



QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

Onor. Imhalled Dr. Giovanni M Gixti LL.M., LL.D.

Rikors Guramentat Nru: 743/2021GG

Farstone Construction and Restoration Limited (C30589)

vs

Orlando Ellul Micallef (KI 0046992M)

Illum 7 ta' Novembru 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat¹ tas-socjeta' attrici Farstone Construction and Restoration Limited, ipprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fit-28 ta' Lulju 2021, (kif sussegwentement korretti b'digriet ta' din il-Qorti, kif presjeduta, tas-16 ta' Jannar 2024)², bis-segwententi premissi u talbiet,:

1. Illi s-socjeta rikorrenti Farstone Construction and Restoration Ltd, dahlet f'wieghda ta' cessjoni ta' drittijiet ta' konvenju mal-intimat Orlando Ellul Micallef [kopja ta' liema qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**] permezz ta' liema s-socjeta rikorrenti obligat ruhha illi titrasferixxi a favur tal-istess intimat d-drittijiet u l-obbligi naxxenti minn konvenju ezistenti bejn Capital M Limited u s-socjeta rikorrenti;

¹ Fol. 1 sa 3

² Ara digriet, fol. 122

2. Illi ghalhekk l-intimat obbliga ruhu illi jakkwista l-appartament internament immarkat bin-numru 9, fil-blokka maghrufha bhala ta' Mezzjettu, fi Triq ir-Rahhala, il-Manikata, limiti tal-Mellieha kif ukoll il-garaxx bin-numru 6 fl-istess blokka, u dan kif ahjar deskritti fl-istess wieghda ta' cessjoni;
3. Illi l-wieghda ta'cessjoni saret ghal-prezz ta' tlett mija u disgha u erbgħin elf euro (€349,000) minn liema prezz l-intimat hallas erbgħa u tletin elf u disgha mitt euro (€34,900) bhala depozitu akkont tal-prezz, liema depositu nzamm minn Nutar Robert Micallef;
4. Illi ai termini tal-istess ftehim c-cessjoni tad-drittijiet kellha s-sehh sat-30 ta' Gunju 2021;
5. Illi minkejja illi l-intimat gie debitament interpellat permezz ta' ittra ufficjali [1294/21] sabiex huwa jersaq għac-cessjoni tad-drittijiet tal-konvenju a favur tieghu, naqas milli jersaq għac-cessjoni tad-drittijiet mingħajr ebda raguni valida fil-ligi;
6. Illi konsegwenza tal-agir tal-intimat, is-socjeta rikorrenti sofriet danni ingenti rapprezentanti telf fil-valur tal-fond mertu tac-cessjoni tad-drittijiet fuq il-konvenju;
7. Illi għaldaqstant kellha ssir l-odjerna kawza.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett lil dina l-Onorabbli Qorti joghghobha salv dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni:

1. Tiddikjara illi l-intimat naqas milli jersaq għal ftehim ta' cessjoni ta' drittijiet fuq il-konvenju mingħajr ebda raguni valida fil-ligi;
2. Tiddikjara illi s-somma ta' erbgħa u tletin elf u disgha mitt euro (€34,900) li jinsab fil-pussess tan-Nutar Robert Micallef u/jew lill-intimat Oprlando Ellul Micallef bhala depozitu akkont tal-prezz intilef irrevokabilment favur is-socjeta rikorrenti;
3. Tordna lin-Nutar Robert Micallef u/jew lill-intimat Orlando Ellul Micallef sabiex jirrilaxxa d-depositu ta' erbgħa u tletin elf u disgha mitt euro (€34,900) a favur tas-socjeta rikorrenti;

4. Tawtorizza lill-istess socjeta rikorrenti sabiex izomm l-ammont ta' erbgha u tletin elf u disgha mitt euro (€34,900) rilaxxata f'idejha a tenur tal-istess wieghda ta' cessjoni ta' drittijiet;

5. Tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta rikorrenti;

6. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta rikorrenti okkorendo bl-opera ta' periti nominandi;

7. Tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk likwidata

Bl-ispejjez filwaqt li s-socjeta qieghda minn issa tigi ingunta in subizzjoni

Rat id-dokumenti annessi mar-Rikors Guramentat³.

Rat ir-**Risposta Guramentata**⁴ mressqa mill-konvenut fil-25 ta' Awissu 2021, li permezz taghha eccepixxa:

Illi preliminarjament l-iskrittura li fuqha hija kkampata din l-azzjoni ma hijiex wahda valida dement li ma jirrizultax li gie sodisfatt il-kwezit bl-artikolu 24.2 ta' l-Avviz Legali 112 ta' l-2006;

Illi ukoll in linea preliminari din l-istanza hija mproonibbli mir-rikorrenti dement li ma jirrizultax li ottempra ruhu mad-dispost ta' artikolu 1471 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta qabel ma rrikora ghal din l-azzjoni;

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, u skond dak patwit fi klawsola hamsa (5) ta' Part IV B, ta' l-iskrittura

³ Fol. 11 sa 12

⁴ Fol. 97 u 103

ta' cessjoni, l-esponenti kien inheles mill-obbligi kollha minnu assunti peress li nforma kemm in-Nutar kif ukoll lir-rikorrenti permezz ta' komunikazzjoni elettronika datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu elfejn wiehed u ghoxrin (2021) (Dok A) li ma kienx ottjenza self minn facilita' bankarja;

Illi konsegwentament u a tenur ta' artikolu wiehed (1) ta' Part IV B ta' l-iskrittura msemija l-esponenti kellu raguni valida jirrinunzja ghall-obbligi minnu assunti u ghalhekk fit-termini ta' dak patwit ma jista u lanqas ghandu jinkorri l-ebda penali u/jew sanzjoni.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in pessima ipotesu r-rikorrenti ma jistax oltre l-hlas ta' depositu jirreklama ukoll danni ulterjuri peress li dak patwit bejn il-kontendenti fi' skrittura msemija jispecifica testwement li d-depositu jintilef 'in full and final claims which the said shall have against the purchaser with respect to the agreement (or any other subsequent and/or ancillary agreement).

Illi ghalhekk it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Rat id-dokument anness mal-istess Risposta Guramentata⁵.

Rat id-dokumenti ezibiti mill-partijiet u mix-xhieda mressqa minnhom.

⁵ Fol. 13 sa 14

Semgħet lix-xhieda mressqa quddiemha mill-partijiet, u rat it-traskrizzjoni tax-xiehda li lahqet instemgħet quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet prezentati mill-partijiet.

Ikkunsidrat li:

1. Din hija kawza għar-rilaxx tad-depozitu, u għall-hlas tad-danni, li s-socjeta' attrici qed tipprosegwi kontra l-konvenut li kien intrabat li jakkwista minghandha drittijiet u obbligi għat-twettiq ta' bejgh u xiri ta' appartament u garaxx fil-Manikata, limiti tal-Mellieha, li hija kellha bis-sahha ta' konvenju ta' bejgh u xiri datat 24 ta' Settembru 2020 iffirmit bejnha u l-kumpanija Capital M Limited (C44164). Din il-wegħda ta' cessjoni saret bis-sahha ta' skrittura datata 4 ta' Jannar 2021, quddiem in-Nutar Dr. Robert Micallef, u li fiha jingħad li l-konvenut kien iddepozita man-Nutar cekk fis-somma ta' €34,900 (erbgħa u tletin elf u disa' mitt Ewro) bhala depozitu akkont tal-prezz. Skond l-istess skrittura, dan id-depozitu kellu jkun rilaxxjat lis-socjeta' attrici meta l-konvenut jottjeni l-approvazzjoni bil-miktub minghand il-bank tal-ghazla tiegħu għat-talba li jkun ressaqlu sabiex jissomministralu self halli jiffinanzja x-xiri mwiegħed.⁶

2. Il-konvenut qed jiddefendi ruħu kontra din it-talba fuq binarji differenti. Huwa ecepixxa fl-ewwel lok li s-socjeta' attrici jehtieg li tipprova li l-iskrittura msemmija kienet debitament registrata skond il-ligi. Fit-tieni lok, huwa ecepixxa li s-socjeta' attrici trid tipprova li tat l-avviz mehtieg skond l-**art. 1471** tal-Kodici Civili lic-cedent tagħha sabiex tkun tista' tinforza l-jeddijiet kontra t-terz. Fil-mertu, il-konvenut jirritjeni li huwa nhall mill-obbligi assunti minnu fil-konfront tas-socjeta' attrici *ipso facto* mal-avviz li taha dwar ir-rifjut mill-bank għat-talba tiegħu biex ikun somministrat lilu s-self mehtieg; u f'kull kaz, li s-socjeta' attrici m'għandhiex jedd tirreklama danni oltre d-depozitu mħallas fuq l-iskrittura bil-wegħda tac-cessjoni ta' drittijiet.

Ikkunsidrat ukoll li:

⁶ Fol. 5 (klawsola 1)

3. Mill-kopja shiha tal-iskrittura bil-weghda ta' cessjoni mertu ta' din il-kawza, datata 4 ta' Jannar 2021, li pprezenta n-Nutar Robert Micallef, jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet intrabtet b'konvenju ta' bejgh u xiri datat 24 ta' Settembru 2020, ma' terz (Capital M Limited), sabiex takkwista minghandha zewg appartamenti numerati disgha (9) u hdax (11), u zewg *lock-up garages*, numerati tlieta (3) u sitta (6), f'kumpless ta' bini, bla numru ufficjali, li kellu jissemma "Ta' Mezzjetu", fi Triq ir-Rahhala, Manikata, limiti tal-Mellieha, u li kellu jkun erett minflok id-dar ufficjalment markata bin-numru tnejn u erbghin (42), "Ta' Mezzjetu", Triq ir-Rahhala, Manikata, limiti tal-Mellieha.⁷ Da parti taghha, bl-iskrittura datata 4 ta' Jannar 2021, is-socjeta' attrici wieghdet li ccedi l-jeddijiet taghha li takkwista l-appartament numerat disgha (9) u l-garaxx numerat sitta (6), lill-konvenut, bil-prezz u l-kundizzjonijiet kollha stipulati fl-istess skrittura ta' weghda ta' cessjoni.

4. Din il-weghda ta' cessjoni kienet soggetta ghas-segwent kundizzjoni rizzoluttiva⁸:

(5) *This Agreement is subject to the Purchaser obtaining a sanction-letter from a local bank underaking to finance the acquisition by the Purchaser of the Property. Thus the Assignor is hereby granting in favour of the Purchaser who accepts until the **thirtieth of March, two thousand and twenty-one (30-03-2021)** to notify the Assignor and Notary Robert Micallef by means of electronic mail about the outcome of his request. The Purchaser also undertakes to forward a copy of the relative sanction letter to Notary Robert Micallef by means of electronic mail about the outcome of his request. The Purchaser also undertakes to forward a copy of the relative sanction letter to Notary Robert Micallef by means of electronic mail and **this by not later than the said thirtieth of March, two thousand and twenty-one (30-03-2021)** [hereinafter referred to as '**the Date of Confirmation**']. Silence on the part of the Purchaser after the Date of Confirmation shall be taken to mean that the Purchaser's request for a sanction-letter has been successful. Should the Purchaser's request be refused by his bank and:-*

(a) *should the Purchaser notify the Assignor and Notary Robert Micallef of same by the said Date of Confirmation, then the Purchaser shall have the right to demand the immediate*

⁷ Fol. 63 sa 87

⁸ Art. 1066, **Kodici Civili**

termination of this Agreement and the refund of the Agreement Deposit;

(b) should the Purchaser on the other hand, fail to notify the Assignor and Notary Robert Micallef of same by the said Date of Confirmation, then the Assignor shall have the right to demand the immediate termination of this Agreement and to request forfeiture of the Agreement Deposit paid by the Purchaser in his (the Assignor's) favour, saving the Assignor's right to demand specific performance.

Any letter of refusal by the bank to the Purchaser shall be made on the bank's letterhead.

5. Is-socjeta' attrici ressqet b'xhud taghha lir-rapprezetant tal-APS Bank⁹. Hija ddikjarat li l-konvenut kien impjegat mal-bank minn Settembru 2020 sa Marzu 2021, u kien applika ghal zewg tipi ta' self, fl-ahhar ta' Frar 2021¹⁰. Hija spjegat li l-istima¹¹ ghall-finijiet tas-self saret mill-bank lejn l-4 ta' Marzu 2021, pero' ghal nofs Marzu 2021, il-bank kien infurmat li l-konvenut kien ser jirrizenja mill-impjieg li kellu mieghu. Minhabba f'hekk, il-bank irrifjuta t-talba ghas-self b'ittra datata 18 ta' Marzu 2021. Is-self qatt ma kien approvat ghaliex kienu ghadhom qed isiru r-ricerki fir-rigward. L-ittra tar-rifjut hija datata 18 ta' Marzu 2021, u taqra *"We refer to your request for a Home Loan facility and advise that after having considered your proposition for finance we regret to have to inform you that his has been declined."*¹²

6. Xehed ukoll l-agent tal-proprjeta' Mehdi Benzine¹³. Qal li l-konvenut kien klijent tieghu, u urieh proprjeta' tas-socjeta' attrici li kien interessat jakkwistaha. Ftakar fil-weghda ta' cessjoni li saret bejn il-partijiet, u spjega li l-konvenut kien qed jiddiskuti mal-izviluppaturi dwar xi tibdil li xtaq fil-proprjeta' li kien ser jakkwista. Meta mbaghad kien ser jaghlaq iz-zmien ghall-approvazzjoni tas-self, il-konvenut gharrfu li *"hemmhekk ha jaqa' kollox ghax tlaqt mix-xoghol"*¹⁴.

7. Is-socjeta' attrici ressqet ukoll b'xhud taghha lill-konvenut. Ghall-mistoqsija meta gietu l-intenzjoni li jitlaq mill-impjieg li kellu mal-bank APS, huwa qal li dan sehh lejn l-ahhar ta' Frar, u bidu ta' Marzu 2021. Mistoqsi ghaliex ma applikax ghal self minn bank iehor,

⁹ Ara xiehda ta' Charmaine Psaila Raji, 16.11.2021, fol. 22 sa 23

¹⁰ Fol. 24 sa 25

¹¹ Fol. 26 sa 27

¹² Fol. 28

¹³ Ara xiehda, 12.5.2022, fol. 40 sa 43

¹⁴ Fol. 42

qal li ma setax jagħmel dan għaliex kien bla mpjeg. Skond il-konvenut, huwa telaq mill-impjeg li kellu mal-bank għal ragunijiet personali.¹⁵

8. Xehed ukoll in-Nutar Dr. Robert Micallef¹⁶, li ddikjara li weghda ta' cessjoni ta' drittijiet għall-akkwist ta' immobbli m'hemmx htiega li tkun registrata skond il-ligi, u għalhekk ma rregistrahiex, u li l-konvenju originali kien registrat. Dwar is-self li kellu jiehu l-konvenut biex jiffinanzja x-xiri, in-Nutar qal li kien mgharraf li s-self ma kienx approvat għaliex il-konvenut telaq mill-impjeg li kellu. Qal ukoll li l-partijiet kienu tkellmu bejniethom wara dan. Dwar id-depozitu, in-Nutar qal li c-cekk baqa' għandu sakemm xehed. Kompla jixhed in-Nutar Micallef¹⁷ meta pprezenta kopja tal-ittra mahruġa mill-bank APS datata 18 ta' Marzu 2021¹⁸, li permezz tagħha l-bank għarraf lill-konvenut li rrifjuta t-talba tiegħu għas-somministrazzjoni tas-self.

9. Is-socjeta' attrici ressqet ukoll prova dwar l-impjeggi tal-konvenut, minn fejn irrizulta li kien impjegat mal-APS Bank mit-28 ta' Settembru 2020 sas-26 ta' Marzu 2021, u mbagħad dahal f'impjeg full-time iehor fit-12 ta' April 2021.¹⁹

10. Fl-affidavit²⁰ tiegħu, il-konvenut ikkonferma l-fatti l-oħra kollha ga riportati hawn fuq. Dwar l-impjeg tiegħu mal-APS Bank, qal li kien jokkupa l-kariga ta' *Investment Operations Manager* minn Settembru 2020. Ma ta ebda tagħrif dwar it-terminazzjoni tal-impjeg tiegħu, pero' qal li l-ittra tar-rifjut dwar is-self għaddieha b'email lin-Nutar u lir-rapprezentant tas-socjeta' attrici fit-22 ta' Marzu 2021²¹. Skond hu, is-socjeta' attrici pretendiet li kellu assi bizzejjed biex jiffinanzja x-xiri minn mezzi proprji. Ma sar ebda kontro-ezami lill-konvenut.

11. Il-konvenut ressaq ukoll b'xhud tiegħu lir-rapprezentanta tad-Direttur Generali (Qrati Civili u Tribunali)²² li ddikjarat li ma sarux atti gudizzjarji mis-socjeta' attrici kontra l-kumpannija Capital M Limited mis-sena 2021 'il quddiem.

¹⁵ Ara xiehda, 12.5.2022, fol. 44 sa 45

¹⁶ Ara xiehda, 8.11.2022, fol. 52 sa 59

¹⁷ Ara xiehda, 25.1.2023, fol. 90 sa 91

¹⁸ Fol. 100

¹⁹ Fol. 90

²⁰ Fol. 112

²¹ Fol. 115

²² Ara xiehda ta' Karen Falzon, 16.1.2024, fol. 123 sa 124

Ikkunsidrat ukoll li:

12. Meqjusa t-talbiet u l-eccezzjonijiet u l-provi ta' fatt appena elenkati, l-ewwel ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa jekk hijiex misthoqqa fil-ligi l-ewwel difiza sollevata mill-konvenut, u li biha qiegħed effettivament jeccepixxi n-nullita' tal-wegħda ta' cessjoni li fuqha tibbaza t-talbiet tagħha s-socjeta' attrici minhabba allegat ksur ta' obligu naxxenti mil-legislazzjoni fiskali, u li għalhekk huwa ta' ordni pubbliku.

13. Id-disposizzjoni rilevanti fir-rigward tal-wegħda ta' cessjoni li saret bejn il-partijiet fl-4 ta' Jannar 2021, bl-iskrittura redatta min-Nutar Dr. Robert Micallef, hija s-segwenti:

24. Ftehim li jkun jidher li jkun promessa ta' assenjazzjoni ta' dritt akkwistat taħt konvenju ma jkunx validu għall-fini ta' ebda ligi jekk ma jissodisfax dawn il-kondizzjonijiet kollha li ġejjin:

(a) isir bil-miktub u jiġi iffirmit mill-partijiet għal dak il-ftehim;

(b) ikun hemm nutar jew avukat bħala xhud tal-firem tal-partijiet;

(c) isemmi l-prezz tal-assenjazzjoni;

(d) in-nutar jew l-avukat li jkun ix-xhud tal-firem tal-partijiet jagħti kopja tiegħu, li tkun *word processed*, lill-Kummissarju fuq il-formola preskritta fl-Iskeda G fi żmien tletin jum mid-data li fiha jkun sar.²³

Din id-disposizzjoni kienet mizjuda fil-ligi bl-Avviz Legali 191/2020²⁴, u tapplika għal negozju li sar wara l-1 ta' Jannar 2020, bhal fil-kaz in ezami;

14. L-assenjazzjoni mertu tal-kwistjoni hawn devoluta iggib id-data tal- 4 ta' Jannar, 2021;

15. Il-ligi hija cara u m'hemmx lok għal kwistjonijiet dwar l-interpretazzjoni tagħha. Wegħda ta' cessjoni ta' drittijiet naxxenti minn konvenju ta' bejgħ ta' proprjeta' immobbli, bhalma hi dik li tistrieħ fuqha s-socjeta' attrici, ma tiswiex fil-ligi jekk ma jintweriex li

²³ Enfasi ta' din il-Qorti

²⁴ Ara **Reg. 24** tal-Legislazzjoni Sussidjarja 123.92 taht l-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income (Kap. 123 tal-Ligijiet ta' Malta), Regolamenti dwar Taxxa fuq it-Trasferimenti ta' Proprjeta'

tkun tissodisfa, b' mod kumulattiv, l-erba' rekwiziti elenkati f' dan ir-Regolament, u li jinkludu wkoll li n-Nutar, jew avukat, li jkun xhud tal-firem tal-partijiet fuq l-iskrittura li biha tkun saret il-weghda, ma jghaddix kopja taghha fuq il-formola preskritta fl-istess Regolamenti fi zmien tletin (30) jum minn meta tkun giet hekk iffirmata.

16. F'dan il-kaz, *ex admissis*, in-Nutar naqas li jwettaq din ir-registrazzjoni. Dan minkejja li, fil-weghda ta' cessjoni ta' drittijiet in ezami, preparata minnu u ffirmata mill-partijiet, jinghad li l-konvenut ghadha lin-Nutar hlas fis-somma ta' €1490 bhala taxxa tal-boll dovuta provvizorjament *"with the express delegation to pay said sum to the Office of the Commissioner for Revenue for the purposes of registration of this Agreement as per law. For the purposes of clarity it is being declared that this Agreement being an undertaking of assignment of preliminary agreement and not a final assignment of preliminary agreement is not enrollable with the said Office of the Commissioner for Revenue, nonetheless a cheque payable to the said Office of the Commissioner for Revenue is being deposited by the Purchaser with the Notary Robert Micallef with an express delegation by the Purchaser to the said Notary to pay same should it be necessary to enroll this Agreement with the said Office of the Commissioner for Revenue"*²⁵.

17. In-nuqqas ta' registrazzjoni, kif mehtieg *ad validitatem* bir-**Regolament 24(d)** tal-Legislazzjoni Sussidjarja 123.92 ixejjen ghal kollox kwalunkwe effetti legali li l-partijiet kellhom hsieb li jaghtu lir-rabta ta' bejniethom kif spjegata fl-iskrittura datata 4 ta' Jannar 2021, u ghalhekk it-talbiet kollha tas-socjeta' attrici bazati fuq l-istess rabta ma jistghux jirnexxu. Konsegwentement, m'hemmx htiega li din il-Qorti tqis jew tiddeciedi dwar il-bqija tal-eccezzjonijiet, fil-mertu, li qajjem il-konvenut.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mis-socjeta' attrici.

²⁵ Fol. 61 (*tergo*)

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Registratur