QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 25 ta' Novembru 2016

Numru 18

Rikors numru 743/10 JZM

Claire Magri

v.

Francis u Rita konjugi Spiteri

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-konvenuti minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Lulju 2012 li permezz taghha dik il-Qorti ddecidiet fuq it-talba attrici billi kkundannat lill-istess konvenuti sabiex iroddu lill-attrici s-somma ta' €186,349.87 [ga Lm80,000] bl-

imghax legali b'effett mid-data tas-sentenza appellata, bl-ispejjez kollha a kariku tal-konvenuti.

Il-Fatti

2. Jirrizulta pacifiku bejn il-partijiet li l-origini ta' din il-kawza tinsab fil-pagament tas-somma ta' Lm80,000 li sar minn Anthony Borg, l-awtur tal-attrici allura gharusa tieghu, lill-konvenut fuq ftehim verbali li permezz tieghu l-konvenut kien obbliga ruhu li jbiegh u l-imsemmi Anthony Borg kien obbliga ruhu li jixtri fond f'Marsascala versu l-prezz komplessiv ta' Lm380,000. L-imsemmi ammont ta' Lm80,000 kien inghata lill-konvenuti b'titolu ta' kapparra. Dan il-ftehim verbali ma kien qatt gie tradott f'kitba, kif lanqas inghatat ricevuta lill-Anthony Borg tal-pagament maghmul. Fi kliem iehor, sar 'konvenju' bejn il-partijiet li ma sarx bil-miktub kif titlob il-ligi *ad validitatem* u ghalhekk lanqas saret id-debita registrazzjoni tieghu mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif titlob il-ligi fiskali.

3. Fil-frattemp l-imsemmi Anthony Borg miet u halla bhala eredi universali tieghu lill-attrici. Minn naha taghha l-attrici, wara l-mewt tal-gharus taghha, ma riditx li tottempera ruhha mal-ftehim verbali li kien sar bejn il-konvenut u l-istess Anthony Borg u minflok riedet lura s-somma ta' Lm80,000 li l-gharus taghha kien hallas lill-konvenut. Minn naha tieghu, il-konvenut jinsisti li l-attrici jew taddivjeni ghall-

pubblikazzjoni tal-kuntratt jew titlef l-imsemmi ammont li skont il-ftehim verbali kien jirrapprezenta l-kapparra.

4. B'nota prezentata minnha fis-26 ta' Jannar 2011 l-attrici ddikjarat li l-azzjoni proposta minnha hija imsejjsa fuq id-dispost tal-Artikolu 1023[2] tal-Kodici Civili.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

> "**Il-fatti li gejjin mhux kontestati.** Il-konvenut thallas pagament ta` Lm80,000 minghand Anthony Borg. Ircieva dak il-hlas bhala parti mill-prezz ta` mmobbli li Borg kien sejjer jixtri minghand il-konvenut. Il-prezz tal-immobbli kien ta` Lm380,000. Il-kuntratt kellu jsir hekk kif jithallas il-prezz kollu. Kollox sar bil-fomm u ma sar l-ebda konvenju. Wara l-mewt ta` Borg, l-attrici, eredi tieghu, ma kenitx interessata fl-akkwist tal-immobbli izda riedet lura l-flus illi Borg kien hallas lill-konvenut. Il-konvenut irrifjuta li jrodd il-flus. Ir-rifjut tal-konvenut kien ibbazat fuq il-pretensjoni tieghu illi skond il-ftehim illi kellu ma` Borg, jekk dan jiddeciedi illi ma jixtrix l-immobbli, kellu jitlef it-Lm80,000 ekwivalenti ghal €186,349.87 (minn issa `l quddiem tibqa` ssir riferenza ghalihom bhala "Lm80,000'). Skond il-konvenut, dawk il-flus kienu kaparra.
>
> "Din il-Qorti qieset b`reqqa l-argumenti ta` l-partijiet. Tghid mill-ewwel illi l-kwistjoni bejn il-partijiet fir-realta` hija kwistjoni ta` dritt aktar milli ta` apprezzament ta` provi. It-tesi ta` l-attrici tissarraf fil-pretensjoni taghha illi ghalkemm bejn Anthony Borg u l-konvenut kien hemm ftehim biss bil-fomm ghall-akkwist ta` mmobbli, u kien thallas parti mill-prezz, bhala l-eredi ta` l-istess Anthony Borg, hija kellha kull jedd tirreklama l-hlas lura tal-flus li l-konvenut kien ircieva bhala parti minn dak in-negozju, ghaliex hi ma kellha l-ebda obbligu li tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh, billi l-ftehim bil-fomm ma kien johloq l-ebda vinkolu legali bejn Borg u l-konvenut. U billi l-konvenut ircieva l-flus, bl-accettazzjoni ta` Anthony Borg, il-jedd taghha kien limitat ghal rifuzjoni tal-kapital izda mhux ukoll tal-imghax.

"**Din il-Qorti tibda biex tghid illi l-ftehim bil-fomm ta` bejn Anthony Borg u l-konvenut ma kienx validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.**

"L-**<u>Art. 1233(1)(a) tal-Kap.16</u>** jaqra hekk –

> "*Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità - il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni*".

"Jirrizulta li l-ftehim bejn Borg u l-konvenut kien jimplika weghda ta` trasferiment ta` beni mmobbli u kellu ghalhekk jigi redatt bil-miktub. Obbligazzjoni bil-fomm bhal dik tal-lum mhijiex enforzabbli u ma tistax tissarraf f`obbligu da parti tal-bejjiegh prospettiv (jew tal-eredi tieghu) li jixtri ta` bilfors, u jekk jonqos, allura jkun imgieghel jersaq biex iwettaq permezz ta` att pubbliku dak illi wieghed inkella jitlef id-depozitu illi kien hallas lill-bejjiegh.

"**Ghax il-ftehim bejn Borg u l-konvenut ma kienx validu, kull parti ghandha tmur lura ghall-*status quo ante* dak il-ftehim. Il-nozzjoni guridika tal-kappara u l-effetti taghha evolviet matul is-snin fl-ambitu ta` weghda ta` bejgh li tkun saret bil-miktub skond il-ligi. Ghalhekk ma tistax tkun estiza ghal sitwazzjonijiet fejn il-partijiet <u>jaghzlu</u> illi l-weghda ta` bejgh ta` mmobbli ssir bil-fomm minflok bil-miktub kif trid il-ligi.** Il-konvenut qieghed jirrifjuta li jrodd it-Lm80,000 li kien ircieva minghand Anthony Borg ghaliex ighid illi l-weghda tal-bejgh bil-fomm kienet tikkomprendi patt dwar kaparra fis-sens illi jekk Borg ma jersaqx ghall-att finali, jitlef dawk t-Lm80,000. Daqstant huwa evidenti l-fatt illi ladarba l-argument kollu huwa bbazat fuq weghda ta` bejgh, il-konvenut ma jistax iressaq l-pretensjoni ta` l-kapparra ladarba l-weghda baqghet biss bil-fomm u qatt ma kienet trodotta fil-miktub. (ara "**<u>Spiteri vs Cassar noe</u>**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Marzu 1996).

"Il-htiega tal-kitba ghall-fini tal-Art.1233(1)(a) fuq citat mhix wahda ta' prova ("*ad probationem tantum")* izda ta` sostanza fis-sens illi hija mehtiega ghall-validita' tal-ftehim ("*ad validitatem"*) [ara "**<u>Camilleri vs Agius</u>**", deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 1949 u "**<u>Agius vs Caruana</u>"**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001]. *Ad validitatem* ghaliex minghajr il-kitba ma hemmx kunsens. Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti. U l-kunsens irid ikun manifestat kif trid il-ligi. Fil-kaz tal-immobbli, il-ligi mhijiex sodisfatta ghall-fini tal-validita` tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew tacitament izda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jigi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tieghu. Meta l-ligi tirrikjedi l-kitba, <u>taht piena ta` nullita`</u>, dan tkun qeghda taghmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens. Ghalhekk meta zewg persuni jobbligaw ruhhom bil-fomm biss illi wiehed minnhom

ibiegh u l-iehor jixtri mmobbli, il-patt ma jezistix, ghax il-partijiet ma jkunux taw il-*kunsens* taghhom ghall-bejgh fil-forma rikjest mil-ligi *ad validitatem.*

"Fil-kaz tal-akkwist ta` mmobbli, minghajr kitba, la jista` jkun hemm akkwisit u lanqas weghda ta` akkwist.. Fil-kaz ta` kuntratti ohra fejn hija rikjesta l-forma skritta, il-ligi ma tipprovdix dwar il-forma tal-*promessa de contraendo.* Mhux hekk huwa l-kaz meta si tratta ta` trasferiment ta` mmobbli, ghaliex il-ligi hija cara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba *taht piena ta` nullita`.* Sahansitra l-estensjoni bil-fomm biss ta' konvenju hija nulla u ghalhekk fin-nuqqas ta' estensjoni valida bil-miktub, il-konvenju jitqies bhala skadut ("<u>**Micallef vs Micallef**</u>" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 27 ta` Gunju 1996 u "<u>**Agius vs Caruana**</u>" [op. cit.]

"Ladarba l-partijiet ghazlu illi l-ftehim ta` bejniethom jibqa` bil-fomm u ghalhekk ma kienx validu ma hemmx rabta bejniethom u ghalhekk l-ebda parti ma tista` tinvoka kontra l-ohra xi "jedd" li tallega illi tkun kisbet bhala effett ta` dak il-ftehim bil-fomm.

"L-attrici ghamlet din il-kawza ghaliex il-konvenut irrifjuta li jrodd l-akkont ta` Lm80,000 li l-konvenut jaccetta illi kien ircieva minghand Anthony Borg. L-attrici tghid illi ladarba l-ftehim de quo ma kienx validu, il-konvenut ma kellu ebda jedd izomm it-Lm80,000 u ghalhekk kien qieghed izommhom <u>indebitament</u>.

"**Id-difiza tal-konvenut hija kontradittorja ghall-ahhar**. Minn naha wahda, il-konvenut igib bhala argument illi ghax il-ftehim de quo ma kienx validu, l-attrici ma tistax tfittex il-kenn tal-ligi. Mill-banda l-ohra, kwazi kwazi fl-istess nifs, jippretendi illi ghandu kull jedd jinvoka favur tieghu dak il-ftehim bil-fomm sabiex icahhad lill-attrici mit-Lm80,000. Jippretendi li dawk il-flus kienu ntizi bhala kaparra fil-ftehim bil-fomm. meta l-kaparra tista` tigi nvokata biss fil-kaz tat-trasferiment ta` mmobbli meta l-weghda tkun saret bil-miktub. L-assjem tal-provi ma jistax ibieghed lil din il-Qorti milli tahseb illi bejn Borg u l-konvenut kien hemm l-intiza li l-ftehim ta` bejniethom jibqa` fondat fuq fiducja reciproka. Kollox kien msejjes fuq il-kelma ta` zewg persuni illi kienu jafu tajjeb lil xulxin. Altrimenti Borg ma kienx ihallas Lm80,000 lill-konvenut minghajr kitba.

"Il-konvenuti jikkontestaw illi l-attrici ghandha jedd titlob ir-rifuzjoni tat-Lm80,000 billi tinvoka favur taghha l-indebitu abbazi tal-<u>**Art.1023(2) tal-Kap.16.**</u>

"**Din il-Qorti tghid illi ladarba l-attrici qeghda tinvoka dik id-disposizzjoni, ma tistax tirreklama imghax, kif tghid fir-rikors guramentat.**

"Din il-Qorti qieset b`reqqa l-argumenti tal-partijiet kif jirrizultaw mis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

"Huwa evidenti illi d-divergenza bejn il-partijiet fuq il-pjan guridiku ta` l-"izball". Din il-Qorti temmen illi kien hemm "zball" ghall-fini tal-istanza tal-indebitu. Iz-zewg partijiet bi "zball" hasbu illi fi trasferiment ta` mmobbli, huma setghu jintrabtu bil-fomm biss. U bi "zball" hasbu illi dak il-ftehim taghhom seta` jwassal ghal azzjoni fid-dritt jekk xi hadd minnhom imur lura mill-kelma u cioe` illi jenforza l-pattijiet illi kienu maqbula bil-fomm. Certament illi hadd minnhom ma basar illi xi hadd minnhom ma kien sejjer jiehu vantagg fuq il-kelma tal-iehor.

"B`riferenza ghas-sottomissjonijiet tal-konvenuti, din il-Qorti tghid illi ma kienx hemm ghalfejn l-attrici taghmel talba ghal dikjarazzjoni ta` nullita`. Ladarba l-ligi stess kienet qeghda tghid illi weghda tax-xorta in kwistjoni kellha ssir bil-miktub *taht piena ta` nullita`* ma kienx hemm htiega illi ghall-prosegwiment tal-istanza taghha, l-attrici taghmel talba ad hoc ghal dikjarazzjoni ta` nullita`.

"Fin-noti taghhom, il-konvenuti jaccennaw ghal stat ta` <u>illegalita`</u> bil-fatt illi l-ftehim bejn il-partijiet sar bil-fomm u mhux bil-kitba. Jaslu biex ighidu illi minhabba f`hekk l-attrici hija prekluza milli tfittex il-kenn tad-dritt. Daqstant iehor huma ma jistghux jinvokaw jeddijiet. F`dan il-kuntest, tghid illi ghalkemm il-qorti hija tenuta, fuq principju ta` ordni pubbliku, illi tara li b`ebda mod ma tissanzjona, lanqas indirettament, fil-gurisdizzjoni taghha, l-evazjoni tat-taxxa, sabiex tiehu dik direzzjoni, hekk cara u netta, irid ikollha l-prova illi fil-kaz tal-lum il-partijiet ghazlu illi ma jaghmlux konvenju bil-miktub dwar bejgh ta` mmobbli sabiex "jaharbu" t-taxxa. Tifli kemm tifli l-atti, specjalment ix-xiehda tal-konvenut, ma ssibx il-prova illi sar dak li sar biex tkun evaza t-taxxa. Il-*mala fides* jew il-hsieb doluz ma jistax jigi prezunt. U l-prova ma tistax tkun semplici suspett jew dubbju dwar imgieba, naha jew ohra. Fil-kaz tal-lum, hemm il-prova illi l-partijiet m`ghamlux konvenju bil-miktub pero` ma jirrizultax l-ghala sar hekk, anke jekk thallas depozitu ta` Lm80,000. Il-Qorti tiskanta kif il-konvenut illi kien kompartecipi fil-ftehim ma` Anthony Borg ma jixhed xejn ghala sar hekk, imbaghad igib bhala difiza tieghu kontra t-talba tal-attrici biex tiehu lura it-Lm80,000 l-argument illi l-attrici ma tistax tfittex kenn mid-dritt ghaliex kollox sar hazin ghax il-ftehim ma sarx bil-miktub, bhallikieku l-konvenut kie estraneju ghal dak il-ftehim.. Li l-ftehim ma sarx bil-miktub jirrizulta. Ma jirrizultax illi sar hekk sabiex ma tithallasx it-taxxa. U ghalhekk fl-assenza ta` din il-prova, din il-Qorti ma tista` tipprezumi xejn. U fejn ma hemmx prova, ma jistax ikun hemm bilanc ta` probabilitajiet. Dan jidhol fejn il-Qorti tkun rinfaccjata b`kumpless ta` provi, uhud kontrastanti, u allura tkun trid tuza l-kriterju ta` l-bilanc tal-probabiliatjiet sabiex tasal ghac-certezza morali tad-decizjoni taghha. Fil-kaz tal-lum, ma hemmx il-prova tal-*mala fides* tal-partijiet jew min minnhom fil-kuntest premess".

L-Appell

6. Dan hu bazat fuq tlett aggravji: [1] li mhux minnu li l-pagament sar bi zball, ghax il-partijiet li huma t-tnejn fin-negozju kienu jafu "bl-ezatt x'riedu jaghmlu bejniethom u ghala kienu qeghdin jithallsu l-flus u ghalhekk l-izball ma jissustix;" [2] li l-attrici naqset li, fit-talbiet taghha, titlob dikjarazzjoni tan-nullita` tal-ftehim; [3] li ma hux minnu li ma kienx hemm kawza illecita.

7. Ghaldaqstant il-konvenuti qed jitolbu li din il-Qorti thassar is-sentenza appellata u, filwaqt li tichad it-talba attrici, tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici appellata.

8. Minn naha taghha l-attrici prezentat risposta li biha, ghar-ragunijiet hemm indikati, talbet li l-appell jigi michud u s-sentenza appellata tigi konfermata.

L-Aggravji

L-Ewwel Aggravju

9. Dan hu fis-sens li, kuntrarjament ghall-dak osservat mill-ewwel Qorti, mill-provi ma jirrizultax l-element ta' zball fil-ftehim verbali maghmul bejn l-imsemmi Anthony Borg u l-konvenut. Huma jkomplu jfissru hekk dan l-aggravju:

"Illi minn imkien ma jirrizulta li Anthony Borg ta l-flus bi zball ta' fatt, dan huwa rikonoxxut anke mill-ewwel Qorti. Izda l-izball li semmiet l-ewwel Qorti, u cioe, li hasbu illi fi trasferiment ta' mmobbli, huma setghu jintrabtu bil-fomm biss u l-izball hasbu illi dak il-ftehim taghhom seta' jwassal ghal azzjoni fid-dritt jekk xi hadd minnhom imur lura mill-kelma u cioe' illi jenforza l-pattijiet illi kienu maqbula bil-fomm, m'hux zball fis-sens li riedet tfisser il-ligi u l-gurisprudenza. Iz-zewg partijiet kienu fix-xoghol tan-negozju u ghalhekk kienu jafu bil-ligi u ghalhekk zgur li ma hadux zball ta' dritt. L-ewwel Qorti stess qalet li ma kienx hemm 'mala fede' izda ftehim bejn zewgt rgiel li kienu jafdaw lill-xulxin u li kien jafu li l-kelma taghhom kienet se tiswa bejniethom. Borg u l-konvenut-appellant kienu jafu bl-ezatt x'riedu jaghmlu bejniethom u ghala kienu qeghdin jithallsu l-flus u ghalhekk l-izball ma jissusistix. Per konsegwenza hemm element nieqes halli tirnexxi l-azzjoni mressqa mill-appellata".

10. Minn naha taghha l-attrici tirribatti billi tghid li mhuwiex minnu li l-awtur tal-attrici kien jahdem fin-negozju tal-bini u ghalhekk li kien jaf li bil-ligi l-weghda ta' bejgh/xiri kellha ssir bil-miktub. L-attrici ssostni li l-flejjes inghataw minn Anthony Borg lill-konvenut bi zball, kif fissret l-ewwel Qorti, u kontrarjament ghal dak li jahseb il-konvenut; dan, ghaliex zgur li ma setghux jinghataw flejjes fuq vendita ta' proprjeta` immobbli meta l-konvenju ma kienx sar.

11. Hija tkompli tirribatti hekk dan l-aggravju:

"Kien dejjem car li l-flejjes li inghataw lill-konvenut gew mghoddija lilu bhala parti mill-prezz ta trasferiment tal-villa fi Triq San Tumas, pero per sfortuna l-istess Borg ma lahaqx ghamel il-kuntratt finali ghaliex gie maqtul. Il-konvenut qed jargumenta li ghandu izomm il-flus u dan ghaliex kienu jammotnaw ghal kappara stante li 1- kuntratt finali ma sehhx. Bir-rispett kollu din mhix azzjoni sabiex il-Qorti tara jekk 1-konvenut kienx obbligat jinterpella lill-attrici sabiex tersaq ghall-kuntratijew addirittura sabeix tara jekk l-attrici setghetx tinterpella lill-konventui sabiex jersqu ghall-kuntratt izda talba ghar-rifuzjoni ta flus imhalsa eronjament".

It-Tieni Aggravju

12. Dan hu dirett lejn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti osservat li, “ladarba l-ligi stess kienet qeghda tghid illi weghda tax-xorta in kwistjoni kellha ssir bil-miktub taht piena ta’ nullita` ma kienx hemm htiega illi ghall-prosegwiment tal-istanza taghha l-attrici taghmel talba ad hoc ghal dikjarazzjoni ta’ nullita`”. Il-konvenut ma jaqbilx ma’ din il-konsiderazzjoni u jsostni li l-ftehim u l-obbligazzjonijiet naxxenti minn dak il-ftehim bejn Anthony Borg u l-konvenut baqa’ jissussisti ghaliex dawn il-flus ma nghatawx bi zball, izda kien hemm l-intenzjoni li xjentement jaghmlu ftehim ta’ weghda ta’ bejgh/xiri. Dawn l-obbligazzjonijiet jissussistu sakemm il-ftehim jigi ddikjarat rexiss jew null.

13. Huwa jkompli jfisser hekk dan l-aggravju:

> “Illi l-appellanti jigbdu l-attenzjoni ta' din il-Qorti illi jekk wiehed jifli sew il-premessi tar-Rikors mahluf promotorju wiehed lanqas biss isib raguni ghalfejn il-flus thallsu indebitament [ara premessa 4 ta' dan ir-rikors]. L-appellata kellha ghalhekk titlob li l-ftehim hu wiehed null u m'hux li l-flus thallsu indebitament. Hija din il-kawza li kellha tiddeciedi l-ewwel Qorti u l-Qorti kellha taghti sentenza fil-parametri tal-azzjoni hekk kif promossa mir-Rikorrenti u m'hux fuq kawzali xorta ohra.
>
> “Illi ghalhekk gjaladarba ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita l-obbligazzjoni bejn il-partijiet ghadu ezistenti u l-eredi tal-mejjet ghandhom jimxu mad-dettami tal-ftehim. Huwa ghalhekk li l-esponenti dejjem sostnew li l-azzjoni hekk kif proposta minn l-attrici-appellata hija ghal kollox zbaljata in kwantu hija msejsa fuq disposizzjoni tal-ligi li hija ma setghetx issejjes l-azzjoni taghha fuqha”.

14. Minn naha taghha l-attrici tilqa' ghal dan l-aggravju billi tirrileva li mhux minnu li t-talba taghha fir-rikors promotur mhux bazata fuq kawzali li tindika r-raguni tal-hlas indebitu. *Tissenjala* li fil-premessi tal-istess rikors hemm spjegat ghaliex u ghalxiex kien sar il-pagament ta' Lm80,000 li tieghu qed titlob ir-rifuzjoni.

It-Tielet Aggravju

15. Permezz ta' dan l-aggravju l-konvenuti jsostnu li, kuntrarjament ghal dak ikkonsidrat fis-sentenza appellata, f'dan il-kaz kien hemm l-ezistenza ta' kawza illecita manifestata mill-fatt li sar ftehim ta' bejgh/xiri ta' proprjeta` immobbli bil-fomm meta dan huwa espressament ipprojbit mill-ligi. Isostnu li l-ewwel Qorti kellha *motu proprio* tissolleva l-ezistenza ta' dan il-fattur u tieqaf hemm fl-ezami taghha tal-kaz, u dan ghaliex kull haga li hareg mill-imsemmi ftehim hu illecitu. Hawnhekk il-konvenuti jaghmlu referenza ghal dak kontemplat fl-Artikolu 991[1] tal-Kodici Civili li jafferma l-principju ta' *fraus omnia corrumpit*.

16. Minn naha taghha l-attrici tirribatti bis-sottomissjoni li l-kawza odjerna mhijiex wahda bazata fuq sejha ghall-bejgh ta' proprjeta` ghax il-kontendenti qatt ma kienu marbutin bi ftehim validu li jekkwivali ghal konvenju skont il-ligi. Din il-kawza hija intiza ghal rifuzjoni ta' ammont sostanzjali ta' flus li inghata lill-konvenut meta dan ma kienx intitolat ghaliha. Tkompli tissenjala li l-principju *fraus omnia corrumpitur* semmai

japplika ghall-konvenut li huwa kuntrattur li ghalhekk zgur li jaf li immobbli ma jistghax jinbigh jekk mhux b'konvenju u minkejja dan, huwa xorta accetta l-flus minghand Anthony Borg meta ma kienx intitolat ghalihom.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

17. Fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li l-ftehim verbali maghmul bejn il-partijiet la huwa konvenju skont il-ligi u lanqas jaghti x'wiehed jifhem li kien hemm xi intenzjoni ta' ingann da parti ta' parti kontra l-ohra.

18. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti ma tistax taqbel mal-ewwel Qorti fil-konkluzjoni taghha li l-ftehim bejn il-partijiet kien affett minn zball ghal fini tal-istanza tal-indebitu. Din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-ewwel Qorti setghet ragjonevolment tasal biex tghid li f'dan il-kaz jikkonfigura l-element tal-izball tad-dritt ghax il-partijiet ma kienux jafu li dak il-ftehim li ghamlu ma kien jiswa xejn fil-ligi ghax ma sarx bil-miktub. Il-provi juru mod iehor; il-konvenut, li huwa kuntrattur fil-qasam tal-kostruzzjoni tal-bini, meta mistoqsi ghaliex ma kienx ta ricevuta tal-pagament lil Anthony Borg, jghid li dan "ma riedx jaghmel karti qatt..".[1] Ghalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti mhuwiex minnu li l-partijiet ma ghamlux konvenju fil-forma rikjesta skont il-ligi ghax ma kienux jafu li l-kitba kienet rekwizit

[1] Fol.65

essenzjali ghall-validita` tal-ftehim, izda ghax hekk riedu jaghmlu u strahu, partikolarment Anthony Borg, fuq il-fiducja li kellhom f'xulxin.

19. Din il-Qorti tosserva li l-fatt li l-konvenju kellu jsir bil-miktub u minflok sar bil-fomm ma jfissirx illi ghandu kawza illecita izda jfisser biss li bhala konvenju huwa inezistenti. Fi kliem iehor il-ftehim bejn il-partijiet ma jistax jipproduci l-effetti legali li jipproduci konvenju redatt bil-miktub skont il-ligi. Ghaldaqstant il-konvenut ma jistghax jippretendi validament li jzomm l-imsemmi ammont imhallas lilu bhala kappara, ghax fin-nuqqas ta' konvenju validu ma tistax tikkonfigura l-figura ta' kapparra.

20. L-attrici tghid li t-talba taghha hija msejjsa fuq dak li jiddisponi l-Artikolu 1023 tal-Kodici Civili. Dan jaqra hekk:

> "(1) Dak li mingħajr jedd ikun irċieva l-ħlas ta' somma ta' flus għandu, jekk ikun għamlu b'*mala fidi*, irodd sew il-kapital kemm ukoll l-imgħaxijiet minn dak in-nhar tal-ħlas.
>
> "(2) Iżda, jekk ikun għamlu b'*bona fidi*, mhux obbligat irodd ħlief il-kapital biss".

21. Kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut, jirrizulta mill-premessi tar-rikors guramentat x'kienet il-kawza li ghaliha l-konvenut ircieva l-flus, jigifieri li kien sar ftehim li mhux rikonoxxut bil-ligi u li ghalhekk il-hlas ta' dak l-ammont, fic-cirkostanzi tal-kaz, huwa hlas indebitu li ma jistax jibqa' jzomm ghandu taht ebda titolu fil-ligi u l-attrici ma kenitx obbligata li mat-talba taghha zzid talba ghad-dikjarazzjoni ta

nullita` tal-ftehim, ghax f'ghajnejn il-ligi l-ftehim li sar kif spjegat fit-termini tar-rikors guramentat huwa inezistenti.

22. Fil-fehma ta' din il-Qorti ghandu relevanza qawwija ghal kaz odjern l-Artikolu 1147 tal-Kodici Civili li jistipula li:

> "(1) Kull ħlas jissoponi dejn, u dak li jitħallas bla ma jkollu jingħata, jista' jintalab lura".

23. Applikat il-premess ghal kaz odjern, jigi osservat li l-kawza originarja [*condictio indebiti sine causa*] tar-rapport qatt ma ezistiet u ghalhekk huwa irrelevanti jekk il-hlas sarx bi zball jew le.[2]

24. Rigward il-fattur tal-*mala fidi*, din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li ma rrizultax li meta l-partijiet kienu wasslu ghall-ftehim verbali xi parti riedet tinganna lill-ohra; it-tnejn riedu jaslu ghall-kuntratt ta' bejgh/xiri, ghalkemm minghajr ma ghamlu konvenju skont il-ligi, u kienet biss ic-cirkostanza imprevedibbli tal-mewt ta' Anthony Borg li wasslet ghas-sitwazzjoni li qeghdin fiha llum il-partijiet. Minn naha hemm l-attrici, eredi ta' Anthony Borg, li ma tridx tidhol ghall-piz li tixtri l-proprjeta` oggett tal-ftehim li kienet prospettata li tigi mixtrija mill-gharus taghha ghas-somma sostanzjali ta' Lm380,000 u li, ghalhekk qed titlob ir-rifuzjoni tas-somma ga' imhallsa; minn naha l-ohra, hemm il-konvenut li jippretendi li l-attrici jew tixtri l-proprjeta` jew titlef il-kapparra daqs li kieku kien hemm konvenju validu fil-ligi.

---

[2] Ara fir-rigward, PA[PS] Maria Galea vs Grace Borg, deciza 12 Ottubru 2005

25. F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghall-kaz **Anthony Azzopardi v. Eleno Bezzina**[3] fejn din il-Qorti osservat hekk:

> "…..jekk m'hemmx konvenju validu ma jistax ikun hemm responsabbilita' ghan-nuqqas ta' trasferiment [tal-proprjeta`] meta ma hemmx obbligu li jsir trasferiment. Pero' ma hemmx dubbju li l-hlas li rcevew il-konvenuti minghand l-attur ghandu jigi restitwit ghaliex la ma hemmx konvenju validu dak li recevew il-konventui ircevewh indebitament".

26. Ghaldaqstant l-aggravji mhumiex gustifikati u qed jigu michuda.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tiddecidi billi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenut.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb

[3] Deciza 7 Ottubru 1997 Vol.LXXXI.II.691