MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2004

Appell Civili Numru. 556/1991/1

Judith Lucchesi ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Culinaria Limited

v.

Rita armla minn Ronald Sultana f'isimha proprju u kif ukoll f'isem u in rapprezentanza ta' bintha minuri Andreina Sultana; u Roberta xebba Sultana, maggorenni

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

1. Is-socjeta` attrici pprezentat citazzjoni quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Mejju 1991, kontra l-konvenuti fuq imsemmija, li biha allegat li meta l-awtur tal-konvenuti cioe` Ronald Sultana, xtara l-proprjeta` immobbli msemmija fic-citazzjoni, huwa ghamel hekk bhala *presta nome* ghas-socjeta` attrici. Hija tallega li din il-proprjeta` ghandha titqies bhal li kieku taghha u ghalhekk talbet lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att pubbliku sabiex l-istess fond jigi trasferit lis-socjeta` attrici. Konsegwentement talbet ukoll lill-Qorti tahtar nutar biex jippubblika l-att fil-jum, hin u lok li tistabbilixxi l-Qorti u tahtar ukoll kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos jidher fuq l-att.

2. Il-konvenuti ressqu eccezzjoni fejn huma kkontestaw l-allegazzjoni msemmija tas-socjeta` attrici u ghalhekk sostnew li t-talbiet taghha ghandhom jigu michuda.

3. L-ewwel Onorabbli Qorti gabret il-provi kollha li resqulha l-kontendenti, semghet lid-difensuri taghhom li anke pprezentaw Noti ta' Osservazzjonijiet biex isostnu t-tezi rispettivi taghhom. Din l-istess Qorti ghaddiet biex tippronunzja s-sentenza taghha fis-seduta tat-18 ta' Mejju, 2001.

4. Bis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti, t-talbiet tas-socjeta` attrici gew michuda bl-ispejjez. Kopja shiha ta' din is-sentenza qeghdha tigi annessa ma' l-odjerna sentenza bhala appendici biex tifforma parti integrali minnha. Dan qieghed isir billi l-istess sentenza fiha migbura dettaljatament it-talbiet tas-socjeta` attrici, l-kontestazzjoni mressqa mill-konvenuti, kif ukoll il-motivazzjonijiet li wasslu l-ewwel Onorabbli Qorti biex tiddeciedi l-kawza bil-mod ta' kif iddecidietha.

II. L-APPELL

5. Is-socjeta` attrici qeghdha tappella minn din is-sentenza quddiem din il-Qorti b'rikors ta' appell ipprezentat fil-5 ta' Gunju, 2001. Dan ir-rikors jikkontjeni kritika fil-konfront tas-sentenza appellata u bih qieghed jintalab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza

appellata, tigi michuda ghal kollox l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti appellati, u jigu milqugha t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

6. Fir-risposta taghhom, il-konvenuti appellati, taw ir-ragunijiet taghhom ghaliex is-sentenza kienet wahda gusta u timmerita konferma u wiegbu ghall-aggravji mressqa mis-socjeta` appellanti. Il-konvenuti appellati talbu li din il-Qorti ghandha tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess socjeta` appellanti.

<u>III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

7. Il-fatti li taw lok ghall-kawza huma rapportati b'mod car fis-sentenza appellata u ghalhekk m'hemmx htiega li jigu ripetuti hawnhekk. Ghandu jinghad ukoll li din il-Qorti ezaminat b'mod dettaljat il-provi kollha akkwiziti fil-process u waslet ghall-konkluzjoni li dawn l-istess provi gew evalwati kif ukoll apprezzati b'mod korrett mill-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata taghha. Din il-Qorti jidhrilha li meta jittiehdu c-cirkostanzi kollha tal-kaz kif jirrizultaw mill-provi akkwiziti fil-process, it-tezi tas-socjeta` attrici ta' kif sehhew il-fatti li taw lok ghall-kawza hija aktar *vero simili* u kredibbli mit-tezi oppozitorja tal-konvenuti appellati. Fi ftit kliem, it-tezi tas-socjeta` attrici hi li z-zewg kuntratti, wiehed ta' bejgh u l-iehor ta' kiri li saru fid-29 ta' Jannar 1976, ma kienux jikkonsistu f'xi arrangament alternattiv biex is-socjeta` attrici xorta tkun tista' tinqeda bil-fond mertu ta' l-istess kuntratti. Il-konvenuti appellati *pro et noe*, izda, qed jippretendu li dawk iz-zewg kuntratti kienu mahsuba li jahbu r-realta` li s-sid tal-post in kwistjoni tassew kienet is-socjeta` attrici.

8. Kif jirrizulta mis-sentenza appellata, *nonostante* li l-ewwel Onorabbli Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, pero` hija xorta wahda cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici. Dan ghamlitu ghaliex irriteniet li jew il-ftehim bejn l-awtur tal-konvenuti, cioe` Ronald Sultana, u s-socjeta` attrici kien johrog minn kawza illecita, jew ghax jekk kien hemm obbligu da parti ta' l-awtur tal-konvenuti appellati biex jittrasferixxi l-fond in kwistjoni lis-socjeta` attrici, dan l-

obbligu kien verament weghda ta’ bejgh u din ma tiswiex billi ma kien sar xejn bil-miktub.

9. Ir-rikors ta’ l-appell tas-socjeta` attrici huwa elaborat hafna. Madankollu l-lanjanza principali dwar is-sentenza appellata hija l-allegazzjoni tas-socjeta` appellanti li l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra b’mod korrett l-import guridiku ta’ l-istitut tal-*prestanome*. Is-socjeta` appellanti qeghdha ssostni li l-ewwel Qorti ma annalizzatx u ma ezaminatx b’mod korrett l-istitut guridiku tal-*prestanome*.

10. Huwa xieraq ghalhekk li jigi ezaminat ezattament x’jimporta dan l-istitut tal-*prestanome*. Huwa wkoll opportun li ssir referenza ghall-gurisprudenza taghna li tirrikonoxxi li verament m’hemmx distinzjoni bejn it-termini “*prestanome*” u l-“mandatarju”. Din il-Qorti (diversament komposta) fis-sentenza taghha moghtija fit-2 ta’ Mejju 1957, fil-kawza fl-ismijiet **Professur Anthony J. Mamo noe vs Nobbli Charles Sant Fournier noe**, irriteniet li:
“Illi l-mandatarju prestanom huwa dak li apparentement jezercita` drittijiet tal-proprjetarju, mentri fir-realta` mhux hlief il-mandatarju. Meta huwa, f’din il-kwalita` ta’ mandatarju prestanom, jakkwista l-proprjeta` tal-haga immobili, ikun hemm att publiku li bih tigi lilu trasferita l-proprjeta` tal-haga, u konvenzjoni segreta fis-sens li huwa, pretiz akkwirent, mhux hlief mandatarju. Ghar-rigward tat-terzi jibqa’ l-principju illi, rispett ghal dawn, il-konvenzjonijiet 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-obligi tal-mandatarju prestanom jigu retti mil-ligi tal-mandat, u l-hwejjeg minnu akkwistati jappartjenu kwindi lill-mandant;

Jiktbu a propozitu Baudry-Lacantinarie u Wahl, fit-Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile:- “Il prestanome non si distingue dal mandatario; infatti la dissimulazione della sua qualita` non ha luogo che di fronte ai terzi. Gli oggetti acquistati appartengono quindi al mandante” (Vol. XXIV, pag. 486, nro. 890). U inveru, d-dispozizzjoni kontenuta fl-art. 1042 (1) tal-Kodici Civili taghna, fis-sens li “hadd ma jista’ b’kuntratt f’ismu jobliga jew jikkuntratta hlief ghalih

innifsu", ghandha tigi kollegata mad-dispozizzjoni tal-ligi tal-mandat, fis-sens li "meta l-mandatarju jkun agixxa fl-isem tieghu nnifsu, l-mandant m'ghandux azzjoni kontra dawk li maghhom ikun ikkuntratta, u lanqas dawn ma ghandhom azzjoni kontra l-mandant" (art. 1973 Kod. Cit.)"

11. Fin-nota spjegattiva li tintroduci s-sentenza riportata fil-Volum XXXVII-1-350, li hija s-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-20 ta' Novembru 1953, fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Farrugia v. Guiseppe Farrugia**, jinghad hekk:
"Meta wiehed jixtri, jew jakkwista bi kwalunkwe titolu li jkun, fond fl-interess ta' hadd iehor, u dan 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 l-akkwist tal-fond fl-isem tieghu proprju u fl-att ma jkun issemma' xejn li l-fond qieghed jinxtara fl-interess tal-mandant.

Il-mandat moghti ghal dan l-iskop m'ghandux bzonn jinghata bil-miktub, avolja ghandu bhala oggett tieghu l-akkwist ta' stabili; ghax mandat simili ma jimplikax da parti tal-mandatarju li jittrasferixxi l-fond lill-mandant wara li huwa jkun akkwistah fl-interess tal-mandant u bis-sahha tal-mandat.

U dak il-mandatarju jista' jigi kostrett ghall-ezekuzzjoni specifika ta' l-obligu tieghu li jittrasferixxi l-fond lill-mandant; u mhux il-kaz li jigi ritenut li l-mandatarju huwa inadempjenti, ghax akkwista l-fond f'ismu u mhux f'isem il-mandanti, u li ghalhekk huwa jista' jigi biss azzjonat ghad-danni, u mhux ukoll ghall-ezekuzzjoni specifika. U biex il-mandant jezigi gudizzjarjament din il-ezekuzzjoni specifika mhux mehtieg li huwa jimpunja l-att ta' l-akkwist; imma huwa bizzejjed li huwa jipprova li l-akkwirent tal-fond, meta deher fuq l-att ta' l-akkwist, kien qieghed jidher u jikkuntratta fl-interess tal-mandanti, ghalkemm ghamel kollox f'ismu proprju."

12. Dik il-Qorti effettivament irriteniet testwalment hekk f'pagna 358 u 359 loc. cit.:

“......fil-kaz in ezami ma jistax jigi li l-obligu tal-mandatarju kien jirrizolvi ruhu fi promessa ta’ trasferiment ta’ l-istabili minnu akkwistati b’inkariku u fl-interess taghha;

Infatti mhux il-kaz li l-appellant jigi msejjah biex ibiegh jew jittrasferixxi lill-attrici dak li huwa akkwista f’ismu, imma li jirrikonoxxi li dak l-akkwist huwa ghamlu fl-interess ta’ l-attrici, in ezekuzzjoni tal-mandat minnha lilu konferit, ghalkemm dan ir-rikonoxximent ikollu jassumi l-forma ta’ trasferiment minhabba n-necessita` ta’ l-att pubbliku, li huwa rikjest ghat-titolu ta’ kwalunkwe proprjeta` ta’ stabili. Fi ftit kliem, l-attrici kienet fil-fatt l-originarja kumpratrici, ghalkemm fuq l-att tad-29 ta’ Mejju 1940 deher biss l-appellant f’ismu. Jinghad ukoll li, kif gie kostantement deciz minn din il-Qorti, “nulla osta in legge a che, senza impugnare un contratto, si dimostri con prove che uno dei contraenti compariva e stipulava per conto e interesse di altra persona non figurante sull’atto, ma avente diritto di avocare a se` quello che nel di lei interesse sia stato contrattato”. Fis-sens tal-konsiderazzjonijiet zvolti f’dan il-paragrafu ara sentenzi ta’ din il-Qorti in re “Galea vs. Gauci”, 24 ta’ April, 1931, Kollez. Vol. XXVIII, parte I, pag. 60; in re “Debono vs. Debono”, 13 ta’ Marzu 1953; in re “Calleja vs. Deguara”, 10 ta’ Ottubru 1930, Kollez. Vol. XXVIII, parte I, pag. 620; u in re “Zammit vs. Debattista”, 15 ta’ Dicembru 1933:”

13. Fil-kaz odjern is-socjeta` appellanti qeghdha ssostni li x-xiri tal-fond meritu tal-kawza sar minn Roland Sultana meta dan kien qieghed jagixxi effettivament ta’ *prestamone* favur is-socjeta` appellanti. Din is-socjeta` ghamlet referenza ghas-sentenza moghtija fl-ismijiet **Felicita Barbara v. Emanuele Tabone et** deciza fit-12 ta’ Frar 1935 (Volum XXIX-2-314) fejn fin-nota spjegattiva taghha hemm miktub hekk:

“Jekk prokuratur, mahtur ukoll bil-fomm u minghajr kitba, jixtri b’ismu minghajr ma jsemmi ghal min xtara, huwa b’dana kollu jkun xtara ghal min qabbdu biex jixtri u mhux ghalih innifsu.

Jekk jintwera li min xtara, xtara bi flus haddiehor izda minghajr ebda ftehim ma’ ta’ min kienu l-flus, il-gid mixtri huwa ta’ min xtrah u mhux ta’ min kienu l-flus. Dana, jekk

jidhirlu, jista’ jfittex lil min nefaqlu flusu, ghar-radd ta’ flus, izda mhux biex jintqal li l-gid mixtri huwa tieghu.”

Is-socejta` appellanti sostniet li l-iskrittura ta’ lokazzjoni bejn is-socjeta` appellanti u Roland Sultana saret ezattament biex tigi evitata tali problema u b’hekk (kif hija qalet fir-rikors ta’ l-appell taghha) *“it would appear that the plaintiff company was lending money, the purchase price to Roland Sultana.....”*.

14. Is-socjeta` appellanti qeghdha tirrileva li hija ghamlet il-kawza odjerna ghaliex Roland Sultana, u warajh il-konvenuti appellati, bhala l-aventi kawza tieghu, huma obbligati li jersqu ghall-att notarili sabiex isir it-trasferiment tal-fond meritu tal-kawza lill-proprjetarja effettiva tieghu, cioe` lis-socjeta` attrici.

15. Din il-Qorti tinnota li r-rikors ta’ l-appell jiskarta, tista’ tghid kompletament, il-problema accennata mill-ewwel Onorabbli Qorti derivanti mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 246 cioe` l-Att Dwar l-Akkwist ta’ Proprjeta` Immobbli Minn Persuni Mhux Residenti. L-Artikolu 3(1) ta’ dan l-Att jiddisponi hekk:
“3. (1) Hlief kif hawnhekk izjed ’il quddiem provdut, b’sehh mit-30 ta’ Mejju, 1974, persuna mhux residenti ma tistax takkwista proprjeta` immobbli b’xi jew taht xi titolu, u b’xi mod, ikun liema jkun, sew jekk b’att *inter vivos* jew *causa mortis*, u maghduda preskrizzjoni, okkupazzjoni jew accessjoni; u kull att, testment jew haga ohra li juru li jittrasferixxu jew ighaddu xi proprjeta` immobbli lil persuna mhux residenti, u kull devoluzzjoni jew grajja ohra li jkollha effett li tittrasferixxi proprjeta` immobbli u li kieku ma kienx hemm id-disposizzjonijiet ta’ dan l-Att kienet tittrasferixxi dik il-proprjeta` favur persuna mhux residenti tkun nulla u minghajr effett ghall-finijiet kollha tal-ligi u dwar il-persuni kollha; u kull trasferiment, hlas jew haga ohra maghmula jew moghtija bhala parti minn, jew b’konsegwenza ta’, jew ancillari ghal, xi haga projbita kif inqal qabel ghandhom bl-istess mod ikunu nulli u minghajr effett u, kif meta jixraq, l-oggett taghhom ghandu jigi moghti lura, imqieghed kif kien, imhallas lura, imhassar jew isir minnu skond hekk.”

16. L-Artikolu 5 ta’ l-imsemmi Att, jaghti s-setgha lill-Ministru responsabbli ghall-finanzi 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 Artikolu mbaghad jispecifika l-mod kif l-imsemmi permess jista’ jinhareg.

17. Illi fil-kaz odjern, m’huwiex kontestat bejn il-partijiet li l-*majority share holding* tas-socjeta` appellanti kien jinsab f’idejn persuni barranin fosthom l-istess appellanti Judith Lucchesi. Ghalhekk, is-socjeta` appellanti ma setghetx issir proprjetarja tal-fond meritu ta’ din il-kawza minghajr ma tottjeni l-permess li ssemma’ qabel bil-miktub mill-Ministru responsabbli ghall-finanzi. Allura wiehed jistaqsi kemm kien lecitu l-ftehim li bih Roland Sultana agixxa ta’ *prestanome* ghas-socjeta` appellanti?

18. L-ewwel Onorabbli Qorti esprimiet ruhha f’dan is-sens fuq din il-kwistjoni:
“Jekk nghidu li l-verita` kienet li l-attrici saret effettivament is-sid minnufih, bla ma kellha l-permessi li trid il-ligi, hekk kif xtara Sultana, u Sultana kien biss *prestanome*, mela dak li sar kien bi ksur tal-ligi li tirregola l-akkwist ta’ proprjeta` minn barranin, u b’disposizzjoni espressa tal-ligi l-bejgh kien null u minghajr effett.”

(Fl-ahhar ta’ din is-sentenza, l-Qorti Civili Prim Awla ghamlet referenza permezz ta’ footnote ghall-Artikolu 3 tal-Kap.246.)

19. Kif diga` ntqal aktar qabel f’din is-sentenza, s-socjeta` appellanti tista’ tghid issorvolat din il-kwistjoni billi sempliciment donnha rriteniet li din il-kwistjoni ma ticcentrax fl-istitut tal-*prestanome.* Mill-banda l-ohra, l-konvenuti appellati fir-risposta ta’ l-appell taghhom ma naqsux li jenfasizzaw din il-kwistjoni. Infatti t-tezi taghhom hija li anke jekk ma tirrizultax pruvata ghas-sodisfazzjon tal-Qorti li Roland Sultana kien akkwista l-proprjeta` meritu tal-kawza ghan-nom tieghu stess, mhux bhala *prestanome* ghas-socjeta` attrici, xorta wahda t-talbiet

attrici ma setghux jintlaqghu minhabba l-ostakolu prezentat bl-Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 246 tal-Ligijiet ta' Malta. L-appellati jissottometti hekk:
"Jinghad ukoll illi skond il-ligi dwar l-akkwist ta' proprjeta` minn barranin, ebda barrani ma seta' jakkwista proprjeta` jekk mhux wara li jkun ottjena l-permess mill-awtoritajiet kompetenti. Kwindi, dejjem dato ma non concesso, hawn ukoll, li t-tesi attrici tal-prestanome hija korretta, jibqa', pero` l-fatt li tali akkwist huwa null u cioe` fl-ipotesi li Roland Sultana akkwista ghan-nom tas-socjeta`, allura la din qatt ma ottjeniet il-permess sabiex tista' takkwista f'isimha, l-proprjeta` mertu tal-kawza, kwalsiasi raggiri li hija setghet taghmel ma jaghtuha ebda dritt fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza. ..... Bir-ragunament tas-socjeta` attrici, kienet qed tigi miksura il-ligi dwar l-akkwist ta' proprjeta` minn barranin li kienet tghid u ghadha tghid li tali kuntratti huma nulli. ..... Huwa ghalhekk car li dak kollu li seta' gara, dato ma non concesso li saru xi raggiri bejn il-kontraenti, ma jista' qatt jaghti ebda dritt jew titolu lis-socjeta` attrici ta' kwalsiasi natura kontra l-esponenti stante li dak li huwa null huwa wkoll bla ebda effett legali."

20. Wara li din il-Qorti semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-kontendenti fis-seduta ta' l-1 ta' Marzu 2004, u l-kawza thalliet ghas-sentenza, l-konvenuti appellati pprezentaw nota fil-5 ta' April 2004, li fiha ghamlu referenza ghas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2003, fl-ismijiet **Brian Richard Andrews et v. Alfred Borg**. Din il-Qorti ezaminat l-imsemmija sentenza u sejra tirriproduci hawn siltiet minnha billi jidhrilha huma relevanti ghall-kwistjoni li qeghdha tigi nvestigata. F'dik is-sentenza jinghad hekk:
"Illi in tema legali jigi osservat li *"Hu pacifiku fil-gurisprudenza li 'hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fil-kawza illecita u l-kawza hija illecita meta hija* ***pprojibita 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.XII.I.684]****. 'Nessun atto, per quanto liberament consentito e, talora*

ripetuta, e nessun periodo di tempo, per lungo che sia, possono dare efficacia ad un' obbligazione proibita per ragione di ordine pubblico' ***[Vol.XXII.I.193]****. Gie ritenut ukoll li l-legislazione ta' natura fiskali hi minnha nnifisha ta' ordni pubbliku in kwantu hu prezunt li saret fl-interess komuni." [App.Civ.* ***Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et][8].***

Illi fil-kaz in disamina jirrizulta manifest li l-ftehim maghmul mill-partijiet fil-11 ta' Marzu 1988 go l-Ingilterra, fejn dawn kienu joqghodu, huwa intiz sabiex tevadi l-Att dwar l-Akkwist ta' Proprjeta` Immobiljari minn Persuni mhux Residenti [Kap.246] li fl-Artikolu 3 jistipula li, *" persuna mhux residenti ma tistax takkwista proprjeta' immobbli, b' xi jew taht xi titolu, u b' xi mod, ikun liema jkun, sew jekk b' att inter vivos jew causa mortis…. u kull att, testment jew haga ohra li juru li jittrasferixxu jew ighaddu xi proprjeta' immobbli lil persuna mhux residenti…. huwa null.."* – sakemm ma jigix ottenut il-permess bil-miktub mill-Ministru tal-Finanzi. L-istess Artikolu jkompli jestendi din in-nullita' ghal kull *" .. hlas jew haga ohra maghmula jew moghtija bhal parti minn jew b' konsegwenza ta' jew ancillari ghal xi haga projbita kif intqal qabel"*

Illi l-ftehim in disamina ghandu bhala ghan tieghu dak li l-atturi Andrews, li ma humiex residenti Malta, jakkwistaw id-dritt ghal nofs indiviz ta' proprjeta` gewwa Malta mixritja fuq isem Alfred Borg;  u inoltre, huwa intiz sabiex l-istess atturi, jinvestu fi proprjeta` hekk akkwistata u jaghmlu negozju u qligh minnha – u dana bi vjolazzjoni tal-imsemmi Att li ghandu bhala *ratio legis* tieghu dak li, fl-interess generali jikkontrolla l-akkwist ta' proprjeta` f' Malta minn barranin, irrispettivament mill-forma tal-akkwist. Huwa intiz sabiex irazzan l-akkwist f' Malta ta' proprjeta` minn persuni mhux residenti sabiex jevita li ssir, da parti ta' dawn, spekulazzjoni u gwadan mis-suq tal-proprjeta` f' Malta.

F' dan l-istadju huwa opportun li jigi osservat li, ghalkemm fis-sistema legali taghna nsibu l-kuncett ta' mandatarju prestanome li huwa dak li apparentement jesercita d-drittijiet tal-propretarju mentri fil-realta' mhux hlief il-

mandatarju,[9] *"Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu".*[10] Il-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga legali, haga li l-mandant seta' jaghmel huwa nnifsu. Altrimenti l-mandat ikun bazat fuq kawza illecita, u allura l-mandanti ma jkollu ebda azzjoni kontra l-mandant.[11]

Ghaldaqstant, il-Qorti tosserva li fil-kaz odjern gia la darba jirrizulta car li l-atturi ma humiex residenti Malta u gia la darba irrizulta provat li dawna ma talbu ebda permess skond l-imsemmi Att sabiex ikun jistghu jakkwistaw prorpjeta` Malta, allura dan il-ftehim kemm kif redatt kif ukoll fl-ispirtu tieghu jmur kontra ligi li hi ta' ordni pubbliku tenut kont li hija ta' interess generali. L-atturi mandanti bhala persuni mhux residenti Malta, ma setghux jakkwistaw proprjeta' Malta jekk mhux bil-permess skond il-ligi precitata; u allura fin-nuqqas ta' dan il-permess ma setghux jaghtu mandat lill-konvenut Alfred Borg biex dan jaghmel ghan-nom taghhom dak li huma prekluzi milli jaghmlu bil-ligi.

Konsegwenza ta' dan, l-obbligazzjonijiet naxxenti minn dan il-ftehim huma meqjusa minn din il-Qorti bhala bazati fuq kawza illecita u ghalhekk ma jistax jintalab f' Malta l-esekuzzjoni taghhom. *"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 coll-oggetto dei contratti; e quando la causa e' illecita l' obbligazione e' inesistente e non puo' avere alcun effetto" **[Laurent** Vol.XXVII para.402]*[12]

Kull kuntratt jew ftehim iehor li jivvjola l-imsemmija ligi li, tenut kont tal-esigenza socjali taghha, hija ta' ordni pubbliku, huwa kolpit b' nullita' radikali, u l-Qorti ma tistax tordna l-esekuzzjoni jew tiehu konjizzjoni tal-inadempjenza taghhom; ghax altrimenti tkun qeda tghin u tassisti lill min ikun ghamel haga illecita."

21. Bhala twegiba, s-socjeta` appellanti ssottomettiet hekk:
"Illi a contrario ta' dak pretiz mill-appellati, l-principji guridici enuncjati fis-sentenza fl-ismijiet **Brian Andrews et**

–vs– Alfred Borg, Citaz. Nru. 1723/98NC, minnhom citata fin-Nota ta' Referenzi taghhom, ma jsibu ebda applikazzjoni fil-kaz odjern.

Is-sottomissjoni ta' l-esponenti appellanti hija bbazata fuq konsiderazzjoni ferm semplici: il-fatti li jikkostitwixxu r-retroscena tas-sentenza citata mill-appellati fin-Nota ta' Referenzi taghhom u l-fatti li jikkostitwixxu r-retroscena tal-proceduri odjerni huma ghal kollox differenti minn xulxin.

Fir-Risposta ta' l-Appell taghhom (para. 13) l-appellati jaccennaw ghall-possibbilita` *li tali akkwist huwa null u cioe` fl-ipotesi li Roland Sultana akkwista ghan-nom tas-socjeta`, allura la din qatt ma ottjeniet il-permess sabiex tista' takkwista f'isimha l-proprjeta` l-mertu tal-kawza, kwalsiasi raggiri li hija setghet taghmel ma jaghtuha ebda dritt fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza*.

Din is-sottomissjoni ta' l-appellati turi bic-car li huma ma fehmu xejn mill-kuncett tal-prestanome kif dettaljatament spjegat fir-Rikors ta' l-Appell.

A differenza mill-fatti tal-kawza citata mill-appellati, **u a differenza min-natura tat-talbiet hemm dedotti mill-atturi**, bl-azzjoni odjerna s-socjeta` appellanti qed tesigi li l-proprjeta` issa tigi trasferita f'isimha skond dawk il-formalitajiet kollha preskritti mil-Ligi sabiex jitwettaq l-obbligu tal-prestanome *di trasferiere* ***con un successivo*** *negozio all'mandante il diritto acquistato in nome proprio ma nell'interesse del mandante.*

22. Fid-19 ta' Ottubru 2004, is-socjeta` appellanti ntavolat rikors li bih talbet li din il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni n-nota annessa ma' l-istess rikors li permezz taghha qeghdha tghid li mhux aktar mehtieg li l-istess socjeta` appellanti tottjeni permess mill-Ministeru tal-Finanzi ghall-akkwist tal-fond meritu tal-kawza u dan ghal ragunijiet hemm moghtija. Il-konvenuti appellati wiegbu li f'dan l-istadju in oltrat tal-kawza, s-socjeta` appellanti ma setghetx tipprezenta rikors biex tigi ammessa Nota ta' Sottomissjonijiet ulterjuri u li *al piu`* li

setghet taghmel kien rikors ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza biex b'hekk tkun tista' tressaq l-istess Nota. Pero` dawn il-konvenuti appellati xorta wahda annettew mar-risposta taghhom Nota Risponsiva li biha *in succint* issottomettew li l-bidliet maghmula fil-ligi in diskussjoni relatanti ma kellha l-ebda relevanza ghall-kaz in kwistjoni:
"L-esponenti jissottomettu bir-rispett illi l-parti tal-ligi li tirrigwarda l-materja mertu tal-kawza huwa l-Artikolu 3[1] tal-Kapitolu 246 tal-ligijiet ta' Malta u dan l-Artikolu ma tbiddel xejn bl-effetti ta' l-emendi li saru bl-Att tal-parlament citat mill-attrici nomine.

Huwa minnu illi barranin, illum, jistghu jixtru proprjeta` wahda hawn Malta, izda xorta wahda baqghet in-necessita` li l-istess barrani japplika lill-awtoritajiet koncernati sabiex jista' validament jakkwista proprjeta` wahda hawn Malta. Dan l-obbligu ma giex dispensat b'ebda mod; al piu` li wiehed jista' jghid huwa illi tali applikazzjoni saret formalita` aktar milli haga ohra, pero` n-necessita` ghall-istess applikazzjoni ghadha hemm.

Ghar-rigward ta' akkwist ta' tieni proprieta` l-applikazzjoni ma saritx formalita` izda necessita`.

Is-socjeta` attrici ma gabet ebda prova li ma ghandhiex proprjeta` ohra hawn Malta u kien jispetta lilha, fil-*mument opportun*, li taghmel din il-prova. Lanqas ma gabet ebda prova dwar l-allegazzjonijiet l-ohra kollha li ghamlet fin-nota taghha.

Hija ghalhekk is-sottomissjoni ta' l-esponenti li ma tbiddel xejn bl-effetti ta' l-Att tal-Parlament citat mill-attrici."

23. Illi din il-Qorti qeghdha tammetti dawn in-Noti ta' Sottomissjonijiet li gew prezentati mill-kontendenti f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza bla pregudizzju ghall-fatt li n-nota tas-socjeta` appellanti kienet tirrikjedi li jsiru l-provi relattivi biex ikun hemm prova sodisfaccenti tal-kontenut ta' l-istess nota. Pero` din il-Qorti jidhrilha li l-emendi ricenti fil-ligi li sehhew bis-sahha ta' l-Att Numru 3 ta' l-2004, ftit li xejn jistghu jkunu verament relevanti ghall-kaz odjern

ghaliex dak li hu verament relevanti huwa l-istat li kienet fih il-ligi fl-1996, u cioe`, meta sar il-ftehim bejn is-socjeta` appellanti u Roland Sultana, ezattament fid-data tad-29 ta' Jannar, 1976 u cioe` meta gie ppublikat il-kuntratt li bih gie akkwistat il-fond meritu tal-kawza kif ukoll id-data li fiha saret l-iskrittura privata esebita a fol. 9 tal-process.

24. Bhala konkluzjoni, din il-Qorti ghandha tirrileva li ghalkemm hija tinklina li taccetta bhala sodisfacentement provata t-tezi tas-socjeta` appellanti li l-akkwist tal-fond in kwistjoni, Roland Sultana agixxa bhala *prestanome* ghas-socjeta` appellanti, madanakollu xorta wahda din il-Qorti ma tistax tilqa' t-talbiet tas-socjeta` appellanti li tirrevoka s-sentenza appellata u b'hekk tilqa' t-talbiet kontenuti fl-att tac-citazzjoni. Dan ghaliex l-Artikolu 1857 tal-Kodici Civili espressament jghid li l-mandat ghandu jkollu bhala skop tieghu haga lecita li min jaghti l-mandat seta' jaghmel huwa nnifsu. Issa fil-kaz odjern irrizulta abbundantament li dakinhar li sar il-kuntratt, li huwa esebit ma' l-att tac-citazzjoni, s-socjeta` appellanti ma setghetx takkwista ghaliha nnifisha l-fond meritu tal-kawza minghajr ma qabel xejn tottjeni l-permess skond il-Kap. 246 tal-Ministru responsabbli ghall-Finanzi. Isegwi li l-ftehim li Roland Sultana jagixxi bhala *prestanome* tas-socjeta` appellanti kien imur kontra l-imsemmi Kap. 246. Is-socjeta` appellanti li kienet konsidrata bhala persuna mhux residenti Malta, ma setghetx takkwista proprjeta` f'Malta jekk mhux bil-permess skond l-imsemmi Kap. 246 u allura fin-nuqqas ta' dan il-permess hija ma setghetx taghti mandat lil Roland Sultana biex dan jaghmel ghan-nom taghha dak li huma kienu prekluzi li jaghmlu bil-ligi. Jidher ghalhekk li kull obligazzjoni li twieldet minn dak il-ftehim ghandu jitqies bhala bazat fuq kawza illecita u din il-Qorti ma tistax tordna l-ezekuzzjoni ta' dak il-ftehim, kif appuntu qeghdha titlob is-socjeta` appellanti, ghaliex b'hekk hija tkun qeghdha tirrendi ruhha komplici fit-twettiq ta' haga illecita.

25. Gia` la darba din il-Qorti waslet ghal din il-konkluzjoni, hija m'ghandhiex il-htiega li tkompli tindaga dwar il-kwistjoni l-ohra sollevata fis-sentenza appellata u cioe` jekk l-allegat obbligu ta' Sultana li jitrasferixxi formalment

il-fond lura lis-socjeta` attrici hux validu jew le minhabba li dan il-ftehim ma giex maghmul bil-kitba izda sar biss bil-fomm.

26. Ghal dawn il-motivi l-appell odjern qieghed jigi michud u s-sentenza appellata moghtija mill-ewwel Onorabbli Qorti fit-18 ta' Mejju 2001, qeghdha tigi konfermata, bl-ispejjez anke ta' din l-istanza kontra s-socjeta` appellanti.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja tad-decizjoni moghtija fit-18 ta' Mejju 2001, qeghdha tigi annessa ma' din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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