QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 29 ta' Novembru 2017

Kawża Nru: 8

Rikors Ġuramentat Nru: 558 / 10 JA

Carmelo Tanti u martu Theresa Tanti għal kull interess illi jista' jkollha

-vs-

Carmelo Cassar f'ismu proprju u in rappreżentanza tal-kumpanija Barjola (Real Estate) Limited (C17670)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-2 ta' Ġunju 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi fid-29 ta' Settembru tas-sena 2004 l-esponenti Carmelo Tanti sellef lis-soċjeta' konvenuta s-somma ta' tmienja u sebgħin elf, mitejn u sitta u sittin Ewro (€78,266), u dan kif jidher ukoll mill-att ta' kostituzzjoni ta' debitu ffirmat bejn il-partijiet in atti Nutar Dr Pierre Falzon LL.D., hawn anness u mmarkat bħala Dok 'A';

Illi skont l-imsemmi kostituzzjoni ta' debitu, dan is-self kellu jkun saldat mingħajr interessi fi żmien sitt xhur mid-data tas-self, u ċjoe' minn mindu ġiet ffirmata l-kostituzzjoni ta' debitu, u bħala garanzija tar-restituzzjoni tas-somma mislufa l-kumpanija konvenuta, kif rappreżentata mill-konvenut l-ieħor Carmelo Cassar, ikkostitwiet għal favur l-esponenti kreditur ipoteka speċjali fuq il-*garage* internament markat bin-numru wieħed (l), formanti parti minn kumpless ta' bini bla numru bl-isem Cassar Buildings sitwat fi Triq il-Barjola fil-Gudja;

Illi l-kumpanija konvenuta naqset milli tonora d-dejn li kkuntrattat fiż-żmien konċess lilha, u konsegwentement il-kostituzzjoni ta' debitu msemmija ġiet estiża għal diversi drabi sabiex l-istess kumpanija tingħata l-opportunita' li tonora d-dejn in kwistjoni, u ċjoe,' fl-ewwel ta' April 2005 (1/4/2005), fil-ħmistax ta' Lulju 2005 (15/7/2005), fit-tnejn ta' Novembru 2005 (2/11/2005), fl-ewwel ta' Marzu 2006 (1/3/2006) u fit-3 ta' Novembru 2006 (3/11/2006), u dan kif jirriżulta mid-diversi dokumenti hawn annessi u mmarkati kollettivament bħala Dok 'B';

Illi *nonostante* li l-kostituzzjoni ta' debitu odjern ġie estiż għal diversi drabi sabiex il-kumpanija konvenuta tonora d-dejn li kuntrattat hija baqgħet inadempjenti;

Illi *inoltre* dakinhar stess tad-29 ta' Settembru 2004, il-konvenut Carmelo Cassar iffirma *"board resolution"* tal-kumpanija

konvenuta Barjola (Real Estate) Limited – liema kumpanija hija proprjeta' tiegħu – fejn jingħad illi l-esponenti Carmelo Tanti ġie awtorizzat jidher f'isem il-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited fuq l-att ta' trasferiment tal-garaxx formanti parti minn kumpless ta' bini bl-isem Cassar Buildings, ġewwa Triq il-Barjola, Gudja u ngħad ukoll illi tali riżoluzzjoni tkun valida f'każ illi l-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited tonqos illi tħallas id-detritu msemmi fl-ewwel premessa lill-esponenti sa nhar il-31 ta' Marzu 2007. Kopja ta' din ir-riżoluzzjoni qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'C';

Illi peress li l-kumpanija konvenuta baqgħet ma onoratx dan id-dejn, fl-għoxrin ta' Mejju 2009 l-esponenti deher fuq kuntratt ieħor, in atti Nutar Dr Pierre Falzon, fejn bis-saħħa tar-riżoluzzjoni rilaxxata a favur tiegħu mill-kumpanija konvenuta, għan-nom tal-istess kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited, huwa ċeda lilu nnifsu fil-kwalita' tiegħu personali, il-*garage* internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn kumpless ta' bini bla numru, bl-isem ta'Cassar Buildings, sitwat fi Triq il-Barjola fil-Gudja, u dan għas-saldu ta' kull bilanċ lilu dovut mill-kuntratt imsemmi sad-29 ta' Settembru 2004 kif estiż għal diversi drabi, u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok 'D'. Dana s'intendi l-esponenti għamlu bis-saħħa tad-delega mogħtija lilu fil-*"board resolution"* tal-kumpanija konvenuta ta' nhar id-29 ta' Settembru 2004;

Illi konsegwentement fis-sebgħa u għoxrin ta' Awwissu 2009, l-esponenti deher fuq att dikjaratorju (anness u mmarkat bħala Dok 'E'), in atti Nutar Dr Pierre Falzon LL.D., fejn b'referenza għall-att ta' nhar l-20 ta' Mejju 2009 huwa ddikjara illi l-proprjeta' in

kwistjoni ġiet trasferita f'ismu b'titolu ta' *datio in solutum* u illi tali trasferiment kien għas-saldu tad-debitu dovut lilu;

Illi sussegwentement irriżulta lill-esponenti illi l-*garage* in kwistjoni kien qiegħed jiġi okkupat mill-konvenuti jew min minnhom, u meta l-esponenti avviċina lill-konvenut Carmelo Cassar b'dan kollu, il-konvenut beda jallega illi l-firma fuq il-Bord Resolution li ffirma għand u fil-preżenza tan-Nutar Dr Pierre Falzon LL.D., tal-istess attur u ibnu, ma kienitx ġiet magħmula minnu;

Illi t-taxxa fuq id-dokumenti u t-trasferimenti tal-*garage de quo* ma ġietx imħallsa mill-esponenti. Din kienet tħallset minn Nutar Dr Pierre Falzon għan-nom tal-konvenuti jew min minnhom, permezz ta' *bank draft* tal-BOV (numru 742086) fl-ammont ta' €395, l-att indikattiv, li l-konvenuti jew min minnhom kienu ben konsapevoli li qiegħed jiġi ċedut il-garaxx in kwistjoni, u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża u mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dok. 'F';

Illi għalkemm imsejħa sabiex jersqu għal soluzzjoni bonarja u għal ħlas tad-dejn dovut, il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Illi l-esponenrti jaf dawn il-fatti personalment;

Għaldaqstant, u in vista tal-premess, l-atturi qegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-attur ta b'self lill-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited is-somma fl-ammont kumplessiv ta' tmienja u sebgħin elf, mitejn u sitta u sittin Ewro (€78,266), *oltre* l-imgħaxijiet legali, liema

self baqa' ma tħallasx u konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited hija debitriċi tal-atturi, u dana skond l-att ta' kostituzzjoni ta' debitu ta' nhar id-29 ta' Settembru tas-sena 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Attard *(sic)*;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi nhar id-29 ta' Settembru 2004, il-konvenut Carmelo Cassar iffirma *"board resolution"* tal-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited permezz ta' liema l-attur Carmelo Tanti ġie awtorizzat jidher f'isem il-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited fuq l-att ta' trasferiment tal-garaxx formanti parti minn kumpless ta' bini bl-isem Cassar Buildings, ġewwa Triq il-Barjola, Gudja u ingħad ukoll illi tali riżoluzzjoni tkun valida f'każ illi l-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited tonqos illi tħallas id-debitu imsemmi fl-ewwel premessa lill-esponenti sa nhar il-31 ta' Marzu 2007.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited ma ħallsitx id-dejn minnha dovut u kien għalhekk illi l-esponenti Carmelo Tanti uża d-delega mogħtija lilu mill-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited sabiex jitrasferixxi l-proprjeta' tal-*garage* internament immarkat bin-numru wieħed (1), formanti parti minn kumpless ta' bini bla numru, bl-isem ta' Cassar Buildings, ġewwa Triq il-Barjola fil-Gudja u dana permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Attard *(sic)* ta' nhar l-20 ta' Mejju, 2009.

4. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti jew min minnhom minn ġewwa l-garaxx imsemmi fit-talba preċedenti, u dana fi żmien qasir u perentorju illi dina l-

Onorabbli Qorti jogħġobha tipprefiġġi għal dan l-iskop u dana peress illi l-istess konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

5. Alternattivament u f'każ biss illi dina l-Onorabbli Qorti tiddetermina illi l-konvenut Carmel Cassar ma ffirmax l-imsemmija *"board resolution"* f'isem il-kumpanija konvenuta Barjola (Real Estate) Limited kif qiegħed jiġi issa minnu allegat, tordna illi l-att fl-atti tan-Nutar Dr Pierre Falzon ta' nhar l-20 ta' Mejju 2009 u l-att l-ieħor fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Falzon ta' nhar is-27 ta' Awwissu, 2009 jiġu rexxissi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u konsegwentament;

6. Tikkundanna lill-kumpanija konvenuta tħallas lill-esponenti is-somma kumplessiva ta' tmienja u sebgħin elf, mitejn u sitta u sittin Ewro (€78,266), flimkien ma' l-imgħaxijiet legali.

Bl-ispejjeż, u l-imgħaxijiet jekk ikun il-każ, kontra l-konvenuti u bl-inġunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni. B'riserva għad-dritt ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita tal-garaxx in kwistjoni da parti tal-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fl-1 ta' Lulju 2010 li permezz tagħha eċċepew illi:

1. Preliminarjament, din il-kawża għandha tinstema' flimkien mal-kawża fl-ismijiet "Barjola (Real dstale) Limited vs Carmelo Tanti u martu Theresa Tanti" (Rikors Ġuramentat numru 568/2010RCP) billi bejniethom hemm konnessjoni

ta' suġġett u d-deċiżjoni ta' waħda tista' tolqot id-deċiżjoni tal-oħra fit-termini tal-artikolu 793(1) tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12).

2. Preliminarjament ukoll, l-eċċepjenti Carmelo Cassar personalment mhuwiex il-leġittimu kuntradittur għat-talbiet attriċi billi, kif jirriżulta mit-talbiet stess, dawn jirrigwardjaw biss atti u ħwejjeġ tal-kumpanija eċċepjenti Barjola (Real Estate) Limited li tagħha l-eċċipjent Carmelo Cassar huwa direttur u għandu r-rappreżentanza legali.

3. Fil-mertu u mingħajr preġudizzju, l-eċċepjenti jaqblu li l-*board resolution* datata 29 ta' Settembru 2004 (Dok 'C' anness mar-Rikors Ġuramentat) ma tiswiex; u li ż-żewġ kuntratti pubblikati minn Nutar Dr. Pierre Falzon fl-20 ta' Mejju 2009 u fis-21 ta' Awwissu 2009 rispettivament (Dokumenti 'A' u 'B' annessi mar-Rikors Ġuramentat) għandhom jiġu rexxissi.

4. Mingħajr preġudizzju wkoll, it-talbiet tal-atturi kif dedotti fl-ewwel erba' talbiet u fis-sitt talba tagħhom huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

5(a). Is-somma li l-eċċepjenti Barjola (Real Estate) Limited issellfet mingħand Carmelo Tanti mhix dik indikata fl-ewwel talba attriċi; u f'kull każ mhux minnu li l-istess eċċepjenti hija debitur tal-atturi f'din is-somma;

(b) Konsegwentement l-ewwel u s-sitt talba tal-atturi, u t-tielet talba in kwantu diretta għal dikjarazzjoni li l-eċċepjenti

Barjola (Real Estate) Limited ma ħallsitx id-dejn allegat fl-ewwel talba, huma nfondati u għandhom jiġu miċħuda.

6. Mingħajr preġudizzju għat-tieni eċċezzjoni, mhuwiex minnu li l-eċċipjent Carmelo Cassar iffirma *board resolution*, għan-nom tal-eċċipjenti Barjola (Real Estate) Limited, li permezz tagħha awtorizza lill-attur Carmelo Tanti jidher f'isem l-istess eċċepjenti u jittrasferixxi favur tiegħu nnifsu garaxx proprjeta' tagħha. Din il-kwistjoni tifforma l-mertu tal-kawża konnessa "Barjola (Real Estate) Limited vs Carmelo Tanti u martu Theresa Tanti" (Rikors Ġuramentat numru 568/2010RCP).

7. Konsegwentement il-kuntratt li bih l-attur Carmelo Tanti ittrasferixxa favur tiegħu innifsu l-garaxx imsemmi ma jiswiex, u għalhekk in kwantu l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni dwar il-validita' tal-kuntratti relattivi, anke t-tielet talba tagħhom tirriżulta infondata.

8. Konsegwentement ukoll, ir-raba' talba attriċi għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-garaxx in kwistjoni hija bla bażi, u għandha tiġi miċħuda.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi kif jidher mill-att prmotur, l-atturi qed jibbażaw it-talba tagħhom fuq il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tad-29 ta' Settembru 2004 fejn il-konvenut f'isem is-soċjeta' konvenuta kien ikkostitwixxa ruħu debitur tal-attur għas-somma msemmija fir-rikors. Dan il-kuntratt ġie estiż diversi drabi l-aħħar darba fit-3 ta' Novembru 2006. Milli jidher dakinhar stess li sari l-kuntratt il-konvenut iffirma riżoluzzjoni f'isem il-kumpanija biex il-proprjeta' ipotekata fil-kuntratt iddur fuq l-attur mill-istess attur bħala rappreżentant tal-kumpanija jekk huwa ma jħallasx. Dan sar fl-2009. Meta l-attur avviċina lill-konvenut biex jirilaxxa l-proprjeta' dan tal-aħħar allega li l-firma fuq ir-riżoluzzjoni ma kinitx tiegħu. L-attur għalhekk talab li din il-Qorti jew tikkonferma li l-firma kienet tal-konvenut u kwidni tordna l-iżgumbrament, jew li l-konvenut jiġi kundannat iħallas is-somma mislufa.

Illi l-konvenut personalment qed jeċċepixxi illi mhuwiex il-leġittimu kontradittur, li jaqbel li ż-żewġ kuntratti tal-20 ta' Mejju u 27 ta' Awissu 2009 għandhom jiġu rexxissi, li s-somma mislufa ma kinitx dik mitluba fir-rikors li l-kumpanija konvenuta ħallset kollox, li ma hemm xejn dovut, u li mhux minnu li Barjola Limited awtorizzat lill-attur jidher f'isimha biex jitrasferixxi l-proprjeta' msemmija.

Illi huwa evidenti illi r-rapport ġuridiku bejn il-partijiet jiskaturixxi mill-kuntratt tad-29 ta' Settembru 2004 u dakinhar il-konvenut deher f'isem is-soċjeta' Barjola Limited. Kwindi għandu raġun jeċċepixxi li **personalment** mhuwiex leġittimu kontradittur u allura din l-eċċezzjoni se tiġi milqugħa.

Illi kwantu għall-provi huwa evidenti li hemm nuqqas ta' qbil, anzi verżjonijiet dijametrikament opposti. L-ewwelnett hemm

kontestazzjoni fuq il-firma tal-konvenut fuq il-*Board Resolution* u l-partjiet ipproduċew xhieda *"ex parte"* li ma qablux jekk il-firma hijiex tal-konvenut. Il-Qorti hija xi ftit perplessa dwar il-mod kif l-atturi għamlu t-talbiet tagħhom – donnhom ma kienux ċerti mill-validita' ta' dik ir-riżoluzzjoni. Infatti għamlu anke talba lis-Sekond' Awla għal direzzjoni iżda naturalment din astjeniet għaliex ma hijiex kompetenti tagħmel dan (fol 186). Għalhekk din il-Qorti se tqis li r-riżoluzzjoni ma hijiex waħda valida anke għaliex tara li dan kien metodu diskutibbli kif l-atturi kellhom jassikuraw ruħhom mill-ħlas tas-somma mislufa. Wara kollox is-self kien kopert b'ipoteka fuq dik l-istess proprjeta'.

Illi jibqa' allura jiġi deċiż jekk l-atturi għandhomx bilanċ x'jitħallas. Il-konvenut nomine sostna li ma għad baqa' xejn x'jitħallas. Huwa esebixxa, a fol 174 *et sequitur*, numru ta' ċekkijiet datati 2007-2009 kollha fuq Paul Tanti. Skond il-konvenut dawn ikopru s-self in kwistjoni peress li dan Paul Tanti huwa iben l-atturi. A fol 175, il-konvenut sostna li ħallas aktar minn €67, 000. Min-naħa tagħhom l-attur u ibnu sostnew li l-pagamenti li saru lil dan tal-aħħar saru fuq negozju ieħor.

Illi l-Qorti wara li eżaminat l-atti u wieżnet il-provi hija konvinta li l-konvenut nomine għamel numru ta' pagamenti iżda mhux l-ammont li qed isostni. Per eżempju hemm ċekk ta' €1,400 li ma jirriżultax pagabbli lill-atturi jew binhom iżda lilu nnifsu, u ma hemmx prova li l-flus għaddihom lilhom. Dwar il-ħlasjiet lil Paul Tanti l-probabbilta' hija li dawn saru akkont tas-self in kwistjoni għaliex id-dati jikkombaċjaw u l-atturi ma ġabu ebda prova ta' xi negozju ieħor bejnhom u l-konvenut, jew binhom u l-konvenut. Minn eżami akkurat tad-dokumenti lill-Qorti jirriżultalha li l-konvenut ħallas l-ammonti ndikati bin numri 1, 2, 3, 4, 6, 7,8, u 12 (fol 175), ċjoe' s-somma ta' €54,368, u allura baqa' bilanċ ta' €23,898. Il-konvenut nomine fin-nota' sottomissjonijiet isostni li

ma għandux iħallas imgħaxijiet iżda peress li s-soċjeta' konvenuta hija waħda kummerċjali huwa evidenti li dan huwa debitu kummerċjali, u allura hu dovut l-imgħax.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawza billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut proprio u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, tilqa' l-ewwel u s-sitt talba limitatament għas-somma ta' €23,898 bl-imgħaxijiet kummerċjali mid-data ta' meta kienu dovuti, u allura l-kuntratt fuq imsemmi;

Tilqa' l-ħames talba u għall-iskop tinnomina lin-Nutar Silvana Borg Caruana u l-Avukat Dottor Martha Travers Tauss bħala kuratrici għall-eventwali kontumaċi, il-kuntratt ta' rexxissjoni għandu jsir f'data li tiġi ffissata mill-Qorti fuq talba ta' min ikun interessat;

Tiċħad il-kumplament tat-talbiet rimanenti.

L-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati terz mill-konvenut nomine, u żewġ terzi mill-atturi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur