QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 03 ta' Dicembru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 798/2018 AF

Roberto Carlos Calleja

vs

Sunsea Properties Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Roberto Carlos Calleja, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-esponenti kien sid ta' sehem indiviz tal-fondi 31 u 32, Mrabat Street, San Giljan.

Nhar it-12 ta' Gunju 2003, l-esponenti flimkien ma' membri ohra tal-familja tieghu kien bieghu u ttrasferew lis-socjetà intimata l-imsemmija fondi ghas-somma komplessiva ta' Lm90,000 ekwivalenti ghal €209,644, u dana skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler.

Is-socjetà intimata tappartjeni lil certu Marcus Tonna, li akkwista l-fond fuq imsemmi bil-ghan illi din tigi zviluppata f'appartamenti.

Sehem l-esponenti mill-prezz fuq imsemmi kien fl-ammont ta' Lm25,000 ekwivalenti ghal €58,234.33, liema somma kienet thallset forma ta' *bank draft*.

Abbazi ta' ftehim illi l-esponenti kellu mal-imsemmi Marcus Tonna l-esponenti kien irritorna l-imsemmi *bank draft* fl-ammont ta' Lm25,000 lil Tonna.

Sussegwentement l-esponenti kien iffirma konvenju mas-socjetà Annot Company Limited (C-23071), li taghha l-imsemmi Marcus Tonna huwa wkoll direttur u azzjonista, li ai termini tieghu s-socjetà Annot Company Limited kienet obbligata ruhha illi titrasferixxi lill-esponenti appartament u garaxx fi blokka illi kienet ser tigi zviluppata fuq is-sit okkupata mill-fond trasferit lis-socjetà intimata.

Is-socjetà Annot kienet intrabtet illi tittrasferixxi l-proprjetajiet fiz-zmien stipulat u fin-nuqqas kienet obbligata illi thallas lill-esponenti s-somma ta' Lm58,000.

Is-socjetà Annot naqset mill-obbligu taghha illi tittrasferixxi l-proprjetà lill-esponenti u konsegwentement gew intavolati proceduri appoziti. B'sentenza ta' din l-Onorabbli Qorti tal-5 ta' Dicembru 2017 moghtija fil-kawza fl-ismijiet Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja, l-konvenju ta' bejn l-esponenti u s-socjetà Annot gie dikjarat null stante illi kien simulat.

L-esponenti ghadu ma thallasx tat-trasferiment ta' sehemu mill-fondi 31 u 32, Mrabat Street, San Giljan, li gew trasferiti lis-socjetà intimata fit-12 ta' Gunju 2003, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, fis-somma ta' Lm25,000 ekwivalenti ghal €58,234.33.

Minkejja illi s-socjetà intimata giet interpellata sabiex thallas u minkejja illi kien hemm ammissjoni illi dan l-ammont kien dovut hija xorta wahda baqghet inadempjenti.

Dan id-debitu huwa cert likwidu u dovut u fl-opinjoni tar-rikorrenti l-intimati ma ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu u ghalhekk il-kawza tista' tigi deciza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Taqta' u tiddeciedi l-kawza abbazi tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 u cioè bid-dispensa tas-smiegh.

2. Tiddikjara lis-socjetà intimata bhala debitrici tar-rikorrenti fis-somma ta' Lm25,000 ekwivalenti ghal €58,234.33.

3. Tordna lis-socjetà intimata sabiex thallas lir-rikorrenti dik is-somma hekk likwidata, kollox skond kif gie dikjarat aktar 'l fuq u ghar-ragunijiet premessi.

Bl-imghax u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat ta' sekwestru intavolat fit-13 ta' Lulju 2018 kontra s-socjetà intimata li minn issa tibqa' ngunta ghas-subizzjoni taghha.

Rat id-dokumenti annessi mal-istess rikors.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimata Sunsea Properties Ltd li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u danan ghas-segwenti ragunijiet:

Fl-ewwel lok, il-kawza fl-ismijiet Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja (Rik. Nru. 1225/2009) u s-sentenza ezekuttiva moghtija fl-istess ismijiet bl-ebda mod ma taghmel stat fil-konfront tas-socjetà intimata u dana ghaliex l-istess socjetà intimata qatt ma kienet parti f'tali proceduri, qatt ma giet imsejha fl-istess proceduri u kwindi d-decizjoni li ssir referenza ghaliha fir-rikors odjern hija *res inter alios acta* sakemm tirrigwardja lis-socjetà intimata.

Minghajr pregudizzju ghall-premess, data ma non concesso li, permezz tad-decizjoni taghha datata 5 ta' Dicembru, 2017 moghtija minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet Annot Company Limited vs Roberto Carlos Calleja (Rik. Nru. 1225/2009) gew dikjarati simulati ma jaghtix id-dritt awtomatiku lill-attur li jdur fuq is-socjetà esponenti ghall-hlas ta' prezz li digà gie mhallas minnha kif jirrizulta car mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler tat-12 ta' Gunju 2003. Fi kliem iehor ma jistax l-attur idur fuq is-socjetà esponenti sabiex jerga jithallas minghandha dejn saldat minnha, sempliciment ghaliex in-negozju konkluz minnu ma' socjetà kummercjali ohra gie dikjarat null in kwantu simulat.

Permezz tal-azzjoni odjerna l-attur qed jippretendi hlas allegatament dovut lilu mis-socjetà esponenti (in likwidazzjoni) bhala korrispettiv ghall-bejgh tal-proprjetà mertu tal-kawza. F'dan ir-rigward in linea mal-principju tal-*pacta sunt servanda* il-partijiet huma marbutin bil-ftehim originarjament pattwit bejniethom minn fejn jirrizulta li tali pagament min-naha tas-socjetà esponenti fil-fatt gie saldat. Kien l-istess attur li ghazel il-mod kif ried jithallas ghall-bejgh tas-sehem tieghu tal-proprjetà *de quo* u issa certament ma jistax jippretendi li jregga' lura minn tali ftehim sempliciment ghaliex in-negozju ma' Annot Company Limited gie dikjarat null, dana wkoll in vista tal-massima legali *selecta una via non datur recursus ad alteram*,

dana *multo magis* meta kien l-istess attur odjern li ghazel li jcedi minn rajh kwalunkwe dritt t'azzjoni tieghu fil-konfront ta' Annot Company Limited (kopja tan-nota ta' cessjoni hawn annessa u mmarkata Dok. A).

Bil-kontra ta' dak indikat fir-rikors promotur, is-socjetà esponenti fl-ebda waqt ma ammettiet li hija debitrici tal-attur u dana peress illi, sakemm tirrigwardja lilha l-kreditu pretiz jinsab saldat kif d'altronde konfermat mill-istess att pubbliku surreferit.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjez kontra l-istess attur.

Semgħet ix-xhieda.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti.

Rat illi nonostante l-fakoltà lilha konċessa, s-soċjetà intimata baqgħet ma ppreżentantx nota ta' sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qiegħed ifittex illi jikseb dikjarazzjoni li s-soċjetà intimata hija debitriċi tiegħu għas-somma ta' €58,234.33 rappreżentanti s-sehem tar-rikorrenti fuq kuntratt ta' bejgħ ta' proprjetà.

Is-soċjetà intimata laqgħet billi eċċepiet illi mhijiex debitriċi tar-rikorrenti għaliex il-kreditu li kellha miegħu ġie saldat.

In suċċint, jirriżulta li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u xiri tat-12 ta' Ġunju 2003 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, ir-rikorrenti flimkien ma' familjari oħra tiegħu biegħu proprjetà li kellhom in komun ossia l-fondi bin-numri 31 u 32 fi Triq l-Imrabat, San Ġiljan lis-soċjetà intimata debitament rappreżentata fuq dak l-att minn Marcus Tonna fil-vesti ta' direttur u azzjonist.

Kien ir-rikorrenti li avviċina lil Tonna dwar dan il-bejgħ u Tonna esprima l-interess li jakkwista l-proprjetà fuq imsemmija biex

jiżviluppaha u minflok jibni għadd t'appartamenti u garaxxijiet. Mill-provi ħareġ inkontestat illi r-rikorrenti qatt ma ried flus in korrispettiv għas-sehem tiegħu mill-imsemmija proprjetà iżda minflok ried jitħallas b'appartament u garaxx. Jirriżulta qbil li dan kellu jsir bi tpartit. Għalhekk, waqt illi l-partijiet ipproċedew bil-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003, fl-istess waqt ir-rikorrenti u Tonna daħlu fi ftehim separat sabiex jirregolaw il-kwistjoni tat-tpartit.

Il-prezz globali għall-bejgħ tal-proprjetà fuq imsemmija kien fis-somma ta' Lm90,000 ekwivalenti għal €209,643.61 li minnhom is-somma ta' Lm25,000 ekwivalenti għal €58,234.33 tirrappreżenta s-sehem tar-rikorrenti. Fuq il-kuntratt tal-bejgħ tniżżel illi l-prezz tħallas għas-saldu biss, bi ftehim bejn ir-rikorrenti u Marcus Tonna, iċ-ċekk li kien ġie mgħoddi lir-rikorrenti bi ħlas tas-sehem tiegħu ġie ritornat lura lil Tonna. Sar dan in vista tal-ftehim li kien hemm bejn ir-rikorrenti u Tonna għat-tpartit bi ħlas għas-sehem tar-rikorrenti.

Jirriżulta li fit-12 ta' Ġunju 2002 ir-rikorrenti daħal f'konvenju ai termini ta' liema Annot Co. Ltd debitament rappreżentata minn Marcus Tonna obbligat ruħha għat-trasferiment t'appartament u garaxx favur ir-rikorrenti. Dan il-kuntratt kellu terminu ta' validità t'erbgħa u għoxrin xahar.

Peress illi t-terminu tal-konvenju skada, fil-11 ta' Jannar 2006 ir-rikorrenti u Annot Co Ltd daħlu f'konvenju ġdid ai termini ta' liema Annot Co. Ltd obbligat ruħha li tittrasferixxi favur ir-rikorrenti l-arja mill-filata numru 38 sal-filata numru 49 b'valur ta' €58,234.33. Ġie miftiehem ukoll illi jekk kemm il-darba l-permessi tal-bini ma joħorġux sat-30 ta' Ġunju 2006, il-konvenju jiġi terminat awtomatikament u Annot Co. Ltd tkun obbligata tħallas lir-rikorrenti s-sehem spettanti lilu fis-somma ta' €58,234.33 sa mhux aktar tard mill-31 ta' Lulju 2006. Intant, fuq dan il-konvenju tniżżel li l-valur kien diġà tħallas peress illi fuq il-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003 kien tniżżel hekk ukoll.

In vista tal-inadempjenza da parti ta' Annot Co. Ltd li tottempra mal-obbligazzjonijiet tagħha skont kif pattwiti fuq il-konvenju tal-11 ta' Jannar 2006, ir-rikorrenti pproċeda fil-konfront tagħha

permezz tal-kawża bin-numru 271/08 JRM fl-ismijiet Robert Carlos Calleja vs Annot Co. Ltd. Fil-mori ta' dik il-kawża Annot Co. Ltd għażlet li tipproċedi ġudizzjarjament fil-konfront tar-rikorrenti odjern permezz tal-kawża bin-numru 1225/09 JRM fl-ismijiet Annot Co. Ltd vs Robert Carlos Calleja. Permezz ta' dik il-kawża Annot Co. Ltd talbet li l-konvenju tal-11 ta' Jannar 2006 jiġi ddikjarat null għaliex il-kunsens kien vizzjat. B'sentenza tal-5 ta' Diċembru 2017 din il-Qorti laqgħet it-talba u ddikjarat iż-żewġ konvenji ffirmati bejn Annot Co. Ltd u r-rikorrenti bħala vizzjati minn simulazzjoni u għalhekk iddikjarat li kienu "*mingħajr effett u l-partijiet għandhom jitqiegħdu fil-qagħda li kienu fiha qabel saru, magħdud kull jedd ta' rimbors li jista' jkun dovut lil min minnhom*."

In vista ta' din id-deċizjoni r-rikorrenti għażel illi jċedi l-kawża dik bin-numru 271/08 JRM li kien fetaħ fil-konfront ta' Annot Co. Ltd.

Fl-atti ta' din il-kawża r-rikorrenti ppreżenta x-xhieda li ngħatat minn Marcus Tonna fl-atti tal-kawża bin-numru 1225/09 JRM. Fl-affidavit tiegħu Tonna kien stqar illi in vista tal-ftehim li kien hemm bejn Tonna u Calleja, in-Nutar Peter Fleri Soler kien ħa kopja taċ-ċekk li Tonna kien għadda lil Calleja għas-sehem tiegħu mill-bejgħ tal-proprjetà u fuq din il-fotokopja kiteb li "*l-istess bank draft kien qed jiġi restitwit lilu u dan bħala riċevuta tar-restitutzzjoni tal-pagament*." (a fol. 55).

Fix-xhieda tiegħu *viva voce* fil-kuntest tal-kawża bin-numru 1225/09 JRM Tonna kkonferma li l-ftehim bejnu u bejn Calleja kien wieħed ta' tpartit in korrispettiv għas-sehem tar-rikorrenti fil-proprjetà. Ikkonferma wkoll li ċ-ċekk li kien ħareġ hu stess bi ħlas tas-sehem tar-rikorrenti kien ħadu lura. Fil-fatt testwalment ikkonferma illi "*Is-sehem ta' Robert kien twenty-five thousand li ħallastu jien in a form of a bank draft li huwa rritorna lili*." (a fol. 60 tergo).

Ta' rilevanza kbira hija x-xhieda ta' Tonna quddiem din il-Qorti fejn dan xehed b'mod skjett illi l-appartament imwiegħed lir-rikorrenti qatt ma nbena u allura qatt ma sar it-trasferiment favur tiegħu.

Il-Qorti rat ukoll ix-xhieda li taha n-Nutar Peter Fleri Soler fil-kawża bin-numru 1225/09 JRM fejn dan essenzjalment ikkonferma li ċ-ċekk kien ġie ritornat lura lil Robert Carlos Calleja.

Fil-kawża tal-lum xehed ukoll Antonio Grech, komputista bi professjoni u stralċjarju tas-soċjetà intimata. Huwa xehed u spjega li fis-sena 2006 saret il-proċedura għall-pubblikazzjoni tal-istralċ madanakollu t-talba tar-rikorrenti għall-pretensjoni tiegħu tressqet biss 12-il sena wara permezz tal-ittra legali tat-13 ta' Ġunju 2018.

Fil-mertu, il-pern tal-kwistjoni kollha jdur madwar jekk ir-rikorrenti għandux jedd għall-pretensjoni avvanzata minnu. Il-Qorti hija pjenament sodisfatt mill-fatt li r-rikorrenti u Marcus Tonna qablu u ftehmu li s-sehem tar-rikorrenti mill-bejgħ tal-proprjetà bin-numru 31 u 32 fi Triq l-Imrabat, San Ġiljan kellu jitħallas permezz ta' tpartit u cioè billi għas-saldu tas-sehem tiegħu ir-rikorrenti jirċievi appartament u garaxx fil-blokka li s-soċjetà intimata kellha tibni minflok il-proprjetà minnha akkwistata. Dan it-tpartit qatt ma seħħ kif *del resto* kkonferma Tonna stess u għalhekk dan ifisser li r-rikorrenti baqa' qatt ma tħallas għas-sehem tiegħu.

Il-Qorti rat illi s-soċjetà intimata laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti billi eċċepiet illi d-deċiżjoni li ngħatat fil-kawża bin-numru 1225/09 JRM ma tagħmilx stat fil-konfront tagħha peress illi hija ma kienitx parti f'dik il-kawża. Eċċepiet ukoll illi d-deċiżjoni tal-Qorti dwar is-simulazzjoni tal-konvenji bejn Annot Co. Ltd u r-rikorrenti u l-konsegwenti dikjarazzjoni li l-imsemmija konvenji huma mingħajr effett, ma jfissirx li r-rikorrenti għandu dritt idur fuq is-soċjetà intimata għall-ħlas. Saħansitra eċċepiet illi hija diġà ħallset għas-sehem tar-rikorrenti kif *del resto* tniżżel fil-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003. Kompliet teċċepixxi li r-rikorrenti għażel minn rajh illi jċedi l-kawża fil-konfront ta' Annot Co. Ltd. Tgħid għalhekk illi *electa una via non datur recuses ad alteram*.

Għal din il-Qorti, huwa evidenti illi s-soċjetà intimata qegħda tipprova teżimi ruħha mill-obbligazzjoni tagħha u dan huwa ferm evidenti mill-eċċezzjonijiet li ressqet. Riferibbilment għall-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà intimata, huwa minnu li hija ma kienitx parti fil-kawża bin-numru 1225/09 JRM u għalhekk peress illi sentenza hija *res inter alios acta*, dak il-ġudikat ma jagħmilx stat fil-konfront tagħha. Biss però, fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum il-partijiet daħlu fi ftehim u cioè il-kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Ġunju 2003 liema kuntratt ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti u familjari tiegħu u s-soċjetà intimata kif rappreżentata mid-direttur u azzjonist tagħha Marcus Tonna. Inċidentalment l-istess Tonna huwa wkoll direttur u azzjonist ta' Annot Co. Ltd liema soċjetà daħlet fil-konvenji tat-12 ta' Ġunju 2002 u tal-11 ta' Jannar 2006 u obbligat ruħha favur ir-rikorrenti sabiex tħallsu dak spettanti lilu abbażi tal-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003. M'hemmx dubju li l-obbligazzjoni li daħlet għaliha Annot Co. Ltd fil-konfront tar-rikorrenti kienet xprunata mill-ftehim li kien sar bejn Calleja u Tonna li *del resto* huwa direttur u azzjonist *sia* ta' Sunsea Properties Ltd kif ukoll ta' Annot Co. Ltd. Huwa minnu li kienet Annot Co Ltd li daħlet fil-konvenji li fl-aħħar mill-aħħar ġew dikjarati mill-Qorti bħala vizzjati minn simulazzjoni biss jibqa' l-fatt li fl-ewwel lok l-obbligazzjoni kienet ta' Sunsea Properties Ltd jew aħjar ta' Marcus Tonna li daħal fil-ftehim kollu li kien hemm mar-rikorrenti sabiex jixxeneġġjaw li r-rikorrenti kien tħallas għas-saldu permezz taċ-ċekk li wara kollox ġie ritornat lura u nel frattemp uża kumpanija oħra tiegħu stess sabiex jidħol fi ftehim ta' tparit mar-rikorrenti. Lil hinn minn liema kumpanija ntużat minn Marcus Tonna sabiex jirregola l-obbligazzjonijiet li kellu fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatt jibqa' dak illi kawża ta' kif żvolġew il-fatti r-rikorrenti baqa' sal-lum ma tħallasx għas-sehem spettanti lilu fuq il-kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Ġunju 2003. Anki jekk fuq dak il-kuntratt tniżżel li l-ħlas tal-ishma rispettivi kien sar, ġie ampjament ippruvat li sehem ir-rikorrenti ma tħallas qatt. Huwa għalhekk skorrett da parti tas-soċjetà intimata li tgħid illi l-kreditu tħallas għax hekk ġie miktub fuq il-kuntratt tat-12 ta' Ġunju 2003. Li kieku l-Qorti kellha tilqa' din l-eċċezzjoni zgur illi tkun qegħda twettaq inġustizzja kbira mar-rikorrenti li l-unika ħtija li għandu hija dik li ma kkawtelax id-drittijiet tiegħu tajjeb.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mis-soċjetà intimata;

2. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li s-soċjetà intimata Sunsea Properties Limited hija debitriċi tar-rikorrenti fis-somma ta' hamsa u ghoxrin elf Liri Maltin (Lm25,000) ekwivalenti għal tmienja u hamsin elf mitejn u erba' u tletin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€58,234.33) u tordna lill-istess intimata tħallas l-ammont appena likwidat inkluż l-imgħaxijiet legali dekorribbli mit-12 ta' Ġunju 2003 sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mis-soċjetà intimata.

IMHALLEF

DEP/REG