MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 2069/1995/2

~itazzjoni 2069/1995

Joseph u Anna konju[i Portelli
versus
Edrichton Holdings Limited*; u b'dikriet tat-3 ta' Frar 2000 il-[udizzju [ie trasfu\ f'isem *Domino Holdings Limited*, *P.A.P.S. Limited*, *Razzett l-Abjad Limited*, *Clover Holdings Limited*, *Edrichton Estates Limited* u *One Sixth (Investments) Limited

F'din il-kaw\a l-atturi qeg]din jitolbu li jie]du lura flus li]allsu fuq konvenju akkont tal-prezz billi l-kuntratt ta' trasferiment baqa' ma sarx.
l`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju li sar fl-10 t'Awissu 1995 quddiem in-Nutar Anthony Gatt is-so`jetà konvenuta *Edrichton Holdings Limited* kienet intrabtet li tag]ti lill-atturi b'titolu ta' enfitewsi perpetwa bi``a art f'Bu[ibba, limiti ta' San Pawl il-Ba]ar, u l-atturi]allsu tnejn u tletin elf sitt mija u sebg]in lira (Lm32,670) b]ala depo\itu akkont tal-prezz.

Wara, il-partijiet idde`idew illi j]assru l-ftehim u g]al dan il-g]an dehru fuq kitba privata fit-28 ta' Novembru 1995 fejn il-konvenuta ntrabtet illi trodd lill-atturi s-somma ta' tnejn u tletin elf sitt mija u sebg]in lira (Lm32,670). Fil-fatt, i\da, l-atturi]adu lura g]oxrin elf lira (Lm20,000) biss, u l-konvenuta g]ad g]andha tag]tihom tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm12,670). G]alhekk, l-atturi fet]u din il-kaw\a u qeg]din jitlbu illi din il-qorti:

1. tg]id illi s-so`jetà konvenuta g]andha tag]tihom tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm12,670), bilan` ta' somma akbar im]allsa b]ala depo\itu fuq konvenju; u

2. tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-atturi tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm12,670) flimkien ma' l-ispejje\.

Is-so`jetà konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet[1]:

1. l-atturi ma g]andhomx jie]du dak li qeg]din jitolbu billi hemm ri`evuta g]as-saldu skond skrittura tat-28 ta' Novembru 1995; u

2. l-atturi ma jistg]ux jag]mlu prova kontra l-miktub qabel ma jattakkaw il-kitba b]ala simulata.

Waqt is-smig] tal-kaw\a, is-so`jetà konvenuta *Edrichton Holdings Limited* inqasmet f'sitt so`jetajiet o]ra u t]assret mir-re[istru tas-so`jetajiet. G]alhekk, b'dikriet tat-3 ta' Frar 2000[2], il-kaw\a tkompliet kontra s-sitt so`jetajiet li fihom inqasmet il-konvenuta ori[inali: *Domino Holdings Limited*, *P.A.P.S. Limited*, *Razzett l-Abjad Limited*, *Clover Holdings Limited*, *Edrichton Estates Limited* u *One Sixth (Investments) Limited*.

Clover Holdings Limited ressqet l-e``ezzjoni[3] illi ma hix kontradittri`i le[ittma g]ax l-art ma kinitx assenjata lilha i\da lil *Domino Holdings Limited.*

Edrichton Estates Limited ressqet l-e``ezzjoni[4] illi ma hix responsabbli g]ad-dejn mhux biss g]ax l-awtri`i tag]ha, *Edrichton Holdings Limited*, ma kinitx responsabbli i\da wkoll g]ax *Edichton Estates Limited* ma issu``edietx fid-dejn.

L-erba' so`jetajiet l-o]ra \ammew l-istess e``ezzjonijiet illi kienet ressqet il-konvenuta ori[inali b]ala su``essuri tag]ha

---

1 *Fol.* 23.

2 *Fol.* 128.

3 *Fol.* 132.

4 *Fol.* 137.

fis-sehem ta’ \ew[partijiet minn tlieta (⅔), billi fis-sehem l-ie]or fi tlieta (⅓) kienet issu``ediet *Clover Holdings Limited*.

Il-fatti li wasslu g]al din il-kaw\a [raw hekk:

B’kitba privata tal-10 t’Awissu 1995 l-atturi kienu ntrabtu li jiksbu ming]and *Edrichton Holdings Limited* li min-na]a tag]ha ntrabtet li tag]tihom bi``a art f’Bu[ibba b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa. Ir-rigal kellu jkun ta’ mitejn u tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm212,670), li minnu l-atturi]allsu tnejn u tletin elf sitt mija u sebg]in lira (Lm32,670) akkont.

B’kitba o]ra tat-28 ta’ Novembru 1995 il-partijiet ftiehmu illi j]assru l-ewwel ftehim u illi ma ssirx l-g]otja ta’ art b’`ens perpetwu. Dwar il-parti tar-rigal li kienet t]allset akkont, il-kitba tg]id hekk:

In view of this resolution and rescission the company *Edrichton Holdings Limited* declares that it is refunding to the said appearers Joseph Portelli and his wife Anna Portelli who jointly receive the above-mentioned sum of thirty-two thousand six hundred and seventy Maltese liri (Lm32,670) and which sum is being paid to them as to six hundred and seventy Maltese liri (Lm670) in cash and the balance of thirty-two thousand Maltese liri (Lm32,000) by means of two bank drafts issued by *Mid-Med Bank Limited*, Saint Paul’s Street, Saint Paul’s Bay Branch, and bearing number zero zero eight six zero five (008605) for the sum of twenty thousand Maltese liri (Lm20,000), and the other bearing number zero zero eight six zero nine (008609) for the sum of twelve thousand Maltese liri (Lm12,000) and both bank drafts bearing today’s date and for which total sum the said spouses Portelli tender due receipt.

L-atturi qeg]din ig]idu illi d-*draft* g]al tnax-il elf lira (Lm12,000) g]alkemm i[[irawh ma]aduhx u ma sarrfuhx; qeg]din ig]idu wkoll illi l-]las ta’ sitt mija u sebg]in lira (Lm670) fi flus kontanti ma sarx.

Il-konvenuta, fit-tieni e``ezzjoni tag]ha, qieg]da tg]id illi, ladarba l-kitba tg]id illi l-]las sar, u l-atturi ma humiex qeg]din ifittxu li jwaqqg]u il-kitba min]abba simulazzjoni, ma jistg]ux iressqu provi kontra l-miktub.

Dwar din it-tieni e``ezzjoni, g]alkemm ma ng]atax provvediment li spe`ifikament ji`]adha, ing]ata

provvediment fis-26 t'Ottubru 1998[5] min]abba episodju li nqala' waqt is-smig] tal-kaw\a g]ax il-konvenuta kienet talbet illi jitne]]ew mill-inkartament *affidavits* li bihom l-atturi riedu juru illi tassew illi l-]las ma sarx, minkejja dak li tg]id il-kitba. Il-qorti `a]det it-talba g]at-tne]]ija ta' l-*affidavits* mill-inkartament kemm g]ax il-prova kontra l-miktub tista' ting]ata mhux biss fejn issir allegazzjoni ta' simulazzjoni, u wkoll — safejn l-e``ezzjoni tolqot il-prova dwar jekk id-*draft* issarrafx — g]ax ir-ri`evuta ng]atat mill-atturi mhux g]all-]las ta' l-obbligazzjoni tal-konvenuta g]ar-radd tad-depo\itu i\da g]all-g]oti ta' *bank draft* li ma hux]las, b]al ma hu]las l-g]oti ta' flus ta' valuta legali, i\da huwa biss weg]da ta']las.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-prova li riedu jag]mlu l-atturi setg]et issir, u g]all-istess ra[unijiet it-tieni e``ezzjoni hija mi`]uda.

Ng]addu issa g]all-meritu tal-kaw\a, li huwa dwar jekk tassew l-atturi ma sarrfux id-*draft* g]al tnax-il elf lira (Lm12,000) u ma]adux sitt mija u sebg]in lira (Lm670) fi flus kontanti.

L-attur xehed illi meta saret il-kitba tat-28 ta' Novembru 1995 il-konvenuta kienet tatu \ew[assenji bankarji, wie]ed g]al g]oxrin elf lira (Lm20,000) u l-ie]or g]al tnax-il elf lira (Lm12,000). Dak ta' g]oxrin elf lira (Lm20,000) sarrfu i\da dak ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) "g]al xi ra[uni jew o]ra" g]alkemm i[[irah]allieh warajh u baqa' ma sarrfux[6].

Dwar is-sitt mija u sebg]in lira (Lm670) fi flus kontanti xehed hekk:

Fuq is-sitt mija u sebg]in lira jiena ma kontx se ninsisti g]ax kont se n]allihom biex jag]mlu tajjeb g]all-ispejje\ legali. Nag]milha `ara però li jiena ma kontx ftehemt li nag]tihom dawn is-Lm670 però ma kontx bi ]siebi ninsisti g]alihom. Illum però ninsisti g]alihom ukoll. Ng]id li m'hu veru xejn li jiena r`evejt dawn il-flus kontanti … … …

Li d-*draft* g]al tnax-il elf lira (Lm12,000) ma ssarrafx mill-attur xehditu wkoll rappre\entant tal-bank li qalet illi l-flus tqieg]du fil-kont tal-konvenuta, mhux ta' l-atturi[7].

---

5 *Foll.* 90 *et seqq.*

6 Ara l-*affidavit* ta' l-attur, *fol. I38.*

7 Ara x-xiehda ta' Rosalie Camilleri fis-seduta tad-9 ta' Lulju 1997, *foll.* 41 *et seqq.*

Il-konvenuta ma hix qieg]da ti`]ad illi l-atturi ma]adux il-flus; qieg]da tg]id i\da illi l-ftehim kien illi dawn il-flus kellha \\ommhom hi b]ala "*cancellation fees*". Dan ma jirri\ultax mix-xiehda i\da min-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta:

… … … dak il-*bank draft* mag]mul g]as-somma ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) kien ma]ru[minnhom [*i.e.* minn *Edrichon Holdings* Limited] hekk kif ftiehmu fl-iskrittura tat-28 ta' Novembru 1995, ing]ata lil Joseph Portelli li]alla d-debita ri`evuta fuq l-istess skrittura, u Joseph Portelli *endorsed* l-istess *draft* u g]addieh lura lill-konvenuti pre`i\ament g]aliex kien hemm ftehim bejniethom li dik is-somma flimkien ma' dik ta' sitt mija u sebg]in lira maltija (Lm670) tintradd lura lill-konvenuti b]ala *cancellation fees* sabiex tkopri t-telf li kienu g]amlu sabiex ikunu jistg]u jittrasferixxu l-proprjetà in kwistjoni lill-atturi … … …[8]

Li sar dan il-ftehim dwar *cancellation fees*, i\da, ma tressqet ebda xiehda u anzi il-ftehim tat-28 ta' Novembru 1995 ig]id illi d-depo\itu kollu kellu jintradd lill-atturi u ma jsemmi xejn dwar *cancellation fees*.

Ix-xiehda quddiem il-qorti turi illi l-atturi tassew illi ma]adux it-tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm12,670) li skond il-ftehim kellhom jie]du, u ma tressqet ebda xiehda li turi li kien hemm xi ftehim ie]or li bis-sa]]a tieg]u dawn il-flus kellha \\ommhom il-konvenuta. G]alhekk it-talba ta' l-atturi g]ar-radd tal-flus g]andha tintlaqa'.

Tifdal issa l-kwistjoni dwar min mis-so`jetajiet su``essuri tal-konvenuta ori[inali g]andhom ibatu dan id-dejn tag]ha.

Ma ntwera li sar ebda att li jorbot lil terzi li bis-sa]]a tieg]u is-so`jetajiet su``essuri g]addew lil xi wa]da jew aktar minnhom id-dejn meritu tal-kaw\a, u g]alhekk id-dejn g]andu jinqasam bejniethom f'ishma ndaqs.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tikkundanna lil kull wa]da mill-konvenuti *Domino Holdings Limited*, *P.A.P.S. Limited*, *Razzett l-Abjad Limited*, *Clover Holdings Limited*, *Edrichton Estates Limited* u *One Sixth (Investments) Limited* t]allas lill-atturi parti minn sitta (1/6) tas-somma ta' tnax-il elf sitt mija u sebg]in lira (Lm12,670), jew elfejn

8 *Fol.* 59.

mija u]dax-il lira u sebg]a u sittin `ente\mu (Lm2,111.67) kull wa]da.
L-ispejje\ [udizzjarji g]andhom i]allsuhom l-istess sitt konvenuti f'ishma ndaqs bejniethom.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.