvenuti ma kenitx gustifikata.
[12] Fol. 68.

bzonn prokura u *"ghalihom tali prokura trid issir bil-miktub"*[13]. Mandat m'hemmx ghalfejn ikun bil-miktub. Il-konvenuti ma qalux minn fejn irrizulta mill-provi li ghall-atturi prokura ghax-xiri ta' fond f'Malta kellha tkun bil-miktub.

"Il-qorti temmen li l-attrici Vivienne Bonavia tat mandat lil Bartolo biex jixtrilha l-fond numru 2, Triq San Duminku, Zejtun. Il-qorti taccetta wkoll il-verzjoni li l-halliet f'idejn Bartolo biex jara x'hemm bzonn isir ghax-xiri, u baghatitlu l-flus ghax-xiri.
Fin-nota ta' sottomissjonjiet il-konvenuti bdew billi pproponew it-tezi, minkejja li ma tawx eccezzjoni f'dan is-sens, li ghall-atturi japplika l-Kap. 246[14] tal-Ligijiet ta' Malta peress li fid-data tal-akkwist ma kienux cittadini u lanqas residenti ta' Malta. Mill-provi rrizulta li:-

i. "Bonavia trabbiet u ghadha tghix l-Awstralja.
ii. "Hi cittadina Awstraljana u f'Lulju 2008 saret cittadina Maltija.

"L-Artikolu 4 jipprovdi:-

> "*"(1) Ħlief kif hawnhekk iżjed 'il quddiem provdut, b'seħħ mit-30 ta' Mejju, 1974, persuna mhux residenti ma tistax takkwista proprjetà immobbli b'xi jew taħt xi titolu, u b'xi mod, ikun liema jkun, sew jekk b'att inter vivos jew causa mortis, u magħduda preskrizzjoni, okkupazzjoni jew aċċessjoni; u kull att, testment jew ħaġa oħra li juru li jittrasferixxu jew igħaddu xi proprjetà immobbli lil persuna mhux residenti, u kull devoluzzjoni jew ġrajja oħra li jkollha effett li tittrasferixxi proprjetà immobbli u li kieku ma kienx hemm id-disposizzjonijiet ta' dan l-Att kienet tittrasferixxi dik il-proprjetà favur persuna mhux residenti tkun nulla u mingħajr effett għall-finijiet kollha tal-liġi u dwar il-persuni kollha; u kull trasferiment, ħlas jew ħaġa oħra magħmula jew mogħtija bħala parti minn, jew b'konsegwenza ta', jew anċillari għal, xi ħaġa projbita kif intqal qabel għandhom bl-istess mod ikunu nulli u mingħajr effett u, kif u meta jixraq, l-oġġett tagħhom għandu jiġi mogħti lura, imqiegħed kif kien, imħallas lura, imħassar jew isir minnu skont hekk."*.

"Ghalhekk persuna mhux residenti ma tistax tixtri immobbli f'Malta. Tista' tixtri biss wara li tapplika u tinghata permess mill-Ministru tal-Finanzi (Artikolu 6). Dan irrispettivement jekk ghandix gharfien dwar din il-ligi.

"Hu minnu, kif argumentaw l-atturi[15], li l-fatti tal-kawza **Judith Lucchesi proprio et nomine vs Rita Sultana nomine et**[16] huma differenti. Pero' l-principji jibqghu l-istess, ghalkemm din il-qorti ser taghmel l-osservazzjonijiet taghha b'riferenza ghall-fatti ta' dan il-kaz.

---

[13] Ara nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.
[14] Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta Immobbli Minn Persuni Mhux Residenti.
[15] Ara t-tieni nota ta' sottomissjonijiet prezentata fil-25 ta' Settembru 2012.
[16] Deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru 2004

"Il-qorti temmen il-verzjoni tal-atturi li kien biss wara l-bejgh li saru jafu li l-fond inxtara f'isem il-konjugi Bartolo minhabba li l-ligi tezigi li persuni mhux residenti Malta jridu japplikaw ghall-permess biex ikunu jistghu jixtru immobbli f'Malta. Temmen ukoll li fil-mandat moghti lil Bartolo kien implicitu li jiehdu hsieb jaghmlu l-arrangamenti kollha mehtiega sabiex l-akkwist ikun jista' jsir. Jidher li Bartolo kien jaf li l-fond ma setax jinxtara f'isem Vivienne Bonavia. L-attrici spjegat:-

> "*"One evening as renovations were nearing completion, I sat with Edwin and his wife in the kitchen of their home. Edwin revealed to me for the first time that the property I purchased had previously belonged to several members of his family and that it was with great difficulty that he was able to obtain a general agreement for the sale. He said that he had not told me this sooner to avoid any possible animosity between myself and those part-owners who had been reluctant to sell. He then explained to me that there had also been a problem in that as I was not a citizen of Malta I could not threfore own property in Malta. He then placed the contract of sale on the table and said he had no option but to arrange the contract of sale in his name. He said that there was no cause to be concerned and that as soon as I had obtained Maltese citizenship he would simply have the property transferred to me. I was surprised and upset that I was not made aware of this situation beforehand and expressed my dissatisfaction to Edwin. He explained he had no choice due to the legal complications and once again assured me that I could trust him entirely and that the property was entirely min all but name and that upon my obtaining citizenship the property would be legally transferred to me."*[17].

"Verzjoni li l-qorti tikkunsidra li tirrifletti l-verita'.

"Jekk il-kuntratt ta' mandat kien il-mezz biex wiehed jeludi l-applikazzjoni ta' ligi mandatorja, mela jkun bazat fuq kawza illecita. F'dan il-kaz il-qorti m'hijiex konvinta li l-kuntratt ta' mandat moghti lil Bartolo kien biex jixtru l-fond f'isimhom bhala prestanome ta' Vivienne Bonavia, sabiex b'hekk iduru mal-projbizzjoni li barranin jixtru proprjeta f'Malta sakemm ma jinghatawx permess mill-Ministru tal-Finanzi. Meta qorti tigi biex tiddeciedi kazijiet simili, hi l-fehma ta' din il-qorti li tali cirkostanzi hi rilevanti biex tistabilixxi jekk il-kuntratt ta' mandat huwiex illecitu. Ghalhekk wiehed ma ghandux jitlaq mill-presuppost li l-mandat hu null minhabba dak li jinghad fl-Artikolu 1857 tal-Kodici Civili[18].

"Madankollu jibqa' l-fatt li fuq l-att tat-23 ta' Novembru 2003 Bartolo ma setghux jixtru fl-interess tal-atturi jew xi hadd minnhom, ghaliex dan hu projbit mill-Kap. 264 ladarba ma kienux residenti Malta u ma kenitx saret applikazzjoni ghall-ghoti ta' permess mill-Ministru tal-Finanzi. Il-qorti terga' ttenni li b'daqshekk m'hijiex tghid li l-mandat li nghata minn Bonavia hu illegali. Ma hemm xejn illegali li persuna

[17] Fol. 47.
[18] *"Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu."*.

mhux residenti Malta tinkariga persuna tixtrilha proprjeta f'Malta, diment li mill-provi ma jirrizultax li l-partijiet ftehemu li l-fond jinxtara f'isem il-mandatarju bhala fiducjarju, sabiex jevitaw dak li hu statutorjament mandatarju u s-sanzjoni tal-ligi. Ovvjament min ikun inghata tali inkarigu, fil-kaz taghna Bartolo, ghandu obbligu li jiehu hsieb li jaghmel dak kollu li hemm bzonn li jsir biex ikun jista' jsir il-bejgh skond il-ligijiet tal-pajjiz fiz-zmien meta ghandu jinxtara l-fond. Ghalhekk f'dan il-kaz kien id-dmir ta' Bartolo li jizguraw li ssir applikazzjoni mal-Ministru tal-Finanzi ghall-ghoti tal-permess, fl-interess ta' Bonavia. Pero' Bartolo xtraw f'isimhom u ma talbux permess lill-Ministru tal-Finanzi. Ladarba hi l-ligi stess li ma tippermettix lill-barranin li jixtru immobbli f'Malta jekk ma jkunx awtorizzat, Bartolo ma setghu qatt xtraw bhala prestanome. Ghalhekk ma xtrawx ghal Bonavia. Ifisser li mid-data tal-akkwist ma kienux qeghdin izommu l-proprjeta' ghal Vivienne Bonavia, cjoe' bhala fiducjarji taghha. Certament li z-zmien rilevanti li a bazi tieghu l-qorti ghandha tiddeciedi, hu z-zmien tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

"Il-bazi tal-azzjoni hi li fid-data tal-akkwist Bartolo agixxew bhala prestanome tal-atturi. Tant hu hekk li l-ewwel talba taqra:-

> *"1. Tiddikjara illi l-konvenuti agixxew bhala prestanome ta' l-atturi meta akkwistaw il-fond numru tnejn [2] gja' numru erbatax [14] fi Triq San Duminku, Zejtun."*[19].

"Biex l-azzjoni kif proposta tirnexxi, Bonavia qeghda tiddependi mill-illegalita li twettqet minn Bartolo biex il-fond jigi trasferit f'isimha. Dan m'huwiex possibbli. Rajna kif fit-23 ta' Novembru 2003 ma kienx possibbli li Bartolo jixtru bhala prestanome taghha ghaliex dakinhar ma kienx jezisti permess biex Bonavia tixtri l-fond.

"Skond l-Artikolu 1873(1) tal-Kodici Civili:-

> *"Il-mandatarju hu obbligat jesegwixxi l-mandat sakemm hu jibqa' inkarigat, u fil-kaz ta' nuqqas ta' esekuzzjoni jwiegeb ghad-danni u l-imghaxijiet."*.

"Il-kuntratt ta' mandat sar bil-fomm. Mandat li fir-realta' qatt ma gie ezegwit. Sfortunatament ghal Bonavia l-Artikolu 1233 tal-Kodici Civili *"....ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjeta ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni"*, irid isir bil-miktub *ad validitatem*. F'dan il-kaz ma jezisti l-ebda ftehim bil-miktub. Ifisser li l-attrici Bonavia ma tistax iggieghel lill-konvenuti jittrasferixxu l-proprjeta a bazi tal-ftehim li kellhom irrispettivament jekk minn Lulju 2008, bhala cittadina Maltija, hijiex intitolata li tinghata permess ghax-xiri ta' proprjeta f'Malta. Dan iktar u iktar ladarba rajna li Bartolo ma xtrawx fl-interess taghha ghaliex ma

[19] Fol. 2.

kienx hemm permess tal-Ministru li Vivienne Bonavia tixtri l-immobbli. Madankollu xorta ghandha l-jedd li tharrikhom:-

(a) "Biex tinghata lura l-flus li baghatitilhom sabiex jinxtara l-fond, cjoe' €34,668.06;

(b) "Ghad-danni li ghandhom jinkludu[20]:-
i. "Imghax mill-21 ta' Ottubru 2003 fuq is-somma ta' €34,668.06 sakemm isir il-hlas[21].
ii. "Somma li tirraprezenta l-valur ta' xoghol li Vivienne Bonavia ghamlet fil-fond u spejjez li ghamlet.
iii. "Awment fil-valur tal-fond mid-data tax-xiri, b'rizultat tax-xoghol ta' restawr li ghamlet l-attrici Bonavia fil-fond".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"...tirriforma s-sentenza appellata, billi tikkonferma dwar l-ewwel eccezzjoni, u dwar n-nuqqas ta' interess guridiku ta' Carmen Carbone, u dwar li laqghet t-tieni eccezzjoni, u cahdet it-talbiet attrici, u tirrevoka fejn l-ewwel Onorabbli Qorti ddikjarat li l-appellanti "Bartolo huma responsabbli li jroddu lura s-somma ta' erbgha u tletin elf sitt mija u tmienja u sittin ewro u sitt centezmi (€34,668.06) u d-danni".

"Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati".

Rat ir-risposta tal-attur nomine li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, stqarr li l-appell ghandu jigi michud a spejjez interament tal-konjugi Bartolo;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

---

[20] Tibqa' mpregudikata l-materja jekk hemmx danni ohra li hi ntitolata ghalihom l-attrici Bonavia.
[21] Data li fiha l-flus gew depozitati fil-kont bankarju tal-HSBC f'isem Edwin Bartolo bin-numru 056-004682-050.

Ikkonsidrat;

Illi f'din il-kawza l-atturi jsostnu illi huma kienu inkarigaw lill-konvenut jixtri fuq ismu, izda bhala prestanome ghalihom, fond fiz-Zejtun. L-akkwist sar bi flus l-atturi, izda fuq isem il-konvenut peress illi fid-data tal-akkwist huma la kienu cittadini u lanqas residenti f'Malta, u skont il-ligijiet ta' dak iz-zmien, ma setghux jixtru immobbli f'Malta jekk mhux bil-permess tal-Ministru tal-Finanzi, li ma kienx inghata.

Kif qalet l-ewwel Qorti, dak li sar, fil-fatt sar biex wiehed jeludi l-applikazzjoni ta' ligi mandatorja, u ghalhekk hi bazata fuq kawza illecita. L-ewwel Qorti, wara li waslet ghal din il-konkluzjoni, cahdet it-talbiet tal-atturi, pero`, ordnat lill-konvenuti jirrifondu lill-atturi l-flus ghall-akkwist tal-fond u d-danni li baqghu mhux likwidati.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u jissottomettu li s-sentenza tal-ewwel Qorti hi nulla ghax tmur *ultra petita*.

Din il-Qorti taqbel perfettament mas-sottomissjoni tal-appellanti. Darba li t-talbiet tal-attrici gew michuda, l-ewwel Qorti kellha tieqaf hawn u mhux tipprovdi fuq xi haga li ma hijiex mitluba. L-atturi talbu biss it-trasferiment ghal fuq isimhom tal-fond meritu tal-kawza, u la talbu li

jinghataw il-flus lura u lanqas ma talbu danni. Dawn it-talbiet lanqas ma saru b'mod alternattiv ghat-talbiet principali taghhom ghat-trasferiment tal-fond, u lanqas ma jistghu jitqiesu komprizi u involuti fit-talbiet.

Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Grima v. Said**, deciza fil-25 ta' Novembru, 2016:

> "*Il-gurisprudenza taghna taghmilha cara li l-ebda Qorti, b'mod specjali f'kawza quddiem Qorti superjuri (a kuntrarju ta' kawza quddiem Qorti inferjuri) ma tista' twessa' t-talba li tkun imressqa mill-atturi. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet* ***Carmelo Cassar v. Victor Zammit*** *insenjat illi:*
>
> > "*Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni. Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni*".

Hekk ukoll fil-kawza **Grech v. Valenti**, deciza wkoll minn din il-Qorti fis-27 ta' Frar, 2015, inghad li l-qrati ghandhom joqghodu ghat-talba kif imfissra fl-att promotur, u l-qorti "*ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, imma li ma jkunx jidhol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att tac-citazzjoni*". Kwindi, anke jekk jista' jirrizulta li l-attur ghandhom dritt jiehdu l-flus li hallsu ghall-post (u dan fil-kuntest ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 991 tal-Kodici Civili), darba li dawn il-flus ma gewx mitluba mill-atturi, ma jistghux jinghataw lilhom. Il-konvenuti ma jistghux jigu kkundannati ghal xi haga li ma ntalbetx.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens mitlub (billi tichad it-talbiet attrici).

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk in prim istanza, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb