PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **186/2023AD**

THOMAS (K.I. nru. 601658M) u

ANNA (K.I. nru. 446066M) konjugi CORTIS

VS

NEVILLE SPITERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar self ai termini ta' skritturi iffirmati bejn il-partijiet u kif ukoll talba ghad-danni minhabba allegazzjoni ta' agir frawdolenti.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors ippreżentat nhar it-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar 2023 **Thomas Cortis et.** ppremettew:

a) *Illi l-atturi kien silfu lill-konvenut somma ta' €223,619.52 rappreżentanti self skond żewġ skritturi datati 29 ta' Diċembru 2006 (waħda ta' Lm16,000 u oħra ta' Lm80,0000) u dan oltre imgħax ta' sitta fil-mija (6%) fis-sena a scaletta. Kopja ta' dawn l-iskritturi qed tiġi esebita bħala Dok A u B.*

b) *Illi l-atturi kienu anke interpellaw lill-konvenut biex iħallas permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Awissu 2009 però l-konvenut baqa' moruż.*

c) *Illi l-konvenut kien anke daħal fi trattattivi ma' l-atturi fejn anke kien aċċetta illi jħallashom fi proprjeta' però dawn l-arranġamenti qatt ma avveraw ruħhom.*

d) *Illi in effetti kien sar konvenju konvenju ffirmat fit-30 ta' April 2009 quddiem in-Nutar Dr. Charles Mangion bejn l-atturi u kumpanija fejn il-konvenut kien id-direttur ewlieni ossia Venille Company Ltd fejn il-konvenut għan-nom tas-soċjeta' Venille Company Ltd kien obbliga ruħu li jbiegħi lill-atturi s-segwenti proprjetà:*

Tmien (8) porzjonijiet divizi ta' arja intizi ghall-bini ta' appartamenti internament numerati bhala "A2", "A3", "A5", "A6" u "A7" li huma arjiet intizi ghal two-bedroom apartments u wkoll l-arjiet numri "B3", "B4", u "B7" li huma intizi ghal appartamenti li huma three-bedroom u dawn jinsabu immarkati fl-istat propettiv taghhom fuq il-pjanta annessa mal-konvenju bhala Dok P u dawn ha jiffurmaw parti minn blokka bini maghrufa bhala Triumph Apartments b'access li ghandu jkun komuni go Upper Conversion Street, go Bugibba u ghalhekk il-venditur qieghed flimkien ma' l-istess arjiet jaghti s-sehem indiviz ghal kull arja tal-partijiet u servizzi komuni proposti ghall-blokka u cioe ta' l-entrata, il-passagg ta' l-entrata u l-courtyard esterna, x-shaftijiet, l-appoggi, is-sistemi tad-drains u d-dranagg u s-sistema komuni ta' plumming kif ukoll is-sismtemi ta' ilma, gass, elettriku, heating u servizzi simili li jkunu komuni tal-blokka. Izda dan ma jinkludix l-arja tal-blokka u l-bejt ta' l-istess blokka. Kull arja ukoll ikollha id-dritt ta' access tat-tromba komuni ghall-fini ta' access. Il-basement area u l-garaxxijiet ikunu soggetti ghad-drittijiet ta' uzu a favur l-artijiet in vendita minhabba maintenance u l-artijiet li qieghdin fil-livell tal-groundfloor ikunu soggetti ghad-dritt ta' passagg a favur terzi persuni minhabba mainentance. Dawn l-arjiet ser jinbieghu bhala liberi u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom suggett u jgawdu mid-drittijiet u servitujiet naxxenti minn posizzjoni taghhom. Kull arja ha tkun tgawdi id-dritt ta' access ghal fuq il-bejt tal-blokka sabiex jigu installati tank ta' l-ilma (500L) ghal kull arja u li

jqabbdu ma' dish tas-satellita komuni ta' daqs domestiku li jigu sitwati f'post indikati mill-venditur.

e) Illi l-atturi kienu ħallsu lill-konvenut fuq dan il-konvenju is-somma ta' €56,100 oħra bħala depożitu biex b'hekk bit-trasferiment ta' din il-proprjeta' li kienet stmata fis-somma ta' €279,720.28 ikun ġie saldat id-dejn kollu dovut mill-konvenut lill-atturi.

f) Illi però minħabba aġir qarrieqi tal-konvenut, l-atturi la tħallsu l-ammont lilhom dovut u lanqas ma setgħu jenforzaw dak li l-konvenut kien obbliga ruħu lejnhom fuq il-konvenju fuq imsemmi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża.

