QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (EUR LAW)

Rikors Ġuramentat Numru: 38/2016 SG

Karkanja Limited
(numru ta′ reġistrazzjoni tal-kumpanija - C27062)

vs

Carmel Galea u Rose Mary Galea

Illum it-Tlieta, 12 ta' Jannar 2021

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippre#entat minn Eucharist Joseph sive Euchar Vella personalment fil-kwalita' tiegħu ta' direttur ta' l-istess kumpannija fl-20 ta' Mejju 2016 fejn gie premess:

1. *Illi l-esponenti addivjeniet għal konvenju fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru 2004 bis-saħħa ta' liema l-intimati odjerni obbligaw ruħhom illi jbiegħulha d-dar numru ħamsa (5) bl-isem 'My Sweet Honduras', Fi Triq l-Għadira, Kerċem, Għawdex bil mandra kollha annessa magħha li tagħti għal Triq is-Santwarju Puniku, l-intier konfinanti mil-lvant in parti ma Triq Għadira,*

u in part ma beni ta' Joseph Camilleri, punent in parti ma Triq is Santwarju Puniku u in parti ma beni ta' Gregory Merceica, nofsinhar in parti mal-istess Gregory Mercieca u in parti ma beni ta' Tony Rapa, u tramuntana in parti ma' l-istess Joseph Camilleri u in parti ma beni ta' Carmel Pace, versu l-prezz ta' sitt mitt elf lira maltija (Lm600,000) li minnhom diġà tħallsu l- ammont ta' erba' mija u sittin elf lira maltija (Ln460,000), filwaqt illi l-bilanċ kellu jitħallas fuq l-att finali; b'dan illi inoltre l-esponenti obbligat ruħha illi titrasferixxi lill-vendituri żewġ flats fi stat ta' ġebel u saqaf fit-tielet livell il-fuq mil-livell ta' Triq is-Santwarju Puniku, immarkati 8 Block B, u 8 Block C; parti mill-arja sovrastanti larja intiża għall-kostruzzjoni ta' flat 7 Block C u Flat 7 Block E; u garage numru 22 u bil-pattijiet u kondizzjonjiet l-oħra hemm elenkati;

2. *Illi dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-riferenza PS200408168 u t-taxxa relattiva dovuta fuq tali reġistrazzjoni tħallset;*

3. *Illi l-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn xahar minn meta l-vendituri jirnexxilhom jottjenu a spejjeż tagħhom id-dirett dominium u sussegwenti assoluta proprjetà fuq deskritta - Ħaġa illi huma rnexxilhom jagħmlu bis-saħħa ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Keith Francis German fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Ottubru elfejn u sitta (2006);*

4. *Illi l-esponenti kienet diġà pproċediet kontra l-intimati sabiex titlob l-eżekuzzjoni ta' dan il-konvenju, permezz ta' kawża fl ismijiet "Karkanja Limited vs Carmel Galea et", Rikors Maħluf numru 149/2006;*

5. *Illi l-meritu ta' dik il-kawża kien ġie ċedut mill-esponenti permezz ta' nota tat-8 ta' Novembru 2013, u l-kap tal-ispejjeż gie imbagħad deċiż permezz ta' sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tal-15 ta' Ottubru 2014;*

6. *Illi għaldaqstant, illum il-konvenju ilu li tilef il-validità tiegħi sa mit-8 ta' Novembru 2013, u ġaladarba 1-konvenuti qatt ma talbu l-eżekuzzjoni tal-konvenju, l-ammont imħallas mill-attriċi fuq il konvenju għandu jitħallas lura lilha;*

7. *Illi wara li ġiet deċiża din il-kawża, saru diversi inkontri bejn il-kontendenti bl-għan li tinsab soluzzjoni dwar kif u taħt liema modalitajiet, il-konvenuti kienu ser iħallsu lura l-ammont originariament imħallas lilhom, u f'dawk il-laqgħat, għalkemm qatt ma ċaħdu li huma effettivament irċevew ħlas (għalkemm mhux fl-ammont verament imħallas, imma fl-ammont li huma dejjem sostnew li kienu rċevew ossia Lm16,000), il-konvenut baqa' qatt ma ta proposti konkreti dwar kif seta' jħallas lura 1-ammont relattiv flimkien mal-imgħaxijiet legali fuqu;*

8. *Illi trattandosi minn ammont imħallas għal skopijiet ta' kummerċ, u trattandosi minn operazzjoni kummerċjali, l-imgħaxijiet jiddekorru ipso jure;*

9. *Illi bis-saħħa ta' ittra uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013, l-esponenti kienet talbet il-ħlas lura tal-ammont originarjament imħallas minnha, flimkien mal-imgħaxijiet relattivi u di più ikkapitalizzat l-imgħaxijiet li kienu laħqu ddekorrew sa' dik il-ġurnata fit-termini tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili;*

10. *Illi għaldaqstant, illum huwa dovut lura lill-esponenti s-somma ta' erba' mija u sittin elf lira Maltija (Lm460,000) - illum ekwivalenti għal miljun u wieħed u sebgħin elf ħames mija u ħdax-il ewro u sebgħin ċenteżmu (€1,071,511,70ċ) bħala kapital; flimkien mal-interessi b'effett mid-data tal-iskadenza oriġinali tal-konvenju (1-24 ta' Novembru 2006) sad-data tal-pagament effetiv, ben intiż li fuq l-imgħaxijiet li ġew kapitalizzati bis saħħa tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013, fl-ammont ta' fames mija u erbatax-il elf tliet mija u ħamsa u għoxrin ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€514,325.61ċ) għandhom ukoll jiddekorru l-interessi b'effett mid-data tan-notifika ta' dik l-ittra sad-data tal-pagament effettiv. L-ammont dovut sad-data tal-pre##entata ta' din il-kawża huwa dak muri fl-iskeda dokument B.*

Għidu għalhekk intom konvenuti/intimati għaliex ma għandhiex din il-Qorti:

1. *Tiddikjara li fid-dawl tal-fatt li l-konvenju fuq imsemmi tat-22 ta' Ottubru 2004 skada u intom qatt ma tlabtu 1-eżekuzzjoni tal-istess konvenju, intom obbligati tirrifondu lill-attriċi l-ammont imħallas lilkom fuq dak il-konvenju, ossia s-somma ta' erba' mija u sittin elf lira Maltija (Lm460,000) - illum ekwivalenti għal miljun u wieħed u sebgħin elf ħames mija u ħdax-il ewro u sebgħin ċenteżmu (€1,071,511.70ċ) bħala kapital; flimkien mal-interessi b'effett mid-data tal-iskadenza oriġinali tal-konvenju (1-24 ta' Novembru 2006) sad-data tal-pagament effetiv, kif ukoll l imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet li ġew kapitalizzati bis-saħħa tal-ittra uffiċjali ta' Novembru 2013, fl-ammont ta' ħames mija u erbatax-il elf tliet mija u ħamsa u għoxrin ewro u wieħed u sittin ċenteżmu (€514,325.61ċ) sad-data tal-pagament effettiv.*

2. *Konsegwentement tikkundannakom tħallsu lill-attriċi dawn l-ammonti.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-Ittra Uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013, kif ukoll dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment, kontra tiegħek, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa int inġunt.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti fejn ġie eċċeppit li:

1. *Illi l-ammont imħallas bħala depositu fuq il-konvenju imsemmi fir-rikors promotur ma kienx dak ta' Lm460,000 kif indikat mill-attur u l-ammont imsemmi fuq dak l-att ta' konvenju huwa għal kollox fittizju kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*

2. *Illi għalhekk huwa evidenti li Euchar Vella li kkonferma l-kontenut tar-rikors ġuramentat li turi l-figura ta' Lm 460,000 (erbat elef u sittin elf lira maltin) ħa ġurament falz u għalhekk illum hemm il-konsegwenzi legali li joħorġu minn spergur.*

3. *Illi huwa minnu li l-atturi permezz tar-Rikors Ġuramentat numru 149/2006 fl-ismijiet "Karkanja Limited vs Carmel Galea et" talab l-esekuzzjoni tal-imsemmi konvenju imma fil-mori tal-kawża ċeda l-mertu proprju għaliex ġie milqugħ bl-eċċezzjoni tas-similuzzjoni u kien jaf li l-ebda Qorti mhu sejra tordna l-esekuzzjoni ta' konvenju li jirriżulta li talinqas għal dak li jirrigwarda l-prezz pattwit u l-ammont imħallas bħala depositu dan jirriżulta simulat.*

4. *Illi huwa minnu wkoll li wara li ġiet deċiża l-kawża saru diversi nkontri bejn il-partijiet u baqa' qatt ma ntlaħaq ftehim għaliex l-ewwelnett l-atturi baqgħu jinsistu għal ammont li qatt ma kien verament tħallas fuq il-konvenju u t-tieninett qed jippretendu spejjes u mgħaxijiet li ma humiex dovuti skond il-liġi.*

5. *Illi dak kollu li jingħad mill-atturi fil-paragrafi 8, 9 u 10 tar-rikors ġuramentat tagħhom huwa legalment bla ebda bażi għaliex ma jgħaddi ebda imgħax fuq somma li hija fittizja, kif lanqas jistgħu jiġu kapitalizzati fittizju (għaliex maħdumin fuq somma fittizja) huma kummerċjali jew mhumiex u saret jew ma saritx l-ittra uffiċċjali a tenur tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili.*

6. *Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra l-istess atturi.*

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti hekk kif ippreseduta.

Rat l-atti kollha ta' din il-kawża, inklużi l-atti allegati u ċioe' tal-kawza 149/2006 u tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 10/2016.

Ikkunsidrat

Provi

Euchar sive Eucharist Vella spjega li huwa direttur tal-kumpannija attriċi. Spjega li huwa kien mingħalih li kien hu li deher fuq il-konvenju bejn il-konjuġi Galea fit-22 ta' Ottubru 2004. Spjega li fil-verita' kien iddelega lil Silvana Saliba. Spjega li l-konjuġi Galea kienu diġa' daħlu f' konvenju dwar l-istess proprjeta' ma' Island Developments Limited u din il-kumpannija kienet ħallset Lm30,000 lil konjuġi Galea. Iktar tar sar ftehim bejn it-tlett partijiet fis-sens li Island Developments Limited iċċedi l-konvenju lilu; Galea aċċettaw dik iċ-ċessjoni u minflok ma' saret skrittura ta' ċessjoni, sar konvenju ġdid li fuqu dehru s-soċjeta' attriċi u Galea biss. Spjega li għalhekk, huwa kien ħallas lil Island Developments Limited Lm30,000 rifużjoni ta' dpożitu li kien tħallas minnha lil Galea. Huwa kien ħallas Lm130,000 bħala depożitu ulterjuri fuq il-konvenju.

Spjega li kien hemm negozjati fit-tul u huwa kien qed jinkwieta li ser jispiċċa l-qorti bil-konsegwenza li ħareġ bl-idea li jimponi penali fuq Galea sabiex jekk ma jersaqx għall-kuntratt finali jitlef din il-penali. B' xi mod, imbagħad spjega li waslu għal konkluzzjoni li flok ma tidher bħala penali din is-somma tkun indikata bħal li kieku Galea ġia tħallas somma ta' Lm300,000. B' hekk jekk ma jersaqx għal kuntratt, Galea jkun obbligat li jħallas tali somma. Kien minħabba f' hekk li ġie ndikat li huwa ħallas Lm460,000 fuq il-konvenju. Spjega li huwa ilu jipprova jasal ma' Galea sa mill-2006. Żied li huwa nkorra varji spejjeż in konnessjoni ma' dan il-konvenju li huma €13,570 dritt tal-perit Saviour Micallef tax-xogħol li għamel għal preparazzjoni ta' pjanti u applikazzjonijiet għal permessi u Lm12,350 bħala miżata li ħallas lil MEPA. Il-MEPA kienet ħarget il-permess mitlub iżda l-kuntratt ma seħħx għax Galea reġa' bdielu. Spjega li jekk Galea jwettaq l-iżvilupp hu, huwa jkun ser jibbenifika mill-ispejjeż li għamel hu stess mal-MEPA.

Kompla jixhed li saret kawża bin-numru 149/2006 Karkanja Limited vs Carmel Galea et. Spjega li l-kawża damet u minħabba il-*crash* fis-settur tal-proprjeta' tal-2008 huwa kien għażel li jċedi l-mertu ta' din il-kawża. Fil-kawża, Galea kien ammetta li huwa obbligat li jirrifondi Lm160,000 lilu. Wara dan sar skambju ta' korrispondenza, iżda għall-ittra uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013, Galea rrispondew li għandom biss jirrifondu Lm120,000. Wara diversi tentattivi li jsiru laqgħat, kellha ssir din il-kawża.

Huwa spjega li qed jitlob rifużjoni ta' Lm160,000 tad-depożitu mħallas; l-ammont ta' Lm300,000 li kien dikjarat bħala ħlas ta' depożitu iżda kien penali moħbija; imgħax fuq l-ammont ta' Lm160,000 mid-data ta' meta skada l-konvenju sad-data tal-ħlas effettiv; l-ammont imħallas lil perit Micallef fl-ammont ta' €13,570, u l-ammont imħallas lil MEPA fl-ammont ta' €12,350.

Prodott in subizzjoni Euchar Vella kkonferma li huwa għamel dan il-permess il-ġdid biex iġedded il-permess tal-bini fuq dan is-sit biex ma jintilifx il-permess oriġinali. Sostna li dan sar għal benefiċċju tas-sid tal-lum għax permess huwa marbut ma' l-art. Huwa jrid jiġbor id-depożitu lura.

Carmel Galea xehed in subizzjoni li huwa għamel konvenju ma' Karkanja Limited u li Karkanja Limited ħallsitu Lm130,000. Ikkonferma li kien għamel konvenju ma' Island Developments Limited u kien qal li dan kien waqa'.

Mark Grech xehed li huwa kien għamel negozju ta' proprjeta' ma' l-attur fejn sar negozju ta' dar plus art li kien hemm warajha u mbagħad din ġiet ċeduta lil Euchar Vella ta' Karkanja. Spjega li huwa ma jiftakarx kemm kien il-prezz miftiehem.

Joseph Attard xehed li kien sar konvenju mal-konvenuti u mbagħad dan in-negozju ġie mgħoddi lil Karkanja Limited bi profit.

Mark Cini in rappreżentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar spjega li l-applikazzjoni PA 2152/2018 hija applikazzjoni għal tiġdid tal-permess PA 553/2013. Inħareġ permess lil Euchar Vella, Karkanja Limited fis-26 ta' April 2018. Fil-proċess tal-applikazzjoni kien hemm xi ittra ta' oġġezzjoni dwar l-*ownership* tal-proprjeta u għalhekk l-applikazzjoni ġiet mibdula. Imbagħad l-applikazzjoni oriġinali ġiet mibdula minn waħda fejn l-applikant iddikjara li huwa s-sid għal oħra fejn iddikjara li mhuwiex *sole owner*. L-indirizz tas-sit kien Honduras, Triq is-Santwarju.

Ikkunsidrat

Priniċipji legali dwar simulazzjoni

Fl-eċċezzjonijiet imressqa, saret referenza għall-fatt li att ikun simulat meta, bil-volonta` tal-persuni li jidhru fuqu, ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ikollu. Simulazzjoni neċessarjament timporta l-fatt li l-partijiet ikunu konsapevoli ta` dak li jkunu qed jagħmlu fil-kuntratt. Għalhekk il-kunsens tal-partijiet fuqu ikun validu, madanakollu jkun qed isir bil-kunsens tagħhom it-tnejn b`mod falz.

Att jista` jkun simulat totalment jew parzjalment (relattivament). Id-differenza bejn dawn iż-żewġ tipi ta` simulazzjoni ġiet spjegata fis-sentenza mogħtija fit-12 ta` Ottubru 1950 fl-ismijiet **<u>Esther Pace et vs Mary Lauri et</u>**:

> *"Illi skond id-dottrina hemm zewg speci ta` simulazzjoni, wahda assoluta, meta l-kuntratt jkun interament fittizju u l-partijiet ma riedu jikkuntrattaw ebda obbligazzjoni – `colorem habens, substantiam vero nullam` u l-ohra relativa, meta l-partijiet ghamlu kuntratt taht apparrenza ta` iehor – ` colorem habens, substantiam vero alteram` (Coen, Giurisprudenza Italiana, voce `Simulazione`, para. 72)*
>
> *L-azzjoni li ghandha bhala bazi s-simulazzjoni assoluta ghandha bhala skop id-dikjarazzjoni ta` l-inezistenza assoluta ta` l-att; dik li ghandha bhala bazi s-simulazzjoni relattiva ghandha bhala skop illi tigi restitwita r-realta` ta` l-att u mnehhija l-forma apparenti tieghu…."*

F` **<u>Francesca Seychell et vs Antonio Seychell et</u>** deċiża fis-27 ta` Marzu 1936 mill-Qorti ta` l-Appell ġiet ukoll spjegata d-differenza bejn simulazzjoni assoluta u dik relattiva:

> *"Illi skond id-duttrina, hemm zewg speci ta` simulazzjoni dik li tkun assoluta, meta l-kuntratt huwa interament fittizju u l-partijiet ma riedu jikkuntrattaw ebda obbligazzjoni*

`colorem habens` kif kienu jghidu l-prammatici, `substantiam vero nullam`, u dik relativa, meta l-partijiet ghamlu kuntratt taht apparenza ta` iehor; `colorem habens substantiam vero alteram`. Kif qalet il-Qorti ta` Catania fil-pronunja taghha tat-22 ta` Mejju 1882, `la simulazione e` di due specie; assoluta, allorche` le parti fanno un atto totalmente immaginario, che nel loro intendimento non dve avere alcun effetto; relativa, quando sotto le forme di un contratto apparente intendono fare un altro vero` (Coen, Voce Simulazione, para 72)"

Biex att jiġi dikjarat simulat, irid jiġi ppruvat illi jew il-partijiet kontraenti ma riedu jersqu għall-ebda kuntratt jew inkella riedu jagħmlu att ieħor minn dak li effettivament iddikjaraw fl-att.

F` **Oscar Sammut ne vs Antonio Ellul** deċiża fil-15 ta` Jannar 1945 deċiża mill-Qorti ta` l-Appell ġie spjegat is-segwenti:

*"Illi att għandu jkun ritenut simulat meta bil-**volonta` tal-persuni** li hadu parti fih ikollu sinjifikat apparenti divers minn dak li realment għandu. `Simulatum dicimus quum tacite aliquod agimus expresse aliud simulamus`. (Bargalio). Din is-simulazzjoni tista` tkun assoluta jew totali, bhal meta l-partijiet ma riedu jagħmlu ebda att guridiku jew relattiva jew parzjali, bhal meta jigi konkiuz att guridiku veru u reali, izda taht falza apparenza li tahbi l-vera natura tieghu….Illi dina l-Qorti bis-sentenza ta` l-20 ta` Mejju 1932 in re **`Schembri vs Schembri`**, sostniet li fil-kazi li kuntratti jigu attakkati bhala simulati, anki meta jkunu atti b` titolu gratuwitu, il-prova tas-simulazzjoni għandha ssir minn għand min jallegaha; u kompliet tgħid li `cio` si applica con maggior rigore quando si tratta di dichiarare inesistente atti pubblici contro cui le deduzioni essere fondate su atti gravi, precisi e concordanti.` B` sentenza ohra ta` din il-Qorti tat-13 ta` Ottubru 1933 in **re Bugeja vs Busuttil** gie stabilit li biex tigi ppruvata s-simulazzjoni frawdolenti ` bastano anche le presunzioni e le congetture, purche` esse sieno gravi, precise e concordanti, e non contradette da altre presunzioni ed inidzi.` U b` sentenza ohra ta` din l-istess Qorti tad-29 ta` Jannar 1932 in **re `Galizia nomine vs. Cuschieri`** gie ritenut li fi-gudizzju ta` simulazzjoni `si deve sempre guardare agli effetti giuridici che le parti intesero ottenere mediante la stipulazione."*

Kwalunkwe att jew skrittura huwa preżunt li huwa sinċier u jirrifletti l-volonta` tal-partijiet. Għalhekk, sabiex tiġi ppruvatha simulazzjoni, irid jiġi pruvat b`mod konvinċenti u konklussiv illi l-intenzjoni u l-kunsens tal-partijiet kien li joħolqu att simulat. L-oneru tal-prova ta` simulazzjoni jinkombi fuq min qed jallega din is-simulazzjoni. Dan l-oneru jkun wieħed ikbar f` każ li jirrigwarda att pubbliku u dana stante l-prezunzjoni applikabbli a favur ta` atti pubbliki. Fis-sentenza fl-ismijiet **Luigi**

Spiteri Debono vs Joseph Spiteri Debono et deċiża mill-Prim` Awla fil-5 ta` Diċembru 1953 intqali illi:

> *"Hu ormaj magħruf li s-simulazzjoni hija forma ta` frodi (Kollez. XXXII-II-392); u peress li ma tingħatax guridikament prezunzjoni ta` frodi, kwalunkwe kuntratt jew ftheim għandu favur tiegħu l-prezunzjoni ta` sincerita` u tar-realta`. Għalhekk min irid iwaqqa` din il-prezunzjoni jisthoqqlu jgib il-prova konkludenti u perswasiva tas-simulazzjoni minnu allegata."*

Dan il-prinċipju ġie kkonfermat ukoll f`**Carmelo Cini u Antonia Cini vs Alfred Zammit** deċiża fit-22 ta` Ottubru 1986 mill-Qorti ta` l-Appell Ċivili.

> *"Biex ikun hemm simulazzjoni, hija meħtiega x-xjenza tal-partijiet kollha li jridu joħolqu l-att simulat; jekk dana l-kunsens ma jkunx hemm, l-att ma jkunx impunjabbli fil-konfront ta` min ma jkunx ta dak il-kunsens. Il-bona fede tagħhom hija protetta mil-ligi, u l-kuntratt għalihom jkun validu. Mhux bizzejjed li xi parti jkollha l-intenzjoni, mhix espressa u esternata lill-parti l-oħra, lli tagħmel att simulat. Mhux bizzejjed li l-volonta` tas-simulant tkun diskordanti mad-dikjarazzjoni li hu jagħmel fl-att. Hemm bzonn, kif igħid Butera, li jigu salvagwardati `la sicurezza e la stabilita` delle contrattazioni e la protezione di chi ha seguito la fede e` la lealta` dell` altro contraente… Conseguentemente ogni qualvolta il disaccordo e` imputabile a colpa del dichiarante, mentre l` altra parte era ignara o aveva ragione di credere vera la manifestazione di volonta`, il negozio sara` valido. Se il negozio fosse annullato, la parte danneggiata avrebbe diritto ad indennizzo; ma non puo` la legge, per la sua stessa serieta` e per l` economia dei giudizi, autorizzare l` esercizio di una azione diretta a produrre un danno, che poi per altra via obbliga a riparare …. (Simulazione nei Negozi Giuridici, pag. 18)"*

Deċiżjoni oħra relevanti hija dik mogħtija mill-Qorti ta` l-Appell fis-26 ta` Mejju 1952 fl-ismijiet **Carmelo Morana vs Nutar Dr. Joseph Spiteri et** ġie osservat li:

> *"Illi l-konvenuti għandhom favur tagħhom il-kuntratt ga` msemmi u `ogni contratto si presume sincero; d` onde la massima, sulla quale non hanno mai dubitato I pratici, che il contraente il quale alleghi la simulazione e` in obbligo di provarla` (Giorgi, Obbligazione, Vol. IV, 176).*

L-istess ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Francesca Seychell et vs Antonio Seychell et** deċiża fis-27 ta` Marzu 1936 mill-Qorti ta` l-Appell:

> *"Il-Qorti ta` l-Appell tagħna fis-sentenza* ***`Galea vs Zammit`*** *tat-3 ta` Dicembru 1919, kienet osservat ukoll illi `il mantenimento dei contratti e` di interesse generale,*

perche` e` principio di ordine pubblico e di pubblica economia che I titoli di proprieta` siano fermi e stabili.`…Il-Merlin (Voce Simulazione, pag 840) ifakkar illi ` l`atto pubblico avendo per se l` autorita` ed il suggello della legge, merita tutta la credenza che esigerebbe la stessa verita`;. Skond il-ligi Romana (Cod `De Probationibus et Praesumptionibus`) hemm bzonn illi jkun hemm konkors ta` indizi manifesti u mhux ta` prezunzjonijiet vagi u incerti u li jista` jkollhom sens iehor imbarra dak li qieghed lilhom attribwit.

Illi ghaldaqstant f` dana l-kaz ghandu jigi ezaminat jekk hemmx konkors ta` cirkostanzi gravi, precizi, univoci u konkordanti in sostenju tat-tezi attrici…Illi l-kompless ta` dawna c-cirkustanzi kollha jista` tavolta jiggenera xi suspett affini ghall-assunt ta` l-atturi imma cetament ma jista` qatt jirragungi dak il-grad ta` certezza morali li jista` jaghti lill-gudikant dik il-konvinzjoni u s-serenita` ta` koxjenza necessarja biex jista` jigi skartat il-kontenut ta` att pubbliku u akkolt assunt kuntratju ghal dak il-kuntratt;

Illi f` cirkustanzi simili, l-konkluzjoni giet ampjament indikata mill-gurisprudenza b` dawn il-pronuncji: - 1. `In tema di prova indiziaria, se nell` ordine dei fatti possibili ve ne ha di prova indiziaria, se nell` ordine dei fatti possibili ve ne ha uno che infirmi la probabilita` dell` esistenza del fatto principale che si adduce, questo difetto e` di una forza probante concludente` (App. Bologna, 21.5.1909); 2. `Dato che le prove sieno in aperto conflitto reciproco, e` a rilevare in sostanza ed in definitive la piena ed assoluta mancanza di prova; ed e` quindi a rilevare a chi incombeva l` onere legale della prova medesima, perche` e` ovvio che su di esso debbano rivadere le conseguenze di cosi fatta deficienza` (Appello Venezia 5.7.12); 3. `Quando il giudice del merito ritiene dubbie le risultanze della prova della domanda attrice, deve `ex necesse` rigettare tale domanda, perche` il dubbio equivale giuridicamente all` assoluta mancanza di prova` – Cassazione Firenze, 15 Luglio 1920. (Fadda, Comm. Art. 1312. para. 457,466, 469).”

Jingħad ukoll li kif osservat mill-Prim’ Awla (PA/NC) fil-5 ta` Ottubru, 2004 (Ċitazzjoni Numru. 819/1989/1) fl-ismijiet **Mary Grech debitament assistita minn żewġha Edmund Grech u l-istess Edmund Grech bħala kap tal-komunjoni tal-akkwisti u amministratur ta` l-istess vs Joseph Chetcuti sew proprju kif ukoll bħala direttur għan-nom u in rappresentanza tas-soċjeta` J.B. Limited**, eċċezzjoni ta` simulazzjoni tista` tiġi sollevat *per via di eccezzione:*

In propositu l-Qorti tirrileva li, ghalkemm gie deciz fil-gurisprudenza li l-eccezzjoni tas-simulazzjoni ta` kuntratt tista` tigi sollevata ope ecceziоnis, izda dan huwa validu f azzjoni fejn qed tigi mitluba l-esekuzzjoni, totali jew parzjali, ta` dak l-istess kuntratt; u mhux bhal fil-kaz prezenti fejn qed tigi mitluba r-rexissjoni ta` kuntratt differenti. Fil-kaz ***Emanuela Case vs Dr.Carmelo Agius noe*** *[1964] din il-Qorti osservat hekk: “Il-posizzjoni legali hija li meta s-simulazzjoni, sew assoluta kemm relattiva, [f*

dan il-kaz jidher li s-simulazzjoni pretiza hija biss relattiva ghax tista` tahbi donazzjoni] tigi sollevata mill-parti azzjonata biex taghti ezekuzzjoni ta` kuntratt, dik il-forma ta` eccezzjoni hija recevibbli fl-istess azzjoni, b` differenza minn meta s-simulazzjoni tkun qeghda tigi allegata minn terz [Vol.XXXIII.I.344 u dottrina]" PA [MCC] [1964] Vol.48D.2.1064.

Ikkunsidrat

Evalwazzjoni

Permezz ta' din il-kawża, ġie mitlub li jiġi dikjarat li l-konvenju tat-22 ta' Ottubru 2004 skada u per konsegwenza, il-konvenuti huma obbligati li jirrifondu lill-attriċi l-ammont imħallas fuq dak il-konvenju, ossija Lm460,000, bħala kapital flimkien ma' l-interessi b' effett mid-data ta' l-iskadenza oriġinali tal-konvenju (l-24 ta' Novembru 2006) sad-data tal-pagament effettiv kif ukoll l-imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet li ġew kapitalizzati bis-saħħa tal-ittra uffiċjali ta' Novembru 2013 fl-ammont ta' €514,325.61ċ sad-data tal-pagament effettiv.

Jirriżulta li oriġinarjament fil-15 ta' Ottubru 2003, sar konvenju bejn Island Developments Limited u l-konvenuti odjerni għal bejgħ tad-dar tal-konvenuti flimkien mal-ġardina u u r-raba' retrostanti għal prezz ta' Lm300,000. Skont dan il-konvenju, Lm30,000 kellhom jitħallew man-Nutar Kristen Dimech bħala depożitu akkont liema ammont kellu jingħata appena jsiru riċerki u t-titolu tal-venditur jinsab li hu tajjeb. Il-bilanċ kellu jitħallas fuq l-att finali mentri bilanċ ta' Lm70,000 kellu jitħallas mhux aktar tard minn sitt xhur mill-att finali. Ġie riżervat dritt ta' sostituzzjoni fuq l-att finali. Saret imbagħad skrittura ohra fl-20 ta' Ottubru 2003 fejn ġie miftiehem li Lm70,000 kellhom jitħallsu ma' l-att finali li kellu jsir sa mhux aktar tard mill-15 t' Ottubru 2004 u Lm30,000 ġew imħallsa lil konvneuti Galea bħala depożitu akkont tal-prezz. Id-depożitu ta' Lm30,000 ġie ndikat li kien qed jitħallas b' ċekk numru 1414 mill-kont ta' Mark Grech 1071 mill-kont ta' Joseph u Lucy konjuġi Attard. Ġie ndikat ukoll li dan id-depożit ta' Lm30,000 kien qed jitħallas minflok id-depożitu ta' Lm30,000 li kellu jitħallas mill-istess kompraturi mat-tlestija tar-riċerki u dan sa mhux aktar tard minn xahar mid-data tal-konvenju tal-15 ta' Ottubru 2003. In segwitu għal dan il-konvenju kienu saru ittri uffiċjali fejn Island Developments Limited ġiet interpellata biex tersaq għal kuntratt ta' bejgħ, għal liema ittra uffiċjali kienet ingħatat risposta fis-sens li Island Developments Limited kienet lesta li tersaq għal kuntratt finali (fol 89 sa fol 92).

Mill-atti tal-kawża bin-numru 149/2006, u kif ukoll mix-xhieda mogħtija jirriżulta li fit-22 t' Ottubru 2004, sar konvenju ġdid mas-soċjeta' rikorrenti dwar l-istess immobbli. Dok A eżebit mar-rikors ġuramentat bin-numru 149/2006, huwa proprju dan il-konvenju ffirmat fit-22 ta' Ottubru 2004 fejn fuqu s-Soċjeta' rikorrenti kienet il-

kumpratriċi u l-konvenuti kienu l-bejjiegħa u kienu qed ibiegħu dawn l-ambjenti fost kundizzjonijiet oħra, versu l-prezz ta' Lm600,000 li minnhom skont l-istess konvenju il-kompratur ġia ħallas qabel illum is-somma ta' Lm330,000 bħala l-ewwel depożitu akkont tal-prezz u bil-preżenti, il-kompratur kien qed iħallas is-somma ta' mija u tletin elf lira Mltin (Lm130,000) bħala t-tieni depożitu akkont tal-prezz u l-vendituri għalhekk kienu qed iħallu d-debita riċevuta għas-somma ta' Lm460,000.

Skont ir-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti fix-xhieda mogħtija f'din il-kawża odjerna, tħallset is-somma ta' Lm130,000 bħala depożitu akkont tal-prezz lil konvenuti kif ukoll tħallset is-somma ta' Lm30,000 lil Island Developments Limited, bħala rifużjoni tad-depożitu li kien tħallas minn Island Developments Limited lil konvenuti Galea. Fix-xhieda mogħtija fil-proċedura ta' referenza kostituzzjonali Rikors Numru 84/2016 (kopja ta' liema ġiet eżebita f' dawn l-atti a fol 137 et seq), ir-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti xehed li l-prezz kien jinkludi *hidden penalty* sabiex jekk il-konvenuti ma jersqux tintilef tali somma. Kien ammetta f' dik l-istess xhieda li l-ammont li għadda fil-verita kien ta' Lm160,000.

Irriżulta li l-bejgħ kellu jsir għas-somma ta' Lm600,000 mentri ġie dikjarat li l-konvenuti tħallsu s-somma ta' Lm330,000 preċedentement għall-istess konvenuti. Mill-provi prodotti jidher li Lm300,000 kienet din l-allegata *hidden penalty* skont kif sejħilha r-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti, mentri Lm30,000 kien dak l-ammont li ġie mħallas mis-soċjeta' rikorrenti lil Island Developments Limited in vista tad-depożitu li kien tħallas lil konvenuti meta sar il-konvenju bejniethom.

Jidher li għalkemm f' din il-kawża, il-konvenut qatt ma xehed fis-sens li verament ġew mgħoddija dawn l-ammonti lilu, huwa flimkien ma' martu kien irrisponda għal kawża li kienet infetħet bin-numru 149/2006 fl-ismijiet Karkanja Limited vs Carmel Galea et li ġiet allegata ma' din il-kawża billi sostna hekk fir-raba' u fil-ħames eċċezzjoni tar-risposta debitament maħlufa minn Carmel Galea stess:

"*4. Illi darba li jigi dikjarat null il-konvenju l-ammont li ghandu jigi rifuz lill-atturi huwa dak ta' mija u sittin elf (Lm 160000) u mhux l-figura msemmija mill-atturi u murija fuq il-konvenju.*

5. Illi ghalhekk l-ewwel zewg talbiet ghandhom jigu rigettati filwaqt li t-tielet talba ghandha tigi milqugha limitatament ghas-somma ta' mija u sittin elf lira maltin (Lm 160,000)."

Fl-affidavit ippreżentat fil-kawża 149/2006, il-konvenut innifsu xehed bil-ġurament tiegħu u qal:

"*Huwa sinifikanti illi l-ammont li kellu jithallas lill-vendituri ma inbidilx, izda fl-istess skrittura inghad li l-bejgh kellu jsir ghas-somma ta' Lm600,000 u gie dikjarat li kienet thallset is-somma ta'*

Lm330,000 precedentement ghall-istess konvenju. Fil-verita pero' il-vendituri, cioe' il-konvenuti kienu hadu biss is-somma ta' Lm30,000, is-somma li kienet giet imhallsa bhala depozitu mill-proposti kompraturi originali, Island Development Limited permezz taz-zewg cekkijiet kif fuq inghad. Il-proposti kompraturi, cioe' l-atturi odjerni komplew hallsu lill-konvenuti s-somma ta' Lm130,000 peremezz tac-cekk tal-Lombard Bank bin-numru 1206/00069004903 ug halhekk gie dikjarat illi l-kompraturi thallsu s-somma ta' Lm 460,000. Mentri fil-fatt il-kompraturi kienu rcivew Lm160,000."

Il-kontenut ta' dan l-affidavit ġie wkoll kkonfermat permezz ta' affidavit ieħor magħmul mill-konvenuta, mart il-konvenut, f' dik l-istess kawża 149/2006.

In oltre, f' dik l-istess kawża bin-numru 149/2006, kien xehed ukoll Dottor Joseph Grech u ġie eżebit ċekk li jindika li s-somma li tħallset mis-soċjeta rikorrenti odjerna lil konvenuti fuq il-konvenju kienet dik ta' Lm130,000. F'din il-kawża odjerna, il-konvenut in subizzjoni kkonferma li huwa ġie mgħoddi s-somma ta' Lm130,000 mingħand is-soċjeta' attriċi fuq dan il-konvenju.

Fl-ittra uffiċjali bin-numru 606/2013, il-konvenuti mbagħad sostnew li l-ammont verament imħallas kien ta' Lm120,000. Madanakollu, din il-verżjoni la hi waħda ġuramentata u lanqas tagħmel sens meta tiġi mqabbla max-xhieda mogħtija mill-istess konvenuti bil-ġurament tagħhom.

Huwa bil-wisq evidenti mix-xhieda mogħtija f'din il-kawża mir-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi kif ukoll mix-xhieda mogħtija mill-konvenut fil-kawża allegata bin-numru 149/2006, li l-ammonti li effettivament ġew imħallsa lil konvenuti huma fis-somma ta' Lm160,000. Ir-rimanenti somma assolutament ma ġietx mgħoddija lil konvenuti kuntrarjament għal dak li ġie mniżżel fil-konvenju tat-22 ta' Ottubru 2004. Ir-rikorrenti argumentat li f' dan il-każ, is-simulazzjoni adoperata kienet waħda relattiva biss, u ma kien hemm l-ebda ammont ta' frodi jew ta' evażjoni fiskali, f' dak li wettqu l-partijiet u għalhekk ma hemm xejn xi jżomm lil din il-Qorti milli tilqa' t-talbiet anki fir-rigward ta' dik il-parti mill-ammont li ġiet simulata.

Din il-qorti qieset il-provi miġbura f' dawn l-atti u fl-atti allegati. Jidher bil-wisq evidenti li fil-konvenju raġġunt bejn il-kontendenti f'din il-kawża, minkjejja li kien sar fit-22 ta' Ottubru 2004 u ċioe' bejn wieħed u ieħor sena wara l-konvenju li kien sar ma' Island Developments Limited, il-prezz kien irdoppja għax kien tela' minn Lm300,000 għal Lm600,000. Jidher ukoll li differenza fil-prezz ma kinitx waħda reali iżda kienet sabiex tidher bħala penali bħallikieku l-konvenut ġia' tħallas ammont ikbar, ammont li mhux veru kien tħallas ħlief għal Lm160,000. Irriżulta wkoll li ġiet skambjata korripsondenza mad-Dipartiment tat-Tax compliance unit tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fejn sar rapport ma' din is-sezzjoni fis-sens li kien hemm allegat tentattiv ta' evażjoni ta' taxxa

fuq dħul kapitali billi ġie mkabbar il-prezz fittizzju tax-xiri sabiex meta r-rikorrenti tiġi biex tbiegħ ma tħallasx taxxa fuq il-qliegħ kapitali jew tħallas inqas. Mix-xhieda mogħtija u li saret referenza għaliha minn din il-Qorti, jirriżulta illi l-ammont ta' Lm470,000 kien ammont fittizju u li effettivament l-ammont li għandu jiġi ritornat lura mill-konvenuti lis-soċjeta' rikorrenti huwa dak ta' Lm160,000 hekk kif fl-aħħar mill-aħħar ikkonfermaw bil-ġurament tagħhom l-istess konvenuti fil-kawża preċedenti għal din. Dana qed jingħad in linea mal-prinċipji legali li ġew esposti preċedentement f' din is-sentenza.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jallegaw li dwar id-depożitu ta' Lm30,000 fuq il-konvenju preċedenti ma' Island Developments Limited, dan il-konvenju kien skada u Island Developments Limited baqgħu ma ġabrux id-depożitu li allura kellu jgħaddi favur il-konvenut. Din il-Qorti tqis li mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tas-soċjeta' rikorrenti u anke mix-xhieda preċedentement mogħtija mill-konvenuti fil-kawża preċedenti għal din, irriżulta b'mod ċar li Lm30,000 ġew mħallsa mis-soċjeta' rikorrenti lil Island Developments Limited u għalhekk, dik is-somma ta' Lm30,000 trid ukoll tiġi mħallsa lura mill-konvenuti lis-soċjeta' rikorrenti.

Addizzjonalment qed jiġi deċiż li in vista li t-talba kienet speċifikament għal rifużjoni ta' l-ammont imħallas fuq il-konvenju flimkien ma' l-imgħaxijiet kif ukoll l-imgħaxijiet fuq l-imgħaxijiet, mhuwiex inkluż fit-talba li din il-qorti tinkludi fir-rifużjoni spejjeż li allegatament inkorriet is-soċjeta' rikorrenti. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tiskarta kwalunkwe spejjeż oħra li semmiet is-soċjeta' rikorrenti fil-provi tagħha u ċioe' l-ispejjeż inkorsi mal-Perit Micallef u l-ispejjeż inkorsi mal-MEPA.

Din il-Qorti sejra għalhekk sejra tilqa' t-talbiet attriċi limitatament billi tirriduċi l-ammont dovut għal dak li kien realment dovut u mhux għal dak li kien ġie dikjarat fil-kuntratt simulat relattivament. Għalhekk, għandhom jiġu rifużi mill-konvenuti lis-soċjeta' rikorrenti s-somma ta' Lm160,000.

Jingħad li għandha tiġi rifuża din is-somma peress li kif spjegat ben tajjeb il-Prim' Awla fid-deċiżjoni tagħha ta' l-14 ta` Lulju 2016 fl-ismijiet **<u>Spiridione Bartolo (KI 679061M) u Mary Tania Bartolo (KI 510464M) kontra Esther armla minn Carmel Abela, Margaret mart Jason Camilleri u Rita mart Norbert Cini:</u>**

"Fil-kaz li d-depozitu jkun semplici depozitu akkont tal-prezz, huwa principju stabbilit li sabiex il-prospettivi vendituri jzommu d-depozitu, iridu jkunu zammew il-konvenju validu kif ukoll illi ma tkunx tezisti raguni valida ghalfejn ix-xerrej ma jkunx resaq ghal kuntratt finali. Fil-kaz illi hadd mill-kontendenti ma wettaq il-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu, u lanqas ma jkunu ttiehdu l-proceduri gudizzjarji kif trid il-ligi sabiex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ir-rizultat ikun li l-partijiet imorru lura ghall-status quo ante. Ghalhekk f`dawk ic-cirkostanzi tkun flokha u korretta kwalunkwe talba ghal restituzzjoni tad-depozitu li xerrej

prospettiv ikun ghamel f`idejn il-vendituri prospettivi. Bhalma nghad fis-sentenza "Aldo Ciantar vs Alfred Vella" (op. cit.) id-dritt ta` l-attur ghar-rifuzjoni ta` depozitu mhallas akkont tal-prezz gej mill-fatt li l-pozizzjoni guridika rizultanti hija ta` status quo ante contractum u bhalma jigri fil-kazi ta` hlas ta` indebitu, ir-rifuzjoni hija dovuta rrispettivament mill-htija o meno jew min-nuqqas o meno tad-debitur. …Ladarba dan kien semplici depozitu akkont tal-prezz finali, sabiex ilbejjiegha setghu jinvokaw l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma taddepozitu, huma kellhom jipprezentaw l-kawza fejn jitolbu t-twettiq talweghda ta` l-bejgh. Il-bejjiegha ma setghux jaqbdu u jzommu d-depozitu minghajr ma jipprocedu gudizzjarjament ghall-kanonizzazzjoni ta` dak iddritt. Hemm qbil li l-bejjiegha prospettivi ma pprocedewx b`azzjoni ta` dik ixxorta biex izommu haj il-konvenju. Ghalhekk in vista ta` n-nuqqas talbejjiegha prospettivi, il-partijiet ghandhom jergghu jitpoggew fis-sitwazzjoni li kienu qabel ma` sar il-konvenju. …Fil-fehma ta` din il-kawza mhuwiex necessarju fil-kaz ta` depozitu akkolt tal-prezz illi ssir il-prova li kien hemm raguni tajba ghalfejn l-atturi ma resqux ghall-kuntratt finali, peress illi ladarba l-konvenju ma baqax validu ghax skada, il-partijiet kellhom jitqeghdu fl-istat li kienu qabel sari lkonvenju u ma tqumx il-kwistjoni dwar jekk kienx hemm jew le raguni valida ghala parti ma tkunx resqet ghall-kuntratt finali."

U kif ukoll intqal fis-sentenza tal-Prim' Awla (PA/JRM) fil-11 ta` Ġunju 2012 fl-ismijiet **<u>"Chain Services Limited vs Leo Micallef et"</u>** fejn intqal:

"Illi huwa minnu li, meta att ta` konvenju jaghlaq bla ma jkun sar ilkuntratt finali, l-effett legali jkun li kull parti trid terga` titqieghed fil-qaghda li kienet qabel dak inhar (P.A. GV 30.4.2004 fil-kawza fl-ismijiet Edward Portelli et vs Hector Cassola). Dan igib mieghu ukoll il-konsegwenzi li kull parti trid trodd lura kull beneficcju li setghet kisbet bis-sahha tal-konvenju (App. Civ. 25.5.2007 fil-kawza fl-ismijiet Christine Cassar Torregiani vs Dr. Godfrey Gauci Maistre). B`mod partikolari, il-parti li tkun thallset lilha parti mill-prezz akkont u li tkun naqset li twettaq l-effetti tal-konvenju bil-procedura specifika mfissra mil-ligi , ma jifdlilha l-ebda jedd li tibqa` zzomm ghandha xi somma mhallsa lilha bhala akkont tal-prezz, ukoll jekk dak l-akkont issejjah bhala hlas mhux rifondibbli (App. Civ. 14.1.2002 filkawza fl-ismijiet Vella noe vs Abela noe (Kollez Vol. LXXXVI.ii.165)."

Ikkunsidrat

Jidher li punt ta' kontestazzjoni, li rriżulta mhux biss f'din il-kawża, iżda wkoll waqt in-negozjati li kienu għaddejjin bejn il-partjiet bil-għan li jintlaħaq xi tip ta' ftehim, huwa li l-konvenuti qed jinsistu li fuq dan l-ammont ma għandhomx iħallsu ta' xi imgħaxijiet.

Irriżulta li f'8 ta' Novembru 2013, is-soċjeta' rikorrenti bagħtet ittra uffiċjali lil konvenuti fejn interpellathom iħallsu is-somma ta' Lm460,000 ekwivalenti għal €1,071,511.70ċ flimkien ma' l-interessi fuq din is-somma b'effett mid-data tas-26 ta' Novembru 2006 (ossija meta skada l-konvenju) sad-data tal-effettiva rifużjoni. Fl-istess ittra uffiċjali ġew kapitalizzati l-imgħaxijiet li lahqu ddekorrew fuq il-kapital li kien

hemm f' idejhom u dan fit-termini ta' l-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili (fol 45 u fol 180 et seq). Din l-ittra ġiet notifikata lil konvenuti fil-15 ta' Novembru 2013 (fol 182). Għal din l-ittra uffiċjali, saret ittra uffiċjali responsiva fid-19 ta' Novembru 2013 (fol 46 sa 47) fejn il-konvenuti sostnew li l-konvenju kellu figura simulata u l-konvenju huwa għalhekk null u dak li huwa null 'nullum producit effectum'. Għalhekk, il-konvenuti ma kellhom l-ebda obbligu legali li jiddepożitaw u lanqas ebda obbligu ieħor li jieħdu xi azzjoni oħra. Fl-itstess ittra ingħad li r-rikorrenti kienu qed joffru rifużjoni ta' Lm120,000 mingħajr imgħaxijiet u jekk tali ammont mhux ser ikun aċċettat, kienu ser jiddepożitawh taħt l-Awtorita' tal-Qorti. Din l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lis-soċjeta' rikorrenti fil-21 ta' Novembru 2013. Minkejja li f' ittra legali eżebit a fol 48 tal-proċess, is-soċjeta' rikorrenti interament mingħajr preġudizzju għad-drittijiet pretensjonijiet u difiżi reċiproċi, ipproponiet li kienet disposta li tirċievi Lm120,000; din is-somma lanqas biss ma ġiet mgħoddija lis-soċjeta' rikorrenti. Sussegwentement, infetħet imbagħad din il-kawża.

Il-konvenuti argumentaw li is-somma li ġiet imħallsa mis-soċjeta' rikorrenti tikkonsisti fi ħlas ta' depożitu u mhux xi kreditu ieħor normali. Għalhekk, ġie argumentat li ġialadarba ma tressqitx prova li dawn il-flejjes ġew investiti jew ħallew xi imgħaxijiet li issa għandhom jintraddu lura flimkien mad-depożitu, ma għandux jiġi dikjarat li hemm dovuti imgħaxijiet fuq depożitu li ser jiġi rifuż. Il-konvenuti sostnew ukoll li fuq l-ammont depożitat għand il-konvenut ma għandu jgħaddi ebda imgħax għaliex l-imgħaxijiet la huma fin-natura tad-depożiti la darba dan ma kienx xi self jew xi depożitu bankarju u lanqas minn natura tad-depożitu nnifsu li kien akkont ta' prezz li effettivament ma seħħx bejn il-partijiet.

Din il-Qorti tqis li l-konvenuti ma għandhomx raġun fl-argumenti tagħhom. Fuq dan id-depożitu, ġialadarba ma sarx il-kuntratt finali, għandhom jiġu meqjusa li bdew jiddekorru imgħaxxijiet legali. In fatti, mhijiex l-ewwel darba li Qrati nostrana ordnaw ħlas ta' imgħax fuq depożitu li kien għadda akkont tal-prezz fuq konvenju. Per eżempju, fil-kawża deċiża mill-Prim' Awla fit-30 ta' Ġunju, 2011 fl-ismijiet **<u>William St. John u martu Anne Marie St. John Despott vs Univest Enterprises Limited ġia Raisefields Developments Limited,</u>** dik il-Qorti ġiet mitluba fost oħrajn tiddeċidi li ġialadarba l-konvenju kien skada fil-31 ta' Diċembru 2010, kellha tiġi likwidata okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi l-ammont ta' depożitu mħallas mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata u kellha tiġi ordnata l-ħlas tal-depozitu kif ukoll tillikwida l-imgħax dovut lir-rikorrenti fuq l-istess somma ta' depożitu kif hekk likwidata b' dikjarazzjoni ta' ordni ta' ħlas fir-rigward ta' dan l-imgħax hekk kif likwidat. Il-Prim' Awla għamlitha ċara li skont l-artikolu 1357(2), l-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba laċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma

jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien. Qalet li f'dan il-każ li qabel ma għalaq il-konvenju, l-atturi żammew fis-seħħ il-konvenju billi interpellaw lis-soċjeta' konvenuta tersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt finali pero ma segwewx din il-proċedura b'kawża biex iseħħ il-kuntratt iżda għażlu li jimxu bil-preżenti kawża għar-rifużjoni tad-depożitu.

Il-Prim' Awla kompliet tgħid li billi s-soċjeta' konvenuta ma jidher li għamlet xejn biex iżżomm il-konvenju fis-seħħ, l-effetti tal-konvenju illum spiċċaw. Dan l-istat ta' fatt ifisser skond il-Qrati tagħna t-tqegħid lura tal-partijiet fl-istat li kienu qabel ma sar il-ftehim (ara Jason Formosa et vs Carmelo Sammut, PA 28.4.2003). Kompliet tgħid ukoll li dan ifisser wkoll li min wiegħed li jbiegħ irid irodd lura lil min wiegħed li jixtri l-flus kollha mħallsin bħala akkont tal-prezz miftiehem. Id-dekadenza mid-dritt li jieħu lura dak li għalih hu intitolat javvera ruħu jekk mingħajr ġustifikazzjoni wieħed ma jersaqx fuq l-att finali, u dan jippresupponi l-massiva ta' ittra uffiċjali u xejn anqas (ara Edward Protelli vs Hector Cassola, PA 30.04.2004). F' din il-kawża, il-Prim' Awla sostniet għal darb' oħra li l-konsegwenza ta' terminazzjoni ta' konvenju bla ħadd mill-partijiet ma jmexxi kontra l-ieħor ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili hu li jġib il-partijiet fil-pożizzjoni li kienu qabel ma sar il-konvenju u dak kollu mħallas fuq il-konvenju bil-ħsieb li jsir il-kuntratt finali jintradd lura (ara Pace vs Dimech, PA 30.09.1985 u Schembri vs Camilleri, App Ċiv 27.02.1998). Dwar l-imgħax fuq id-depożitu mħallas akkont tal-prezz, il-Prim'Awla qalet:

"In kwantu ghall-imghax mitlub mill-atturi ghas-somma mhallsa bhala depozitu titqies minn din il-Qorti bhala gustifikata mid-data li saret l-interpellazzjoni ufficjali da parti tal-atturi ghar-ristituzzjoni tal-imsemmija somma cioe mid-9 ta' Frar 2011."

Eżempju ieħor fejn ġie kkalkolat imgħax fuq depożitu akkont tal-prezz finali mħallas fuq konvenju kien fis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla fl- 14 ta` Lulju 2016 fl-ismijiet **Spiridione Bartolo (KI 679061M) u Mary Tania Bartolo (KI 510464M) kontra Esther armla minn Carmel Abela, Margaret mart Jason Camilleri u Rita mart Norbert Cini.**

Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, din il-Qorti tqis li fuq is-somma ta' Lm160,000 għandu jiġi kkunsidrat li beda għaddej imgħax bl-ogħla rata tal-liġi. Mhuwiex argument li ġialadarba l-ammonti mniżżla fuq il-konvenju in eżami, kienu simulati, allura ma jiddekorrix imgħax. Il-fatt jibqa' li effettivament Lm160,000 waslu fil-pussess tal-konvenuti u baqgħu qatt ma ġew b' xi mod depożitati l-Qorti jew rifużi direttament lis-soċjeta' rikorrenti. Il-Qorti kif ġia' ngħadd sejra tagħti effett li dak li verament seħħ u ċioe' sejra tirriduċi l-ammont dovut għal dak li kien realment dovut u mhux għal dak li

kien ġie dikjarat fil-kuntratt simulat relattivament. U fuq dak l-ammont għandu jiġi kkalkolat imgħax ai termini tal-liġi.

Ikkunsidrat:

Jifdal ukoll li jiġi determinat minn mindu għandhom jiġu kkalkolati dawn l-imgħaxxijiet fuq is-somma ta' Lm160,000. Is-soċjeta' rikorrenti sostniet li dawn l-imgħaxijiet għandhu jiġu meqjusa bħala imgħaxijiet kummerċjali u għalhekk bdew jiddekorru mid-data minn meta skada l-konvenju bejn il-partijiet.

Fis-sentenza ġia kwotata fl-ismijiet **Spiridione Bartolo (KI 679061M) u Mary Tania Bartolo (KI 510464M) kontra Esther armla minn Carmel Abela, Margaret mart Jason Camilleri u Rita mart Norbert Cini,** il-Prim' Awla spjegat li:

"Dwar l-imghax, l-atturi talbu l-hlas tal-imghax mid-data tal-iskadenza tal-konvenju. Da parti taghhom, il-konvenuti kkontestaw bhala bla bazi din il-pretensjoni; sostnew illi in pessima ipotesi l-imghaxijiet kellhom jibdew jiddekorru mid-data tas-sejha gudizzjali li fil-kaz tal-lum irrizulta li kien saret fid-data tal-prezentata tar-rikors guramentat.

Il-Qorti tifhem illi t-talba sabiex l-imghax jiddekorri kif pretiz mill-atturi saret in vista tal-Art 1141(1) tal-Kap 16 li jghid:-

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.

Dan premess, il-Qorti tirrileva illi l-atturi ma ressqux il-prova illi din in kwistjoni kienet obbligazzjoni ta` xorta kummercjali. Waqt illi tirreferi ghall-prezunzjoni juris tantum li tezisti fil-ligi ossija li att ta` kummercjant huwa prezunt li huwa att kummercjali, l-unika ndikazzjoni li nghatat il-Qorti kienet illi fl-affidavit tal-attur fejn dan iddeskriva ruhu bhala fil-kummerc ; imbaghad fix-xiehda tieghu l-attur ghamilha cara li huwa kien ser ibiegh maisonette lill-konjugi Abela u li l-ftehim kien li jekk ma jsirx dak il-bejgh ta` maisonette, ma kienx se jsir l-akkwist tal-post mertu ta` din il-kawza. Din ilQorti tghid illi l-prezunzjoni tapplika li kieku kien il- kummercjant id-debitur ta` l-obbligazzjoni. Fil-kaz tal-konvenuti, ma tressqet l-ebda prova li ghalihom l-obbligazzjoni kienet kummercjali; ghalhekk, semmai ghandu jghodd l-Art 1141(2) tal-Kap 16 li jghid:

F`kull kaz iehor, l-imghaxijiet 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.

A skans ta` ekwivoci, tajjeb illi jinghad li dina l-Qorti hija ukoll talfehma illi l-kliem "sejha ghall-hlas" fl-Art 1141(2) tal-Kodici Civili jirreferi ghall-hlas tal-kapital u mhux ta` l-imghax fuqu u

għalhekk meta, bħal fil-każ tal-lum, tkun saret it-talba b`att ġudizzjarju għall-ħlas tal-kapital, l-imgħax jibda jiddekorri ope legis fuq dak il-kapital (ara s-sentenza li tat il-Qorti tal- 23 Appell fl-10 ta` Ottubru 2003 fil-kawża "Mario Mallia u Mary Mallia nomine vs Francis Bezzina Wettinger")"

Il-Prim' Awla għaddiet għalhekk f' dik il-kawża sabiex fuq l-ammont li kien ġie mħallas bħala depożitu akkont tal-prezz ikkunsidrat li l-imgħax, ġialadarba l-obbligazzjoni ma kinitx waħda kummerċjali, jibda jiddekorri mid-data meta saret is-sejħa għall-ħlas bl-ittra uffiċjali.

Il-Qorti ta` l-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha ta` l-20 ta` Ottubru, 2003 fl-ismijiet **<u>Adrian Vella de Lucca li jiggestixxi negozju taħt l-isem Nova Travel Services vs Blue Med Travel Services Ltd</u>** spjegat li:

> *"L-Artikolu 1141 (1) tal-Kodici Civili jiddisponi illi "jekk l-obbligazzjoni tkun ta` xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew jghoddu ipso jure l-imghaxijiet jghaddu minn dakinhar li l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita". Dan s`intendi sakemm ma jkunx gie milhuq mill-kontendenti ftehim xort`ohra. Fil-kaz in ezami l-ebda ftehim bhal dan ma gie divulgat li kien fis-sehh. Ma ghandux ikun dubitat illi fil-kaz in ezami si tratta ta` obbligazzjoni ta` natura kummercjali, konsiderat ix-xorta ta` negozju kondott lejn il-partijiet.*
>
> *U kif ritenut, "ir-raguni ghaliex fuq debitu kummercjali likwidu u ezigibbli ddekorrenza ta` l-interessi hija "di pieno diritto" tinsab fil-fatt illi l-interessi jirrapprezentaw lukru li d-debitur jippercepixxi b`vantagg proprju minn kapital li jispetta lill-kreditur tieghu, li jista` ugwalment jaghmel profitt minn dawk l-interessi" – "***Spiridione L. Mizzi pro et nomine –vs- Emmanuele Falzon",** *Qorti Kummerc, 16 ta` Frar 1954. Konsegwentement b`applikazzjoni ta` dan it-taghlim, it-talba attrici giet sewwa formulata bhala komprensiva ta` l-interessi kollha skaduti anterjorment ghall-istess avviz, billi, kif rispekkjat, il-ligi tirrikonoxxi lill-attur nomine, kreditur `di pieno diritto`, anki tal-lukri mill-jum li fih is-socjeta` konvenuta debitrici kien messha adempiet l-obbligazzjoni taghha billi thallsu l-ammont korrispondenti f`kirjiet ta` vetturi."*

Fl-istess sens kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta` l-Appell ta` l-10 ta` Ottubru, 2003 fl-ismijiet **Mario Mallia nomine et vs 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 l-obbligazzjoni kellha tigi esegwita." F`kull kaz iehor,

l-imghaxijiet 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 l-ammont kellu jigi mhallas lura, u dana f`kaz li l-obbligazzjoni kienet wahda kummercjali, jew, jekk l-obbligazzjoni ma kienetx ta` natura kummercjali, dan limghax ghal anqas kellu jibda jigi komputat mid-data tal-presentata 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. Fil-kaz in ezami l-konvenju in kwistjoni kien ta` natura kummercjali billi minn banda wahda kien hemm l-element spekulattiv da parti tal-konvenut filwaqt li l-akkwirenti prospettivi kienu zewg socjetajiet kummercjali. Infatti l-istess konvenut gie mharrek quddiem il-Qorti tal-Kummerc u ma ressaq ebda eccezzjoni fir-rigward. Minn dan jidher li l-aggravju tal-appellanti huwa gustifikat billi fil-kaz in ezami ghandhom japplikaw ir-regoli enuncjati fl-artikolu 1141 fuq citat u b`hekk l-imghax jigi akkordat mid-data tal-iskadenza tal-konvenju, u cioe` mit-22 ta` Frar, 1990 u mhux mid-dati tal-pagamenti rispettivi kif mitlub fic-citazzjoni u fir-rikors tal-appell inkwantu l-obbligazzjoni tar-restituzzjoni sehhet dak inhar li skada l-konvenju."

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet ' **<u>Costantino Abela vs George Azzopardi</u>** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 2005 fejn gie spjegat li:

"......Dana qed jinghad in vista ta' dak illi jipprovdi s-subartikolu tnejn (2) ta' l-artikolu 1141 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu shih jiddisponi hekk:

*"**1141**. (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."; fl-istess sentenza jinghad hekk (Vol. LXVIII.III.18)

U d-deċiżjoni fl-ismijiet **<u>Iris Dalmas vs Ronnie u Carmen konjugi German</u>**, fejn il-Qorti ta' l-Appell ppronunzjat ruħha fis-segwenti mod fis-sentenza tagħha tas-16 ta' Marzu 2005:

"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 ghallgodiment 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***).

Kif ukoll is-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet **Ruth Spiteri vs Emanuel Vella nomine**

> *"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).*

Issa fil-każ odjern, is-soċjeta' rikorrenti argumentat li dan il-konvenju kien att ta' kummerċ għaż-żewġ partijiet u għalhekk l-imgħax jiddekorri ipso jure fit-termini tal-artiklu 1140 tal-Kap 16. Din il-Qorti tqis li sabiex ikun jista' jiġi konkluż li n-negozju kien att ta' kummerċ u li d-depożitu kien wieħed ta' natura kummerċjali, għandhu jiġi eżaminat jekk l-oġġett tal-kontroversja huwiex purament ċivili ommeno (vide f' dan ir-rigward Koll. XLVI.I.246). L-att għandu jkun wieħed ta' natura kummerċjali għal entrambi l-partijiet. Fil-każ tas-soċjeta' rikorrenti, dan l-att ċertament kien wieħed kummerċjali, tenut li l-ħsieb wara l-istess akkwist kien li jsir żvilupp akbar (konsistenti f' kumpless ta' garaxxijiet u blokkijiet ta' appartamenti) li jkun jista' jsir profitt minnu. Dan jirriżulta wkoll mill-applikazzjonijiet għal permessi li saru mal-Awtorita' ta' l-Ippjanar u li ġew eżebiti fl-atti ta' din l-kawża. Mill-banda l-oħra, fir-rigward tal-konvenut, din il-Qorti hija wkoll konvinta li dan kien għalih att ta' natura kummerċjali. Dana peress li apparti li kien ser jitħallas il-prezz għal bejgħ, huwa kien ser jingħata wkoll ai termini tal-konvenju in eżami, (i) żewġ appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf li meta jinbnew ser ikun (li ġew deskritti f' dettal f' klawsola numru 7a tal-konvenju in eżami eżebit bħala Dok A mal-kawża 149/2006) flimkien ma' sehem indiviż mill-partijiet komuni kollha tal-blokk; (ii) parti mill-arja sovrastanti in parti l-arja intiża għal kostruzzjoni ta' flat numru 7 Blokk C u in parti sovrastanti flat 7 ta' Blokk E(li ġiet deskritta f' dettal f' klawsola numru 7b tal-konvenju in eżami); (iii) garaxx fi stat ta' ġebel u saqaf inkluż l-arja kollha taħt ir-rampa (li ġiet deskritta f' dettal f' klawsola numru 7c tal-konvenju in eżami). Din il-qorti tqis li in vista ta' dak li kien ser jieħu, b' mod partikolari l-immobbli li kien ser jiġi assenjat apparti l-prezz, din l-obbligazzjoni kienet waħda kummerċjali anke fil-konfront tal-konvenuti. Tenut kont li din l-obbligazzjoni hija waħda kjarament ta` natura kummerċjali, l-imgħax għandu jiġi kkalkolat mid-data meta l-obbligazzjoni ġiet eżegwita, ossija mid-data meta skada l-konvenju u għalhekk

suppost kellha ssir ir-rifużjoni mill-konvenuti lis-soċjeta' rikorrenti tad-depożiti mħallsa akkont tal-prezz. Skont il-konvenju in eżami, il-kuntratt finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn xahar minn meta l-vendituri jirnexxilhom jottjenu a spejjeż tagħhom id-dirett dominium. Dan seħħ permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Keith Francis German fl-24 ta' Ottubru 2006 (Dokument D a fol 15 tal-kawża nru 149/2006). Għalhekk, il-partijiet kellhom jagħmlu l-kuntratt finali sa mhux aktar tard mill-25 ta' Novembru 2006, hekk kif ben tajjeb irrimarkat din il-Qorti hekk kif diversament ippreseduta fis-sentenza dwar il-kap tal-ispejjeż fil-kawża bin-numru 149/2006.

Per konsegwenza, l-ammont dovut bħala imgħaxijiet fuq Lm160,000 ekwivalenti għal €372,699.74ċ għandu jiġi kkalkolat mill-24 ta' Novembru 2006 (ossia d-data ta' l-iskadenza oriġinali tal-konvenju) sal-24 ta' Novembru 2013 (stante li l-ittra uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013 ġiet notifikata lil konvenuti fil-15 ta' Novembru 2013). Din il-Qorti taqbel li għandha tiġi hekk ikkalkolata l-imgħax u li għal dawn is-seba' snin l-ammont dovut bħala imgħaxijiet kien jammonta għal €208,711.85ċ.

Ikkunsidrat

Issa jmiss li jigi evalwat it-talba dwar il-kapitalizzazzjoni ta' l-imgħaxijiet. Ir-rikorrenti jsostni li bis-saħħa ta' l-ittra uffiċjali tat- 8 ta' Novembru 2013, l-imgħax li kien laħaq iddekkorra ġie kapitallizzat ai termini tal-artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili. Din il-Qorti tqis li ġialadarba fl-ittra uffiċjali ta' Novembru 2013, kienet saret kapitalizzazzjoni ta' l-imgħaxx, l-imgħaxijiet li ġew kapitalizzati b' effett ta' din l-ittra uffiċjali, għandhom ukoll jirrendu imgħaxijiet ai termini tal-artikolu 1142 sad-data tal-pagament effettiv.

Ikkunsidrat

Dwar l-ispejjeż, il-konvenuti sostnew li l-konvenuti ma għandhomx ibatu spejjeż peress li mhuwiex il-każ li f' xi żmien il-konvenut ma riedx jirrestitwixxi lill-attur id-depożitu realment imħallas. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan. Li kieku verament riedu jirrestitwixxi l-ammont li ġie mħallas lilhom, il-konvenuti setgħu faċilment iddepożitaw il-qorti dak l-ammont mingħajr imgħaxxijiet li effettivament ġie mħallas lilhom. Dan baqgħu qatt ma għamluh.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċidi din il-kawża billi tilqa' t-talbiet attriċi limitatament fis-sens li qed tordna lil konvenuti jirrifondu lis-soċjeta' attriċi (i) is-somma ta' €372,699.72ċ bħala kapital; (ii) is-somma ta' €208,711.85ċ bħala ammont dovut bħala imgħaxijiet fuq is-somma ta' €372,699.74ċ mill-24 ta' Novembru 2006 sal-24 ta' Novembru 2013; u (iii) l-

imgħaxijiet ulterjuri fuq l-ammont ta' €372,699.74ċ u l-imgħaxijiet li ġew ikkapitalizzati b'effett tal-ittra uffiċjali ta' Novembru 2013 b' effett mill-24 ta' Novembru 2013 sad-data tal-ħlas effettiv.

Tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawza kif ukoll dawk tal-ittra uffiċjali tat-8 ta' Novembru 2013, tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment ma' din il-kawża, jiġu sopportati in kwantu għal terz mill-konvenuti u żewġ terzi mis-soċjeta' rikorrenti.

(ft) Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

12.01.2021 – Sup38.2016 – Karkanja Limited vs Galea Carmel et
8488