QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 14 ta` Lulju 2016

Kawza Nru. 13
Rik. Gur. Nru. 1031/11 JZM

Paul Mizzi (K.I. Nru. 602149M)

kontra

JAJ Company Limited (C-22257)

u

David Borg (K.I. Nru. 448278M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-21 ta` Ottubru 2011 li jaqra hekk –

1. Illi r-rikorrent hallas bi flus kontanti lis-socjeta` intimata JAJ Company Ltd is-somma ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€116,468.67), li kien il-prezz intier ghall-akkwist fuq promessa ta` cessjoni ghal appartament minghajr numru ufficjali, internament

immarkat 1, f`Mir Court, Triq il-Merhba, Fgura (vide dok A hawn anness) ;

2. Illi l-intimata JAJ Company Limited uzat din l-istess somma sabiex tforni materjal ta` kostruzzjoni lill-intimat David Borg li mieghu kellu promessa ta` cessjoni ohra ghall-istess appartament (vide Dok B) ;

3. Illi min-naha tieghu David Borg kellu konvenju fuq l-appartament suespost minghand Lay Lay Company Limited bhala kumepns ghal appalt maghmul minnu (vide Dok C) ;

4. Illi ghalhekk ir-rikorrent Paul Mizzi hallas is-somma ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€116,468.67) lil JAJ Company Limited u finalment lil David Borg sabiex l-appartament fuq imsemmi jigi trasferit lilu, liema trasferiment baqa` qatt ma sar

5. Illi l-ammont ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€116,468.67) huwa l-prezz inter ghall-akkwist tal-appartament ;

6. Illi dawn il-promessi ta` cessjoni u konvenju llum skadew, il-proprjeta` ma gietx trasferita lir-rikorrent Paul Mizzi u ghalhekk hemm lok ghar-rifuzjoni tas-somma minnu mhallsa ;

7. Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet ghar-rifuzjoni ta` din is-somma li hija certa, likwida u dovta, l-intimati baqghu inadempjenti ;

8. Illi r-rikorrent jaf b`dawn il-fatti personalment ;

9. Illi sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet x`jaghtu kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti ;

10. Illi ghaldaqstant ghal dawn il-proceduri huma applikabbli d-disposizzjonijiet ghad-dispensa mis-smigh tal-kawza ai termini tal-artikoli 167 et seq tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta) ;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ghar-ragunijiet premessi u dispensat is-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 et seq tal-Kodici ta` Organizzazzjoni

u Procedura Civili (Kap. 12) ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti :-

1. Tiddikjara illi r-rikorrent huwa kreditur tal-intimati solidalment jew min minnhom fis-somma ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€116,468.67) oltre imghax mid-data tad-29 ta` Marzu 2010 ;

2. Tordna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrent is-somma ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmu (€116,468.67), flimkien mal-interessi mid-data tad-29 ta` Marzu 2010 ;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta` sekwestru numru 1374/11 kontra l-intimati u l-ittra legali datata 11 ta` Ottubru 2011.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-12 ta` Jannar 2012 fejn ghax kienet tal-fehma li l-konvenut David Borg kellu *prima facie* eccezzjoni fil-fatt u fid-dritt x`igib kontra t-talba attrici akkordat lill-istess David Borg zmien ghoxrin (20) jum sabiex jipprezenta risposta guramentata.

Rat ir-risposta guramentata li l-konvenut David Borg ipprezenta fit-30 ta` Jannar 2012 li taqra hekk –

1. Fl-ewwel lok, il-konvenut David Borg ghandu jigi liberat mill-osservanza ta` dan il-gudizzju stante illi huwa ma kienx parti fuq l-iskrittura datata 29 ta` Marzu 2010 bejn l-attur Paul Mizzi u s-socjeta` konvenuta JAJ Company Limited illi abbazi taghha l-attur qieghed jipproponi dawn il-proceduri.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif jidher car mid-dokumenti mehmuza mill-attur mar-rikors guramentat tieghu, ir-relazzjoni tal-attur Paul Mizzi kienet dejjem u unikament mas-socjeta` JAJ Company Limited. Ma tezisti, u qatt ma ezistiet, ebda relazzjoni bejn l-attur Paul Mizzi u l-konvenut David Borg, li ghalhekk ma huwiex il-legittimu kontradittur tal-attur.

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-iskrittura datata 29 ta` Marzu 2010 bejn David Borg u JAJ Company Limited u kif ukoll l-

iskrittura datata 29 ta` Marzu 2010 bejn JAJ Company Limited u Paul Mizzi huma cari bizzejjed u ma jaghtu ebda lok ghall-misinterpretazzjoni li qieghed jaghmel l-attur fil-konfront tal-istess skritturi. Il-konvenut David Borg ma ghandu jhallas xejn lill-attur.

4. Fir-raba` lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut David Borg ma jista` qatt jigi ddikjarat minn din l-Onorabbli Qorti debitur tal-attur ; konsegwentement il-konvenut David Borg ma jistax jigi ordnat minn din l-Onorabbli Qorti jhallas is-somma mitluba mill-attur Paul Mizzi permezz ta` dawn il-proceduri.

5. Fil-hames lok, fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-attur Paul Mizzi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi, u jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kontra l-attur u b`riserva ta` kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut David Borg u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat illi ghalkemm il-konvenuta JAJ Company kienet debitament notifikata skont il-ligi, ma ghamlet l-ebda talba biex tipprezenta risposta guramentata.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tas-17 ta` Marzu 2014 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-30 ta` Settembru 2014.

Rat id-digriet li tat fis-7 ta` Mejju 2015 fejn, wara talba mill-attur, ordnat is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex jitressqu provi ohra b`zieda ma` dawk li kienu diga` ngabru.

Semghet ix-xhieda u rat il-provi l-ohra li tressqu fil-kors tal-kawza.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet li kienu prezentati waqt l-iter tal-kawza.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-4 ta` Frar 2016 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. <u>Sintesi tal-provi</u>

<u>Nutar Dr Jonathan Zammit</u> xehed illi fid-29 ta` Marzu 2012 kienu dehru quddiemu l-konvenut David Borg (minn issa `l quddiem issir riferenza ghalih bhala "**<u>Borg</u>**") u Alfred Mizzi ghan-nom ta` JAJ Company (minn issa `l quddiem issir riferenza ghaliha bhala "**<u>JAJ</u>**") fejn ghamlu referenza ghal konvenju li Borg kien iffirma mal-kumpannija Lay Lay Co Ltd (minn issa `l quddiem issir riferenza ghaliha bhala "**<u>Lay Lay</u>**") ghall-akkwist ta` appartamenti l-Fgura. Quddiemu saret bil-miktub weghda ta` cessjoni ta` parti minn dak il-konvenju. Fisser illi l-konvenju ta` bejn Borg u Lay Lay kien jirrigwarda tlett appartamenti ; il-prezz tal-akkwist kien ser jithallas b`xoghol li Borg kien ser jaghmel ghal Lay Lay. Issa Borg mar quddiemu biex iwieghed li jcedi lil JAJ parti minn dak il-konvenju fir-rigward ta` appartament wiehed biss. Ma kienx jidher li Borg kien ha jaghmel qliegh minn dik ic-cessjoni izda kien miftiehem li Lm 50,000 li Borg kellu jhallas skont il-konvenju originali lil Lay Lay, JAJ obbligat ruhha li thallsu lil Borg bhala rifuzjoni tal-provvista ta` konkos. Quddiemu Borg u JAJ ftehmu dwar rati ghall-provvista tal-konkos.

Huwa spjega li fl-istess gurnata u post meta JAJ dahlet fi ftehim ta` akkwist ta` drittijiet fuq il-konvenju li kellu David Borg, ghamlet ftehim iehor fejn obbligat ruhha li ccedi favur l-attur dawk id-drittijiet li kienet ser tikseb minghand Borg ghall-prezz ta` Lm 50,000. Ma kienx jidher li JAJ kienet ser taghmel xi qliegh minn din ic-cessjoni u kien dikjarat lilu li l-attur kien diga` hallas lil JAJ il-prezz ta` Lm 50,000. Qal illi zewg ftehim saru meta kienu prezenti Borg, Alfred Mizzi u l-attur. Anke ghall-ftehim ta` bejn l-attur u JAJ, kien prezenti Borg.

Qal illi l-att finali baqa` ma sarx peress li meta kellem lil Michael Axisa ghal Lay Lay Co Ltd kien infurmat li kien hemm xi ammonti li kienu ghadhom dovuti lilu, u ghalhekk ma kienx se jersaq ghall-pubblikazzjoni ta` l-att finali. Stqarr illi ghall-att finali kellhom jidhru Lay Lay bhala venditrici biex tghaddi t-titolu, l-attur bhala l-akwirent eventwali, Borg biex icedi d-drittijiet tieghu favur JAJ, u JAJ biex taghmel l-ahhar cessjoni finali favur l-attur. Li kieku sar l-att finali,, ma kienx ser ikun hemm hlas. Ghalkemm ghamel ir-ricerki, il-kuntratt qatt ma gie ppublikat. Lay Lay kienet tallega li Borg kien ghadu ma lestiex ix-xoghol li kellu jaghmel.

Kompla stqarr illi intant lahaq miet Alfred Mizzi. Huwa pprova jara min kien qed jirrapprezenta lil JAJ halli tigi ffirmata estensjoni tac-cessjoni, izda billi ma nhatar hadd minflok Alfred Mizzi ma seta` jsir xejn. Ghalhekk kienet ser issir laqgha bejn Borg u l-attur. Il-laqgha kienet appuntata. Kienu prezenti l-attur u Av. Stefano Filetti, izda Borg ma marx. Hu kien ha l-impressjoni li nake l-avukat ta` Borg kien ser jattendi.

Ippreciza illi fuq in-notifika tar-registrazzjoni tal-konvenju originali kien hemm indikat li l-konvenju originali bejn Borg u Lay Lay kien iffirmat fit-18 ta` Mejju 2009 mentri l-kopja li kellu kienet datata 13 ta` Mejju 2009. Huwa gibed l-attenzjoni dwar dan izda kienu nfurmawh li kien gia` sar arrangement bil-miktub dwar dan it-tibdil tad-data bejn Lay Lay u Borg.

Fil-**kontroezami**, xehed illi ghal-laqgha li kellha ssir bejn Borg u l-attur, kien sar xi ftehim bejn l-avukat ta` Borg u l-avukat ta` l-attur fejn huwa kien intalab biex jattendi. Kien hemm ftehim bejn l-avukat ta` Borg u l-avukat ta` l-attur sabiex issir skrittura bejniethom. L-iskop kien li fl-ahhar mill-ahhar, ikun jista` jsir l-att finali favur l-attur.

Qal illi fl-iskrittura bejn l-attur u JAJ kien inkiteb li JAJ kienet irceviet Lm 50,000 minghand l-attur. Il-wegha ta` cessjoni kienet se ssir minghajr hlas. Ma kienx hemm prezz ta` cessjoni ghax l-attur hallas lil JAJ, ghalkemm il-hlas ma kienx sar fil-presenza tieghu.

Ikkonferma li Borg ma jidhirx fuq l-iskrittura ta` bejn l-attur u JAJ ghalkemm ighid li kien prezenti fil-kamra. Mistoqsi kif JAJ kienet ser tohrog barra min-negozju, huwa stqarr li kienu ser jsiru negozjati bejn l-avukati tal-partijiet biex tingieb xi prova li dak li setghet irceviet JAJ minghand l-attur seta` b`xi mod ghadda ghand Borg.

Qal ukoll illi huwa qatt ma pprepara dokument li kellu jigi ffirmat minn Borg u l-attur..

Stqarr illi l-ftehim li kien ser isir bejn l-attur u Borg kien qed jigi diskuss fi zmien meta l-konvenji jew ic-cessjonijiet kienu ser jiskadu jew skadew. JAJ kellu l-obbligu li tissupplixxi l-konkos izda huwa qatt ma kien infurmat sabiex ihejji dokument li jindika li l-konkos kien gie supplit kolli. L-impressjoni tieghu kienet illi bejn JAJ u Borg kollox kien *settled* peress li meta tkellem ma` Borg dwar il-ftehim li kien qed jigi propost li jsir ma` l-attur, Borg qatt ma qallu li kien hemm xi pendenzi ma` JAJ.

L-attur xehed illi huwa kemm–il darba kien ghamel negozju ma` Alfred Mizzi ta` JAJ. Michael Axisa direttur ta` Lay Lay kien spjegalu li huwa ma setax jiehu l-appartament in kwistjoni ghaliex Borg kien ghad fadallu jaghmel xi xoghol ghal Lay Lay Ltd. Meta miet Alfred Mizzi, huwa kien zamm laqgha li ghaliha kienu prezenti hu, Borg, Jonathan Mizzi li jigi iben Alfred Mizzi, u rapprezentant ta` l-Owners` Best peress li dawn kellhom jiehdu xi flus ghar-rigward ta` l-flat in kwistjoni. Waqt din il-laqgha Borg kien accetta li jsir il-kuntratt mieghu. Gara pero` li Borg beda jzomm lura milli jasal ghal ftehim u ghalhekk ipprezenta din il-kawza.

Stqarr illi huwa hallas lil JAJ is-somma ta` Lm 50,000. JAJ riedet flus ghas-siment biex jissupplixxi l-konkos lil Borg. Jaf li JAJ hallset ghax kien qallu b`dan Borg stess. Ighid li Borg ma kienx saldat ma` Lay Lay. Meta kien ighid b`dan lil Borg, dak kien jghidlu li l-perit kien ghadu ma lesta l-kontijiet. Borg kien ha hafna proprjetajiet minghand Lay Lay, u ghalhekk dak il-flat kienu qed izommuh pendenti sakemm isir ix-xoghol kollu. Kien talab diversi drabi lil Borg biex jaghmlu konvenju dirett jew cessjoni diretta minghandu. Borg kien preokkupat li jinqala` xi haga jekk isir xi ftehim direttament bejniethom u ghalhekk l-attur qallu li kien lest li fl-ahhar tal-kuntratt jinkiteb huwa kien ser jaghmel tajjeb ghal dak kollu li jista` jinqala`.

Sostna li huwa ma ha xejn lura mill-Lm 50,000 li kien hallas lil JAJ. Qal illi Lay Lay ghamlet kawza kontra tieghu biex tiehu lura l-pussess ta` l-flat billi l-flat qieghed ghandu u sa l-karta tal-identita` tieghu ghandu registrata hemm. Fl-istess waqt il-flat mhuwiex fuq ismu.

Fil-**kontroezami**, xehed illi huwa hallas il-Lm 50,000 lil JAJ bl-ingenji u kontanti. Qal illi harrek lil Borg fil-kawza tal-lum mhux biex jaghtih il-Lm 50,000 izda biex isir il-kuntratt tat-trasferiment tal-flat. Ikkonferma li ghalkemm kien prezenti, Borg ma kienx iffirma l-iskrittura ta` bejnu u JAJ. Qal illi qatt ma ghamel negozju dirett ma` Borg. Hlief ghall-iskritturi li pprezenta, ma kellx ftehim ohra. Meta mistoqsi, l-attur ma gharafx iwiegeb jekk qabel ipprezenta l-kawza tal-lum kienx ipprezenta ittra ufficjali kontra Borg. Apparti l-kawza, qal li pprezenta mandat ta` sekwestru u mandat ta` inibizzjoni kontra JAJ, li rrizulta li m`ghandhiex assi. Huwa spjega li huwa ghamel din il-kawza jew biex jiehu l-proprjeta` jew jiehu lura l-flus. Li kieku Lay Lay Limited tittrasferixxi l-propjeta` favur tieghu, huwa jcedi l-kawza. Qal li ftehim simili sar kemm-il darba bejn JAJ, Lay Lay u hu.

L-attur talab li jixhed u fil-fatt rega` xehed f`okkazjoni ohra.

Qal illi huwa kien cempel lil Jonathan Mizzi u talbu biex issir laqgha fil-garage tieghu sabiex jitkellmu ma` Borg dwar il-konvenju li kien ser jaghlaq.

Borg ried li jattendu Owners` Best ghaliex dawn kellhom jiehdu xi flus fir-rigward tal-flat. Borg qallu li kien se jdawwar il-flat fuq l-attur u li kull wiehed minnhom kellu johrog €1,000 favur Owners` Best. Dawn baqghu m,a thallsux ghaliex il-kuntratt baqa` ma sarx. Qal illi kull darba li staqsa lil Borg biex isir il-kuntratt, dan kien dejjem jghidlu li mhux problema biex isir izda meta, kien ser jindaga ma` Lay Lay. In segwitu kien infurmat minn Lay Lay illi Borg kien fadal jaghtihom ix-xoghol u qabel ilesti, ma kienx se jsir il-kuntratt.

Stqarr illi milli qallu Michael Axisa, meta l-perit ghamel il-kontijiet tax-xoghol li ghamel Borg ghal Lay Lay, irrizulta li kien ghamel xoghol ta` valur ta` €68,000 mentri l-appartament kien valutat €116,000.

Ighid illi huwa spicca fin-nofs bejn Borg u Lay Lay. Borg lilu qatt ma cahdu li jiehu l-flat. Fil-fatt huwa m`ghamel l-ebda xoghol ; kemm bidel il-katnazz li kien tah Alfred Mizzi.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, l-attur stqarr illi sejjah lil Jonathan Mizzi biex jattendi l-laqgha peress li l-ftehim kien sar ma` JAJ.

L-attur ipprezenta wkoll affidavit.

Xehed waqt il-kawza bin-nru 1243/11, Borg kien ammetta li thallas b`konkos is-somma ta` Lm 50,000 minn JAJ. Ighid illi Borg ha vantagg mill-mewt ta` Alfred Mizzi u zamm il-flat u l-konkos. Il-ftehim kien li huwa jaghti flus lil JAJ, din taghti l-flus lil Borg, u dan idawwar dan il-flat fuq ismu.

Fil-**<u>kontroezami</u>**, sostna li l-ftehim bejn Borg, JAJ u hu kien wiehed. Izda meta mistoqsi ghalfejn saru zewg skritturi separati, qal li dak kien xoghol in-nutar.

<u>Michael Axisa</u>, direttur ta` Lay Lay, xehed illi jaf lill-attur u lil Alfred Mizzi peress li kienu girien. JAJ, li taghha Alfred Mizzi kien direttur, kienet taghmel il-konkos. Lil Borg sar jafu xi erba` snin qabel meta huwa kellu bzonn jaghmillu xoghol ta` kostruzzjoni.

Qal illi kien sar konvenju ghand in-Nutar Abela fejn Borg ha erba` appartamenti minghand Lay Lay u kellu jaghmel xoghol fihom. L-appartamenti kienu ser jinghataw minn Lay Lay mentri x-xoghol kien se jsir lil Michael Axisa Ltd. Il-flat 1, Mir Court, Triq il-Merhba, Fgura, kellu jinghata lil Borg kontra xoghol li kellu jaghmel.

Fisser illi meta kellmu Alfred Mizzi, huwa qallu li kien biss ser idawwar il-flat meta jsir isir ix-xoghol. Kellmu wkoll l-attur. Qal illi gieli ghamel ftehim biex il-prezz ta` post jew aktar jigi pacut bil-konkos. Ghall-flat 1 in kwistjoni, kien sar konvenju ma` Borg. Alfred Mizzi kien kellmu dwar xi ftehim ma` Borg. Qal illi ma jafx ezatt x`kien il-ftehim bejn Borg u Alfred Mizzi. Fisser illi dawn kienu tkellmu fl-ufficju tieghu izda huwa ma kienx dahal fin-negozju taghhom. Qal illi mhux cert jekk kienx prezenti l-attur ukoll.

Stqarr illi ma jafx ghaliex kienu marru ghandu izda fehem li kienu ser jaghmlu xi haga fuq il-flat li Borg kellu konvenju mieghu. Huwa pero` ma riedx f`dak in-negozju.

Qal illi dwar l-appartament kien kellmu l-attur. Dan ried illi l-flat jigi trasferit. Huwa ghamilha cara lill-attur illi ma kien ser jaghmel l-ebda trasferiment qabel ikun hemm tpacija. Ighid illi Borg kien kellmu fuq diversi proprjeta` li kellu biex din iddur f`ismu izda dan qatt ma seta` jsir qabel ma johrog il-kont tal-perit.

Ighid illi Borg gieli qallu biex jaghmel il-kuntratt ta` bejgh ta` l-flat 1 izda huwa qatt ma seta` jaghmel dan qabel ma jigu saldati l-affarijiet ta` bejniethom.

Jistqarr ukoll li kien inqala` dizgwid ma` Borg tant li ma setghux ikomplu jahdmu flimkien. Cio` nonostante kien hemm bzonn il-kont tal-perit.

Ighid illi Borg qatt ma qallu biex il-kuntratt ta` flat 1 isir fuq l-attur.

Qal illi jista` jkun li meta ltaqghu Borg, l-attur u Alfred Mizzi kien prezenti wkoll in-Nutar Jonathan Zammit.

Jixhed illi d-dizgwid tieghu ma` Borg nqala` peress li dan ma setax ikompli bix-xoghol ghax gie nieqes mill-finanzi. Bis-sahha ta` l-avukati evitaw li jidhlu l-Qorti billi kulhadd ceda bicca, u dahal haddiehor biex jaghmel ix-xoghol li kellu jaghmel Borg.

Qal li l-attur kellmu u staqsieh dwar l-appartament in kwistjoni izda hu ma riedx jaghtih informazzjoni. L-attur kien jinsisti mieghu biex idawwar il-flat fuq ismu ; hu kien iwiegbu biss li ma setax jaghmel dak li xtaq. L-attur ma kellux negozju ma` Lay Lay. Meta miet Alfred Mizzi ta` JAJ, l-attur mar wahhal

bieb ta` barra fil-flat, dawwar l-karta ta` l-identita` fuq hemm, u zamm ic-cavetta tal-bieb. Ikkonferma li huwa ghandu kawza dwar il-fatt mal-attur. Il-flat ghadu ta` Lay Lay. Cahad illi mal-flat kien hemm bieb u li kien ta xi cwievet Borg mal-konvenju. Il-flat kellu il-madum, kien imkahhal u kellu t-twieqi ta` l-aluminium. Il-flat ma kienx abitabbli ghax ma kienx fih dawl u ilma.

Fil-**kontroezami** xehed illi jaf li l-attur kellu negozju ma` JAJ peress li kien hemm proprjetajiet ohra li ghaddew bejniethom. Huwa kkonferma li qatt ma kien prezenti ma` l-attur, Borg u Alfred Mizzi flimkien man-nutar.

Jonathan Mizzi xehed darbtejn.

L-ewwel darba li xehed stqarr illi huwa qatt ma kien direttur ta` JAJ izda biss azzjonista. Misseru llum mejjet kien l-uniku direttur. Qal illi jaf min huwa l-attur ghalkemm ma jafx jekk missieru kellux negozju ma` l-attur. Jaf li kienet saret laqgha dwar xi flat li ghaliha kienu prezenti hu, l-attur, Borg u rapprezentant ta` l-Owners` Best. L-attur beda jinsisti mieghu li huwa kellu jiffirma xi karta biex dan il-flat idur minn fuq missieru ghal fuq isem l-attur. Huwa ma ffirma xejn. Ma jafx ghala kien prezenti rapprezentant ta` Owners` Best.

Jonathan Mizzi xehed it-tieni talba wara talba mill-attur.

Qal li kien sar jaf xi dettalji wara l-mewt ta` missieru.

Qal illi meta l-Awditur Michelle Spiteri Bailey bdiet tmexxi l-istralc ta` JAJ, huwa ghaddielha d-dokumenti lill-awditur. Irrizulta li Borg kellu jaghti lil JAJ. Bejn l-attur u JAJ kien hemm konvenju. Mill-karta ta` JAJ irrizulta li din kienet lil Borg materjal konsistenti f`konkos u materjal tal-bini. Kien hemm hafna *credit notes* u *chits* li jiffirmaw il-persuni li jkunu hadu l-materjal.

Fil-**kontroezami**, xehed illi missieru miet fis-26 ta` Mejju 2011. Id-dokumenti li ghadda lill-istralcjarja nstabu wara ; kienu fl-ufficju fejn kien hemm hafna genn ghax l-art giet esproprjata mill-Gvern. Ftit wara l-mewt ta` missieru, huwa kien gabar xi karti izda kienu tawh hafna inkwiet biex seta` jidhol ghalihom. Minkejja li l-karti kienu diga` ghandu meta xehed l-ewwel darba, qal li ried joqghod jarahom ma` l-avukat tieghu. Wara l-ewwel darba li xehed ma kienx iltaqa` mal-attur hlief waqt seduti fil-Qorti dwar kwistjoni ohra mhux relatata mal-kaz tal-lum.

Il-konvenut David Borg xehed li huwa bennej u kien ghamel xoghol ta` kostruzzjoni Hal-Ghaxaq ghal Lay Lay Co Ltd u ghal Michael Axisa Ltd. Kienu ghamlu ftehim ta` *barter*, billi sar kuntratt ta` xoghol bil-Perit Anthony Fenech Vella u konvenju tal-proprjeta` bin-nutar. Skont il-ftehim, huwa kellu jibni numru ta` garaxxijiet. Huwa kkonferma li l-appartament nru 1 fil-Fgura kien wiehed mill-proprjetajiet li kien ser jithallas bihom. Huwa spjega li l-konvenju sar ghand in-Nutar Anthony Abela u kien hallas xi Lm 1500. Spjega li kien inqala` dizgwid ma` Lay Lay u spicca ghandu jiehu xi €69,000. Ikkonferma li skont il-konvenju l-flat numru 1 kellu prezz ta` Lm 50,000. Il-konvenju ghadu registrat u validu. Il-kuntratt ghadu ma sarx u hu ghadu ma thallasx.

Qal illi kienu saru xi weghdiet ta` cessjoni quddiem in-Nutar Jonathan Zammit. Alfred Mizzi kien talbu biex jiltaqghu fl-ufficju ta` Lay Lay. Ighid illi l-ewwel sar il-ftehim bejnu u JAJ ; imbaghad dahal l-attur. Huwa kien telaq `il barra wara li sar il-ftehim ma` JAJ. Ftiehem ma` Alfred Mizzi li ser jaghtih il-flat nru 1 u Borg kien ser jiehu materjal ta` konkos bi hlas. Ma` l-attur ma ghamel l-ebda ftehim, u qatt ma ha xejn minghandu. Meta saret il-weghda ta` cessjoni tal-konvenju bejnu u JAJ, huwa ma kienx jaf lill-attur u lanqas qatt ghamel negozju mieghu.

Ighid li wara l-mewt ta` Alfred Mizzi, l-attur talbu biex jiltaqghu fil-garaxx tieghu, Mar Jonathan Mizzi li jigi iben Alfred Mizzi u talbu sabiex jirrangaw dwar l-appartament. Jonathan Mizzi talbu jistax jaghmel weghda ta` cessjoni ma` l-attur u b`hekk JAJ tinqata` barra. Huwa qal li dan ma setax isir ghaliex il-ftehim ma` JAJ kien sar. Meta tkellem ma` Jonathan Mizzi, il-materjal kien ghadu ma hadux kollu. Baqa` jishaq illi ma ghamel l-ebda ftehim mal-attur.

Fil-**kontroezami**, ikkonferma li huwa kien tqabbad minn Lay Lay biex jaghmel xoghol u parti mill-hlas kien se jsir bi propjeta`. L-appartament mertu ta` din il-kawza kien parti mill-konvenju u parti mill-pagament ghax-xoghol li kellu jaghmel ghal Lay Lay. Billi qamet kwistjoni ma` Lay Lay, ix-xoghol waqaf. Il-konvenju dwar l-appartament ghadu validu ; Lay Lay kienet baqa` tiehu xi flus. Il-weghda ta` cessjoni saret ma` JAJ b`dan illi JAJ kellha tghaddilu materjal. Huwa baqa` ma nghatax il-materjal kollu. Qal illi ma jafx x`kien hemm bejn l-attur u JAJ.

Av. Dr. Kevan Azzopardi Ricevitur Ufficjali u stralcjarju ta` JAJipprezenta sensiela ta` *vouchers, invoices* jew *cash sales* li nstabu f` *batches*. Uhud minn dawk id-dokumenti jirrigwardaw istanzi fejn Borg awtorizza lil haddiehor sabiex jiehu l-materjal. Jista` jkun li kien hemm aktar minn tpartit wiehed. Ighid li sab *batch* iehor ta` *invoices* li kienu mxerrdin gol-file li ghaddietlu l-istralcjarja ta` qablu. F`uhud mill-*batches,* hemm imnizzel il-kelma *settled* bil-biro.

III. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

Fil-kawza tal-lum, l-attur qed isostni illi huwa kreditur tal-konvenuti, in solidum jew min minnhom, fl-ammont ta` €116,468.67 (ekwivalenti ghal Lm 50,000) abbazi ta` promessa ta` cessjoni ta` appartament. L-ammont ntuza minn JAJ sabiex tforni materjal ta` kostruzzjoni lil Borg. Ma dan, JAJ kellha promessa ta` cessjoni ohra tal-apparatment. Jidher illi Borg kellu konvenju dwar l-appartament ma` Lay Lay fejn bih u bi propjeta` ohra kien ser jithallas ghal appalt li bih kien inkarikat minn Lay Lay. L-attur jikkontendi illi in vista tal-promessi ta` cessjoni u tal-fatt illi baqa` ma kienx ittrasferit lilu l-appartament, huwa ghandu jiehu lura il-€116,468.67.

Kontra t-talbiet attrici, Borg kien pront jeccepixxi illi ma kellu l-ebda relazzjoni guridika mal-attur, illi r-relazzjoni li kellu kienet ma` JAJ, u li ghalhekk ma kienx il-legittimu kontradittur tal-attur.

Fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Magistrati (Malta) [**<u>CSH</u>**] fid-19 ta` Settembru 2012 fil-kawza "**<u>Anthony Muscat vs Mario Farrugia et</u>**" jinghad hekk :-

Kif gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta` l-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-10 ta` Jannar 2007 ***'Korporazzjoni Ghas-Servizzi ta` l-Ilma et vs Emanuel Grixti'****, fejn jinghad li "b`relazzjoni guridika wiehed necesarjament jifhem l-ezistenza ta` rapport bejn iz-zewg partijiet in virtu` ta` liema l-wiehed, kreditur ghandu d-dritt jippretendi minghand l-iehor, id-debitur li dan jissodisfa lobbligazzjoni tieghu. Obbligazzjoni din li tista` tkun wahda kemm `di dare` jew 'di fare' jew 'di non fare'. Tali rapport obbligatorju jista` jkun wiehed f`sens strett u jista` jkun jkollu ukoll dimensjoni aktar wiesgha."*

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet ***'Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et'*** *deciza nhar l-hamsa (5) t`Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur. Dik il-Qorti sostniet li :*

"Biex jigi stabilit jekk parti in kawza kinetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra, l-Qorti trid bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna citata fil-gudizzju, kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti. Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f`kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x`jopponi ghaliha. Dan, naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi li l-konvenut kien gie sewwa

citat inkwantu jkun stabbilit li l-interess guridiku tieghu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bhala l-persuna responsabbli biex tirrispondi ghat-talbiet attrici kif proposti, kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-mertu,fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn haddiehor ukoll inkwantu dan ikun involut flistess negozju u li allura seta` jigi wkoll citat bhala legittimu kontradittur fil-kawza."

Il-Qorti hawnhekk taghmel referenza wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim`Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **'Camel Brand Co Ltd vs Michael Debono'** deciza fil-1 ta` Marzu 2002 dwar l-istitut ta` Legittimu kontradittur fejn gie ritenut li :

"Normalment bniedem jikkontratta ghalih inniffsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f`isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f`isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f`isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel l-allegazzjoni"

Skond is-sentenza hawn fuq imsemmija fl-ismijiet 'Camel Brand Co Ltd vs Debono Michael' :

"Meta negozju jkun gestit minn socjeta` b`responsabilita` limitata, u ghaldaqstant minn persuna guridika indipendenti, huwa l-obbligu taghha li tindika dan fl-aktar mod car u inekwivoku lit-terzi li jkunu qeghdin jinnegozjaw maghha. Tali indikazzjoni ghandha ssir ukoll fuq l-invoices, statements, etc. relatati ma` akkwisti maghmula minnha. Fin-nuqqas ta` tali indikazzjoni espressa t-terz ghandu kull dritt jipprezumi li qieghed jinnegozja ma` individwu, u fil-fehma tal-Qorti ma jistax jippretendi mod iehor. Normalment bniedem jikkontratta ghalih inniffsu, sakemm ma jindikax li qieghed jikkontratta f`isem haddiehor, jew jekk dan ma jindikahx espressament, il-kontraent l-iehor ikun ragonevolment jaf li jkun qieghed jikkontratta f`isem haddiehor. Il-piz tal-prova li min jikkontratta ghamel hekk f`isem haddiehor tinkombi fuq min jaghmel l-allegazzjoni."

Fis-sentenza li tat fl-10 ta` Novembru 2004 fil-kawza "**<u>Doris Caruana vs Lina Pisani</u>**", din il-Qorti **(<u>PA/PS</u>)** qalet hekk :-

In tema legali hi presunzjoni stabbilita mill-Kodici Civili illi kulhadd jistipula jew jipprometti ghalih innifsu, ghallwerrieta tieghu u ghall-aventi kawza, meta l-kuntrarju ma jkunx stabbilit mil-ligi, jew mill-ftehim tal-partijiet, jew ma jkunx jidher min-natura ta` l-istipulazzjoni (Artikolu 998, Kodici Civili ; ara wkoll Kollez. Vol. XXXIII P I p 457) ;

Jista` jinghad in subjecta materja illi hu konkordi l-principju illi meta wiehed jikkuntratta f` ismu personali ma jistax sussegwentement isostni li kien bhala fatt qed jikkuntratta f` isem haddiehor. Ara a propozitu sentenzi fl-ismijiet

***"Joseph Chetcuti nomine -vs- Peter Paul Camilleri"**, Appell, 4 ta` Dicembru 1988 u **"Frank Cilia nomine -vsCharles Scicluna"**, Qorti tal-Kummerc, 27 ta` April 1992 ;*

… Minn dan kollu jitnissel illi l-obbligi u d-drittijiet naxxenti minn kuntratt, bhal ma hu dak tal-vendita` in diskussjoni, jintercedu bejn il-kontraenti biss. Dan hu logikament argomentat mill-kontenut ta` l-Artikolu 992, li jipprovdi li l-kuntratt hu ligi ghal dawk li jaghmluh, u l-Artikolu 1001 tal-Kodici Civili, li jsostni li l-kuntratt ghandu effett bejn ilpartijiet li jikkuntrattaw biss.....Precizat il-premess, ghandu jigi rilevat illi f` relazzjoni guridika n-negozju intervenut jikkonsisti minn att jew pluralita` ta` atti konnessi bejniethom li jimmiraw biex jipproducu effett guridiku fl-ambitu tad-drittijiet bejn il-privati. L-att allura hu l-manifestazzjoni tal-volonta` konsistenti f` dik il-kondotta li, skond is-sinifikat tipiku taghha, jew tac-cirkostanzi li fih l-att isehh, ghandu ghad-destinatarju t-tifsira tal-volonta` lilu komunikata. Dik, cjoe, li tipproduci l-konsegwenzi guridici specifikament intenzjonati. Hi allura l-intenzjoni persegwita tal-parti li taghti rapprezentazzjoni prattika u adegwata ta` din l-istess volonta`."

Minn qari tal-ftehim esebita fol 4 et seq jirrizulta li dan sar bejn l-attur u JAJ. Il-flus thallsu lil JAJ mill-attur. Fl-istess ftehim jinghad illi skont il-ftehim ta` weghda ta` cessjoni iffirmata fl-istess data bejn il-konvenuti, JAJ obbligat ruhha li thallas is-somma ta` €116,468.67c ghax-xiri ta` l-appartament in kwistjoni u dan bi tpacija ma` konkos li kien ser jigi ikkonsenjat minn JAJ. Din tal-ahhar iddikjarat illi hija rceviet u accettat minghand l-attur is-somma ta` € 116,468.67c. Skont dan il-ftehim, ma jirrizultax illi kien hemm xi ftehim dwar xi delega ta` hlas mill-attur lil Borg. Inoltre ma jirrizulta li Borg kien kontraent fil-ftehim ta` bejn l-attur u JAJ jew li ghamel tieghu dak li kien miftiehem bejn l-attur u JAJ.

Mill-assjem tal-provi, jirrizulta li saru skritturi separati, ghalkemm kellhom certa konnessjoni, ghaliex issemma l-istess immobbli fit-tnejn. Cio` nonostante, kemm in-nutar li rrediga l-iskritturi ta` weghda ta` cessjoni kif ukoll l-attur ikkonfermaw li dawn kienu skritturi separati u distinti, fejn il-konsiderazzjoni fil-weghda ta` cessjoni ta` bejn l-attur u JAJ ghaddiet propju mill-attur lil JAJ qabel ma kienet iffirmata l-iskrittura ta` cessjoni. Fil-fehma ta` din il-Qorti, huwa rrelevanti jekk Borg kienx prezenti jew le meta kien ffirmat l-ewwel ftehim.

L-attur jinsisti li Borg kien fil-fatt il-legittimu kontradittur tieghu fil-kawza tal-lum peress li JAJ forniet materjal lil Borg ai termini tal-weghda ta` cessjoni ta` bejniethom a fol 8 tal-process. Skond dik il-weghda ta` cessjoni, JAJ obbligat ruhha li thallas il-prezz intier ta` €116,468.87c ghax-xiri ta` l-appartament in kwistjoni direttament lil Borg u dan bi tpacija ma` konkos li kienet ser tissupplixxi lill-istess Borg. Fl-ahhar stadji ta` l-kawza, tressqu varji dokumenti partikolarment dawk a fol 724 sa 731, li minnhom jirrizultaw *credit*

notes li gew moghtija minn JAJ lil David Borg fis-somma ta` €116,468.87c. Minn ezami tal-istess, jirrizulta li fl-20 ta` Ottubru 2010, minn dik is-somma ta` €116,468.67c kien ghad fadal bilanc ta` €5,005.23 f` *concrete supply* li kellu jigi supplit lil Borg. Din il-Qorti tqis bhala relevanti li fuq dawn il-*credit notes,* hemm referenza ghall-fatt li fid-29 ta` Marzu 2010, JAJ accettat li taghti s-somma ta` €116,468.67c liema data taqbel mad-data tal-ftehim ta` cessjoni bejn Borg u JAJ. Ghalhekk meta jitqiesu dawn id-dokumenti fil-kuntest ta` dak allegat mill-attur, jirrizulta li Borg ircieva l-bicca l-kbira sew ta` l-ammont ta` €116,468.67 minghand JAJ a tenur ta` dak miftiehem bejniethom (fol 8).

L-attur jishaq illi l-fatt li Jonathan Mizzi kien allegatament talab lil Borg biex jaghmel ftehim direttament ma` l-attur minflok ma` JAJ ikompli jsostni t-talbiet tieghu. Din il-Qorti tghid illi dak li nghad minn Jonathan Mizzi jista` juru li effettivament kien hemm konnessjoni bejn iz-zewg weghdiet ta` cessjoni izda xorta jibqa` l-fatt li z-zewg skritturi kienu jittrattaw zewg weghdiet separati u distinti. Anke l-fatt li l-attur kien b`mod regolari jitlob direttament lil Michael Axisa ghal Lay Lay biex jaghmel it-trasferiment favur tieghu tal-appartament in kwistjoni mhuwiex fatt li jaghti sostenn lit-talba tal-attur peress li Michael Axisa infurmah li huwa kellu x`jaqsam ma` Borg fir-rigward ta` dak l-appartament ; ghalhekk ladarba skont Axisa, Borg kien ghad fadallu jaghti xoghol lil Lay Lay ma setax ikun hemm trasferiment tal-appartament favur l-attur.

Bil-mod kif huma mpostati t-talbiet attrici, il-Qorti ma tistax tasal li tiddeciedi li David Borg ghandu jaghti €116,468.67c lil JAJ Co Limited u mbaghad JAJ Co Limited ghandha taghti €116,468.67c lil Paul Mizzi. Din il-Qorti ma ghandha l-ebda talba quddiemha sabiex taghti decizjoni dwar dak li jidher li ghadu pendenti bejn JAJ Co Limited u David Borg. Mhuwiex argument fondat li jinghad illi David Borg spicca ser jiehu l-appartament u anke jzomm €116,468.67c li nghata f`materjal minn JAJ Co Limited stante li l-weghda ta` cessjoni ta` bejnu u bejn JAJ Co Ltd skadiet. Huwa l-istralcjarju ta` JAJ Co Limited li semmai ghandu juza l-gudizzju tieghu biex jistharreg jekk hemmx lok li jiehu proceduri gudizzjarji biex jekk ikun il-kaz jitlob rifuzjoni tal-flus li jidher li thallset fil-bicca l-kbira taghha b`konsenji ta` konkos. Il-kawza tal-lum tittratta talba ghall-kanonizzazzjoni ta` kreditu. Propju ghax hekk hija l-kawza tal-lum, l-attur ma jistax jinsisti li kien hemm relazzjoni guridika bejnu u bejn David Borg sabiex forsi jiehu xi vantagg fuq kredituri ohra ta` JAJ Co Ltd bil-ghan li jithallas €116,468.67c direttament minghand David Borg minflok minghand JAJ Co Ltd. Is-somma ta` €116,468.67c ekwivalenti ghal Lm 50,000 marret ghand JAJ Co Ltd mhux ghand David Borg., Ghalhekk David Borg ma jistax jigi kkundannat jhallas lill-attur.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi l-intenzjoni manifesta ta` l-attur kienet illi huwa dahal kontrattazzjoni diretta mal-konvenuta JAJ Co Ltd. Il-ftehim ta` bejn l-attur u JAJ Co Ltd kien wiehed bilaterali bejniethom biss u

ghalhekk David Borg ma jistax jigi dikjarat bhala debitur tal-attur ghall-ammont ta` €116,468.67c ekwivalenti ghal Lm 50,000. Dan qed jinghad ukoll ghaliex huwa principju tad-dritt li ma hemmx lok ghal interpretazzjoni meta ftehim bil-miktub ikun car kif del resto huwa car il-patt bejn il-partijiet.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza riportata fil-Kollezz. Vol LXXIX.II.704 deciza fil-15 ta` Dicembru 1995 fil-kawza "**<u>Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar</u>**" fejn inghad :-

"Meta l-kliem ta` konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car ma hemmx lok ghal interpretazzjoni" (Artikolu 1002 tal-Kodici Civili).

Issa hu ovvju illi fil-kliem espress fil-klawsoli taz-zewg kuntratti fuq riportati ma hemm l-ebda ambigwita` jew ekwivocita` ... Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma` dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, (li) ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet" (artikolu 1003 tal-Kap. 16) ... Kif gie osservat mill-Qorti Civili, Prim`Awla fil-kawza Sciberras Trigona - Aneico tas-6 ta` Ottubru, 1883, "quando le parole dell`atto sono chiare si deve stare alla lettura dell`atto, e non vi e` luogo a ricorrere a congetture" (Vol. XXXVI,P.I.p.191);"Il-legislatur fil-materja ta` interpretazzjoni ta` kuntratt inissel certi regoli, li huma pjuttost direttivi milli assoluti, li ghandhom jigu segwiti skond ic-cirkostanzi, u principalment il-principju illi partijiet kontraenti riedu". A contrario senso meta t-termini jkunu cari mhux lecitu ghall-Qorti li tinterpreta l-volonta` tal-kontraenti oltre dak li gie konvenut u miktub."

(ara wkoll "**<u>Arthur Stuart Mortimer noe v. Onor. Nutar Dr. Giorgio Borg Olivier et ne</u>**" tat-18 ta` Novembru 1957)

Fil-fehma tal-Qorti l-iskritturi in kwistjoni huma cari u jaghtu ebda lok ghal interpretazzjoni.

Il-Qorti qeghda <u>tilqa</u>` l-eccezzjonijiet tal-konvenut David Borg.

Il-Qorti sejra tghaddi biex tqis il-posizzjoni ta` JAJ.

Mill-provi akkwiziti, jirrizulta li l-weghda ta` cessjoni bejn JAJ Co Limited u Paul Mizzi skadiet bla ma sar l-att finali.

Jirrizulta li l-attur kien hallas lil JAJ Co Limited u ma sar l-ebda ftehim iehor wara dak esebit a fol 4 et seq tal-process.

Ghalhekk l-attur u JAJ ghandhom imorru lura ghall-istat li kienu qabel sar il-ftehim ta` bejniethom.

Jibqa` x`tigi trattata hija l-kwistjoni tal-imghax kif din tolqot lil JAJ.

L-attur talab il-hlas tal-imghax mid-data tal-ftehim tal-weghda ta` cessjoni.

Din il-Qorti waqt li taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fis-7 ta` Ottubru 2005 fil-kawza "**Costantino Abela v. George Azzopardi**" (citata mill-konvenut Borg fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu) fejn il-Qorti ghamlet riferenza ghall-Art 1141 tal-Kap 16 :-

(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta` xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita.

(2) F`kull kaz iehor, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju, ghalkemm fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni.

Ma hemmx dubbju illi l-obbligazzjoni relativa ghat-2 talba attrici ma hijiex wahda ta` natura kummercjali u lil dina l-Qorti ma tirrizultalhiex xi ligi li tiddisponi illi ghall-istess obbligazzjoni "l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure";

Inoltre, fil-fehma ta` dina l-Qorti, it-2 talba attrici tammonta ghal "sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju"; A skans ta` ekwivoci, huwa utili illi jinghad illi dina l-Qorti hija ukoll tal-fehma illi l-kliem "sejha ghall-hlas" fic-citat artikolu 1141(2) tal Kodici Civili jirreferi ghall-hlas tal-kapital u mhux ta` l-imghax fuqu u illi, konsegwentement, meta, bhal fil-kaz odjern, tkun saret it-talba b`att gudizzjarju ghall-hlas tal-kapital, jibda jiddekorri ope legis l-imghax fuq l-istess kapital......sentenza ***Aquilina vs Leone Ganado et***. *Infatti, filwaqt illi parti minn din ic-citazzjoni taqra hekk :*

"… biex jghaddu l-imghaxijiet, jenhtieg ukoll illi l-kreditur ikun sejjah lid-debitur biex ihallas dawk l-imghaxijiet permezz ta` talba gudizzjarja ghal daqshekk."

Decizjoni ohra (citata wkoll mill-konvenut Borg) kienet "**Iris Dalmas vs Ronnie u Carmen konjugi German**" tas-16 ta` Marzu 2005 fejn il-Qorti tal-Appell Inferjuri qalet :-

Stabbilit il-premess, is-self in ezami ma jirrizultax minn xi volonta` tal-partijiet li kien wiehed gratuwitu izda pjuttost oneruz. Meta hu hekk is-self jassumi karattru ta` kuntratt bi pretensjonijiet korrispettivi. Dan minhabba l-obbligu talmutwatarju li jhallas lill-mutwant, bhala korrispettiv ghall-godiment koncess, l-interessi jew kumpens konvenut. Dan johrog car mid-dispost ta` l-Artikolu 1842 u 1850 (1) tal-Kodici Civili ;

Issa l-appellanti, kif rifless fil-korp ta` l-appell taghhom jirrikorru ghad-dispost ta` l-Artikoli 1078 u 1849 ta` l-istess Kodici Civili. Dak ta` l-ewwel jirreferi ghaz-zmien ta` lezekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni ossija tar-restituzzjoni tas-self mentri t-tieni artikolu jahseb ghas-sitwazzjoni fejn ma jkunx miftiehem imghax fuq is-self ;

Kif gja ntqal is-self hu kuntratt oneruz u allura hemm l-obbligu tar-restituzzjoni. Huwa wkoll kuntratt ghal zmien.Dan iz-zmien jista` jkun miftiehem u jista` wkoll ma jkunx. F` din l-ahhar eventwalita` hu prezunt ex lege, bl-Artikolu 1078 accennat, illi meta z-zmien ikun gie mholli fir-rieda tad-debitur, jew jekk ikun gie miftiehem illi d-debitur ghandu jesegwixxi l-obbligazzjoni meta jkun jista`, jew meta huwa jkollu l-mezzi biex jezegwiha, allura f` kaz bhal dan l-obbligazzjoni ghandha tigi esegwita zmien sentejn jekk is-somma mislufa ghandha tinghata minghajr imghax, jew fi zmien sitt snin jekk is-somma ghandha tinghata bl-imghax [para (a) tas-suddett artikolu]...A contrariu sensu jfisser illi meta jkun hemm zmien miftiehem tibda d-dekorrenza ta` l-imghaxijiet. F` dan il-kaz l-attrici ressqet rikjesta formali ghar-radd lura tas-somma mislufa permezz ta` att gudizzjarju datat 5 ta` Gunju 2002 ;

*Huwa fatt illi waqt li hu kontestat illi l-imghax ma kienx dovut fuq is-self mill-mument meta dan isir sakemm dan ikun il-ligi jew il-ftehim esigibbli, ma jfisserx illi ebda mghax ma kien ser ikun qatt dovut fuq dak l-istess self.Ghall-iskop tad-dekorriment ta` l-imghax hu mehtieg interpellazzjoni formali biex id-debitur jitqieghed in mora. Jigifieri, "una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" (**Kollez. Vol. XVI P I p 84**).*

Tirreferi wkoll din il-Qorti ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fl-10 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Mario Mallia et noe v. Francis Bezzina Wettinger**"

L-artikolu 1141 tal-Kodici Civili jipprovdi li jekk lobbligazzjoni tkun ta` xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak inhar li lobbligazzjoni kellha tigi esegwita." F`kull kaz iehor, limghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak inhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju, ghalkemm fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni.

Is-sentenza ta` l-ewwel qorti akkordat l-imghax mid-data tas-sentenza minghajr ma qalet ghala kien qed jigi deciz hekk. Mil fuq espost jidher li l-ewwel

qorti kienet zbaljata nkwantu l-imghax jew kellu jigi akkordat mid-data meta lammont kellu jigi mhallas lura, u dana f`kaz li lobbligazzjoni kienet wahda kummercjali, jew, jekk l-obbligazzjoni ma kienetx ta` natura kummercjali, dan limghax ghal anqas kellu jibda jigi komputat mid-data talpresentata tal-att gudizzjarju stante li l-ammont reklamat bhala kapital kien wiehed determinat, u dana kif gie diversament ritenut u deciz minn din il-Qorti.

Tirreferi wkoll ghas-sentenza tal-Qorti ta` l-Appell tal-5 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe**" fejn inghad :-

Jirrizulta mill-istess att promotur tal-avviz illi l-missiva tat-2 ta` Novembru 1999 ma kienetx wahda ufficcjali izda merament interpellatorja. U kif jinsab stabbilit fl-Artikolu 1141 (2) tal-Kodici Civili "l-imghaxijiet ghandhom jghaddu minn dak inhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju".

B`aktar precizazzjoni jinsab ritenut illi "per far decorrere gli interessi deve essere una interpellazione specifica pel pagamento dei lucri e non una semplice intimazione al debitore di eseguire la sua obbligazione" ("O`Connor – vs- Bruno Olivier", Vol XVI pI p84).

Dan premess, il-Qorti tghid illi jirrizulta mill-atti li l-ftehim ta` cessjoni ta` drittijiet ma kienx wiehed kummercjali stante li fi kliem l-istess Paul Mizzi ried jutilizza dan l-appartament numru wiehed ghal fini ta` residenza, tant li kien anke dawwar l-indirizz tal-karta ta` l-identita` tieghu fuq dak il-post. Ghalhekk l-imghax kontra JAJ ghandu jibda jiddekorri minn dakinhar li ssir s-sejha ghall-hlas b` att gudizzjarju. Fil-kaz tal-lum jirrizulta li qabel il-presentata tal-kawza odjern, ma kienx hemm il-presentata u notifika ta` ittra ufficjali. Ghalhekk l-imghax ghandu jiddekorri mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat kontra JAJ.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut David Borg, u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Tipprovdi dwar l-ewwel u t-tieni talbiet tal-attur safejn dawn jirrigwardaw biss il-kumpannija konvenuta JAJ Company Limited (C-22257) billi :-

fl-ewwel lok tiddikjara illi l-attur huwa kreditur ta` l-kumpannija konvenuta JAJ Company Limited (C-22257) fl-ammont ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u sebgha u sittin centezmi (€116,468.67c) bl-imghax legali ta` tmienja fil-mija (8%) fis-sena b`effett mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat sad-data tal-effettiv pagament ;

u

fit-tieni lok tikkundanna lill-kumpannija konvenuta JAJ Company Limited (C-22257) sabiex thallas lill-attur is-somma ta` mija u sittax-il elf, erba` mija u tmienja u sittin Euro u seba` u sittin centezmi (€116,468.67c) bl-imghax legali ta` tmienja fil-mija (8%) fis-sena b`effett mid-data tan-notifika tar-rikors guramentat sad-data tal-effettiv pagament.

Tordna lill-kumpannija konvenuta JAJ Company Limited (C-22257) sabiex thallas l-ispejjez ta` din il-kawza, hlief ghal dawk l-ispejjez li jirrigwardaw lill-konvenut David Borg li ghandhom jithallsu mill-attur.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur