QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 26 ta' Ġunju, 2025.

Numru 9

Rikors numru 186/2023/1 AD

Thomas u Anna konjuġi Cortis

v.

Neville Spiteri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Thomas u Anna Cortis sabiex il-konvenut Neville Spiteri jiġi kkundannat iħallashom ammont li huwa ferm ikbar minn dak ta' €223,619.52 li ġie likwidat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tal-14 ta' Novembru, 2024.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-23 ta' Frar, 2023, l-atturi Cortis fissru li huma kienu silfu s-somma ta' €223,619.52 lill-konvenut Neville Spiteri, bis-saħħa ta' żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006. Jgħidu li fuq dan l-ammont kien hemm għaddej imgħax ta' 6% fis-sena «*a scaletta*».

3. Jgħidu li għalkemm b'ittra uffiċjali tal-25 ta' Awwissu, 2009 huma kien talbu lill-konvenut sabiex iħallas dak kollu li kellu jagħtihom, dan però baqa' ma ħallasx.

4. Iżidu li għal xi żmien kien hemm anke għaddejjin taħditiet bejniethom sabiex il-ħlas isir bi trasferiment ta' proprjetà. Fil-fatt bejn il-partijiet kien ġie ffirmat konvenju fit-30 ta' April, 2009, fejn il-konvenut bħala direttur tal-kumpanija Venille Company Limited kien intrabat li jbiegħ lill-atturi tmien spazji tal-ajru ġewwa Buġibba li kienu maħsuba għall-bini ta' appartamenti. L-atturi jgħidu li huma kienu anke ħallsu depożitu ta' €56,100 sabiex b'hekk bit-trasferiment ta' dawn l-ispazji tal-arju stmati għal €279,720.28 jiġi mħallas id-dejn kollu li kellu l-konvenut. Jallegaw però li minħabba l-aġir qarrieqi tal-konvenut, huma la tħallsu l-ammont lilhom dovut u lanqas ma setgħu jinforzaw il-konvenju.

5. Minħabba f'hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara illi l-konvenut huwa debitur tal-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 proprjetà meta kienet impossibbli li tali proprjetà kienet trasferita lill-atturi.*
>
> *2. Tillikwida dak dovut lill-atturi ai fini tal-ewwel talba;*
>
> *3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata.*
>
> *Bl-ispejjeż u l-imgħax u l-konvenut inġunt in subizzjoni.»*

6. Il-konvenut Neville Spiteri ma ppreżentax tweġiba maħlufa u b'hekk fis-seduta tal-25 ta' Mejju, 2023 l-Ewwel Qorti ddikjaratu bħala kontumaċi (ara paġna 16 tal-atti tal-kawża).

7. B'sentenza tal-14 ta' Novembru, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

> *«1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara illi l-intimat Neville Spiteri huwa debitur fil-konfront tar-rikorrenti skont iż-żewġ skritturi ta' self datati d-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2006;*
>
> *2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-ammont dovut lir-rikorrenti limitatament għas-somma ta' mitejn u tlieta u għoxrin elf, sitt mija u dsatax-il ewro u tnejn u ħamsin [ċenteżmu] (€223,619.52);*
>
> *3. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Neville Spiteri jħallas lir-rikorrenti l-imsemmija somma ta' mitejn u tlieta u għoxrin elf, sitt mija u dsatax-il ewro u tnejn u ħamsin ċenteżmi (€223,619.52) rappreżentanti danni sofferti mir-rikorrenti u bl-imgħax legali mil-lum sal-pagament effettiv.*
>
> *Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-intimat.»*

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**<u>Fatti tal-każ dwar self u danni konsegwenzjali għall-allegat qerq da parte tal-intimat</u>***

14. Mid-dokumenti esibiti mir-rikorrent Thomas Cortis et jirriżulta illi l-iskritturi privati ta' self huma lkoll datati d-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2006, filwaqt illi l-ittra uffiċjali Dok. Ċ li tinsab a fol. 8 tal-proċess hija datata l-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu 2009. Ir-rikorrent Thomas Cortis et jippreżenta wkoll kopja ta' konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 Dok. D u kopja ta' kuntratt ta' appalt iffirmat fl-istess data quddiem in-Nutar Carmel Mangion Dok. E li jinsabu a fol. 22 et. seq tal-proċess.

15. Ir-rikorrent Thomas Cortis fl-affidavit tiegħu a fol. 20 tal-proċess jgħid illi:

> *«meta beda joqrob it-tletin (30) ta' Mejju 2009 u mingħand Neville Spiteri jien ma smajt xejn kont ħadt parir u kont ippreżentajt ittra uffiċjali u mbagħad kont għamilt kawża kontra Venille Company Limited skont il-konvenju.»*

Minn din ix-xhieda jirriżulta illi r-rikorrent kien diġà beda proċeduri fil-konfront tal-intimat in konnessjoni mal-konvenju Dok. D (datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 u mhux 30 ta' Mejju 2009 kif xehed ir-rikorrent però a fol. 20 huwa jsemmi illi dan il-konvenju kien ġie imġedded diversi drabi u l-aħħar darba kien fit-tletin (30) ta' April 2009 u kien validu għal xahar) apparti mill-akkużi kriminali li nħarġu wkoll fil-kontront tal-intimat. Il-Qorti però tinnota illi r-rikorrenti ma ppreżentawx kopji tas-sentenzi tal-kawżi illi jagħmlu referenza għalihom.

16. Din il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw vera kopja tal-ittra uffiċjali li allegatament qegħdin jippremettu illi huma ppreżentaw fil-konfront tal-intimat u l-kopja li ppreżentaw, li ġġib id-data tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu 2009 u li tirreferi għaż-żewġ skritturi privati ta' self Dok. A u Dok. B, lanqas m'hija kopja fotostatika tal-oriġinal għaliex m'hemmx timbru tal-preżentata, lanqas hija ffirmata mill-Avukat u m'hemmx numru ta' reġistrazzjoni tal-ittra uffiċjali. In oltre r-rikorrenti lanqas ma' ppreżentaw ir-riferta tan-notifika tal-intimat.

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

> *«Il-qorti ma tistax ex officio tagħti effett għall-preskrizzjoni, jekk din ma tiġix 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-każ odjern huwa jinsab kontumaċi.

...

18. Ir-rikorrenti pproduċew bħala xhud lin-Nutar Anthony Bonnici waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru 2023 li kkonferma l-awtentiċità tal-iskritturi ta' self datati d-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2006 (Dok. A u Dok. B li jinsabu a fol 6 u 7 tal-proċess).

19. In-Nutar Malcolm Mangion, prodott mir-rikorrenti kkonferma li fis-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 sar konvenju bejn ir-rikorrenti u Neville Spiteri in rappreżentanza ta' Venille Company Ltd. quddiem in-Nutar Charles Mangion Dok. D li jinsab a fol. 22 et seq tal-proċess u kif ukoll l-kuntratt ta' Appalt li jġib l-istess data Dok. E li jinsab a fol. 26 et seq tal-proċess. In-Nutar Mangion ikkonferma illi l-konvenju jinsab reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, li kienu tħallsu l-ammont ta' LM1,200 (bl-irċevuta numru 240415 datata d-disgħa (9) ta' Lulju 2007) u li kienu saru diversi estensjonijiet tal-imsemmi konvenju u li l-konvenju jinsab reġistrat huwa PS201405128. Ix-xhud stqarr illi:

> *«Fis-26 ta' Ġunju 2007 Thomas Cortis ħallas lil Neville Spiteri it-LM92,000 (ekwivalenti għal €214,302.35) kif kien ġie maqbul, għandna d-dokumenti hawn iffirmat mill-istess Spiteri, u mbagħad wara aħna bdejna l-proċess ta' redattar ta' riċerki.»*

20. Jiġi osservat illi la r-rikorrenti u lanqas in-Nutar Mangion ma ppreżentaw prova tal-ħlas tal-imsemmija somma ta' LM92,000 iżda fl-atti kull ma jirriżultaw 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 ħlasijiet li allegatament saru fuq il-konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 Dok. D li jinsab a fol. 22 et seq tal-proċess jipprovdi illi:

> *«i) It-tmien (8) porzjonijiet diviżi ta' arja intiżi għal bini ta' tmien (8) appartamenti li kienu ħa jkunu jifformaw parti minn blokka bini magħrufa bħala "Triumph Apartments", f'Upper Conversion Street, Buġibba;*
>
> *ii) Bil-prezz ta' LM120,000 ekwivalenti għal €279,524.81;*
>
> *iii) Il-Kumpratur ossija r-rikorrenti konjuġi Cortis obbligaw ruħhom illi jħallsu lill-kumpanija Venille Company Limited, hekk kif debitament rappreżentata mill-intimat Neville Spiteri, is-somma ta' LM92,000 ekwivalenti għal €214,302.35 sas-sitta (6) ta' Lulju 2007.*

22. In oltre fil-kuntratt ta' Appalt Dok E datat ukoll is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007, a fol. 26 et. seq tal-proċess, jirriżulta f'paragrafu wieħed (1) illi l-partijiet kienu ddikjaraw illi r-rikorrenti Cortis kienu ħallsu qabel dakinhar is-somma ta' LM45,000, ekwivalenti għal €104,821.80, filwaqt illi l-bilanċ ta' LM10,000 ossija €23,293.73 kellhom jitħallsu mal-att finali ta' bejgħ.

23. Minn qari tal-paragrafu 5 tar-rikors ġuramentat però r-rikorrenti ppremettew illi:

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

24. Għalhekk mill-atti jirriżulta illi fl-imsemmi konvenju fl-ebda mument ma tissemma ċ-ċifra ta' €56,100 iżda tissemma s-somma ta' LM92,000, ossija €214,302.35 filwaqt illi ġie miftieħem illi l-bilanċ kellu jitħallas mal-att finali ta' bejgħ.

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

> *«Il-prezz ta' tmien appartamenti kellu jkun LM280,000 però naqqastlu dak li huwa kellu jagħtini u ċjoè LM96,000 u tajtu fuq il-konvenju d-differenza u ċjoè LM184,000.»*

26. Fin-nota t'osservazzjonijiet tar-rikorrenti imbagħad ġie sottomess illi:

> *«kif jirriżulta mill-affidavit tal-attur huwa ħallas hekk:*
>
> *A. Lm184,000 u ċjoè Eur428,605.33 li l-attur kien ħallas fuq il-konvenju datat 30 ta' April 2009.»*

27. Din il-Qorti tosserva illi għalkemm ir-rikorrent fir-rikors ġuramentat u kif ukoll fin-nota' ta' osservazzjonijiet finali tiegħu jirreferi għall-konvenju datat it-tletin (30) ta' April 2009 dan ma jinsabx fl-atti. Kull ma ġie ppreżentat kien il-konvenju tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 li fih hemm indikat illi r-rikorrenti kellhom sas-sitta (6) ta' Lulju 2007 sabiex jħallsu s-somma ta' tnejn u disgħin elf Lira Maltin (LM92,000) liema ammont din il-Qorti qiegħda tifhem illi kien l-ammont ta' self li kien ingħata lill-intimat Neville Spiteri ai termini ta' Dok. A u Dok. B għalkemm meta wieħed jgħodd l-ammonti imsemmija f'dawn l-iskritturi l-ammont kumplessiv jammonta għas-somma ta' sitta u disgħin elf Lira Maltin (LM96,000) (ossija €223,619.52). Illi in oltre, għalkemm fix-xhieda tiegħu r-rikorrent Thomas Cortis xehed illi huwa ħallas lil Neville Spiteri in rappreżentanza ta' Venille Company Limited is-somma ta' LM184,000 ir-rikorrent naqas milli jipprovdi dokumentazzjoni dwar kif sar tali pagament ossija jekk kinitx transazzjoni bankarja, jekk sarx permezz ta' ċekk, bank draft jew jekk ħallasx in kontanti. Fix-xhieda tiegħu, in-Nutar Malcolm Mangion ma jsemmi xejn u ma jirriżultax lanqas mill-konvenju tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007;

28. Jiġi osservat ukoll illi mill-atti jirriżultaw ċertu kontradizzjonijiet fir-

rikors ġuramentat, fil-konvenju datat is-sitta u għoxrin (26) ta' Ġunju 2007 u fix-xhieda tar-rikorrent Thomas Cortis. Filwaqt illi fir-rikors ġuramentat ġie ddikjarat illi tħallset is-somma ta' €56,10026 bħala depożitu dan ma jirriżulta mkien fl-imsemmi konvenju Dok. D, a fol. 22 tal-proċess, lanqas fix-xhieda, ossija affidavit ta' Thomas Cortis u lanqas fil-kuntratt ta' Appalt Dok. E27 f'liema kuntratt tissemma ċifra oħra li tħallset qabel dakinhar fl-ammont ta' LM45,000 ekwivalenti għal €104,821.80.

29. Għalkemm ir-rikorrenti jirreferu għall-proċeduri li huma inizjaw fil-konfront ta' Venille Company Limited in konnessjoni mal-konvenju inkwistjoni huma ma ppreżentawx kopja tas-sentenza u lanqas ma pproduċew bħala xhud lir-Reġistratur tal-Qrati sabiex jikkonferma dan. Kull ma xehed kien ir-rikorrent Thomas Cortis fl-affidavit tiegħu a fol. 21 illi:

> *«Il-kawża kontra Venille Company Ltd li semmejt hawn fuq kont irbaħtha u Neville Spiteri qatt ma deher fiha. Però mbagħad kont sirt naf li l-kumpanija ma kellha ebda assi u fil-fatt din il-kumpanija kienet spiċċat kif jidher mir-Reġistru tal-Kumpaniji skont l-anness dokument (Dok. H). Fil-fatt kont mort bis-sentenza għand in-Nutar Malcolm Mangion u dan kien qalli li Neville Spiteri kien daħak bija għaliex il-proprjetà ta' Upper Conversion Street, Buġibba qatt ma kienet tal-kumpanija.»*

30. Mhuwiex obbligu ta' dina l-Qorti illi tagħmilha ta' investigatur iżda għandu jkun min jippromwovi l-kawża illi jressaq l-provi kollha neċessarji sabiex dina l-Qorti tkun tista' tasal għal deċiżjoni dwar it-talbiet imressqa minnhom.

31. Ir-rikorrenti għalkemm jipproduċu bħala prova Dok. G ossija l-akkużi illi nħarġu fil-konfront tal-intimat Neville Spiteri datati t-tlieta (3) ta' Awwissu 2016 naqqsu milli jħarrku lill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex jispjega f'liema stadju wasslu dawn il-proċeduri jew jekk tali akkużi ġewx deċiżi. Dwar dan ir-rikorrenti Thomas Cortis xehed fl-affidavit tiegħu illi dawn il-proċeduri għadhom qegħdin jinstemgħu mill-Maġistrat Caroline Farrugia Frendo.

32. L-uniku prova li ressqu r-rikorrenti fir-rigward tal-allegat aġir frawdolenti tal-intimat Neville Spiteri kienet ix-xhieda tan-Nutar Malcolm Mangion li xehed illi wara li ġie ffirmat il-konvenju inkwistjoni rriżulta mir-riċerki illi l-proprjetà ma kienetx tappartjeni lill-intimat iżda kienet tappartjeni lill-missieru u għalhekk kien hemm problema fit-titolu u l-kuntratt ma' setax iseħħ. Però kopji ta' dawn ir-riċerki rigwardanti t-titolu u x'kienu jikkonsistu tali servitujiet li jinibixxu l-iżvilupp tal-arja inkwistjoni ma tressqux lanqas bħala prova.

33. Minn qari tax-xhieda tar-rikorrent Thomas Cortis joħroġ b'mod ċar illi l-iskop prinċipali kien is-self u mhux li jsir xiri ta' appartamenti u kien biss wara li r-rikorrent beda jissuspetta illi flusu ma kienx ser jeħodhom lura illi huwa ddeċieda illi jpaċi l-ammont ta' self ma

proprjetà bl-intiża li seta' jagħmel xi qligħ peress illi huwa kien ser jixtri kull appartament bil-prezz ta' LM35,000 minflok LM40,000:

> *«Kien talabni LM96,000….Jien però kont ġbidtlu l-attenzjoni biex joqgħod attent x'jagħmel b'dawn il-flus kollha.*
>
> *Huwa kien qalli biex inħalli f'idejh għaliex kien qiegħed jinnegozja u li flusi kont ser neħodhom lura żgur bis-6%.*
>
> *Jien bdejt inxomm illi Neville Spiteri ma kellux flus biex iħallasni lura. Allura rraġunajt li kien aħjar li nieħu proprjetà mingħandu milli nibqa' b'xejn.»*

34. Thomas Cortis fl-affidavit tiegħu xehed ukoll illi:

> *«Meta beda joqrob it-30 ta' Mejju 2009 u mingħand Neville Spiteri jiena ma smajt xejn kont ħadt parir u kont ippreżentajt ittra uffiċjali u mbagħad kont għamilt kawża kontra Venille Company Limited skont il-konvenju.»*

L-ittra li presumibilment qiegħed jirreferi għaliha r-rikorrent hija Dok. Ċ, li tinsab a fol 8 tal-proċess datata l-ħamsa u għoxrin (25) ta' Awwissu 2009 li minn qari tagħha jirriżulta illi tirreferi għall-ħlas tas-somma ta' €223,776.19 ossija LM96,000 li huwa l-ammont kumplessiv ta' self mogħti lill-intimat Neville Spiteri ai termini taż-żewġ skritturi ta' self Dok. A u Dok. B li jinsabu a fol. 6 u 7 tal-proċess u bl-ebda mod ma tirreferi għall-imsemmi konvenju.

...

35. Meħud dan l-insenjament fil-każ in eżami din il-Qorti għalhekk ser tieħu inkonsiderazzjoni biss l-iskritturi ta' self Dok. A u Dok. B a fol. 6 u 7 tal-proċess u dan minħabba kontradizzjonijiet ta' ċifri u figuri fir-rikors ġuramentat u kif ukoll fix-xhieda tar-rikorrent stess liema ħlasijiet ma ġewx sostanzjati bi provi dokumentarji.»

9. B'rikors tal-appell imressaq fid-29 ta' Novembru, 2024, l-atturi Cortis talbu lil din il-Qorti biex il-konvenut Neville Spiteri jiġi kkundannat iħallashom is-somma ta' €3,352,463.98 minflok €223,619.52.

10. Neville Spiteri ma weġibx għal dan l-appell.

11. Il-Qorti wara li rat l-atti kollha tal-kawża, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

12. Il-kwistjoni li għandha tiddeċiedi din il-Qorti tal-Appell hija biss jekk għandhiex tgħolli l-ammont ta' €223,619.52 li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti.

13. Jidher mill-premessi u mit-talbiet tar-rikors maħluf li l-atturi Cortis f'din il-kawża kienu qegħdin jippretendu żewġ affarijiet: (i) li jiġbru lura l-ammonti li huma kienu silfu lill-konvenut b'imgħax ta' 6% fis-sena skont żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006; u (ii) li jiġu kkumpensati għad-danni li jgħidu li ġarrbu minħabba li ma ġiex onorat il-konvenju tat-30 ta' April, 2009 biex jiġu trasferiti tmien spazji tal-ajru f'Buġibba.

14. Ta' min jgħid, li fir-rikors maħluf tagħhom l-atturi ma semmew l-ebda ammonti speċifiċi li kellhom jieħdu mill-konvenut minħabba s-self u l-konvenju li ma ġewx onorati. Mod ieħor, fir-rikors maħluf tagħhom l-atturi talbu lill-Ewwel Qorti sabiex tkun hi li tillikwida l-ammonti li għandhom jieħdu fuq il-bażi ta' dawn iż-żewġ kawżali.

15. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom iżda l-atturi stiednu lill-Ewwel Qorti sabiex tillikwida l-ħlas dovut lilhom fis-somma komplessiva ta' **<u>€1,451,209</u>**. B'danakollu meta wieħed jgħodd flimkien il-ħamest irjus ta' danni li fuqhom l-atturi ħadmu l-kumpens fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, l-ammont mitlub minnhom jitla' għal **<u>€2,856,513.57</u>**. Din is-somma ta' €2,856,513.57 ġiet maqsuma hekk: (i) €223,620.17 (qabel LM96,000) li l-atturi silfu lill-konvenut skont iż-żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006; (ii) €428,605.33 (qabel Lm184,000) li l-atturi jgħidu li ħallsu fuq il-konvenju tat-30 ta' April, 2009; (iii) €93,175.07 (qabel Lm40,000) bħala telf ta' qligħ għaliex jgħidu li fuq kull wieħed mit-tmien spazji ta' arja kien maħsub li kienu ħa jagħmlu qligħ ta' Lm5000; (iv) €1,406,710 bħala penali bir-rata ta' Lm900 fil-ġimgħa skont kitba tal-appalt minħabba li l-bini ta' tmien appartamenti u tal-komun ma sarx fi żmien sena mid-data tal-konvenju tat-30 ta' April, 2009; u (v) €704,403 bħala mgħax bit-8% fuq is-somma mislufa ta' €223,620.17 u fuq l-ammont ta' €428,605.33 li ġie mħallas fuq il-konvenju. L-imgħax inħadem bit-8% fis-sena mid-data li suppost sar il-kuntratt f'April, 2010 sal-preżent.

16. Kif rajna l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha ddikjarat li l-atturi għandhom jieħdu mingħand il-konvenut is-somma biss ta' €223,620.17 li huma kienu silfuh b'riħet iż-żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006, b'imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv. Mill-bqija l-

pretensjonijiet l-oħra tal-atturi ġew miċħuda minħabba kontradizzjonijiet ta' ċifri u figuri bejn dak imsemmi fir-rikors maħluf u dak mistqarr mill-attur Thomas Cortis waqt ix-xhieda tiegħu u kif ukoll minħabba li dawn il-pretensjonijiet ma ġewx sostanzjati bi provi dokumentarji.

17. Issa fl-appell tagħhom l-atturi Cortis qegħdin isostnu li huma għandhom jirċievu ammont li huwa ferm akbar minn dak ta' €223,619.52 li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti. Fl-ispeċifiku huma qegħdin jippretendu li l-ammont li ħaqqhom jitħallsu mingħand il-konvenut għandu jkun dak ta' **<u>€3,352,463.98</u>**.

18. Dan l-ammont ta' €3,352,463.98 ġie maqsum hekk: (i) €223,620.17 (qabel LM96,000) li l-atturi silfu lill-konvenut skont iż-żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006; (ii) €428,605.33 (qabel Lm184,000) li l-atturi jgħidu li ħallsu fuq il-konvenju tat-30 ta' April, 2009; (iii) €93,175.07 (qabel Lm40,000) bħala telf ta' qligħ għaliex jgħidu li fuq kull wieħed mit-tmien spazji ta' arja kien maħsub li ħa jagħmlu qligħ ta' Lm5000 u mgħax fuqu fl-ammont ta' €115,209.09; (iv) €1,685,388.86 bħala penali bir-rata ta' Lm900 fil-ġimgħa skont ftehim tal-appalt minħabba li l-bini ta' tmien appartamenti u tal-komun ma sarx fi żmien sena mid-data tal-konvenju tat-30 ta' April, 2009; u (v) €806,465.46 bħala mgħax bit-8% fuq is-somma mislufa ta' €223,620.17 u fuq l-ammont ta' €428,605.33 li ġie mħallas fuq il-konvenju. L-imgħax reġa' nħadem bit-8% iżda din id-darba mid-data li suppost sar il-kuntratt fit-30

ta' Mejju, 2009 sal-ġurnata tal-lum.

19. Il-konvenut Neville Spiteri ma appellax mill-ammont ta' €223,620.17 li huwa ġie kkundannat li għandu jħallas lill-atturi bħala radd lura tas-self mogħti lilu skont il-kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006. Għalhekk il-kwistjoni marbuta mar-radd lura tal-kapital misluf fid-29 ta' Diċembru, 2006, illum hija magħluqa b'ġudikat.

20. Li jrid jiġi mistħarreġ għalhekk huwa jekk l-atturi Cortis ħaqqhomx jieħdu aktar minn din is-somma.

21. L-atturi jifthu l-aggravju tagħhom billi jargumentaw li l-Ewwel Qorti waslet għaċ-ċifra l-ħażina minħabba li hi għabbiet fuqhom piż ta' prova ferm ogħla minn dak li kien mistenni minnhom fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Isostnu li l-Ewwel Qorti minflok iddeċidiet il-kawża fuq il-grad tal-bilanċ tal-probabbiltà, ippretendiet mingħandhom li huma jġibulha prova lil tmur lil hemm minn kull dubju dettat mir-raġuni. Għad li jistqarru li l-kontumaċja tal-konvenut ma kellhiex titqies bħala xi forma ta' ammissjoni min-naħa tiegħu, madankollu huma jgħidu li f'każ ta' kontumaċja l-provi tal-atturi ma jiġux meruti u allura jkun aktar faċli għall-atturi li jegħlbu l-miżien tal-probabbli. Fil-każ tal-lum però, l-atturi jgħidu li l-Ewwel Qorti qagħdet wisq kawta li tħares l-interessi tal-konvenut b'tali mod li aġevolatu fl-apprezzament tal-provi illi għamlet. Hekk pereżempju huma jsemmu l-fatt li l-Ewwel Qorti kkritikathom dwar

il-fatt li ma ppreżentawx kopja legali tal-ittra uffiċjali, meta tali prova ma kinitx meħtieġa ladarba l-konvenut ma qajjimx l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva.

22. Din il-Qorti tqis li l-atturi jibdew tajjeb meta jgħidu li l-grad tal-prova mitlub fil-qasam ċivili mhuwiex dak li jmur lil hemm mid-dubju raġonevoli iżda huwa dak li jkun hemm ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant sal-grad tal-bilanċ ta' probabbiltajiet (ara ***Emanuel Cordina v. Paul Vella*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2024 u ***Moviment Azzjoni Soċjali v. Noel Borg*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2014).

23. Madankollu l-atturi jridu jagħrfu wkoll li għalkemm il-grad tal-prova fi proċeduri ċivili mhuwiex wieħed qawwi daqs dak mistenni fi proċeduri kriminali, b'daqshekk dan ma jfissirx li l-provi mressqa jridu jkunu anqas b'saħħithom (ara ***Rylex Holdings Limited et v. All Financial Services Ltd*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Lulju, 2024). Il-prova mistennija f'kawża ċivili għalhekk ma tistax tkun sempliċi suppożizzjoni jew stħajjila. Lanqas ma trid tkun waħda kontradittorja jew ekwivoka. Mod ieħor, tali prova trid tkun waħda li trid tikkonvinċi lil min irid jagħmel il-ġudizzju (ara ***360 Retail Supplies Limited v. Maged Fawzy Shokry Iskandar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2023).

24. Wara kollox, fil-liġi tagħna l-piż tal-prova jaqa' f'ħoġor dak li jkun qiegħed jistqarr fatt u mhux fuq dak li jkun qiegħed jiċħdu (ara l-**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Sewwasew għalhekk huwa l-obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti li jippreżenta d-dokumenti kollha li huma rilevanti għall-każ tiegħu. Dan il-piż jitneħħa biss f'xi eċċezzjonijiet, b'dana li sakemm ma tkunx tapplika xi eċċezzjoni bħal dik, ikun jorbot lill-parti li tressaq provi, mhux biss dwar xi wħud mill-aspetti tal-każ, iżda wkoll dwar dawk l-aspetti kollha li jeħtieġu li jkunu ppruvati u li l-liġi tgħid li ma jagħmlux prova fihom infushom (ara ***L-Avukat Mark Refalo nomine v. European Insurance Group Ltd*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Diċembru, 2023).

25. Il-ħtieġa li l-attur dejjem irid jipprova l-każ tiegħu ma tinbidilx minħabba l-fatt li f'dan il-każ il-konvenut Neville Spiteri kien kontumaċi. Dwar dan il-punt, ġie deċiż għadd ta' drabi minn dawn il-qrati, li l-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-konvenut għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi (ara ***George Busuttil et v. Anthony Vassallo et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2020). Għall-kuntrarju, fid-dritt Malti l-kontumaċja xorta waħda tirrappreżenta kontestazzjoni tal-pretensjonijiet attriċi (ara ***Nathalie Bartolo v. Id-Dentist Dr. Jeffrey Pullicino Orlando et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023). Ladarba l-kontumaċja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni, allura l-kontumaċja ma teħlisx lill-attur milli jissodisfa r-

rekwiżit tal-liġi li jressaq provi sal-grad almenu ta' probabbiltà u li jressaq l-aħjar prova biex iseddaq dak li qed jallega fil-premessi u fit-talbiet tiegħu (ara ***FIMBank p.l.c. v. Almeco Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017).

26. Daqskemm il-kontumaċja tal-konvenut f'kawża ma teħlisx lill-attur milli jipprova l-każ tiegħu, daqstant ieħor l-iskiet tal-konvenut f'kawża m'għandux jeħles lill-Qorti mid-dmir tagħha li tgħarbel kif jixraq l-atti kollha tal-kawża u twettaq ħaqq mal-partijiet, ladarba l-kontumaċja ma tammontax għal sempliċi *walk-over* (ara ***Joseph Vella v. Pierre Cremona*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 2003 u ***Carlo sive Charles Bartolo v. Theresa sive Therese Bartolo*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017). Lil hemm mill-kontumaċja tal-konvenut, l-Imħallef għalhekk xorta waħda jeħtieġlu jeżamina jekk it-talba hijiex ġustifikata fil-liġi (ara ***Vivian Charmaine Mizzi v. Carmel Mizzi*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2001 u ***David Hillman v. G.R.A.P Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Frar, 2009). Dan hu hekk għaliex biex l-attur jirbaħ il-kawża, huwa jrid mhux biss jegħleb l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, iżda jrid juri wkoll li huwa għandu jedd li jressaq l-azzjoni magħżula minnu, għaliex jekk le, il-Qorti, ukoll jekk il konvenuti ma jressqux eċċezzjonijiet, u anzi jibqgħu kontumaċi, ikollha tiċħad it-talbiet tiegħu (ara ***Kevin Attard v. Philip Cardona et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

27. Imħaddem dan kollu għall-każ tagħna din il-Qorti tqis li l-ewwel parti tal-aggravju tal-atturi huwa għalkollox inġust lejn l-Ewwel Qorti. Dan għaliex ma hu veru xejn li l-Ewwel Qorti ppretendiet mingħandhom li huma kellhom jippruvaw il-każ tagħhom fi grad aktar ogħli minn dak li huwa mitlub fil-qasam ċivili.

28. Kif jidher ċar mill-konsiderazzjonijiet tas-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti ċaħdet uħud mill-pretensjonijiet tal-atturi minħabba li mhux biss dawn il-pretensjonijiet ma ġewx imsaħħa bi provi dokumentarji iżda anke għaliex hija ma setgħetx toqgħod fuq il-verżjoni tal-attur Thomas Spiteri, peress li rat li kien hemm diverġenza u inkonsistenza bejn dak li ġie mniżżel fir-rikors maħluf u dak li xehed l-attur Thomas Cortis.

29. L-atturi jistgħu jargumentaw li dawn il-konklużjonijiet milħuqa mill-Ewwel Qorti huma ħżiena għaliex fl-atti tal-kawża hemm biżżejjed evidenza li ssaħħaħ il-pretensjonijiet kollha tagħhhom inkluż dawk miċħuda mill-Ewwel Qorti (dan huwa punt li sejrin nistħarrġuh aktar ’il quddiem f’din is-sentenza). B’daqshekk iżda, dan ma jagħtihomx raġun isostnu li l-Ewwel Qorti talbithom iressqu prova fi grad aktar ogħli minn dak tal-bilanċ tal-probabbiltà. Tajjeb jew ħażin, l-Ewwel Qorti ċaħdet parti mill-pretensjonijiet tal-atturi għaliex hija dehrilha li dawn ma ġewx pruvati lanqas sal-grad tal-bilanċ tal-probabbli.

30. F'dan il-kuntest ukoll, l-atturi lanqas ma huma siewja meta jilmentaw dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti kkritikathom dwar l-ittra uffiċjali li huma ppreżentaw fil-kawża f'paġna 8 tal-atti tal-kawża. Din il-Qorti fehmet li l-Ewwel Qorti rreferiet għal din l-ittra uffiċjali mhux minħabba xi kwistjoni ta' preskrizzjoni estintiva li ma ġietx imqajma fil-kawża iżda biex taċċenna għall-kwalità ta' provi li ġew imressqa mill-atturi f'din il-kawża. Tassew l-atturi ma jistgħux jilmentaw mill-osservazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti dwar din l-ittra uffiċjali, meta wieħed iqis li din mhux biss ma kinitx vera kopja tal-oriġinal, imma mank biss kienet fotokopja tal-ittra uffiċjali oriġinali, billi l-ittra uffiċjali li ġiet ippreżentata lanqas biss kienet iffirmata minn avukat u lanqas ma kellha t-timbru tar-reġistru biex b'xi mod l-Ewwel Qorti setgħet tintraċċaha mir-reġistru tal-qorti.

31. Kollox ma' kollox għalhekk l-ewwel parti tal-aggravju tal-atturi ma jistax jintlaqa'.

32. Ngħaddu issa biex neżaminaw it-tieni parti tal-aggravju tal-atturi u naraw jekk dawn għandhomx raġun jitolbu aktar mill-€223,620.17 li tathom l-Ewwel Qorti.

33. L-ewwel pretensjoni tal-atturi li qegħdin jitolbu b'żieda mal-ammont ta' €223,620.17, hija dik fl-ammont ta' **€428,605.33** (qabel Lm184,000) li l-atturi jgħidu li tħallas fuq il-konvenju tat-30 ta' April,

2009.

34. Il-Qorti tibda billi tosserva li fl-atti tal-kawża ma hemm l-ebda konvenju li sar fit-30 ta' April, 2009. L-uniku konvenju li ġie esibit fl-atti tal-kawża huwa dak tas-26 ta' Ġunju, 2007 li jinsab f'paġni 22 sa 25 tal-atti tal-kawża. Dan diġà turik il-leġġerezza li biha l-atturi għoġobhom imexxu l-kawża.

35. Imma anke jekk stess din il-Qorti kellha taċċetta li fejn fir-rikors maħluf, fl-affidavit tal-attur Thomas Cortis, fin-nota ta' sottomissjonijiet u saħanistra anke fir-rikors tal-appell jissemma l-konvenju tat-30 ta' April, 2009, l-atturi riedu minflok ifissru l-konvenju tas-26 ta' Ġunju, 2007; b'daqshekk dan xorta ma jfissirx li huma ppruvaw li ħallsu l-ammont sħiħ ta' **€428,605.33** lill-konvenut fuq l-att ta' dan il-konvenju.

36. Ibda biex skont dan il-konvenju tas-26 ta' Ġunju, 2007 il-prezz tax-xiri kellu jkun ta' €120,000 (illum €279,524) u mhux ta' €428,605.33. Barra minn hekk, imkien fuq il-konvenju tas-26 ta' Ġunju, 2007 ma hemm imniżżel li l-atturi ħallsu xi flejjes lill-konvenut fuq l-att tal-konvenju. Li hemm imniżżel fil-konvenju huwa biss li l-atturi kellhom iħallsu Lm92,000 sas-6 ta' Lulju, 2007 u l-bqija ta' Lm28,000 mal-att finali.

37. L-atturi iżda jgħidu fl-appell tagħhom li n-Nutar Malcolm Mangion, li ħejja dan il-konvenju, ta x'jifhem fix-xhieda tiegħu (ara paġna 63 tal-atti tal-kawża), illi dakinhar stess tal-konvenju, Thomas Cortis kien ħallas is-somma ta' Lm92,000 kif kien ġie maqbul. Din il-Qorti però ma tqisx din il-verżjoni bħala waħda li tista' tistrieħ wisq fuqha għaliex għalkemm in-Nutar Mangion jgħid li huwa kellu dokument bil-firma tal-konvenut li juri li kien sar dan il-ħlas, dan id-dokument jidher li baqa' ma ġie esibit qatt fl-atti tal-kawża. F'kull każ, din il-Qorti ssibha daqxejn iebsa tifhem għaliex fil-konvenju tniżżel li s-somma ta' Lm92,000 kellha titħallas sas-6 ta' Lulju, 2007, jekk inhuwa veru li din is-somma tħallset dakinhar stess quddiem in-Nutar Mangion. Jekk il-ħlas sar tabilħaqq mal-konvenju, kien jagħmel sens li fil-konvenju jitniżżel li l-ħlas sar dakinar stess u mhux li kellu jsir aktar tard!

38. Minbarra dan, l-allegat ħlas tas-somma ta' Lm92,000 fuq il-konvenju jistona mhux ftit mal-ammont ta' Lm56,100 li l-atturi qalu li ħallsu bħala depożitu mal-konvenju fir-rikors maħluf tagħhom.

39. Għalhekk fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet kunfliġġenti u l-provi xejn ċari u konvinċenti, din il-Qorti ma tistax tlum lill-Ewwel Qorti talli ċaħdet din il-pretensjoni.

40. Jekk l-atturi verament ħallsu s-somma ta' Lm92,000, huma messhom ġabu prova inekwivoka li wettqu dan il-ħlas bħal ngħidu aħna

rċevuta mill-konvenut jew prova mill-bank li ħarġu dawn il-flejjes. L-ammont ta' Lm92,000 huwa wieħed sostanzjali. Għalhekk il-Qorti ssibha ferm diffiċli taċċetta li xi ħadd sejjer iwettaq ħlas ta' somma bħal dik mingħajr ma jieħu ħsieb ikollu f'idejh prova dokumentarja li tiċċertifika dak il-ħlas.

41. Terġa' u tgħid, din ma kinitx l-ewwel darba li qam dubju serju dwar jekk l-atturi ħallsux is-somma ta' Lm92,000. Kemm hu hekk, fil-proċeduri ***Thomas u Anna konjuġi Cortis v. Venille Company Ltd*** **(Rik. 636/09)** imsemmijin mill-atturi stess fir-rikors tal-appell tagħhom, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Marzu, 2014 kienet ċaħdet it-talbiet tagħhom biex jiġi onorat il-konvenju inkwistjoni għaliex sabet li l-atturi Cortis ma kinux ippruvaw li kienu ħallsu din is-somma ta' Lm92,000. Għad li din is-sentenza ġiet aktar tard imħassra mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-12 ta' Lulju, 2019, madankollu d-dell tad-dubju fuq il-ħlas ta' Lm92,000 xorta baqa' hemm. Dan hu hekk għaliex il-Qorti tal-Appell ma ħassritx is-sentenza minħabba li sabet li kien twettaq il-ħlas ta' Lm92,000. Mod ieħor hija ħassret dik is-sentenza għaliex qalet li ladarba l-partijiet kienu għażlu li jġeddu l-konvenju, mela allura ma kienx hemm bżonn li jiġi indagat jekk inkisritx il-kundizzjoni dwar il-ħlas ta' Lm92,000 li tissemma fil-konvenju oriġinali. Jidher li l-Qorti tal-Appell irraġunat li t-tiġdid tal-konvenju kien jindika li l-partijiet ma baqgħux aktar jinsistu fuq dik il-kundizzjoni tal-ħlas ta' Lm92,000 bħala waħda riżoluttiva tal-konvenju, bil-konsegwenza li l-prezz kollu tax-xiri seta'

jitħallas sa meta jsir l-att finali ta’ xiri-u-bejgħ.

42. L-atturi għalhekk diġà kellhom ħjiel mill-proċeduri ***Thomas u Anna konjuġi Cortis v. Venille Company Ltd*** **(Rik. 636/09)**, li kien hemm dubju dwar jekk huma tabilħaqq ħallsux is-somma ta’ Lm92,000. Dan id-dubju iżda mhux talli ma eliminawhx għalkollox fil-kawża li issa għandna quddiemna, iżda talli komplew aktar jiżirgħuh bid-dikjarazzjonijiet kunfliġġenti li hemm bejn dak imniżżel fir-rikors maħluf u dak li l-attur Thomas Cortis qal fl-affidavit tiegħu.

43. Jiġi b’hekk, li l-Ewwel Qorti għamlet sew li ma aċċettatx il-pretensjoni tal-atturi fis-somma ta’ €428,605.33.

44. It-tieni pretensjoni tal-atturi hija fuq is-somma ta’ **€93,175.07**. L-atturi jgħidu li huma ħallsu Lm5000 inqas fuq kull wieħed mit-tmien appartamenti u għalhekk isostnu li kieku ma ġewx imqarrqa mill-konvenut huma kienu ħa jagħmlu qligħ ta’ Lm40,000 (Lm5,000 x 8). Fuq dan l-ammont ta’ telf ta’ qligħ huma qegħdin jippretendu wkoll imgħax ta’ **€115,209.09**).

45. Bir-rispett kollu din il-pretensjoni ma fiha l-ebda loġika warajha għaliex l-atturi ma jistgħux jippretendu li huma jitħallsu mingħand il-konvenut Neville Spiteri tar-roħs fil-prezz, li huma qegħdin jgħidu li Venille Company Ltd allegatament tathom fuq il-konvenju. Jekk xejn dak

li kellhom jagħmlu l-atturi huwa li jressqu prova teknika, bl-għajnuna ta' perit, ta' kemm setgħu jdaħħlu flus mill-bejgħ ta' dawn l-appartamenti li kieku huma xtrawhom mingħand Venille Company Ltd, u dan wara li jitnaqqsu l-ispejjeż marbuta max-xiri u l-bini tagħhom. Din il-prova iżda ma nġabitx u mhux għall-Qorti li toqgħod tistħajjel x'seta' kien il-qligħ li kienu jagħmlu l-atturi li kieku sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-ispazji tal-ajru msemmija fil-konvenju.

46. Minbarra dan, tajjeb li jiġi osservat ukoll, li l-konvenju li qegħdin jilmentaw dwaru l-atturi sar ma' Venille Company Limited u mhux personalment mal-konvenut Neville Spiteri. F'dan il-kuntest, huwa magħruf li l-qerq mhuwiex preżunt u jrid ikun ippruvat kif imiss (ara **Artikolu 981(2) tal-Kodiċi Ċivili**). Naturalment tali prova trid issir minn min ikun qiegħed jallega tali qerq.

47. Fil-każ tal-lum l-atturi riedu juru li l-konvenut Neville Spiteri niseġ skema qarrieqa bi ħsieb partikolari li jilgħabhom biex jersqu għall-konvenju ma' Venille Company Limited. Veru li l-atturi ppreżentaw kopja ta' akkużi li l-Pulizija kienet ħarġet kontra l-konvenut fit-3 ta' Awwissu, 2016 b'rabta ma' reati ta' misapproprijazzjoni u ta' frodi (ara paġni 30 u 31 tal-atti tal-kawża), imma b'daqshekk dan ma jfissirx li allura huma seħħilhom jippruvaw l-allegazzjoni tagħhom tal-qerq. Biss biss, fl-atti ta' din il-kawża ma nġabet l-ebda prova li turi li dawk il-proċeduri kriminali għandhom x'jaqsmu mal-konvenju tas-26 ta' Ġunju, 2007. Barra minn

hekk, kif sewwa rrimarkat l-Ewwel Qorti l-atturi lanqas biss ħarrku rappreżentant tal-Pulizija biex jixhed dwar dawn il-proċeduri kriminali.

48. Hekk ukoll din il-Qorti lanqas ma tista' tlum lill-Ewwel Qorti meta qalet li l-atturi ma ġabu l-ebda prova dwar il-kawża li huma kienu fetħu kontra Venille Company Limited. Fil-fatt kien biss fir-rikors tal-appell li huma rreferew għall-proċeduri ***Thomas u Anna konjuġi Cortis v. Venille Company Ltd*** **(Rik. 636/09)**. L-atturi għalhekk ma jistgħux jikkritikaw lill-Ewwel Qorti talli ma ħaditx kont ta' dawn il-proċeduri, ladarba kienu huma stess li naqsu milli jidentifikaw dawn il-proċeduri.

49. Lil hemm minn dan kollu, din il-Qorti lanqas ma hi daqshekk konvinta li l-kuntratt finali baqa' ma sarx minħabba xi qerq magħmul mill-konvenut Neville Spiteri.

50. Fl-ewwel lok, il-fatt li l-kumpanija Venille Company Limited ġiet imneħħija mir-reġistru tal-kumpanji fis-27 ta' Ġunju, 2020 minħabba li ma kinitx qiegħda topera, ma kienx ixekkel lill-atturi milli jitolbu lill-qorti kompetenti sabiex terġa' tpoġġi lil din il-kumpanija fuq ir-reġistru tal-kumpaniji sabiex isir l-att ta' trasferiment jew tħallashom tad-danni jekk dan it-trasferiment ma jkunx jista' jsir. Minbarra dan, ma nġabet l-ebda prova li turi li l-konvenut ħalla lil din il-kumpanija tmur *defunct* sabiex jagħmel ħsara lill-atturi.

51. Fit-tieni lok, imbilli n-Nutar Malcolm Mangion xehed illi mir-riċerki li kien għamel irriżultalu li l-kumpanija Venille Company Limited ma kinitx is-sid tal-ġid imsemmi fil-konvenju, dan però ma ppreżenta l-ebda riċerki jew kuntratti li jsostnu dak imlissen minnu. F'kull każ jekk kif qal in-Nutar Mangion is-sid ta' dan il-ġid kien missier il-konvenut Neville Spiteri, l-atturi ma ressqu l-ebda prova li turi li missier il-konvenut kien kuntrarju għal dan it-trasferiment. Billi hawnhekk qed nitkellmu dwar missier il-konvenut, din il-Qorti ma tistax teskludi li dan kien lest li jgħaddi l-ġid lill-kumpanija ta' ibnu sabiex b'hekk jiġi onorat il-konvenju. Ma nistgħux ngħidu għalhekk li l-atturi ppruvaw li l-konvenut tassew ried iqarraq bihom.

52. Fl-aħħar lok għalkemm in-Nutar Malcolm Mangion semma li mir-riċerki li għamel irriżultawlu li kien hemm ukoll xi ipoteki u anke xi servituijiet li kienu jxekklu l-iżvilupp tal-appartamenti, fl-atti tal-kawża ma hemm l-ebda prova ċara ta' fiex jikkonsistu dawn l-ipoteki u servituijiet. Fin-nuqqas ta' tagħrif dwar dawn l-allegati ipoteki u servitujiet, la nistgħu ngħidu jekk dawn kinux jikkonsistu f'raġunijiet fejjieda biex l-atturi ma jersqux għall-atti finali, u wisq anqas ma nistgħu ngħidu li dawn kienu parti minn xi pjan ta' qerq imfassal mill-konvenut.

53. Kollox ma' kollox għalhekk anke din il-pretensjoni dwar telf ta' qligħ qiegħda tiġi miċħuda.

54. It-tielet pretensjoni tal-atturi hija dik ta' **€1,685,388.86**, li l-atturi jgħidu li għandhom jiġu mħallsa mill-konvenut bħala penali għaliex ma nbnewx l-appartamenti skont il-kuntratt tal-appalt tas-26 ta' Ġunju, 2007.

55. Dan il-kuntratt tal-appalt jinsab f'paġni 26 u 27 tal-atti tal-kawża u fih hemm imniżżel li Venille Company Limited intrabtet li tibni lill-atturi tmien appartamenti u tlestihom minn kollox, bil-komun miegħu. Il-partijiet qablu li jekk ix-xogħol ma jsirx sat-30 ta' Novembru, 2008, allura Venille Company Limited għandha teħel penali ta' Lm100 kull ġimgħa għal kull appartament li ma jkunx lest u penali oħra ta' Lm100 fil-ġimgħa jekk il-komun ma jkunx kollu lest.

56. Din il-Qorti tqis li għalkemm huwa evidenti li dan il-kuntratt tal-appalt sar għaliex fl-istess jum kien sar ukoll il-konvenju, madankollu jidher li l-atturi u Venille Company Limited għażlu li jżommu dawn iż-żewġ kuntratti mifrudin minn xulxin. Kemm hu hekk, fil-konvenju ma jsir l-ebda riferenza għal dan il-kuntratt tal-appalt.

57. U billi fil-premessi u fit-talbiet tar-rikors maħluf, l-atturi llimitaw ruħhom biss fuq iż-żewġ kitbiet ta' self u fuq il-konvenju, din il-Qorti tħoss li tkun qiegħda toħroġ 'il barra mill-parametri tal-kawża jekk hija tqis pretensjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' kuntratt tal-appalt li ma jissemma mkien fir-rikors maħluf.

58. Għalhekk din il-pretensjoni dwar il-penali qiegħda tiġi miċħuda mhux għaliex instab li din mhijiex mistħoqqa iżda għaliex din ma tifformax parti mit-tilwima ta' din il-kawża.

59. Jifdal biss l-aħħar pretensjoni dwar l-imgħax. Taħt dan ir-ras, l-atturi qegħdin jgħidu li huma ħaqqhom jieħdu mgħax ta' **<u>€806,465.46</u>** fuq is-somma mislufa ta' €223,620.17 u fuq l-ammont ta' €428,605.33 li ġie mħallas fuq il-konvenju. L-imgħax mitlub minnhom ġie maħdum bit-8% mid-data ta' meta suppost sar il-kuntratt fit-30 ta' Mejju, 2009 sal-ġurnata tal-lum.

60. Din il-Qorti diġà qalet aktar kmieni li l-atturi ma ppruvawx il-pretensjoni tagħhom li huma ħallsu s-somma ta' €428,605.33 meta ġie ffirmat il-konvenju. Għalhekk la l-ħlas tal-imgħax huwa aċċessorju għat-talba tal-ħlas tal-kapital, u f'dan il-każ it-talba għall-ħlas tal-kapital instabet li ma kinitx mistħoqqa, mela allura lanqas ma tista' tkun mistħoqqa t-talba għall-ħlas tal-imgħax.

61. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar l-imgħax fuq is-somma mislufa ta' €223,620.17 għaliex kif rajna wkoll aktar 'il fuq, din il-pretensjoni ġiet aċċettata mill-Ewwel Qorti u fin-nuqqas ta' appell mill-konvenut, tali pretensjoni illum saret ġudikat. L-atturi iżda m'għandhomx raġun jgħidu li l-imgħax għandu jinħadem kollu kemm hu bir-rata ta' 8%, ladarba fiż-żewġ kitbiet privati tad-29 ta' Diċembru, 2006 huma kienu

ffissaw imgħax ta’ 6% fis-sena.

62. Tassew la f’dan il-każ sar ftehim dwar ir-rata ta’ mgħax, mela allura għandha tapplika dik ir-rata hekk miftehma (ara flimkien l-**Artikoli 1850(1)** u **1854 tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza ***HSBC Bank Malta p.l.c. v. Ludwig Calleja et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Novembru, 2023). Huwa biss jekk min ikun issellef jaqa’ lura fil-ħlas u jiġi ordnat irodd lura s-somma mislufa kollha f’daqqa, li mbagħad dan jiġi espost għall-imgħaxijiet bit-8% minħabba dewmien fl-eżekuzzjoni taħt l-**Artikolu 1139 tal-Kodiċi Ċivili**. Ingħad sewwasew dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Bank of Valletta p.l.c. v. Radoslav Stantchev Fournadjiev*** deċiża fis-6 ta’ Mejju, 2025, li jekk is-somma mislufa ma tingħatax lura fiż-żmien miftiehem, il-kreditur għandu dritt li mal-kapital jitlob ukoll il-ħlas tal-imgħax fuq il-kapital mhux imħallas bir-rata ta’ tmienja fil-mija fis-sena (8% p.a.) b’effett mill-jum tal-morożità fil-ħlas, irrispettivament minn jekk u kemm imgħax ġie miftiehem.

63. Billi fil-każ tal-lum il-partijiet qablu fuq rata ta’ mgħax ta’ 6%, mela allura l-Ewwel Qorti kellha tieħu ħsieb li fuq is-somma mislufa ta’ €223,620.17 iżżid l-imgħax bir-rata ta’ 6% fis-sena kif stipulat fiż-żewġ kitbiet privati. Din ir-rata ta’ mgħax kellha togħla bir-rata ta’ 8% fis-sena minn dakinhar li ssir sejħa b’att ġudizzjarju għall-ħlas kollu skont l-**Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili**.

64. F’dan ir-rigward l-ittra uffiċjali tal-25 ta’ Awwissu, 2009, li l-atturi hemżu mar-rikors maħluf tagħhom ma tistax isservi bħala sejħa ġudizzjarja tajba skont l-**Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Dan għaliex apparti li din l-ittra uffiċjali hija bla timbru tar-reġistru u bla firma ta’ avukat, madankollu din il-Qorti ħadet l-iżbriga li tipprova tfittex hi din l-ittra uffiċjali minn fuq is-sistema elettronika tal-qorti u għalkemm hija rnexxilha ssibha hemmhekk, hija sabet ukoll li l-uffiċjal tal-Qorti John Francica kien indika li din l-ittra uffiċjali ma kinitx ġiet notifikata lill-konvenut Neville Spiteri.

65. La din l-ittra uffiċjali ma ġietx notifikata lill-konvenut, mela allura r-rikors maħluf li bih inbdew dawn il-proċeduri fejn huma talbu lill-konvenut irodd lura s-self kollu mogħti lilu, għandu jitqies bħala l-att ġudizzjarju għall-għanijiet tal-**Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Mill-atti tal-kawża, jirriżulta li l-konvenut ġie notifikat b’dan ir-rikors maħluf fit-28 ta’ Marzu, 2023 (ara d-dahar ta’ paġna 13 tal-atti tal-kawża) u għalhekk hija minn din id-data tat-tagħrifa li l-Qorti tqis li għandhom jibdew jiġru l-imgħaxijiet bir-rata ta’ 8% fis-sena.

66. Dan kollu jfisser li l-ammont ta’ €223,620.17 li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti għandu jiżdied b’imgħax sempliċi bir-rata ta’ 6% sad-data tat-28 ta’ Marzu, 2023.

67. Mid-data tad-29 ta' Diċembru, 2006 (meta ġew iffirmati ż-żewġ kitbiet ta' self) sat-28 ta' Marzu, 2023 għaddew 5934 jum jew 195-il xahar jew 16-il sena u 3 xhur. L-imgħax li nġema' huwa għalhekk ta' €218,029.66 (€13,417.21 fis-sena x 16 = €214,675.36 + 3 xhur interessi fl-ammont ta' €3,354.30 = €218,029.66). Dan l-imgħax ta' €218,029.66 magħdud mal-kapital misluf ta' €223,620.17 iwassalna għas-somma ta' **€441,649.83**. Fuq dan l-ammont imbagħad għandu jgħaddi mgħax bir-rata ta' 8% fis-sena skont l-**Artikoli 1139** u **1141(2) tal-Kodiċi Ċivili** mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf fit-28 ta' Marzu, 2023 sakemm isir il-ħlas kollu.

68. B'hekk parti minn din il-pretensjoni tal-atturi dwar l-imgħax qiegħda tiġi milqugħa.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell tal-atturi Cortis u b'hekk tirriforma s-sentenza appellata billi minflok is-somma ta' €223,620.17 b'imgħax legali mid-data tas-sentenza appellata, tillikwida s-somma ta' €441,649.83 bħal dik li l-konvenut Neville Spiteri għandu jħallas lill-atturi Cortis. Fuq din is-somma ta' €441,649.83 għandu jgħaddi mgħax bit-8% fis-sena mid-data tan-notifika tar-rikors maħluf fit-28 ta' Marzu, 2023 sakemm isir il-ħlas kollu. Mill-bqija s-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda titħalla kif inhi.

Peress li parti żgħira biss mill-appell tal-atturi ġie milqugħ, din il-Qorti tordna li tliet kwarti mill-ispejjeż tal-appelll għandhom jitħallsu mill-atturi Cortis, filwaqt li l-kwart l-ieħor għandu jitħallas mill-konvenut Neville Spiteri.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb