MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 276/2005/1

Perit John Gambina

v.

Fithome Limited (C5101) u Fithome Interiors Limited (C9410)

Il-Qorti:
Preliminari:-

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-18 ta' Marzu 2005 l-attur ippremetta illi permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Novembru 1992 fl-atti tan-Nutar John Debono (liema kuntratt hu hawn anness bhala Dok

A), is-socjeta` konvenuta Fithome Limited xtrat 10,000 (ghaxart elef) sehem ordinarju ta’ valur nominali ta’ Lm1.00 (Lira Maltija) is-sehem fis-socjeta` Fithome Interiors Limited gia` Hotel Ways Limited, socjeta` kostitwita bin-numru ta’ registrazzjoni C 9410; illi l-unika proprjeta` Fithome Interiors Limited, gia` Hotel Ways Limited kienet il-proprjeta` mmobbljari konsistenti f’erba’ porzjonijiet ta’ art adjacenti u kontigwi bin-numri hdax, tnax, tlettax u erbatax (11. 12. 13. 14), liema porzjonijiet ta’ art jifformaw parti minn bicca art akbar imsejha ‘tal-Hurrieq’, fil-lokalita` tas-Swieqi, limiti ta’ San Giljan, tal-kejl superficjali ta’ cirka sitt mija u hamsa u tmenin (685) metri u jikkonfinaw flimkien stante li huma adjacenti u kontigwi mill-Majjistral ma’ Triq St. Andrews, mill-Grigal mal-beni ta’ B and B Property Development Company Limited jew is-successuri taghha mil-Lbic ma’ beni ta’ R.D.R. Construction Limited jew is-successuri taghha libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha liema art hi ndikata bl-isfar fil-pjanta annessa ma’ kuntratt tal-11 ta’ Marzu tas-sena elf, disa’ mija, tmienja u tmenin fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri kif emendat fl-att korrettorju tas-16 ta’ Ottubru, tas-sena elf disa’ mija, tnejn u disghin fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri kopji ta’ liema kuntratti huma hawn annessi, bhala Dok B u Dok C rispettivament;

Illi fil-mument tal-akkwist u anke qabel l-akkwist l-intiza bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta Fithome Limited kienet illi s-socjeta` konvenuta Fithome Limited tixtri nofs indiviz tal-fuq imsemmija art immobbljari fl-interess tal-attur u dan in esekuzzjoni tad-delegazzjoni lilha moghtija f’dan is-sens; illi kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza kien l-attur li nnegozja x-xiri tal-art fl-istadji kollha u in prima persona; illi l-prezz tal-art thallas minn flus li kienu jappartjenu lill-attur u lis-socjeta` konvenuta Fithome Limited f’partijiet ugwali; illi l-bejjiegha tal-art irrikonoxxew li l-attur kellu nofs indivizi tal-art;

Illi l-attur ilu ghall-zmien twil jivvanta sehmu, cioe` nofs indiviz fl-art immobbiljari fuq imsemmija; illi s-socjeta` konvenuta Fithome Interiors Limited iffirmat konvenju ddatat 1 ta’ Lulju 2004 (kopja ta’ liema konvenju hu hawn anness bhala Dok D) ghall-bejgh ta’ fuq imsemmija art

immobbiljari minghajr l-awtorizzazzjoni tal-attur u ghamlitha cara li mhux behsiebha tirrikonoxxi sehem l-attur fl-art immobbiljari msemmija u tersaq ghall-kuntratt pubbliku biex tintesta nofs indiviz tal-art imsemmija f'isem l-attur.

Illi s-socjeta` konvenuta Fithome Limited giet interpellata biex taderixxi l-obbligu minnha assunta di fronte tal-attur fis-sens illi tirrikonoxxi sehem l-attur cioe` nofs indiviz tal-art immobbiljari msemmija pero` baqghet inadempjenti.

Dan premess l-attur talab li dik il-Qorti:-

Tiddikjara li nofs indiviz tal-proprjeta` mmobbiljari konsistenti f'erba' porzjonijiet ta' art adjacenti u kontigwi bin-numri hdax, tnax, tlettax u erbatax (11. 12. 13. 14), liema porzjonijiet ta' art jifformaw parti minn bicca art akbar imsejha 'tal-Hurrieq', fil-lokalita` tas-Swieqi, limiti ta' San Giljan, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt mija u hamsa u tmenin (685) metri u jikkonfinaw flimkien stante li huma adjacenti u kontigwi mill-Majjistral ma' Triq St. Andrews, mill-Grigal mal-beni ta' B and B Property Development Company Limited jew is-successuri taghha mil-Lbic ma' beni ta' R.D.R. Construction Limited jew is-successuri taghha libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha liema art hi ndikata bl-isfar fil-pjanta annessa ma' kuntratt tal-11 ta' Marzu tas-sena elf, disa' mija tmienja u tmenin fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri kif emendat fl-att korrettorju tas-16 ta' Ottubru, tas-sena elf disa' mija, tnejn u disghin fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, tispetta fi proprjeta` assoluta lill-attur u dan in vista ta' kull ftehim milhuq bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta Fithome Limited;

Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti jew min minnhom sabiex jittrasferixxi n-nofs indiviz tal-art fuq imsemmija f'isem [*l*-attur] u ghal dan l-iskop tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv u tahtar Nutar Pubbliku biex jircievi u jippubblika l-att opportun u, jekk hu l-kaz, kuraturi biex jirrapprezentaw lis-socjeta` konvenuta.

Bl-ispejjez kontra s-socjetajiet konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.
B'nota pprezentata fis-6 ta' April, 2005 is-socjeta` Fithome Ltd eccepiet:

1. Illi qabel xejn it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt billi s-socjeta` konvenuta qatt ma dahlet f'ebda ntiza mal-attur li hija takkwista l-ishma ta' Fithome Interiors Limited (gia` Hotel Ways Limited) in parti ghan-nom tal-attur. Lanqas huwa veru li dawn l-ishma gew akwistati minn xi flus li parti minnhom kienet tappartjeni lill-attur.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni fuq il-fatti, jinghad fid-dritt l-attur irid jispjega x'kienet il-htiega ghal dan l-arrangament stramb ghall-ahhar. Jekk l-iskop ta' dan kien xi wiehed illecitu, imbaghad is-socjeta` konvenuta tirriserva minn issa li tressaq l-eccezzjoni opportuna.

3. Illi wkoll minghajr pregudizzju ghall-predett, jekk l-attur jirnexxielu japprova l-premessi tieghu, l-iktar li dawn jistghu iwasslu huwa li dan ikollu d-dritt li nofs l-ishma tas-socjeta` konvenuta l-ohra Fithome Interiors Limted jigu registrati fuq ismu. Izda zgur mhux li s-socjeta` eccipjenti tigi kkundannata li tghaddilu nofs il-proprjeta` tas-socjeta` Fithome Interiors Limited. Ghaldaqstant it-talba kif formulata ma tistax tirnexxi kontra s-socjeta` eccipjenti.

4. Salvi eccezzjonijiet ohrajn permess mil-ligi.

B'nota pprezentata wkoll fis-6 ta' April, 2005 is-socjeta` Fithome Interiors Ltd eccepiet:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Dan billi s-socjeta` eccipjenti kienet is-socjeta` li l-ishma taghha kienu gew akkwistati minn Fithome Limited fin-negozju allegat mill-attur. Bhala tali hija zgur li qatt ma setghet kienet parti fl-allegata intiza bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta l-ohra Fithome Limited. Illi minn dan isegwi illi s-socjeta` eccipjenti ma tista' qatt tkun tenuta tirrispondi ghall-azzjoni odjerna li tistrieh fuq l-allegata ezistenza ta' xi forma ta' mandat bejn l-attur u s-socjeta`

konvenuta l-ohra. Ghaldaqstant il-kawzali tac-citazzjoni m'humiex applikabbli di fronte tas-socjeta` eccipjenti.

2. Illi il-massimu li jista' jitlob l-attur f'dan l-istadju huwa li semmai jigu lilu trasferiti nofs l-ishma tas-socjeta` eccipjenti, minghand is-socjeta` konvenuta l-ohra. Izda zgur mhux li s-socjeta` eccipjenti tigi kkundannata li tghaddilhu nofs il-proprjeta` taghha. Ghaldaqstant it-talba kif formulata ma tistax tirnexxi kontra s-socjeta` eccipjenti.

3. Salvi eccezzjonijiet ohrajn permessi mil-Ligi.

Is-socjeta` Fithome Interiors Limited pprezentat talba rikonvenzjonali fejn ssottomettiet illi fl-1 ta' Lulju 2004, hija kienet ikkonkludiet konvenju mas-socjeta` JAD Limited fuq erba' *plots* ta' 84 pied faccata u 91 pied fond u ta' forma rettangolari skont pjanta unita mal-istess konvenju li huwa esebit bhala Dokument 'D' mad-dokumenti tal-attur, u dan bil-prezz ta' erba' mitt elf Lira, (Lm400,000) u skont il-kundizzjonijiet imnizzlin fuq l-istess konvenju; illi dan il-konvenju gie emendat (Dokument JV1) biex jiehu kont tal-mandat t'inibizzjoni numru 1408/2004 mahrug mill-attur kontra Fithome Limited imma effettiv ukoll kontra s-socjeta` rikonvenzjonanti; illi skont dan il-konvenju, l-proprjeta` trid tinbiegh hielsa minn kull litigazzjoni jew drittijiet versu terzi; illi minhabba din il-kawza ntavolata mill-attur, dan in-negozju ser ikollu jithassar, billi s-socjeta` rikovenzjonanti mhux sejra tkun tista' tbiegh il-proprjeta` hawn imsemmija bhala libera minn kull litigazzjoni, entro t-terminu previst mill-konvenju, u cioe` l-1 ta' Lulju 2006.

Illi din il-kawza qeghdha ssir abbuzivament kontra s-socjeta`; rikonvenzjonanti u hija legalment insostenibbli; illi ghalhekk is-socjeta` rikovenzjonanti ser titlef negozju ta' din l-art minhabba l-agir abbuziv tal-attur, u ser issofri danni kbar.

Dan premess is-socjeta` rikonvenzjonanti talbet li dik il-Qorti:-

1. Tiddikjara li bl-azzjoni abbuziva u nsostenibbli tieghu l-attur waqqaf u hassar in-negozju kontemplat mill-

konvenju tal-1 ta' Lulju kif emendat fl-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 2004, u kkawza danni lis-socjeta` rikonvenzjonanti.

2. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikonvenzjonanti

3. Tikkundanna lill-attur ihallas id-danni hekk likwidati lis-socjeta` rikovenzjonanti, bl-ispejjez kollha relatati, kontra tieghu filwaqt li jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tas-socjeta` Fithome Interiors Limited a fol. 119;

Is-sentenza appellata:

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tat-12 ta' Jannar, 2009 billi, ghar-ragunijiet hemm moghtija, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-attur. Cahdet ukoll il-kontro-talba tas-socjeta` Fithome Interiors Limited bl-ispejjez kontra taghha u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet.

"Konsiderazzjonijiet

"Illi dina l-kawza nstemghet flimkien mal-kawzi 1672/1998 u 1943/1998 li huma bejn l-istess partijiet u fuq l-istess negozju. F'din il-kawza 276/2005 hemm imdahhla s-socjeta' Fithome Interiors Limited ukoll. (ara verbal a fol 162 tal 28 ta' Jannar 2008).

"F'dina l-kawza l-attur qed jitlob li jigi dikjarat li l-art li nxtart f'Paceville hi nofsha tieghu.

"Is-socjeta' konvenuta Fithome Limited qed teccepixxi li hi ma xtratx l-art in parti ghan-nom ta' l-attur, u lanqas li l-ishma li nxtraw gew mixtrija in parti bi flusu. Imma anke kieku kellu jirrizulta dana, li jista' jitlob l-attur huwa li l-ishma ta' Fithome Interiors Ltd jigu registrati fuq ismu, u mhux li nofs l-art tigi trasferita lilu.

“Is-socjeta l-ohra Fithome Interiors Ltd eccepiet li hi ma kientx parti fl-allegat ftehim bejn l-attur u s-socjeta konvenuta l-ohra dwar ix-xiri ta’ l-art jew ishma u li semai kull ma jista’ jitlob l-attur huwa nofs is-shares fil-kumpanija u mhux nofs l-art.

“Fithome Interiors ipprezentat kontrotalba fejn talbet danni talli l-attur qed jikkawzala hsara bit-thassir ta’ negozju dwar dina l-art li hija dahlet ma’ terzi. B’verbal tat 28 ta’ Jannar 2008 gie dikjarat li d-danni li qed jintalbu fil-kontrotalba huma l-imghaxijiet legali fuq is-somma kapitali tal-prezz tal-vendita skond il-konvenju.

“L-attur wiegeb il-kontrotalba billi qal li Fithome Interiors Ltd kienu jafu bil-pretensjoni tieghu qabel ma huma ffirmaw il-konvenju mal-kumpanija JAD fl 1 ta’ Lulju 2004 u li hu kien u ghadu lest li jixtri l-art soggetta ghall-konvenju bl-istess kondizzjonijiet.

“Illi b’sentenza moghtija ‘llum stess fil-kawza 1672/98 bejn l-istess partijiet dina l-Qorti ddikjarat li ma giex pruvat a sodisfazzjoni taghha mill-attur li l-art ta’ Paceville inxtrat bi shab. Illi Qorti taghmel referenza ghall-provi prodotti u konsiderazzjonijiet maghmula f’dika l-kawza li ghandhom ighoddu wkoll ghall dina l-kawza. Minhabba f’hekk it-talbiet attrici f’dina l-kawza ma jistghux jigu milqugha.

“Dwar il-kontrotalba tas-socjeta konvenuta, fejn talbet id-danni, jirrizulta mill-provi li l-konvenuti kienu jafu bil-pretensjoni ta’ l-attur qabel ma ffirmaw il-konvenju ma JAD fl ewwel ta’ Lulju 2004, ghalhekk ma jistghux ighidu li gew kawzati danni ghax l-attur kien qed jinsisti li l-art kienet nofsha tieghu.

“Parti sokkombenti fi proceduri gudizzjarji ma tistax tinzamm responsabbli ghad danni bis-semplici fatt tal-kontestazzjoni. Kif gie tajjeb ritenut fis-sentenza Carmen Camilleri noe et vs Joseph Bellizzi P.A. 2 ta’ Ottubru 2002 ***“****sabiex l-uzu ta’ dak id-dritt ma jaghtix lok ghad-danni jrid jghaddi t-test tal-arbitrarjiet jew kapricozita tal-pretensjoni ta’ dak li jkun.”*

“Il-Qorti ezaminat il-pretensjoni ta’ l-attur dwar dina l-art fil-kawza gia imsemmija 1672/98 u hi tal-fehma li l-pretensjoni tieghu ma kienitx xi wahda frivola jew kappriccuza izda kellu ragunijiet fuqhiex jibbaza l-pretenzjoni tieghu; kien hemm fundament fl-argumenti li ressaq ghalkemm dawn ma kienux bizzejjed biex fil-fehma tal-Qorti jwassalu ghall-konvinciment morali taghha li kien hemm ftehim univoku li l-art tinxtara bi shab u li s-socjeta’ konvenuta tidher bhala prestanome ghalih.”

L-appelli ntavolati.

Mis-sentenza fuq riportata gie prezentat appell principali tal-Perit John Gambina u dan b’rikors tat-30 ta’ Jannar, 2009 fejn talab ir-riforma tas-sentenza appellata billi filwaqt li din il-Qorti tikkonferma dik il-parti fejn cahdet il-kontro-talba tas-socjetajiet konvenuti (fil-verita` l-kontro-talba saret biss mis-socjeta` Fithome Interiors Limited), tirrevoka, thassar u tannulla dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet it-talbiet tal-attur appellant u dan billi tilqa’ l-istess talbiet kif dedotti u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetajiet konvenuti appellati.

Is-socjeta` Fithome Interiors Limited pprezentat risposta ghall-appell tal-attur kif ukoll appell incidentali dwar ic-cahda tal-kontro-talba minnha maghmula. Fir-risposta hija talbet li s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata (inkwantu din cahdet it-talbiet attrici) fuq il-punti ta’ dritt u konstatazzjonijiet u apprezzamenti ta’ fatt kif hemm imsemmi u b’hekk tichad l-appell bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Fl-appell incidentali l-istess socjeta` Fithome Interiors Limited talbet li din l-Qorti joghgobha tilqa’ l-appell taghha u tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha inkwantu din cahdet it-talbiet tal-attur u tirrevoka s-sentenza appellata fir-rigward tal-<u>kontro-talba biss</u> billi tilqa’ t-talbiet rikonvenzjonali taghha u:

“1. tiddikjara li bl-azzjoni abbuziva u nsostenibbli tieghu l-attur waqqaf u hassar in-negozju kontemplat mill-

konvenju tal-1 ta' Lulju kif emendat fl-iskrittura tat-28 ta' Dicembru 2004, u kkawza danni lis-socjeta` rikonvezjonanti.

"2. tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta` rikonvenzjonanti;

"3. tikkundanna lill-attur ihallas id-danni hekk likwidati lis-socjeta` rikonvenzjonanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur (kontrappellat), jew in difett jekk dan l-appell incidentali ma jintlaqax, tapplika temperament fil-kap tal-ispejjez taz-zewg istanzi."

Is-socjeta` Fithome Limited pprezentat risposta fejn bazikament talbet li s-sentenza appellata tigi kkonfermata (inkwantu din cahdet it-talbiet attrici) fuq punti ta' dritt u konstatazzjonijiet u apprezzamenti ta' fatt kif jinghad fl-istess risposta u b'hekk l-appell tal-attur jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

Ikkunsidrat:

Bejn il-kontendenti kien hemm proceduri ohrajn li jikkoncernaw l-interess patrimonjali u finanzjarju tal-Perit John Gambina fin-negozju li kienet qed taghmel is-socjeta` Fithome Limited senjatament bit-tehid ta' *tenders* in partikolari dak tal-Airport Terminal. Il-proceduri li jgibu n-numru 1672/98 u li gew determinati finalment b'sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Mejju, 2011 stabbilew li l-pretensjoni tal-istess Perit Gambina ghal hlas ta' nofs il-profitti netti mill-operazzjoni kummercjali kongunta jew *joint venture* li kienet tezisti bejn il-partijiet bejn l-1985 u l-31 ta' Dicembru, 1992 kienet gustifikata. Konsegwentement f'dawk il-proceduri s-socjeta` konvenuta Fithome Limited giet ikkundannata thallas lill-istess Perit Gambina s-somma ta' €378,683.80 oltre l-imghaxijiet kummercjali "*mid-data tas-sentenza appellata u cioe` minn dak inhar meta l-kreditu u l-ammont dovut gew determinati*".

F'dawn il-proceduri, li, ghandu jinghad, huma kompletament indipendenti mill-proceduri fuq msemmija,

anke inkwantu hawn ghandna parti ohra estranea ghall-proceduri imsemmija u cioe` is-socjeta` Fithome Interiors Limited, il-Perit John Gambina (l-attur) qed jippretendi li nofs indiviz tal-proprjeta` mmobiljari konsistenti f'erba' porzjonijiet ta' art adjacenti u kontigwi bin-numri hdax, tnax, tlettax u erbatax formanti parti mill-art 'tal-Hurrieq' fis-Swieqi tispetta fi proprjeta` assoluta lilu u dan in vista ta' kull ftehim bejn l-attur u s-socjeta` konvenuta Fithome Limited.

Illi bi qbiel bejn il-partijiet il-kawzi koncernanti l-Perit Gambina, il-Fithome Limited u Fithome Interiors Limited instemghu flimkien u l-provi f'wahda nstemghu f'ohra. Gara ghalhekk li inaspettatament l-ewwel Qorti, li kienet qed tisma' l-kawzi kollha flimkien, ikkunsidrat u ddeterminat il-pretensjoni tal-attur odjern u cioe` dik li tikkoncerna l-proprjeta` tal-artijiet imsemmija, fis-sentenza fil-proceduri 1672/98 tant hu hekk li fis-sentenza appellata tat-12 ta' Jannar, 2009 moghtija minn dik il-Qorti f'dawn il-proceduri jinghad hekk:

"Illi b'sentenza moghtija 'llum stess fil-kawza 1672/98 bejn l-istess partijiet dina l-Qorti ddikjarat li ma giex pruvat a sodisfazzjoni taghha mill-attur li l-art ta' Paceville inxtrat bi shab. Illi Qorti taghmel referenza ghall-provi prodotti u konsiderazzjonijiet maghmula f'dik l-kawza li ghandhom ighoddu wkoll ghall dina l-kawza. Minhabba f'hekk it-talbiet attrici f'dina l-kawza ma jistghux jigu milqugha."

Fis-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2009 fil-kawza citazzjoni numru 1672/98 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet qalet hekk:

"Art Paceville

"L-attur qed jippretendi wkoll li huwa ghandu wkoll nofs sehem mill-art ta' Paceville li skond hu nxtrat bi flus li nhargu mill-Contracts Account fejn kien hemm ir-rikavat tat-tender ta' l-Airport.

"Min-naha l-ohra s-socjeta' konvenuta ssostni li kienu l-ahwa Vella li hargu l-flus biex inxtrat dina l-art. Hi tghid li l-

bank ma riedx li l-contracts account jintuza ghax-xiri ta' art, ghalhekk kienet inhareg sanction letter u s-self gie garantit mill-ahwa Vella personalment. L-isem ta' l-attur ma jidher imkien fuq il-kuntratt ta' xiri ta' din l-art. Fithome xtrat is-shares ta' Hotelways Ltd li kienet propretarja ta' l-art.

"Mill-provi prodotti jirrizulta li ghalkemm fil-bidu kien jidher li l-attur u s-socjeta konvenuta kienu se jixtru l-art f'daqqa wara spicca biex l-art inxtrat biss mis-socjeta' konvenuta principalment bi flus li ssellfet mill-bank u b'garanziji ta' l-ahwa Vella li taw lill bank.

"L-attur qed ighid li ghandu nofs dina l-art, ghax skond hu l-flus hargu mill-contracts account (ara dok 36/8,145, 451) u li ismu ma jidhirx fuq il-kuntratt ghax is-socjeta konvenuta deheret ghaliha bhala prestanome.

"Lill Qorti ma jirrizultaliex xi diskors u jew indikazzjonijiet ohra li s-socjeta konvenuta kienet accettat li tidher bhala prestanome ghall-attur fuq il-kuntratt. Fil-kuntratt jidher biss l-isem tas-scojeta' konvenuta u ta' l-attur ma jidher imkien. Is-socjeta konvenuta tghid li ma kien hemm xejn x'ostakola lill-attur milli jidher fuq il-kuntratt t'akkwist kieku verament kien se jixtri wkoll bi shab. Inoltre s-socjeta konvenuta gabet dokumenti (ara fol 486 bhal sanction letter u ittri ohra) minn fejn jirrizulta li kien sar self lilha biex inxtrat dina l-art u li meta l-ahwa Vella ma waslux, il-bank kellu jillikwida certi accounts personali taghhom u l-attur ma kellux x'jaqsam xejn.

"Dak li xehdu Edgar Busietta u Harry Sullivan dwar in-negozju fuq dina l-arti u fejn isemmu li l-partijiet kienu qaluhom li huma kienu se jixtru bi shab, meta dawn ix-xhieda gew kontroezaminati quddiem dina l-Qorti huma ma kienux daqshekk kategorici dawk dak li kienu qalu fl-affidavit li huma kienu ghamlu u li pprezentaw fil-kawza l-ohra 276/05.

"Dwar il-fatt li skond id-Dok M a fol 44 jidher li c-cens fuq dina l-art intalab lill-attur, din mhiex prova univoka u konklussiva li l-art inxtrat bi shab mill-attur.

"Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-attur ma rnexxilux jipprova ghas-sodisfazzjoni tal-Qorti li l-art ta' Paceville inxtrat bi shab."

Ikkunsidrat:

Fir-rikors tieghu l-attur appellant jilmenta li "*s-sentenza hija kolpita minn diversi zbalji ta' fatt li jimmanifestaw ruhhom fil-premessi u l-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Onorabbli Qorti sabiex waslet ghall-konkluzzjoni taghha.*" Infatt l-attur jkompli hekk: *"Jekk wiehed jaghmel ezami akkurat tal-premessi u l-konsiderazzjonijiet li wasslu l-Qorti biex tikkonkludi li ma kellhiex il-konvinciment morali li takkolji t-talbiet attrici wiehed isib li dawn il-premessi u konsiderazzjonijiet kienu erronji ghall-ahhar, mhux talli, izda l-provi mressqa, f'certa kazijiet wrew li l-fatti kif irrizultaw fil-kawza kienu diametricalment opposti ghal dak li ccitat il-Qorti.*"

L-attur appellant imbaghad ikompli jelabora billi jirrileva li l-ewwel Qorti fil-proceduri 1672/98 kienet accettat bhala li ghandha mis-sewwa l-pretensjoni tal-attur odjern *"li hu ma kienx semplicement konsulent f'dana l-progett imma li kien hemm qbil li fuq dan l-progett huma jaqsmu r-rikavat bi shab." ……* L-attur ghalhekk jistaghgeb kif filwaqt li l-ewwel Qorti accettat li kien hemm *"joint venture"* fil-progett tan-New Airport Terminal, ma waslitx ghall-istess konvinciment morali dwar il-pretensjoni tieghu rigwardanti shubija fl-akkwist tal-art u dan, ikompli l-appellant, meta l-istess Qorti cahdet it-talba ghad-danni kontenuta fil-kontro-talba tas-socjeta` Fithome Interiors Limited billi rriteniet li "*l-pretensjoni tieghu* (l-attur) *ma kenitx xi wahda frivola jew kapriccuza izda kellu r-ragunijiet fuqhiex jibbaza l-pretensjoni tieghu ……*" u meta l-istess Qorti kienet konvinta li fil-bidu l-partijiet qablu li jixtru l-art flimkien. Fuq dawn il-premessi l-appellant iressaq l-argumenti tieghu in sostenn tal-pretensjoni tieghu biex juri li l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu zbaljati fuq diversi aspetti kif hawn taht konsiderati.

1) Dwar il-provenjenza tal-flus li bihom thallset l-art:-

L-appellant qabel xejn jikkontesta l-ezistenza tal-prova msemmija mill-Qorti bhala wahda mir-ragunijiet li waslitha ghad-decizjoni taghha li tichad it-talba attrici u cioe` li *"l-art inxtrat principalment bi flus li ssellfet is-socjeta` konvenuta mill-bank u b'garanziji tal-ahwa Vella".* Infatti korrettament l-attur isostni li:

a) fuq l-att tal-akkwist tal-ishma tal-kumpanija li kellha l-art, cioe` s-socjeta` Fithome Interiors Limited, (Atti Nutar John Debono 6 ta' Novembru, 1992), il-Bank ma jirrafigurax bhala parti u fl-istess kuntratt ma jinghad xejn li l-art kienet qed tinxtara b'self;

b) l-awditur tal-Fithome Ltd Sur Alfred Falzon kkonferma li l-prezz tal-art thallas mill-Contracts Account; effettivament kif sewwa josserva l-appellant, minn dan l-*account* jidher li thallset is-somma ta' Lm18,900 in konnessjoni ma' l-akkwist ta' din l-art. (Ara fol. 38 *items* 8, 8 u 8) liema somma qatt ma giet restitwita lill-Contracts Account ghalkemm l-awditur Falzon jghid li l-ammonti hekk versati gew indikati bhala "*debts*". Inoltre gie rilevat li l-*accounts* tas-socjeta` Fithome Ltd ghas-sena finanzjarja li ghalqet fil-31 ta' Lulju, 1993 ma juru ebda self tal-bank ghax-xiri tal-art jew tal-ishma ghalkemm l-akkwist sar mis-socjeta`.

c) Is-Sanction Letter tal-Bank in data 1 ta' Ottubru, 1993 (fol. 486 *et seq*) li, allegatament tikkoncerna l-facilita` moghtija lill-ahwa Vella mill-Mid Med Bank, ma ssemmi mkien l-art inkwistjoni.

d) fl-ahharnett ir-riferenza li l-bank gibed il-garanziji personali tal-ahwa Vella ma setghux kienu konnessi man-negozju tal-Joint Venture inkwantu dan sar bi profitt.

F'dan il-kuntest din il-Qorti tixtieq taghmel referenza ghal xi fatti ohra kif isegwi.

i) Fl-ewwel lok issir referenza ghall-affidavit ta' Edgar Busietta, Manager tal-Mid Med Bank fil-perjodu inkwistjoni li fis-17 ta' Mejju 2005 stqarr li "*fin-1992 il-Perit Gambina u il-Fithome kienu qaluli li kienu xtraw bicca art bi shab gewwa Paceville u li il-kuntratt fuq din l-art kien sejjer isir bhas-soltu fuq isem il-Fithome.*"

ii) Li l-kuntratt tal-akkwist tal-art gewwa Paceville gie pubblikat fis-6 ta' Novembru, 1992 u hemm gie dikjarat li l-prezz tax-*shares* fl-ammont ta' Lm80,000 "*has been paid entirely and the vendors in solidum leave due receipt for the whole amount ….*"

iii) Li s-Sanction Letter (a fol. 486 Citaz. 1672/98) li tissemma hafna in konnessjoni mal-akkwist tal-art ossia ishma, hija datat 1 ta' Ottubru, 1993 u cioe` kwazi hdax-il xahar wara li kien gie pubblikat il-kuntratt imsemmi hawn fuq u liema Sanction Letter tikkoncerna facilitajiet moghtija lill-ahwa Alfred u Joseph Vella personalment (unici socji tal-kumpanija Fithome Limited li lanqas biss tissemma fl-istess dokument) mentri l-akkwist tal-ishma sar mis-socjeta` Fithome Ltd.

Minn dan kollu din il-Qorti tikkonkludi li, kuntrarjament ghal dak li rriteniet l-ewwel Qorti, jidher li l-art ossia l-ishma fis-socjeta` Hotel Ways Limited, liema akkwist sehh bil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1992, gew akkwistati b'fondi appartenenti lill-Contracts Account tas-socjeta` Fithome Limited u konsegwentement nofs il-prezz versat ghal dan l-akkwist kien jappartjeni lill-attur bhala kompartecipi fil-Joint Venture ezistenti bejnu u s-socjeta` Fithome Limited kif irrizulta fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Mejju, 2011 fil-proceduri Citaz. numru 1672/98.

L-appellant jaghmel referenza wkoll ghal diversi cirkostanzi fejn ma jaqbilx ma' l-ewwel Qorti u li waslu lil dik il-Qorti tasal biex tichad t-talbiet attrici. Dawn kienu:

2) **Il-kategoricita` jew meno tax-xhieda tas-Sur Harry Sullivan u s-Sur Edgar Busietta**;

L-ewwel Qorti ma tat ebda affidament ghax-xhieda ta' Harry Sullivan u Edgar Busietta li t-tnejn ikkonfermaw li l-attur u s-socjeta` Fithome Limited kienu socji fl-akkwist tal-art inkwistjoni. L-ewwel Qorti ghamlet referenza ghal dak li qalu dawn iz-zewg persuni in kontro-ezami u irriteniet li ma kienux daqshekk kategorici. Din il-Qorti bir-rispett kollu ma taqbilx. Infatti x-xhieda ta' Edgar Busietta, kif hawn fuq riprodotta, ma thalli ebda dubbju dwar x'ried ifisser dan ix-xhud. Dan infatti stqarr b'mod kategoriku dwar dak li huwa kien sar jaf. Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li seta' kien hemm xi titubanza in kontroezami din ma kienitx tali li tiggenera fil-Qorti xi nuqqas ta' affidament f'dak li x-xhud xehed originarjament. Da parti tas-Sur Sullivan dan jidher li kkonferma bl-aktar mod kategoriku li l-attur u s-socjeta` Fithome Ltd kienu socji. Din il-verzjoni ma biddiliex anke in kontro ezami.

3) **Il-possibilita` li ghalkemm kien hemm il-hsieb li l-partijiet jixtru l-art flimkien, dan il-hsieb fil-fatt ma sehhx;**

Jidher li l-ewwel Qorti kienet konvinta li f'xi zmien kien hemm il-hsieb li l-attur u Fithome Ltd jixtru l-art flimkien biss donnu tasal ghal konkluzjoni, bazata fuq il-fatt li l-attur ma jirrafigurax f'ebda kuntratt u fuq il-fatt skorret li l-flus harguhom l-ahwa Vella, li aktar tard rega' bdielhom. Pero` jekk, kif qalet l-ewwel Qorti, il-ftehim originali ma baqax isehh, din il-Qorti tistaqsi x'kienet ir-raguni li l-attur baqa' involut fin-negozjati sa l-ahhar. L-attur inoltre jikkonferma, xhieda mhux kontradetta, li kien l-istess Alfred Vella li, filwaqt li ddikjara li ma kellux likwidita` biex jixtri sehmu, kien issugerixxa li l-flus jinhargu mill-Contracts Account kif effettivament gara u kif jidher a fol. 38 tal-kawza 1672/98. Kif gia` ntqal, jekk dan il-Contracts Account kien jappartjeni lill-Joint Venture ta' bejn l-attur u s-socjeta` Fithome Ltd ma kien hemm xejn barra minn loku, la darba kollox kien qed isir f'isem Fithome, li anke din l-art tinxtara f'isem il-Fithome kif wara kollox qal l-istess *bank manager* (supra).

4) **L-inkonklussivita`, fil-fehma tal-Qorti, tal-prova dwar it-talba minn sid ic-cens lill-attur ghall-hlas tac-cens fuq l-art.**

Huwa minnu li din il-prova mehuda wahedha ma tikkostitwix prova konklussiva, biss mehuda fil-kuntest tal-provi kollha prodotti, it-talba tad-direttarju ghal hlas tal-arretrati tac-cens indirizzata lill-Perit John Gambina, hija prova korroboratricci tal-pretensjoni tal-attur li l-art kienet ittiehdet bi shab.

5) **Il-verosimiljanza o meno tal-arrangament tal-prestanome.**

L-arrangament li kien jezisti bejn il-Perit Gambina u s-socjeta` Fithome llum huwa kkonfermat permezz ta' sentenza ta' din l-istess Qorti fil-kawza Citaz. Numru 1672/98. Minn dik is-sentenza rrizulta li effettivament kien hemm *joint venture* bejn l-kontendenti, u li n-negozju kien jithaddem minn Contracts Account separat mill-kontijiet tas-socjeta` Fithome. Ghalhekk kull akkwist li sar bi flus li hargu minn dan l-*account* necessarjament jirrifletti fuq il-kompartecipi fl-istess negozju. Isegwi li kull dibattitu dwar l-posizzjoni tal-attur ikun superfluwu billi s-socjeta` konvenuta dejjem agixxiet bhala prestanome tal-attur fit-trattativi ghat-tehid tal-kuntratti li kien hemm arrangament bejniethom dwar qsim tal-profitti.

Hija ben stabbilita l-gurisprudenza ta' din il-Qorti li fejn si tratta apprezzament ta' provi din il-Qorti in linea ta' principju ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward. Izda l-istess gurisprudenza hija wkoll ugwalment ben stabbilita fis-sens ta' din il-Qorti tista', u anzi ghandha, tiddisturba dak l-apprezzament ta' provi jekk tkun tal-fehma li hemm ragunijiet serji bizzejjed li jwassluha ghall-konkluzjoni li jekk ma taghmilx hekk ma tkunx ser tigi amministrata gustizzja.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti ma tistax tikkondividi l-konkluzzjoni tal-ewwel Qorti billi jidher li l-art ossia l-ishma fis-socjeta` sid l-art mertu tal-kawza nxtraw mis-socjeta` Fithome Limited f'isimha stess u f'isem l-attur

fi kwoti ugwali. Konsegwentement is-sentenza appellata ser tigi riformata.

Fir-risposti taghhom is-socjetajiet Fithome Interiors Limited u Fithome Limited issollevaw il-kwistjoni tal-irritwalita` tat-talbiet kif formulati fic-citazzjoni. Fir-realta` din l-eccezzjoni kienet giet sollevata *in limine litis* fl-eccezzjonijiet taz-zewg socjetajiet konvenuti meta tqajmet il-kwistjoni li l-attur qatt ma jista` jitlob nofs l-art izda *se mai* nofs l-ishma fis-socjeta` Fithome Interiors.

Din il-Qorti pero` tosserva li l-ftehim bejn il-kontendenti kien li tigi akkwistata l-art gewwa Paceville u kull arrangament li sar bejn is-socjeta` Fithome Limited u l-vendituri, li eventwalment irrizulta fl-akkwist ta' ishma f'socjeta` proprjetarja tal-art, ma ghandux ifixkell id-dritt tal-attur li jitlob dikjarazzjoni li nofs indiviz tal-proprjeta` immobiljari …. "*tispetta fi proprjeta` assoluta lill-attur*." Lanqas dan l-arrangament ma ghandu jfixkell lill-attur li jitlob li nofs l-art tigi trasferita lilu. Wara kollox is-socjeta` Fithome Limited, bl-akkwist tal-ishma fis-socjeta` Hotel Ways Limited illum Fithome Interiors Limited sid l-art inkwistjoni, akkwistat il-proprjeta` tal-art kollha li tinsab Paceville u li tifforma mertu ta' din il-kawza, u ghalhekk ma hemm xejn barra minn loku li nofs din l-art tigi trasferita lill-attur, kif jista` facilment isir mis-socjeta` Fithome Limited bhala "*sole shareholder*" fis-socjeta` Fithome Interiors Limited.

Ghar-rigward tal-kontro-talba tas-socjeta` Fithome Interiors Limited jinghad li l-appell ta' dik is-socjeta` ma jistax jintlaqa' la darba qed jintlaqa' l-appell principali tal-attur.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija din il-Qorti tipprovdi billi tilqa' l-appell principali tal-attur u konsegwentement tilqa' t-talbiet attrici u tikkundanna lis-socjeta` Fithome Limited f'isimha stess u, bhala unika azzjonista ta' u ghan-nom tas-socjeta` Fithome Interiors Limited tittrasferixxi lill-attur nofs indiviz tal-proprjeta` indikata fic-citazzjoni li tinsab gewwa Paceville liema kuntratt ghandu jigi pubblikat min-Nutar John Debono fis-26 ta' Awwissu, 2011 fl-ghaxra ta'

filghodu fl-edificcju ta' din il-Qorti; tichad l-appell incidentali ta' Fithome Interiors Limited, u ghal bqija tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez kollha tal-attur, inkluzi dawk in prim' istanza jkunu a karigu tas-socjeta` Fithome Limited filwaqt li s-socjetajiet konvenuti ghandhom ibatu l-ispejjez taghhom.

< Sentenza Finali >

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