MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2020

Rikors Maħluf Numru 976/2018 LM

Fininvest Limited (C 7759)

vs.

Antoine Portelli (Karta tal-Identità Numru 301086M); u
Anthony u Josette, konjuġi Cassar
(Karti tal-Identità Numru 117072M u 215269M rispettivament)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-3 ta' Ottubru, 2018 minn **Fininvest Limited** (C 7759) (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), u maħluf minn Mark Attard (K.I. Numru 227077M) kif debitament awtorizzat permezz ta' riżoluzzjoni tal-kumpannija, li jgħid kif ġej:

1. *Illi s-soċjetà rikorrenti kienet proprjetarja tal-garaxx internament immarkat bin-numru sitta (6) f'livell ta' upper basement formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet tal-iżvilupp bl-isem ta' 'Claverdon Court', fi Triq il-Linja, kantuniera ma' Triq il-Kampanella, Attard;*

2. *Illi permezz ta' konvenju datat 22 ta' Settembru 2017, li ġie debitament reġistrat skont il-liġi (Numru ta' Reġistrazzjoni PS201713018), l-intimat Antoine Portelli ipprometta u obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-fuq imsemmi garaxx mingħand is-soċjetà rikorrenti;*

3. *Illi l-intimat Antoine Portelli ċeda d-drittijiet tiegħu kif naxxenti mill-imsemmi konvenju a favur tal-intimati l-oħra Anthony u Josette, konjugi Cassar u permezz ta' kuntratt pubblikat datat 24 ta' April 2018, in atti Nutar Dottor Dorian Sciberras (kopja hawn annessa bħala 'Dok. B'), saret iċ-ċessjoni tad-drittijiet mill-intimat Antoine Portelli a favur tal-intimati l-oħra Anthony u Josette, konjugi Cassar, u l-garaxx in kwistjoni ġie mibjugħ, assenjat u trasferit mis-soċjetà rikorrenti lill-intimati Anthony u Josette, konjugi Cassar versu l-prezz pattwit ta' sittax-il elf, u ħames mitt Euro (€16,500);*

4. *Illi l-prezz tal-imsemmi garaxx u ċioe sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) tħallas kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt permezz ta' cheque personali tal-intimat Antoine Portelli datat 24 ta' April 2018, liema cheque però ma setax jissarraf u ġie referred to drawer;*

5. *Illi naturalment is-soċjetà rikorrenti bdiet tirreklama l-ħlas lilha dovut u l-istess intimat Antoine Portelli ħareġ żewġ ċekkijiet personali tiegħu datati 26 ta' Ġunju 2018 u 20 ta' Lulju 2018 iżda dawn ukoll ma setgħux jissarrfu u ġew referred to drawer. Kopja ta' dawn it-tliet ċekkijiet qed tiġi hawn annessa bħala 'Dok. Ċ';*

6. *Illi s-soċjetà rikorrenti trid illi tottjeni l-ħlas fis-somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) għall-garaxx fuq imsemmi illi ġie minnha mibjugħ u trasferit lill-intimati Anthony u Josette, konjugi Cassar;*

7. *Illi kull sforz magħmul mid-diriġenti u funzjonarji tas-soċjetà rikorrenti għar-riżoluzzjoni bonarja ta' din il-kwistjoni kien inutili u għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma kellha ebda triq oħra għajr li tistitwixxi l-kawża odjerna.*

Jgħidu għalhekk l-intimati jew min minnhom għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

(i) *Prevja kull dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi s-soċjetà rikorrenti għandha tirċievi ħlas fis-somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) rappreżentanti l-prezz tal-garaxx internament*

immarkat bin-numru sitta (6) f'livell ta' upper basement formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet tal-iżvilupp bl-isem ta' 'Claverdon Court', fi Triq il-Linja, kantuniera ma' Triq il-Kampanella, Attard minnha mibjugħ u trasferit lill-intimati Anthony u Josette, konjugi Cassar permezz tal-kuntratt pubblikat datat 24 ta' April 2018, in atti Nutar Dottor Dorian Sciberras;

(ii) *Konsegwentement tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-imsemmija somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500); u*

(iii) *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom biex iħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-imsemmija somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500.*

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju u tal-Mandat ta' Inibizzjoni li qed jiġu preżentati kontestwalment ma' dan ir-Rikors Ġuramentat u bl-imgħax legali mill-24 ta' April 2018, sad-data tal-ħlas effettiv kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Anthony u Josette, konjuġi Cassar**, (numri tal-karta tal-identità 11702M u 215269M rispettivament) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti konjuġi Cassar"), fejn eċċepew:

Illi t-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u konsegwentement għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż u dana għar-raġunijiet segwenti:

1. *Illi l-ammont mitlub mis-soċjetà rikorrenti mhuwiex dovut u dana stante illi s-somma ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) rappreżentanti l-prezz tal-garaxx internament immarkat bin-numru sitta (6) f'livell ta' upper basement formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet tal-iżvilupp bl-isem ta' 'Claverdon Court', fi Triq il-Linja, kantuniera ma' Triq il-Kampanella, Attard, diġà tħallas mill-esponenti;*

2. *Illi kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponenti ħallsu l-imsemmija somma skont struzzjonijiet espressi li rċevew mingħand is-soċjetà rikorrenti;*

3. *Illi fuq tali struzzjonijiet tas-soċjetà rikorrenti, l-esponenti ħallsu lil Antoine Portelli permezz ta' cheque is-somma ta' dsatax-il elf, disa' mija u għoxrin Euro (€19,920) rappreżentanti l-prezz tal-bejgħ kif ukoll il-prezz taċ-ċessjoni, liema cheque ġie msarraf minnu stess nhar id-9 ta' Mejju 2018, u dan hekk kif huwa evidenzjat mill-kopja taċ-cheque bankarju tal-esponenti hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A' kif ukoll mill-istatement anness u mmarkat bħala 'Dok. B';*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ai termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1152(1) tal-Kodiċi Ċivili Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti onoraw l-obbligu tagħhom tal-ħlas ai favur tas-soċjetà rikorrenti u dan għaliex wettqu tali obbligu versu persuna li kellha s-setgħa mingħand l-istess soċjetà kreditriċi li tirċievi tali ħlas;*

5. *Illi di piu tant hu minnu illi ma teżisti ebda obbligazzjoni da parti tal-esponenti versu s-soċjetà rikorrenti, illi l-istess soċjetà rikorrenti dejjem irreklamat il-ħlas lilha dovut biss mingħand konvenut l-ieħor ċioe Antoine Portelli u dan kif l-istess soċjetà rikorrenti kkonfermat bil-ġurament hija stess f'paragrafu numru 5 tar-rikors promutur;*

6. *Illi jekk teżisti kwalsiasi obbligazzjoni bejn il-konvenut l-ieħor Antoine Portelli u s-soċjetà attriċi din tikkostitwixxi res inter alios acta fir-rigward tal-esponenti.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Mejju, 2019 fejn il-Qorti ddikjarat li minkejja li l-konvenut Antoine Portelli kien debitament notifikat bir-rikors promotur fit-12 ta' April, 2019, dan naqas li jippreżenta risposta maħlufa entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi, u għalhekk ġie meqjus li huwa kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Waqt l-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 2019, l-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tas-soċjetà attriċi u tal-konvenuti konjuġi Cassar, u l-kawża tħalliet għas-sentenza, li qiegħda tingħata llum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Il-kawża odjerna hija rigward il-pretensjoni tas-soċjetà attriċi għall-ħlas tal-prezz tal-bejgħ ta' garaxx li nbiegħ minnha lill-konvenuti konjuġi Cassar, wara li l-konvenut l-ieħor Antoine Portelli ċeda l-jeddijiet akkwistati minnu bis-saħħa ta' konvenju li kien iffirma mas-soċjetà attriċi għall-akkwist tal-istess garaxx mingħandha. Il-kwistjoni li nqalgħet bejn il-partijiet hija fir-rigward tal-ħlas għax-xiri ta' dan l-istess garaxx, minħabba li numru ta' ċekkijiet li nħarġu mill-konvenut Antoine Portelli ma setgħux jissarrfu, u dan minkejja li l-konvenuti konjuġi Cassar kienu ħallsu lil Portelli il-prezz għax-xiri tal-istess garaxx.

Fil-mori tal-kawża, is-soċjetà attriċi tħallset mingħand il-konvenut Antoine Portelli l-ammont ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) li hija kellha tirċievi għall-bejgħ tal-istess garaxx. Madanakollu hemm l-ispejjeż li saru mis-soċjetà attriċi b'rabta ma' dawn il-proċeduri ġudizzjarji li hija baqgħet ma rkupratx, u għalhekk is-sentenza li trid tingħata mill-Qorti hija limitata għall-kap tal-ispejjeż.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors maħluf, is-soċjetà attriċi ppreżentat kopja tar-riżoluzzjoni tal-bord tat-23 t'Awwissu, 2018, li permezz tagħha Mark Attard ġie awtorizzat jirrappreżenta lill-istess soċjetà f'dawn il-proċeduri.[1] Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tal-24 ta' April, 2018, fl-atti tan-Nutar Dorian Sciberras, li

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

permezz tiegħu ġie ttrasferit il-garaxx internament markat numru sitta (6), fl-*upper basement level,* formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet bl-isem 'Claverdon Court', fi Triq il-Linja, kantuniera ma' Triq il-Kampanella, f'Ħ'Attard favur il-konjuġi Cassar, mill-poter tas-soċjetà attriċi. Fuq dan il-kuntratt deher ukoll il-konvenut Antoine Portelli, li ċeda favur il-konjuġi Cassar l-jeddijiet li kellu taħt il-konvenju li kien ffirma mas-soċjetà attriċi fit-22 ta' Settembru, 2017.

Is-soċjetà attriċi ppreżentat ukoll kopji taċ-ċekkijiet maħruġa minn Antoine Portelli favur GAP Turnkey Limited fis-26 ta' Ġunju, 2018 u fl-20 ta' Lulju, 2018, it-tnejn fl-ammont ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500), il-prezz li bih inbiegħ il-garaxx inkwistjoni, liema ċekkijiet jirriżulta li ma ġewx imsarrfa u ġew ittimbrati bħala '*referred to drawer'.*[2]

Min-naħa tagħhom il-konvenuti konjuġi Cassar ippreżentaw kopja taċ-ċekk fl-ammont ta' dsatax-il elf, disa' mija u għoxrin Euro (€19,920) li huma ħarġu fl-24 ta' April, 2018 favur il-konvenut l-ieħor Antoine Portelli. Il-konjuġi Cassar ippreżentaw ukoll kopja ta' *statement* bankarju maħruġ mill-bank HSBC fir-rigward ta' tranżazzjonijiet bankarji magħmula minnhom.[3]

Waqt l-udjenza tal-21 ta' Marzu, 2019, il-Qorti ġiet infurmata mill-avukat difensur tas-soċjetà attriċi li s-sorte kien ġie mħallas mill-konvenut Antoine Portelli, iżda talab li tingħata deċiżjoni dwar l-ispejjeż tal-kawża.

Waqt l-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2019, xehed **Mark Attard**, li qal li hu jaħdem bħala *accountant* mal-kumpannija GAP. Qal li xi żmien qabel din il-

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 21 tal-proċess.

kumpannija kienet għamlet negozju mal-kumpannija Fininvest fejn inbniet blokka f'Ħ'Attard, u fuq wieħed mill-garaxxijiet li nbnew kien sar konvenju ma' ċertu Antoine Portelli. Ix-xhud spjega li fuq il-kuntratt finali dehru terzi, li akkwistaw l-imsemmi garaxx huma, iżda l-ħlas lis-soċjetà attriċi xorta waħda sar mill-konvenut Antoine Portelli permezz ta' ċekk li ma setax jissarraf. Ix-xhud qal li b'kollox il-konvenut Antoine Portelli ħareġ tliet ċekkijiet, li l-ebda wieħed minnhom ma seta' jissarraf. Ix-xhud kompla jgħid li eventwalment kellu jsir mandat ta' sekwestru kontra l-konvenut Antoine Portelli u saret ukoll din il-kawża sabiex is-soċjetà attriċi tkun tista' titħallas dak dovut lilha. Kompla jgħid li wara li nfetħet din il-kawża, il-konvenut Antoine Portelli ħallas il-prezz ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) li kien il-prezz tal-garaxx inkwistjoni, iżda l-konvenut Portelli baqa' ma ħallasx l-ispejjeż marbuta mal-proċeduri ġudizzjarji li kellhom isiru mis-soċjetà attriċi. Ix-xhud ikkonferma li l-prezz ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) tħallas minn Antoine Portelli nnifsu.

Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Novembru, 2019, il-konvenuti konjuġi Cassar ippreżentaw *affidavit* tal-konvenut **Anthony Cassar**[4], li qal li fl-2017 hu u martu riedu jakkwistaw garaxx f'Ħ'Attard, u kienu ġew f'kuntatt mal-konvenut Antoine Portelli, li qalilhom li kellu garaxx għall-bejgħ, dak bin-numru sitta (6), *upper basement level,* 'Claverdon Court', Triq il-Linja, kantuniera ma' Triq il-Kampanella, Ħ'Attard. Qal li hu u martu qablu mal-konvenut Antoine Portelli fuq il-prezz ta' dsatax-il elf, disa' mija u għoxrin Euro (€19,920), u ffirmaw wegħda ta' ċessjoni mal-konvenut Antoine Portelli. Żied jgħid li dakinhar li kellu jiġi ffirmat il-kuntratt tal-akkwist fl-24 ta' April, 2018, hu u martu kienu marru fl-uffiċċju tan-Nutar Dorian Sciberras, u l-

[4] *A fol.* 43 tal-proċess.

konvenut Antoine Portelli kien ċeda favur tagħhom id-drittijiet kollha emanenti mill-konvenju li Antoine Portelli kellu mas-soċjetà attriċi. Ix-xhud qal li meta hu ġie biex jikteb iċ-ċekk sabiex iħallas għax-xiri tal-garaxx, kien staqsa kemm lin-Nutar kif ukoll lir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi sabiex jara dan iċ-ċekk lil min kellu jiġi indirizzat, u Christopher Gauci, li kien deher għan-nom tas-soċjetà attriċi fuq il-kuntratt kien indikalu li ċ-ċekk kellu jinħareġ fuq isem Antoine Portelli. L-istess Gauci fil-pront kien qal lil Antoine Portelli joħroġ ċekk fl-ammont ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500). Ix-xhud kompla jgħid li ċ-ċekk ta' dsatax-il elf, disa' mija u għoxrin Euro (€19,920) ġie msarraf minn Antoine Portelli fid-9 ta' Mejju, 2018. Ix-xhud kompla jgħid li f'Ottubru 2018 hu u martu kienu ġew infurmati li l-flus fil-kontijiet bankarji tagħhom kienu ġew iffriżati minħabba li kien inħareġ mandat ta' sekwestru kontrihom, u xi flus li huma kellhom fil-kontijiet bankarji tagħhom kienu ġew iddepożitati l-Qorti. Ix-xhud qal li sabiex inħarġu l-kontromandati u sar l-iżbank ta' dawn il-flejjes, hu u martu għamlu spejjeż sostanzjali.

Konsiderazzjonijiet legali

L-unika vertenza li fadal x'tiġi deċiża minn din il-Qorti f'din il-kawża, hija dik dwar il-kap tal-ispejjeż, u dan għaliex il-kwistjoni ewlenija, dik dwar il-ħlas tal-prezz għall-bejgħ tal-garaxx inkwistjoni, ġiet eżawrita meta fil-mori tal-kawża l-konvenut Antoine Portelli għamel id-debitu ħlas ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500) lis-soċjetà attriċi, li dwarhom infetħu dawn il-proċeduri. Din il-Qorti semgħet lil esponent tas-soċjetà attriċi, kif ukoll lill-konvenuti konjuġi Cassar jixhdu kif huma għamlu spejjeż sostanzjali b'rabta mal-ħruġ ta' mandat

ta' sekwestru u l-kontromandati relattivi, liema spejjeż huma għadhom ma tħallsux tagħhom.

Il-Qorti kkonsidrat l-provi mressqa kemm mis-soċjetà attriċi kif ukoll mill-konvenuti konjuġi Cassar. Jirriżulta mill-provi li l-ħlas ta' sittax-il elf u ħames mitt Euro (€16,500), li kienu għadhom dovuti lis-soċjetà attriċi u li dwarhom infetħu dawn il-proċeduri, tħallsu mill-konvenut Antoine Portelli fil-mori ta' din il-kawża, imma Portelli naqas milli jħallas ukoll tal-ispejjeż relatati ma' din il-kawża, li saru kemm mis-soċjetà attriċi kif ukoll mill-konvenuti Cassar.

Il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda raġuni siewja għalfejn it-talba tas-soċjetà attriċi b'rabta mal-ispejjeż tal-kawża m'għandhomx jintlaqgħu, u huwa l-konvenut Antoine Portelli li għandu jagħmel tajjeb għal dawn l-spejjeż peress li kien biss minħabba fl-aġir tal-konvenut Antoine Portelli li s-soċjetà attriċi kellha tistitwixxi dawn il-proċeduri sabiex titħallas dak dovut lilha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tliet talbiet tas-soċjetà attriċi peress li l-mertu tagħhom ġie eżawrit bil-pagament li sar fil-mori ta' dawn il-proċeduri mill-konvenut Antoine Portelli lis-soċjetà attriċi;**

2. **Tikkundanna lill-konvenut Antoine Portelli jħallas l-ispejjeż kollha inkluż dawk tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju u tal-Mandat ta' Inibizzjoni**

li ġew ippreżentati kontestwalment mar-Rikors Maħluf, u bl-imgħax legali mill-24 ta' April, 2018, sad-data tal-ħlas effettiv.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur