MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' Ġunju, 2023

Appell Inferjuri Numru 56/2021 LM

Kevin Axiaq (K.I. nru. 336291M) u
Maria Carmela sive Marica Axiaq (K.I. nru. 326772M)
('l-appellati')

vs.

Avon Theuma (2001761P)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-konvenuta **Avon Theuma (2001761P)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal għal Talbiet Żgħar [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], fit-3 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda li l-eċċezzjonijiet kollha tagħha għandhom jiġu miċħuda, li jilqa' t-talbiet tal-atturi **Kevin Axiaq (K.I. nru. 336291M) u Maria**

Carmela sive Marica Axiaq (K.I. nru. 326772M) [hawnhekk 'l-appellanti'] u jiddikjara li l-konvenuta hija debitriċi tagħhom fl-ammont ta' €2,810.40, bl-imgħax kif mitlub u b'rata li mhix ogħla mill-massimu li tippermetti l-liġi, u bil-kundanna tal-konvenuta għall-ħlas ta' dan l-ammont.

Fatti

2. Permezz tal-Avviż tat-Talba mressaq minnhom quddiem it-Tribunal, l-atturi spjegaw li huma kienu jikru l-garaxx numru 17B, St. Paul's Lane, Valley Road, Birkirkara, u kienu jħallsu l-kera lil ċertu Charlie Grech. Spjegaw li Grech kien għaddielhom in-numru tal-*mobile* tal-konvenuta, u kienet saret laqgħa fejn ġie deċiż li l-atturi kienu ser jixtru din il-proprjetà mingħandha. Jirriżulta wkoll li l-partijiet daħlu f'konvenju, quddiem in-Nutar Roberta Borg fit-3 ta' Diċembru, 2019 għall-akkwist ta' din il-proprjetà. Ġie spjegat li waqt li n-Nutar Borg kienet qegħda tagħmel ir-riċerki tagħha sabiex tistabbilixi l-provenjenza ta' din il-proprjetà, irriżulta li kien hemm difett fit-titolu u li l-kuntratt ta' bejgħ finali ma setax isir u l-konvenju ma kienx ser jibqa' viġenti. L-atturi qalu li huma laħqu ħallsu depożitu fuq din il-proprjetà fl-ammont ta' €2,200, u għamlu spejjeż notarili u tal-perit fl-ammont ta' €610.40 sabiex ikunu jistgħu jersqu għall-kuntratt finali tal-akkwist. Qalu li huma nefqu dawn il-flus minħabba l-qerq tal-konvenuta, u huma qegħdin jippretendu li din tħallashom lura l-ammont imħallas lilha u l-ispejjeż inkorsi minnhom inutilment sabiex tinxtara l-proprjetà, u għalhekk talbu lit-Tribunal jiddikjara li l-konvenuta hija debitriċi tagħhom fis-somma ta' €2,810.40.

Mertu

3. Il-konvenuta wieġbet li t-talbiet tal-atturi huma konfużjonarji fir-rigward tal-proprjetà li tifforma l-mertu tal-pretensjonijiet tagħhom, u qalet li ma kien hemm l-ebda element ta' qerq da parti tagħha. Qalet ukoll li hija għandha d-dubji tagħha dwar il-validità tal-konvenju, u dawn il-fatti qegħdin ipoġġuha f'diffikultà biex tiddefendi ruħha b'mod adegwat. Il-konvenuta qalet li ladarba l-konvenju ma baqax viġenti, u in vista tal-fatt li hija dejjem aġixxiet *in bona fede*, b'lealtà u b'onestà fil-konfront tal-atturi, hija m'għandhiex tintalab tagħmel tajjeb għall-ispejjeż inkorsi minnhom, partikolarment l-ispejjeż notarili u peritali.

4. L-attur **Kevin Axiaq** fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa jikri l-garaxx numru 17B, Sqaq San Pawl, Birkirkara, u dan il-garaxx ilu jinkera minnu u minn missieru għal madwar erbgħa u għoxrin sena. Qal li huwa kien iħallas il-kera għal dan il-garaxx lil ċertu Charlie Grech u dan dejjem kien jgħid li l-garaxx huwa tiegħu. Qal ukoll li dan Grech għolla l-kera darbtejn, iżda qatt ma nfurmah li kien qiegħed jagħmel dan għan-nom ta' ħaddieħor. Qal ukoll li madwar ħames snin qabel, dan Grech kien qallu li jista' jkun li jkollu bżonn il-garaxx għat-tifel tiegħu u li aktarx li l-kera ma kinitx ser tiġġedded aktar. Qal li huwa dejjem kien jgħid lil Grech li kien dispost jixtri dan il-garaxx, u f'Novembru tal-2019 kien ikkuntattjah Grech u tah in-numru tal-konvenuta, u kien qallu li l-garaxx huwa tagħha. Qal li kienet saret laqgħa bejn il-partijiet, għaliex din kienet l-ewwel darba li huwa sar jaf li l-garaxx ma kienx ta' Grech. Qal li waqt il-laqgħa li saret, il-konvenuta infurmatu li hija kienet lesta li tbiegħ il-garaxx, li ddevolva fuqha mis-suċċesssjoni taz-ziju tagħha, u din talbitu €30,000 bħala prezz tal-bejgħ. Spjega li xi żmien wara il-partijiet qablu li l-prezz tal-bejgħ kellu jkun ta' €22,000. L-attur

qal li huwa kellu jmur il-bank sabiex jikseb self, u kien ingħata lista ta' dokumenti meħtieġa biex ikun jista' jingħata dan is-self. L-attur spjega li kien hemm xi diffikultajiet biex jinkisbu l-pjanti meħtieġa, u waqt li kien qiegħed jiġi redatt il-konvenju, ġie stabbilit li kien hemm żball fin-numru tal-bibien. Qal li r-raġel tal-konvenuta insista li l-ħlas tad-depożitu jingħata lilhom, u n-Nutara kienet infurmatu li f'każ li l-kuntratt finali ma jsirx, dan id-depożitu kellu jiġi ritornat lill-atturi. L-attur xehed ukoll li ftit wara li ħarġu mingħand in-Nutara, huwa rċieva messaġġ li ċ-ċekk bil-ħlas tad-depożitu kien issarraf. Qal li xi jiem wara huwa kien kellem lin-Nutara biex jara kienx hemm xi żviluppi, u din kienet infurmatu li mir-riċerki li għamlet ma kienet sabet xejn li jindika li l-konvenuta jew missierha huma sidien tal-garaxx, minkejja li missier il-konvenuta suppost li ttrasferielha dan il-garaxx b'kuntratt ta' donazzjoni. Kompla jgħid li fl-10 ta' Frar, 2020, huwa rċieva messaġġ mingħand ir-raġel tal-konvenuta, li kien qallu li kien hemm problema b'xi kamra li tagħti aċċess għall-garaxx, u li jkun aħjar jekk il-partijiet jinsew kollox. L-attur kompla jgħid li xi ġranet wara huwa reġa' tkellem man-Nutara, li qaltlu li l-konvenuta u r-raġel tagħha kienu qegħdin jgħidu affarijiet li ma jagħmlux sens u li lanqas m'għandhom x'jaqsmu mal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Qal li huwa saħansitra rċieva ittra mingħand il-konvenuta u żewġha, li talbuh joħroġ mill-garaxx fi żmien ġimgħa. Ix-xhud qal li huwa kkonsulta avukat għaliex il-kera kienet imħallsa sa April ta' wara, u għalhekk ma kienx dispost li joħroġ minn hemm. Qal li sar tentattiv biex il-partijiet jiltaqgħu għand in-Nutar bl-avukati rispettivi magħhom, iżda l-konvenuti naqsu li jattendu għal din il-laqgħa. Qal li l-konvenuta baqgħet tinsisti li trid twaqqa' l-konvenju minkejja li qatt ma offrietlu d-depożitu lura. L-attur qal li huwa għamel aktar riċerki, u kien irriżultalu li l-garaxx huwa ta' ċerta Jane

Farrugia u r-raġel tagħha, u mhux tal-konvenuta jew ta' missierha, u lanqas ta' Charlie Grech. Qal li darba fost l-oħrajn huwa rċieva telefonata mill-Għassa ta' Birkirkara wara li Anthony Theuma, ir-raġel tal-konvenuta, mar jitlob l-assistenza tal-Pulizija biex ikun jista' jaqta' l-katnazz tal-garaxx. Qal li huwa kien informa lill-Pulizija li kien hemm proċeduri legali għaddejjin bejn il-partijiet. Qal ukoll li wara dan l-episodju huwa beda jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti.

5. Quddiem it-Tribunal xehdet in-**Nutar Roberta Borg**, li qalet li l-partijiet kienu dehru quddiemha u ffirmaw konvenju. Spjegat li l-konvenuta lilha kienet għadditilha kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu missierha kien taha din il-proprjetà b'titolu ta' donazzjoni, u dan bħala prova li l-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri huwa tagħha, iżda meta marret aktar lura fis-snin, sabet li qatt ma kien hemm trasferiment tal-imsemmija proprjetà favur Anthony Grech, missier il-konvenuta.

6. In-**Nutar Peter Carbonaro** xehed li huwa jiftakar li kien sar kuntratt ta' donazzjoni bejn il-konvenuta u missierha Anthony Grech. Iżda meta ntalab jippreżenta kopja tal-imsemmi kuntratt, in-Nutar ipproduċa kopja ta' kuntratt dwar proprjetà fil-Qawra. Qal ukoll li meta jsir kuntratt ta' donazzjoni fil-linja diretta bejn il-ġenituri u l-ulied, in-Nutar mhux obbligat li jagħmel riċerki.

7. Il-konvenuta **Avon Theuma** fl-*affidavit* tagħha qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ingħata lilha b'titolu ta' donazzjoni minn missierha, permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Ġunju, 2019. Qalet li missierha dejjem kien jgħidilha li din il-proprjetà kienet tiegħu, u anki z-ziju tagħha Charlie Grech kien

jgħidilha dan. Qalet li hija qatt ma xtaqet tbiegħ din il-proprjetà, iżda kien l-attur Kevin Axiaq li xtaq li jixtri dan il-garaxx, u z-ziju tagħha wkoll insista li hija tbiegħu. Qalet li r-raġel tagħha Anthony Theuma diversi tkellem mal-attur u talbu biex iħassru kollox, u minkejja li l-atturi kienu jafu b'dan, huma xorta waħda pproċedew mal-perit u n-nutar. Qalet li l-konvenju kien validu sal-31 ta' Mejju, 2020 u f'dan iż-żmien l-atturi qatt ma talbuha tiffirma rexxissjoni tiegħu. Qalet li l-konvenju għadu validu u kien qiegħed jiġġedded awtomatikament, u qalet ukoll li hija dejjem imxiet b'intenzjonijiet tajba.

8. Xehdet ukoll **Josette Galdes** mid-Dipartiment tat-Taxx,i li ppreżentat kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet.

<u>Id-Deċiżjoni Appellata</u>

9. It-Tribunal ta d-deċiżjoni tiegħu fit-3 ta' Ottubru, 2022, fejn ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta, u laqa' t-talbiet tal-atturi, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**<u>Konsiderazzjonijiet</u>***

Din il-kawża qajmet diversi punti li jridu jiġu diskussi u riżolti. L-ewwel punt huwa ta' natura prattika u huwa dwar id-data tal-konvenju bejn il-partijiet. Jirriżulta lit-Tribunal li l-konvenju huwa datat 23 ta' Diċembru, 2019. Għalkemm hemm kopja ta' konvenju datat 3 ta' Diċembru, 2019, huwa ferm plawsibbli li nhar it-3 ta' Diċembru, 2019 il-partijiet iltaqgħu fl-uffiċċju tan-Nutar Dr Roberta Borg u sar abbozz ta' konvenju. In-Nutar Borg xehdet li dakinhar, Anthony Theuma, ir-raġel tal-konvenuta, beda jhedded lill-kompraturi (l-atturi f'din il-kawża) li kien ser jitlaq 'il barra, u dan għax ried id-depożitu f'idejh. It-Tribunal jaqbel perfettament ma' dak li qalet in-Nutar Borg, jiġifieri li "Il-konvenju, il-ftehim stess, kien vulnerabbli ħafna."

Ma kien ikun jagħmel la sens legali u lanqas sens loġiku li konvenju jkun iffirmat u meħud bħala ħaġa magħluqa meta r-raġel tal-venditriċi prospettiva beda jaġixxi kif iddeskriviet in-nutar. Wieħed ma jridx jinsa, f'dan il-każ, u bl-akbar rispett lejn il-konvenuta, li hemm ħjiel li l-konvenuta hija persuna li aktarx tista' tkun persważa mill-ilħna l-aktar voċiferi. Il-konvenuta stess xehdet, wara kollox, li għall-ewwel, hija ma riditx tbiegħ il-garaxx iżda zijuha pperswadieha. Issa, quddiem in-Nutar Borg, ir-raġel tal-konvenuta, Anthony Theuma, donnu beda jaġixxi b'mod li ma kienx konduċiv għal ftehim milħuq fis-serenità. Wieħed lanqas ma jrid jinsa li l-Artikolu 25(5) tal-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Notarili jgħid:

> "Lin-nutar waħdu jmiss li jara x'inhi l-volontà tal-komparenti u li jistaqsi, wara li jkun qralhom u fissrilhom l-att, jekk dan hux skont il-volontà tagħhom."

Huwa ċar li jekk in-Nutar Borg ma ħassithiex ċerta mill-volontà tal-komparenti skont id-dispożizzjoni tal-liġi hawn ċitata, ma kinitx sejra tieħu l-att tat-3 ta' Diċembru, 2019 bħala l-konvenju definittiv. Barra minn hekk, jekk il-partijiet reġgħu dehru quddiem in-Nutar Borg biex jagħmlu konvenju fit-23 ta' Diċembru, 2019, dak huwa sinjal ċar li kien dak tal-aħħar li kellu jorbot, u mhux l-ewwel wieħed. Altrimenti ma jkun jagħmel ebda sens li jsir konvenju bejn l-istess komparenti dwar l-istess proprjetà immobbli għoxrin jum wara li jkun sar konvenju identiku!

Għalhekk, il-konvenju huwa dak tat-23 ta' Diċembru, 2019.

It-tieni punt jinċidi direttament fuq il-mertu tal-każ u huwa dwar jekk l-atturi għandhomx jieħdu lura l-ammonti minnhom mitluba.

*Jirriżulta li l-klawsola 2(ċ) tal-konvenju (fol. 156) tgħid li l-att finali huwa suġġett "*illi t-titolu jkun validu u skont il-liġi."

Sabiex jiġi evitat kull dubju, anki jekk għall-grazzja tal-argument kellu jkun il-konvenju tat-3 ta' Diċembru, 2019 (fol. 25) li jitqies validu, anki dak il-konvenju kellu klawsola identika.

Fl-affidavit tagħha (fol. 145), il-konvenuta qalet biss li hija emmnet li l-fond relattiv kien ta' missierha u għalhekk kellu kull jedd jagħtihulha b'titolu ta' donazzjoni. Iżda bid-dovut rispett, li wieħed jemmen xi ħaġa ma jfissirx li dik il-ħaġa hija veritiera. In-Nutar Borg spjegat b'mod ċar immens li meta hija bdiet tagħmel ir-riċerki sabiex ikun jista' jsir l-att finali, bdiet issib ċerti problemi fis-sens li ma setgħetx issib l-att li permezz tiegħu Anthony Grech (missier il-konvenuta) akkwista l-fond relattiv. Eventwalment, hija kkonstatat li fil-fatt, kienet Jane Farrugia (oħt Anthony Grech u għalhekk iz-zija tal-konvenuta) li kienet akkwistat il-fond u Anthony Grech deher fuq l-att relattiv sempliċiment in rappreżentanza ta' oħtu.

Jirriżulta għalhekk li ladarba l-venditriċi ma kellhiex titolu validu, l-att finali ma seta' qatt isir u allura l-atturi għandhom jieħdu lura d-depożitu ta' elfejn u mitejn Euro (€2,200) li ħallsu.

Il-konvenuta tgħid, fl-affidavit tagħha, li l-attur Kevin Axiaq messu ma baqax għaddej wara li ġie nfurmat minn żewġha li ma kien ser isir xejn. It-Tribunal, iżda, ma jistax jaċċetta dik il-pożizzjoni. Ir-raġel tal-konvenuta ma kienx parti fin-negozju prospettat. Ma kellu ebda sehem dirett jew indirett fil-fond relattiv u ma kellu ebda konnessjoni miegħu. In breve, huwa ma kellu ebda awtorità jiddeċiedi jekk in-negozju prospettat kellux ikompli jew kellux jieqaf. Se mai, ħaġa bħal dik setgħet tagħmilha biss il-konvenuta.

It-Tribunal huwa tal-ferma konvinzjoni li Anthony Grech (missier il-konvenuta) messu kien jaf li l-fond ma kienx tiegħu u messu kien jaf, għalhekk, li ma setax jittrasferih. Bl-istess mod, il-konvenuta messha insistiet li qabel issir id-donazzjoni, isiru r-riċerki. Ir-riċerki mhumiex spejjeż żejda, iżda sempliċi mezz sabiex wieħed jaċċerta ruħhu li l-immobbli mogħtija lilu b'donazzjoni m'għandhomx difetti fit-titolu iżda jaċċerta ruħhu li kemm jista' jkun, ma jkunx hemm problemi f'każ li d-donat jiddeċiedi li fil-futur jittrasferixxi l-fond lil xi persuna oħra taħt titolu kwalsiasi. Kieku ttieħdu dawn il-prekawzjonijiet, l-atturi aktarx ma kinux iqabbdu perit u aktarx li ma kinux javviċinaw nutar. Għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-konvenuta għandha tħallas lill-atturi l-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Euro (€266.00) li jirriżulta mid-dokument KA3 (fol. 22) l-ammont ta' tliet mija u erbgħa u erbgħin Euro u erbgħin ċenteżmu (€344.40) li jirriżulta mid-dokument a fol. 25.

Għall-istess raġunijiet, it-Tribunal huwa wkoll tal-fehma li l-konvenuta għandha tħallas l-ispejjeż kollha konnessi mal-ittra uffiċjali 1784/2020 (u dan wara li ġiet ippreżentata prova tal-eżistenza tal-istess ittra uffiċjali).

<u>Decide</u>

Għaldaqstant, wara li sema' l-provi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta;

ii. Jilqa' t-talbiet tal-atturi u jiddikjara lill-konvenuta debitriċi tal-atturi fl-ammont ta' elfejn u tmien mija u għaxar Euro u erbgħin ċenteżmu (€2,810.40), bl-imgħax kif mitlub (liema imgħax għandu jiġi kkalkulat b'rata mhux ogħla mill-massimu li tippermetti l-liġi, dekorribbli mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali 1784/2020 sad-data tal-pagament effettiv); u

iii. Jikkundanna lill-konvenuta tħallas l-ammont hawn fuq indikat lill-atturi flimkien mal-ispejjeż kollha konnessi mal-ittra uffiċjali 1784/2020.

It-Tribunal jordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mill-konvenuta."

L-Appell

10. Il-konvenuta ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni tat-Tribunal u għalhekk intavolat appell minnha fl-24 ta' Ottubru, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' t-talbiet tal-appellanta u tiddikjara li t-Tribunal kellu nuqqas ta' ġurisdizzjoni biex jisma' l-proċeduri miftuħa mill-atturi, u dan għaliex il-konvenju tat-3 ta' Diċembru, 2019 ma kienx vinkolanti minħabba li l-avviż tiegħu ma ngħatax lill-Kummissarju tat-Taxxi fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata minn meta sar, kif ukoll li l-konvenju bid-data tat-23 ta' Diċembru, 2019 qatt ma kien vinkolanti bejn il-partijiet stante li l-istess partijiet qatt ma ffirmaw il-konvenju tat-23 ta' Diċembru, 2019.

11. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex il-konvenju kellu jitqies li kien null stante li ma kienx irreġistrat skont il-liġi. Qalet li l-partijiet fl-*affidavits* u fix-xhieda tagħhom dejjem għamlu riferiment għal konvenju ffirmat fit-3 ta' Diċembru, 2019, u anki ċ-*cheque* maħruġ mill-appellati jġib dik id-data. Qalet li fit-8 ta' Frar, 2022, xehdet quddiem it-Tribunal in-Nutar Roberta Borg li kkonfermat li l-partijiet dehru quddiemha fit-3 ta' Diċembru, 2019 u għamlu konvenju. L-appellanta qalet li konvenju għandu jiġi rreġistrat fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata skont is-sub-artikolu (6) tal-artikolu 3 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, skont l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti u s-sub-regolament (2) tar-regolament 10 tal-Liġi Sussidjarja 364.06. L-appellanta qalet li mix-xhieda ta' Josette Galdes

jirriżulta wkoll li Nutar għandu terminu ta' wieħed u għoxrin ġurnata biex jirreġistra konvenju, u wara li jkun skada dan it-terminu, is-sistema ma taċċettahx. Qalet ukoll li l-istess Galdes ippreżentat kopja ta' konvenju bid-data tat-23 ta' Diċembru, 2019, u mhux tat-3 ta' Diċembru, 2019. Qalet li meta reġgħet xehdet in-Nutar Roberta Borg, hija qalet li fit-23 ta' Diċembru, 2019, il-partijiet iffirmaw il-konvenju, u għalhekk ikkontradixxiet ix-xhieda mogħtija minnha preċedentement. L-appellanta qalet li mhux minnu li l-konvenju ġie ffirmat fit-23 ta' Diċembru, 2019, u għalhekk it-Tribunal kien skorrett meta kkonkluda li l-konvenju ġie ffirmat f'dik id-data. Qalet li ladarba l-konvenju ffirmat fit-3 ta' Diċembru, 2019 ma kienx irreġistrat kif tgħid il-liġi, dan qatt ma kien vinkolanti, u dan għaliex l-avviż ma ngħatax lill-Kummissarju tat-Taxxi fi żmien wieħed u għoxrin ġurnata, kif mitlub mil-liġi. Qalet li għalhekk il-konvenju tat-3 ta' Diċembru, 2019 huwa null.

12. It-tieni aggravju tal-appellanta jikkonċerna l-ġurisdizzjoni tat-Tribunal. Qalet li ladarba l-każ odjern jikkonċerna trasferiment ta' proprjetà immobbli u t-talbiet tal-atturi fir-rikors promutur tagħhom huma relatati mal-obbligi naxxenti mill-imsemmi konvenju, għandu jirriżulta li t-Tribunal kellu nuqqas ta' ġurisdizzjoni biex jisma' dan il-każ, minħabba f'dak li jipprovdi sub-artikolu (5) tal-artikolu 3 tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet ukoll li l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni tat-Tribunal kienet tqajmet minnha wara li hija kienet diġà bdiet tressaq il-provi tagħha. Qalet ukoll li minkejja li hija ressqet din l-eċċezzjoni wara li kienu diġà bdew jinstemgħu l-provi, dan m'għandux ifisser li hija kienet issottomettiet ruħha għall-ġurisdizzjoni tat-Tribunal, u eċċezzjoni bħal din marbuta mal-ġurisdizzjoni u n-nuqqas ta' kompetenza, tista' titqajjem ukoll mill-Qorti *ex officio.*

Ir-Risposta tal-Appell

13. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li r-rikors tal-appell intavolat mill-appellanta huwa null stante li huwa proċeduralment monk, u dan għaliex l-artikolu 9(2)(a) tal-Kap. 380 jipprovdi li jekk xi parti tkun tixtieq tappella mid-deċiżjoni tat-Tribunal, din għandha tagħti avviż dwar dan lill-ġudikatur meta tingħata d-deċiżjoni. Qalu li dakinhar li ngħatat id-deċiżjoni mit-Tribunal, ma ngħata l-ebda avviż bħal dan. L-appellati qalu li huwa evidenti wkoll li l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanta huwa dwar apprezzament ta' provi li sar mit-Tribunal, u fl-artikolu 8 tal-Kap. 380 hemm elenku eżawrjenti tar-raġunijiet li fuqhom jista' jsir appell mit-Tribunal, liema elenku ma jinkludix l-apprezzament tal-provi. Qalu wkoll li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija waħda ġusta u timmerita konferma, u din il-qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li sar mit-Tribunal.

14. L-appellati qalu li l-fatti ta' dan il-każ huma sempliċi, ċjoé li huma kienu ħallsu l-ammont ta' €2,200 lill-appellanta bħala depożitu għal proprjetà li ħasbu li kienet ser tinbiegħ lilhom. Nefqu spejjeż peritali sabiex jivverifikaw li kollox kien konformi mal-liġi u permessi, u kif ukoll għamlu spejjeż notarili. Qalu li minkejja li rriżulta li l-appellanta ma kellhiex titolu li seta' jiġi ttrasferit, din xorta waħda baqgħet ma rritornatx id-depożitu, u hija fl-ebda waqt ma kkontestat il-fatt li kienet irċeviet dan l-ammont. Qalu wkoll li minkejja li kien ir-raġel tal-appellanta li kien talabhom "jinsew kollox", la hu u lanqas martu l-appellanta ma urew xi intenzjoni li jirritornaw lura d-depożitu li rċevew. L-appellati qalu li huma kellhom il-ħtieġa li jagħmlu spejjeż marbuta mar-riċerki notarili għaliex dawn kienu essenzjali biex tinkixef il-verità, u l-qerq tal-appellanta joħroġ fid-

deher meta hija ma turi l-ebda interess fil-fatt li hija ma setgħetx tittrasferixxi din il-proprjetà, u għalhekk għandha tirritorna lura d-depożitu li rċeviet. L-appellati qalu li din hija prużunzjoni jew inkella delużjoni da parti tal-appellanta.

15. L-appellati qalu illi lil hinn mill-validità tal-konvenju, il-każ odjern jittratta sempliċi talba għar-restituzzjoni ta' flus li ngħataw bħala depożitu fuq konvenju. Qalu li l-fatt li l-flus ingħataw f'kuntest ta' konvenju, ma jibdel xejn minn dan il-fatt, u bl-ewwel aggravju tagħha l-appellanta tikkontradixxi wkoll it-tieni aggravju, billi l-appellanta filli tippretendi li t-Tribunal kellu jidħol fil-mertu tal-validità tal-konvenju, biex fl-aħħar ma jieħux konjizzjoni tiegħu, u filli fl-aggravju sussegwenti tgħid li t-Tribunal ma kellux kompetenza li jisma' din il-kawża. L-appellati qalu li l-appellanta baqgħet tinjora l-fatt li hija rċeviet ammont ta' flus bħala depożitu għall-bejgħ ta' proprjetà li hija ma setgħetx tittrasferixxi, u għadha m'hija turi l-ebda rimors jew intenzjoni li tirrifondi lura dawn il-flus. L-appellati qalu li din il-kawża tmiss ukoll mal-prinċipju ta' *restitutio in integrum,* peress li l-partijiet qegħdin ifittxu li jmorru lura għall-i*status quo ante,* qabel ma l-appellanta arrikkiet ruħha bl-ammont ta' €2,200 a skapitu tagħhom. Qalu li l-unika raġuni għalfejn ġie ffirmat il-konvenju kienet għaliex l-appellanta ppreżentat ruħha bħala sid ta' proprjetà li kienet taf li mhijiex tagħha, filwaqt li l-appellati baqgħu b'xejn, anzi spiċċaw f'sitwazzjoni agħar milli kienu qabel ġara dan kollu. L-appellati qalu li l-Qrati Maltin dejjem jisħqu li għandu jkun hemm *restitutio in integrum* meta jkun hemm *iusta causa,* u f'dan il-każ it-Tribunal ikkorreġa inġustizzja, u b'hekk irrestitwixxa lill-partijiet lura fl-i*status quo ante* qabel il-konvenju. L-appellati qalu li s-sentenza tat-Tribunal fil-fatt ma kinitx imsejsa biss fuq il-fatt li ma ġiex iffirmat konvenju bejn il-partijiet, għaliex it-Tribunal ipprova jiċċara biss id-data tal-konvenju li sar għal raġuni li fin-natura

tagħha kienet waħda prattika, u għamilha ċara li dan sar għall-fini ta' prattiċità u mhux biex jiġi deċiż il-mertu tal-każ.

16. L-appellati qalu li l-konvenju sar bil-kunsens tal-partijiet kollha, irrispettivament mid-data, u l-bejgħ finali tal-proprjetà dejjem kien ser ikun soġġett għall-kundizzjoni li t-titolu jinsab li jkun validu u skont il-liġi. Qalu li l-kawża mhix imsejsa fuq il-validità o meno tal-konvenju, u għalhekk ir-ritorn tad-depożitu u l-ispejjeż minfuqa minnhom m'għandux ikun ikkundizzjonat minn dan. Qalu li kieku huma riedu jiddeterminaw il-validità tal-konvenju, kienu jiftħu kawża oħra quddiem qorti oħra, u mhux il-proċeduri odjerni. L-appellati qalu wkoll li mill-provi għandu jirriżulta li kien hemm insistenza min-naħa tar-raġel tal-appellanta, li jwaqqa' l-konvenju mingħajr ebda raġuni, u mingħajr ma jgħid li ser jiġi ritornat id-depożitu, jew li l-appellati kienu ser jiġu rimborsati għall-ispejjeż li għamlu. Qalu li l-konvenju kien irreġistrat b'mod validu, u dan kif ikkonfermat mir-rappreżentanta tal-Kummissarju tat-Taxxa. Qalu wkoll li l-kuntratt finali kien suġġett għall-kundizzjoni li tiġi kkonfermata l-provenjenza tal-proprjetà, u ladarba ma kienx hemm titolu validu, il-bejgħ ma setax isir. Qalu li ma setgħux iressqu azzjoni għad-danni kif jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 għaliex il-bejgħ ġie reż impossibbli. L-appellati saħqu li huma jridu biss li jirritornaw għall-i*status quo ante* għall-konvenju, u li jingħataw lura d-depożitu ladarba l-kuntratt ma jistax isir, u jiġu rimborsati għall-ispejjeż li nefqu inutilment, kif suppost li sar mingħajr il-ħtieġa li jinfetħu dawn il-proċeduri. Qalu li t-Tribunal għandu l-kompitu li jiddeċiedi l-kawżi quddiemu abbażi tal-prinċipju tal-ekwità, u dan huwa proprju dak li sar f'dawn il-proċeduri, b'rispett għall-prinċipju tar-*restitutio in integrum,* xi ħaġa li tista' ssir biss f'każ li huma jingħataw lura l-ammont mitlub. Qalu li ma jkunx hemm ekwità u lanqas

ġustizzja f'każ li l-appellanta titħalla żżomm il-flus tad-depożitu, u ma tirrifondix l-ispejjeż inkorsi minnhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-atti li wasslu għall-appell odjern, kif ukoll tal-aggravji sollevati mill-appellanta, tar-risposta tal-appellati u tal-eċċezzjoni sollevata minnhom li r-rikors tal-appell għandu jitqies li huwa null għaliex ma ngħata l-ebda avviż li kien ser isir dan l-appell lill-ġudikatur li ddeċieda l-kwistjoni quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 9(2)(a) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> "... jekk parti tixtieq tappella minn deċiżjoni, għandu jingħata avviż dwar dan lill-ġudikatur meta tingħata d-deċiżjoni ...".

18. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ddeċidiet din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **London Services Ltd (C 3951) *vs.* Mario Loporto**[1], fejn il-Qorti f'ċirkostanzi li simili ħafna għal dawk odjerni, qalet illi:

> *"Jidher li dan ir-rekwiżit impost fuq il-parti li tixtieq tappella mid-deċiżjoni tat-Tribunal hu mmirat għal dawk il-każijiet fejn il-vertenza tkun ġiet deċiża dakinhar stess tas-smigħ tal-kawża. Fil-fatt f'tali ċirkostanzi dan is-subartikolu fuq ċitat jimponi żewġ obbligi: wieħed fuq il-parti li tkun trid tappella (biex tavża lill-ġudikant li bi ħsiebha tappella), u wieħed fuq il-ġudikatur innifsu (biex dakinhar stess jgħaddi kopja tas-sentenza mogħtija minnu, bir-raġunijiet għad-deċiżjoni). Huwa evidenti li tali żewġ obbligi huma imposti sabiex jiġi assigurat li dakinhar stess li tkun inqatgħet il-kawża (u ċioe minn meta jibda jiddekorri ż-żmien għall-preżentata tal-appell) tkun disponibbli s-sentenza tat-Tribunal f'forma skritta għall-parti li tkun trid tappella.*

[1] 22.09.2017.

> *Ovvjament f'każ bħal dan odjern, fejn id-deċiżjoni ma ngħatatx dakinhar tal-ewwel smigħ, anzi kien hemm diversi seduti sakemm ingħatat is-sentenza li kienet diġà bil-miktub.*
>
> *Il-Qorti żżid li ma hemm ebda provvediment li jekk ma jingħatax l-avviż li t-tellief ikun irid jappella allura l-appell hu null."*

Hekk stabbilit li fil-każ odjern l-appell intavolat mill-appellanta m'għandux jitqies li huwa null, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-appellanta.

L-ewwel aggravju: in-nullità tal-konvenju

19. Fl-ewwel aggravju tagħha, l-appellanta qalet li t-Tribunal kien żbaljat meta qies li huwa l-konvenju tat-23 ta' Diċembru, 2019 li għandu jitqies li huwa validu. L-appellanta tgħid li l-konvenju validu huwa dak tat-3 ta' Diċembru, 2019, għaliex kien dakinhar li l-partijiet iffirmaw quddiem in-Nutar, u fil-fatt iċ-*cheque* bid-depożitu nħareġ u ssarraf dakinhar. Tgħid li għalhekk it-Tribunal kien żbaljat fid-deċiżjoni tiegħu.

20. Il-Qorti tqis li l-validità *o meno* tal-konvenju m'għandha l-ebda rilevanza f'dawn il-proċeduri. Bħala stat ta' fatt jirriżulta li dawn il-proċeduri nfetħu mill-appellati wara li bejn il-partijiet ġie ffirmat konvenju, l-appellanta wegħdet li kienet ser tittrasferixxi garaxx favur l-appellati, kien hemm qbil fuq il-prezz tat-trasferiment tal-fond, il-partijiet resqu għall-iffirmar ta' konvenju, u l-appellati għaddew id-depożitu għax-xiri ta' dan il-garaxx lill-appellanta, minflok ma d-depożitu nżamm min-Nutar. Waqt li l-partijiet kienu qegħdin jagħtu d-deposizzjoni tagħhom quddiem it-Tribunal, l-appellat qal li ċ-*cheque* tad-

depożitu ssarraf dakinhar stess li nħareġ, u dan wara li waqt l-iffirmar tal-konvenju, ir-raġel tal-appellanta insista li hu u martu jingħataw id-depożitu f'idejhom, u li jekk ma jsirx hekk, il-konvenju ma kienx ser jiġi iffirmat. Fil-fatt kien għalhekk li wara li l-partijiet dehru quddiem in-Nutar fit-3 ta' Diċembru, 2019, kien hemm il-ħtieġa li dawn jidhru quddiem in-Nutar darba oħra, sabiex il-partijiet jissiġillaw l-intenzjonijiet tagħhom quddiemha. Iż-żewġ konvenji iżda huma identiċi, għajr għad-data tal-iffirmar, u ż-żewġ konvenji fihom klawsola li tgħid li f'każ li jirriżulta xi difett fit-titolu ta' min qiegħed jittrasferixxi, l-att finali ta' trasferiment ma jsirx.

21. Il-Qorti tqis li dawn il-proċeduri nfetħu mill-appellati bl-intiża li l-appellanta tiġi mġiegħela tirrifondi lura l-flus imħallsa minnhom inutilment, u dan wara li ġie stabbilit min-Nutar Roberta Borg wara li saru d-debiti riċerki, li l-appellanta m'għandha l-ebda titolu fuq il-garaxx mertu ta' dawn il-proċeduri, li jista' jiġi ttrasferit. Quddiem sitwazzjoni bħal din, fejn l-appellanta għal dawn l-aħħar erba' snin irrifjutat li tirrifondi flus imħallsa lilha indebitament, l-appellanta jidhrilha li għandha tibbaża l-appell tagħha fuq jekk it-Tribunal kienx korrett meta qies li l-konvenju validu huwa dak tat-23 ta' Diċembru, 2019 u mhux dak tat-3 ta' Diċembru tal-istess sena. Dwar il-fatt li l-appellanta qegħda tirrifjuta li tirrifondi l-flus tad-depożitu li rċeviet meta m'għandha l-ebda titolu x'tittrasferixxi, l-appellanta ma tgħid xejn. Fil-fehma tal-Qorti l-appellanta hija żbaljata anki fattwalment, għaliex mix-xhieda tan-Nutar Roberta Borg quddiem it-Tribunal, għandu jirriżulta li hija kienet konvinta mill-intenzjoni vera tal-partijiet, meta dawn reġgħu dehru quddiemha fit-23 ta' Diċembru, 2019 u mhux fit-3 ta' Diċembru, 2019, u fil-fatt in-Nutar innifisha ddeskriviet l-ewwel konvenju redatt bħala wieħed dgħajjef jew vulnerabbli. Din il-Qorti għalhekk ma

ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tat-Tribunal li qies li huwa l-ftehim tat-23 ta' Diċembru, 2019 li għandu jitqies li huwa validu, liema konvenju għandu jirriżulta għalhekk li ġie rreġistrat entro t-terminu ta' wieħed u għoxrin jum imposti bil-liġi. Il-Qorti ssostni iżda, li anki f'każ li jirriżulta li l-konvenju mhuwiex wieħed validu, il-fatt jibqa' li l-appellanta irċeviet flus li m'għandha l-ebda dritt għalihom, u issa qegħda tadotta tattiċi ta' tnikkir u delungar biex ma tħallasx dawn il-flus lura lill-appellati. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *il-ġurisdizzjoni tat-Tribunal*

22. L-appellanta tgħid li fil-każ odjern it-Tribunal ma kellu l-ebda ġurisdizzjoni jisma' u jistħarreġ l-ilment tal-appellati, u hija min-naħa tagħha qatt ma ssottomettiet ruħha għall-ġurisdizzjoni tat-Tribunal. Qalet li dan huwa każ dwar trasferiment ta' proprjetà immobbli, u t-talbiet tal-appellati huma relatati mal-obbligi naxxenti minn konvenju, u għalhekk it-Tribunal ma kellu l-ebda ġurisdizzjoni jisma' l-proċeduri mibdija mill-appellati *ai termini* tal-artikolu 3(5) tal-Kap. 380 tal-Liġijiet ta' Malta.

23. Il-Qorti tqis li dawn il-proċeduri nbdew mill-appellati bl-intiża li flus imħallsa minnhom indebitament lill-appellanta, għandhom jitħallsu lura lilhom mill-appellanta. Tqis li din hija kawża għar-restituzzjoni ta' flus, bil-ħsieb li l-partijiet imorru lura għall-i*status quo ante,* jiġifieri għas-sitwazzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju, wara li l-appellanta arrikkiet ruħha indebitament a skapitu tagħhom. Il-proċeduri quddiem it-Tribunal infetħu wara li ġie stabbilit li l-garaxx li l-appellanta wegħdet li tittrasferixxi lill-appellati, mhuwiex tagħha

għaliex min tahulha b'titolu ta' donazzjoni ma kellu l-ebda titolu fuqu, u għalhekk dak it-trasferiment mhux wieħed validu. Dan ifisser li sa minn x'ħin ġie stabbilit li l-att finali ta' trasferiment ma jistax isir, l-appellanta kienet obbligata li tirrifondi d-depożitu mħallas lilha lura lill-appellati. It-Tribunal iddeċieda li l-appellanta għandha tagħmel tajjeb ukoll għall-ispejjeż anċillari li nefqu l-appellanti, u dan għaliex kien biss minħabba n-nuqqas ta' *buona fede* min-naħa tagħha li l-appellati kellhom jagħmlu spejjeż oħra. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tat-Tribunal, u għaldaqstant sejra tgħaddi biex tikkonfermaha. It-Tribunal kellu obbligu li jiddeċiedi skont l-ekwità u l-ġustizzja, u dan huwa proprju dak li għamel fid-deċiżjoni tiegħu. L-appellati sofrew inġustizzja meta ħallsu depożitu bit-tama li kienu qegħdin jakkwistaw proprjetà, u tħallew jitkarrbu għal flushom għal erba' snin wara li ġie deċiż li din il-proprjetà ma tistax tiġi ttrasferita mill-appellanta. Għaldaqstant in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appell tal-appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur