QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
L-ewwel (1) ta' Frar 2022

Rikors Numru 937/2017 FDP

Fl-ismijiet

Colin King (K.I. 0032493A) għan-nom u in rappreżentanza ta' bintu Samantha Frances King

Vs

Grands Properties Limited
(C 30423)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta' Ottubru 2017, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi permezz ta' att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat tad-19 ta' Settembru elfejn u sitta (2006) l-attriċi kienet akkwistat, mingħand il-kumpanija Fairoaks Limited registration number (C30423) l-aventi kawża tal-kumpanija konvenuta, l-appartament internament immarkat bin-numru tletin (30) li ġie deskritt fl-att tal-akkwist bħala 'situated at second floor levels that is level number six (6) of the entire block, underlying and overlying property of Fairoaks Limited or its successor in title, and forming part of an unnumbered development named "Fairoaks" in Triq Uqija, ta' l-Ibraġġ, Saint Andrews, in the limits of Saint Julians, which development is bounded on the North by the said Triq Uqija, on the West by*

property of Joseph Borg and on the East by property of the successors, in title of Joseph Buttigieg'.

2. *Illi bl-istess att ta' bejgħ l-attriċi akkwistat ukoll garage li ġie deskritt hekk 'the garage internally numbered twenty-seven (27) at lower basement also referred to as levels number one (1) that is the second level underneath the road level, which garage underlies the said development named "Fairoaks" and accessible through a common unnamed and unnumbered ramp and drive-in abutting onto the said Triq l-Uqija. The said garage is bounded on all compass points by the property of the Fairoaks Limited and is subject to the passage of drains and drain pipes.'*

3. *Illi skond l-att ta' bejgħ, il-prezz tal-fond mibjugħa skond l-att fuq imsemmi kien ta' LM 76,500 ekwivalenti għal mija u tmienja u sebgħin, mitejn u ħamsa u erbgħin ewro (€ 178,245) li minnhom kien baqa' jitħallas is-somma ta' tmint' elef u ħames mitt lira maltin (Lm 8500) ekwivalenti għal €19,805 (dsatax il-elf tmien mija u ħames ewro).*

4. *Illi in garanzija ta' bilanċ dovut kif fuq ingħad, il-kumpanija venditriċi kienet żammet favur tagħha l-privileġġ dovut lilha skond il-liġi, liema privileġġ iskritt fir-Reġistru Pubbliku bin-numru 16975/2006.*

5. *Illi effettivament l-esponenti kienet debitament ħallset l-ammont bilanċjali dovut lill-kumpanija konvenuta iżda din naqqset u qiegħda tonqos illi tikkanċella l-proprjeta' tal-esponenti mill-privileġġ fuq imsemmi ukoll wara li ġiet debitament interpellata għal dan il-fini.*

6. *Illi dawn il-fatti l-esponenti jafhom personalment u għalhekk kellha issir din il-kawża.*

Jgħidu għalhekk m'għandhiex dina l-Qorti:-

1. *Tiddikjara li ma hu dovut ebda ammont bilanċjali mill-prezz tal-immobbli mibjugħ kif fuq ingħad.*

2. *Tordna l-kanċellament tal-privileġġ numru 16975/2006 (sittax il-elf, disa' mija u ħamsa u sebgħin żbarra elfejn u sitta) minn fuq il-proprjeta' fuq deskritta u dana billi tinnomina nutar pubbliku malti li għandu jirċievi l-att tal-kanċellament fid-data, ħin u lok li jiġi stabbilit okkorrendo bin-nomina ta' kuratur li għandu jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi.*

Bl-ispejjeż kollha kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-15 ta' Ottubru 2015 kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa stess imħarrkin għas-subizzjoni.

2. Rat illi fl-14 ta' Novembru 2017 s-soċjeta' konvenuta Grands Properties Limited irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament is-soċjeta' esponenti mhijiex is-soċjeta' intimata indikata fir-rikors promotur u ma teżisti l-ebda soċjeta' bl-isem 'Grand Properties Limited';*

    2. *Illi preliminarjament ukoll, l-irritwalita' u nullita' tar-rikors ġuramentat odjern peress li r-rikorrent nomine ma jifhimx bil-lingwa Maltija u għalhekk ma setax jaħlef l-istess bil-lingwa Maltija mingħajr ma saret traduzzjoni tal-atti fil-lingwa Ingliża bi ksur tal-Art 156 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

    3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrent nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra tiegħu għas-segwenti raġunijiet:*

        a. *Illi Samantha Francis King għadha sal-lum debitriċi kanonizzata tas-soċjeta' intimata għas-somma ta' sbatax-il elf, mija u disgħa u disgħin ewro (€17,199), eskluż l-imgħax patwit bir-rata ta' 8% dovuti mill-25 ta' Jannar 2008, f'liema data skada ż-żmien għall-ħlas mogħti lilha skont l-att ta' bejgħ tal-fond ossija appartament internament numerat "30" fil-korp ta' bini magħruf bħala 'Fairoaks', f'Triq l-Uqija, l-Ibraġġ, kif ukoll il-garage internament numerat '27' fl-istess korp ta' bini, iffirmat fid-19 ta' Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Doctor Robert John Muscat, kif jidher mill-kopja tal-att hawn anness bħala Dok G1;*

        b. *Illi s-soċjeta' intimata ġabet dana kollu a konjizzjoni tar-rikorrenti permezz ta' email datata d-9 ta' Ottubru 2015 (kopja annessa Dok G2) kif ukoll permezz tal-ittra uffiċjali numru: 3550/15 ippreżentata fit-22 ta' Ottubru 2015 (kopja annessa Dok G3);*

    4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-ewwel talba tar-rikorrent għandha tiġi respinta wkoll, bl-ispejjeż kontra tiegħu, peress li r-rikorrent nomine qiegħed skorrettement jallega illi depożitu li tħallas lid-Direttur tas-soċjeta' intimata, George Spiteri, fit-2 ta' Ġunju 2006 (tlett xhur qabel ma sar il-kuntratt ta' bejgħ imsemmi aktar 'il fuq u li fih ikkanonizza ruħu debitur tal-esponenti għas-somma ta' tmint'elef u ħames mitt Lira Maltija) ammontanti għas-somma ta' sebat' elef lira Maltija (Lm7,000), illum sittax-il elf, tlett mija u ħames ewro (€16,305), kif jidher mill-kopja taċ-cheque hawn anness bħala Dok G4, liema depożitu tħallas fuq konvenju li ġie ffirmat minn Colin King għan-nom u in rappreżentanza ta' ibnu Simon Fredrick King (u mhux ta' bintu l-attriċi Samantha King)*

għall-bejgħ ta' appartament ieħor internament immarkat "11" fl-istess korp ta' bini magħruf bħala "Fairoaks" f'Triq l-Uqija, l-Ibraġġ kif jidher mill-kopja tal-konvenju kif prorogat hawn anness bħala Dok G5, liema depożitu intilef wara li Simon Fredrick King naqas milli jidher għall-att finali ta' bejgħ ta' dan l-appartament;

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-tieni talba tar-rikorrent nomine għandha subordinatament tiġi respinta bl-ispejjeż kontra tiegħu peress li r-rikorrent nomine kien debitur fis-somma ta' dsatax-il elf, seba' mija u disgħa u disgħin Ewro (€19,799) ekwivalenti għas-somma ta' tmint' elef u ħames mitt lira Maltija, li minnhom huwa ħallas biss is-somma ta' elfejn u sitt mitt ewro (€2,600) fit-12 ta' Marzu 2008 kif jidher mill-kopja taċ-cheque hawn anness bħala Dok G6), li jwassal għas-somma bilanċjali ta' sbatax-il elf, mija u disgħa u disgħin ewro (€17,199) eskluż l-imgħaxijiet pattwiti fuq il-kovenju oriġinali (kopja annessa bħala Dok G7) bir-rata ta' 8% mill-25 ta' Jannar 2008 sad-data tal-pagament effettiv, u għalhekk sakemm ma jsirx il-ħlas bilanċjali dovut bl-imgħaxijiet il-privileġġ numru 16975/2006 ma jistax jiġi kkanċellat;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, it-tieni talba tar-rikorrent nomine hija infondata fil-fatt u fid-dritt ukoll peress illi l-privileġġ skritt bin-numru 16975/2006 ma jolqotx il-proprjeta' kollha akkwistata mir-rikorrent nomine ossija l-appartament internament numerat "30" fil-korp ta' bini magħruf bħala '"Fairoaks" f'Triq l-Uqija, l-Ibraġġ, kif ukoll il-garage internament numerat "27" fl-istess korp ta' bini, iżda huwa privileġġ speċjali limitat għall-imsemmi garage internament numerat "27" biss;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Liġi.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali numru: 3550/15.

Provi:

3. Rat li, fl-ewwel seduta, tal-5 ta' Diċembru 2017, il-kelma "Grand" ġiet sostitwita bil-"Grands" (fol 55), liema korrezzjoni ġiet notifikata lill-intimati fis-17 ta' Jannar 2018 (fol 56).

4. Rat l-affidavit ta' **Colin King** ippreżentat fl-20 ta' Frar 2018 (fol 61).

5. Rat ix-xhieda ta' **Janet King**, mart ir-rikorrent, datata 28 ta' Frar 2018 (fol 64).

6. Rat ix-xhieda ta' **Alan Cordina**, sensar, prodott mir-rikorrenti u datata fit-28 ta' Frar 2018 (fol 67).

7. Rat l-affidavit tan-**Nutar Dottor Robert John Muscat** ippreżentat mir-rikorrenti fis-26 ta' April 2018 (fol 74).

8. Rat illi fis-26 ta' April 2018 ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippreżenta.

9. Rat ix-xhieda ta' **Andrew Spiteri**, direttur tas-soċjeta' intimata, mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2018 (fol 80).

10. Rat l-affidavit ta' Andrew Spiteri id-Direttur ta' Grands Properties Limited ippreżentat fil-31 ta' Ottubru 2018 (fol 83).

11. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fl-1 ta' Lulju 2019.

12. Rat l-affidavit ta' **George Spiteri**, direttur tas-soċjeta' intimata, ippreżentat il-11 ta' Marzu 2020 (fol 96).

13. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' George Spiteri mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021 (fol 104).

14. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Andrew Spiteri mogħtija fis-27 ta' Jannar 2021 (fol 110).

15. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ulterjuri ta' Andrew Spiteri mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021 (fol 123).

16. Rat illi fis-26 ta' Mejju l-istadju tal-ġbir tal-provi ngħalaq u l-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet.

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Colin King ippreżentata fl-14 ta' Lulju 2021 (fol 129).

18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' konvenuta ippreżentata fis-16 ta' Diċembru 2021 (fol 147).

19. Rat illi fis-16 ta' Diċembru 2021 il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti tal-każ

20. Jirriżulta, mill-provi prodotti, li Colin King, ċittadin Ingliż residenti ġewwa Għawdex, iffirma konvenju datat <u>25 ta' Jannar 2005</u> għan-nom ta' bintu, Samantha Francis King, hi wkoll ċittadina Ingliża, għall-akkwist tal-appartament internament immarkat 30 u garaxx numru 27 formanti parti minn blokka "Fairoaks", Triq l-Uqija, Ibraġġ, St. Andrews Limiti ta' San Ġiljan, versu l-prezz ta' Lm 68,000 għall-appartament u Lm 8,500 għall-garaxx. Jirriżulta li eventwalment il-kuntratt tal-akkwist ta' dan l-appartament u garage sar fid-<u>19 ta' Settembru 2006</u> fejn ġie miftiehem illi l-ammont ta' Lm 8,500 kellu jitħallas fi żmien tlett snin.

21. Jirriżulta li, nel frattemp, fl-14 ta' Ottubru 2005, Colin King iffirma konvenju, għan-nom ta' ibnu Simon Frederick King, ċittadin Ingliż, għall-akkwist tal-appartament numru 11 formanti parti minn blokka "Fairoaks", Triq l-Uqija, Ibraġġ, St. Andrews, Limiti ta' San Ġiljan, u dana versu l-prezz ta' Lm 70,000, li tiegħu kien tħallas depożitu fl-ammont ta' Lm 7,000. Il-kuntratt finali kellu jiġi ffirmat fi żmien sentejn.

22. Jirriżulta, madanakollu, li Simon Frederick King kellu proprjetà oħra ġewwa Ħal Balzan, u peress li l-liġi dak iż-żmien ma kinitx tippermetti barrani jkollu żewġ proprjetajiet, huwa ipprova jbiegħ il-proprjeta` f'Ħal Balzan, sabiex ikun jista' jixtri mingħand Grands Properties Limited.

23. Jirriżulta, huwa ma rnexxielux ibiegħ il-fond ġewwa Balzan, u, għalkemm il-konvenju kien ġie estiż b'sitt xhur oħra, il-kuntratt tal-akkwist finali tal-appartament 11, fl-Ibraġġ, San Ġiljan qatt ma sar sa' April 2008, meta skada il-konvenju estiż.

24. Jirriżulta illi ma saret l-ebda kawża sabiex Simon Frederick King jaddivjeni għall-kuntratt finali u lanqas ġie rifuż id-depożitu.

25. Jirriżulta illi, fit-12 ta' Marzu 2008, ir-rikorrenti ħallsu cheque fl-ammont ta' Ewro 2600 lil Grands Limited.

26. Jirriżulta illi minn dakinhar ta' l-aħħar ħlas 'il quddiem, ma ġara xejn aktar.

27. Jirriżulta, iżda, illi fl-2015, Samantha Francis King kienet iffirmat konvenju sabiex tbiegħ il-proprjeta` illi hija kienet akkwistat mingħand is-soċjeta' intimata u ċioe` l-appartament numru 30 u l-garaxx numru 27, iżda ġew infurmati li l-bejgħ ma setax jiġi konkluż stante li kien hemm ipoteka fuq il-garaxx rappreżentanti ammont mhux imħallsa.

28. Jirriżulta li sussegwentement, ir-rikorrent ikkomunika mar-rappreżentanti tas-soċjeta' intimata George Spiteri biex jikkanċella l-ipoteka, iżda infurmah li ma kien jiftakar xejn u ried prova tal-ħlasijiet. In segwitu, s-soċjeta' Grands Property Limited bagħtet ittra interpellatorja datata 22 ta' Ottubru 2015 eżebita bħala Dok G3 (fol 33).

L-Ewwel eċċezzjoni preliminari

29. Tramite l-ewwel eċċezzjoni, ġie eċċepit, li l-isem Grand ma jeżistix. Jirriżulta li permezz ta' digriet datat 5 ta' Diċembru 2017, il-Qorti laqgħet it-talba sabiex il-kelma Grand fl-okkju ta' dan il-każ, u kull fejn jirrikorri għandha tiġi sostitwita bil-kelma Grands.

30. Għalhekk, in vista tal-korrezzjoni mitluba u milqugħa l-ewwel eċċezzjoni tinsab eżawrita, konsegwentement, din il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari.

It-Tieni eċċezzjoni preliminari

31. Fit-tieni eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikors odjern huwa irritwali u null, peress li min ħalef il-kawża, ossija r-rikorrent, mhuwiex Malti u ma jifhimx bil-Malti.

32. Minn imkien ma jirriżulta li min ippreżenta u ħalef l-atti ma jifhimx bil-Malti u li ma ġiex spjegat il-kontenut tal-atti.

33. Għaldaqsant, din il-Qorti qed tirrespinġi t-tieni eċċezzjoni preliminari.

Mertu tal-każ

34. Jirriżulta, illi r-rikorrent qiegħed, permezz tal-azzjoni preżenti, jitlob li jiġi kkanċellat il-privileġġ numru 16975/2006 minn fuq il-proprjeta` akkwistata minn Samantha King fl-Ibraġġ San Ġiljan. Għalhekk qed jiġi mitlub li l-Qorti tiddikjara li ma huwa dovut ebda ammont bilanċjali fuq l-immobbli mibjugħa mis-soċjeta' konvenuta lil Samantha King.

35. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' konvenuta Grands Properties Limited qajmet dawn id-difiżi fejn sostniet li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Inoltre`, ġie eċċepit li Samantha King għadha debitriċi fl-ammont ta' Ewro 17,199 eskluż l-imgħax pattwit bir-rata ta' 8% dovuti mill-25 ta' Jannar 2008. Di piu, ġie eċċepit li l-ewwel talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda stante li r-rikorrent qiegħed skorrettament jallega, li diġà tħallas l-ammont ta' Lm 7,000 li kien tħallas f'depożitu fil-konvenju iffirmat minn Simon Frederick King. Ġie eċċepit ukoll, li t-tieni talba għandha tiġi wkoll respinta peress li r-rikorrent nomine għadu debitur għas-somma ta' Ewro 17,199.

36. Mill-provi u sottomissjonijiet imressqa, jirriżulta li r-rikorrent qed jikkontendi li saret tpaċija tal-ammont dovut billi tħallas ammont ta' depożitu ta' Lm 7,000 fil-konvenju iffirmat minn ibnu Simon Frederick King.

37. L-argumentazzjoni tar-rikorrent, di fatti, hija li dak l-ammont li kien tħallas mal-konvenju tat-tifel tiegħu, Simon Frederick King, ossija Lm 7,000, għandu ipaċi l-ammont bilanċjali dovut ta' Lm 8,500 minn Samantha King għall-garaxx akkwistat minnha filwaqt illi jikkontendu wkoll illi tħallas ukoll ċekk ta' Ewro 2,600 lil Grands Properties Limited sabiex ikompli jagħmel tajjeb għall-ammont ta' Lm 8,500 dovuti lis-soċjeta' konvenuta.

38. Is-soċjeta' konvenuta, da parte tagħha, sostniet, li hija fl-ebda mument ma aċċettat dan is-suġġeriment ta' tpaċija. Inoltre`, issottomettiet ukoll, li qed jiġi skorrettament sostnut li d-depożitu tħallas lil Grands Properties Limited biex jiġi

paċut l-ammont ta' Lm 8,500 hawn fuq imsemmi. Dan għaliex, is-soċjeta' konvenuta qed issostni, li ladarba l-kuntratt finali minn iben ir-rikorrent, u ċioe` minn Simon Frederick King baqa' ma sarx, id-depożitu ta' Lm 7,000 għandu jkun miżmum mis-soċjeta' Grands Properties Limited.

39. Il-Qorti tosserva illi ghandu jingħad fl-ewwel lok, li huwa prinċipju assodat li min jallega jrid jipprova, u dan abbażi tar-regola ġenerali li l-piż tal-prova huwa fuq min jafferma fatt, *onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat* (Ara **Joseph Zammit vs Joseph Hili** Vol XXXVII-I-578).

Tpaċija – Prinċipji Legali

40. It-tpaċija hija regolata permezz tal-**Artikoli 1196 *et seq*** tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi kif ġej:

> *"(1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.*
>
> *(2) It-tpaċija issir ipso jure, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu ż-żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu indaqs."*

41. **L-Artikolu 1197 tal-Kodiċi Ċivili** jistipula:

> *"(1) it-tpaċija ssir biss bejn żewġt idjun li jkollhom it-tnejn bħala oġġett somma ta' flus, jew kwantita` determinanti ta' ħwejjeġ funġibbli tal-istess speċi, u li jkunu t-tnejn likwidi u jistgħu jintalbu."*
>
> *(2) Id-dejn hu likwidu meta hu ċert ukoll f'dik li hija kwantita`."*

42. Kif ritenut fil-każ deċiż mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Ottubru 2019, fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc noe vs Raymond Avallone** (900/08) ingħad:

> *"It-tpaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi kif tispiċċa obbligazzjoni. It-tpaċija sseħħ meta tnejn minn nies ikunu debituri lejn xulxin, u sseħħ bis-saħħa tal-liġi nnifisha wkoll jekk mingħajr għarfien tad-debituri infushom, b'mod li hekk ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed joqtlu 'l xulxin safejn ikunu indaqs. Huwa siewi li wieħed iżomm quddiem għajnejh li, fit-tpaċija, " I debiti si estinguono non dal giorno della sentenza e per effetto di questa, ma dal momento della loro coestinza (ex tunc) automitacamente, per effetto della legge…….."*
>
> *"Il-liġi tagħna tagħraf żewġ għamliet ta' tpaċija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqgħodx għar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet li jiftehmuha. Biex tista' sseħħ it-tpaċija legali jeħtieġ jintwera li (a) ikun hemm żewġ djun fl-istess waqt*

(anke jekk mhux tal-istess qies jew valur), (b) li jirreferu għal tnejn minn nies li huma debitur u kreditur reċiprokament ta' xulxin (c) li jkunu omoġenji (jiġifieri jkollhom bħala oġġett il-ħlas ta' flus jew ħaġa oħra funġibbli) (d) li jkunu likwidi jew jistgħu jkunu likwidati bla taħbit kbir u jkunu ċerti wkoll f'dik li hija kwantita`, u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistgħu jintalbu."

Illi fir-rigward tad-djun li joqtlu lil xulxin, id-duttrina tisħaq li biex isseħħ tpaċija jeħtieġ li tintwera 'l-autonomia dei contrapposti rapporto di credito.' Għalhekk il-liġi trid li jkun hemm żewġt idjun separati, u mhux rapport wieħed li minnu jitnisslu pretensjonijiet reċiproċi tal-partijiet."

43. Bl-istess mod, kif ikkonfermat fil-każ **Spiteri et vs Vella** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fit-3 ta' Mejju 1993 ingħad:

"L-artikolu 1196 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi li meta tnejn huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom it-tpaċija ipso jure. Din it-tpaċija ssir anke mingħajr ma jkunu jafu d-debituri hekk kif ikunu jeżistu żewġ djun fi żmien wieħed u d-djun jinqatlu wieħed bl-ieħor safejn ikunu indaqs".

44. Fil-każ **Kunsill tal-Istudenti Universitarji vs Office Electronics Limited** (341/2008) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-24 ta' Mejju 2010, intqal li;

"Daqstant bħala prinċipju ġenerali tad-dritt għaliex biex tissussisti t-tpaċija trid tidħol fil-parametri delineati mil-liġi u mill-ġurisprudenza."

45. Inoltre`, kif affermat u ribadit fil-każ **C. Fino & Sons Limited vs Polidano Bros Limited** (1795/2001/1) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fl-14 ta' Ottubru 2004:

*"Għal kull buon fini, jingħad li t-tpaċija, biex topera ipso jure, trid tirreferi għal dejn li hu likwidu u eżigwibbli, u ma tistax topera jekk dak id-dejn ma jkunx ammess mill-parti l-oħra. It-tpaċija legali ma tistax isseħħ jekk id-djun ma jkunux it-tnejn likwidi u ċerti (Ara **Borg noe vs Buckle noe** deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Diċembru 2002; u **Rota vs Hair** deċiża wkoll minn din il-Qorti fil-31 ta' Jannar 2003)".*

Kunsiderazzjonijiet - Fattispeċje tal-każ

46. Fil-każ odjern, ir-rikorrent qed isostni li m'għadx għandu jagħti xejn lis-soċjeta' konvenuta stante li l-ammont li qed tirreklama s-soċjeta' konvenuta jinsab paċut bid-depożitu ta' LM 7,000 fil-konvenju magħmul għat-tifel tiegħu Simon

Frederick King, datat 14 ta' Ottubru 2005, u biċ-ċekk ta' Ewro 2,600 imħallas fit-13 ta' Marzu 2008.

47. Is-soċjeta' Grands Properties Limited, da parte tagħha, qed issostni li għandha tieħu l-ammont ta' € 17,199 mingħand Samantha King, b'hekk is-soċjeta' Grands Properties Limited bl-ebda mod ma qiegħda tgħid li għandu jkun hemm tpaċija bejn kwalsiasi ammont pretiż minnha u dak allegatament pretiż li mħallas mir-rikorrent. Infatti, bl-ebda mod, is-soċjeta' Grands Properties Limited ma qiegħda tirrikonoxxi li r-rikorrenti hu kreditur tagħha, anzi qed tissottometti anke b'mod ċar fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, li għandha tieħu l-ammont ta' €17,199.

48. Il-Qorti tosserva illi, meta tqis iċ-ċirkostanzi fattwali tal-każ taħt eżami, jonqsu bosta mill-elementi mitluba mil-liġi biex jirriżulta li tassew seħħet it-tpaċija bejn il-kreditu mitlub mis-soċjeta' konvenuta u l-pretensjonijiet tar-rikorrent.

49. Infatti, is-somma reklamata mir-rikorrent għat-tpaċija tinsab ikkontestata mis-soċjeta' konvenuta, bl-argument illi tali somma tħallset għall-konvenju totalment differenti iffirmat minn persuna totalment differenti, ossija Simon Frederick King, liema konvenju skada u ma saret ebda azzjoni għar-rifużjoni u/jew iffirmar tal-kuntratt.

50. Il-Qorti tirrileva li t-tpaċija, meta ma toperax *ipso jure*, trid tkun miftehma u aċċettata bejn il-partijiet, bir-riżultat li dina ma tistax tiġi imposta minn parti waħda. Parti waħda ma tistax tinsisti li ma tħallasx dejn billi tirrivendika tpaċija ma' kreditu li qed jiġi reklamat iżda kkontestat mill-parti l-oħra. Biex din it-tpaċija tkun tista' sseħħ irid jirriżulta ftehim bejn il-partijiet. F'dan il-każ, dan il-ftehim ma jirriżultax.

51. Il-Qorti tosserva li ma huwiex ikkontestat li ġie riċevut mis-soċjeta' intimata ċ-ċekk Numru 174 HSBC datat 12 ta' Marzu 2008 fl-ammont ta' Ewro 2,600 minn Janet Mary Rainbow King, eżebit Dok G6 a fol 45 tal-proċess. Fil-fatt, jinsab ammess kemm fix-xhieda in atti u kemm fis-sottomissjonijiet tas-soċjeta' konvenuta li dan iċ-ċekk ossija dan l-ammont ta' Ewro 2,600 ġie riċevut.

52. Ir-rikorrenti jikkontendi illi l-ħlas ta' € 2,600 sar a saldu tal-bilanċ li kien għad fadal dovut wara li saret it-tpaċija. Madanakollu, kif jinsab ikkontestat, l-ammont ta' € 2,600, ma jirrappreżentawx is-somma ta' Lm 1,500 li, meta konvertiti f'ewro, jammontaw għal € 3,493.

53. Jirriżulta li l-ammont bilanċjali fil-kuntratt iffirmat minn Samantha King, kien ta' Lm 8,500, w ir-rikorrent qed jippretendi li, peress li diġa tħallas Lm 7,000 permezz tad-depożitu mgħoddi fil-konvenju ta' Simon Frederick King, kien fadal bilanċ ta' Lm 1,500, li skond hu tħallas biċ-ċekk ta' € 2,600, u għalhekk kollox kien imħallas u l-ipoteka kellha titneħħa.

54. Ma hemmx dubju, madanakollu, illi € 2,600 ma jammontax għal Lm 1,500, u għalhekk, jiġi osservat, li dan l-ammont ta’ Lm 1,500 xorta ma tħallasx fl-intier tiegħu.

55. Mill-banda l-oħra, il-kontestazzjoni bejn il-partijiet tirrigwarda is-somma ta’ Lm 7,000, liema somma kienet imħallsa mal-konvenju iffirmat mir-rikorrent, għan-nom tat-tifel tieghu Simon Frederick King, u datat 4 ta’ Ottubru 2005. Tali konvenju skada w il-kuntratt finali baqa’ ma sarx.

56. Dwar dan id-depożitu fl-ammont ta’ Lm 7,000, ir-rikorrent isostni fis-sottomissjonijiet, li a tenur tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16, la darba l-konvenju jiskadi u ma tkunx ġiet ippreżentata l-ebda ittra uffiċjali u l-ebda kawża, il-partijiet jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*. Kien għalhekk illi r-rikorrent jikkontendi li l-ammont ta’ Lm 7,000, imħallas minnu bħala depożitu, għandu jitqies bħala ħlas a saldu għall-ammont bilanċjali rimanenti fuq il-garaxx fil-kuntratt finali tal-appartament fl-Ibraġġ, limiti ta’ San Ġiljan, iffirmat minn Samantha King.

57. In sostenn għal dan l-argument ir-rikorrent jirreferi għax-xhieda tan-Nutar Muscat, li kien ġie infurmat minn Alan Cordina l-kuratur in rappreżentanza tar-rikorrent, li l-partijiet kienu ftehmu li l-ammont ta’ Lm 7,000 depożitu mħallas fuq il-konvenju ta’ Simon King kien ser jitpaċja mal-bilanċ dovut li kellha tħallas Samantha King.

58. Madankollu, din il-verżjoni ma tinsabx korroborata minn Alan Cordina stess, li kien il-kuratur jirrapreżenta lil Colin King peress li King kien jinsab imsiefer. Fil-fatt, Alan Cordina, ikkonkluda x-xhieda tiegħu a fol 68 tal-proċess, billi, meta referut għall-ammont ta’ depożitu ta’ LM 7,000 u l-argument li tali ammont kellu jiġi paċut kif qed jiġi suġġerit mir-rikorrent, huwa wieġeb li jidhirlu li dan is-suġġeriment kien ġie rifjutat.

59. Għalhekk, nonostante l-fatt, li jidher li kien sar dan is-suġġeriment minn parti waħda, ma jidhirx li sar ftehim dwar dan għaliex il-parti l-oħra ma aċċettatx.

60. Minn naħa l-oħra, is-soċjeta’ konvenuta sostniet fis-sottomissjonijiet, li fil-konvenju ta’ Samantha Francis King datat 25 ta’ Jannar 2005, kien hemm indikat li jrid jitħallas l-ammont bilanċjali ta’ Lm 8,500 għall-garaxx fi żmien tlett snin mid-data tal-konvenju mingħajr imgħax meta kien ġie suġġerit minn Alan Cordina sabiex issir tpaċija, dan kien ġie rifjutat da parti ta’ Grands Limited.

61. Is-soċjeta’ intimata insistiet wkoll li ma jistax ikun li qed jintalab li dan l-ammont imħallas minn Simon King jiġi applikat għad-dejn dovut minn Samantha King għall-kuntratt finali tagħha.

Ikkunsidrat

62. Il-Qorti, tenut kont tal-argumenti kif fuq magħmula, tibda billi tosserva li dak mitlub fil-każ odjern huwa li jiġi dikjarat li ma huwa dovut ebda ammont bilanċjali mill-prezz tal-immobbli, ossija l-garaxx mibjugħ fil-kuntratt datat 19 ta' Settembru 2006 mir-rikorrenti lis-soċjeta' intimata.

63. Di piu`, qed jiġi finalment mitlub illi, abbażi ta' tali dikjarazzjoni, il-Qorti tgħaddi biex tikkanċella l-privileġġ numru 16975/2006 minn fuq il-proprjeta` deskritta f'dan l-imsemmi kuntratt.

64. Għandu jingħad ukoll, in vista tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet, li b'referenza għall-ammont ta' LM 7,000 bħala imħallas bħala depożitu akkont tal-prezz fil-konvenju ta' Simon Frederick King datat 14 ta' Ottubru 2005, u in vista tal-ġurisprudenza kontrastanti nostrana mogħtija matul is-snin dwar l-interpretazzjoni tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, din il-Qorti tosserva li l-kawża odjerna ma ġietx isititwita sabiex jiġi rifuż lura d-depożitu ta' Lm 7,000 imħallas mir-rikorrent għal Simon Frederick King akkont tal-prezz.

65. Kif ġia osservat qabel, t-talbiet f'dan il-każ huma ta' xorta oħra, ossija ta' dikjarazzjoni li l-ammont kollu tħallas u għalhekk kanċellament ta' privileġġ reġistrat.

66. Għalhekk, kkunsidrat dan, u in vista tal-fatt li, kif ġia osservat li l-elementi għal tpaċija ma jissussistux, din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tidħol tinoltra ruħha aktar dwar jekk is-somma ta' Lm 7,000, imħallsin fil-konvenju ta' Simon Frederick King datat 14 ta' Ottubru 2005, għandhomx jitqiesu bħala pagament akkont għall-kuntratt datat 19 ta' Settembru 2006 ta' Samantha Francis King, u dana peress illi tpaċija ma teżistix.

67. Ikkunsidrat din, il-Qorti trid tittratta l-kwistjoni dwar hekk l-ammont bilanċjali ta' Lm 8,500 fuq l-immobbli akkwistat minn Samantha King tħallsux u jekk il-privileġġ numru 16975/2006 konness miegħu kellux jibqa' hemm.

68. Mill-provi prodotti, ir-rikorrent jgħid illi ħallas l-ammont ta' € 2,600, bħala l-ammont bilanċjali dovut. Madanakollu, kif ġia osservat, il-valur ta' € 2,600 ma jikkonvertix ruħu fl-ammont ta' Lm 1,500 illi r-rikorrent jgħid li ħallas.

69. Għalhekk, mill-provi prodotti quddiemha, jidher ċar illi is-somma ta' Lm 8,500 illi r-rikorrenti, għan-nom ta' bintu Samantha Francis King, kien obbliga ruħu, ma kienx tħallas, u kien fadal bilanċ dovut, wara li jitnaqqas l-ammont ta' € 2,600 imħallsa mir-rikorrenti u kkonfermati lis-soċjeta' intimata, bir-riżultat illi l-pretensjoni li wasal għar-reġistrazzjoni tal-privileġġ li tiegħu qiegħda tintalab il-kanċellament għadu ma ġiex imħallas, u għalhekk it-talba għall-kanċellament tal-privileġġ ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara li rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta, stante li eżawrita.

Tilqa' l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta' intimata, sa fejn kompatibbli ma' dak fuq dikjarat, u għalhekk;

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrent kif dedotti.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur