QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 19

Rikors numru 669/17/1 LM

Joseph Zammit għan-nom u in rappreżentanza ta' Alfio Fazio kif debitament awtorizzat permezz ta' prokura

v.

Tarcisio Galea Properties Limited (C-17515)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mis-soċjetà konvenuta wara deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija nhar it-8 ta' Lulju 2019. F'dik is-sentenza l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tal-attur, ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta u ddikjarat illi l-konvenju datat il-ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) kif sussegwentement

estiż, m'għadx baqalu forza legali in kwantu skada t-terminu pattwit fih u jsegwi li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-*istatus quo ante*. L-Ewwel Qorti kkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il ewro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17), bl-imgħax legali b'effett mit-12 ta' Ottubru 2006 sad-data tal-pagament effettiv.

Daħla

2. L-attur ressaq is-segwenti talbiet:

> "*1. Tiddikjara illi l-konvenju datat ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001), u hekk kif sussegwentement estiż m'għadx baqalu forza legali in kwantu skada t-terminu pattwit fih u jsegwi li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-istatus quo ante;*
>
> *2. Konsegwentement tikkundanna u tordna lis-soċjetà intimata sabiex tirrifondi lura lill-attur is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu tal-Euro (€29,117.17);*
>
> *3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-interessi fuq l-ammont li huwa mitlub sabiex jiġi rimborsat, mid-data tal-iskadenza tal-konvenju li hija t-tnax (12) ta' Ottubru, 2006 u fl-ammont u rata kummerċjali li jidhrilha din l-Onorabbli Qorti li huwa xieraq;*
>
> *Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali mibgħuta nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar, tas-sena elfejn u sittax (2016) u inkluż l-imgħaxijiet dekorribbli sad-data tal-pagament effettiv..*"

3. L-attur ressaq it-talbiet suesposti abbażi tas-segwenti premessi:

> *"1. Illi fil-ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) ġie ffirmat konvenju bejn il-partijiet fejn l-intimat kellu jittrasferixxi b'titolu ta' bejgħ il-proprjetà sussegwenti: 'Apartment nru. wieħed (1), plot ħamsa u ħamsin (55), magħruf bħala 'Tat-Torba il-Bajda', Buġibba,*

illum Triq il-Ġwiebi, Buġibba';

2. Illi dan l-imsemmi konvenju ġie sussegwentement imġedded fl-intier tiegħu diversi drabi inkluż fit-tmienja (8) ta' Jannar elfejn u tnejn (2002), fit-tmienja (8) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003), fil-ħdax (11) ta' Novembru elfejn u erbgħa (2004) kif ukoll fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u ħamsa (2005);

3. Illi l-aħħar darba li ġie mġedded dan l-imsemmi konvenju kien fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u ħamsa (2005) immarkat Dokument A. F'din id-data l-imsemmi konvenju ġie estiż sad-data tat-tnax (12) ta' Ottubru, 2006;

4. Illi l-prezz ta' tnax-il elf, u ħames mitt Lira Maltija (LM12,500) ekwivalenti għall-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro u sbtatax-il ċenteżmu tal-ewro (€29,117.17) ġie mħallas mill-esponenti għas-saldu u b'mod effettiv u intier akkont tal-prezz finali tal-imsemmija proprjetà;

5. Illi huwa ċar mill-kliem użat fil-konvenju li tali ammont ma sarx bħala kapparra ai termini tal-artikolu 1359 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas kien xi forma ta' forfeitable deposit. Kien pagament intier in segwitu għal tpartit li seħħ preċedentement bejn il-partijiet u terza persuna;

6. Illi l-konvenju skada fit-tnax (12) ta' Ottubru, 2006, fejn il-proprjetà msemmija baqgħet ma ġietx trasferita lill-esponenti. Illi għalhekk skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, "l-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ..." u għaldaqstant il-partijiet inħallu mill-obbligi taħt dan l-imsemmi konvenju u reġgħu ġew lura għall-istatus quo ante. Dan hu kkonfermat f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna inkluż dik ta' Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2007 fejn intqal: "Illi skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dak inhar li jiskadi, il-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju."

7. Illi għalkemm l-effett tal-konvenju kien spiċċa, in vista tal-fatt li l-intimat kien tħallas l-ammont ta' tnax-il elf, u ħames mitt Lira Maltija (LM12,500) ekwivalenti għall-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu tal-Euro (€29,117.17) bħala akkont u a saldu tal-prezz finali tal-imsemmija proprjetà, u l-imsemmija proprjetà baqgħet ma ġietx trasferita lill-esponenti, fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016), l-esponenti bagħat ittra uffiċjali lill-intimat fejn interpellah sabiex bonarjament jersaq għall-att finali ta' bejgħ fi żmien tlett ijiem mid-data tal-imsemmija ittra uffiċjali, jew inkella fin-nuqqas ta' dan jirrifondi lura s-somma imsemmija bħala akkont tal-prezz finali kif jidher f'Dokument B;

8. Illi dan it-tentattiv kien inutli għax l-intimat baqa' inadempjenti;

9. Illi skont il-ġurisprudenza nostrana huwa paċifiku li f'ċirkostanzi simili bħal ta' dan il-każ fejn il-konvenju jkun tilef l-effetti tiegħu, il-'venditur' li jkun tħallas taħt forma ta' akkont għandu jirritorna lura din is-somma lill-'kompratur', in vista li t-trasferiment tal-proprjetà immobbli ma jkunx sar."

4. Is-soċjetà konvenuta ressqet is-segwenti risposta:

"1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti irid jindika x'tip ta' azzjoni qiegħed jipprospetta għaliex dan mhux ċar mit-talbiet imressqa minnu u f'dan is-sens is-soċjetà esponenti tirriserva illi tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara tali kjarifika mir-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament ir-rikorrent Joseph Zammit jeħtieġlu jġib prova tal-allegat prokura mogħtija lilu minn Alfio Fazio u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti tissolleva n-nullità tar-rikors ġuramentat de quo u tal-atti kollha ppreżentati minn Joseph Zammit fil-vesti minnu allegata;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma jirriżultax li r-rikorrent ħallas xi flejjes lill-intimata u kwindi ċertament it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tar-rikorrenti;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà intimata mhix debitriċi tar-rikorrent;"

5. Permezz ta' nota l-attur kjarifika li l-azzjoni kienet ibbażata fuq l-Artikolu 1357 (2) tal-Kodiċi Ċivili[1] u preżenta kopja tal-prokura mogħtija minn Alfio Fazio lil Joseph Zammit; din il-prokura kienet tawtorizza lil Joseph Zammit jirrapreżenta wkoll lil ħu Alfio Fazio u kif ukoll lil kumpanija terza[2].

6. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li:

"*1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;*

[1] *Fol.* 22 u 23
[2] *Fol* 24 sa 26

2. Tiddikjara illi l-konvenju datat ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) kif sussegwentement estiż, m'għadx baqalu forza legali in kwantu skada t-terminu pattwit fih u jsegwi li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-istatus quo ante;

3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tħallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17), bl-imgħax legali b'effett mit-12 ta' Ottubru, 2006 sad-data tal-pagament effettiv.

Spejjeż tal-kawża a karigu tas-soċjetà konvenuta."

7. Is-soċjetà konvenuta (minn issa 'l quddiem l-appellanta) ressqet appell nhar is-26 ta' Lulju 2019 u l-attur (minn issa l-quddiem l-appellat) ressaq risposta nhar it-23 ta' Awwissu 2019. Permezz ta' dan l-appell, l-appellanta lmentat li l-Ewwel Qorti (i) għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi (ii) sar apprezzament ħażin tal-provi fir-rigward tal-imgħaxijiet u li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti tmur kontra l-prinċipju tal-*ultra duplum* (iii) li l-azzjoni hi preskritta.

Fatti

8. Din il-Qorti rat l-atti. Kif tenniet l-Ewwel Qorti:

"*L-azzjoni odjerna hija msejsa fuq promessa ta' bejgħ tal-appartament bin-numru 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba, liema appartament inbena mis-soċjetà konvenuta, u għal snin twal l-intendiment bejn il-partijiet kien li dan l-appartament jiġi ttrasferit lill-attur, wara sensiela ta' tranżazzjonijiet u negozju bejn diversi persuni bil-valur tagħhom li kien jammonta għal LM12,500, u li kienu ser jitħallsu bi tpartit ma' dan l-appartament. Minkejja li l-konvenju bejn il-partijiet ġie estiż għadd ta' drabi, l-att finali ta' bejgħ baqa' ma sarx anki minħabba li fil-frattemp fil-liġi Maltija ddaħħlu restrizzjonijiet rigward il-valur tal-proprjetà immobbli li setgħet tiġi akkwistata minn persuni barranin, u l-att finali ta' bejgħ baqa' ma sar qatt. Jirriżulta wkoll li l-konvenju inkwistjoni tħalla jiskadi, bir-riżultat li llum l-unika*

pretensjoni li għandu l-attur fir-rigward tas-soċjetà konvenuta, hi li din tħallsu l-istess kunsiderazzjoni ta' €29,117.17, sabiex b'hekk tiġi fi tmiemha l-obbligazzjoni oriġinali. L-attur qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenju bejn il-partijiet tal-11 ta' Jannar 2001, ġiet fi tmiemu u li m'għad għandu ebda validità legali, kif ukoll li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-istatus quo ante, b'dan illi s-soċjetà konvenuta għandha tiġi kkundannata tħallsu l-ammont ta' €29,117.17, bl-imgħaxijiet dovuti skont il-liġi.

Min-naħa tagħha s-soċjetà konvenuta eċċepiet li mhux ċar din x'tip ta' azzjoni hi, kif ukoll li lilha ma jirriżultalhiex li l-attur ħallasha xi flejjes u għalhekk hi ma tistax titqies li hi debitriċi tiegħu."

9. Din il-Qorti rat li l-partijiet daħlu f'konvenju, permezz ta' skrittura privata, nhar il-11 ta' Jannar tal-2001 fir-rigward ta' ***bejgħ tal-appartament bin-numru 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba***[3] . Dan il-konvenju ġie estiż diversi drabi, sabiex fl-aħħar skada fil-15 ta' Diċembru 2008. Fuq dan il-konvenju l-partijiet ftehmu li s-soċjetà konvenuta kienet ser tgħaddi lill-attur appartament u li hi kienet tħallset l-ammont sħiħ ta' LM12,500 u li ma kien dovut l-ebda ammont ieħor, anke jekk fattwalment jidher li ma għaddew l-ebda flus bejn il-partijiet tal-kawża, fatt mhux kontestat.

10. Dan il-konvenju ġie mġedded fis-segwenti dati, u kull darba ġie ddikjarat li s-soċjetà konvenuta ġiet imħallsa l-prezz tal-fond u li mhux dovuta konsiderazzjoni ulterjuri:

i. Fit-8 ta' Jannar 2002[4]

[3] *Fol.* 58
[4] *Fol.* 60

ii. Fit-8 ta' Jannar 2003[5]

iii. Fit-12 ta' Novembru 2003[6]

iv. Fil-11 ta' Novembru 2004[7]

v. Fl-10 ta' Novembru 2005[8]

vi. 3 ta' Ġunju 2007 sal-15 ta' Diċembru 2008[9]

11. Bħala sfond, jiġi osservat li fis-17 ta' Jannar 1995 sar konvenju bejn l-attur u Carin Construction Limited, u mhux mas-soċjetà konvenuta, għat-trasferiment tal-appartament 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba, għall-prezz ta' LM12,500, u ġie ddikjarat li l-prezz kien imħallas. Fuq dak il-konvenju deher l-*accountant* tas-soċjetà konvenuta, Edmond Bartolo. Fil-konvenju tal-11 ta' Jannar 2001 issir referenza għall-konvenju tas-17 ta' Jannar 1995 u t-termini indikati fih.

12. Jidher ukoll li n-negozju li wassal għall-konvenju in kwistjoni ma sarx direttament bejn il-partijiet, u infatti din il-Qorti tifhem, mix-xhieda mressqa, li l-konvenju kien frott negozju magħmul minn terzi mal-partijiet tal-kawża odjerna. Din il-Qorti rat li skont xhieda mressqa:

i. Ċertu Coco Francesco di Villasmundo kellu jagħti somma flus lill-attur u lil ħuh. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja rigward dan.

---

[5] *Fol. 62*
[6] *Fol.* 65
[7] *Fol. 66*
[8] *Fol.* 7
[9] *Fol.* 68

ii. Ċertu Charles Galea, magħruf bħala tal-Calix Construction Limited, kellu jħallas lill-Coco Francesco di Villasmundo, għaliex ġie akkwistat mingħandu makkinarju tal-iskavar u kien ser jitħallas b'appartament. Ma tressqet l-ebda prova dokumentarja rigward dan, pero xehed Charles Galea, hekk kif riprodott mill-Ewwel Qorti:

> *"Fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2018, xehed Charles Galea18, li qal li fis-sena 1995 hu kien jaħdem bħala kuntrattur, u kien jagħmel xogħol ta' tqattigħ ta' blat u ġarr ta' ġebel. Qal li dak iż-żmien kien jagħmel ix-xogħol għal Tarcisio Galea u dan kien offrielu l-appartament inkwistjoni bħala ħlas għax-xogħol tiegħu. Ix- xhud spjega kif dak iż-żmien kien iltaqa' ma' ċertu Coco Francesco, Taljan, u huwa kien xtara gaffa mingħandu minħabba li ried ikabbar in-negozju, filwaqt li dan kien offrielu bħala ħlas l-appartament bi tpartit. Ix-xhud ikkonferma li dak iż-żmien hu ma xtaqx li l-appartament inkwistjoni jdur fuq ismu, u hu kien ċeda dan l-appartament bi ħlas għall-gaffa li kien xtara mingħand Coco Francesco. Ix-xhud ikkonferma wkoll li Coco Francesco kien ħa miegħu lil Alfio Fazio għall-iffirmar tal-konvenju sabiex l-appartament jiġi akkwistat minn Fazio u mhux minnu, minħabba li Coco Francesco kellu jagħti xi flus lil Alfio Fazio."*

iii. Sar xi negozju bejn Carin Construction Limited u Calix Construction Limited u eventwalment negozju mas-soċjetà konvenuta wara li sar xogħol ta' skavar.

13. Konsegwentement minflok mal-appartament kien trasferit lil Charles Galea u wara lil Coco Francesco, sar konvenju li jiġi trasferit direttament lill-attur mis-soċjetà konvenuta.

14. L-Ewwel Qorti ġabret is-segwenti xhieda:

- Joseph Zammit – rappreżentant ta' Alfio Fazio:

"**Joseph Zammit** fl-affidavit tiegħu qal li hu kien ingħata prokura ġenerali mingħand Alfio Fazio fl-1996, u hu kien jaf kemm lil Alfio Fazio kif ukoll lil ħuh Carlo minħabba li t-tnejn li huma involuti fin-negozju. Ix-xhud qal li hu jaf li kien hemm terza persuna ta' nazzjonalità Taljana, ċertu Coco Francesco li kellu jagħti somma flus lill-aħwa Fazio, u li dan it-terz min-naħa tiegħu kellu jieħu xi flus mingħand kuntrattur Malti, ċertu Charles Galea li kien xtara makkinarju tal-iskavar mingħandu. Ix-xhud qal li Galea, flok ħallsu bi flus kontanti, kien offra lil dan it-terz Taljan appartament ġewwa Buġibba, liema appartament Charles Galea kien fi stadju li jikseb mingħand Tarcisio Galea. Ix-xhud qal li hu jaf li Charles Galea kien akkwista dan l-appartament bħala ħlas wara li għamel xogħol ta' skavar lil Tarcisio Galea u dan minflok ħallsu bi flus, kien offrielu l-appartament inkwistjoni. Ix-xhud kompla jgħid li fl-1995 kien hemm qbil li Charles Galea u dan it-terz ta' nazzjonalità Taljana jintroduċu lil Alfio Fazio direttament ma' Edmond Bartolo għan-nom ta' Tarcisio Galea, sabiex it-trasferiment tal-appartament inkwistjoni jsir direttament bejn Tarcisio Galea Properties Limited u Alfio Fazio. Ix-xhud kompla jgħid li fil-konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet ġie ppreċiżat li s-soċjetà konvenuta bħala sid tal-imsemmija proprjetà, kienet irċeviet il-ħlas totali tal-valur tal-imsemmi appartament, u obbligat ruħha li tittrasferixxi dan l-appartament lil Alfio Fazio meta tiġi mitluba li tagħmel dan. Fuq il-konvenju, Fazio żamm id-dritt li jittrasferixxi lil terzi. Ix-xhud żied jispjega li dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi, u kull darba li ntalbet estensjoni tal-konvenju, din dejjem ingħatat. Ix-xhud qal li l-post kien mibni fi stat ta' ġebel u saqaf, u Alfio Fazio kien talab permess tal-AIP sabiex ikun jista' jixtri din il-proprjetà f'ismu. Minkejja li dan il-permess inħareġ fil-21 ta' Jannar, 1997, il-kuntratt finali ta' trasferiment tal-appartament baqa' ma sarx. Sussegwentement il-permess tal-AIP skada, u kienu nbidlu wkoll l-kundizzjonijiet li bihom persuna ta' nazzjonalità barranija setgħet takkwista proprjetà immobbli hawn Malta, tant hu hekk li ma baqax aktar possibbli għal persuna ta' nazzjonalità barranija li takkwista proprjetà hawn Malta b'dak il-prezz. Ix-xhud qal li sadanittant Alfio Fazio beda jipprova jsib xerrejja oħra għall-appartament, u kien għalhekk li l-konvenju ġie mġedded diversi drabi. Ix-xhud qal ukoll li sadanittant hu rċieva telefonata mingħand l-Avukat Matthew Brincat li kien infurmah li Tarcisio Galea ma riedx iġedded il-konvenju aktar, u dan l-appartament kien inbiegħ lil terzi biex jagħmel tajjeb għal xi djun li kellu Charles Galea. Ix-xhud kompla jgħid li kien sar mandat ta' inibizzjoni kontra Tarcisio Galea Properties Limited sabiex din tinżammu milli tittrasferixxi l-appartament inkwistjoni lil Bitmac Limited, u dak iż-żmien kien irriżulta li s-soċjetà konvenuta ma kinitx aġixxiet b'qerq għaliex kienet ġiet infurmata minn Charles Galea li Alfio Fazio ma kienx għadu interessat li jakkwista l-appartament fuq ismu. Sussegwentement is-soċjetà konvenuta kienet qablet li ġġedded il-konvenju lil Alfio Fazio, sakemm f'punt minnhom is-soċjetà konvenuta ma riditx iġedded aktar il-konvenju. Ix-xhud qal li f'dak il-punt il-parir li kellhom hu u Alfio Fazio kien li jitolbu l-ħlas lura tal-flus imħallsa għas-saldu tal-prezz finali, fl-ammont ta' LM12,500. Ix-xhud

qal li min-naħa tas-soċjetà konvenuta hu kien ġie infurmat li dawn ma ridux iħallsu l-ammont kollu, u riedu li mis-somma jitnaqqsu spejjeż li saru għall-installazzjoni ta' arloġġ tad-dawl u l-ispejjeż tal-komun, liema spejjeż kienu jammontaw għal €1,603. Ix-xhud qal li Alfio Fazio qatt ma fehem għaliex l-esponenti tas-soċjetà konvenuta bdew jinsistu li jnaqqsu dawn l-ispejjeż,meta wara għoxrin sena l-valur ta' din il-proprjetà kien għola. Ix-xhud żied jgħid li tul is-snin is-soċjetà konvenuta baqgħet tippretendi li l-ammont li għandu jitħallas lil Fazio jonqos, tant hu hekk li l-aħħar offerta li saritlu kienet għal rifużjoni fl-ammont ta' €15,000. Ix-xhud qal li hu ma jistax jifhem kif is-soċjetà konvenuta qiegħda tippretendi li m'għandha tħallas xejn lura lill-attur, meta għal xhur sħaħ il-partijiet ikkustinjaw bejniethom dwar kemm hu l-ammont talvolta dovut mis-soċjetà konvenuta lill-atturi. Ix-xhud qal li min-naħa tal-attur ma kien baqa' l-ebda triq oħra ħlief li jagħti bidu għall-proċeduri odjerni."

In kontroeżami xehed:

"Fl-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2019 sar il-kontro-eżami ta' **Joseph Zammit** li qal li ma jafx Coco Francesco għal xiex kellu jagħti flus lil Alfio u lil Carlo Fazio. Qal ukoll li dak li jaf dwar dawn it-tranżazzjonijiet sar jafu għaliex kien qallu bih Alfio Fazio u mhux għax hu kien involut direttament."

- L-attur Alfio Fazio:

"L-**attur Alfio Fazio** fl-affidavit tiegħu qal5 li hu kien innomina lil Joseph Zammit sabiex jirrappreżenta l-interessi tiegħu hawn Malta. Ix-xhud ikkonferma li hu kien kreditur ta' ċertu Coco Francesco minn Villasmundo fl-inħawi ta' Siracusa, Sqallija, li kien ipproponielu ħlas permezz ta' appartament hawn Malta. Ix-xhud qal li hu kien interessa ruħu f'din il-proposta tant hu hekk li kien ġie hawn Malta sabiex jara dan l-appartament, u kien iffirma ftehim rigward it-trasferiment tal-istess appartament. L-attur kompla jgħid li dan l-appartament kien jappartjeni lil ċertu Charles Galea, li kien kuntrattur u li kellu jagħti xi flus lil Coco Francesco wara li kien xtara xi makkinarju mingħandu, u dan kien qabel li l-imsemmi appartament jiġi ttrasferit lil Alfio Fazio. L-attur żied jgħid li fil-ftehim li sar bejn il-partijiet ġie ppreċiżat li s-soċjetà konvenuta kienet irċeviet il-prezz sħiħ għal dan l-appartament fl-ammont ta' LM12,500, ekwivalenti għal €29,117.17. L-attur kompla jgħid li kien hu personalment li ffirma l-ftehim ma' Edmond Bartolo in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta, u f'dak il-ftehim kien intlaħaq qbil li l-prezz għax-xiri tal-appartament inkwisjtoni kien ġie saldat, b'tali mod li l-ebda somma oħra ma kellha titħallas mill-akkwirent għajr għal dak li kien diġà tħallas. Ix-xhud żied jgħid li minkejja li dak iż-żmien hu kien qabbad nutar sabiex jieħu ħsieb it-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, kienu nqalgħu ċerti ntoppi minħabba li bħala persuna barranija hu kellu bżonn permess biex ikun jista' jakkwista proprjetà

hawn Malta, u nqalgħet problema minħabba l-valur tal-fond. L-attur qal li l-partijiet iddeċidew li l-ftehim bejniethom jibqa' rregolat mill-konvenju, u kull darba li dan il-konvenju skada dan kien ġie rinnovat. L-attur qal li f'punt minnhom hu ġie nfurmat li dan il-konvenju ma setax jiġġedded aktar, u li l-fond inkwistjoni kien ġie trasferit lil terzi. L-attur kompla jgħid li fil-bidu esponenti tas-soċjetà konvenuta ppretendew li l-attur kellu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kondominju u għat-taxxa tat-trasferiment tal-immobbli, u hu kien qabel li jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż minħabba li fil-frattemp il-valur tal-proprjetà laħaq għola ħafna. L-attur qal iżda li l-affarijiet bejn il-partijiet baqgħu jtawwlu sakemm waslu f'punt fejn is-soċjetà konvenuta rrifjutat li tittrasferixxi l-appartament inkwistjoni. L-attur qal li hu kien sorpriż ħafna bl-atteġġjament muri mis-soċjetà konvenuta fil-konfront tiegħu. L-attur qal li l-pariri legali li ngħata kienu fis-sens li hu għandu jiftaħ kawża sabiex jirkupra l-flejjes li nħarġu minnu flimkien mal-imgħaxijiet legali."

In kontroeżami xehed:

"Fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2019 sar il-kontro-eżami ta' Alfio Fazio, li qal li l-kreditu li kellu ma' Coco Francesco kien rigward obbligazzjoni li hu nnegozja personalment miegħu, għalkemm qal ukoll li hu jagħmel negozju permezz ta' kumpanniji li għandu ishma fihom. Qal li dak iż-żmien il-kreditu li kellu jieħu kien jammonta għal 70 miljun Lira Taljani, valuta ta' dak iż-żmien, li kienu ekwivalenti għal LM12,500. Ix-xhud qal iżda li hu m'għandu l-ebda dokumentazzjoni bil-miktub fir-rigward ta' dan. Qal li hu kien biegħ xi inġenji lil Coco Francesco, u dan kien qallu li seta' jagħtih appartament hawn Malta. Ix-xhud ikkonferma li min-naħa tiegħu hu qatt ma ħallas xejn lil Tarcisio Galea Properties Limited. Qal ukoll li hu kien ġie mgħarraf li l-valur tal-proprjetà li kien ser jakkwista kien wieħed baxx u dak iż-żmien kien hemm liġi li kienet timpedih bħala barrani li jakkwista dak l-appartament."

15. Xehed is-sid tas-soċjetà konvenuta:

"Fl-istess udjenza **xehed Tarcisio Galea** li qal li hu s-sid waħdieni tas-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited, u kkonferma li hu bena diversi blokok ta' appartamenti ġewwa Buġibba. Ix-xhud qal li dak iż-żmien hu kien partat appartament ma' kunsinna ta' ġebel li kien fornielu Charles Galea, u minn hemm 'il quddiem huwa kien ħalla l-kwistjoni tat-trasferiment ta' dan l-appartament f'idejn Edmond Bartolo, li kien l-accountant tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li sussegwentement is-soċjetà konvenuta ħadet il-pożizzjoni li dan l-appartament ma jiġix trasferit. Mistoqsi dwar ir-raġuni għalfejn il-flus li rċevew aktar minn għoxrin sena qabel, ma jridux iħallsuhom lura lill-attur, ix-xhud wieġeb li l-kumpannija tiegħu mhux flus irċeviet iżda ġebel. Ix-xhud qal li hu ma daħalx fi kwistjonijiet ta' flus u x'inhu dak li l-kumpannija tiegħu disposta li tħallas lura lill-attur minħabba li kwistjonijiet simili kienu f'idejn Edmond Bartolo. Qal ukoll li Edmond

Bartolo ma ddiskutiex din il-kwistjoni miegħu."

- Xehed l-*accountant* tas-soċjetà konvenuta:

"Fl-udjenza tat-23 ta' Frar, 2018 **xehed Edmond Bartolo** , għan-nom tas-soċjetà konvenuta Tarcisio Galea Properties Limited, li qal li hu kien l-accountant tal-grupp ta' kumpanniji ta' Tarcisio Galea, u kienet ġiet approvata riżoluzzjoni tal-bord li bis-saħħa tagħha huwa seta' jidher fuq konvenji għan-nom u in rappreżentanza tal-istess kumpannija. Lix-xhud sarlu riferiment għall-konvenju ffirmat fil-11 ta' Jannar, 2001, rigward il-bejgħ tal-appartament numru 1, plot 55, magħrufa bħala tat-Torba l-Bajda, Buġibba, u x-xhud ikkonferma li kien hu li deher fuq il-konvenju għat-trasferiment ta' dik il-proprjetà. Ix-xhud qal li lil Alfio Fazio hu kien rah dak in-nhar biss, għalkemm żied jgħid li l-konvenju inkwistjoni ġie mġedded diversi drabi.

Ix-xhud kompla jiddeponi waqt l-udjenza tat-22 ta' Marzu, 2018 fejn ikkonferma li minkejja li l-konvenju oriġinali bejn il-partijiet ġie ffirmat fl-1995, sussegwentement kienu saru diversi estensjonijiet għal dan il-konvenju. Ix-xhud ikkonferma li f'xi żmien kien hemm direzzjoni biex dan l-appartament jiġi assenjat lil ħaddieħor, iżda wara reġa' treġġa' kollox u reġa' ġie attivat il-konvenju oriġinali mal-attur. Ix-xhud qal li bejn il-kumpannija u Alfio Fazio qatt ma għaddew flus, u hu kien deher fuq il-konvenju f'isem Carin Construction Limited. Qal li s-sid tal-appartament kienet Tarcisio Galea Properties Limited, u Carin Construction Limited kienet għamlet xogħol għal terzi Calix Construction, li kienu qablu li l-ħlas dovut lil Fazio kellu jsir bit-trasferiment lilu ta' dan l-appartament. Ix-xhud qal iżda li ma jiftakarx l-arranġament ta' ħlas b'appartament għal xiex kien intlaħaq, u jekk kienx hemm xi barter involut.

Fl-udjenza tat-30 ta' Novembru, 2018 reġa' xehed Edmond Bartolo , li qal li s-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited ġiet iffurmata fis-sena 1995. B'riferiment għall-kopja tal-iskrittura a fol. 51 tal-proċess, ix-xhud qal li Charles Galea f'isem Calex Contractors Limited kien avviċinah u qallu li l-ftehim ma' Alfio Fazio kien spiċċa, u hu xtaq jaqleb il-post fuq isem il-kumpannija Bitmac Limited. Qal li meta ndunaw bl-iżball, kienu reġġgħu kollox lura. Sussegwentement Tarcisio Galea Properties Limited qablet li terġa' tirriattiva l-konvenju oriġinali li kien sar ma' Alfio Fazio. Ix-xhud ikkonferma li s-soċjetà konvenuta ma kellha tiġbor xejn fuq dan il-kuntratt, u l-flejjes dovuti lilha kienu tħallsu kollha. Ix-xhud spjega li skont ir-records tas-soċjetà konvenuta, kien hemm imniżżel li din kellha appartament u għaddietu bi tpaċija għal kreditu li ħadet mingħand Carin Construction Limited. Żied jgħid li f'dan il-każ kien hemm inter company transaction ma' group company oħra wara li Carin Construction Limited għamlet xi xogħol ma' Calex Contractors u din tal-aħħar kellha xi negozju ma' Alfio Fazio u ma' terz li ssemma f'dawn il-proċeduri."

16. Xehdet ukoll in-Nutar Romina Bartolo:

> "Fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2018 xehdet in-Nutar Romina Bartolo, li qalet li kien hemm żmien meta kien mar ikellimha Joe Zammit minħabba li dak iż-żmien hi kienet taħdem bħala Nutar. Ix-xhud qalet li l-proprjetà ma kinitx ta' Zammit, u dak iż-żmien Zammit kellu jakkwista l-proprjetà għalkemm qalet li t-trasferiment finali baqa' qatt ma ġie konkluż u l-file min-naħa tagħha nżamm pendenti."

17. Jidher li ġiet preżentata ittra uffiċjali nhar it-23 ta' Frar 2016[10] mill-attur però ma hemm l-ebda prova fir-rigward tan-notifika.

Konsiderazzjonijiet Legali

18. Din il-Qorti ser tibda billi tindirizza **l-ewwel u t-tielet aggravju**.

19. Permezz tal-**ewwel aggravju** l-appellanta tisħaq li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi u li l-kontestazzjoni prinċipali tagħha kienet li l-attur qatt ma ħallas flus direttament lil appellanta u b'hekk wieħed ma jistax irodd lura dak li ma rċeviex.

20. Argumentat li l-konvenju ġie mġedded diversi drabi u li l-attur ma għamilx dak li seta' biex jinħariġlu l-permess għall-akkwist ta' proprjetà immobbli peress li ma kienx ċittadin Malti, wara li kien skadielu permess biex jagħmel dan l-akkwist. Tgħid li l-Ewwel Qorti ma apprezzatx il-fatt li kien hemm terzi involuti fin-negozju li wassal għall-konvenju in kwistjoni u li l-*accountant* tal-appellanta, Edmond Bartolo, xehed li bejn il-partijiet

---

[10] *Fol.*10

qatt ma għaddew flus u li qatt ma kien hemm negozju mal-attur. L-appellanta targumenta wkoll illi n-negozju inizjali li sar minnha kien bejn kumpaniji fl-istess grupp u li skont il-kotba tal-appellanta, hi ċediet assi lill-kumpanija oħra.

21. Tinsisti li ma sar l-ebda negozju mal-appellat u li ma għaddew l-ebda flejjes u li n-negozju sar ma terzi iżda li l-Ewwel Qorti skartat dan il-punt u trattat il-kawża b'mod sempliċi bħala każ li jdur ma konvenju.

22. **L-attur wieġeb** li l-ewwel aggravju ma jirrelatax ma applikazzjoni ħażina tal-liġi iżda l-appellanta tittenta tagħmel riapprezzament tal-provi u dan anke b'referenza għall-estratti tax-xhieda. Jisħaq li l-kritika tal-appellanta hi diretta lejn l-Ewwel Qorti fejn l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament tagħha tal-provi fir-rigward tal-aċċettazzjoni inekwivoku mill-appellanta tal-konvenju. Li l-appellanta ma qed tikkontendi xejn iżjed ħlief li ma kinitx disposta tonora t-trasferiment tal-proprjetà u tibqa' tinsisti li ma għandha tagħti xejn lura. Jisħaq li l-partijiet qablu fil-mod ta' kif saru sensiela ta' tpartit u l-Ewwel Qorti kienet korretta fl-apprezzament tal-provi u li meta jsir *barter* ikun hemm qbil li dan jammonta għall-ħlas tant li l-istess soċjetà appellanta ssostni u tikkonferma li hija tħallset il-prezz kollu tal-valur tal-appartament. Jagħmel referenza għall-Artikolu 1357(2) li jipprovdi li meta jiskadi konvenju kull parti għandha tmur lura għall-i*status quo.*

23. Jisħaq li ġie stabbilit li:

- Charles Galea tal-Calex Contractors kien jagħmel xi xogħol lill-kumpanija Carin Construction Limited, proprjetà ta' Tarcisio Galea, u kif akkont ta' dan ix-xogħol Charles Galea tal-Calex kellu kreditu fl-ammont ta' tnax – il elf u ħames mitt Lira Maltin (LM12,500) versu s-soċjetà Carin Construction Limited;

- Tarcisio Galea, permezz tal-kumpanija Carin Construction Limited, minflok ħallas lil Charles Galea bi flus kontanti, offrielu l-appartament in kwistjoni liema fond ġie vvalutat daqs l-ammont li kellu jieħu Charles Galea;

- Charles Galea tal-Calex Contractors kellu bżonn gaffa biex ikabbar in-negozju u xtara gaffa mingħand Coco Francesco u minflok flus offrielu li jassenjalu konvenju li kellu fir-rigward tal-appartament in kwistjoni;

- Coco Francesco kien midjun mal-attur u offra l-appartament mwiegħed lilu;

- Sussegwentement is-soċjetà konvenuta assumiet l-atti ta' Carin

Construction Limited fil-konvenju tas-17 ta' Mejju 1995.

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

"Din l-azzjoni hija bbażata fuq wegħda ta' bejgħ, ossija konvenju li kien sar bejn il-partijiet rigward l-appartament numru 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba, liema konvenju kien ġie ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Jannar, 2001 u baqa' jiġi mġedded kull tant żmien, sakemm dan ma baqax jiġi mġedded u tħalla jiskada. Fil-fatt l-azzjoni odjerna hi riżultat tal-fatt li l- konvenju oriġinarjament iffirmat bejn il-partijiet kien tħalla jiskadi u legalment ma baqax aktar effettiv, b'mod li l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti treġġa' lura lill-partijiet għall-istat li kienu fih qabel sar dan il-konvenju, u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur l-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax il-Euro u sbatax-il ċenteżmu, li kienet il-konsiderazzjoni li rċeviet is-soċjetà konvenuta meta qablet li tittrasferixxi din il-proprjetà lill-attur.

Il-wegħda ta' bejgħ ta' dan l-appartament taf il-bidu tagħha meta ċertu Charles Galea għamel xogħol ta' skavar u tqattigħ ta' blat għas-soċjetà konvenuta, u għal dan ix-xogħol kellu jitħallas is-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Lira Maltin (LM12,500). Dak in-nhar Charles Galea u s-soċjeta konvenuta kienu ftiehmu li minflok flus kontanti, is-soċjetà konvenuta kellha tħallas billi tittrasferixxi l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri lil Charles Galea. Dak iż-żmien inzerta li Charles Galea kien qiegħed ikabbar in-negozju tiegħu, u għal dan il-għan kien xtara gaffa mingħand Coco Francesco bi qbil li l-ħlas għal din il-gaffa kellu jsir permezz tat-trasferiment ta' dan l-appartament lil Coco Francesco. F'dak iż-żmien ukoll Coco Francesco kien għamel negozju ma' Alfio Fazio u ma' ħuh, u bejniethom kien intlaħaq qbil li l-flus dovuta minn Coco Francesco kellhom jitħallsu lil Alfio Fazio permezz tat-trasferiment tal-appartament inkwistjoni. Meta ntlaħaq dan il-qbil, Alfio Fazio beda jittratta direttament mas-soċjetà konvenuta, tant hu hekk li kien ġie ffirmat konvenju għat-trasferiment ta' dan l-appartament mis-soċjetà konvenuta lil Alfio Fazio. Għal xi żmien inqalgħu diffikultajiet minħabba li sabiex jakkwista l-appartament inkwistjoni Alfio Fazio bħala persuna barranija kellu bżonn permess, u l-valur ta' dan l-appartament kien baxx wisq sabiex Alfio Fazio seta' jikkwalifika taħt l-iskema tal-AIP. Kien għalhekk, spjega x-xhud Joseph Zammit, li l-konvenju bejn il-partijiet baqa' jiġġedded minn sena għal sena, u dejjem ġie ppreċiżat li s-soċjetà konvenuta kienet tħallset il-konsiderazzjoni dovuta lilha għax-xiri ta' dan l-appartament, u din ma kellha tirċievi l-ebda ħlas fuq l-att finali. Tali dikjarazzjoni li l-ebda ħlas m'hu dovut fuq l-att finali ta' trasferiment, saret f'kull estensjoni li ngħatat għall-konvenju, u għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li dak li qiegħed jipprova jispjega l-attur huwa verament dak li seħħ bejn il-partijiet. Kien id-direttur tas-soċjetà konvenuta stess Tarcisio Galea li ammetta quddiem il-Qorti li minflok flus, hu tħallas għal dan l-appartament permezz ta' ġebel, u għalhekk kien hemm

tpartit, prassi komuni ħafna fis-settur tal-kostruzzjoni.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-konvenju llum skada u ma reġgħax ġie mġedded, m'għadx għandu forza legali u tilef kull effett. Dak li qiegħed jitlob l-attur lill-Qorti huwa li l-partijiet jerġgħu lura għall-istatus quo ante, l-istat li kienu fih qabel beda dan kollu, bl-attur jirċievi mingħand is-soċjetà konvenuta l-ħlas ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il elf Euro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17), ekwivalenti għal LM12,500, sabiex b'hekk dan jiġbor flusu mingħand is-soċjetà konvenuta, li għal dawn is-snin kollha qablet li tittrasferilu l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri bi ħlas għal obbligazzjonijiet li din kellha ma' terz li mhuwiex parti minn dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li jirriżulta b'mod ċar ukoll, anki mill-mod kif xehed Edmond Bartolo, accountant tas-soċjetà konvenuta, li għal numru twal ta' snin is-soċjetà konvenuta qablet li l-konsiderazzjoni għall-ġebel li hija rċeviet mingħand Charles Galea, kellha tkun it-trasferiment ta' dan l-appartament. Dan joħroġ ċar ukoll mill-istipulazzjonijiet fl-estensjonijiet tal-konvenju relattiv, fejn sena wara sena kienu jiġi stipulat li l-ebda korrispettiv ma kien dovut fuq l-att finali ta' bejgħ. L-att finali ta' bejgħ baqa' qatt m mmaterjalizza minħabba li l-attur ma kienx kiseb il-permessi neċessarji mingħand l-awtoritajiet Maltin bħala barrani biex jakkwista l-imsemmija proprjetà, tant hu hekk li l-uniku rimedju li kien fadallu l-attur f'dawn iċ-ċirkostanzi, kien li jipproċedi ġudizzjarjament kontra s-soċjetà konvenuta sabiex din tħallsu l-konsiderazzjoni li ħareġ l-attur.

F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tiċċita mis-sentenza fl-ismijiet Gloria Pont vs. JLJ Construction Company Limited, fejn intqal:

> "L-attriċi ressqet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konvenju tħallew jiskadu, bla ebda naħa ma tieħu passi biex iżżomm il-konvenju fis-seħħ, hi għandha dritt, f'kull każ, li tieħu lura l-ħlas li għamlet marbut mal-istess konvenju.
>
> Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-teżi attriċi. Biex parti fuq konvenju żżomm id-depożitu li tħallas fuq l-istess konvenju, trid iżżomm fis-seħħ l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi, jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. ...
>
> Biex konvenju jinżamm fis-seħħ, hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittiħdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrivertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ irid jirritorna kull depożitu li jkun irċieva."

F'dan il-kuntest hi għal kollox żbaljata l-osservazzjoni li għamlet is-soċjetà konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, meta tgħid li l-attur ma kellu ebda rabta mas-soċjetà konvenuta. Ir-rabta li għandhom bejniethom ilpartijiet toriġina mill-fatt li kien hemm ftehim bejniethom datat 11 ta' Jannar, 2001 għat-trasferiment tal-

appartament inkwistjoni, u l-partijiet f'din il-kawża qablu li l-korrispettiv għal dan l-appartament kien diġà ġie saldat bi tpartit ma' xogħol jew ma' konsenji ta' ġebel fornut lis-soċjetà konvenuta minn terz. Ma tistax issa tiġi s-soċjetà konvenuta tgħid li m'hu dovut xejn lill-attur min-naħa tagħha stante li hija qatt ma għamlet negozju ma' Alfio Fazio, għaliex fil-fatt hija qablet li tidħol f'rabta ma' Alfio Fazio meta dehret fuq l-att ta' promessa ta' bejgħ datat 11 ta' Jannar, 2001 u fuq l-estensjonijiet tal-istess konvenju li saru wara.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li s-soċjetà konvenuta għandha tħallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mija u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17) ekwivalenti għal LM12,500, flimkien mal-imgħaxijiet legali talvolta dovuti lill-attur, u dan sabiex il-partijiet jerġgħu lura fl-istat li kienu fih qabel l-iffirmar ta' imsemmi konvenju.

25. Din il-Qorti ma taqbilx mal-argumenti mressqa mill-appellanta. Tqis li fl-argumentazzjoni tagħha l-appellanta tonqos milli tispjega l-aktar punt kruċjali biex din il-Qorti forsi taqbel magħha u ċjoè r-raġuni l-għala kkuntrattat konvenju mal-attur u ddikjarat li ġiet imħallsa u li wara li skada l-konvenju, għall-aktar minn darba, baqgħet iġġedded il-konvenju u tagħmel l-istess dikjarazzjonijiet.

26. Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanta ma tressaq l-ebda argument ġdid fejn forsi tittenta titfa xi dawl ulterjuri fuq il-konvenju, iżda tittenta biss tevita l-ħlas. Tassew din il-Qorti tinsab perplessa għaliex li kieku kellha taqbel mal-appellanta, xorta tibqa' l-mistoqsija: x'kienet il-loġika li biha l-appellanta kompliet testendi il-konvenju, sena wara l-oħra u tagħmel l-istess dikjarazzjonijiet?

27. Din il-Qorti ma tqisx li l-argument li bejn il-partijiet ma kienx hemm

negozju dirett huwa suffiċjenti biex l-appellanta tiġi meħlusa mill-kundanna u dan għaliex kien fatt sa mill-iffirmar tal-ewwel konvenju bejn il-partijiet fl-2001 li n-negozju sar ma terzi u mhux xi fatt oskur li ħareġ fil-beraħ permezz tal-provi. Kien fatt ukoll li bejn il-partijiet qatt ma għaddew flus u li l-appellanta kienet ser tħallas lill-attur flok tħallas lill-terzi.

28. Ma tressqet l-ebda prova li l-appellanta kienet sfurzata tidħol għall-konvenju jew li pruvat tirrexindi l-istess konvenju, anzi baqgħet iġġeddu. Għaldaqstant, din il-Qorti ma tifhimx b'liema mod ieħor kellha tindirizza l-kwistjoni l-Ewwel Qorti. Tassew li l-konvenju skada u li għaddew ammont ta' snin, iżda l-azzjoni, 'fis-sempliċita tagħha', tinbet minn konvenju li skada u frott dan il-partijiet għandhom imorru lura għas-sitwazzjoni li kellhom qabel. Issa tassew, bejn il-partijiet ma għaddiex l-ammont ta' tnax-il elf u ħames mitt Lira Maltin, madankollu dan kien il-valur li ftehmu fuqu l-partijiet u la l-appartament in kwistjoni ma ġiex trasferit, mela jrid jgħaddi dan il-valur għand l-attur.

29. **Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.**

30. Permezz tat-**tielet aggravju** l-appellanta targumenta li l-azzjoni hi preskritta u li fi kwalunkwe każ ma ġewx pruvati l-elementi ta' l-istess azzjoni. Tisħaq li fis-sustanza tagħha l-azzjoni tal-attur hija dik li żviluppat fid-dritt nostran magħrufa bħala l-*actio de in rem verso*, arrikament inġust.

Targumenta li fil-ġurisprudenza tal-qrati ġie stabbilit t-terminu preskrittiv għall-din l-azzjoni.

31. Tgħid li joħroġ ampjament ċar li l-element għas-suċċess ta' tali azzjoni ma ġiex pruvat iżda jirriżulta illi l-azzjoni ġiet imressqa oltre d-dekors tat-terminu preskrittiv ta' tali azzjoni, anke jekk wieħed jikkonsidra l-ittra uffiċjali ppreżentata mill-attur fit-23 ta' Frar 2016.

32. **L-attur *qua* appellat** wieġeb li dan l-aggravju hu insostenibbli u dan peress li fil-mori tal-kawża ma saru l-ebda sottomissjonijiet rigward dan. Jisħaq li l-Ewwel Qorti qablet li l-elementi tal-azzjoni huma dawk stipolati kif premess mill-attur u ċjoè dak previst mill-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili.

33. Jargumenta li għandu japplika l-Artikolu 2160 u Tarcisio Galea, l-azzjonist tas-soċjetà konvenuta, ikkonferma li għall-ġebel li ħa ma kien ħallas xejn u kwindi dak previst fl-Artikolu 2160 jimmanifesta ruħu favur l-attur u li l-appellanta ma tatx raġuni l-għala mhux debitriċi. Jargumenta li l-appellanta kellha tiċċita l-artiklu li abbażi tiegħu qed teċepixxi l-preskrizzjoni u d-data minn meta bdiet tiddekorri, fin-nuqqas ta' dan ma tistax tiġi deċiża l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Jisħaq li *in oltre* ftit xhur qabel tressqet il-kawża, għaddiet korrispondenza bejn il-partijiet permezz ta' liema s-soċjetà appellata qablet li ser tirrifondi l-ammont lura iżda

insistiet li ser tnaqqas l-ammont[11]. B'referenza għall-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili, jargumenta wkoll li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata u li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tingħata tifsira restrittiva u konsegwentement jekk ikun jeżisti xi dubju dwar l-applikabilità taż-żmien preskrittiv minn dak li jirriżulta mill-atti dan imur kontra l-eċċipjent. Jgħid li hawn qed jagħmel referenza għat-tmintax-il xahar li skont l-appellata huwa t-terminu applikabbli fil-każ odjern.

34. **Din il-Qorti** rat li bejn id-data li fiha skada l-konvenju għall-aħħar darba u ċjoè fil-15 ta' Diċembru tal-2008 sad-data li ġiet preżentata l-ittra uffiċjali fit-23 ta' Frar tal-2016, għaddew tmien snin. Madankollu, kien f'dan l-istadju tal-appell li l-appellata qajmet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fejn lanqas talbet l-awtorizazzjoni tal-Qorti għal dan l-iskop. Din il-Qorti tagħmel referenza u tapplika l-insenjament fil-kawża fl-ismijiet **Schembri & Sons Limited v. Farrugia Brothers Gozo Transport Limited** deċiża nhar it-30 ta' Ġunju 2021 mill-Qorti tal-Appell, fejn qalet:

> *"39. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor imressaq mis-soċjetà appellata fis-sens li l-konvenut appellant Raymond Farrugia ma jmissux ressaq eċċezzjoni ulterjuri – dik tal-preskrizzjoni ai termini tal-art. 2151 tal-Kodiċi Ċivili – fir-rikors tal-appell innifsu. Kif ipprovdiet din il-qorti stess (sede inferjuri) fis-sentenza tagħha mogħtija fl-20 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet Gayle Scerri v. Eric Borg et (App. Ċiv. Nru. 1164/2000/1):*
>
>> *"Din għandha tkun debitament awtorizzata bħala nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri la kienet imqajma fil-mori tal-kawża. Din l-awtorizazzjoni hija nieqsa, peress illi l-konvenuti minkejja li għandhom id-dritt iqajjmu din l-eċċezzjoni anki fi stadju ta' l-appell, xorta jridu l-awtorizazzjoni tal-Qorti biex jagħmlu dan..."*

[11] Ma jidher li tressqet l-ebda dokumentazzjoni rigward dan.

> *40. Peress li l-konvenut appellant Raymond Farrugia ma talabx l-awtorizzazzjoni ta' din il-qorti sabiex iressaq din l-eċċezzjoni ulterjuri f'dan l-istadju tal-appell, din il-qorti ma tistax tikkunsidraha fil-forma li ngħatat.*

35. Fi kwalunkwe każ din il-Qorti tqis li l-appellanta naqqset milli tindika b' mod konkret fuq liema artikolu tal-liġi qed tibbaża l-eċċezzjoni tagħha. Tassew l-appellanta tisħaq li l-azzjoni mressqa mill-attur hi msejsa fuq l-istitut tal-*actio de in rem verso* u li l-ġurisprudenza nostrana żviluppat it-terminu tal-preskrizzjoni.

36. Din il-Qorti tqis li oltre mill-fatt li dan mhux suffiċjenti għal din il-Qorti, għaliex l-appellanta la indikat id-data li skonta l-azzjoni ġiet preskritta u anqas l-artikolu fil-liġi li abbażi tagħha qed tressaq din l-eċċezzjoni, ma tressqet l-ebda eċċezzjoni fis-sens li l-azzjoni odjerna hi bbażata fuq l-azzjoni *de in rem verso*.

37. **Għall-dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti ma tqisx li l-aggravju jista jirnexxi u sejra tiċħdu.**

38. Permezz tat-**<u>tieni aggravju</u>** l-appellanta tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet applikazzjoni ħażina tal-liġi f'dak li jirrigwarda l-imgħaxijiet legali. Tisħaq li l-Ewwel Qorti ordnat lill-appellanta tħallas imgħaxijiet sa mit-12 ta' Ottubru 2006 u dan meta jirriżulta mill-atti li l-konvenju skada fil-15 ta' Diċembru 2008. In oltre l-ittra uffiċjali interpellatorja ġiet intavolata fit-23

ta' Frar 2016 u fil-pessima ipotesi l-imgħax legali kellu jibda jiddekorri minn din id-data. Fi kwalunkwe każ japplika l-prinċipju tal-*contra duplum.*

39. **L-Attur wieġeb** li l-Ewwel Qorti kienet korretta fid-deċiżjoni tagħha u li l-appellanta ma għamlet l-ebda sottomissjonijiet rigward dan. Jgħid li l-Ewwel Qorti kienet qed twettaq ġustizzja għaliex il-valur tal-proprjetà għola. Li żgur mhux ser ikun hemm kontestazzjoni fir-rigward tal-applikazzjoni tal-prinċipju *ultra duplum* u l-ħlas tal-interessi mhux ser jaqbeż il-valur tas-*sorte*. Jgħid li tenut kont kemm għadda żmien huwa ċar li l-appellanta ma kellhiex intenzjoni tbiegħ il-proprjetà.

40. **Din il-Qorti tqis** li l-imgħaxijiet għandhom jibdew jiddekorru mill-15 ta' Diċembru 2008, u mhux mid-data indikata mill-Ewwel Qorti, u dan għaliex jidher li l-aħħar konvenju skada fil-15 ta' Diċembru 2008, anke jekk it-talba tal-attur kienet li l-imgħaxijiet jiġu likwidati sa mis-sena 2006 u ma kienx hemm eċċezzjoni speċifika fuq dan.

41. Din il-Qorti tqis li fil-każ odjern in-natura tad-dejn in kwistjoni hi waħda kummerċjali u b'hekk għandu japplika l-Artikolu 1141(1) tal-Kodiċi Ċivili u dan għaliex il-partijiet involuti, li jinkludu soċjetà kummerċjali, daħlu fil-konvenju in kwistjoni frott negozju kummerċjali. Konsegwentement dan l-imgħax għandu jibda jiddekorri mill-15 ta' Diċembru 2008, u ċjoè mal-għeluq tal-aħħar estenzjoni.

42. F'każ li sal-ħlas tas-*sorte* dovut, l-istess imgħax jaqbeż is-*sorte* fil-valur tiegħu, dawn l-imgħaxijiet għandhom jiġu limitati sal-valur tas-*sorte* u dan *in linea* mar-regola li l-applikazzjoni tal-*ultra duplum* tapplika biss fejn hemm ftehim ta' self u dan mhux il-każ preżenti.

43. Konsegwentement dan l-aggravju qed jiġi milqugħ limitatament.

Decide

44. Għal dawn il-motivi il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn l-Ewwel Qorti ordnat lis-soċjetà konvenuta tħallas imgħax legali mit-12 ta' Ottubru 2006, u minflok tordna li l-imgħax legali għandu jibda jiddekorri mill-15 ta' Diċembru 2008 sad-data tal-pagament effettiv, b'dan li l-imgħaxijiet ma għandhomx jaqbżu l-kapital dovut. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. Spejjeż ta' dan l-appell jiġu sopportati f'75% mis-soċjetà konvenuta u 25% mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da