



## **QORTI CIVILI PRIM' AWLA**

### **S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum il-Hamis, 18 ta' Marzu, 2021**

Numru 4

**Rikors Guramentat Nru. 249/2019**

**Hamida Sharif Gazla**

**vs**

**Oliver Azzopardi**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tal-attrici tat-8 ta' Marzu, 2019 li jghid hekk:

1. Illi fit-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) l-attrici flimkien mal-konvenut dehru fuq u iffirmaw Konvenju quddiem in-Nutar Dottor Roberta Bisazza [kopja hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'HG1'] fejn il-konvenut obbliga ruhhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi lill-attrici li min-naha taghha obligat ruhha li taccetta, tixtri u takkwista, id-dar semi-detached flimkien mal-basement garage, mibnija fuq plot numru mitejn u tnejn u ghoxrin (222) u bl-isem 'White Pampas', fi Triq l-Imhallel William Harding, Pembroke, Malta, konfinanti mix-Xlokk mal-imsemmija triq, mill-Grigal ma' plot numru mitejn u tlieta u ghoxrin (223), u mil-Lbic ma' plot numru mitejn u wiehed u ghoxrin (221), jew irjehh verjuri, kif suggetta ghactens annwu, perpetwu u rivedibbli, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi taghha, flimkien mal-arja rispettiva u bil-pussess vakanti, kif ahjar deskritt fl-istess Konvenju, u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess Konvenju;
2. Illi l-konvenju gie debitament registrat skont il-ligi mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan igib in-numru tal-Konvenju PS201804430 kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala Dokument 'HG2';
3. Illi dan l-istess Konvenju kien validu sat-tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019);

4. Illi minhabba li l-konvenut naqas milli jersaq ghall-att finali ta' bejgh u xiri skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-istess Konvenju, l-attrici pprezentat ltra Ufficjali [Kopja tal-ltra Ufficjali hawn anness u mmarkata bhala Dokument "HG3"] datata tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019) fil-konfront tal-konvenut fejn fiha interpellat lill-istess konvenut sabiex jersaq u jaddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment a favur tal-attrici, u dan kollu skont it-termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess Konvenju;

5. Illi l-attrici taf b'dawn il-fatti personalment;

6. Illi in vista tal-fatti kif fuq esposti kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost l-attrici umilment titlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghghobha:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa obligat ai termini tal-ligi u kif ukoll ai termini tal-kundizzjonijiet tal-Konvenju datat tnax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) [debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-Numru: PS201804430] illi jersaq u jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment li permezz tieghu huwa ghandu jbiegh, jassenja u jittrasferixxi favur l-attrici l-proprjeta kif indikata fl-imsemmi Konvenju ossia d-dar semi-detached flimkien mal-basement garage, mibnija fuq plot numru mitejn u tnejn u ghoxrin (222) u bl-isem 'White Pampas', fi Triq l-Imhalled William Harding, Pembroke, Malta, kif suggetta ghac-cens annwu, perpetwu u rivedibbli, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi taghha, flimkien mal-arja rispettiva u bil-pussess vakanti, kif ahjar deskritta fl-istess Konvenju, u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess Konvenju;

2. Tordna u tikkundanna lill-konvenut jersaq u jaddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment permezz ta' liema huwa ghandu jbiegh, jassenja u jittrasferixxi favur l-attrici l-proprjeta kif indikata fl-imsemmi Konvenju ossia d-dar semi-detached flimkien mal-basement garage, mibnija fuq plot numru mitejn u tnejn u ghoxrin (222) u bl-isem 'White Pampas', fi Triq l-Imhalled William Harding, Pembroke, Malta, kif suggetta ghac-cens annwu, perpetwu u rivedibbli, mill-bqija liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi taghha, flimkien mal-arja rispettiva u bil-pussess vakanti, kif ahjar deskritta fl-istess Konvenju, u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess Konvenju;

3. Tiddikjara, tordna u tikkundanna lill-konvenut, jekk ikun mehtieg, sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu talvolta necessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

4. Tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgh u trasferiment u jekk ikun mehtieg ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment;

5. Tinnomina u tiddelega lin-Nutara Dottor Roberta Bisazza jew Nutar Pubbliku iehor sabiex jippubblika l-kuntratt finali ta' bejgh u trasferiment, u jekk ikun mehtieg ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment fil-jum, lok u hin li din l-Onorabbli Qorti joghghobha tiffissa u tistabilixxi;
6. Tinnomina Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacija fuq il-kuntratt ta' bejgh u trasferiment relattiv u jekk ikun mehtieg ta' kwalsiasi atti pubblici u/jew dikjarazzjonijiet u/jew atti accessorji ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment, li jistghu jkunu necessarji sabiex ikun jista' jigi ppubblikat u insinwat l-att finali ta' bejgh u trasferiment fil-jum, lok u hin li din l-Onorabbli Qorti joghghobha tiffissa u tistabilixxi;
7. F'kaz li jirrizulta li l-att finali ta' bejgh u trasferiment ma jkunx jista' jigi ppubblikat, ai termini tal-kundizzjonijiet tal-Konvenjut datat tmax (12) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018), tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni;
8. Tillikwida d-danni jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi, inkluz u mhux limitament ghal telf ta' imghaxijiet sofferti, danni finanzjarji u kif ukoll ghall-ispejjez u danni kollha ancillari indebitament inkorsi mill-attrici;
9. Tikkundanna u tordna lill-konvenut sabiex ihallas lill-attrici dawk id-danni kollha hekk likwidati.
10. Taghti kull ordni jew direttiva u/jew takkorda kull rimedju li jinhass xieraq fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kontra l-konvenut komprizi dawk tal-lttri Ufficjali bin-Numru: 495/19 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li tghid hekk:

It-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess, u dan ghar-ragunijiet li gejjin:

1. Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jehtieg iggib l-ahjar prova illi l-konvenju li ta lok ghall-kawza gie validament registrat skont il-ligi;
2. Fit-tieni lok, il-konvenju xorta wahda ma jistax jigi enforzat la bil-kundizzjonijiet li jidhru, u lanqas bi kwalunkwe kundizzjoni ohra, ghaliex huwa afflitt minn kawza illecita, dan ghaliex il-prezz l-attrici rieditu biex hi — u hi biss - tevadi l-hlas tat-taxxa jew duties ohra minnha dovuti lill-Kummissarju tat-Taxxi u/jew lill-Istat. B'hekk, l-iskrittura li fuqha tistrieħ l-attrici hija wahda illecita, ipprojbata mil-ligi u kuntrarja ghall-ordni pubbliku ai termini tal-artikolu 990 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
3. Fit-tielet lok, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti jehtieg dejjem turi illi hija kienet permessa skont il-ligi tixtri proprjeta hawn Malta proprju fil-mument li talbet li jsir il-bejgh;

4. Fir-raba' lok, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti adempixxa mal-obbligazzjonijiet kollha kif miftehema fil-konvenju, u ma setax jidher fuq il-kuntratt finali biss ghalix, biex isir il-kuntratt finali, il-bank li jahdem mieghu l-esponenti impona kundizzjonijiet aktar oneruzi minn dawk li ssoțtemettew ghalhom il-partijiet fil-konvenju, liema kundizzjonijiet aktar oneruzi l-esponenti ma huwix marbut bihom fil-konfront tar-rikorrenti;

5. Fil-hames lok, kwalunkwe danni allegati jridu jigu pruvati;

6. Fis-sitt lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u bl-imghax legali fejn applikabbli. B'riserva ta' kull eccezzjonijiet ohra li l-intimat jista' jigi permess iressaq skont il-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

## **Ikkunsidrat**

### **Provi**

Hamida Sharif Gazla fl-affidavit taghha tal-14 ta' Gunju 2019 a fol 32 tghid li hi kienet ser tbiegh l-post taghha wara l-mewt ta' zewgha u ma bintha bdew ifittxu sabiex jixtru post iehor. Kienet dahlet fuq is-sit tal-agenzija Dhalla Real Estate Agency fejn hemm rat il-proprjeta ta' Oliver Azzopardi. Ikkuntattjathom u kien wegibha l-agent Omar Suleiman, u dan kien iffissa appuntament sabiex jaraw id-dar. Hi marret tara din l-proprjeta mat-tifla taghha u kienet fethet il-mara ta' Oliver Azzopardi li wriethom d-dar. Qablu li jaghmlu konvenju u kien habat tajjeb peress illi fl-istess zmien hija kienet fuq konvenju biex tbiegh id-dar taghha. Fit-12 ta' Frar 2018, marru ghand in-Nutar Roberta Bisazza u ffirmaw il-konvenju. Oliver Azzopardi kien semma li kellu xi kredituri imma kien assikurahom li kellu jiehu hsieb ihallas lil dawn il-kredituri, biex ikun jista' jbiegh il-proprjeta hielsa minn djun qabel il-kuntratt finali. In-Nutar kellha taghmel ir-ricerki. Azzopardi infurmahom ukoll li kellu mandat ta' inibizzjoni u djun mal-bank, izda assikurahom li l-proprjeta kellha tkun hielsa u libera minn kull ipoteki ezistenti mal-kuntratt. Il-konvenju kien gie registrat skont il-ligi u jgib in-numru PS201804430. Dan kien validu sat-12 ta' Frar 2019. Fuq il-konvenju halliet depozitu ta' €70,000 li kellu jinzamm ghand in-Nutar. Fil-fatt dan id-depoziitu llum jinsab mizmum ghand in-Nutar. F'Lulju 2018, kienet saret laqgha ghand in-Nutar u ghal din il-laqgha kienu prezenti Oliver Azzopardi u anke Omar Suleiman. Oliver Azzopardi

kien qal li l-ewwelnett il-Bank ma kienx f'posizzjoni li jaghti awtorizzazzjoni sabiex jitnehhew l-ipoteki li kien hemm fuq il-proprjeta u li f'dak l-istadju ma kienx possibbli ghalih li jiddiskuti fuq il-mandat ghaliex is-sitwazzjoni ma kinitx inbidlet. Irrealizzat li bil-flus li kien ser idahhal Azzopardi mill-bejgh tal-proprjeta hu kien se jkollu bizzzejjed biex ihallas id-djun kollha. Id-dejn kien ferm anqas minn €700,000. Azzopardi kien rega assikurahom li ser jiehu hsieb jaghmel dak kollu necessarju mal-bank sabiex dan ikun jista' jaghti awtorizzazzjoni biex ihallas id-dejn. Wara din l-laqgha imbaghad Azzopardi beda jitlob biex il-prezz tal-proprjeta jizdied b'€70,000 izda hija ma kinitx accettat din il-proposta. Sa Novembru 2018, Oliver Azzopardi kien ghadu ma pprovdiex id-dokumentazzjoni necessarja. Kienet saret laqgha ohra ghand in-Nutar, fejn Oliver Azzopardi din id-darba gab l-iskuza li l-mara tieghu, li minnha huwa legalment separat, ma riditx titlaq minn din id-dar ghax kienet ghadha qed tghix fiha u jekk ibieghha, hu, l-mara u t-tfal ma jkollhomx imkien fejn imorru jghixu. Fil-31 ta' Jannar 2019, kienet ipprezentat ittra ufficjali kontra Oliver Azzopardi fejn talbitu sabiex jaghti prova sodisfacenti b'dokumenti li hu jista' jidher ghall-kuntratt. Wara li baqghet bla risposta kellha tiehu passi legali sabiex tkun tista' tixtri din il-proprejta li Azzopardi kien wieghed li jbiegh. Fit-8 ta' Frar 2019, ipprezentat ittra ufficjali kontra Azzopardi sabiex jonora l-imsemmi konvenju.

Dwar l-allegazzjoni ta' Azzopardi li hi riedet b'xi mod tevadi l-hlas ta' taxxa jew duties din l-allegazzjoni hija totalment infondata u l-prezz ghall-bejgh u xiri tal-proprjeta kien wiehed li kemm Oliver kif ukoll hi kienu kuntenti bih. Fil-fatt din kienet ser tkun l-ewwel proprjeta li kienet ser tixtri f'isimha wara li miet zewgha.

Dwar jekk ghandhiex permess skont il-ligi ta' Malta biex tixtri proprjeta tghid li hija ghandha permess tant hu hekk li hija cittadina Maltija u ghandha Karta tal-Identita Maltija bin-Numru 405904(L) u kif ukoll Passaport Malti bir Numru: 1032311 [Dok."A" u "B" a fol 36-37].

Fl-affidavit taghha tal-4 ta' Ottubru 2019 a fol 63 l-attrici tghid li hija kienet bieghet id-dar fejn kienet toqghod qabel. Billi l-konvenut ma resaqx ghall-kuntratt finali kellha tfittef fejn tikri u fil-fatt kriet maisonette [Dok. C a fol 64] bil-kera ta' €1,500 fix-xahar

kif ukoll €100 fix-xahar ghall-kontijiet ta' dawl u ilma. Dan hu kuntratt ta' sena. Dawn huma spejjez zejda ghax il-konvenut ma resaqx ghal kuntratt.

In-kontroezami wiegbet li kienet se tixtri l-post bl-ghamara b'kollox; kmamar tas-sodda, salott, kcina, study u zewg bathrooms. Il-prezz tal-immobbli kien ta' €700,000 indikat fil-konvenju, li minnhom €60,000 huma tal-ghamara. Kien sar kuntratt iehor dakinhar ta' €250,000 ghal ghamara ohra. Hasbet illi s-€60,000 kienu tal-kcina u garden furniture u l-€250,000 kienu ghall-bqija tad-dar. Kien Azzopardi li xtaq jaghmel kuntratt iehor. Hi riedet tixtri d-dar kif kienet, izda Azzopardi qalilha biex jaghmlu zewg skritturi u ghamlet kif qalilha. Hi ma tkellmitx man-Nutar dwar kemm kellha thallas taxxa. In-Nutar ma qaltilha xejn dwar ir-raguni ghaliex saru zewg kuntratti. Azzopardi kien qalilha li hu u martu kienu separati; hi tghix fil-flatlet ta' taht u hu kien jghix fid-dar ta' fuq. Hi kienet se tixtri kollox.

Fairuz El Miludi, it-tifla tal-attrici, fl-affidavit taghha a fol 36 tikkonferma x'kien wassalhom biex jidhlu f'konvenju ma' Oliver Azzopardi biex jixtru d-dar tieghu. F'okkazzjoni minnhom in-Nutar kienet infurmathom li kien hemm xi problemi fuq il-proprjeta cioe mandati u ipoteki imma li Azzopardi kien qal li se jaghmel mod biex dawn jitnehew. Azzopardi kien ukoll talab aktar flus minn dawk miftiehma fuq il-konvenju izda ommha ma accettatx. Xi ftit xhur qabel il-kuntratt kienet saret laqgħa ohra, fejn irrizulta li Azzopardi ma kienx għadu llibera l-proprjeta u li ma kienx aktar interessat li jbiegh il-proprejta. Huma kienu inkwetati ghax id-dar tagħhom kienet għal bejgh.

Dr Yvette Tonna Borg, Assistant Registatur Qrati, ipprezentat ir-ricerka li ghamlet fuq il-Lecam għall-atti gudizzjarji, mandati u sentenzi fil-konfront tal-konvenut mill-2010 sa illum [Dok YTB, YTB2 u YTB3 a fol 47 sa 51]. Fejn ikun ID Card number fid-dokumenti hemm konferma li hu l-konvenut.

Josette Galdes, Direttur tat-taxxa fuq il-proprjeta, ipprezentat Dok. JG1 [fol 54 sa 60] dwar ir-registrazzjoni tal-konvenju in kwistjoni.

In-Nutar Roberta Bisazza xehdet li kien sar konvenju bejn il-kontendenti quddiemha. L-attrici kienet infurmata li hija kellha passaport Malti u ghalhekk ma kellhiex bzonn tapplika ghal xi permess partikolari sabiex tkun tista` takkwista proprjeta immobiljari hawn Malta [Dok. RB1 a fol 69]. Kien sar depozitu ta' €70,000 li kellu jinzamm minnha. Mir-ricerki rrizultatla li kien hemm problemi fuq il-proprjeta ghalhekk kienet zammet id-depozitu. Hi kienet infurmata mill-bidunet li kien hemm liabilities li kienu jinkludu mandat ta' inibizzjoni u djun mal-Bank, izda Azzopardi kien assikuraha li kellu jipprovdi d-dokumenti necessarji li l-proprejta kienet se tkun hielsa. Hi kienet sabet liabilities [ara Dok. RB2 a fol 70 sa 118] u diversi minnhom kienu ghadhom mhux ikkancellati [ara fol 66-67]. Il-konvenut baqa' ma gabx id-dokumentazzjoni li kellu jgib. Kienet saret laqgħa u l-konvenut kien infurmaha li l-bank ma setax jagħti l-awtorizzazzjoni biex inehhi l-ipoteki u l-mandat ta' inibizzjoni billi s-sitwazzjoni ma kinitx għada nbidlet. Il-konvenut rega assikurahom li kien se jirringa. Il-konvenut kien talabha jekk jistax izid €70,000 ohra mal-prezz izda l-konvenuta ma accettatx, kif kellha dritt. Kienet saret laqgħa ohra għandha u l-konvenut beda jinsisti li ma riedx ibiegħ il-post minhabba l-mara tiegħu, li skont hu, ma riditx tohrog mill-post.

In kontro-ezami wiegħbet li mal-konvenju saret skrittura fuq l-ghamara li kienet ser tinbiegħ mal-post. Qalet li l-affarijiet saru kif riedhom il-konvenut. Fil-konvenju issemma li l-prezz kien ta' €700,000 u l-prezz tal-mobbli kien €50,000. Saret skrittura ohra fuq mobbli billi fil-konvenju l-ghamara kienet 'included but not limited to'. L-iskrittura saret għax il-partijiet stipulaw li kien hemm izjed għamara u kienu obligaw ruhhom li jagħmlu inventarju kif jirrizulta mill-iskrittura.

Oman Suleiman, li jahdem ma' Dahlia Real Estate, xehed li l-commission tagħhom fuq dan n-negozju kienet ta' 5.9% plus VAT [Dok. OS1]. Il-kuntratt finali ma kienx sar.

Savio Borg, rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali, xehed li Oliver Azzopardi ID 383667M, fir-Registru ta' April 2015 u Ottubru 2015 kien registrat fuq Villa Videnza, Triq il-Mithna, Hal-Lija u f'April 2016 fuq il-post 222 White Pampas, Triq l-Imhalled William Harding, Pembroke. Hu għadu hekk registrat fl-ahhar registru ta' Ottubru 2019 [Dok. SV1 fol 159].

Simon Zammit, rapprezentant tal-Bank of Valletta, xehed li l-konvenut ghandu diversi facilitajiet bankarji mal-BOV li kollha huma sostnuti b'garanzija fuq il-proprjeta imsemmija. Esebixxa lista taghhom [Dok. SZ1 a fol 178]. Hu ghandu b'kollox €527,650 dejn kopert b'ipoteka generali u ipoteka specjali. L-ipoteka specjali qeghda fuq il-facilitajiet kollha. Hemm ipoteka specjali fuq id-dar. Biex il-bank jaghmel waiver irid full settlement tal-facilitajiet kollha jew il-bank ikun kuntent b'garanziji ohra. Fir-rigward tal-konvenju qal li l-bank ma jaqbilx mal-kondizzjoni li l-konvenut ghamel minghajr ma kkonsulta maghhom u jkollu l-qbil maghhom. Huma qalulu li dak li ghamel ma kienx accettabli meta urihom il-konvenju. Dak li ftehm u il-partijiet fuq il-konvenju ma kienx accettabli ghalihom.

In kontro-ezami wiegeb li l-bank kien ikun kuntent kieku d-dejn inqata` mill-bejgh tal-proprjeta. Kieku l-konvenut hallashom kollox ma kienux isibu oggezzjoni.

Il-Perit Elena Borg Costanzi, li giet nominata biex taghmel stima tal-valur tal-immobbili u tal-mobbli, xehdet li l-valur tal-immobbili fis-suq liberu huwa ta' €920,000. Il-valur tal-kcina, kamra tal-banju, il-jacuzzi u l-outdoor furniture u l-kamra tas-sodda principali, huwa ta' €24,000. L-ghamara fil-kumplement tal-fond eskluż il-hammocks, cioe l-ghamara fil-flatlet, l-ghamara fiz-zewg kmamar tas-sodda, fis-salott, fil-living room, fl-open plan, fl-istudju u fil-kuruduri huwa ta' €33,000. L-inventarju bil-lista ta' ghamara ma gietx sottomessa fl-atti.

In kontro-ezami wiegbet li hafna min-nuqqasijiet li hemm fil-post jistghu jigu sanzjonati.

## **Konsiderazzjonijiet tal-Qorti**

### **Talbiet**

Fl-ewwel sitt talbiet taghha l-attrici talbet li l-konvenut jigi kkundannat biex jaddivjeni ghall-kuntratt finali ghall-bejgh tal-fond in kwistjoni.

Fl-ahhar erba talbiet l-attrici talbet danni f'kaz li jirrizulta li l-att finali ta' bejgh ma jkunx jista' jsir.



## **Eccezzjonijiet**

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut eccepixxa li r-rikorrenti ghandha ggib l-ahjar prova illi l-konvenju li ta lok ghall-kawza gie validament registrat skont il-ligi.

L-attrici kkonfermat li l-konvenju kien gie registrat skont il-ligi u jgib in-numru PS201804430 u dan kien validu sat-12 ta' Frar 2019 [ara ukoll Dok. HG2 a fol 10].

Josette Galdes, Direttur tat-taxxa fuq il-proprjeta pprezentat Dok. JG1 [ara fol 54 sa 60] dwar ir-registrazzjoni ta' dan il-konvenju.

Din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Fit-tielet eccezzjoni l-konvenut ighid li l-attrici jehtieg turi illi hija kienet permessa skont il-ligi tixtri proprjeta hawn Malta proprju fil-mument li talbet li jsir il-bejgh.

Dwar jekk l-attrici kelliex bzonn permess skont il-ligi biex tixtri proprjeta f'Malta, l-attrici xehdet li hija ghandha permess, tant hu hekk, li hija cittadina Maltija u ghandha Karta tal-Identita Maltija bin-Numru 405904(L) kif ukoll Passaport Malti bin-Numru: 1032311 [Dok. "A" u "B"].

In-Nutar Dr Roberta Bisazza xehdet li l-attrici kienet infurmata li hija kellha passaport Malti u ghalhekk ma kellhiex bzonn tapplika ghal xi permess partikolari sabiex tkun tista' takkwista proprjeta immobiljari hawn Malta [Dok. RB1 a fol 69].

Fit-tieni eccezzjoni, il-konvenut wiegeb li l-konvenju xorta wahda ma jistax jigi enforzat la bil-kundizzjonijiet li jidhru, u lanqas bi kwalunkwe kundizzjoni ohra, ghaliex huwa afflitt minn kawza illecita, dan ghaliex il-prezz l-attrici riditu biex hi -u hi biss- tevadi l-hlas tat-taxxa jew duties ohra minnha dovuti lill-Kummissarju tat-Taxxi u/jew lill-Istat. B'hekk, l-iskrittura li fuqha tistrieħ l-attrici hija wahda illecita, ipprojbita mil-ligi u kuntrarja ghall-ordni pubbliku ai termini tal-artikolu 990 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk trid tigi determinata din l-eccezzjoni ghax hu car li jekk tigi milqugha jigu pregudikati rrimedjabilment it-talbiet tal-attrici.

L-artikolu 987 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jistipula illi:

L-obbligazzjoni minghajr kawza, jew maghmula fuq kawza falza jew illecita, m'ghandha ebda effett.

Filwaqt li l-artikolu 990 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jghid li:

Il-kawza hija illecita meta hija pprojbita mil-ligi jew kuntrarja ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku.

Il-gurisprudenza f'dan ir-rigward hija assodata. Fil-kawza fl-ismijiet **Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et** (PA 18/05/1993, Nru. 729/1991, konfermata fl-Appell fl-14/11/1996) il-Qorti qalet li:

Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija projbita 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;

Il-kwistjoni tal-legalita jew le tal-konvenzjoni minhabba kawza illecita tista' tigi sollevata mill-Qorti ex officio" (Vol. XLI, P.I, p.684 u p.694);

Fl-eccezzjoni tieghu l-konvenut indika bhala kundizzjoni illecita l-evazzjoni fuq il-hlas tat-taxxa.

L-allegazzjoni tal-konvenut li l-prezz riditu l-attrici biss biex tevadi l-hlas tat-taxxa giet michuda kemm mill-attrici kif ukoll minn Nutar li rredigiet l-konvenju. L-attrici xehdet li l-prezz ghall-bejgh u xiri tal-proprjeta kien wiehed li kemm il-konvenut kif ukoll hi kienu kuntenti bih. In-Nutar Roberta Bisazza xehdet in kontro-ezami li mal-konvenju saret skrittura fuq l-ghamara li kienet ser tinbiegh mal-post. Qalet li l-affarijiet saru kif riedhom il-konvenut. Inoltre jigi rilevat li l-konvenut lanqas tela' jixhed biex jissostanzja l-allegazzjoni tieghu.

Allura jekk jirrizulta li l-kawza hija llecita, din hija illecita ghaz-zewg partijiet, Indubbjament il-konvenut issottoskriva din l-allegata evazzjoni.

Illi fis-sentenza riportata fil-Vol. XXXII.i.574 fl-ismijiet **Giovanni Scicluna vs Filippo**

**Abela** (App 14/05/1945) inghad:

Huwa risaput ukoll illi f'obligazzjonijiet, kif inhu l-kuntratt tal-bejgh, dak li huwa oggett ghal wiehed huwa kawza ghall-iehor. Ghalhekk kwalunkwe haga li tkun projbita mil-ligi bhala oggett, jew li tkun projbita mil-ligi bhala kawza ta' dak il-kuntratt, per mezz ta' bejgh u xiri, ma tkunx tista' taqa' f'kuntrattazzjoni.

Fil-kaz in ezami fil-konvenju li sar fit-12 ta' Frar 2018 hemm imnizzel illi

In consideration of the price of €700,000 out of which €650,000 is the price of the property and €60,000 is the price of the furniture and fixtures found therein including but not limited to a fully fitted kitchen with appliances, bathrooms, the main bedroom upstairs with the sliding mirrored wardrobe, outdoor furniture, jacuzzi and jacuzzi machinery but excluding the outdoor hammocks. The Purchaser undertakes to transfer to Notary Doctor Roberta Bisazza the sum of €70,000 as a deposit on account of the price by not later than the fifth (5th) March 2018. Said deposit shall be held by Notary Doctor Roberta Bisazza and shall be released once the searches are obtained, examined and found to be in good order. The remaining balance shall be paid on contract.

F'iskrittura privata ohra separata tal-istess jum, datata wkoll 12 ta' Frar 2018, wara li saret referenza ghall-konvenju li sar dakinhar stess, hemm miftiehem ukoll [ara fol 142] dan li gej:

Parties have agreed that the Purchaser shall pay to the Vendor an additional amount of €250,000 representing all the movable items found in the property. An inventory list shall be provided by the parties to be attached on final deed and for the avoidance of doubt the Purchaser is bound to acquire the movable items together with the immovable described above and to be paid in full and final settlement by the Purchaser to the Vendor on final deed of sale, that is not later than the 12th February 2019.

In-Nutar xehdet li fil-konvenju ssemma l-prezz ta' €700,000 ghall-immobbili u €50,000 ghal mobbli. Spjegat li l-skrittura l-ohra saret ghax fil-konvenju l-ghamara kienet 'included but not limited to'. L-iskrittura [Dok. OA1 a fol 142] saret ghax il-partijiet stipulaw li kien hemm izjed ghamara u kienu obligaw ruhhom li jaghmlu inventarju kif jirrizulta mill-istess skrittura. Tghid li l-konvenut ried din l-iskrittura ghax kieku seta kitibha fil-konvenju mill-ewwel. Dan l-inventarju pero qatt ma gie pprezentat.

L-attrici tikkonferma li kien sar ftehim iehor dakinhar fuq €250,000 ghal ghamara ohra. Tghid li hi hasbet illi s-€60,000 kienu ghall-kcina u ghamara relatata mal-gnien u l-€250,000 kienu ghall-bqija tad-dar. Kien il-konvenut li xtaq jaghmel kuntratt iehor. Hi riedet tixtri d-dar kif kienet, izda l-konvenut qalilha biex jaghmlu zewg skritturi u ghamlet kif qalilha

Il-Qorti kienet nominat Perit Arkitett biex jevalwa l-mobbli li saret referenza ghalihom fil-konvenju u fl-iskrittura.

Il-Perit isemmi li “all the movable items found in the property” [imsemmija fl-iskrittura] jirreferu ghall-ghamara kollha fid-dar hlief il-kcina, il-kmamar tal-banju, il-jacuzzi, l-outdoor furniture u l-kamra tas-sodda principali, li gew elenkati fil-konvenju.

Il-Perit stmat il-valur tal-proprejta fis-suq liberu fl-ammont ta' €920,000. Fir-rigward tal-kcina, il-kmamar tal-banju, il-jacuzzi, l-outdoor furniture u l-kamra tas-sodda principali imsemmija fil-konvenju dawn gew stmati €24,000. Illi l-ghamara fil-kumplement tal-fond f'kull livell, eskluż il-hammocks, imsemmija fl-iskrittura gew stmati €33,000.

Illi Dok. OA1 ezibit a fol 125 jirrizulta li l-proprjeta mertu tal-kaz giet reklamata minn Frank Salt ghall-prezz ta' €1,180,000.

Illi ghalhekk jirrizulta li l-attrici ntrabtet li thallas €250,000 oltre €60,000 [€310,000] ghall-mobbli li skont il-Perit kienet tiswa €57,000 biss. L-attrici lanqas kienet taf liema mobbli, li gew valutati €250,000, kienet se tinghata u accettat li thallas dik is-somma minghajr inventarju. Min-naha l-ohra l-konvenut kien lest li jitlaq il-proprjeta tieghu li giet valutata €920,000 u anke reklamata €1,180,000 ghall-prezz ta' €700,000.

Fil-fehma tal-Qorti hu aktar verosimili li l-€250,000 plus €700,000 jirraprezentaw l-prezz veru tal-proprjeta li bih suppost kellu jsir il-bejgh ta' din l-proprjeta.

Fic-cirkostanzi, il-kwistjoni dwar l-illecita tal-obbligazzjoni jew ta' kawza kontra l-ordni pubbliku, tirrizulta ampjament mill-iskrittura msemmija fejn hemm tentattiv ta' evazzjoni fiskali. Hu ovvju li jekk il-Qorti tirrikonoxxi dan l-arrangement, tkun qed taghti effett ghall-ftehim li ghandu l-iskop li jaggira l-ligijiet fiskali tal-pajjiz li jitqiesu ta' ordni pubbliku.

Ghalhekk il-Qorti ser tilqa' t-tieni eccezzjoni sollevata mil-konvenut u tichad l-ewwel sitt talbiet attrici.

In vista ta' din id-decizjoni, ma hemmx lok li l-Qorti tindirizza l-eccezzjonijiet l-ohra numru 4 sa 6 sollevati mill-konvenut.

### **Decide**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut hlief ghat-tieni wahda; tilqa' t-tieni eccezzjoni; u

Tichad l-ewwel sitt talbiet attrici, b'dan pero li l-Qorti qed tordna li n-Nutar taghti lura lill-attrici s-somma ta' €70,000 depozitu li thalla ghandha mill-attrici;

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar tat-talbiet minn numru 7 sa 10 tal-attrici

Spejjez bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur