MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 10/2010/1

Home Properties and Co.

vs

Carmel maghruf bhala Charles Debono u martu Teresa Debono.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat li fil-15 ta' Dicembru 2010, il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) – Sede Inferjuri ppronunzjat s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Permezz ta' rikors prezentat fl-1 ta' Settembru 2010, id-ditta attrici qeghda titlob minghand il-konvenuti l-hlas ta' hdax-il elf sitt mija u erbgha u hamsin ewro (€11,645) rifuzjoni ta' prezz imhallas minnha ghall-weghda ta' cessjoni fir-rigward ta' porzjon raba' ta' cirka sebgha u

disghajn metri kwadri (97 mk) fi Triq il-Mithna, Victoria, Ghawdex, liema cessjoni ma sehhitx.

Permezz ta' risposta prezentata fit-28 ta' Settembru 2010 (fol. 12) il-konvenuti eccepew:-

1. Id-ditta attrici tilfet id-dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ghaliex ma kienx hemm raguni valida u ma kenitx gustifikata li ma tersaqx ghall-att finali. Inoltre, naqset milli tipprocedi skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civil u cioe' li tipprezenta ittra ufficjali sabiex tigbor lurha flusha.

2. M'huwiex minnu li l-konvenuti rcevew is-somma ta' hdax-il elf sitt mija u erbgha u hamsin ewro (€11,654). Fatt konfermat mill-konvenju nnifsu, u l-uniku ammont li thallas hu ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin ewro (€4,658).

3. Jekk il-kumpannija evitata li tiddikjara l-prezz kollu ghal ragunijiet sabiex tevita hlas ta' taxxa, dan kien jammonta ghal kawza illecita u l-ebda qorti ma tista taghti effett jew tinforza kwalsiasi obbligazzjoni mill iskrittura tal1 ta' April 2009.

Fatti.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:

1. Fl-1 ta' April 2009 il-kontendenti ffirmaw skrittura privata li permezz taghha l-konvenuti obbligaw ruhhom li jcedu d-drittijiet li kellhom fuq konvenju ghax-xiri ta' porzjon art ta' cirka 97 metri kwadri fi Triq il-Mithna, Victoria, Ghawdex (fol. 10).

2. Fil-konvenju jinghad li:-

(a) In-negozju kellu jsir "For the profit of six thousand nine hundred and eighty seven euro (€6,987) four thousand six hundred and fifty eight euro (€4,658) of which shall be paid by assignee to the assignors on the confirmation by Notary Kristen Dimech that the title of the property is correct in terms of Law which confirmation or otherwise is

to be granted by the Notary not later than the fifteenth (15th) May, two thousand and nine (2009). The balance of price shall be due and payable on the final deed of sale."

(b) Il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir mhux iktar tard mit-23 ta' Awwissu 2009.

3. Peter Paul Theuma, ir-rapprezentant tad-ditta, hareg zewg cekkijiet tal-Bank of Valletta plc datati 1 ta' April 2009, wiehed ghal €4,658 u l-iehor ghal €6,988 (fol. 16). M'hemmx kontestazzjoni li dawn ic-cekkijiet inghataw lill-konvenut (ara deposizzjoni tal-konvenut – fol. 17).

4. Fil-11 ta' Awwissu 2009 gie pubblikat il-kuntratt ta' bejgh permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech, u li permezz tieghu l-art inxtrat mill-konvenuti.

5. L-ebda wiehed mill-kontendenti ma nterpella lill-parti l-ohra biex tonora l-obbligazzjoni li assumiet permezz tali skrittura privata tal-1 ta' April 2009.

6. Hemm qbil bejn il-kontendenti li l-konvenuti rcevew €4,658. Pero' filwaqt li d-ditta ssostni li hallset ukoll is-somma ta' €6,988, il-konvenuti qeghdin jikkontestaw din l-allegazzjoni.

7. Id-ditta qeghda titlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' hdaxil elf sitt mija u sitta u erbghin ewro (€11,646).

Konsiderazzjonjiet.

1. Jibda biex jinghad li f'dan il-kaz m'huwiex rilevanti jekk kenitx tezisti xi raguni valida li wasslet lid-ditta biex ma tersaqx ghall-att finali ta' xiri tal-art. Il-fatt hu li mkien fil-konvenju ma jinghad li l-hlas li sar jintilef favur ic-cedenti fl-eventwalita li d-ditta ma tonorax l-obbligu taghha. Inoltre d-dritt taghha li titlob ir-rifuzjoni tal-flus ma kienx jiddependi mill-prezentata ta' ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Gialadarba fil-11 ta' Awwissu 2010 il-konvenuti xtraw l-art, il-konvenju ffirmat fl-1 ta' April 2009 tilef l-effetti kollha tieghu. Dan ifisser li

regghet giet fil-posizzjoni li kienet qabel iffirmat il-konvenju. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

2. Hu minnu li fil-konvenju jinghad li l-prezz ta' cessjoni hu ta' sitt elef disgha mija u sebgha u tmenin ewro (€6,987). Madankollu mill-provi rrizulta li dakinhar tal-konvenju l-konvenuti rcevew zewg cekkijiet ghall-valur komplessiv ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin ewro (€11,646). Ma jirrizultax li kien hemm xi negozju iehor bejn il-partijiet. Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejha ghal dawn il-fatti u tibbaza ruhha biss fuq dak li jinghad fil-konvenju. Ic-cekk ghal €4,658 datat 1 ta' April 2009 kien inghata lura minn Debono lil Peter Theuma li minflok tah cekk tal-Lombard Bank Malta plc datat 5 ta' Mejju 2009 ghas-somma ta' €4,658 (Dok. XX1). Debono jikkonferma li kien sarraf ic-cekk u l-flus baqghu ghandu. Sahansitra fit-18 ta' Mejju 2009 Carmel Debono hareg ricevuta li ircieva l-hlas minghand in-nutar Dr Kristen Dimech.

Il-kwistjoni hi limitata tuq it-tieni cekk ghas-somma ta' €6,988. Il-konvenut ma jikkontestax li rcieva cekk iehor minghand Peter Theuma, cjoe' r-rapprezentant tad-ditta attrici; "Nikkonferma li kien tani cekk iehor, din id-darba tal-Bank of Valletta. Nahseb kien ghal six nine eight eight Euro (€6,988) cioe' dak illi ghadu kif ipprezenta Peter Theuma. Kien qalli 'issarfux dan ic-cekk'. Kien gie talabuli lura, qalli 'issa ngieblek cekk iehor" (fol. 17). Fil-fehma tal-qorti din id-dikjarazzjoni hi konferma li l-prezz ghac-cessjoni kien ta' €11,646, irrispettivament ta' x'jinghad fil-konvenju.

Tibqa' l-kwistjoni dwar jekk is-somma ta' €6,988 thallsitx ukoll. Mill-provi ma rrizultax ghalfejn il-prezz gie maqsum u nhargu zewg cekkijiet. Fil-konvenju jinghad li l-bilanc tal-prezz kellu jithallas mal-kuntratt ta' bejgh. Pero hu evidenti li Peter Theuma kien diga' ta cekk ta' €6,988 lil Debono u mill-provi ma rrizultax li kien hemm xi ftehim fis-sens li c-cekk ma kellux jissarraf. Peter Theuma qal li kien hallas din is-somma permezz ta' flus kontanti u Debono tah lura c-cekk. Martu Doris Theuma tikkorobora l-verzjoni ta' zewgha fis-sens li qalet li kien talabha u taghtu €7,000 f'karti ta' hames mitt ewro l-wahda, biex jatihom lil

Debono. Qalet ukoll li kienet akkumpanjatu meta marru jhallsu lil Debono ghalkemm baqghet tistenna lil zewgha fil-karrozza, u zewgha kien gab lura c-cekk. Min-naha l-ohra Debono jichad li kien inghata l-flus. Wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-partijiet jaghtu x-xhieda hi tal-fehma li l-verzjoni li nghatat mill-konjugi Theuma hi iktar verosimili. Hu minnu li Debono ma tax ricevuta li rcieva s-somma ta' €6,988 kif ghamel fir-rigward tal-ewwel pagament, pero` hu minnu wkoll li rritorna c-cekk. Fil-fehma tal-qorti dan minnu nnifsu jaghti wiehed x'jifhem li Debono rcieva xi haga minflok, cjoe' l-flus. Ma kienx il-kaz li c-cekk inghata lura minn Debono ghaliex kien falla n-negozju. Ghall-qorti m'huwiex verosimili li Debono kien ser jitlaq ic-cekk minn idejh minghajr ma jircievi l-flus.

3. Jidher li l-konvenuti qeghdin jallegaw li d-ditta attrici kienet ghazlet li ma jigix dikjarat il-prezz kollu sabiex tiehu vantagg fiskali. Isostnu li jekk hu hekk ma jistax jinghata effett ghal obbligazzjoni li tkun bazata fuq kawza illecita. Madankolu din baqghet semplici allegazzjoni in kwantu ma tressqu l-ebda provi. Il-qorti ma tistax tibbaza ddecizjoni taghha fuq semplici allegazzjoni. Inoltre, jekk kien hemm xi parti li setghat tiehu xi vantagg fiskali billi ma jigix dikjarat il-prezz kollu fil-konvenju u fl-att ta' bejgh, dawn kienu l-konvenuti ghaliex il-flus thallsu lilhom. Kienu huma li ser jaghmlu l-qliegh u ghalhekk kellhom l-obbligu li jhallsu t-taxxa. Ghaldaqstant t-tielet eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonjiet tal-konvenuti u tilqa' t-talba tad-ditta attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsuha s-somma ta' hdax-il elf sitt mija u erbgha u hamsin ewro (€11,645). Bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors.

Spejjez a karigu tal-konvenuti."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmel *sive* Charlie u Teresa konjugi Debono datat 31 ta' Dicembru 2010 fejn talbu t-thassir u ir-revoka tas-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Inferjuri) moghtija nhar l-Erbgha, hmistax (15) ta' Dicembru 2010 fl-ismijiet premessi u minflokk tilqa l-

eccezzjonijiet tal-konvenuti appellanti u dan ghar-ragunijiet hemm indikati. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.
Rat ir-risposta tas-socjeta` appellata datata 7 ta' Marzu 2011 sostniet li dan l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-Gimgha, 8 ta' April 2011. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, u l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-15 ta' Gunju 2011.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob li jigi rifuz lilha l-ammont ta' €11,645 imhallsa lilhom konsegwenti ghall weghda ta' cessjoni ta' bejgh fir-rigward ta' porzjoni ta' raba' ta' cirka 97m.k., stante li tali cessjoni baqghet ma sehhitx, u fejn l-Ewwel Qorti laqghet it-talba u cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

Illi l-aggravji huma (a) li s-socjeta' rikorrenti tilfet id-dritt ta' rifuzzjoni tal-ammont imhallas ghaliex ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex tali cessjoni ma ssehx u fi kwalunkwe kaz is-socjeta' rikorrenti ma aderrietx ruhha ma' dak indikat fil-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** u dan in vista ta' dak ritenut fis-sentenzi **"Gloria Pons vs J.L.J. Construction Limited"** (A.C. – 1 ta' Frar 2008) u **"Reginald Fava et vs Angela Galea"** (A.C. – 14 ta' Mejju 2010); (b) il-konvenuti ma rcevewx l-ammont ta' €11,645 izda biss €4,658 u ghalhekk f'dan il-kuntest inghad li l-Qorti bis-sentenza taghha marret *ultra petite* u harget *extra petita* u dan ghaliex la darba l-prezz tac-cessjoni kien hemm stipulat, il-Qorti ma setghatx tibdel l-istess, u tghid li dan kien ta' €11,645 u mhux dak ta' €6,987; (c) kemm il-darba s-socjeta' attrici ma ddikjaratx il-prezz ta' cessjoni kollu dan sar sabiex jevita l-hlas ta' taxxa u allura dan jammonta ghall kawza llecita u allura dan ma jistax iwassal sabiex tigi enforzata l-iskrittura tal-1 ta' April 2009.

Illi l-appellat laqa’ ghall-istess aggravvji billi sostna (a) li l-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** ma japplikax ghal hawn si tratta mhux ta’ weghda ta’ bejgh jew xiri, izda ta’ cessjoni ta’ drittijiet, u fi kwalunkwe kaz hawn ma kienx kaz ta’ *forfeitable deposit;* (b) hawn japplika l-**artikolu 213 tal-Kap. 12** u dak li l-Qorti ddecidiet kien li l-appellant thallas l-ammont tas-sorte rikjamat u la darba ma sehhietx ic-cessjoni dan l-ammont kellhu jigi rifuz; (c) saret prova tal-hlas tas-somma ta’ €6,998 kif minnu hemm indikat u l-ewwel Qorti kellha l-opportunita’ li tisma x-xhieda prodotta u l-Qorti tat-tieni grad ma twarrabx leggerment l-apprezzament ta’ provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti. Ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.

Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li din mill-atti processwali jirrizulta li dan kien kaz ta’ cessjoni ta’ drittijiet fuq konvenju u mhux kaz ta’ konvenju kif l-iskrittura privata datata 1 ta’ April 2009, u ghalhekk ma japplikawx ghaliha d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1357** u ghalhekk la darba tali cessjoni ta’ drittijiet eventwalment ma’ gietx esegwieta, mela allura ghandhu jkun hemm ir-rifuzzjoni ta’ dak li thallas konsegwenti ghall-istess skrittura.

Illi fit-tieni lok anke kieku l-istess skrittura kellha tigi kkunsidrata bhala weghda ta’ xiri u/jew ta’ bejgh, il-fatt li l-istess konvenju llum skada l-effett tieghu u/jew ma jistax jigi esegwiet, mela allura l-konsegwenza tal-istess hija li l-partijiet jergghu jirritorna ghall-posizzjoni li kienu fiha qabel u hawn issir riferenza ghas-sentenza **‘Dr. Edward Debono nomine vs Springboks Investments Limited’** (P.A. - 24 ta’ Frar 2011) ; (**“George Borg vs John Debono”** – A.C. – 18 ta’ Frar 2003; u **“Anthony Cassar vs Bartholomeo Sammut”** – A.C. – 23 ta’ Ottubru 1989) u ghalhekk f’dan il-kuntest ukoll l-ewwel aggravju huwa wkoll bla ebda bazi.

Illi dwar it-tieni aggravju dan huwa komplatment bla bazi ghaliex kull ma qalet l-istess decizjoni tal-Ewwel Qorti kien li jirrizulta li ghall din in-negozju li sehhet bejn il-partijiet l-konvenuti kienu accettaw minghand is-socjeta’ attrici l-ammont globali ta’ €11,646, u allura kull ma ghamlet l-istess Qorti kien biss li indirizzat t-talba attrici u xejn izjed

u allura kull allegazzjoni da parte tal-appellanti li l-Qorti marret ultra petita jew extra petita huwa kompletament bla bazi u ghalhekk anke dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi dwar it-tielet aggravju jinghad li huwa principju generali u assodat fil-gurisprudenza nostrali li l-Qorti tal-Appell ma twarrabx leggerment l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti, iktar u iktar meta tali apprezzament jidher li gie notivat u spjegat sew mill-Qorti li fl-ahhar mill-ahhar tkun semghet il-probi u x-xhieda *viva voce*. Illi f'dan is-sens huma s-sentenzi **"Elena Magri et vs Rosaria sive Rosa Borg"** (A.C. – 10 ta' Frar 1961); **"Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella"** (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001); **"Carmelo Agius vs John Agius"** (A.C. (Inferjuri) – 2 ta' Dicembru 1994); **"Phyllis Ebejer vs Joseph Aquilina"** – 10 ta' Jannar 1995); **"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"** (A.I. C. – 5 ta' Marzu 2003); **"Carmelo Camilleri et vs Joseph Spiteri et"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Ottubru 2008); **"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited"** (A.C. – 4 ta' Lulju, 2008); u **"Teresa Schembri et vs Carmel Cassar"** (A.I.C. (RCP) – 27 ta' Mejju 2011) fejn gie ikkonfermat li f'materja ta' valutazzjoni ta' fatti, il-Qorti tal-Appell tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti biss f'kazi eccezzjonali u dan ma huwiex kaz li ghandha tigi disturbata tali diskrezzjoni.

Illi fil-fatt mill-provi prodotti jirrizulta li l-hlas ta' l-ammont ta' €4,658 ma huwiex kontestat ghaliex dan sar permezz ta' cekk tal-Lombard Bank Malta plc datat 5 ta' Mejju 2009 (Dok. 'XX1') u Carmel Debono hareg ricevuta ghall-istess datata 18 ta' Mejju 2009 li huwa kien ircieva l-hlas minghand in-Nutar Kristen Dimech.

Illi dwar l-ammont ta' €6,988 dan kien ser issir permezz ta' cekk tal-Bank of Valletta plc izda jidher li dan gie ritornat lill Peter Theuma u thallas minflok in flus kontanti u x-xhieda ta' Peter Theuma hija kkoroborata f'dan il-kuntest minn martu Doris Theuma u l-Ewwel Qorti bbazat il-konkluzzjonijiet taghha fuq l-istess u fuq il-verosimiljanza fejn sostniet li *"ghall qorti m'huwiex versomili li Debono*

kien ser jitlaq ic-cekk minghajr ma jircievi l-flus". Ghalhekk anke dan it-tielet aggravju qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghall dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi fil-waqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata 7 ta' Marzu 2011 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u tichad l-appell interpost mill-appellanti bir-rikors tal-appell datat 31 ta' Dicembru 2010 peress li huwa infondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, u ghalhekk tikkonferma id-decizjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) – Sede Inferjuri datata 15 ta' Dicembru 2010 fl-ismijiet premessi **"Home Properties and Co. vs Carmel maghruf bhala Charles Debono et"** ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Carmel maghruf bhala Charles Debono u martu Teresa Debono.

< Sentenza Finali >

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