



FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ŻGHAR

Ġudikatur: Dr Phyllis Aquilina LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha 12 ta' Lulju, 2017.

Talba Nru: 111/2017PA

Raymond Bonavia u Carmen Bonavia

vs

Ciqenc Limited

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tat-Talba preżentat fis-7 ta' Marzu 2017 li permezz tiegħu l-atturi talbu li dan it-Tribunal jikkundanna lis-soċjeta' konvenuta thallashom is-somma ta' elf, tmien mija, tlieta u sittin Ewro u hamsin ċenteżmu (€1,863.50ċ) rappreżentanti taxxa fuq id-dokumenti mħallsa mill-esponenti favur is-soċjeta' intimata għal appartament numru 1, fi Triq Gran Mastri, Marasakala, u dana skont l-iskrittura ta' ċessjoni bejn il-partijiet hawn annessa u markata 'Dok.A'. L-atturi ppremettew li minkejja li s-soċjeta' konvenuta ċediet favur tagħhom id-dritt li jutilizzaw l-istess somm mħallsa bħala taxxa fuq id-dokumenti lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, is-soċjeta' intimata ċediet l-istess dritt favur terzi (Dok.'B') u minnhom gie utilizzat (Dok.'C') u għalhekk l-atturi ma jistgħux jutilizzaw l-istess taxxa fuq id-dokumenti mal-att finali. Bl-ispejjeż u bl-imghax legali sad-data tal-pagament effettiv kontra s-soċjeta' konvenuta ingunta għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mal-Avviz tat-Talba, senjatament (i) skrittura bejn il-kontendenti datata 17 ta' Settembru 2010 dwar ċessjoni ta' drittijiet naxxenti minn ċessjoni oħra ta' drittijiet għall-akkwist ta' appartament fi Blokk B, Triq il-Granmastri, Marsaskala (Dok. 'A', fol. 2-4); (ii) kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Naomi Mugliette fil-21 ta' Frar 2011 bejn is-soċjeta' konvenuta u Leon Developments Limited li permezz tiegħu s-soċjeta' konvenuta ċediet li din is-soċjeta' l-oħra d-drittijiet li kellha għall-akkwist tal-appartament imsemmi (Dok. 'B', 5-7); (iii) kuntratt pubblikat mill-istess Nutar Mugliette fit-13 ta' Lulju 2012 li permezz tiegħu s-sidien ta' dan l-appartament bieghu lil Leon Developments Limited l-istess appartament (Dok. 'C', 8-15).

Ra r-Risposta tas-soċjeta' konvenuta preżentata fit-28 ta' Marzu 2017 li permezz tagħha l-istess soċjeta' konvenuta eċċepiet li t-talbiet attriċi huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-ftehim li sar bejn il-partijiet huwa rifless b'mod ċar fil-ftehim datat 17 ta' Settembru 2010, li l-klawżoli tiegħu jikkostitwixxu liġi bejn il-partijiet, u liema klawżoli ġew onorati u mwettqa mill-istess soċjeta' konvenuta; li dak li qed jitolbu l-atturi qatt ma kien hemm ftehim dwaru, la verbalment u lanqas bil-kitba (salv dak pattwit fil-ftehim imsemmi); mingħajr preġudizzju, it-talba tal-atturi hija preskritta bid-dekors ta' aktar minn hames (5) snin mill-iffirmar tal-iskrittura mertu tal-kawża.

Sema' l-provi mressqa mill-partijiet.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tagħhom.

Ikkunsidra li:

Tancred Cauchi¹, rappreżentant tas-soċjeta' konvenuta, li deher għan-nom tagħha fuq l-imsemmija skrittura ta' ċessjoni ffirmata bejnha u l-atturi, xehed li s-soċjeta' konvenuta kellha konvenju biex tixtri proprjeta' f'Marsaskala, u ċediet dak il-konvenju lill-atturi. Qal li kellu struzzjoni mingħand id-direttur tas-soċjeta' konvenuta George

¹ Ara xiehda ta' Tonio Cauchi, 23.5.2017, fol. 22-23

Portelli li jiffirma din iċ-ċessjoni biss jekk jigbor mingħand l-atturi l-boll imħallas provvizorjament mis-soċjeta' konvenuta fuq il-konvenju li kellha hi maċ-ċedenti tagħha. Qal li l-atturi hallsuh din it-taxxa, u allura hu ffirmat. Qal li ma għamel ebda ftehim ieħor mal-atturi fir-rigward oltre dak li ffirmat għan-nom tas-soċjeta' konvenuta fis-17 ta' Settembru 2010, u l-atturi qatt ma reġgħu kelmuh.

In kontro-eżami, Cauchi ikkonferma li l-konvenju li s-soċjeta' konvenuta kellha maċ-ċedenti tagħha kien fuq żewġ appartamenti, mentri lill-atturi s-soċjeta' konvenuta ċeditilhom appartamento wiehed biss minnhom. L-ammont ta' taxxa li għabar mingħand l-atturi kien il-boll imħallas provvizorjament għall-akkwist taż-żewġ appartamenti, billi fi kliem ix-xhud *'riċevuta ma setgħetx tinqasam'*². Cauchi qal li l-istruzzjoni li kellu kienet li l-boll imħallas mis-soċjeta' konvenuta għall-akkwist taż-żewġ appartamenti jigbru mingħand l-atturi, filwaqt li mingħand iċ-ċessjonarji tal-appartamento l-ieħor ma jigbor xejn.

In ri-eżami, Cauchi kompli jgħid li r-raġuni għaliex sar dan l-arrangament dwar it-taxxa kien li fuq iċ-ċessjoni tal-appartamento tal-atturi, is-soċjeta' konvenuta għamlet telf, filwaqt li għamlet qligħ fuq iċ-ċessjoni tal-appartamento l-ieħor, u hallset it-taxxa relattiva.

Xehed ukoll **George Portelli**,³ direttur tas-soċjeta' konvenuta, li kkonferma l-verżjoni tal-fatti mogħtija minn Tonio Cauchi. Huwa spjega ulterjorment li l-arrangament bejn MCCF Projects Limited u s-soċjeta' konvenuta kien li MCCF Projects Limited hallset kredituri tagħha, li kienu l-atturi, b'appartamento li kienet ga ċediet id-drittijiet tagħha fuq lis-soċjeta' konvenuta. Is-soċjeta' konvenuta dan aċċettatu biss bil-kundizzjoni li tirċievi rimbors tal-boll imħallas minnha provvizorjament fuq iċ-ċessjoni taż-żewġ appartamenti.

² Fol. 23

³ Ara xiehda, 23.5.2017, fol. 25-26

In kontro-eżami, Portelli qal li ma kellu ebda ftehim iehor dwar dan il-ħlas mal-atturi, u li l-arrangament tiegħu kien ma' MCCF Projects Limited. Mill-bqija, ma setax jixhed fuq x'għara dakinhar li saret l-iskrittura tač-čessjoni bejn l-atturi u s-sočjeta' konvenuta għaliex ma kienx preżenti.

Fix-xieħda tiegħu, l-attur **Raymond Bonavia** ddikjara li Tonio Cauchi, li deher għas-sočjeta' konvenuta fuq l-iskrittura datata 17 ta' Settembru 2010, kien qallu biex jgħaddilu l-ħlas tat-taxxa *'ħalli jiena nkun nista' nıgbru meta nbiegh jien għaliex jiena kelli f'rasi li nbiegh fuq konvenju wkoll. Sussegwentement din il-proprjeta' jiena wkoll bighejtha fuq konvenju'*.⁴ Fuq li r-rifużjoni mitluba kienet tal-boll imħallas provvizorjament għall-akkwist ta' żewg appartamenti, mhux wieħed, l-attur xehed li *'Ciqenc Limited qaluli li ma setgħux jaqsmuħa r-ričevuta u li allura jien kelli ngħaddilhom il-ħlas shıh ta' dik ir-ričevuta u li jien kien ser ikolli two per cent mhux one per cent mit-taxxa mħallas'*.⁵ Huwa lmentha li b'hekk spičča ħallas taxxa fuq proprjeta' li m'għamilx il-kuntratt fuqha, u spjega li qed jippretendi li s-sočjeta' konvenuta tirrifondilu dan il-ħlas shıh li kien għaddhielha.

In kontro-eżami, huwa ammetta li l-arrangamenti biex jakkwista d-drittijiet ta' Ciqenc Limited għall-akkwist ta' dan l-appartament saru mill-kumpannija MCCF Projects Limited, u li n-Nutar għażlu hu, filwaqt li lil Tonio Cauchi ltaqa' miegħu biss dakinhar.

Ikkunsidra li:

B'din il-kawża, l-atturi qed jitolbu mingħand is-sočjeta' konvenuta rimbors ta' ħlas fis-somma ta' elf, tmien mija, tlieta u sittin Ewro u ħamsin čenteżmu (€1,863.50č) li ħuma ħallsu lis-sočjeta' konvenuta, bħala čedenti, fuq l-iskrittura ta' čessjoni ta' bejniethom datata 17 ta' Settembru 2010, u *'liema somma kienu thallsu mič-čedent lil MCCF u MCCF kienu ħallsithom originarjament fuq il-konvenju bħala taxxa'* (fol. 3).

⁴ Ara xieħda fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju 2017, pg. 1

⁵ Ara xieħda fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju 2017, pg. 2

Is-soċjeta' konvenuta taqbel li hija rċeviet dan il-ħlas meta saret l-iskrittura ta' ċessjoni ta' bejniethom datata 17 ta' Settembru 2010, pero' ma taqbilx li kellha, jew għandha, xi obbligu li tirrifondi din is-somma lill-atturi.

F'dan il-każ, jidher li kien hemm negozju bejn il-kontendenti, u terzi, li kien jinvolvi trasferiment ta' drittijiet għall-akkwist ta' proprjeta' immobbli naxxenti minn konvenju bejn is-sid tal-proprjeta', li mhux parti fil-kawża, u terz akkwirent li wkoll mhuwiex parti fil-kawża. L-ewwel trasferiment sar minn dak it-terz akkwirent favur is-soċjeta' konvenuta, u mbagħad dak it-terz akkwirent talab lis-soċjeta' konvenuta sabiex jieħu lura mingħandha d-dritt li din takkwista mingħandu appartament wieħed, miż-żewġ appartamenti li kellhom jiġu trasferiti, sabiex b'dak id-dritt jissalda dejn li kellu mal-atturi. George Portelli, għas-soċjeta' konvenuta, jgħid li hu aċċetta dik it-talba tat-terz akkwirent, ċedent tiegħu, basta s-soċjeta' konvenuta tiġbor il-ħlas tal-boll imħallas provviżorjament fuq iż-żewġ appartamenti li dwarhom kienet akkwistat id-drittijiet, u dan peress li ċ-ċessjoni minnaha tagħha kienet ser issir bit-telf.

Sabiex tilqa' għat-talba tal-atturi, is-soċjeta' konvenuta ssollevat żewġ difizi – primarjament, li l-obbligazzjoni tal-ħlas pretiża mill-atturi ma teżistix għaliex il-kuntrattazzjoni ta' bejniethom, bit-termini u l-kundizzjonijiet tagħha, saret bis-saħħa tal-iskrittura datata 17 ta' Settembru 2010, li ma tistipulax dan l-obbligu, filwaqt li, jekk dan l-obbligu jeżisti, l-azzjoni attriċi xorta waħda tirriżulta preskritta bit-trapass ta' hames snin skond l-**art. 2156(f)** tal-Kodiċi Ċivili.

Wara li qies id-dokumenti eżibiti, u sema' x-xieħda tal-partijiet, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw l-eżistenza tal-obbligu tas-soċjeta' konvenuta, favur tagħhom, li tirrifondilhom is-somma li qed jirreklamaw b'din l-azzjoni. Huwa magħruf li n-negozjanti bejniethom jużaw l-istitut ta' ċessjoni, partikolarment fejn jidhol id-dritt tal-akkwist ta' proprjeta' immobbli, għal skop ta' qligħ, anke fejn jagħzlu li ma jakkwistawx huma l-proprjeta' immobbli, imma jinnegozjaw bi spekulazzjoni d-dritt li jkollhom li jakkwistawha. F'dan il-każ, jidher li l-akkwirent terz li kellu konvenju biex jakkwista mingħand is-sid (MCCF Projects Limited) kien ċeda d-drittijiet tiegħu għall-

akkwist taż-żewg appartamenti bil-prezz ta' €32,611.22⁶, u mbagħad is-soċjeta' konvenuta ċediet id-dritt li takkwista wiehed minn dawn l-appartamenti '*mingħajr korrispettiv stante illi ċ-ċedent qiegħed jagħmel it-telf*'⁷.

It-Tribunal għandu d-dubbi tiegħu kemm dik iċ-ċessjoni, mingħajr korrispettiv, kellha validita' legali. Dan qed jingħad għaliex l-**art. 1469** tal-**Kodiċi Ċivili** jgħid ċar li, biex ċessjoni ta' drittijiet tkun valida, irid ikun hemm qbil fuq id-dritt ċedut, u fuq il-prezz. Anke jekk il-prezz taċ-ċessjoni jkun anqas mill-prezz li ċ-ċedent ikun hallas biex akkwista dak il-jedd, jew l-ammont li altrimenti jkun swieh, xorta waħda għandu jkun hemm korrispettiv stipulat, sakemm iċ-ċessjoni ma tkunx b'titolu gratuwitu.

L-atturi ma ressqux prova dwar iċ-ċessjoni magħmula minnhom tad-drittijiet li akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta bl-iskrittura tas-17 ta' Settembru 2010, u konsegwentement it-Tribunal ma għandux quddiemu l-kundizzjonijiet miftiehma bejn l-atturi u ċ-ċessjonarji tagħhom, għajr għad-dikjarazzjoni tal-attur li ma rkupra l-ebda parti mill-ammont mitlub b'din il-kawża mingħand iċ-ċessjonarju tiegħu. Ċertament, din mhix l-aħjar prova ta' dik l-allegazzjoni fiċ-ċirkostanzi ta' dan in-negozju kumplikat.

Mill-bqija, ma rriżulta li gie kuntrattat ebda obbligu bejn il-kontendenti għal xi rifużjoni tar-rimbors tal-boll imhallas provviżorjament. Jidher li l-atturi qed iserrħu l-pretensjoni tagħhom ukoll fuq il-fatt li s-soċjeta' konvenuta tat benefiċċju '*indebitu*' lil ċessjonarja oħra tagħha (Leon Developments Ltd), li ċeditilha d-dritt li takkwista l-appartament l-ieħor, u filfatt xtratu direttament mingħand is-sid b'att tan-Nutar Naomi Mugliette tat-13 ta' Lulju 2012⁸. Ghalkemm jifhem ir-raġunament tal-atturi, fl-isfera tan-negozju, u b'applikazzjoni tat-teorija tar-rieda (*Teoria Della Volonta'*) li fuqha hija bażata l-liġi tal-kuntratti f'Malta, ladarba l-atturi aċċettaw li jhallsu l-ammont mitlub lis-soċjeta' konvenuta, kif eżigiet hi biex tagħmel tajjeb għal hłas magħmul minnha liċ-ċedent tagħha, bl-istess mod l-atturi setgħu hađu hsieb jeżiġu li dak il-hłas jirkuprawh mingħand iċ-ċessjonarji tagħhom, jew addirittura mingħand is-soċjeta' konvenuta stess.

⁶ Fol. 6

⁷ Fol. 3

⁸ Fol. 8 *et seq.*

Ma jeżisti ebda obbligu fil-ligi li jagħti dritt lill-atturi jitolbu din ir-rifużjoni ta' hlas, u ċertament ma tressqitx prova suffiċjenti li kkuntrattaw din l-obbligazzjoni mas-soċjeta' konvenuta. Il-liberta' fl-isfera tan-negozju għandha l-korrispettivi kemm tal-qligh u anke tar-riskju – anke jekk, bil-benefiċċju tal-esperjenza, l-atturi llum jidhrilhom li setgħu għamlu aktar qligh, jew pjanaw li jagħmlu aktar qligh, miċ-ċessjoni tad-drittijiet li kienu akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta għaliex ikkalkulaw li jiġbru lura l-hlas li għaddew lis-soċjeta' konvenuta b'rifużjoni ta' taxxa, dan il-pjan tagħhom ma wrewx li huwa bażat fuq xi obbligu legali, u lanqas pruvaw, fuq bażi ta' probabilita', li kienu holquh b'kuntratt mas-soċjeta' konvenuta.

Ladarba t-Tribunal wasal għal din il-konklużjoni, ma għandux għalfejn iqis l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta fir-Risposta tagħha.

Għal dawn ir-raġunijiet, dan it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tagħha u konsegwentement jiċċad it-talba tal-atturi.

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-atturi.

Avukat Phyllis Aquilina LL.D.
ĠUDIKATUR