MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 207/2006

Mark Borg
vs
Alan Briffa, B.Kam Holdings Limited (C24868) u Ready To Move In Limited (C32229)

Il-Qorti,

**A. RIKORS:**
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih espona:

1. Illi permezz ta' skrittura ossija konvenju datata 8 ta' Lulju, 2002 (annessa mar-rikors u immarkat Dok. 'A') ir-rikorrenti, *inter alia*, qabbad lis-socjeta` intimata B.Kam Holdings Limited b'titolu t'appalt sabiex taghmel "xogholijiet u ghall-ghamara kollha mehtiega" fil-mezzanin bl-isem ta' Salvina fi Triq San Gorg, Paola hekk kif indikat fid-dokument hemmhekk anness u dan versu l-prezz ta' tmintax-il elf liri Maltin (Lm18,000).

2. Illi permezz ta’ l-att pubbliku fl-atti tal-24 ta’ Settembru, 2002 tan-Nutar Dottor Reuben Casingena (annessa mar-rikors u immarkat Dok B) ir-rikorrenti, filwaqt li xtara u akkwista l-mezzanin surreferit, iddelega lill-bank accettanti HSBC Bank Malta p.l.c. li jhallas l-imsemmija somma ta’ tmintax-il elf lira Maltin (Lm18,000), moghtija lilu mill-istess bank fuq titolu ta’ self, fid-diskrezzjoni assoluta tieghu ai termini tal-ligi u cioe` skond sezzjoni elfejn u ghaxra (2010) tal-Kodici Civili u liema somma, kif jirrizulta mill-istess att kienet intiza sabiex jigu effettwati l-istess xogholijiet ta’ kostruzzjoni, alterazzjoni u benefikati strutturali fuq il-proprjeta` hawn fuq deskritta.

3. Illi, kif minnhom stess ammess, il-beneficarji ta’ din it-transazzjoni u konsegwentement tas-self moghti mill-bank surreferit, inkluza s-somma ta’ tmintax-il elf lira Maltin (Lm18,000) surreferita, huma l-intimati jew min minnhom.

4. Illi l-kuntratt t’appalt ma gie qatt ezegwit la minn Alan Briffa personalment u lanqas minn ebda wahda mis-socjetajiet intimati rapprezentati minnu u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

5. Illi b'hekk l-intimati jew min minnhom gew li kisru l-obbligazzjonijiet u l-kundizzjonijiet minnhom assunti.

6. Illi r-rikorrenti sofra minhabba din l-azzjoni illegali, danni ingenti kif ser jigi ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawza.

7. Illi l-intimati interpellati sabiex jirrifondu lura l-prezz surreferit ammontanti ghal tmintax-il elf liri Maltin (Lm18,000) u sabiex jersqu wkoll ghal-Iikwidazzjoni u konsegwenti hlas tad-danni rizultanti esklussivament mill-agir illegali taghhom baqghu inadempjenti u dan minkejja li, kemm-il darba, ippromettew lir-rikorrenti li jirrifondu l-flus kollha versati minnu lilhom ukoll permezz tar-ritrasferiment tal-fond surreferit u dan kif rizultanti mill-iskritturi datati 23 t’Ottubru, 2003 u 14 ta’ Jannar, 2004 rispettivament Dok. 'C' u 'D'.

Ir-rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-intimati jew min minnhom kisru l-obbligazzjonijiet u l-kundizzjonijiet minnhom assunti permezz tal-kuntratt t'appalt surreferit u ghaldaqstant ghandhom jirrifondu l-prezz imhallas mir-rikorrenti filwaqt li, permezz tal-istess agir taghhom, gew li rrendew ruhhom responsabbli ghad-danni konsegwentement sofferti mir-rikorrent;

2. Tillikwida inoltre l-ammont ta' qligh li r-rikorrenti tilef minhabba l-ksur tal-kuntratt surreferit;

3. Tikkundanna, konsegwentement u in vista ta' l-inadempjenza taghhom, lill-intimati jew min minnhom jirrifondu lura lir-rikorrenti l-prezz ta' tmintax-il elf liri Maltin (Lm18000) oltre d-danni hekk likwidati skond it-tieni talba;

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati jew min minnhom liema intimati gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

**B. RISPOSTA:**

Rat ir-risposta ta' B.Kam Holdings Limited li biha esponiet:

1. Illi t-talbiet kollha attrici ghandhom jigu michuda stante li l-iskrittura ossija konvenju datata 8 ta' Lulju 2002 (DokA), li taghha qed tintalab ezekuzzjoni, hija simulata u dan ghaliex il-kawzali ta' din l-iskrittura, u cioe' sabiex is-socjeta' eccipjenti taghmel "xogholijiet u ghall-ghamara kollha mehtiega", ma tezistix;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' B.Kam Holdings Limited qatt ma rceviet jew thallset flus minghand l-attur ai termini tal-iskrittura hawn fuq indikata;

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, jekk effettivament saru xi hlasijiet jew pagamenti lis-socjeta` B.Kam Holdings Limited da parti tal-attur jew fuq ordnijiet

tal-attur, dawn saru sabiex jithallas dejn li kien hemm bejn il-partijiet.

**4.** Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jinghataw waqt il-kors tal-kawza.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` B.Kam Holdings Limited.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

**C. PROVI:**

Rat in-notifika ta’ l-intimati l-ohra kif jirrizulta a fol 47 u 48 (Gazzetta tal-Gvern), a fol 52 (gazzetta lokali) u a fol 46 (affissjoni).

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Mark Borg</u> fejn issemma li fit-8 ta' Lulju 2002 kien iffirma skrittura flimkien ma' Alan Briffa rapprezentant ta' B.Kam Holdings Limited li permezz taghha kien qabbad lill-istess kumpanija biex taghmel ix-xogholijiet u ghall-ghamara kollha mehtiega fil-mezzanin ‘Salvina’, fi Triq San Gorg, Paola. Fl-iskrittura kien hemm indikat ix-xogholijiet li kellhom isiru u l-prezz miftiehem kien ta' Lm18,000 illum €41,928.72. Qal li hu kien fl-impressjoni li qed jinnegozja ma' Alan Briffa personlament ghalkemm fl-iskrittura kien hemm imnizzel l-isem ta' B.Kam Holdings Limited. Briffa qatt ma semmhielu li kien qieghed jopera permezz tal-kumpanija.

Qal li fl-24 ta' Settembru 2002 kien iffirma kuntratt quddiem in-Nutar Ruben Casingena li permezz tieghu xtara l-mezzanin imsemmi hawn fuq. Kien issellef Lm34,000 illum €79,198.70 mill-bank HSBC u dan biex ihallas il-prezz tal-mezzanin ammontanti ghal Lm16,000 u biex ihallas ghax-xogholijiet bil-prezz li diga` semma. Qal

li hallas Lm3500 bhala depozitu qabel il-kuntratt kif jirrizulta mill-istess kuntratt u Lm500 fuq il-kuntratt. Dakinhar tal-kuntratt Alan Briffa thallas is-somma kollha inkluz il-prezz ta' Lm18,000 kif jirrizulta mid-dokumenti mahrugin mill-bank. Dakinhar tal-kuntratt li sar fil-*branch* tal-HSBC ta' Santa Venera kien hemm prezenti Alan Briffa flimkien ma' Francis Portanier, Isabelle Gauci u Anna Chapelle flimkien mal-avukati tal-Bank.

Semma li Alan Briffa kien marbut mieghu li jwaqqa' l-mezzanin peress li s-saqaf ma kienx tajjeb u jtella' tliet sulari u jaghmel tliet *studio flats* lesti minn kollox inkluzi kisi tibjid, madum, dawl, ilma, ghamara u bibieb. Ir-responsabbilita' ghall-applikazzjon tal-permessi kienet ukoll fuq Alan Briffa. Meta l-mezzanin gie fuq ismu x-xogholijiet bdew pero' waqfu wara ftit xhur u sar jaf li Briffa lanqas biss kien applika ghall-permessi sabiex isiru x-xogholijiet. Kien jghidlu li kien xi ftit issikkat. Hu f'diversi tentattivi pprova jsolvi s-sitwazzjoni u sahansitra kien hemm zmien li Alan Briffa kien accetta li jerga' jiehu lura l-mezzarin u jirrifondih il-flus kollha inkluz it-Lm18,000 tax-xogholijiet u l-prezz tal-mezzanin. Qal izda li ma thallas xejn u x-xogholijiet baqghu ma tlestewx.

Semma li peress li kien issellef mill-bank, kien qed jiddependi ghall-hlas tas-self proprju minn fuq in-negozju li kien ghamel ma' Alan Briffa. Izda meta x-xogholijiet ma bdewx isiru kien spicca f'posizzjoni li ma setax jaghmel il-pagamenti tieghu lill-bank. Flus biex iqabbad lil haddiehor ma kellux u self iehor mal-bank ma setax jiehu. Zied jghid li wara xi zmien il-bank hariglu mandati ta' qbid u mandati ta' sekwestru fuq ismu u fuq il-paga tieghu. Kienu wkoll qabdulu l-karozza u l-art li fuqha kien hemm il-mezzanin mibni fuqha. Mill-karozza ma jafx x'gara filwaqt li l-art giet mibjugha bis-subbasta ghall-prezz ta' Lm3000 liema flus thallsu kollha lill-bank.

Semma li mill-investiment li kien ghamel ma ha xejn imma tilef il-flus. Id-danni sofferti huma l-valur tan-negozju li kien ta' Lm38,000 ekwivalenti €88,516.18 oltre l-imghaxijiet fuq l-istess somma. Is-somma li ghandu jaghti lill-bank tammonta ghal €86,463.35. Minn dawn il-flus hu

ma ha xejn lura peress li x-xogholijet ta' kostruzzjoni baqghu ma sarux da parti ta' Alan Briffa u l-bejgh tal-fond akkwistat minnu spicca sar bis-subbasta minhabba li Alan Briffa baqa' qatt ma ghamel ix-xogholijiet li kellu jaghmel. Qal li minn din il-frodi ta' Alan Briffa hu biss spicca tilef filwaqt li Briffa ha s-somma shiha minghand il-bank mal-firma tal-kuntratt. Esebixxa kopja tac-*cheque* relattiv ghall-ammont ta’ Lm18,000 kif ukoll il-prospett ta’ HSBC *Home Loans* minn fol 61 sa fol 66 tal-process li minnu jirrizulta li l-bilanc dovut fit-3 ta’ Frar 2009 kien ta’ €86,463.35.

Provi mill-intimata B.Kam Holdings Limited ma saru xejn, waqt li l-intimati l-ohra huma kontumaci.

**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Il-B.Kam Holdings Limited sostniet li hemm simulazzjoni fil-ftehim tat-8 ta’ Lulju 2002. Izda provi dwar dan l-aspett ma hemm xejn dwar is-simulazzjoni u naturalment il-Qorti ma tistax tilqa’ eccezzjoni minghajr ebda provi ta’ xejn.

Sekondarjament is-socjeta` eccipjenti issollevat li hi qatt ma rceviet jew thallset flus minghand ir-rikorrent ai termini ta’ l-iskrittura, izda fil-fatt jirrizulta a fol 59 tal-process, Dokument “I”, li gie mahrug fil-25 ta’ Settembru 2002 *cheque* ghall-ammont ta’ Lm18,000.

Fit-tielet lok gie eccepit li jekk saru xi hlasijiet dan kien biex jithallas dejn li kien hemm bejn il-partijiet. Hawnhekk ukoll ghalkemm giet sollevata l-eccezzjoni, ma ngabu ebda provi in sostenn ta’ dak allegat.

Iz-zewg intimati l-ohra huma kontumaci. Huwa veru li l-kontumacja fil-gurisprudenza nostrana ghandha titqies bhala oppozizzjoni. Infatti fil-kawza deciza fit-28 ta’ Lulju 1987 mill-Onor. Qorti ta’ l-Appell Kummercjali fl-ismijiet **Joseph Galea vs Alfred Cardona** (LXXXI-I-II-392) inghad:

“Ghalkemm il-konvenut jibqa` kontumaci, dan ma jfissirx li huwa abbanduna kull eccessjoni u ammetta d-domandi. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hijiex gustifikata indipendentement mill-kontumacja.”

Ara wkoll **Emanuel Genovese vs Mario Borg**, deciza fit-12 ta’ Dicembru 2000, Prim’Awla, Imhallef R. Pace, LXX-IV-III-251; u **Edwin Bonello vs Anne Jenkins**, deciza fis-7 ta’ Dicembru 2000, Prim’Awla, Imhallef J. R. Micallef, LXXXIV-III-234.

Izda wara li l-Qorti ezaminat il-kopji tad-dokumenti esebiti, l-affidavit ta’ Mark Borg, u dikjarazzjonijet ta’ fatti fil-process, bil-fors tasal ghall-konkluzjoni li t-talba dedotta fir-rikors guramentat hija gustifikata.

**E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghall-motivi fuq imsemmija, tichad l-eccezzjonijiet ta’ B.Kam Holdings Limited, ghar-ragunijiet imsemmija taht il-paragrafu “D”, tiddikjara kontumaci l-intimati l-ohra. Peress li t-talba tidher gustifikata tiddikjara li l-intimati solidarjament responsabbli ghall-obbligazzjonijiet u l-kundizzjonijiet minnhom assunti bil-kuntratt t’appalt surreferit u ghaldaqstant tiddikjara li ghandhom jirrifondu l-prezz imhallas mir-rikorrenti permezz ta’ l-istess agir taghhom.

Tillikwida l-ammont totali dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta’ €86,463.35.

Tikkundanna konsegwentement u in vista ta’ l-inadempjenza taghhom, lill-intimati solidarjament jirrifondu lura lir-rikorrenti €86,463.35 danni hekk likwidati skond it-tieni talba.

Spejjez kontra l-intimati.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------