



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

**IMHALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2022

Kawża Numru: 1

Rik. Ġur. 315/2012 RGM

**John Whibley (Passaport Brittaniku
Numru 671205321)**

vs.

**Acorn Properties Limited
(C 33675)**

**u b' digriet tal-15 t'Ottubru, 2018 ġie
kjamat in kawża Joseph Farrugia**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur **John Whibley** ipprezentat fis-27 ta' Marzu, 2012 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwent:

1. Illi fil-15 ta' Lulju 2005 **Norbert u Rose konjugi Abela** dahhlu f'konvenju ma' **Oliver u Marise konjugi Osthus** fejn gie miftehem li l-konjugi Abela jbieghu u jittrasferixxu lill-konjugi Osthus l-propjeta' bl-isem 'Villa Palme II', Triq in-Nixxieha bi gnien li jaghti ghal fuq Triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellicha, ghal prezz ta' Lm 200,000 [mitejn elf Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 465,874 [erba' mija hamsa u sittin elf tmien mija erba u sebghin elf Euro] kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok A;

2. Illi fis-6 ta' Settembru 2005 **Oliver u Marise konjugi Osthus** dahhlu f'cessjoni ta' bejgh ma' **Acorn Developments Limited** fejn gie miftehem li l-konjugi Osthus jassenjaw lill-Acorn Developments Limited id-drittijiet naxxenti mill-konvenju taghhom tal-15 ta' Lulju 2005 rigwardanti l-propjeta' bl-isem 'Villa Palme II', Triq in-Nixxieha bi gnien li jaghti ghal fuq Triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellieha, ghal prezz ta' Lm 200,000 [mitejn elf Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 465,874 [erba' mija hamsau sittin elf tmien mija erba u sebghin elf Euro] u dan versu l-prezz ta' Lm 5,000 [hamest elef Lira maltin] ekwivalenti ghal € 11,647 [hdax-il efl sitt mija seba u erbghin Euro], kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok B;

3. Illi fil-11 ta' Ottubru 2005 **Acorn Developments Limited** dahhlu f'cessjoni ta' bejgh ma' **John Whibley** fejn gie miftehem li Acorn Developments Limited jassenjaw lil John Whibley id-drittijiet naxxenti mic-cessjoni taghhom tas-6 ta' Settembru 2005 rigwardanti l-propjeta' bl-isem 'Villa Palme II', Triq in-Nixxieha bi gnien li jaghti ghal fuq Triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellieha, ghal prezz ta' Lm 200,000 [mitejn elf Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 465,874 [erba' mija hamsau sittin elf tmien mija erba u sebghin elf Euro] u dan versu l-prezz ta' Lm 2,500 [elfejn u hames mitt Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 5,823 [hamest elef tmien mija tlieta u ghoxrin Euro], kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok C;

4. Illi fil-11 ta' Ottubru 2005 **Acorn Developments Limited** dahhlu f'appalt ma' **John Whibley** fejn gie miftehem li Acorn Developments Limited jaghmlu xogholijiet versu l-prezz ta' Lm 170,000 [mija u sebghin elf Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 395,993 [tlett mija hamsa u disghin elf disa' mija tlieta u disghin Euro] fl-imsemmija propjeta, kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok D;

5. Illi ir-rikorrenti hallas lill-intimat l-ammont ta' Lm 55,000 [hamsa u hamsin elf Lira Maltin] ekwivalenti ghal € 128,116 [mija tmienja u ghoxrin elf u mija u sittax-il Euro] kif jidher fid-dokument hawn anness u mmarkat Dok E;

6. Illi skond ic-cessjoni tal-11 ta' Ottubru 2005 il-bilanc finali kellu jithallas fi zmien sitta u tlettin xahar mill-hrug tal-permess relattiv ghal bini u xogholijiet;

7. Illi l-intimat ma ottemporax ruhu mac-cessjoni in kwistjoni u lanqas m'ghamel ix-xogholijiet li kellu jaghmel;

Jghid ghalhekk l-intimat, ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u ghar ragunijiet premessi, tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-intimat ma ottemporax ruhu mac-cessjoni tal-11 ta' Ottubru 2005, u m'ghamilx ix-xoghol li kellu jaghmel skond l-appalt tal-11 ta' Ottubru 2005;
2. Tillikwida, okkorrendo bil-hatra ta' perit nominand, l-ammont li l-intimat ghandu jhallas lura lir-rikorrenti;
3. Tikkundanna li l-intimat ihallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat;

Bl-ispejjez, kif ukoll l-imghax kontra l-intimat, li minn issa huwa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat illi s-soċjeta' konvenuta Acorn Development Limited giet notifikata fit-23 ta' April 2012 iżda ma pprezentatx risposta ġuramentat u għalhekk waqgħet fi stat ta' kontumaċja.

Rat id-digriet mogħti minn din il-Qorti diversament preseduta fis-6 ta' Dicembru 2017 fejn gie kkonfermat li s-soċjeta Acorn Development Ltd hija kontumaċi skont il-liġi;¹

Rat illi b'digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta mogħti fil-15 ta' Ottubru 2018 fejn laqgħet it-talba tal-attur u ordnat il-kjamat in kawża ta' Joseph Farrugia.

Rat ir-**risposta ġuramentata ta' Joseph Farrugia** ipprezentata fil-25 ta' Frar, 2019 fejn jingħad kif ġej:

1. ILLI fl-ewwel lok, l-esponent jeċepixxi illi mhuwiex il-legittimu kuntradittur. Illi minn kif ser jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża l-esponenti fl-ebda hin u fl-ebda mument ma aġixxa u kkuntratta b'mod personali mar-rikorrenti u għaldaqstant ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-intimat. Illi t-talbiet mertu tal-kawża huma kollha obbligazzjonijiet naxxenti minn konvenji u skritturi bejn ir-rikorrent u s-soċjetà intimata Acorn Developments Limited (C-33675), soċjetà li skont il-liġi għandha persuna ġuridika distinta u separata minn dik tal-azzjonist u d-direttur tagħha ossia l-intimat Joseph Farrugia. Illi għaldaqstant isegwi li din l-azzjoni odjerna hekk kif tinsab interposta mill-attur ma tista' qatt

¹ Paġna 196 et seq tal-proċess.

tirnexxi b'suċċess fil-konfront ta' Joseph Farrugia fil-vesti tiegħu personali;

2. ILLI fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, din l-azzjoni hija wkoll preskritta għal kull effett u fini tal-liġi stante li l-kuntratt ta' akkwist rigward il-proprjeta' in kwistjoni sar nhar id-disgħa (9) ta' Ġunju elfejn u sitta (2006), filwaqt li l-pretensjonijiet versu l-konvenut fil-vesti personali tiegħu tressqu biss nhar il-erbgha (4) ta' Ġunju tas-sena elfejn u erbatax (2014); Inoltre sal -gurnata tal-lum qatt ma kien hemm interpellanza ufficjali mis-socjeta attrici kontra l-istess intimat Joseph Farrugia fil-vesti personali tiegħu.

3. ILLI sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalsiasi każ l-esponenti jinsab jikkontesta bil-qawwa kollha l-allegazzjoni infondata tal-atturi li cioè huwa b'xi mod 'uża l-pożizzjoni tiegħu b'mod abbużiv'.

4. ILLI sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm l-ebda talba fir-rikors promotur fejn din il-Qorti intalbet sabiex tiddikjara li l-esponenti aġixxa b'xi mod abbużiv, u għaldaqstant fid-dawl ta' dan in-nuqqas, u skont l-ġurisprudenza nostrana, din il-wisq Onorabbli Qorti ma tista' qatt b'xi mod tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti aġixxa b'xi mod abbużiv jew frawdjolenti fil-konfront tal-attur;

5. Illi mingħajr preġudizzju, filwaqt illi l-azzjoni hija certament perenta fil-konfront tal-esponent jirrisulta ampjament illi kien l-attur li naqas jhallas l-ammonti minnhu dovuti akkont tal-prezz u espona lill-intimati għal-danni ingenti stante li twaqfet il-proprjeta immobbli u bdew xogholijiet kif previst fuq l-imsemmija proprjeta kif mitlub mill-attur li naqas li jottepra ruhhu u jersaq għall-hlas u illi jakkwista l-proprjeta ,li rrisultaw fdanni u spejjes li jeccedu ferm kull somma imhallsa akkont mill-istess attur.

6. GĦALDAQSTANT l-esponenti huwa tal-umli fehma li din l-Onorabbli Qorti għandha tiċhad it-talbiet kollha fil-konfront tiegħu;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Rat il-provi kollha li tressqu;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ipprezentata fid-9 ta' Frar 2022²;

² Pagna 307 et seq tal-proċess.

Rat illi l-s-soċjeta konvenuta u l-kjamat in kawża Joseph Farrugia ma pprezentawx nota ta' sottomissjonijiet;

Rat illi l-kawża thalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti pertinenti għall-każ

Fil-15 ta' Lulju 2005 Norbert u Rose konjuġi Abela daħlu f'konvenju ma' Oliver u Marise konjuġi Osthus fejn gie miftiehem li tal-ewwel għandhom jbiegħu u jittrasferixxu lil tal-aħħar il-proprjeta bl-isem Villa Palme II, Triq in-Nixxiegha bi ġnien li jagħti għal fuq Triq ta' Taht l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellieħa għall-prezz ta' Lm200,000.

Fis-6 ta' Settembru 2005, il-konjuġi Osthus daħlu fi ftehim ta' ċessjoni mas-soċjeta konvenuta fejn gie miftiehem li l-konjuġi Osthus jassenjaw lil Acorn Developments Ltd id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-konvenju surreferit fuq l-imsemmija proprjeta skond il-pattijiet hemm indikati.

Sussegwentament fil-11 t'Ottubru 2005, is-soċjeta konvenuta Acorn Developments Ltd dahlu fi ftehim ta' ċessjoni mal-attur Whibley fejn sar qbil li s-soċjeta Acorn Developments Ltd tassenja id-drittijiet tagħha naxxenti miċ-ċessjoni tas-6 ta' Settembru 2005 b'dan illi l-attur kellu jhallas Lm100,000 lis-sidien vendituri u Lm5,000 il-valur taċ-ċessjonijiet imsemmija. Fl-istess jum is-soċjeta konvenuta dahlet f'kuntratt t'appalt mal-attur fejn sar qbil li tal-ewwel tagħmel xogħlijiet ta' twaqqiegh u kostruzzjoni ta' żewġ vilel fuq dik il-parti tal-art mertu taċ-ċessjoni versu l-prezz ta' Lm170,000.

Tressqu provi illi in konnessjoni mal-ftehim ta' bejn l-attur u s-soċjeta' konvenuta l-attur ħallas lis-soċjeta' konvenuta:

(i) żewġ pagamenti akkont fl-ammont ta' Lm10,500 -il wiehed fir-rigward tax-xiri tal-immobbli (permezz ta' żewġ ċekkijiet numri 89 u 90, it-tnejn datati 11 ta' Ottubru 2005 u li ġew depożitati f'kont bankarju ta' soċjeta' terza bl-isem ta' Acorn Properties Limited fl-10 ta' Marzu 2006).³

(ii) żewġ pagamenti ta' Lm17,000-il wiehed fir-rigward tal-kuntratt ta' appalt ta' twaqqiegh u bini ta' vilel (permezz ta' żewġ ċekkijiet numru 91 u

³ Kopji eżebiti minn rappreżentant tal-Bank of Valletta plc u jinsabu f'paġni 76 u 77 tal-proċess

92, it-tnejn datati 11 ta' Ottubru 2005 u li fit-13 ta' April 2006 ġew ukoll depożitati f'kont bankarju ta' soċjeta' terza bl-isem ta' Acorn Properties Limited).⁴

Dawn iċ-ċekkijiet thallew f'idejn in-Nutar Robert Muscat pendenti l-ħruġ tal-permessi ta' żvilupp u eventwalment ġew mghoddija min-nutar lill-kjamat in kawża Joseph Farrugia.

Il-ftehim ta' bejn l-attur u s-soċjeta' konvenuta eventwalment sfaxxa. L-attur jgħid li dan seħħ minħabba li s-soċjeta' konvenuta naqset milli teżegwixxi l-kuntratt ta' appalt kif miftiehem; filwaqt li s-soċjeta' konvenuta tgħid li dan seħħ peress li l-attur ma effettwax il-pagamenti rateali kif mifthiem. Hu x'inhu ħadd mill-partijiet ma ipproċeda ġudizzjarment sabiex jenforza d-drittijiet rispettivi tiegħu naxxenti mill-iskritturi ta' bejniethom.

Eventwalment is-sidien originali Abela bieġhu l-immobbli de quo lis-soċjeta' terza Acorn Properties Limited.⁵

L-attur fetaħ il-kawża odjerna fejn talab lill-Qorti tikkundanna lis-soċjeta' konvenuta tirrifondih is-somma li tiġi likwidatat bħala dovuta mis-soċjeta' konvenuta lill-attur b'konsegwenza tan-nuqqas tagħha li tonora l-obbligi tagħha fuq il-ftehim.

L-Azzjoni Attrici.

Permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob li jieħu lura l-flus li huwa ħallas b'depożitu sew fuq ftehim ta' ċessjoni ta' konvenju sabiex jixtri immobbli ġewwa l-Mellieħa kif ukol b'depożitu fuq kuntratt ta' appart konness mal-istess immobbli.

Il-kjamat in kawża Joseph Farrugia huwa d-direttur tas-soċjeta' konvenuta.

Il-ftehim dwar ix-xiri kif ukoll il-ftehim ta' appart saru mas-soċjeta konvenuta Acorn Developments Ltd fil-11 t'Ottubru 2005.

L-attur jippremeti li s-soċjeta konvenuta naqset milli teżegwixxi x-xogħlijiet kollha miftehma fuq il-kuntratt t'appalt u wkoll naqset milli tottempera ruħha maċ-ċessjon, u għalhekk qed jitlob li jingħata lura dak li huwa ħallas anke għaliex il-kuntratt ta' akkwist baqa' qatt ma ġie ppubblikat.

⁴ Kopji eżebiti minn rappreżentant tal-Bank of Valletta plc u jinsabu f'paġna 63A tal-proċess

⁵ Kopja f'paġna 113 tal-proċess

Għal dawn it-talbiet is-soċjeta konvenuta Acorn Developments Ltd naqset milli tippreżenta risposta ġuramentata nonostante n-notifika valida u għalhekk waqgħet fi stat ta' kontumaċja.

Huwa ritenut li l-kontumaċja għandha tittiehed bhala kontestazzjoni u mhux bhala ammissjoni. Isegwi għalhekk li jinkombi fuq l-attur li jressaq l-aħjar prova sabiex jissostanzja almenu tal-grad ta' probabilita' t-talbiet tiegħu.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Blye Engineering Co. Ltd vs. Philip Borg Bellanti et** (Ċit Nru 273/2003) deciża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Ġunju 2005, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) osservat li “... *huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jagħti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta għall-gudikant li jezamina jekk it-talba hix gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut. Vide Kollez. Vol. XXIX P III p 35*”.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Edmond sive Jesmond Meilaq vs. Brian Mizzi et noe**, deciża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-27 ta' Marzu 1996 ingħad:

“Illi fl-ahharnett irid jingħad illi skond il-gurisprudenza tal-Qrati tagħna, il-konvenut li jibqa' kontumaci, bhal kaz odjern, ma jitqiesx li ammetta t-talba ta' l-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu għall-gudizzju tal-Qorti. Dana ma jfissirx pero' li l-Qorti tista' tqajjem hija stess *ex officio* kwalunkwe eccezzjoni li l-konvenut seta' jqajjem kieku kkontesta l-kawza billi kif gie ritenut fis-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell in re **Hammet vs Genovese** mogħtija fil-31 ta' Jannar 1991:

“Il-Qorti m'għandhiex tissollewa eccezzjoniet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni Pubblika.

Għaliex altrimenti tinholoq sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeciedi fuq eccezzjoni tagħha stess haga li mhix rakkomandabbli billi tinvolvi vjolazzjoni ta' principju kardinali tas-smiegh xieraq tal-kawza;”

B'digriet tal-15 t'Ottubru 2018, fuq talba ta' l-attur, gie kjamat in kawza Joseph Farrugia f'ismu personali. Farrugia huwa d-direttur tas-soċjeta konvenuta kif ukoll ta' soċjeta oħra bl-isem Acorn Properties Limited, imsemmija fix-xhieda izda li jirriżulta li f'Marzu 2021 l-istess kumpanija giet *struck off* mir-Registru tal-Kumpaniji.

Fil-25 ta' Frar 2015 Joseph Farrugia ppreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu⁶ u bl-ewwel eċċezzjoni eċċezzjoni tiegħu laqa' għat-talbiet attriċi billi eċċepixxa li ma hux il-legittimu kuntradittur.

Spjega fl-istess eċċezzjoni li huwa fl-ebda hin u fl-ebda mument ma aġixxa u kkuntratta b'mod personali mal-attur u għaldaqstant ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn l-attur. In oltre spjega wkoll li t-talbiet mertu tal-kawża huma kollha obligazzjonijiet naxxenti minn konvenji u skritturi bejn l-attur u s-soċjeta Acorn Developments Limited.

Permezz ta' l-iskrittura ta' ċessjoni datata 11 t'Ottubru 2005 iffirmata quddiem in-Nutar Robert Muscat deheru "Joseph Farrugia, a company director, [...] who is appearing hereon, for and on behalf of the limited liability company Acorn Developments Limited [...]" u l-attur John Whibley. Fl-istess ftehim jidher ċar li kienet is-soċjeta konvenuta Acorn Developments Limited li għaddiet id-drittjiet tagħha lill-attur u mhux il-kjamat in kawża.

Fuq il-kuntratt t'appalt li ukoll sar fil-11 t'Ottubru 2005 quddiem in-Nutar Robert Muscat, deheru Joseph Farrugia għan-nom tas-soċjeta konvenuta Acorn Developments Limited u l-attur. Kienet l-imsemmija soċjeta li intrabtet bix-xogħlijiet li kellhom isiru flimkien ma' numru ta' kundizzjonijiet oħra u kienet is-soċjeta' konvenuta li irċeviet il-pagamenti akkont mingħand l-attur.

F'dan ir-rigward, minn dak li jirriżulta mill-iskritturi u mix-xhieda mressqa f'din il-kawża huwa aktar minn evidenti li l-kjamat in kawża Farrugia personalment qatt ma aġixxa f'ismu personali u għaldaqstant ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn l-attur.

Torbot ma' din l-eċċezzjoni hija l-allegazzjoni li l-attur għamel fit-talba tiegħu għall-kjamat in kawża ta' Joseph Farrugia kif ukoll fin-nota ta' sottomissjoniet tiegħu fis-sens illi Joseph Farrugia bħala direttur tal-kumpaniji fuq imsemmija aġixxa b'mod abbużiv meta bil-kappell ta' direttur tas-soċjeta' konvenuta kien assenja lill-attur id-drittijiet ta' akkwist ta' immobbli naxxenti mill-konvenju; u fl-istess hin bil-kappell ta' direttur ta' soċjeta' oħra xtara l-istess proprjeta'.

Fil-fatt jirriżulta li fid-9 ta' Ġunju 2006 is-sidien Norbert u Rose konjuġi Abela bieghu l-immobbli lis-soċjeta' terza Acorn Properties Limited

⁶ Pagna 227 tal-proċess

rappreżentata mill-kjamat in kawża Joseph Farrugia, li kif rajna huwa wkoll direttur tas-soċjeta' konvenuta.

Il-kuntratt ta' ċessjoni bejn l-attur u s-soċjeta konvenuta kien sugġett għal kundizzjoni li taqra hekk:

“This Second Cession of Rights is subject to the issue of the necessary permits from MEPA to redevelop the above mentioned property into two separate semi detached units with separate entrances according to the building scheme of the area. This condition shall remain operative up to the twentieth November of the current year (25.11.2005). In the event that the said permit is not granted within the said date, the acquirer shall have the option, either to unilaterally rescind this Second Cession of Rights ipso iure, or to carry on with his obligations as herein assumed, in which case this condition for the granting of MEPA permits shall lapse.”⁷

Mill-atti ma jirriżultax li l-attur talab li ssir estensjoni ta' ċessjoni u ma jirriżultax mill-atti li kien hemm xi komunikazzjoni għaddejja bejn il-partijiet.

Fil-kuntratt t'appalt gie miftiehem li s-somma ta' Lm17,000 kellha tingħata bħala depożitu *“which sum is being retained by Notary Doctor Robert Muscat until the permits for the building of this property as indicated in the attached plan are issued by MEPA and the contractor receives the said permits.”⁸*

Din il-Qorti iżda tinnota li fil-fatt is-soċjeta konvenuta ddepożitat iż-żewġ ċekkijiet fis-somma ta' Lm17,000-il wieħed marbuta mal-ħruġ tal-permess tal-Awtorita tal-Ippjanar (ġia MEPA) fit-13 t'April 2006 u għalhekk ferm wara id-data tal-25 ta' Novembru 2005 iżda qabel ma fil-fatt kien inħareġ il-permess relattiv. L-attur ma jidhirx li kellu oġġezzjoni li dan seħħ.

Dwar id-depożitu fis-somma globali ta' Lm21,000 mħallas fuq il-kuntratt ta' ċessjoni iċ-ċekk relattiv gie ddepożitat il-bank fl-10 ta' Marzu 2006. Għal dan l-attur lanqas ma jirriżulta li kellu oġġezzjoni.

L-attur talab il-kjamat in kawża ta' Joseph Farrugia għaliex isostni illi mill-provi akwiżiti f'din il-kawża jirriżulta li Joseph Farrugia, direttur sew tas-soċjeta' konvenuta Acorn Developments Limited kif ukoll tas-soċjeta' mhiex parti f'din il-kawża bl-isem ta' Acorn Properties Limited, aġixxa

⁷ Paġna 42 tal-proċess.

⁸ Paġni 44 u 45 tal-proċess.

b'qerq u b'mala fide fil-konfront tal-attur meta id-depożiti tal-attur intenzjonati li jithallsu lis-soċjeta' konvenuta minflok thallsu lil soċjeta' oħra li tagħha l-kjamat in kawża huwa direttur ukoll.

Fix-xhieda tiegħu l-kjamat in kawża Joseph Farrugia ammetta illi lill-attur la informah li s-soċjeta' konvenuta kienet iltaqet ma' diffikultajiet sabiex takwista faċilita' bankarja; la informa lill-attur li l-proprjeta' imwegħda lill-attur giet trasferita bil-kompliċita' Joseph Farrugia stess lil kumpanija oħra tiegħu; la informah li d-depożiti indirizzati lis-soċjeta' konvenuta gew depożitati f'kont bankarju ta' kumpanija oħra u mhux tas-soċjeta' konvenuta; u lanqas informah li Acorn Developments Limited ma kenitx f'posizzjoni li tonora l-obbligi tagħha versu l-atturi kif minnha assunti fuq iż-żewġ skritturi mertu tal-kawża.

Dan huwa aġir indikativ ta' manuvri intiżi sabiex l-attur jigi mcaħħad minn hwejġu tenut kont illi huwa aktar minn evidenti li s-soċjeta' konvenuta m'għandix assi.

Pero' jibqa' l-fatt li l-azzjoni odjerna ma gietx imsejsa fuq xi aġir abbużiv jew mala fede min-naħa tas-soċjeta konvenuta jew min-naħa tal-kjamat in kawża Joseph Farrugia.

L-azzjoni odjerna hija unikament kawża ta' kanonizzazzjoni ta' kreditu fejn skadenti ż-żewġ skritturi ta' bejn l-attur u s-soċjeta' konvenuta, l-attur qed jitlob li jingħata lura dak li hallas akkont stante l-ftehim li jakkwista l-immobbli sfaxxa fix-xejn.

Sfortunatament għall-attur il-Qorti hi marbuta bit-termini tal-premessi u tat-talbiet attriċi u ma tistax tmur oltre dak premess u mitlub.

Kif gie dikjarat mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fil-kawża **Carmelo Cassar noe vs. Victor Zammit** (App Ċiv 940/2001) mogħtija fit-23 ta' Ġunju 2004,

“hu magħruf u anke aċċettat, in linea ta' prinċipju ġenerali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri (**Kollez. Vol. XLII pI p86**). Intqal ukoll li hi regola proċedurali, sostnuta mill-ġurisprudenza, illi l-kawżali tad-domanda ossija r-raġuni ġuridika tat-talba, oltre li għandha tiġi mfissra ċar u sewwa, ma tistax tiġi mibdula jew aġġunta u l-Qorti għandha toqgħod

għat-talba kif tkun giet mfissra fl-att taċ-ċitazzjoni (**Kollez. Vol. XXXIV pI p85**).”⁹

Għaldaqstant il-Qorti, filwaqt li ser tirriżerva lill-attur kwalunkwe azzjoni lilu spettanti kontra l-kjamat in kawża Joseph Farrugia, sejra tiddeċiedi l-kawża fit-termini tal-premessi u tat-talbiet kif imsejsa u mressqa fl-att promotur.

Ikkunsidrat;

L-attur qiegħed jitlob mingħand is-soċjeta’ konvenuta r-rifuzjoni tad-depożitu mħallas fuq l-iskrittura ta’ ċessjoni fis-somma globali ta’ Lm21,000 (ekwivalenti għal €48,916.84) u id-depożit mħallas fuq il-kuntratt t’appalt fis-somma globali ta’ Lm34,000 (ekwivalenti għal €79,198.69) flimkien ma’ imghaxijiet.

Fuq il-ftehim ta’ ċessjoni mis-soċjeta’ konvenuta lill-attur gie hekk miftiehem dwar il-pagamenti:

*“For all intents and purposes it is being declared that the full price of this property is one hundred and five thousand Maltese liri (Lm105,000) from which the sum of one hundred thousand Maltese liri (Lm100,000) is due to the original owners, two thousand five hundred Maltese liri (Lm2,500) is due to Oliver Osthus for the consideration of the cession of rights above mentioned, whilst the sum of two thousand five hundred Maltese liri (Lm2,500) is the consideration of this present cessation of rights. The acquirer is hereby depositing the sum of ten thousand five hundred Maltese liri (Lm10,500) as a deposit on account of the agreed price which amount is to be retained by the notary until the permits abovementioned are issued, a further sum of thirty one thousand five hundred Maltese liri (Lm31,500) is to be paid within eighteen months from the issuing of the above mentioned permits, whilst the balance within thirty six (36) months from the issuing of the same permits.”*¹⁰

Il-prezz li l-attur kellu jhallas għax-xiri ta’ din il-propjeta’ kien ta’ Lm105,000 li minnhom Lm100,000 kienu dovuti lis-sidien originali u l-Lm5,000 nofshom lis-soċjeta’ konvenuta u n-nofs l-ieħor lil Osthus bħala

⁹ Ara wkoll **Emanuel Esposito vs. Carmelo Mugliett** (Avv 208/2017) deciza mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar fid-9 ta’ Jannar 2019.

¹⁰ Paġna 43 tal-proċess.

pagamenti dovuti għaċ-ċessjonijiet rispettivi. Il-provi juru li l-attur hallas lis-soċjeta' konvenuta żewġ pagamenti ta' Lm10.500 -il wieħed.

Min-naħa l-oħra fuq il-kuntratt ta' appalt l-attur hallas lis-soċjeta' konvenuta Lm17,000 ;

“The remaining sum of [...] (Lm153,000) is to be paid as to the sum of [...] (Lm51,000) as soon as the property is built in shell form of construction, and this as a further deposit on account of the price, whilst the final balance is to be paid as soon as the architect in charge of the building issues a certificate confirming that the said works have been completed as per attached schedule.

The contractor guarantees to carry out the said works, to a good standard, in conformity with all relative regulations and in accordance with the relative permits.

The said works are to be completed by not later than thirty six (36) months from the granting of the relevant permits by MEPA as above mentioned.”¹¹

Il-provi juru li fuq il-kuntratt ta' appalt l-attur hallas lis-soċjeta' konvenuta żewġ pagamenti ta' Lm17,000 -il wieħed.

Skond il-ftehim bejn l-attur u s-soċjeta' konvenuta kollox kien soġġett li l-permess ta' żvilupp jinħareg sal-25 ta' Novembru 2005. Il-permess għall-bini ħareġ fit-30 ta' Mejju 2006 meta' għal raġunijiet mhux kjarifikati fl-atti, id-depożiti effettwati permezz ta' ċekkijiet u mħollija f'idejn in-nutar kienu ġia ġew mgħoddija f'idejn Joseph Farrugia.

Kif gie fuq spjegat, b'kuntratt ippubblikat fid-9 ta' Ġunju 2006 is-soċjeta' *“Acorn Development Ltd, with the consent of the vendors spouses Abela, hereby cedes and therefore assigns to the purchaser company Acorn Properties Ltd, which accepts any and all the rights on the property at Mellieħa, arising from the aforementioned preliminary agreement of the 15th July, 2005 and from the first assignment/cession of rights of the 6th September, 2005”¹².*

Iċ-ċessjoni bejn il-kumpaniji tal-kjamat in kawża Farrugia, kif ukoll ix-xiri mill-kumpanija Acorn Properties Limited tal-immobbli li kien imwiegħed

¹¹ Paġna 45 tal-proċess.

¹² Paġna 115 tal-proċess.

mis-soċjeta' konvenuta lill-attur fi żmien disat ijiem minn meta inħargu l-permessi relattivi juri illi l-kjamat in kawża ma kienx lest illi jhalli lill-attur jakkwista il-proprjeta' in kwistjoni nonostante li irċeva mingħand in-nutar l-ammonti imħallsa akkont mill-attur fi żmien meta strettament is-soċjeta' konvenuta ma kellix dritt skond l-iskritturi tirċevi dawk il-flejjes.

Il-partijiet ħallew il-ftehim ta' bejniethom jiskadi mingħajr ħadd minnhom ma ħa xi azzjoni sabiex jenforzhom.

F'dan ir-rigward il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li s-soċjeta Acorn Development Ltd ma tistax tibqa' żżomm is-somma ta' Lm21,000 (ekwivalenti għal €48,916.84) lilha mħallsa mill-attur akkont tal-prezz tal-immobbli li qatt ma xtrat.

Fl-istess hin il-Qorti tqis li s-soċjeta' konvenuta għandha tirrifondi lill-attur is-somma globali ta' Lm34,000 (ekwivalenti għal €79,198.69) mħallsa lilha mill-attur bħala depożitu fuq il-kuntratt t'appalt li dwaru l-attur ma ħa l-ebda benefiċċju u li kwalunkwe xogħolijiet li saru ibbenefikat minnhom unikament kumpanija oħra tal-kjamat in kawża u mhux l-attur.

Joseph Farrugia jikkonferma fix-xhieda tiegħu li l-attur ħallas is-somma globali ta' Lm55,000 (ekwivalenti għal €128,115.54) u li la huwa personalment u lanqas is-soċjeta konvenuta Acorn Developments Ltd jew is-soċjeta' terza Acorn Properties Ltd ma rifondew lill-attur.

Ix-xogħol tal-appalt kien intrinsikament marbut mal-ftehim li l-attur jakkwista l-immobbli. Imwaqqaf l-akkwist tal-immobbli da parti tal-attur jieqaf l-obbligu tal-attur li jħallas għall-appalt oltre l-obbligu fuq is-soċjeta' konvenuta li tirrifondi lill-attur dak kollu li irċeviet mingħandu bħala pagamenti akkont sew fir-rigward tax-xiri tal-immobbli; sew fir-rigward tal-kuntratt ta' appalt.

Ikkunsdrat;

F'din il-kawża l-attur qed jitlob biss rifużżjoni tad-depożiti minnu mħallsa. Din mhiex azzjoni għad-danni.

L-att promotur ma jitlobx dikjarazzjoni ġudizzjarja li Joseph Farrugia personalment aġixxa b'mala fede jew b'aġir sabiex jiffroda lill-attur mill-ammonti imħallsa mill-istess attur lis-soċjeta' konvenuta.

Sabiex il-Qorti tistħarreg l-allegazzjoni tal-attur li l-kjamat in kawża huwa personalment responsabbli flimkien mas-soċjeta konvenuta sabiex

jirifondi l-ammonti kollha mħallsa mill-attur kien meħtieg talbiet attrici diversi minn dawk mertu ta' din il-kawża. Fil-kawża odjerna ma hawnx talbiet għal dikjarazzjonijiet ġudizzjarji dwar allegat aġir frawdolenti da parti tal-kjamat in kawża.

Għalhekk il-Qorti ser tillibera lill-kjamat in kawża mill-osservanza ta' dan il-ġudizzju filwaqt li ser tirriżerva favur l-attur kwalunkwe dritt u pretensjoni li huwa għandu fil-konfront tal-kjamat in kawża.

Imghax legali.

Għalkemm l-attur fil-premessi isemmi li għandu jieħu lura mingħand is-soċjeta' konvenuta s-somma ta' €128,116; fit-talbiet tiegħu ma jitlobx il-kundanna tal-ħlas tal-imsemmija somma iżda jitlob li l-Qorti "Tillikwida ...l-ammonti li l-intimat għandu jhallas lura lir-rikorrent."

Huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza illi "in liquidandis non fit mora" (**Anthony Turner et. vs Francis Agius** - Qorti tal-Appell - 28 ta' Novembru 2003.)

Iżda dan il-prinċipju ma hux mingħajr eċċezzjoni.

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Jannar 2014 fl-ismijiet **Tania Vassallo vs Anna Rita Camilleri** kellha dan xi tgħid fir-rigward:

"Illi l-prinċipju in liquidandis non fit mora isoffri deroga meta d-debitu pretiz ikun cert, u d-debitur ikun jaf jew jista' facilment jiddetermina l-ammont pretiz, u kif ukoll fejn id-dewmien għall-ħlas ikun imputabbli għad-debitur. Hekk fil-fatt irriteniet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża **Mario Galea et v. Emanuel Fenech**, deciza fis-16.01.2003, meta qieset li, "Huwa minnu li, bhala prinċipju, in illiquidis non contrahitur mora, iżda il-Qorti accettat dik id-dottrina li tgħid li dan il-prinċipju jghodd sakemm id-dewmien ma jkunx jahti għalih id-debitur interpellat". Il-Qorti tal-Appell, fid-decizjoni **Victor Savona pro et noe v. Dr. Peter Asphar et** mogħtija fit-23.06.1952, ikkunsidrat iddilazzjoni tal-likwidazzjoni tad-danni minhabba aġir tad-debitur bhala raguni għal derogazzjoni mill-prinċipju illi in illiquidis mora, non contrahitur nisi culpa debitoris liquidato differatur. Fl-istess vena, il-Qorti tal-Appell irribadiet li, "Hu ritenut fil-ġurisprudenza illi, meta d-debitu jkun cert, jekk id-debitur ikun jaf jew jista' facilment jiddetermina l-ammont il-massima in illiquidis mora non contrahitur mhux applikabbli" [**Carmelo Galea v. Kenneth Mizzi et noe**, deciza fil-05.10.2001]; "Illi b'zieda mas-suespost, il-Qorti tal-Appell, fis-

sentenza tagħha **Francis Xavier Aquilina v. Andrew Mamo noe**, mogħtija fid-19.11.2001, "... semmjet il-possibilita` li dan il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta' responsabilita` għall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta' likwidita` tkun tirreferi għal ammont pretiz, u mhux għall-accettazzjoni tar-responsabilita` għall-hlas tieghu. Fejn imbagħad l-ammont effettivament likwidat ikun jirrizulta li hu sostanzjalment l-istess bhal dak pretiz mill-kreditur, il-Qorti setgħet tqis li kienu jokkorru cirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jigix avvantagġjat semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li l-ammont ma kienx determinat gudizzjarjament, billi jiffranka l-hlas tal-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat"

Fid-dawl tal-insenjamenti fuq citati l-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolarari ta' dan il-każ huwa aktar milli evidenti li s-soċjeta' konvenuta kienet konsapevoli tal-obbligu li kellha li tirrifondi l-ammonti kollha li irċeviet mingħand l-attur ta' lanqas mill-jum li fiħ hija stess ċediet kwalunkwe dritt li kellha fuq l-immobli li dwaru fteħmet mal-attur u ħalliet li l-kuntratt isir ma' soċjeta' oħra. F'dak il-mument skatta l-obbligu tas-soċjeta' konvenuta li tirrifondi l-ammonti kollha li irċeviet mingħand l-attur. Għandha għalhekk f'dawn iċ-ċirkostanzi partikolari tapplika id-deroga għar-regola li imghax m'għandux jiddekorri dwar ammont da liquidarsi.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-kjamata in kawża konformement ma' dak hawn deċiż u fil-kontumaċja tas-soċjeta' konvenuta;

1. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-kjamat in kawża Joseph Farrugia u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju ta' din il-kawża bir-riżerva favur l-attur kif ser jingħad aktar 'l isfel;
2. Tilqa' l-ewwel talba attriċi, tiddikjara li s-soċjeta konvenuta Acorn Developments Limited ma ottemperatx ruħha mal-ftehim ta' ċessjoni ta' drittijiet tal-11 t'Ottubru 2005; kif ukoll tiddikjara li l-istess soċjeta konvenuta ma ottemperatx ruħha mal-kuntratt ta' appalt tal-11 t'Ottubru 2005;
3. Tilqa' t-tieni talba attriċi, tillikwida l-ammonti li s-soċjeta' konvenut għandha tirrifondi lill-attur fis-somma komplessiva ta' mija u tmienja

u għoxrin elf, mija u hmistax-il ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€128,115.54);

4. Tilqa' t-tielet talba attriċi, tikkundana lis-soċjeta konvenuta Acorn Developments Limited tħallas lill-attur is-somma hekk likwidata ta' mija u tmienja u għoxrin elf, mija u hmistax-il ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€128,115.54) bl-imgħax legali mid-9 ta' Ġunju 2006.
5. Tirriżerva a favur l-attur kwalunkwe dritt u pretensjoni li l-attur għandu fil-konfront tal-kjamat in kawża Joseph Farrugia li ma humiex il-mertu tal-kawża odjerna.

Bli-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

31 ta' Mejju 2022

Lydia Ellul

Deputat Registratur