MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 2347/1998/1

George Seychell

vs

Spring Valley Co. Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 12 ta' Novembru 1998 u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn espona: -

Illi l-partijiet iffirmaw konvenju fid-29 ta' Ottubru 1993 (kopja markata Dok. "A") segwit mill-estensjonijiet u aggjunti relattivi tal-21 ta' Jannar 1994 (Dok. "B"), tal-21 ta' Jannar 1994 (Dok. "C") u tas-6 ta' Gunju 1994 (Dok. "D"), u permezz ta' din l-ahhar skrittura cjoe' dik tas-6 ta'

Gunju 1994 is-socjeta' konvenuta obbligat ruhha illi thallas lill-attur is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf lira Maltin (Lm22,000) sal-ahhar ta' Jannar 1995;

Illi in forza tal-istess skrittura tas-6 ta' Gunju 1994 is-socjeta' konvenuta obbligat ruhha wkoll illi -

"Spring Valley Co. Ltd qed tassigura li tati lura dawn il-flus lis-Sur George Seychell kif miftiehem u f'kaz li ma tasalx qed tintrabat li l-plots numri erbgha u ghoxrin, hamsa u ghoxrin, sitta u ghoxrin, sebgha u ghoxrin (24, 25, 26 u 27) u dawk it-tliet plots li Spring Valley Co. Ltd akkwistat minghand Oliver Cachia, jsiru proprjeta' tas-Sur George Seychell"

Illi l-attur sab illi s-socjeta' konvenuta ma kenitx f'pozizzjoni li tonora l-obbligi kontrattwali minnha assunti fl-iskritturi sucitati, u bhala konsegwenza ta' dan l-attur sofra danni ingenti;

Illi *nonostante* interpellata diversi drabi biex thallas *ai termini* tal-iskrittura, inkluz permezz ta' Ittra Ufficjali tad-29 ta' Ottubru 1998, is-socjeta' konvenuta baqghet inadempjenti;

Illi sabiex jigu kkawtelati d-drittijiet tieghu, l-attur talab u ottjena l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, Numru 3851/98, fl-ismijiet *"George Seychell vs Spring Valley Co. Ltd"* tad-9 ta' Novembru 1998 sabiex il-*plots* li skont il-klawsola sucitata kellhom jigu ttrasferiti lill-attur in mankanza ta' pagament ma jigux trasferiti lil terzi;

Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti : -

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi s-socjeta' konvenuta ddekadiet mill-obbligi taghha assunti skont il-ftehim tas-6 ta' Gunju 1994 u l-iskritturi ohra relattivi fuq imsemmija;

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-attur sofra danni konsegwenti l-ksur ta' l-obbligi kontrattwali da parti tas-socjeta' konvenuta;

3. Tillikwida d-danni sofferti mill-attur kif suespost;

4. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta thallas lill-attur id-danni hekk likwidati;

5. Testendi definittivament l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 3851/98 fl-ismijiet *"George Seychell vs Spring Valley Co. Ltd"* tad-9 ta' Novembru 1998 ghar-ragunijiet suesposti;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kummercjali, u bir-rizerva ta' kull dritt fil-Ligi.

Is-socjeta' konvenuta ingunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-18 ta’ Mejju 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Spring Valley Company Limited datata 21 ta’ April (fol 1999) fejn esponiet : -

1. Illi l-konvenju ta’ bejn il-partijiet tad-29 ta' Ottubru 1993 u l-estensjonijiet u aggunti relattivi tal-21 ta' Jannar 1994, u tas-6 ta’ Gunju 1994 u b'mod partikolari l-klawsola iccitata fit-tieni premessa tac-citazzjoni, huma bbazati fuq kawza illecita *stante* li huma intizi sabiex l-attur jevadi l-hlas tat-taxxa minnu dovuta lill-Gven, bil-konsegwenza illi l-kawza ta’ dawn l-iskritturi li fuqhom qed jistrieh l-attur hija wahda illecita, ipprojbita mil-ligi u kuntrarju ghall-ordni pubbliku *ai termini* tal-artikolu 990 tal-Kodici Civili.

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, il-klawsola iccitata fit-tieni premessa tac-citazzjoni tikkostitwixxi uzura u ghalhekk hija wkoll illegali u pprojbita mil-ligi u kuntrarju ghall-ordni pubbliku *ai termini* tal-artikolu 990 tal-Kodici Civili.

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, l-istess klawsola iccitata fit-tieni premessa tac-citazzjoni hija nulla u bla

effett *stante* illi hija obbligazzjoni minghajr kawza *ai termini* tal-artikolu 987 tal-Kodici Civili.

4. Illi *stante* li l-konvenju u l-iskritturi ta' bejn il-partijiet mertu tal-kawza odjerna huma bbazati fuq kawza illecita u kontra l-ordni pubbliku, l-attur huwa pprojbit *ai termini* tal-artikolu 991 (2) tal-Kodici Civili, milli jadixxi lill-Qrati Maltin dwar l-istess skritturi u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur.

5. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-iskritturi *de quo* ta' bejn il-partijiet huma nulli u bla effett *stante* li l-kunsens tas-socjeta` konvenuta gie karpit b'qerq adoperat mill-attur.

6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-attur ma xtarax il-proprjeta` li huwa obbliga ruhu li ser jixtri.

7. Illi fi kwalunkwe kaz il-konvenju ta' bejn il-partijiet skada u l-attur naqas milli jiehu dawk il-passi kontemplati fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili.

8. Illi kuntrarjament ghal dak allegat mill-attur, kien l-istess attur li naqas milli jottempera ruhu mal-obbligi minnu assunti fuq il-konvenju ta' bejn il-partijiet u ghalhekk is-socjeta` konvenuta ma hi responsabbli ghall-ebda danni.

9. Illi mhux minnu li s-socjeta` konvenuta naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fuq l-iskritturi.

10. Illi t-talba sabiex il-mandat ta' inibizzjoni numru 3851/98 jigi estiz definittivament hija irritwali u nulla *stante* li mandat kawtelatorju ma jistax jigi estiz definittivament u fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma kompletament differenti mill-pretensjonijiet imressqa mill-attur fir-rikors ghall-imsemmi mandat.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ George Seychell datata 24 ta’ Awwissu 2004 a fol 101 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` konvenuta datata 10 ta’ Jannar a fol 106 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tas-27 ta’ Jannar 2005 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn deher Dr. Patrick Galea ghall-attur u Alfred Cachia ghall-kumpanija konvenuta assistit minn Dr. Robert Mangion. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-19 ta’ Mejju 2005; u l-verbali l-ohra kollha nkluz dak tad-29 ta’ Novembru 2012 fejn b’ ordni tal-istess Qorti diversament presjeduta l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta’ Marzu 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn b’ordni tal-Qorti din il-kawza giet differita ghall-31 ta’ Ottubru 2013 ghall-istess skop tal-verbal precedenti.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija kawza ghad-danni in segwitu ghall-ksur ta' obbligazzjonijiet assunti permezz ta' diversi skritturi ffirmati bejn il-partijiet, esebiti in atti. L-attur isemmi fic-citazzjoni l-obbligu tas-socjeta' konvenuta li thallsu Lm22,000 jew, fin-nuqqas, tassenjalu diversi *plots* imfissra fi skrittura tas-6 ta' Gunju 1994. Is-socjeta' konvenuta ssollevat diversi eccezzjonijiet fosthom li l-obbligazzjoni mertu tal-kawza hija vizzjata minhabba kawza llecita, jew li hi minghajr kawza, *oltre* diversi eccezzjonijiet ohra.

Mill-fatti jirrizulta li l-partijiet iffirmaw erba' skritturi bejniethom.

i. L-ewwel wiehed huwa konvenju (esebit a fol. 43 tal-process) datat it-29 ta' Ottubru 1993, li permezz tal-istess, l-attur intrabat u obbliga ruhu li jixtri minghand is-socjeta' konvenuta, li daqstant intrabtet u obbligat ruhha li tbiegh (1a) porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli fil-limiti ta' Hal Ghaxaq formanti parti mit-territorju maghruf bhala "*Tal-Qattus"* tal-kejl ta' *circa* 3619.m.k. u diviz f'numru ta' *plots*; u (1b) porzjoni diviza ohra ta' art fabbrikabbli fl-istess lokalita' tal-kejl ta' *circa* 2319.m.k.; u dan skont diversi patti u kondizzjonijiet. Fost dawn kien hemm bhala hlas ta' akkont ta' prezz bicca art fabbrikabbli, ossija *plot* numru 15, tal-art *"Tal-Hamrija"* f'Marsascala li l-kumpratur kien obbligat li jakkwista fuq konvenju iehor. Il-partijiet hawn ftehmu li s-socjeta' konvenuta kellha tidher hi direttament fuq il-kuntratt finali tal-akkwist mentri l-prezz jithallas mill-attur. *Inoltre* l-kumpratur kellu d-dritt li jissostitwixxi lill-terzi *in parte* jew *in toto* fuq *plot* wahda jew izjed.

Il-konvenju kien validu ghal zmien ghaxar xhur mid-data tieghu fir-rigward tal-*plots* indikati fil-paragafu (1a) hawn fuq u ghal zmien sena minn meta johrog certifikat ta' Registrazzjoni rigward it-tieni porzjoni ndikat hawn fuq fil-paragrafu (1b).

Wara dan il-konvenju, il-partijiet iffirmaw tliet skritturi ohra li huma aggunti jew ammendi.

ii. Aggunta permezz ta' skrittura tal-21 ta' Jannar 1994 (esebita a fol 47 tal-process) fejn gie miftiehem li peress li it-titolu rilaxxjat mir-Registratur tal-Artijiet fuq il-porzjoni ndikat fil-paragrafu 1b) hawn fuq ma kienx wiehed assolut, l-kumpratur gie koncess opzjoni biex jixtri din il-porzjoni ezercitabbli skont il-kondizzjonijiet hemm imfissra nkluz il-varjazzjoni tat-terminu ta' validita'. F'din l-iskrittura gie miftiehem li l-kumpratur seta' jidher fuq konvenji ma' terzi ghall-bejgh ta' *plots* inkluzi f'din il-porzjoni u f'tali kaz, il-venditur kien obbligat li jidher hu fuq l-att finali ta' bejgh lit-terzi fuq semplici talba ta' George Seychell.

iii. Aggunta permezz ta' skrittura ohra ffirmata fl-istess data tal-21 ta' Jannar 1994 (esebita a fol. 49 tal-process) fejn il-partijiet irrexxindew *in parte* l-konvenju in kwantu li

kien jolqot diversi *plots* hemm indikati, formanti parti mill-art deskritt fil-paragrafu 1b) hawn fuq. Gie dikjarat li George Seychell hallas lis-socjeta` venditrici Lm7000 "*in vista tar-rexxissjoni", "liema somma ghandha tigi rifuza minn Alfred Cachia nomine (is-socjeta` konvenuta) lil George Seychell mhux aktar tard mill-ahhar ta' April 1994; il 'causa obligationis ta' din ir-rifuzjoni hija kumpens ta' telf ta' possibbli profitti mill-plots li dwarhom saret ir-rexxissjoni."*

Inoltre din l-aggunta tghid hekk "*Il-partijiet jiddikjaraw li huma stmaw illi l-qligh ta' George Seychell minn negozju tal-plots....u li dwarhom saret ir-rexxissjoni kien kieku jammonta ghal circa Lm22,000."* Is-socjeta' konvenuta intrabtet li, wara l-bejgh tal-*plots* li dwarhom kien hemm rexxissjoni, jiddespozita s-somma ta' Lm22,000 *f'joint savings account* f'isem George Seychell u Alfred Cachia *nomine* biex jigu rilaxxjati favur George Seychell jew jinzammu skont jekk is-socjeta' konvenuta tkunx jew le notifikata b'atti ta' kawza ta' evizjoni mill-*plots*. Ftehmu wkoll li fil-kaz ta' ezitu favorevoli ghal Alfred Cachia *nomine*, is-somma depozitata bl-imghax kellha tigi rilaxxjata lill-attur u fil-kaz ta' ezitu kontra Alfred Cachia *nomine*, is-somma tigi rilaxxjata bl-imghax favur Alfred Cachia *nomine*.

iv. Amenda ohra datata s-6 ta' Gunju 1994 (a fol.41 tal-process) li tirreferi ghall-att ta' konvenju tad-29 ta' Ottubru 1993 kif ukoll ghall-aggunt tal-21 ta' Jannar 1994 fejn tghid li riferibbilment ghall-kalkolu tal-qliegh mill-bejgh tal-*plots* li jgibu certifikat kwalifikat, l-ammont ta' Lm22,000 ghad jithallas minn Spring Valley Co. Limited sal-ahhar ta' Jannar 1995 u *"f'kas li ma tasalx qed tintrabat li l-plots numri erbgha u ghoxrin, hamsa u ghoxrin, sitta u ghoxrin, sebgha u ghoxrin (24, 25, 26 u 27) u dawk it-tliet plots li Spring Valley Co. Ltd akkwistat minghand Oliver Cachia, jsiru proprjeta' tas-Sur George Seychell".*

Il-partijiet it-tnejn xehdu fuq dak li mad-daqqa t'ghajn jidher li hija kobba mhabbla ntiza principalment biex tassigura li l-involviment tal-attur f''negozju ta' xiri u bejgh ta' immobbli jibqa' mistur ghall-awtoritajiet fiskali.

Fost l-istipulazzjonijiet ad ezempju, gie miftiehem li l-venditur huwa marbut li jidher hu fuq att ta' konvenju maghmul mill-kumpratur favur terzi. (sottolinear tal-Qorti). Is-somma ta' Lm22,000 imsemmija fit-tielet skrittura tirraprezenta proprju likwidazzjoni tal-qligh li kkalkulaw li kien ser idahhal minn dan in-negozju.

Kif spjega **Alfred Cachia** ghan-nom tas-socjeta' konvenuta, il-ftehim kien li hu jbigh lill-attur l-artijiet li kellu filwaqt li l-attur ma riedx li jidher hu fuq il-kuntratt izda terzi li jaghzel hu.

Fix-xhieda tieghu[1] **George Seychell** spjega li fuq il-konvenju hallas l-ammont ta' Lm29,500 bhala depozitu akkont, kif ukoll obbliga ruhu li jhallas akkont proprjeta' ghall-valur ta' Lm10,500 (li dak iz-zmien kienet fuq konvenju) u liema proprjeta' kienet *plot nru. 15* tal-art tal-Hamrija. Intrabat u obbliga ruhu li fuq l-att definittiv ta' bejgh, it-trasferiment tal-art tal-Hamrija kellha ssir f'isem Spring Valley Company Limited u dan bil-prezz ta' Lm10,500. Allura l-Qorti tinnota li anke hawn, kien intiz li l-attur ma jidhirx fuq kuntratt finali.

Fir-rigward tal-porzjon indiviza tal-kejl ta' 2319 m.k. ftehmu li jaghmlu *survey* tal-art in kwistjoni u l-prezz jigi kkalkulat skont kemm jirrizulta li jistghu johorgu *plots* mis-*survey.*

Dan il-konvenju kellu jibqa' validu in kwantu ghall-ewwel porzjon ghal ghaxar xhur mid-data tal-konvenju, filwaqt li ghall-porzjon l-ohra, ghal sena minn meta johrog ic-certifikat ta' Registrazzjoni.

In **kontro-ezami**, mistoqsi x'kien il-valur tas-seba' *plots* li s-socjeta' konvenuta ntrabtet li tassenjalu f'kaz li ma thallasx l-ammont ta' Lm22,000 fiz-zmien pattwit, u jekk stabbilew prezz fuqhom, hu ma setax jiftakar u lanqas kellu l-icken ideja.

[1] Affidavit li jinsab ezebit a fol. 17 tal- process.

Inoltre qal li kien ceda d-drittijiet tieghu lill-terzi izda ma ftakarx lil min: - "*cedejt drittijiet li kelli u 'that's it."..*"*Jien m'ghandix konvenji jew nista' nghid lil min cedejthom..ghax saru kuntratti fuq Spring Valley u hu ghaddihom lil terzi."* Hu qal li dawn l-iskritturi "spiccaw" u ta x'jifhem li gew distrutti (mqattghin).

Xehed **Alfred Cachia,** Direttur tal-kumpanija Spring Valley Co. Ltd. u li kien il-kontraent fuq l-iskritturi msemmija. Spjega lill-Qorti li kellhom hamest itmiem u nofs raba’ fit-territorju ta’ Hal Ghaxaq. Dawn kienu zewg porzjonijiet ta’ art imissu ma’ xulxin, wahda ma’ tlett itmiem u nofs u l-ohra ta’ zewgt itmiem, u hija 'registration area'.

Fid-29 ta’ Ottubru 1993 dahal fi ftehim ma’ George Seychell sabiex jixtri kollox. Zewgt itmiem ma kienux certifikati mil-Land Registry, peress li certu Dolores Mifsud kienet qed tippretendi li dawn iz-zewgt itmiem kienu taghha[2]. Fiz-zmien meta kkuntratta mal-attur, l-appell kien ghadu pendenti izda peress li kien hareg certifikat kwalifikat mir-Registru tal-Artijiet, ammendaw il-konvenju. Qablu li "*l-prezz kellu jibqa' l-istess fuq dawn il-plots li ser jixtri minghandi u kien ser iressaq xi terza persuna ....".*

Fuq l-art kopert b'certifikat assolut qal li: "*Is-Sur Seychell diga` ghamel konvenji kollha ghax hu kien ser jaghti kuntratt lili 'so much' u hu kien qed jaghmel konvenji ma certu nies ohra u kien diga` kkalkula fuq dan ic-certifikat assolut ta' tlett itmiem u nofs li kien ser idahhal Lm35,000."*

Riferibbilment ghall-art iddisputata, l-attur kien ikkalkula li kien ser ikollu Lm22,000 bhala qligh li kieku ma jkunx hemm problema rigward titlu. Izda b'effett tas-sentenza fuq citata, l-art ta' zewgt itmiem ma kinetx tieghu u ma kienx f'pozizzjoni li jbieghlu din il-porzjoni izda l-attur kien lehaq ghamel xi konvenju ma’ terzi u "*b'hekk inqala' hafna*

[2] Permezz ta' sentenza fil-kawza fl-ismijiet "*Dolores Mifsud v Paul Mifsud" (A.C.* - dec. fil-21 ta' Novembru 1994) din il-porzjoni giet dikjarata li tappartjeni lil Dolores Mifsud.

trouble." Sahansitra s-socjeta' konvenuta dahlet f'kuntratti definittivi ta' bejgh waqt li kienet ghaddejja l-kawza u kellha tirrinfaccja konsegwenzi gudizzjarji.

Konsiderazzjonijiet:

Qabel xejn il-Qorti tinnota li ma jirrizultax mill-provi li xi hadd mill-partijiet ipprezenta d-debita ittra ufficjali biex izomm validu u effettiv il-konvenju ffirmat bejniethom. Ghaldaqstant dan il-konvenju ghandu jitqies li m'ghandu ebda effett *a tenur* tal-**artikolu 1357(2) tal-Kap. 16** tal-Ligijiet ta' Malta.

B'hekk, referenza hawn ghandha ssir ghas-sentenza tat-18 ta` Novembru 1988 fil-kawza **Ciantar vs Vella**, fejn il-Qorti tal-Kummerc irriteniet illi –

"F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jiehdu l-mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju. Dan hu l-kaz meta d-depozitu jkun akkont tal-prezz biss u ma jkunx ukoll depozitu penitenzjali li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f`kaz li l-kumpratur jonqos mill-obbligi tieghu li jakkwista, huwa jinkamera d-depozitu ricevut, bhala penali ghan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista."

Rigward il-principju tad-dritt sostantiv taghna fil-kamp tal-kuntratti jinghad li ghandhom jigu esegwiti bil-'bona fede' u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (*vide* – **Cefalu et vs Gauci noe –** PA/JF – 19 ta' Jannar 1996 – Kollez. Vol. LXXX. iv. 1359) u "*L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali taghhom".* Ara. ad ez. A.C. dec. fid-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza "**Gourmet Company Limited et vs Vella."**

L-Ewwel Eccezzjoni

Madanakollu f'kaz li l-ftehim hu karpit *b' 'causa illecita'* jew ikun minghajr *causa,* dak il-ftehim in kwantu llegali, huwa null u bla effett.

Illi l-konvenut *nomine* qed jecceppixxi fl-ewwel eccezzjoni tieghu li t-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu peress li l-konvenju huwa bbazat fuq kawza llecita "*stante li huma ntizi biex l-attur jevadi l-hlas tat-taxxa minnu dovuta lill-Gvern, bil-konsegwenza li l-kawza ta' dawn l-iskritturi li fuqhom qed jistrieh l-attur hija wahda llecita, projbita mil-ligi u kuntrarju ghall-ordni pubbliku ai termini tal-artikolu 990 tal-Kodici Civili."*

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

Illi 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-kawża hija illeċita meta hija pprojbita mil-liġi jew kuntrarja għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku."

Il-konvenut *nomine* fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu jghid li l-pretensjonijiet tal-attur ghall-hlasijiet minghand is-socjeta' konvenuta ghall-qligh huma mhux biss bla kawza bejn il-partijiet imma wkoll jammontaw ghall-kawza illecita in kwantu ntizi sabiex jevadi t-taxxa tad-dhul billi l-attur ma jidhirx fuq kuntratti pubblici u b'hekk tibqa' mistura l-partecipazzjoni tieghu fuq xiri u bejgh ta' proprjeta' immobiljari.

Illi l-attur fin-nota ta’ osservazzjonijiet tieghu jghid illi l-partijiet kienu kkristallizzaw obbligu wiehed partikolari, cioe` illi l-konvenuta obbligat ruhha li thallas l-ammont pattwit ta' Lm22,000. "*Dik hija l-premessa essenzjali: il-*

fatti l-ohrajn, ghalkemm huma naturalment relatati, huma ta' rilevanza marginali aktar bhala sottofond tal-istorja ghaliex din l-obbligazzjoni partikolari giet pattwita u espressa f'termini cari u inekwivoci."

Din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-attur. Jirrizulta li l-iskritturi huma ntimament konnessi ma' xulxin u saru f'kuntest wiehed cioe`, il-ftehim bazi li kien il-konvenju, mibdul b'diversi aggunti u ammendi, imma dejjem fl-isfond tal-konvenju ewlieni ghall-bejgh ta' zewg porzjonijiet ta' art. Dan hu koncess anke mill-attur fid-dicitura tac-citazzjoni fejn, fl-ewwel talba stess tieghu, jitlob lil din il-Qorti biex tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ddekadiet mill-obbligi taghha assunti "*skont il-ftehim tas-6 ta' Gunju 1994* *<u>u l-iskritturi l-ohra relattivi fuq imsemmija</u>*" (sottolinear tal-Qorti).

Izda anke jekk wiehed kellu jhares biss lejn dan l-obbligu assunt mis-socjeta' konvenuta li thallas lill-attur Lm22,000 jew altrimenti tassenjalu seba' *plots* kif premess fic-citazzjoni, dejjem jibqa' l-fatt li l-iskop ta' dan il-ftehim kien biex jassigura li l-attur jithallas tal-profitt li kellu jaghmel fuq kuntratti pubblici ta' bejgh fejn il-partecipazzjoni tieghu fin-negozju kien ser jinzamm mistur ghall-*fisco.*

Hija ovvja li jekk il-Qorti tirrikonoxxi dan l-arrangament, tkun qed taghti effett ghall-ftehim li ghandu l-iskop li jaggira l-ligijiet fiskali tal-pajjiz li jitqiesu ta' ordni pubbliku in kwantu hu prezunt li saru fl-interess komuni.

Illi l-gurisprudenza f'dan ir-rigward hija assodata. Din il-Qorti kif diversament presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet **"Perit Raymond Vassallo vs Anthony Cuschieri et noe**" (Cit. Nru. 729/91) deciza fit-18 ta' Mejju 1993 (konfermata fl-Appell fl-14 ta' Novembru 1996) qalet li sewwa jinghad illi hu pacifiku fil-gurisprudenza illi :

"Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula b' 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."

Inoltre "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)".

Kif jghid l-awtur **Laurent,** *"Quando il fatto e' illecito, la legge non riconosce alcun alla convenzion; e' una obligazione 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* ***(Vol. XXVII, Para. 402)."***

Illi minn dan johrog li skrittura li tohloq obbligazzjonijiet illeciti in kwantu jikkontemplaw sitwazzjonijiet li huma projbiti mil-ligi jew kuntrarju ghall-ordni pubbliku ma tista' titnissel minnha ebda azzjoni civili.

Illi l-konvenut *nomine* jindika fost il-kundizzjonijiet "illeciti" l-evazjoni fuq il-hlas tat-taxxa fuq id-dhul peress illi gie pattwit li l-attur ma kienx ser jidher fuq il-kuntratti ta' trasferiment. L-obbligu tal-hlas tal-ammont ta' Lm22,000 jew, fin-nuqqas, tal-assenjazzjoni tal-*plots* pattwiti, huwa intimament marbut ma' arrangament uniku li jippervadi l-erba' skritturi, senjatament li jhalli lill-attur liberu li jinnegozja artijiet bi profitt b'invizibbilta` fiskali totali. Atti ta' konvenju, dak iz-zmien, ma kellhomx jigu notifikati lill-awtoritajiet tal-pajjiz u ghalhekk l-arrangamenti bhal dawk bejn il-partijiet odjerni, jiffavorixxu l-evazzjoni tat-taxxa tal-boll fuq it-trasferimenti finali bejn is-socjeta' konvenuta u l-attur (peress li dan jinzamm mistur), kif ukoll tat-taxxa fuq id-dhul *ossia* profitt min-negozju, li seta' jikseb l-attur mill-bejgh tal-immobbli lit-terzi. Difatti l-attur stess qal li l-konvenji li kien iffirma ma' terzi setghu tqattghu, ovvjament ghaliex galadarba l-kuntratt finali sehh bejn is-socjeta' konvenuta u t-terzi direttament, l-involviment tieghu jibqa' mohbi ghar-ragunijiet ta' evazjoni fiskali.

Illi izda l-kwistjoni ma tieqafx hawn *stante* li jekk jirrizulta li l-kawza hija llecita ghaz-zewg partijiet, allura *nonostante* li l-obbligazzjoni tigi dikjarata bhala nulla, il-parti jew l-ohra ma jkollhiex dritt titlob lura dak li tkun tat hija lill-parti l-ohra.

Illi fis-sentenza riportata fil-Vol. **XXXII.i.574** inghad: "Huwa *risaput ukoll illi f'obbligazzjonijiet, 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."*

Indubbjament il-konvenut issottoskriva din l-evazjoni. Huwa kien negozjant ukoll u fehem mill-ewwel x'ried jaghmel l-attur. Anke mill-konvenju stess tad-29 ta' Ottubru 1993 fejn hu stipulat fil-klawsola hamsa (5) li "*Il-kompratur jirriserva d-dritt li jissostitwixxi lil terzi in parte jew in toto fuq plot wahda jew izjed"* jirrizulta b'mod inekwivoku l-intenzjoni li ssir evazjoni fiskali. Fl-aggunta tal-21 ta' Jannar 1994 (a fol 47) li tirrigwarda l-*plot* disputat, hemm ukoll stipulat mhux biss li l-kumpratur seta' jidher fuq konvenji ma' terzi ghall-bejgh ta' *plots* inkluzi f'din il-porzjoni izda sahansitra li l-<u>venditur kien obbligat</u> li jidher hu fuq l-att finali ta' bejgh lit-terzi fuq semplici talba ta' George Seychell. (enfasi tal-Qorti). Tant jidher li dan kien *modus operandi* tal-attur li sahansitra fl-ewwel konvenju gie pattwit li kien ser ihallas parti mill-prezz fuq il-*plots* permezz ta' bicca art, li kellu jidher fuq l-att tal-akkwist il-konvenut *nomine*, ghalkemm il-prezz kien ser jithallas mill-attur.

Ghalhekk, ghandhom ragun il-konvenuti jghidu illi l-ftehim *de quo* huwa milqut b'kawza llecita. Izda, s-socjeta` konvenuta wkoll kienet parti konsapevoli fuq dak il-ftehim, u ghal din ir-raguni ebda wahda mill-partijiet ma tista' titlob il-harsien jew ir-rimedji tal-ligi kontra l-konsegwenzi tal-ghemil illecitu taghha.

Gie ritenut fil-kawza **<u>Giovanni Scicluna vs Filippo Abela</u>,** deciza mill-Qorti (Vol. XXXII.I.174) illi :

"Imbaghad l-Artikolu 697 tal-istess ligi jghid ukoll li jekk il-kawza tkun illecita ghaz-zewg partijiet hadd minnhom ma jkun jista' jirrepeti dak li ta lil haddiehor u dan in forza tal-principju guridiku li kien accettat fid-dritt Ruman <u>nemo in foro auditur turpitudinem suam allegari</u>; u certament tkun

<u>turpidudinem</u> meta wiehed ikun ghamel haga pprojbita mil- ligi fl-interess pubbliku anzi li l-ligi televa l-esekuzzjoni ta' dik il-haga ghar-reat b'sanzjoni punittiva".

Dan qed jinghad biex jigi enfasizzat illi d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 987 sa 991 tal-Kodici Civili mhumiex intizi biex jaghtu xi drittijiet jew vantagg lil min ikun konxjament u deliberatament ikkontratta obbligazzjoni *b'causa* illecita jew kontra l-ordni pubbliku, imma kienu intizi bhala deterrent kontra l-esekuzzjoni ta' tali obbligazzjonijiet. Dan billi tirrendihom bla ebda effett.

Fil-kawza *de quo,* l-kwistjoni dwar l-illecita' tal-obbligazzjoni jew ta' kawza kontra l-ordni pubbliku, kif tirrizulta mill-iskrittura, ticcentra proprjament fit-tentattiv sfaccat ta' evazjoni fiskali. Dan ghaliex qed jigi dikjarat car u tond li l-attur se jkollu l-ghazla li hekk jidhirlu hu, jista' ma jidhirx fuq il-kuntratt finali. B'hekk, b'mod lampanti l-intenzjoni m'hi xejn hlief li jigi defrawdat il-*fisco* u jigi evitat il-hlas tal-boll u taxxa fuq id-dhul. Dikjarazzjoni simili qatt ma tista' tinghata l-protezzjoni legali, kif qed jigi issa pretiz permezz tal- kawza odjerna.

Ghal dawn il-motivi il-Qorti ser tilqa' l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u tichad it-talbiet attrici. *In visto* ta' din id-decizjoni, ma hemmx lok li l-Qorti tindirizza l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mis-scjeta' konvenuta.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, **tichad it-talbiet attrici** bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

L-ispejjez jithallsu mill-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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