QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 19

Rikors numru 937/17/1 FDP

Colin King għan-nom u in rappreżentanza ta' bintu Samantha Frances King

v.

Grands Properties Limited (C30423)

1. Fid-19 ta' Settembru, 2006, Samantha Frances King kienet xtrat appartament u garaxx mingħand il-konvenuta għall-prezz globali ta' Lm76,500. Minn dan l-ammont kien għad fadal bilanċ ta' Lm8,500 x'jitħallas u għalhekk kien ġie iskritt privileġġ favur tal-konvenuta, bin-numru 16975/2006, bħala garanzja għall-ħlas tal-istess bilanċ. L-attur

noe jsostni li dan il-bilanċ tħallas kollu iżda l-konvenuta qed tirrifjuta li tikkanċella l-privileġġ imsemmi u huwa għalhekk li kellha ssir din il-kawża.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab lil Ewwel Qorti sabiex:

> "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."

3. Is-soċjetà konvenuta eċċepiet, *inter alia,* illi mhijiex is-soċjetà intimata indikata fir-rikors promotur u ma teżisti l-ebda soċjetà bl-isem "Grand Properties Limited", li r-rikors ġuramentat huwa rritwali u null għaliex l-attur noe ma jifhimx bil-lingwa Maltija u għalhekk ma setax ħalef l-istess bil-Malti mingħajr traduzzjoni u dan bi ksur tal-Artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li Samantha Frances King għadha sal-lum debitriċi kanonizzata tas-soċjetà konvenuta fl-ammont ta' €17,199 eskluż imgħax dovut mill-25 ta' Jannar, 2008, u hija ġabet dan kollu a konjizzjoni tal-attriċi proprio permezz ta' *email* datata 9 ta' Ottubru, 2015, li l-ewwel talba attriċi għandha tiġi respinta għaliex is-somma li qed jingħad li tħallset lid-Direttur tas-soċjetà konvenuta George Spiteri kienet ġiet verament imħallsa minn Colin King a nom ta' ibnu Simon Frederick

King għall-bejgħ ta' appartament ieħor bin-numru 11, li t-tieni talba attriċi għandha tiġi respinta għaliex l-attur noe kien debitur fis-somma ta' €19,799 u minn din is-somma huwa ħallas biss €2,600 fit-12 ta' Marzu, 2008, u għalhekk għad hemm dovut bilanċ ta' €17,199 oltre l-imgħax, li t-tieni talba attriċi għandha wkoll tiġi miċħuda għaliex il-privileġġ iskritt bin-numru 16975/2006 ma jolqotx il-proprjetà kollha akkwistata mill-attur noe, iżda huwa privileġġ speċjali limitat għall-garaxx internament immarkat bin-numru 27 biss.

4. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tal-1 ta' Frar, 2022, ġie deċiż hekk:

> "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."

5. L-attur noe preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-1 ta' Marzu, 2022, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-

sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà konvenuta appellata.

6. Is-soċjetà konvenuta preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fis-16 ta' Awwissu, 2017, permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell tal-attur noe għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Ikkonsidrat;

7. L-appellant noe jargumenta li għalkemm huwa minnu li biex isseħħ tpaċija ż-żewġ persuni jridu jkunu debituri ta' xulxin, Samantha Frances King u Simon Frederick King huma aħwa u l-assenjazzjoni ta' debitu minn żewġt aħwa hija xi ħaġa loġika u ċara li saret. Isostni li mix-xhieda tan-Nutar Robert John Muscat jirriżulta li l-intenzjoni kienet li l-ammont li kien baqalha tħallas l-attriċi kellu jkun paċut mal-ammont li kien tħallas minn ħuha Simon Frederick King, oltre l-ammont bilanċjali ta' €2,600 li l-istess Simon Frederick King kien ħallas permezz ta' ċekk li s-soċjetà appellata kienet aċċettat. Skont l-appellant, il-fatt li s-soċjetà appellata aċċettat dan il-ħlas bilanċjali huwa konferma ta' kemm is-soċjetà appellata kienet kuntenta bit-tpaċija u bl-arranġament li kien sar. Jargumenta li jekk ma jiġix aċċettat li saret tpaċija, il-fattispeċi tal-każ jinkwadraw ruħhom bħala ħlas b'surroga *ai termini* tal-Artikolu 1164 u 1165(1) tal-Kodiċi Ċivili. Isostni li Simon Frederick King kien kreditur tas-soċjetà appellata fl-

ammont ta' Lm7,000 u huwa kellu kull dritt, mingħajr il-ħtieġa tal-kunsens tal-appellata *qua* debitriċi, li jissurroga d-drittijiet tiegħu ta' kreditur f'oħtu li kienet id-debtriċi tal-appellata, imbagħad ħallas is-somma bilanċjali ta' €2,600 bl-intenzjoni li s-somma globali tkopri d-dejn li oħtu kellha mal-appellata. Jilmenta li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fil-kwistjoni li d-depożitu mħallas favur Samantha Frances King minn Simon Frederick King fuq il-konvenju li baqa' ma ġiex konkluż għandu jintilef favur tagħhom. Jargumenta li l-ħlas ta' Lm7,000 li Simon Frederick King kien għamel fuq il-konvenju ma kienx kappara iżda kien ħlas akkont tal-prezz, u għalhekk jekk il-konvenju tħallas jiskadi mingħajr ma ebda waħda mill-partijiet interpellat lil oħra a tenur tal-Artikolu 1356 tal-Kodiċi Ċivili d-depożitu għandu jiġi rritornat lil Simon Frederick King. Fir-rigward tal-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li s-somma ta' €2,600 imħallsa permezz ta' ċekk ma tammontax għas-somma ta' Lm1,500 jgħid li sabiex jitneħħa kull dubju huwa sejjer jiddepożita l-bilanċ ta' €894.05 fil-mori tal-appell u dan minkejja li l-appellata stess kienet talbet u aċċettat il-ħlas ta' €2,600, u mingħajr preġudizzju għall-aggravji sollevati fl-appell.

8. Is-soċjetà appellata twieġeb li ċ-ċekk ta' €2,600 inħareġ mill-kont ta' Janet King u mhux mill-kont ta' Simon King kif qiegħed jiġi allegat mill-appellant noe, u nħareġ fit-12 ta' Marzu 2008 u għalhekk l-appellant noe huwa diġà żbaljat. Targumenta li l-Ewwel Qorti kkonsidrat li l-appellata ma aċċettatx it-tpaċija suġġerita mill-appellant noe wara li rat ukoll ix-

xhieda ta' Alan Cordina, il-kuratur tal-appellant noe li kien qiegħed jirrappreżentah peress li Colin King kien imsiefer, u li qal li huwa jidhirlu li dan is-suġġeriment tat-tpaċija kien ġie rrifjutat mill-appellata u għalhekk il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti hija raġonevoli. Dwar il-fatt li hija aċċettat il-ħlas ta' €2,600 tgħid li l-ħlas bilanċjali kellu jkun ta' €3,494.60 u meta hija aċċettat l-ammont ta' €2,600 dan ma kienx ammont li bih id-dejn dovut minn Samantha King kien ser jiġi paċut iżda kien biss ħlas akkont tad-dejn dovut mill-istess Samantha King lill-appellata. Issostni li l-kwistjoni ta' ħlas b'surroga tqajmet għall-ewwel darba fir-rikors tal-appell tal-appellant noe u għalhekk mhuwiex ġust li jiġi dibattut issa. Tgħid li fi kwalunke każ l-appellant noe m'għandux raġun f'dan l-argument għaliex mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm xi tip ta' prova li l-appellant noe kien qatt ġie ssurrogat fid-drittijiet, jekk hemm, ta' Simon King, u tirribadixxi li ċ-ċekk ta' €2,600 inħareġ mill-kont ta' Janet King u mhux ta' Simon King. Dwar il-kwistjoni tad-depożitu twieġeb li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li din il-kawża ma ġietx istitwita biex jiġi rifuż l-ammont ta' Lm7,000 imħallas minn Simon King lill-appellata bħala depożitu akkont tal-prezz tal-proprjetà li kien ser jixtri hu u jekk Simon King jidhirlu li għandu dritt għas-somma ta' Lm7,000 għandu jagħmel il-proċeduri appożiti u mhux jipprova jaqbad ma' kull argument biex ma jħallasx dak li huwa dovut minnu. Dwar id-diskrepanza fl-ammont paċut tgħid li jekk l-appellant noe jiddepożita s-somma ta' €894.05 fil-mori tal-appell ma tbiddel xejn mis-sitwazzjoni odjerna ħlief li l-ammont dovut

minn Samantha King lill-appellata sejjer jonqos b'dan l-ammont jekk u meta dan jinġibed minnha.

9. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "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 tiegħu 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."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Wara li rat l-atti kollha tal-kawża din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li m'hemmx prova li l-partijiet kienu qablu li s-soċjetà appellata żżomm is-somma ta' €16,584.46 (ekwivalenti għal Lm7,000) biex jiġi saldat parti mid-dejn dovut minn Samantha Frances King li kien fl-ammont totali ta' €20,094.56 (ekwivalenti għal Lm8,500), u li mbagħad kien inħareġ ċekk ta' €2,600 a saldu tal-bilanċ li kien għadu pendenti. Jirriżulta li s-somma ta' €16,584.46 kienet tħallset minn Simon King, ħu Samantha King, bħala depożitu akkont tal-prezz fuq konvenju li sar bejnu u bejn l-appellata fir-rigward ta' proprjetà oħra. Wara li dan il-konvenju kien ġie estiż, il-bejgħ baqa' ma sarx u l-konvenju skada fit-28 ta' Frar, 2008. Min-naħa l-oħra, Samantha King kienet xtrat appartament u garaxx mingħand l-appellata f'Settembru 2006 u kien baqa' bilanċ ta' €20,094.56 li fuq il-kuntratt ta' komprovendità l-partijiet kienu qablu li kellu jitħallas sal-25 ta' Jannar, 2008, u li l-ebda imgħax ma kellu jiddekorri fuq l-istess bilanċ.

11. Colin King u martu Janet King xehdu fl-affidavit tagħhom li kienet idea tas-soċjetà appellata li s-somma ta' €16,584.46 tinżamm mill-appellata biex tagħmel tajjeb għas-somma ta' €20,094.56 li kienet dovuta minn Samantha King. Il-Qorti tosserva li kemm Colin King u kif ukoll Janet King ma ġewx kontro-eżaminati mill-appellata. Il-Qorti rat ukoll li

Alan Cordina xehed li kien hu li ssuġġerixxa li s-somma ta' €16,584.46 titħalla biex jitħallas l-ammont pendenti li kien għadu ma tħallasx minn Samantha King. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li għalkemm meta għamlet referenza għax-xhieda ta' Cordina l-appellata rreferiet għalih biss bħala "l-kuratur" ta' Colin King, mix-xhieda tal-istess Alan Cordina jirriżulta li fil-verità fiż-żmien meta sar dan is-suġġeriment Cordina kien impjegat tal-appellata stess u kien qiegħed jieħu ħsieb in-negozjati relattivi għal bejgħ tal-appartament lil Samantha King a nom tal-konvenuta.

12. Wara li eżaminat ix-xhieda ta' George Spiteri u Andrew Spiteri, il-Qorti hija tal-fehma li Colin King u Janet King huma xhieda ferm aktar kredibbli, u l-verżjoni tagħhom aktar affidabbli, ukoll fid-dawl tal-bqija tal-provi prodotti in atti. L-ewwel nett, għalkemm George Spiteri xehed fl-affidavit tiegħu li Alan Cordina kien għamel is-suġġeriment imsemmi a nom ta' Simon King, il-Qorti tqis li dan huwa ferm improbabbli kkonsidrat li dak iż-żmien Cordina kien impjegat tal-appellata, u fl-ebda ħin ma semma fix-xhieda tiegħu li dan is-suġġeriment kien qiegħed jagħmlu a nom ta' Simon King. Inoltre, għalkemm George Spiteri xehed fl-affidavit tiegħu li hu kien informa lil Cordina li ma kienx qiegħed jaċċetta dan is-suġġeriment, Cordina ma semma xejn fl-affidavit tiegħu li George Spiteri kien qallu espressament li ma kienx qiegħed jaċċetta s-suġġeriment, u fil-fatt fl-affidavit tiegħu in-Nutar Dottor Robert John Muscat, li wkoll ma ġiex

kontro-eżaminat mill-appellata, xehed li hu kien ġie infurmat li l-partijiet kienu qablu li s-somma ta' €16,584.46 li kien ħallas bħala depożitu Simon King kellha tinżamm mill-appellata biex tagħmel tajjeb għall-bilanċ li Samantha King kien għad fadlilha tħallas fir-rigward tal-proprjetà mixtrija minnha. Il-Qorti tosserva wkoll li George Spiteri ġie kontradett minn ibnu Andrew Spiteri u kif ukoll Alan Cordina u n-Nutar Dottor Robert John Muscat meta in kontro-eżami wieġeb li "[i]ssa dik ma nidħolx fiha jien…dak jarah hu…" meta ġie mistoqsi jikkonferma li l-konvenju ma' Simon King kien ġie mġedded għax Simon King kellu bżonn jilħaq ibiegħ proprjetà oħra li kellu f'Malta qabel seta' jixtri oħra minħabba li bħala persuna barranija ma setax legalment ikun sid ta' aktar minn proprjetà waħda. Ix-xhieda l-oħra msemmija kollha xehdu anzi li Simon King kellu jbiegħ proprjetà oħra qabel ma' seta' jsir il-kuntratt finali ta' komprovendità mal-appellata u li kien għaliex ma laħaqx biegħ l-istess proprjetà li l-kuntratt finalment ma sarx. Għalhekk huwa ċar li l-partijiet kollha involuti kienu konsapevoli ta' din is-sitwazzjoni u l-konvenju sar proprju b'mod biex Simon King jilħaq ibiegħ il-proprjetà li diġà kellu.

13. Fir-rigward tax-xhieda ta' Andrew Spiteri mbagħad il-Qorti tosserva li għalkemm fl-affidavit tiegħu huwa jagħti x'jifhem li kien involut direttament fin-negozji li kienu saru bejn il-partijiet, in kontro-eżami wieġeb hekk meta ġie mistoqsi jekk kienx involut fit-tratattivi li kien saru bejn il-partijiet: "No, jiena just financial side kont nieħu ħsieb. It-trattattivi

jiena qatt ma kelli x'naqsam. Kien hemm Alan Cordina li kien il…l-aġent. Jien personali qatt ma ġejt involut. Jiena dħalt fiha sempliċiment biex nispjega s-sitwazzjoni ta' pagamenti u ta' flus u affarijiet hekk." Inoltre, l-Qorti tosserva li l-ispjegazzjoni primarja mogħtija minn Andrew Spiteri fl-affidavit tiegħu għalfejn ma sarx l-arranġament li qed jallega li sar l-appellant noe huwa għaliex il-kronoloġija tal-fatti ma tagħmilx sens peress li s-somma ta' €16,584.46 tħallset minn Simon King tliet xhur qabel ma ġie ffirmat il-kuntratt ma' Samantha King u għalhekk huwa mpossibli li s-somma ta' €16,584.46 intużat biex tagħmel tajjeb għad-dejn ta' Samantha King. Il-Qorti tosserva però li din l-ispjegazzjoni hija żbaljata. Huwa minnu li s-somma ta' €16,584.46 tħallset minn Simon King qabel ma' inħoloq id-dejn ta' Samantha King mal-appellata. Però, fiż-żmien meta tħallset din is-somma ta' €16,584.46 din is-somma kienet intiża bħala depożitu akkont tal-prezz finali tal-proprjetà li ried jixtri Simon King. Kien biss fit-28 ta' Frar, 2008, li rriżulta li din is-somma ta' €16,584.46 ma kinitx ser tkun qed tintuża bħala parti mill-ħlas tal-prezz finali tal-proprjetà li kien ser jixtri Simon King peress li l-konvenju tħalla jiskadi mingħajr ma ġġedded. Għalhekk ma jagħmel l-ebda sens loġiku dak suġġerit minn Andrew Spiteri fl-affidavit tiegħu illi li kieku kien minnu li s-somma mħallsa minn Simon King kienet intiża sabiex tagħmel tajjeb għad-dejn ta' Samantha King allura l-privileġġ kien jiġi iskritt biss fuq is-somma ta' Lm1,500. Huwa indubitat li fiż-żmien meta tħallset dik is-somma minn Simon King u meta ġie iskritt il-privileġġ fir-rigward ta'

Samantha King, is-somma mħallsa minn Simon King ma kinitx intiża biex tagħmel tajjeb għad-dejn ta' Samantha King u għalhekk ma kienet tagħmel l-ebda differenza fuq l-ammont li fuqu ġie iskritt il-privileġġ.

14. Il-Qorti tkompli billi tosserva li huwa tassew inverosimili li l-appellata verament kienet tqis ruħha bħala kreditriċi ta' Samantha King meta qatt ma interpellat lil Samantha King biex tersaq għall-ħlas ta' bilanċ li kien għadu dovut minnha sakemm ma ġietx ikkuntattjata dwar il-privileġġ li l-appellant noe kien mingħalih li kien ilu li ġie kkanċċellat. Mill-kuntratt iffirmat bejn l-appellata u Colin King a nom ta' Samantha King jirriżulta li l-appellata kellha dejn mal-bank u li l-bilanċ li kien ser jitħallas minn Samantha King kien intiż li jħallas dan id-dejn. Din il-Qorti għalhekk issibha verament diffiċli biex temmen li l-appellata, debitriċi tal-bank, kienet sejra ma tibgħatx imqar interpellazzjoni waħda għall-ħlas lil Samantha King fi tmien snin, jekk mhux saħansitra tgħaddi sabiex tesegwixxi t-titolu li hija kellha, ikkonsidrat li l-bilanċ dovut minn Samantha King jirriżulta minn kuntratt pubbliku, u dan fi żmien seba' snin.

15. Għaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma li l-verżjoni tal-appellanti li l-bilanċ kollu li kien dovut minn Samantha King fuq il-kuntratt tad-19 ta' Settembru, 2006, ġie mħallas billi l-appellata żammet id-depożitu li kien ħallas Simon King fuq il-konvenju tiegħu fl-ammont ta' €16,584.46 u Janet King (omm Samantha King) ħallset is-somma ta' €2,600 permezz ta' ċekk

a saldu tal-bilanċ li kien baqa' dovut. Għalkemm huwa minnu li l-bilanċ li kien baqa' kien fl-ammont ta' €3,546.099 (ekwivalenti għal Lm1,500), din il-Qorti m'għandha l-ebda raġuni biex ma temminx ix-xhieda ta' Colin King u Janet King li l-appellata kienet aċċettat is-somma ta' €2,600 a saldu tal-bilanċ li kien għad fadal x'jitħallas minn Samantha King f'dak l-istadju. Dwar l-argument magħmul mill-appellata fir-risposta tal-appell tagħha li dan iċ-ċekk inħareġ minn Janet King u mhux minn Simon King u li dan juri li l-verżjoni attriċi hija inaffidabbli, il-Qorti tosserva li huwa irrelevanti min ħareġ iċ-ċekk ta' €2,600 ladarba l-appellata aċċettatu bl-għarfien li kien qiegħed jitħallas biex jagħmel tajjeb għad-dejn ta' Samantha King.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-attur noe u konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-appellata fil-mertu, tilqa' t-talbiet attriċi u konsegwentement:

i. Tiddikjara li ma hu dovut l-ebda bilanċ favur l-appellata minn Samantha King fir-rigward tal-bejgħ tal-proprjetà mertu tal-kuntratt datat 19 ta' Settembru, 2006;

ii. Tordna l-kanċellament tal-privileġġ numru 16975/2006 minn fuq l-istess proprjetà u għal dan il-għan tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis sabiex jirċievi l-att tal-kanċellament fis-27 ta' Marzu, 2023, fil-bini tal-Qorti t-tieni sular, u tinnomina wkoll lil Dr Josette Grech bħala kuratur għall-eventwali kontumaċi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mis-soċjetà appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

*__*Ara Digriet datat 13 ta' April, 2023*__*