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

a. Tiddikjara illi l-konvenut huwa debitur ta' l-atturi f'somma li trid tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti rappreżentanti self skont żewġ skritturi datati 29 ta' Diċembru 2006 u kif ukoll kif fuq premess, u tiddikjara li l-konvenut ikkawża danni lill-atturi meta induċihom biex jidħlu f'konvenju dwar bejgħ fi proprjeta' meta kienet impossibli li tali proprjeta' kienet trasferita lill-atturi.

b. Tillikwida dak dovut lill-atturi ai fini ta' l-ewwel talba.

c. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez u l-imgħax u l-konvenut inġunt in subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta (3) ta' Marzu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Hamis, ghoxrin (20) t'April 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-intimat li ngħata għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilu tal-istess, sabiex jirrispondi skont il-liġi;

5. Ghalkemm debitament notifikat fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 2023[1], l-intimat naqas milli jipprezenta risposta skont il-ligi u lanqas ma

[1] A fol. 13 tal-process

deher ghas-seduta tal-ghoxrin (20) t'April 2023[2] ghaldaqstant waqt is-seduta tal-hamsa u ghoxrin (25) ta' Mejju 2023 l-intimat gie ddikjarat kontumaci f'dawn il-proceduri.[3]

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti konjugi **Cortis** u d-dokumenti annessi miegħu ossija zewg skritturi privati ta' self moghti lill-intimat mir-rikorrenti, lkoll datati d-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru 2006, wahda ghall-ammont ta' sittax il-elf lira Maltin (LM16,000) ekwivalenti ghal seba u tletin elf, mitejn u disgha u sittin Ewro u sebgha u disghin centezmi (€37,269.97) **Dok A[4]** u ohra ghall-ammont ta' tmenin elf lira Maltin (LM80,000) ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin elf, tlett mija u disgha u erbghin Ewro u sebgha u tmenin centezmi (€186,349.87) **Dok. B[5]**, lkoll b'imghax ta' sitta fil-mija (6%) a skaletta u kif ukoll kopja nformali tal-ittra ufficjali datata l-hamsa u ghoxrin (25) t'Awwissu 2009 **DokC[6];**

7. Rat illi l-intimat ghalkemm debitament notifikat bir-rikors odjern baqa' ma pprezentax risposta;

8. Rat in-nota tar-rikorrenti **Thomas Cortis et.** pprezentata fl-erbatax (14) ta' Gunju 2023 li permezz taghha gie pprezentat l-affidavit ta' Thomas Cortis **Dok. TC[7]** fejn gew annessi diversi dokumenti, ossija kopja ta' konvenju datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion **Dok.D[8]**, kopja ta' kuntratt t'appalt iffirmat bejn il-partijiet fl-istess gurnata meta gie iffirmat il-konvenju u cjoe' fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 **Dok. E[9]**, kopja tal-pjanta tal-appartamenti

---
[2] Ara fol. 14
[3] Ara verbal a fol. 16 tal-process
[4] A fol. 6 tal-process
[5] A fol. 7 tal-process
[6] A fol. 8 tal-process
[7] A fol. 17 *et. seq* tal-process
[8] A fol. 22 *et. seq* tal-process
[9] A fol. 26 *et. seq* tal-process

in kwistjoni **Dok.F**[10]**,** kopja tal-akkuzi kriminali li nhargu fil-konfront tal-intimat fit-tlieta (3) t'Awwissu 2016 **Dok. G**[11] u dettalji tal-kumpanija Venille Company Limited C 17269 mahruga mill-Malta Business Registry **Dok. H**[12].

9. Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Anthony Bonnici** waqt is-seduta tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru 2023[13] li kkonferma l-iskritturi ta' self ossija Dok. A u Dok. B li jinsabu a fol.6 u 7 tal-process;

10. Semghet ix-xhieda tan-**Nutar Malcolm Mangion** waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Gunju 2024[14];

11. Rat illi r-rikorrenti konjugi Cortis ipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet nhar l-erbgha (4) ta' Novembru 2024 li tinsab a fol.66 *et seq* tal-process

12. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta ta' llum sabiex tingħata sentenza;

13. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

<u>Fatti tal-kaz dwar self u danni konsegwenzjali ghall-allegat qerq da parte tal-intimat</u>

14. Mid-dokumenti ezebiti mir-rikorrent **Thomas Cortis et** jirrizulta illi l-iskritturi privati ta' self huma lkoll datati d-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru 2006[15], filwaqt illi l-ittra ufficjali **Dok. C** li tinsab a fol. 8 tal-process hija datata l-hamsa u ghoxrin (25) t'Awwisu 2009. Ir-rikorrent Thomas Cortis et. jipprezenta wkoll kopja ta' konvenju datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 **Dok. D** u kopja ta' kuntratt t'appalt iffirmat

---

[10] A fol. 29 tal-process
[11] A fol. 30 *et seq* tal-process
[12] A fol. 32 tal-process
[13] Traskrizzjoni tinsab a fol. 36 *et. seq* tal-process
[14] Traskrizzjoni tinsab a fol. 62 *et. seq* tal-process
[15] Dok. A u Dok. B annessi mar-rikors guramentat a fol. 6 U 7 tal-process

fl-istess data quddiem in-Nutar Carmel Mangion **Dok. E** li jinsabu a fol. 22 *et. seq* tal-process.

15. Ir-rikorrent Thomas Cortis fl-affidavit tieghu a fol. 20 tal-process jghid illi :

> *meta beda joqrob it-tletin (30) ta' Mejju 2009 u minghand Neville Spiteri jien ma smajt xejn kont hadt parir u kont ippresentajt ittra ufficjali u mbaghad kont ghamilt kawza kontra Venille Company Limited skond il-konvenju.*

Minn din ix-xhieda jirrizulta illi r-rikorrent kien diga beda proceduri fil-konfront tal-intimat in konnessjoni mal-konvenju **Dok. D** (datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 u mhux 30 ta' Mejju 2009 kif xehed ir-rikorrent pero' a fol. 20 huwa jsemmi illi dan il-konvenju kien gie imgedded diversi drabi u l-ahhar darba kien fit-tletin (30) t'April 2009 u kien validu ghal xahar) apparti mill-akkuzi kriminali li nhargu wkoll fil-kontront tal-intimat. Il-Qorti pero' tinnota illi r-rikorrenti ma pprezentawx kopji tas-sentenzi tal-kawzi illi jaghmlu referenza ghalihom.

16. Din il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqqsu milli jipprezentaw vera kopja tal-ittra ufficjali li allegatament qeghdin jippremettu illi huma pprezentaw fil-konfront tal-intimat u l-kopja li pprezentaw, li ggib id-data tal-hamsa u ghoxrin (25) t' Awwissu 2009 u li tirreferi ghaz-zewg skritturi privati ta' self Dok. A u Dok. B, lanqas m'hija kopja fotostatika tal-original ghaliex m'hemmx timbru tal-prezentata, lanqas hija ffirmata mill-Avukat u m'hemmx numru ta' registrazzjoni tal-ittra ufficjali. In oltre ir-rikorrenti lanqas ma' pprezentaw ir-riferta tan-notifika tal-intimat.

17. Pero' l-**Artikolu 2111** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li:

> *Il-qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tigix eċċepita mill-parti interessata.*

Għalhekk jsegwi li din il-Qorti m'hijiex fid-dover illi toqgħod tfittex biex tara jekk għall-każ hijiex applikabbli xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx ġiet indikata b'mod ċar u espliċitu mill-konvenut aktar u aktar meta fil-kaz odjern huwa jinsab kontumaci.

Dan l-insenjament ġie kkonfermat diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana, fosthom fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Joan Spiteri vs Anthony Spiteri** [16] fejn inghad illi:

> *Mingħajr ma tidħol fid-dettal dwar din l-eċċezzjoni għar-raġuni fuq mogħtija, din il-Qorti tosserva biss li l-preskrizzjoni tiġi interrotta appena tiġi ppreżentata t-talba ġudizzjarja. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddikjara li ma hiex ser tiddelibra u tiddeċiedi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ma tresqitx f'dawn il-proċeduri.*

L-istess inghad fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza fl-ismijiet **Gayle Scerri vs Eric Borg et.**[17]

> *Tutt'al piu` ghal kaz partikolari japplika dispost iehor tal-ligi in materja ta' preskrizzjoni li hawnhekk kif fuq intqal ma regghax gie sollevat. U allura kif jiddisponi l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili "il-qorti ma tistax "ex officio" taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata" - Ara **Vol XXXIII pI p481**; **Vol XL pI p170** u "**Joseph Grech – vs- Emanuele Camilleri et**", Appell, 21 ta' Marzu 1977, fost bosta ohrajn.*

18. Ir-rikorrenti pproducew bhala xhud lin-**Nutar Anthony Bonnici** waqt is-seduta tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru 2023[18] li kkonferma l-awtenticita' tal-iskritturi ta' self datati d-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru 2006 (**Dok. A** u **Dok. B** li jinsabu a fol 6 u 7 tal-process).

19. In-**Nutar Malcolm Mangion**, prodott mir-rikorrenti kkonferma li fis-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 sar konvenju bejn ir-rikorrenti u Neville Spiteri in rapprezentanza ta' Venille Company Ltd. quddiem in-Nutar

[16] PA (228/2016 RGM) deciza 30/06/21
[17](164/2000) Imhallef Philip Sciberras - deciza 20 t'Ottubru 2003
[18] Traskrizzjoni a fol. 36 et seq tal-process

Charles Mangion **Dok. D** li jinsab a fol. 22 *et seq* tal-process u kif ukoll l-kuntratt ta' Appalt li jgib l-istess data **Dok. E** li jinsab a fol. 26 *et seq* tal-process. In-Nutar Mangion ikkonferma illi l-konvenju jinsab registrat mal-Kummissajru tat-Taxxi Interni, li kienu thallsu l-ammont ta' LM1,200 (bl-ircevuta numru 240415 datata d-disgha (9) ta' Lulju 2007) u li kienu saru diversi estensjonijiet tal-imsemmi konvenju[19] u li l-konvenju jinsab registrat huwa PS201405128. Ix-xhud stqarr illi:

> *Fis-26 ta' Gunju 2007 Thomas Cortis hallas lil Neville Spiteri it-LM92,000[20] kif kien gie maqbul, ghandna d-dokumenti hawn iffirmat mill-istess Spiteri, u mbaghad wara ahna bdejna l-process ta' redattar ta' ricerki.[21]*

20. Jigi osservat illi la r-rikorrenti u lanqas in-Nutar Mangion ma pprezentaw prova tal-hlas tal-imsemmija somma ta' LM92,000 izda fl-atti kull ma jirrizultaw huma kopji tal-iskritturi ta' self **Dok. A** u **Dok. B,** kopja tal-konvenju **Dok. D** u kopja tal-kuntratt ta' Appalt **Dok E**.

21. Dwar hlasijiet li allegatament saru fuq il-konvenju datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 **Dok. D** li jinsab a fol. 22 *et seq* tal-process jipprovdi illi:

i) It-tmien (8) porzjonijiet divizi ta' arja intizi ghal bini ta' tmien (8) appartamenti li kienu ha jkunu jifformaw parti minn blokka bini maghrufa bhala "Triumph Apartments", f'Upper Conversion Street, Bugibba;
ii) Bil-prezz ta' LM120,000 ekwivalenti ghal €279,524.81;
iii) Il-Kumpratur ossija r-rikorrenti konjugi Cortis obbligaw ruhhom illi jhallsu lill-kumpanija Venille Company Limited, hekk kif debitament rapprezentata mill-intimat Neville Spiteri, is-somma ta' LM92,000 ekwivalenti ghal €214,302.35 sas-sitta (6) ta' Lulju 2007.

22. In oltre fil-kuntratt ta' Appalt **Dok E** datat ukoll is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007, a fol. 26 *et. seq* tal-process, jirrizulta f'paragrafu wiehed (1) illi l-partijiet kienu ddikjaraw illi r-rikorrenti Cortis kienu hallsu qabel

---

[19] Fil-premessi tar-rikors guramentat f'paragrafu 4 inghad illi l-konvenju gie iffirmat fit-tletin (30) t'April 2009
[20] Ekwivalenti ghal €214,302.35
[21] A. fol. 63 tal-process

dakinhar is-somma ta' LM45,000, ekwivalenti ghal €104,821.80, filwaqt illi l-bilanc ta' LM10,000 ossija €23,293.73 kellhom jithallsu mal-att finali ta' bejgh.

23. Minn qari tal-**<u>paragrafu 5 tar-rikors guramentat</u>** pero' r-rikorrenti ppremettew illi:

> Illi l-atturi kienu hallsu lill-konvenut fuq dan il-konvenju s-somma ta' €56,100[22] ohra bhala depozitu biex b'hekk bit-trasferiment ta' din il-proprjeta' li kienet stmata fis-somma ta' €279,720.28[23] ikun gie saldat id-dejn kollu dovut mill-konvenut lill-atturi.[24]

24. Ghalhekk mill-atti jirrizulta illi fl-imsemmi konvenju fl-ebda mument ma tissemma c-cifra ta' €56,100 izda tissemma s-somma ta' LM92,000, ossija €214,302.35 filwaqt illi gie miftiehem illi l-bilanc kellu jithallas mal-att finali ta' bejgh[25].

25. Imbaghad fl-affidavit tieghu r-rikorrent Thomas Cortis **Dok. TC** li jinsab a fol.17 *et seq* tal-process, fir-rigward tal-hlasijiet li allegatament saru minnu lill-intimat (in rapprezentanza ta' Venille Company Limited) fuq l-imsemmi konvenju huwa xehed is-segwenti:

> *Il-prezz ta' tmien appartamenti kellu jkun LM280,000 pero' naqqastlu dak li huwa kellu jaghtini u cioe' LM96,000 u tajtu fuq il-konvenju d-differenza u cjoe' LM184,000.*

26. Fin-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti imbaghad gie sottomess illi:

> *kif jirrizulta mill-affidavit ta' l-attur huwa hallas hekk:*
>
> *A. Lm184,000 u cjoe' Eur428,605.33 li l-attur kien hallas fuq il-konvenju datat 30 ta' April 2009.*

---

[22] Ekwivalenti ghal €24,083.73 (inqas minn 10% tal-prezz)
[23] Ekwivalenti ghal LM120,000
[24] €279,720.28 – €56,100 =€223,620.28 (l-ammont indikat fl-iskritturi Dok. A u Dok. B.
[25] Ara paragrafu 1 tal-konvenju a fol. 23 tal-process

27. Din il-Qorti tosserva illi ghalkemm ir-rikorrent fir-rikors guramentat u kif ukoll fin-nota' t'osservazzjonijiet finali tieghu jirreferi ghall-konvenju datat it-tletin (30) t'April 2009 dan ma jinsabx fl-atti. Kull ma gie pprezentat kien il-konvenju tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 li fih hemm indikat illi r-rikorrenti kellhom sas-sitta (6) ta' Lulju 2007 sabiex jhallsu s-somma ta' tnejn u disghin elf Lira Maltin (LM92,000) liema ammont din il-Qorti qeghda tifhem illi kien l-ammont ta' self li kien inghata lill-intimat Neville Spiteri ai termini ta' Dok. A u Dok. B ghalkemm meta wiehed jghodd l-ammonti imsemmija f'dawn l-iskritturi l-ammont kumplessiv jammonta ghas-somma ta' sitta u disghin elf Lira Maltin (LM96,000) (ossija €223,619.52). Illi in oltre, ghalkemm fix-xhieda tieghu r-rikorrent Thomas Cortis xehed illi huwa hallas lil Neville Spiteri in rapprezentanza ta' Venille Company Limited is-somma ta' LM184,000 ir-rikorrent naqas milli jipprovdi dokumentazzjoni dwar kif sar tali pagament ossija jekk kienetx transazzjoni bankarja, jekk sarx permezz ta' cekk, *bank draft* jew jekk hallasx in kontanti. Fix-xhieda tieghu, in-Nutar Malcolm Mangion ma jsemmi xejn u ma jirrizultax lanqas mill-konvenju tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007;

28. Jigi osservat ukoll illi mill-atti jirrizultaw certu kontradizzjonijiet fir-rikors guramentat, fil-konvenju datat is-sitta u ghoxrin (26) ta' Gunju 2007 u fix-xhieda tar-rikorrent **Thomas Cortis**. Filwaqt illi fir-rikors guramentat gie ddikjarat illi thallset is-somma ta' €56,100[26] bhala depozitu dan ma jirrizulta imkien fl-imsemmi konvenju **Dok. D**, a fol. 22 tal-process, lanqas fix-xhieda, ossija affidavit ta' Thomas Cortis u lanqas fil-kuntratt ta' Appalt **Dok. E**[27] f'liema kuntratt tissemma cifra ohra li thallset qabel dakinhar fl-ammont ta' LM45,000 ekwivalenti ghal €104,821.80 .

[26] Paragrafu numru 5 tar-rikors guramentat a fol 2 tal-process
[27] A fol. 26 tal-process

29. Ghalkemm ir-rikorrenti jirreferu ghall-proceduri li huma inizjaw fil-konfront ta' Venille Company Limited in konnessjoni mal-konvenju in kwistjoni huma ma pprezentawx kopja tas-sentenza u lanqas ma pproducew bhala xhud lir-Registratur tal-Qrati sabiex jikkonferma dan. Kull ma xehed kien ir-rikorrent Thomas Cortis fl-affidavit tieghu a fol. 21 illi:

> *Il-kawza kontra Venille Company Ltd li semmejt hawn fuq kont irbahtha u Neville Spiteri qatt ma deher fiha. Pero' mbaghad kont sirt naf li l-kumpanija ma kellha ebda assi u fil-fatt din il-kumpanija kienet spiccat kif jidher mir-Registru tal-Kumpaniji skont l-anness dokument (Dok. H).Fil-fatt kont mort bis-sentenza ghand in-Nutar Malcolm Mangion u dan kien qalli li Neville Spiteri kien dahaq bija ghaliex il-proprjeta' ta' Upper Conversion Street, Bugibba qatt ma kienet tal-kumpanija.*

30. Mhuwiex obbligu ta' dina l-Qorti illi taghmilha ta' investigatur izda ghandu jkun min jippromwovi l-kawza illi jressaq l-provi kollha necessarji sabiex dina l-Qorti tkun tista' tasal ghal decizjoni dwar it-talbiet imressqa minnhom.

31. Ir-rikorrenti ghalkemm jipproducu bhala prova **Dok. G** ossija l-akkuzi illi nhargu fil-konfront tal-intimat **Neville Spiteri** datati t-tlieta (3) t'Awwissu 2016 naqqsu milli jharrku lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jispjega f'liema stadju wasslu dawn il-proceduri jew jekk tali akkuzi gewx decizi. Dwar dan ir-rikorrenti Thomas Cortis xehed fl-affidavit tieghu illi dawn il-proceduri ghadhom qeghdin jinstemghu mill-Magistrat Caroline Farrugia Frendo[28].

32. L-uniku prova li ressqu r-rikorrenti fir-rigward tal-allegat agir frawdolenti tal-intimat Neville Spiteri kienet ix-xhieda tan-Nutar Malcolm Mangion li xehed illi wara li gie ffirmat il-konvenju in kwistjoni rrizulta mir-ricerki illi l-proprjeta' ma kienetx tappartjeni lill-intimat izda

[28] Tieni paragrafu tal-hames pagna tan-nota t'osservazzjonijiet a fol. 70 tal-process

kienet tappartjeni lill-missieru u ghalhekk kien hemm problema fit-titolu u l-kuntratt ma' setax jsehh. Pero' kopji ta' dawn ir-ricerki rigwardanti t-titolu u x'kienu jikkonsistu tali servitujiet li jinibixxu l-izvilupp tal-arja in kwistjoni ma tressqux lanqas bhala prova.

33. Minn qari tax-xhieda tar-rikorrent **Thomas Cortis**[29] johrog b'mod car illi l-iskop principali kien is-self u mhux li jsir xiri ta' appartamenti u kien biss wara li r-rikorrent beda jissuspetta illi flusu ma kienx ser jehodhom lura illi huwa ddecieda illi jpaci l-ammont ta' self ma proprjeta' bl-intiza li seta' jaghmel xi qliegh peress illi huwa kien ser jixtri kull appartament bil-prezz ta' LM35,000 minflok LM40,000:

> *Kien talabni LM96,000….Jien pero' kont gbidtlu l-attenzjoni biex joqghod attent x'jaghmel b'dawn il-flus kollha.*
>
> *Huwa kien qalli biex inhalli f'idejh ghaliex kien qieghed jinnegozja u li flusi kont ser nehodhom lura zgur bis-6%.*
>
> *Jien bdejt inxomm illi Neville Spiteri ma kellux flus biex jhallasni lura. Allura rragunajt li kien ahjar li niehu proprjeta' minghandu milli nibqa' b'xejn.*

34. **Thomas Cortis** fl-affidavit tieghu xehed ukoll illi:

> *Meta beda joqrob it-30 ta' Mejju 2009 u minghand Neville Spiteri jiena ma smajt xejn kont hadt parir u kont ipprezentajt ittra ufficjali u mbaghad kont ghamilt kawza kontra Venille Copany Limited skont il-konvenju.*

L-ittra li presumibilment qieghed jirreferi ghaliha r-rikorrent hija **Dok. C**, li tinsab a fol 8 tal-process datata l-hamsa u ghoxrin (25) t'Awwissu 2009 li minn qari taghha jirrizulta illi tirreferi ghall-hlas tas-somma ta' €223,776.19 ossija LM96,000 li huwa l-ammont kumplessiv ta' self moghti lill-intimat Neville Spiteri ai termini taz-zewg skritturi ta' self

[29] A fol.17 et seq tal-process

Dok. A u **Dok. B** li jinsabu a fol. 6 u 7 tal-process u bl-ebda mod ma tirreferi ghall-imsemmi konvenju.

35. Din il-Qorti, hekk kif diversament ippresjeduta fis-sentenza moghtija fil-kawza **Bartoli Brothers Ltd. vs Wayne Chetcuti et.**[30]

Il-prinċipju ewlieni li jirregola l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova, (Artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) dak li fil-ġurisprudenza tagħna, jiġi deskritt bħala onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti, sabiex jesebixxi d-dokumenti kollha relevanti għall-każ tiegħu. LArtikolu 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta,jipprovdi wkoll li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova.

36. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fil-kawza **Christine Hannah Burns noe. vs Paul Ebejer et**. [31] inghad ukoll illi :

*Fil-fatt l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**) u li l-Qorti għandha fil-każijiet kollha tordna li, issirilha l-aħjar prova li parti tista' ġġib (**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Madankollu, kif ingħad drabi oħra, dawn il-Qrati għandhom ukoll is-setgħa li jillikwidaw d-danni arbitrio boni viri meta jkun impossibbli għall-attur li jressaq il-provi preċiżi dwar l-entità tagħhom u mhux meta jonqos li jressaq il-provi dwarhom (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Frar, 2024, fil-kawża fl-ismijiet **Vladyslava Kravchenko et v. Kevin Micallef et**).*

---

[30] Qorti tal-Appell 1166/14LM deciza fil-25/01/23; ara wkoll Monica Slater et. vs Jean Paul Farrugia 936/19MH deciza 8/11/24 u George Micallef et. vs Paolo Incovaja et. (App 1161/2015JVC) deciza 22/10/24

[31] Qorti tal-Appell 723/2009FDP deciza fis-7 ta' Novembru 2024

37. L-istess inghad miIl-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Radoslav Yurukov vs Gasan Mamo Insurance Limited** [32] :

> *Ghalhekk fil-kamp ċivili element neċessarju dwar il-provi huwa li min jallega jrid jipprova. Il-Qorti trid tasal fuq il-bażi tal-provi prodotti quddiemha u tkun moralment sodisfatta li l-attur issodisfa l-oneru tal-prova tiegħu. Mhux neċessarju dak li jirrikjedi l-kamp kriminali li ssir prova lil hinn minn kull dubju ragjonevoli.*

35. Mehud dan l-insenjament fil-kaz in ezami din il-Qorti ghalhekk ser tiehu in konsiderazzjoni biss l-iskritturi ta' self **Dok. A** u **Dok. B** a fol. 6 u 7 tal-process u dan minhabba kontradizzjonijiet ta' cifri u figuri fir-rikors guramentat u kif ukoll fix-xhieda tar-rikorrent stess liema hlasijiet ma gewx sostanzjati bi provi dokumentarji.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimat Neville Spiteri huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti skond iz-zewg skritturi ta' self datati d-disgha u ghoxrin (29) ta' Dicembru 2006;
2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti limitatament ghas-somma ta' **mitejn u tlieta u ghoxrin elf, sitt mija u dsatax il-Ewro u tnejn u hamsin** (€223,619.52);
3. Tilqa t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Neville Spiteri jhallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' **mitejn u tlieta u ghoxrin elf, sitt mija u dsatax il-Ewro u tnejn u hamsin centezmi (€223,619.52)** rapprezentanti danni sofferti mir-rikorrenti u bl-imghax legali millum sal-pagament effettiv.

[32] Qorti tal-Appell 1107/19TA deciza 7/10/24

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur