MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 151/2008

Avukat Carlo Bisazza bħala mandatarju speċjali ta' Wendela Louise Albertine Ringeling; u b'nota tat-3 ta' Frar 2009 Wendela Louise Albertine Ringeling assumiet l-atti f'isimha

Versus

Raymond Aquilina f'ismu proprju kif ukoll f'isem is-soċjetà *Champs Mediterrain Limited* u Nutar Antoine Agius

F'din il-kawża l-attriċi qiegħda tfittex li tieħu lura dak li tgħid illi ħallset żejjed meta xtrat proprjetà immobbli.
Ir-rikors igħid illi b'konvenju tad-19 t'April 2003 is-soċjetà konvenuta *Champs Mediterrain Limited* intrabtet illi tbigħ lill-attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandha, biċċa art fis-Swieqi bil-prezz ta' tliet mija u sebgħa u tletin elf, seba' mija u disgħa u ħamsin euro u erbatax-il ċenteżmu (€337,759.14), jew mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000). Il-konvenut Nutar Agius għarraf lill-attriċi illi,

meta jsir il-konvenju, kellha tħallas bħala depożitu tlieta u tletin elf, seba' mija u ħamsa u sebgħin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€33,775.91), jew erbatax-il elf u ħames mitt lira (Lm14,500), u l-attriċi għamlet dan il-ħlas b'*bank transfer* fid-29 t'April 2003.

Għall-ħabta ta' Ġunju tal-2003 il-konvenut Nutar Agius ta parir lill-attriċi biex tiddepożita f'idejh il-bilanċ ta' tliet mija u tlitt elef, disa' mija u tlieta u tmenin euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€303,983.22), jew mija u tletin elf u ħames mitt lira (Lm130,500), kif ukoll ammont ieħor ta' disat elef, sitt mija u disgħa u ħamsin euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€9,659.91), jew erbat elef, mija u sebgħa u erbgħin lira (Lm4,147) biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż. Il-konvenuta qiegħdet dawn il-flus f'kont tal-konvenut Nutar Agius fil-21 ta' Lulju 2003.

Fil-11 ta' Diċembru 2003 ġie pubblikat il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Billi kien hemm xi problema dwar it-titolu (għax f'Mejju tal-2003 kien ġie reġistrat ċertifikat ta' titolu favur id-Dipartiment tal-Artijiet fuq l-art, li, iżda, l-konvenuti assikuraw lill-attriċi li kien sar bi żball) il-garanzija tal-pussess paċifiku kienet kwalifikata fis-sens illi l-attriċi bħala xerrejja kienet taf biċ-ċertifikat ta' titolu favur id-Dipartiment tal-Artijiet u, minħabba f'hekk, il-prezz tnaqqas għal mija u disgħa u tletin elf, seba' mija u tnejn u sittin euro u erbgħin ċenteżmu (€139,762.40), jew sittin elf lira (Lm60,000). Id-differenza fil-prezz – mija u sebgħa u disgħin elf, disa' mija u sitta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€197,996.73), jew ħamsa u tmenin elf lira (Lm85,000) – baqgħet f'idejn il-konvenut Nutar Agius.

Meta, wara xi żmien, il-Perit Noel Debattista, imqabbad mill-attriċi biex jieħu ħsieb ix-xogħlijiet, talabha xi flus, l-attriċi qaltlu jkellem lill-konvenut Nutar Agius. In-Nutar Agius iżda wieġbu li ma kellux flus tal-attriċi f'idejh, u lill-attriċi qalilha illi l-flus kien tahom lill-konvenut Raymond Aquilina, għalkemm skond il-kuntratt kellu jagħtih biss ħamsa u erbgħin elf u ħames mitt lira (Lm45,500) – daqs mija u ħamest elef, disa' mija u sitta u tmenin euro u ħamsin ċenteżmu (€105,986.50).

L-attriċi iżda tgħid illi qatt ma tat struzzjonijiet lill-konvenut Nutar Agius illi jgħaddi s-somma ta' mija u sebgħa u disgħin elf, disa' mija u sitta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€197,996.73), jew ħamsa u tmenin elf

lira (Lm85,000), lil Raymond Aquilina jew lil *Champs Mediterrain Limited*; kull awtorizzazzjoni li n-nutar igħid illi ngħatatlu setgħet biss inkisbet b'mod illeċitu jew b'qerq.

Billi għalxejn sejħet lill-konvenuti – lin-Nutar Agius b'ittra uffiċjali tat-18 t'April 2006 u lill-konvenuti Raymond Aquilina u *Champs Mediterrain Limited* b'ittra uffiċjali tat-12 ta' Ġunju 2007 – biex iroddulha s-somma ta' mija u sebgħa u disgħin elf, disa' mija u sitta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€197,996.73), l-attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi t-trasferiment ta' mija u sebgħa u disgħin elf, disa' mija u sitta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€197,996.73) mill-kont tal-konvenut Nutar Agius sar mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tagħha;

2. tgħid illi dik is-somma ttieħdet mill-kont tal-konvenut Nutar Agius b'mod abużiv, bi ksur tal-liġi jew b'qerq; u

3. tordna lill-konvenuti jew lil uħud minnhom iroddu lill-attriċi s-somma fuq imsemmija bħala differenza fil-prezz kif imfisser fuq.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittri uffiċjali tat-18 t'April 2006 u tat-12 ta' Ġunju 2007, u l-imgħaxijiet mill-11 ta' Diċembru 2003, meta kien pubblikat il-kuntratt, sa meta jsir il-ħlas.

Il-konvenut Nutar Antoine Agius ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-azzjoni saret ħażin u ma tiswiex, bis-saħħa tal-prinċipju illi *electa una via non datur recursus ad alteram*, ladarba l-attriċi ġà fetħet kawża oħra fl-ismijiet <u>Wendela Louise Albertine Ringeling *versus* Raymond Aquilina *nomine*</u> (rikors maħluf numru 422/2006); u

2. hu mexa u iddispona mill-flus skond istruzzjonijiet li kellu mingħand l-attriċi u mingħand Alberto Conte, mandatarju tagħha.

Il-konvenuti Raymond Aquilina u *Champs Mediterrain Limited* ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hemm ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attriċi u l-konvenut Raymond Aquilina; dan tal-aħħar għalhekk għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;

2. il-konvenuta *Champs Mediterrain Limited* hija parti f'kawża fl-ismijiet <u>*Champs Mediterrain Limited versus* Direttur tal-Artijiet</u>, li biha qiegħda tattakka r-reġistrazzjoni ta' titolu fuq l-art favur id-Direttur tal-Artijiet;

3. il-konvenuti qatt ma mxew bi ksur tal-liġi jew b'qerq kontra l-attriċi; u
4. il-konvenuti ma jafux x'seħħ bejn l-attriċi u n-Nutar Agius, u għalhekk ma jweġbux għat-talbiet tal-attriċi dwar dan.

Il-fatti relevanti ta' din il-kawża seħħew hekk:

B'kitba privata tad-19 t'April 2003 is-soċjetà konvenuta *Champs Mediterrain Limited* (aktar 'il quddiem imsejħa "s-soċjetà konvenuta") intrabtet li tbigħ lill-attriċi, li ntrabtet li tixtri mingħandha, biċċa art fis-Swieqi bil-prezz ta' mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000), li minnhom l-attriċi fid-29 t'April 2003 ħallset erbatax-il elf u ħames mitt lira (Lm14,500) akkont.

Dakinhar ukoll saret kitba privata oħra, li fuqha tidher biss il-firma tal-attriċi, illi tgħid hekk:

Wendela Louise Albertine Ringeling … … … binds herself to pay Raymond Aquilina, Company Director, … … … prior to the signing of the purchase of the plot of land in Swieqi … … … the sum of eight(y) five thousand Maltese liri (Lm85,000). However, this sum is not due if the sale falls through.

Il-firma tal-attriċi fuq din il-kitba, iżda, ma hijiex ġenwina u kienet ikkupjata minn fuq dokument ieħor.

Xahar wara, f'Mejju tal-2003, qabel ma kien sar il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, ġara illi fuq l-istess art ġie reġistrat titolu favur id-Dipartiment tal-Artijiet. Minkejja dan, il-konvenut Nutar Agius f'Ġunju tal-2003 talab lill-attriċi biex tgħaddilu l-bqija tal-prezz kif ukoll somma oħra biex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż sabiex ikun jista' jsir il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. L-attriċi għaddiet il-flus lin-nutar fil-21 ta' Lulju 2003.

Il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ġie pubblikat fil-11 ta' Diċembru 2003. Billi dakinhar l-attriċi ma kinitx Malta, kien deher għaliha ċertu Roberto Conte, li kienet ħatritu prokuratur speċjali b'kitba tad- 9 ta' Lulju 2003.

L-attriċi tgħid illi n-Nutar Agius u l-konvenut Raymond Aquilina serrħulha rasha illi r-reġistrazzjoni tat-titolu favur id-Dipartiment tal-Artijiet kienet saret bi żball u ma kienet toħloq ebda problema. Minkejja dan, fil-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri jingħad hekk:

2. The vendor guarantees in favour of the purchaser, who accepts, the peaceful possession of the property being sold by a general hypothec of the vendor's property in

general present and future. The purchaser declares that she is fully aware that the land in question is effected (*sic*) by a land registration made by the Joint Office on the twenty second (22^{nd}) day of May two thousand and three (2003). In this respect the guarantee of peaceful possession of the plot being sold is qualified.
… … …
7. The vendor company binds itself in favour of the purchaser to do its utmost for the issuing of the relative Land Registry Certificate by the competent authority, and the vendor binds itself to pay all the relative costs and legal expenses involved in the issuing of such certificate, and also for the cancellation of such certificate from the Joint Office's name. In case […] the vendor fails to succeed in cancelling the said certificate from the Joint Office's name vendor company binds itself to indemnify the purchaser.

Ukoll, il-prezz li deher fuq il-kuntratt kien ta' sittin elf lira (Lm60,000) u mhux mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000) kif miftiehem fuq il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri.

Xi żmien wara li sar il-bejgħ lill-attriċi – fl-20 ta' Ottubru 2004 – id-Dipartiment tal-Artijiet u l-Uffiċċju Konġunt kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex iżommu lill-attriċi milli tagħmel xogħlijiet fuq l-art li xtrat u fetħu wkoll kawża kontrieha dwar il-proprjetà tal-art. L-attriċi mbagħad fetħet kawża hi fl-ismijiet Wendela Louise Albertine Ringeling *versus* Raymond Aquilina *nomine* (rikors maħluf numru 422/2006) – il-kawża msemmija fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Nutar Agius – sabiex bis-saħħa tal-garanzija tal-pussess paċifiku illi s-soċjetà konvenuta bħala bejjigħa tat lill-attriċi bħala xerrejja, is-soċjetà konvenuta trodd il-prezz ta' sittin elf lira (Lm60,000) li deher fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri u tagħmel tajjeb għad-danni li ġarrbet l-attriċi.

Mill-ewwel jidher illi l-kawża msemmija fl-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Agius għandha meritu differenti u indipendenti minn dak tal-kawża tallum: fil-kawża l-oħra l-attriċi qiegħda tfittex li tieħu lura l-prezz li deher fuq il-kuntratt u qiegħda titlob id-danni taħt il-garanzija, waqt li fil-kawża tallum qiegħda tfittex li tieħu lura dak li tgħid li ħallset żejjed, bħala *indebiti solutio*, għax il-prezz kien anqas minn kemm ħallset. L-attriċi ma hijiex qiegħda titlob żewġ rimedji alternativi hekk li jkollha tagħżel bejn

wieħed u l-ieħor iżda mhux it-tnejn; qiegħda tfittex rimedju għal kull wieħed minn żewġ interessi magħżula minn xulxin: dak li tieħu lura l-prezz taħt il-garanzija tal-bejjigħ, u dak li tieħu lura dak li tgħid li ħallset żejjed fuq il-prezz.

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Agius hija għalhekk ħażina, u hija x'aktarx fiergħa wkoll, u daqshekk ieħor irrelevanti u ħażina hija t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti l-oħra – li tgħid illi s-soċjetà konvenuta fetħet kawża kontra d-Direttur tal-Artijiet – għax il-vertenza mad-Direttur tal-Artijiet hija għalkollox irrelevanti għall-għanijiet tal-kawża tallum.

Għall-istess raġuni ma tistax tintlaqa', għallinqas bħala eċċezzjoni preliminari, l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Raymond Aquilina, li jrid jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax igħid illi ma hemmx relazzjoni ġuridika bejnu u l-attriċi. Jekk tassew il-flus tħallsu żejda – u dan, naturalment, f'dan l-istadju qiegħed jingħad bla preġudizzju għall-kwistjoni ewlenija jekk il-flus tassew tħallsux żejda jew kinux parti mill-prezz – li huwa relevanti ma huwiex min kienu l-partijiet fuq il-kuntratt iżda min effettivament ħa l-flus. Dan inkunu nistgħu narawh biss wara li nkunu qisna x-xiehda, u għalhekk l-eċċezzjoni li trid, bħala deċiżjoni preliminari, li l-konvenut Aquilina jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju ma tistax tintlaqa'.

Ngħaddu mela għall-meritu tal-kawża tallum, li huwa jekk il-prezz tassew kienx dak ta' sittin elf lira (Lm60,000) kif jidher fuq il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri – u għalhekk l-attriċi ħallset ħamsa u tmenin elf lira (Lm85,000) żejda – jew jekk il-prezz tassew kienx dak ta' mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000) li jidher fuq il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u għalhekk il-kuntratt kien simulat.

L-attriċi saret taf dwar it-tnaqqis fil-prezz qabel ma sar il-kuntratt; mix-xiehda ta' seħibha Keon Royackers jidher illi saret taf bit-tnaqqis lejn tmiem Novembru tal-2003[1]. Għalkemm Royackers qal illi raha ħaġa stramba li l-prezz jinżel minn mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000) għal sittin elf lira (Lm60,000), madankollu hu u l-attriċi qagħdu fuq dak li qalilhom in-nutar – għax fdawh bħala professjonist – illi dak kien "*the right price*". L-attriċi, fil-ħames paragrafu tar-rikors maħluf, tgħid illi t-tnaqqis fil-

---

[1] Ara x-xiehda ta' Keon Royackers fis-seduta tas-6 ta' Frar 2009, *fol.* 157.

prezz kien minħabba fil-limitazzjoni tal-garanzija tal-pussess paċifiku tal-art mixtrija. Minkejja dan, f'dan l-istadju l-attriċi lin-nutar ma talbitux iroddilha l-flus żejda li kienet bagħtitlu. Qalet illi l-flus ħalliethom f'idejn in-nutar biex minnhom ikun jista' jħallsilha l-bennejja u l-ħaddiema l-oħra, u kien biss meta l-perit talabha xi flus u qaltlu jiġborhom mingħand in-nutar illi saret taf illi n-nutar ma kellux aktar flusha f'idejh. Fil-fatt, f'ittra elettronika li bagħtet lill-perit fit-3 ta' Marzu 2004 qalet hekk:

There has been a misunderstanding how people in Malta work. Let me explain. The first contract I signed in April an amount of Lm 145,000 was mentioned. In the final contract we signed recently the price of land went down to Lm 60,000. So we thought that a lot of money already was in Malta. Today the notary has explained [to] us that the second contract has a lower price only for lowering the tax payments in Malta. He said that it is normal in Malta. In Holland this could never happen (we learn a lot – creative tax payments).[2]

Jidher illi l-attriċi konvenjentement emmnet illi "*it is normal in Malta*" illi ssir evażjoni fiskali u ma dehrlihiex illi kellha minnufih tgħarraf lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni biex tirregolarzizza l-pożizzjoni, kif kien imissha għamlet. Minflok, eventwalment ħadet l-atteġġjament illi t-tnaqqis fil-prezz kien tassew miftiehem u bdiet il-proċeduri li wasslu għall-kawża tallum.

Kemm il-konvenut Nutar Agius u kemm il-konvenut Aquilina jgħidu illi l-prezz miftiehem kien ta' mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000) u kien bi qbil bejn kulħadd, biex issir evażjoni tal-ħlas tat-taxxa, illi fuq il-kuntratt deher prezz imnaqqas. Għandu jingħad ukoll illi anke l-attriċi stess, meta saritilha mistoqsija diretta jekk "*the agreed price was and had to remain one hundred and forty-five thousand liri*" wieġbet illi iva[3]. Roberto Conte, il-prokuratur tal-attriċi li f'isimha iffirma l-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, kien evażiv ħafna fit-tweġibiet tiegħu iżda l-qorti ma għandha ebda dubju li dan ukoll kien jaf il-prezz tassew x'kien u kien jaf ukoll għalfejn saret is-simulazzjoni; ukoll,

2 *Fol.* 77.

3 Ara x-xiehda tal-attriċi fis-seduta tas-6 ta' Frar 2009, *fol.* 257.

il-*commission* tiegħu ħadha fuq il-prezz sħiħ mhux fuq il-prezz simulat.

Il-qorti ma għandha ebda dubju illi l-prezz tassew kien ma' mija u ħamsa u erbgħin elf lira (Lm145,000). Il-ftit dubju li jista' jkun hemm huwa biss jekk l-attriċi kinitx taf x'kienet ir-raġuni tassew għala deher prezz anqas. In-nutar jgħid ċar u tond illi fissrilha illi r-raġuni kienet biex taħrab il-ħlas tat-taxxa sħiħa, u l-qorti x'aktarx temmen lin-nutar, għalkemm tassew tħossha fid-dmir li tgħid illi tqisha ħaġa ta' skandlu kbir kif nutar, uffiċjali pubbliku li jagħti fidi pubblika lill-kuntratti pubblikati minnu, deherlu li kellu jkun kompliċi f'konfoffa biex issir evażjoni fiskali.

Lanqas ma temmen il-qorti illi l-attriċi kienet daqshekk inġenwa li temmen illi l-bejjigħ kien sejjer *sua sponte* jaħfrilha aktar minn nofs il-prezz minħabba difett fit-titolu li l-attriċi tistqarr illi l-bejjigħ stess kien qalilha li kien biss żball żgħir li faċilment jitranġa. Fil-fatt, għalkemm il-premessa tat-talbiet tal-attriċi hija illi l-prezz tnaqqas ġenwinament minħabba d-difett fit-titolu, meta xehdet kellha tistqarr illi "*I did not know the reason*" għat-tnaqqis[4]. Il-qorti iżda la temmen illi l-attriċi ħasbet illi l-prezz tnaqqas minħabba d-dubju dwar it-titolu u lanqas illi l-attriċi ma kinitx taf ir-raġuni tassew: il-qorti temmen illi l-attriċi kienet taf – kif stqarr in-nutar illi qalilha – illi r-raġuni kienet l-evażjoni fiskali.

Tassew illi hemm il-kwistjoni tal-falzifikazzjoni tal-firma tal-attriċi, li tista' forsi toħloq suspett illi l-attriċi kienet imqarrqa aktar milli parteċipi attiva fil-konfoffa. Il-kitba bil-firma tal-attriċi falzifikata saret għax ix-xerrej ma fdahiex, għax beża' li setgħet tagħmel dak li fil-fatt għamlet, *i.e.* tiftaħ il-kawża tallum biex tieħu lura l-parti moħbija tal-prezz. Dan iżda ma jfissirx illi l-attriċi ma kinitx taf ir-raġuni għala deher prezz imnaqqas; ifisser biss illi kien hemm nuqqas ta' fiduċja bejn tnejn illi flimkien kienu sejrin jagħmlu ħaġa diżonesta. Għalkemm il-qorti temmen illi l-inizjattiva x'aktarx ma kinitx tal-attriċi, madankollu l-attriċi, ukoll jekk taċitament, tat il-kunsens tagħha għas-simulazzjoni.

F'kull każ, il-qorti ma għandha ebda dubju illi Roberto Conte, il-prokuratur tal-attriċi, kien jaf sew x'kien il-prezz

[4] Ara x-xiehda tal-attriċi fis-seduta tas-6 ta' Frar 2009, *fol*. 264.

tassew u għala deher prezz imnaqqas, u dak li jaf il-mandatarju b'appreżentanza għandu jitqies li jafu wkoll il-mandant tiegħu.

Il-qorti għal dawn ir-raġunijiet kollha temmen illi l-attriċi wkoll kienet taf x'kien il-prezz tassew miftiehem u kienet taf ukoll bl-evażjoni fiskali. It-talbiet tal-attriċi għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu, kemm għax il-prezz tassew kien dak effettivament imħallas, u għalhekk ma hemm ebda *indebiti solutio*, u kemm għax *in pari turpitudinis causa cessat repetitio*.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tal-attriċi. Billi l-partijiet kollha kienu kompliċi fl-illeċitu, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha u ebda parti ma għandha tieħu lura xi sehem mill-ispejjeż li għamlet mingħand parti oħra.

Ukoll, billi kien hemm evażjoni fiskali, falzifikazzjoni ta' dokument u nuqqas serju ta' nutar pubbliku fil-qadi tal-professjoni tiegħu, il-qorti tordna lir-reġistratur, hekk kif din is-sentenza ssir finali, jibgħat kopja lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, lill-Kummissarju tal-Pulizija u lill-Avukat Ġenerali.

< Sentenza Finali >

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