MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 344/2009/1

Talba Numru: 344/2009/CSH

Vella Estates Ltd (C9908)

vs

Noel Borg

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Illi fit-22 ta’ Frar 2011 il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi: -

“Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta’ rikorrenti nhar il-15 ta’ Settembru 2009 fejn talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallasha s-somma ta’ tliet elef, seba’ mija u sitta u erbghin ewro (€3,746) rapprezentanti spejjez

inkorsi mis-socjeta' rikorrenti fir-rigward tat-trasferiment ta' proprjeta' ossia l-utile dominju temporanju tal-villa maghrufa ahjar bhala 'Id-Dura', bil-garaxx u basement/flatlet/maisonette sottostanti u bil-gnien u swimming pool f'Kortin Estate, Triq il-Kortin, Mellieha, liema trasferiment madankollu ma sehhx minhabba ragunijiet esklussivament imputabbli lilu.

Bl-ispejjez kontra tieghu li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa s-segwenti:-

"Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza."

Semghet lil ***Joseph Vella*** *jixhed ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta' attrici. Spjega li s-socjeta' attrici tiehu hsieb xoghol ta' bini u f'xi zmien kienu raw il-villa tal-konvenut u kienu ftiehmu dwarha, u cioe' li kienu ser jixtru l-villa bil-basement/flatlet u bicca art fi Triq il-Kortin Mellieha. Ftehmu fuq il-prezz ghalkemm kien jaf li kien hemm xi ntoppi min-naha tal-konvenut. Spjega li-konvenut kien qallu li kellu kawza ma' ta' warajh ghaliex kien allega li kienu dahlulu fil-proprjeta' tieghu, izda wara rrizultalu li effettivament dawn it-terzi persuni kienu dahlu lill-konvenut il-Qorti ghaliex huwa ried iwaddab xi affarijiet ghal fuqhom. Irrizultalhom li l-bicca art ma kinitx tal-konvenut u ghalhekk ghamlu zewg konvenji separati, wiehed ghall-villa u l-iehor ghall-art. Rigward ix-xiri tal-villa, baqghu ghadejjin bil-konvenju. Mistoqsi jekk effettivament sarux xi kuntratti dwar il-villa u l-art, ix-xhud wiegeb fin-negattiv.*

Spjega li l-kuntratt ta' xiri ma sarx ghaliex il-prezz li kienu ftehmu dwaru ghall-villa beda dejjem jizdied, kull darba li kienu jiltaqghu mieghu. Ikkonferma li s-somma flus mertu ta' dan ir-rikors tirrapprezenta spejjez inkorsi ma' dan il-propost bejgh, u cioe' spejjez tan-nutar, ricerki, spejjez u drittijiet tal-avukat u periti, liema xiri effettivament spicca

ma sarx. Ikkonferma pero' li kienu saru xi estensjonijiet fuq il-konvenji ffirmati minnu.

Ix-xhud jichad dak li gie suggerit lilu mill-avukat difensur tal-konvenut, li huma dejjem kienu jridu jixtru bi prezz iktar baxx minn dak li kienu ftehmu dwaru. Jghid li huma kienu ftehmu li kienu ser jaghtu lill-attur is-somma ta' sebghin elf lira Maltin (Lm70,000) bhala parti mill-prezz sabiex tkopri d-djun li huwa kellu ma' terzi kif ukoll mal-bank. Wara xi zmien kienu ltaqghu fl-ufficcju ta' Dr. Delia u kienu ftehmu li kienu ser izidu l-ammont ta' flus kontanti li kienu ser ituh b'ghaxart elef lira Maltin ohra (Lm10,000). Jghid li mbaghad regghu iltaqghu ghat-tielet darba u l-konvenut rega' zied il-prezz tal-villa ghaliex kellu aktar djun. Qal li l-prezz tal-villa li kienu ftehmu dwaru originarjament kien ser ikun dejjem l-istess pero' l-konvenut kien qed jitlob li jinghata aktar flus kontanti f'idejh mill-prezz, biex ikun jista' jhallas lid-debituri tieghu, u b'hekk il-valur tal-proprjeta' li kienu ser ituh kien qed jonqos.

Ikkonferma li l-prezz tal-villa kien ta' tliet mitt elf lira maltin (Lm300,000) u kienu ftehmu li kienu ser ituh flat bil-garage space li kien jiswa mija u hamsin elf lira maltin (Lm150,000), proprjeta' li kienet San Pawl il-Bahar, u l-bilanc fi flus kontanti. Jghid li ghall-ewwel il-konvenut ried li jtuh is-sebghin elf lira maltin (Lm70,000) mal-konvenju, izda wara ftit ried aktar fi flus kontanti. Imbaghad ftiemu li kienu ser ituh il-cash mal-iffirmar tal-kuntratt. Izda wara rrizulta li l-konvenut kellu aktar dejn u ghalhekk kieku tawh il-flat San Pawl il-Bahar ma kienx ser ikollu bizzejjed biex ihallas lid-debituri tieghu, u ghalhekk offrewlu flat iehor ta' prezz aktar baxx gewwa l-Imgarr.

Rat in-nota tas-socjeta' attrici datata 19 ta' Jannar 2010, li permezz taghha hija esebiet hames dokumenti li gew immarkati bhala Dok 'A' sa 'E' rispettivament. Dawn kienu invoice tan-Nutar Nicholas Vella, invoice tal-Perit Joseph Attard, invoice tal-avukat Dr. Adrian Delia, kopja tal-konvenju datat 25 ta' Gunju 2009 ghall-bejgh u xiri tal-Villa u konvenju iehor tal-istess data dwar il-bejgh u xiri tal-art.

Illi nhar id-9 ta' Frar 2010 rega' xehed Joseph Vella u spjega li l-konvenju li kien sar bejn Emmanuel Borg u John Vella, ggedded darbtejn, u dawn it-tigdidiet saru quddiem in Nutar Nicholas Vella wahda minnhom fis-16 ta' Lulju 2009 u l-ohra fit-23 ta' Lulju 2009. Dawn gew immarkati bhala Dok F u G rispettivament. Spjega wkoll li l-indirizz tal-proprjeta' li dwarha suppost kellu jkun hemm tpartit, hu first floor fi block li m'ghandux isem fi Triq il-Kbira gewwa l-Imgarr.

Illi nhar id-9 ta' Frar 2010 xehed John Vella wkoll fl-interess
u fil-kariga tieghu ta' Direttur tas-socjeta' attrici. Huwa kkonferma li kien ghamel negozju mal-konvenut u kienu waslu li jaghmlu ftehim, u kienu marru fl-ufficcju tal-avukat izda kull darba li kienu jmorru sabiex jiffinalizzaw il-kwistjoni kienu jiltaqghu ma' xi problemi min-naha tal-konvenut, u dan ghaliex kull darba kienu jizdiedu d-debituri
tieghu. Fl-ahhar waslu sabiex ikkonkludew li l-flat u s-somma li kien ser jircievi l-konvenut, ma kinux ser ikunu bizzejjed sabiex ihallas lid-debituri tieghu. Qal li anke l-Qorti kienu jiltaqghu sabiex forsi jaslu. Prezenti ghal-laqghat mieghu kien ikun hemm il-konvenut u xi debituri tieghu. Qal li kieku ma kienx hemm dawn il-problemi huwa kien lest li jixtri l-proprjeta' bil-prezz li kienu ftehmu dwaru. Qal li fil-bidu kienu ftehmu dwar is-somma ta' sebghin elf lira Maltin (Lm70,000), izda fl-ahhar waslu ghas-somma ta' mija u tletin elf lira maltin (Lm130,000) f'kontanti. Qal li l-ewwel kienu offrewlu flat bil-veduta tal-bahar, izda peress li wara kienu ser ituh aktar fi flus f'idejh, allura kellhom inaqqsu l-valur tal-proprjeta' u kienu offrewlu flat ta' valur inqas u kien ghalhekk li baghtu jara flat gewwa l-Imgarr. Izda l-konvenut ma kienx kuntent u ried zewg flats minflok wiehed, u wara dan l-inkontru ma regghux iltaqghu.

*Nhar l-14 ta' April 2010 xehed in-**Nutar Nicholas Vella** u kkonferma li huwa kien hareg invoice datata 18 ta' Awwissu 2009 lis-socjeta' attrici, liema invoice kienet esebita fl-atti u mmarkata bhala Dok A, u dan ghas-somma ta' elf tliet mija u sitta u sittin ewro (€1,366).*

Ikkonferma li effettivament kien ircieva l-hlas minghad l-istess socjeta'. Qal li huwa kien qed jippretendi l-hlas ghad-drittijiet tieghu ta' drafting ta' zewg konvenji, kif ukoll ghall-affarijiet ohra. Jghid li jiftakar li l-konvenju kien dwar xiri u bejgh ta' villa versu l-prezz ta' tliet mitt elf lira maltin (Lm300,000) in kontro kambju ghal xi proprjeta' ohra u xi flus kontanti. Ikkonferma li kienu saru zewg estensjonijiet fuq il-konvenji originali.

*Nhar l-14 ta' Arpil 2010 xehed il-**Perit Joseph Attard** u kkonferma li huwa kien hareg invoice datata 21 ta' Awwissu 2009 lis-socjeta' attrici, liema invoice tinsab esebita fl-atti u markata bhala Dok B, u dan ghall-ammont t'elf u mitejn ewro (€1200). Ikkonferma li huwa thallas ghal din l-invoice minghand is-socjeta' attrici. Jghid li s-survey ma kienx sar minnu izda minn Mark Bugeja, izda kien hu li hallsu tieghu.*

*Nhar l-14 ta' Arpil 2010 xehed ukoll l-avukat **Dr. Adrian Delia** wara li gie ezentat mis-Sigriet Professjonali tieghu. Huwa kkonferma l-kont mahrug mis-socjeta' Aequitas Legal datat 26 ta' Awwissu 2009 u dan ghas-somma ta' elf, mija u tmenin ewro (€1,180) u kkonferma li thallas mighand is-socjeta' attrici u kien irrilaxxja d-debita ricevuta tal-VAT li tinsab esebita fl-atti a fol. 19. Qal li l-ircevuta tal-VAT harget mill-ufficcju tieghu. Qal ukoll li din is-somma tirrapprezenta hlasijiet ta' zewg konvenji li ghamel, u xoghol ancillari fosthom diversi laqghat, tnejn jew tlieta minnhom fil-Qorti. Qal li ghal dawn il-laqghat kien ikun hemm mart il-konvenut assistita mill-avukat taghha u xi debituri tieghu. Jiftakar li kien hemm laqgha partikolari li damet sejra xi sitt sieghat gewwa l-ufficju tieghu u ghal din il-laqgha kien hemm prezenti n-Nutar Nicholas Vella, Dr. Albert Libreri, s-sensar, il-konvenut u l-partner tieghu, fost nies ohra. Qal li kien hemm ukoll xi laqghat meta l-konvenut kien ikun prezenti minghajr Dr. Libreri jassistih, u dan ghar-rigward fejn kienet tasal l-art in vendita'. Spjega li kienu ghamlu wkoll xi ricerka fil-Qorti biex jaraw jekk kienx hemm xi kwistjonijiet pendenti l-Qorti. Qal li b'kollox huwa hadem aktar minn ghoxrin siegha fuq din il-kwistjoni, apparti xi sieghat ohra li hadmu nies ohrajn mill-ufficcju tieghu. Qal li huwa zamm xi hamsin ewro (€50) fis-*

siegha, ghalkemm l-ufficcju tieghu bhala regola jiccargja disghin ewro (€90) fis-siegha. Qal li meta kienu jkunu zewg avukati mill-ufficcju, bhal Dr. Bigeni u hu, xorta kien izomm biss id-dritt t'avukat wiehed.

Ikkonferma li l-kuntratt finali ma kienx sar ghaliex il-flus kontanti li kien ser jaghti s-Sur Vella lill-konvenut skont il-ftehim originali, ma kinux ser ikunu bizzejjed sabiex il-konvenut ihallas lid-debituri tieghu. Fil-fatt il-konvenut kien talab lis-Sur Vella sabiex itih proprjeta' li kellha valur inqas minn dak li kienu ftehmu originarjament dwaru, sabiex huwa jkun jista' jiehu aktar flus f'idejh, u fil-fatt is-Sur Vella kien offra lill-konvenut xi proprjeta' l-Imgarr. Mistoqsi jekk kienx jaf li bl-arrangament li l-konvenut jiehu l-proprjeta' tal-Imgarr huwa kien ser jircievi s-somma' ta' tletin elf euro (€30,000) inqas, jghid li ma kienx jaf.

Il-konvenut **Noel Borg** *xehed nhar l-10 ta' Gunju 2010 u kkonferma li kien ghamel konvenju dwar il-bejgh tar-residenza tieghu fil-Kortin Mellieha, lis-socjeta' attrici. Qal li kien qed jitlob is-somma ta' tliet mija u hamsa u ghoxrin elf Lira Maltin (Lm325,000), pero' kien wasal fuq dan il-prezz mas-sensar u ma' Ganni Vella. Jghid li wara xi gimgha Ganni Vella kien qataghlu s-somma ta' hamsin elf lira Maltin (Lm50,000) mis-somma li kien qed jippretendi, u dan ghaliex jghid li kien jaf li kien issikkat biex ibiegh. Jghid li huwa kien ser jircievi flat f'tal-Ghazzenin, San Pawl il-Bahar, li kienu stmaw ghall-prezz ta' mitt elf lira Maltin (Lm100,000) u garage space li kien qed jigi stmat ghall-prezz ta' tletin elf lira Maltin (Lm30,000) u l-bilanc kellu jtihallas fi flus kontanti. Spjega li effettivament kienu ser ihallsu d-debituri tieghu u lill-bank u l-bilanc kellu jithallas f'rati mensili ta' hames mitt Lira (Lm500). Qal li dan kien il-ftehim datat 25 ta' Gunu 2009 esebit a fol 24 markat bhala Dok E.*

Jghid li wara dan il-konvenju regghu iltaqghu diversi drabi u dan ghaliex inqala' ntopp, fis-sens li s-Sur Vella kien naqqasslu s-somma ta' hamsin elf lira maltin (Lm50,000) rapprezentanti l-prezz ta' dik il-parti ta' wara tal-Villa tieghu, fejn kien hemm speci ta' rock garden, li skont is-Sur Vella fil-pjanti tal-Gvern ma tidhirx li hija proprjeta'

tieghu. Jghid li fis-sitwazzjoni li kien huwa acceta u saret korrezzjoni fl-ewwel konvenju, u sar konvenju iehor datat 16 ta’ Lulju 2009 quddiem in-Nutar Nicholas Vella, skont Dok F esebit a fol. 31 u mbaghad gimgha wara regghu iltaqghu u ghamlu estensjoni ohra fit-23 ta’ Lulju 2009 u dan huwa d-dokument esebit fl-atti u mmarkat bhala Dok G a fol. 32.

Qal li qabel ma skada l-konvenju, kienu ltaqghu ghand in-Nutar il-Belt u Vella kien offrielu proprjeta’ fl-Imgarr flok ma jiehu l-post li kien wieghdu f’San Pawl il-Bahar. Huwa mar jara dan il-post fl-Imgarr u nnota li kien zghir hafna u dan ma ghogbux. Jghid li Vella kien qallu li kellu xi proprjeta’ ohra x- Xemxija, izda din ma kinitx tghodd ghalih, u qallu jew dik tal-Imgarr jew xejn. Qallu biex isiblu proprjeta’ ohra ghax ma riedx dik tal-Imgarr, izda mbaghad ma sema’ xejn aktar minghandu, u l-konvenju skada.

Spjega li l-problemi kienu jikkonsistu f’illi kull darba li jiltaqghu ma’ Ganni Vella dan kien dejjem inaqqasslu s-somma, u dan mhux ghaliex kienu dejjem jizdiedu d-debituri tieghu, ghalkemm xi ftit vera kienu zdiedu, izda mhux fl-ammonti li kien qed jghid Vella. Qal li mill-kalkoli li ghamel kien ser jispicca jitlaq il-villa minn idejh ghall-prezz ta’ mija u tletin elf lira Maltin (Lm130,000). Qal li Vella ried ukoll l-ghamara li kien hemm gol-villa, li kienet tiswa mal-erbghin elf lira ohra (Lm40,000). Imbagahd jghid li xtaq ihallsu tad-deheb u fidda li kien hemm gol-post, izda Vella qallu sabiex ma jmiss xejn ghaliex inkella jhassar in-negozju. Qal li Vella kien lest li jtih is-sufan li kien tal-partner tieghu.

Nhar it-3 ta’ Dicembru 2010 huwa esebixxa dokument li gie markat bhala Dok S, konsistenti f’lista tad-debituri li kellu dakinhar meta kellu jsir il-kuntratt effettiv tal-villa.

Ikunsidrat:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenut kien obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi l-utile dominju tal-villa proprjeta’ tieghu fi Tirq il-Kortin, Mellieha, u bicca art

attigwa, permezz ta' zewg konvenji esebiti fl-atti u dan skont il-kondizzjonijiet hemm stipulati. Jirrizulta li in effetti l-konvenut in kontro kambju ghal bejgh tal-utile dominju kien ser jircievi somma flus li skont il-konvenju kellha tithallas direttament lid-debituri tal-konvenut, u flat numru 8, Tower Place, Triq it-Torri San Pawl il-Bahar, u car space fl-istess blokka.

Gara pero' li matul il-perijodu tal-konvenju fuq imsemmi, c-cirkostanzi nbidlu tant li rrizulta li l-konvenut kellu aktar debituri minn dawk imsemmija fil-konvenju, u ghalhekk ma kienx aktar possibli li s-socjeta' attrici tkompli zzid l-ammont ta' flus kontanti u li l-konvenut jottjeni wkoll l-istess appartament ta' San Pawl il-Bahar li kienu ftehmu dwaru. Il-konvenut dwar dan fix-xhieda tieghu jammetti li verament kien hemm aktar debituri, ghalkemm jghid li kien hemm inqas minn dak previst mis-socjeta' attrici.

Huwa ghalhekk kien gie offrut jara appartament fl-Imgarr li kellu valur inqas minn dak ta' San Pawl il-Bahar, u dan sabiex b'hekk is-socjeta' attrici tkun tista' taghti aktar flus kontanti lill-konvenut, izda l-partijiet ma ftehmux ghaliex il-konvenut m'accettax din il-proposta, u ghalhekk ghalkemm kien hemm tigdid tal-konvenji, l-kuntratti finali ma gewx redatti. Il-konvenut ma pprezenta l-ebda kawza kontra s-socjeta' attrici fejn talabha tersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali, u daqstant iehor is-socjeta' attrici ma pprezentat l-ebda ittra ufficjali kontra l-konvenut sabiex jersaq ghall-kuntratt finali.

Illi din il-kawza hija limitata biss ghad-danni li sofriet is-socjeta' attrici minhabba li hija nkorriet spejjez ancillari mal-ftehim li sehh, u in oltre mal-preparazzjoni li kellu jkun hemm sabiex jigi konkluz il-ftehim.

John Vella ghas-socjeta' attrici jghid li huwa hallas lin-Nutar Vella, lil Perit Attard u lil Avukat Delia tax-xoghol li kienu ghamlu in konnessjoni ma' dan il-bejgh, li pero' ma giex konkluz.

L-azzjoni kif proposta mill-attur nomine hija effettivament ibbazata fuq allegata inadempjenza kontrattwali da parti

tal-konvenut u l-attur nomine qieghed jitlob rizarciment ghad-danni minnu sofferti per konsegwenza tal-allegata inadempjenza kontrattwali da parti tal-konvenut.

Hawnhekk il-konvenut kellu r-responsabilita' li jersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratti relattivi in segwitu' tal-konvenji li ghamel, pero' dan ma setax isir ghaliex il-konvenut heba nformazzjoni mportanti dwar il-qaghda prekarja tieghu, tant li l-att finali ma setax isir. L-ispejjez accidentali huma allura biss dawk inerenti max-xoghol li sar ghall-preparazzjoni tal-kuntratti relattivi li kellhom isiru izda baqghu ma gewx iffirmati.

Jinghad li danni derivanti minn inadempjenza kontrattwali ghandhom ikunu ristretti u relatati ma' dik l-inadempjenza u ghandhom ikunu konsegwenzjali ghaliha.

Fis-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet ***Joseph Mary Vella et vs Maltacom et deciza nhar it-8 t'April 2002*** *inghad li "Il-kreditur, intiza din il-kelma fis-sens lat taghha u komprensiv, ghandu zewg toroq x'jaghzel fil-kaz ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni: jew jitlob l-adempiment tal-obbligazzjoni 'in forma specifika', anki kontra l-volonta' tad-debitur, jew jitlob irrizarciment tad-danni (u dan hu proprju dak li ghamlet is-socjeta' attrici). Fil-kamp ta' danni, huwa principju generali, enuncjat fl-****artikolu 1136 tal-Kap 16****, li "id-debitur hu obbligat biss ghal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta' jobsor fiz-zmien tal-obbligazzjoni". Dan dejjem kemm-il darba dan in-nuqqas ma jirrizultax minn eghmil doluz meta fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligh li hu jkun gie mtellef, "ghandhom jidhlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni."* ***(Art. 1137 Kap 16)****."*

Jinghad ukoll li fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Civili) fl-ismijiet ***Josef Galea vs Combinati Transport Serv. Ltd. noe*** *deciza fit-3 ta' Marzu 2001 li "Kull wiehed huwa responsabbli ghad-danni li huwa jikkaguna lil haddiehor bl-ghemil tieghu. Ghandu jigi pprovat in-ness ta' kawza u effett bejn id-danni reklamati u l-agir ta' min ikun ikkaguna d-danni. Danni derivanti minn*

inadempjenza kontrattwali huma limitati ghal dawk id-danni li huma l-kawza ta' tali inadempjenza."

Illi b'digriet ta' din il-Qorti tas-7 ta' Frar 2001 din il-Qorti kienet ordnat lill-partijiet jinfurmawha meta effettivament il-konvenut kien biegh il-villa mertu tal-kawza lil terzi, u dan wara li l-istess Qorti semghet lill-avukat difensur tal-attur jghid fit-trattazzjoni orali tieghu li huwa ma setax jinterpella lill-konvenut sabiex jersaq ghall-kuntratt, ghaliex effettivament dan kien diga' biegh il-villa lil terzi.

Hawnhekk din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija fl-ismijiet ***Silvan u Loraine konjugi Said vs Albeto u Daniela konjugi Bonello Ghio*** *deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar l-20 ta' Frar 2004 fejn jinghad issegwenti:-*

"Skont il-gurisprudenza jekk ma jsirux il-proceduri kolha li trid il-ligi, cioe' l-att gudizzjarju u c-citazzjoni, l-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u jiskadi u malli hekk jiskadi il-partijiet
jergghu lura ghall-posizzjoni taghhom kif kienet qabel ma gie ffirmat l-istess konvenju. Il-Ligi pero' tikkontempla danni naxxenti minn konvenju biss meta l-bejgh ma jkunx jista' jsir izjed."

B'nota prezentata mill-konvenut bil-visto tal-kontro-parti, jirrizulta li l-konvenut kien biegh il-villa lil terzi nhar it-28 t'Awwissu 2009, b'kuntratt redatt quddiem in-Nutar Reuben Casingena. Illi ghalhekk dak li allega l-attur, u cioe' li huwa ma setax jinterpella lill-konvenut sabiex jersaq ghall-kuntratt, kien minnu stante li l-kawza odjerna giet istitwita wara li kien sar il-bejgh effettiv. Illi ghalhekk huwa minnu li l-konvenut ma sofra l-ebda danni minhabba n-non-adempjenza tal-obbligi naxxenti mill-konvenju, izda li kien l-attur li sofra d-danni minnu reklamati aktar 'il fuq, u ghaldaqstant, ghalkemm l-attur kellu idejalment jinterpella lill-konvenut sabiex jersaq ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali qabel ma jfittxu ghad-danni, dan ma setax jaghmlu fic-cirkostanzi li kkreja l-istess konvenut.

Illi dwar il-quantum ma jidhirx li hemm kontestazzjoni u dan ghaliex xehdu in-Nutar, il-Perit u l-Avukat u lkoll ikkonfermaw il-kontijiet li huma baghtu lis-socjeta' attrici, u li in segwitu' thallsu wkoll minghandha. M'hemmx dubju li dawn il-hlasijiet saru 'n konnessjoni max-xiri li kienet ser taghmel minghand il-konvenut, liema kuntratt fuq l-immobbli ma sehhx tort uniku tal-istess konvenut. Illi ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut ghandu jaghmel tajjeb ghad-danni sofferti mis-socjeta' attrici kif fuq imsemmi.

Ghaldaqstant din il-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenut qieghda tilqa' t-talba attrici b'dan illi qieghda tikundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta' attrici s-somma ta' tliet elef, seba' mija u sitta u erbghin ewro (€3,746) rapprezentanti spejjez inkorsi mis-socjeta' attrici fir-rigward tat-trasferiment ta' proprjeta' ossia l-utile dominju temporanju ta' villa maghrufa ahjar bhala 'Id-Dura', bil-garaxx u basement/flatlet/maisonette sottostanti u bil-gnien u swimming pool, f'Kortin Estate, Triq il-Kortin, Mellieha, liema trasferiment madankollu ma sehhx minhabba ragunijiet esklussivament imputabbli lill-konvenut Noel Borg.

L-ispejjez ta' din il-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut Noel Borg (KI 69863(M)) datat 11 ta' Marzu 2011 fejn talab lill-Qorti sabiex *in vista* tal-aggravji minnu mressqa tilqa' l-appell tieghu u dan billi tirrevoka u thassar is-sentenza appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2011.

Rat ir-risposta tal-appell tas-socjeta` attrici Vella Estates Ltd datata 10 ta' Ottubru 2011 a fol 10 tal-process fejn sostniet ghar-ragunjiet hemm indikati li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma u ghalhekk l-appell interpost ghandu jigi michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fil-11 ta’ Ottubru 2011 fejn Dr.Thompson ghas-socjeta’ appellata li ta ruhu b’notifikat kemm bir-rikors tal-appell u kif ukoll bl-avviz tas-smigh, u fil-fatt ipprezenta r-risposta tieghu; u l-verbal tas-seduta tal-1 ta’ Novembru 2011 fejn meta ssejhet il-kawza ma deher hadd. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghat-28 ta’ Frar 2012.

Rat l-atti kollha tal-istess kawza inkluz is-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-ismijiet premessi datata 22 ta’ Frar 2011.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji tal-appellant huma (a) li ma setghux jigu akkordati danni abbazi tal-allegata inadempjenza tal-appellant wara konvenju la darba ma gewx osservati l-proceduri indikati fl-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** u allura l-prezentata ta’ ittra ufficjali u c-citazzjoni jew rikors guramentat u dan seta` jaghmlu ghaliex il-konvenju skada fil-31 ta’ Lulju 2009 mentri l-appellat biegh il-proprjeta’ fit-28 ta’ Awwissu 2009; (b) ma saritx il-prova mis-socjeta’ attrici appellata li l-kuntratt finali ma sarx minhabba agir da parte tal-appellant, u dan ghaliex ma kienx hemm iktar dejn mill-valur ta’ flat f’San Pawl il-Bahar u apparti dan il-konvenju kien jorbot dwar il-valuri.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li quddiem l-Ewwel Qorti l-unika eccezzjoni li tressqet mill-appellat kienet dik fis-sens li *“t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt kif jirrizuklta waqt it-trattazzjoni tal-kawza”.* Jidher li hekk baqghet is-sitwazzjoni ghaliex b’rikors datat 29 ta’ Dicembru 2010 l-istess konvenut talab li jipprezenta nota ta’ osservazzjoni li fiha *inter alia* ghall-ewwel darba ndika bhala difiza li sabiex tirnezzi l-azzjoni attrici l-ewwel trid tigi segwieta l-procedura abbazi tal-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** u cjoe’ l-ittra ufficjali jekk mhux l-azzjoni hemm

indikata. L-ebda risposta ulterjuri ohra ma gietipprezentata u allura tenut kont ta' dan kollhu l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiehu konjizzjoni tal-istess difiza tenut kont tal-fatt li din lanqas biss tresqet fir-risposta tal-istess u dan qed jinghad fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi tal-qrati nostrali nkluza dik fl-ismijiet **"Angelo Montebello vs Stratford Company Limited et"** (P.A. (RCP) – 29 ta' Novembru 2007) fejn inghad li la darba eccezzjoni ma tressqitx fin-nota ta' eccezzjonijiet (f'dan il-kaz fir-risposta) dan ifisser li proprjament lanqas ma ghandha tigi kkunsidrata u dan peress li ma hemm l-ebda dubju li tali difiza ghandha tohrog min-nota ta' eccezzjonijiet jew llum mir-risposta guramentata u dan anke fuq l-iskorta ta' gurisprudenza konstanti nkluza dik ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kaz **"Vincent Camilleri vs Gaetana Aquilina"** (A.C. – 16 ta' Marzu 2004); u **"Bank of Valletta plc vs Abbazia Company Ltd"** (A.I.C (RCP) – 5 ta' Mejju 2011). Fuq l-istess vina jinghad li jekk tali eccezzjonijiet ma jitressqux *in limine litis* dawn ghandhom jigu kkunsidrati bhala li gew rinunzjati **"Fogg Insurances Agencies Limited vs Raymond Azzopardi"** (A.I.C. (PS) – 25 ta' Marzu 2003).

Illi dan qed jinghad ghaliex l-ewwel aggravju jidher li huwa bbazat fuq tali sottomissjoni, li ma tqajjmitx bhala eccezzjoni fl-Ewwel Istanza, u llum qed titqajjem bhala l-ewwel aggravju quddiem din il-Qorti u ghalhekk dan ifisser li effettivament din l-eccezzjoni qed titqajjem l-ewwel darba quddiem din il-Qorti bhala l-Qorti tat-Tieni Istanza u dan ma jistax jsir u dan ghaliex kif inghad fis-sentenza **"Dr. Philip Manduca nomine vs Alfred Vassallo et"** (A.C. - 26 ta' Gunju 2009) dan l-aggravvju allura jikkostitwixxi punt gdid illi fi kwalunkwe kaz kellu jitressaq bhala eccezzjoni formali fl-ewwel istanza. Huwa fil-fatt risaput u pacifiku fil-gurisprudenza lokali illi fl-istadju ta' l-appell ma jistghux jigu sollevati punti godda li ma gewx trattati fil-Prim'Istanza u dan kif gie ritenut diversi drabi minn din il-Qorti fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel u Theresa konjugi Tabone vs David u Rose konjugi Tabone** (A.C. – 31 ta' Jannar 2003) fejn gie riaffermat illi:-

“Din il-Qorti hija qorti ta’ revizjoni u ghalhekk hija prekluza milli tindaga dwar, u tindirizza, elementi godda li ma jirrizultawx fil-prima istanza u li konsegwentement ma hemm ebda decizjoni dwarhom. Dana mhux biss inkwantu tali ndagini tkun tinnecessita s-smigh ta’ provi godda fuq il-kwistjoni gdida sollevata fir-rikors tal-appell, liema provi ma jirrizultawx fil-process, izda wkoll billi b’kull decizjoni f’dan li stadju fuq materja gdida li ma kinitx mertu mis-sentenza appellata jigi lez id-dritt tal-partijiet ghad-doppio esame. Dan id-dritt jigi nieqes kemm-il darba din il-Qorti kellha tindirizza l-aggravju kif prospettat fir-rikors ta’ l-appell li ma ghandu x’jaqsam xejn ma’ dak li gie diskuss quddiem l-ewwel qorti.”

“Illi f’dan is-sens huma is-sentenzi ***W.P. Limited vs A.X. Construction Limited*** *(A.C. – 3 ta’ Ottubru, 2008) u* ***Vincent Camilleri et vs Gaetano Aquilina (****A.C. - 16 ta’ Marzu, 2004). Fil-fatt huwa minnu illi dan l-aggravvju jikkostitwixxi punt gdid illi ma tressaqx fil-prim’istanza u ghalhekk ma jistax jigi sollevat f’dan l-istadju (****Gasan Insurance Agency Ltd et vs Parnis England Trucking Ltd proprio et nomine*** *– A.I.C. (PS) – 12 ta’ Jannar 2005;* ***Carmen Mallia et vs Mario Spiteri*** *– A.I.C (PS) 9 ta’ Novembru 2005) u ghalhekk anke fuq din il-bazi dan l-aggravju qed jigi michud”.*

Illi ghalhekk dan huwa l-kaz odjern, ghaliex l-unika eccezzjoni li inghatat kienet dik fuq riportata u l-kontenut tan-nota ta’ osservazzjonijiet, ma jistax jissostitwixxi l-prezentata formali ta’ nota ta’ osservazzjonijiet, b’dan allura li l-ewwel aggravvju hawn sottomess huwa verament aggravju gdid, li ma tqajjimx quddiem il-Qorti tal-Prim Istanza u ghalhekk ma jistax jitqajjem illum, u ghalhek fuq din il-bazi biss l-ewwel aggravju ghandu jigi michud.

Illi barra minn dan, jirrizulta li minkejja dak li jinghad fid-decizjoni tal-Ewwel Qorti, ma jirrizultax li l-azzjoni attrici kienet ibbazata fuq l-inadempjenza kontrattwali msemmija jew nuqqas ta’ inadempjenza ta’ dak kontenut f’konvenju izda fuq il-principji generali ta’ danni fuq il-bazi li fic-cirkostanzi tal-kaz, u minhabba dak li elenkat l-Ewwel

Qorti, bhala dejn li kellu l-appellant (li kien iktar minn dak minnu indikat ghall-ewwel lis-socjeta' appellanti jew lir-rapprezentant taghha, l-istess kuntratt finali ma seta' jsir qatt, u allura f'dan il-kaz ma kienx hemm xejn x'jostakola lis-socjeta' attrici li taghmel talba *ad hoc ghal danni.*

Illi fil-fatt mill-avviz tat-talba attrici ma jidhirx li l-azzjoni attrrici hija mpostata fuq l-**artikolu 1357 tal-Kap. 16** izda ghaliex il-kuntratt ma setax isir minhabba ragunijiet imputabbli lill-konvenut, fejn skond mir-rizultanzi ndikati mill-Ewwel Qorti fid-decizjoni taghha, l-kuntratt ma sarx ghaliex minhabba li l-konvenut kien effettivament ma qalx il-verita' lis-socjeta' attrici, fis-sens li kien hemm iktar dejn lejn terzi minn dak prospettat u li qal bih lis-socjeta' attrici, fatt li huwa addirittura ammess mill-appellant fix-xhieda tieghu (ghalkemm mhux sal-grad indikat mis-socjeta' attrici). Dak li allura qed jigi ndikat bhala l-azzjoni ta' danni huwa l-agir tal-konvenut appellant li wassal sabiex is-socjeta' attrici issofri danni konsistenti fl-ispejjez li inkorriet sabiex ikun jista' jsir kuntratt li baqa' ma sarx peress li l-agir tal-konvenut irrenda dan impossibbli li jsir. F'dan il-kuntest fis-sentenza **"Evan Tony Camilleri et vs Michelina Vella"** (A.C. – 9 ta' Gunju 2003) inghad li *"proceduralment ma kien hemm ebda diriment legali ta' procedura li jwaqqaf lill-atturi milli jinqdew bl-istess azzjoni biex jirreklamaw danni li soffrew in konsegwenza tal-fatt li sal-mument li huma intavolaw l-att tac-citazzjoni huma kienu soffrew danni. Fi kliem iehor id-danni hawn reklamati huma ta' natura generali u mhux invece in konsegwenza ta' inadempjenza kontrattwali li waslet biex il-kuntratt finali ma seta' javverra ruhu qatt. Kemm il-darba l-attur seta' jipprova, kif fil-fatt ikkonstatat l-ewwel Qorti, li bid-dewmien ingustifikat minhabba l-inadempjenza tal-parti konvenuta huwa kellu jinkorri spejjez proprju minhabba l-agir tal-konvenuta, allura din il-Qorti jidrilha li, anke mill-aspett ta' ekonomija tal-gudizzju, ma kien hemm u ma hemm xejn x'josta lill-attur li jaghmel ukoll talba ad hoc ghal danni"*

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li skond il-konvenju kellu jsir hlas fi flus kontanti mis-socjeta' attrici fl-ammont ta' €185,000 lil diversi kredituri tal-appellanti, li l-istess

socjeta' attrici giet delegata mill-appellant li thallas lill-istess kredituri tieghu, mentri fil-verita' irrizulta li tali debiti tal-appellant favur terzi kienu jammontaw ghal €275,841 (Dok. "S" – fol. 52) li l-appellant stess ammetta u pprezenta permezz ta' xhieda tieghu datata 3 ta' Dicembru 2010 (fol. 51). Kien ghalhekk minhabba dan l-agir tal-konvenut, li fl-ahjar ipotesi jikkonsisti f'informazzjoni zbaljata moghtija minnu lis-socjeta' attrici li kkawza d-danni lis-socjeta' attrici, u ghalhekk hemm in-ness ta' kazwalita' bejn l-att li kkawza danni lis-socjeta' appellata, konsistenti fl-agir tal-konvenut appellant li ta din il-misinformazzjoni, li jista' jigi kkonsidrat bhala ingann, u d-danni sofferti mis-socjeta' attrici appellata.

Illi f'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza **"Caroline Ebejer vs Joseph Frendo"** (A.I.C. (JF) – 18 ta' April 2002) fejn inghad meta persuna tqarraq bl-ohra anke fuq konvenju dan jaghti lok ghal-talba ta' dann anke ex delicto, u dan mhux biss in vista tal-principju *"fraus omnia corrumpit" "imma ghaliex skond il-ligi civili taghna kull wiehed iwiegeb ghall hsara li tigri bi htija tieghu. Din hija kawzali differenti minn dik bazata fuq l-Artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili u ghalhekk ma hemmx bzonn ta' previa interpretazzjoni permezz ta' att gudizzarju ai termini ta' dan l-artikolu".*

Illi ghalhekk ukoll l-ewwel aggravju qed jigi respint.

Illi dwar it-tieni aggravju dan huwa punt fejn l-apprezzament tal-provi maghmul mill-Ewwel Qorti qed jigi attakkat u dwar dan il-punt jinghad kif inghad fis-sentenzi **"Angelo Bilocca vs Joseph Mary Cardona"** (A.I.C. (RCP) – 11 ta' Ottubru 2011); **"Carmel Zammit et vs Anthony Lia"** (A.I.C. (RCP) – 29 ta' Ottubru 2009) u **"Noel Cutajar vs Graziella Zahra"** (A.I.C. (RCP) – 11 ta' Ottubru 2011) sabiex din il-Qorti bhala Qorti ta' revizjoni tvarja jew thassar il-konkluzjoni tal-Ewwel Qorti jew Tribunal, din ta' l-ewwel trid tkun sodisfatta illi d-diskrezzjoni ta' l-Ewwel Qorti jew Tribunal giet ezercitata manifestament hazin. F'dan is-sens, hija s-sentenza fl-ismijiet **"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs AX**

Construction Limited" (A.C. - 4 ta' Lulju 2008) fejn il-Qorti rriteniet illi:-

"Il-Qorti tal-Appell, bhala qorti ta' revizjoni, ma tindahalx in linea ta' massima, fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-ewwel Qorti hlief meta jkun manifestament ezercitat hazin, jew ghal xi motiv iehor gravi u f'materja ta' rilevanza jew superfluwita` ta' xhieda, Qorti tat-tieni grad bhala regola ma tiddisturbax ir-regolament tal-ewwel tribunal, jekk mhux ghal motivi gravi".

Illi fil-fatt fil-kawza fl-ismijiet **"Phyliss Ebejer et vs Joseph Aquilina"** (A.C. – 10 ta' Jannar 1995 – Vol. LXXIX.i.248) inghad li l-Qorti tal-Appell tiddisturba id-diskrezzjoni ezercitata mill-Ewwel Qorti f''kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti. Jinghad li tal-istess portata huma d-decizjonijiet **"Ruth Spiteri vs. Emmanuel Vella"** (A.I.C. – 5 ta' Marzu 2003) u **"Hilda Debrincrat vs Mario Farrugia** (A.I.C. (Ghawdex) – 14 ta' Lulju 2004); u **"Joseph Grech Sant vs L-Avukat Dottor Riccardo Farrugia et nomine"** (A.C. – 28 ta' Frar 1997); u **"Hans Jocham Link et vs Raymond Mercieca"** (A.I.C. – 12 ta' Jannar 2001).

Illi fis-sentenza **"SMS Insurance Agency Limited nomine vs Air Malta Co. Limited et"** (A.I.C. (RCP) – 28 ta' Mejju 2009) inghad ukoll li:-
"*gie kostantament ritenut illi l-apprezzament tal-fatti mill-Qorti ta' l-ewwel grad ma ghandux normalment jigi ddisturbat minn Qorti ta' kompetenza superjuri u ghandu jsir biss f'dawk il-kazijiet fejn ic-cirkostanzi jkunu tali illi jikkonvincu lill-Qorti ta' revizjoni illi l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti kien tant zbaljat illi altrimenti tkun ser tigi krejata ingustizzja. Dan ghaliex huwa car li l-Ewwel Qorti kellha l-opportunita` li tisma' x-xhieda viva voce u kienet f'qaghda ferm aktar favorevoli biex tifforma opinjoni obbjettivament korretta tal-kredibilita` o meno taghhom. Vantagg li l-Qorti ta' l-Appell generalment m'ghandhiex. (ara **"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); **"Ruth Spiteri vs Emanuel Vella noe"** (A.I. C. – 5 ta' Marzu 2003) u recentement **"Dr. Adrian's Garden Centre Co. Limited vs A.X. Construction Limited"** (A.C. – 4 ta' Lulju, 2008))".*

Illi fil-fatt fis-sentenza **"Brigitte Vella pro et noe vs Richard Vella"** (A.C. - 5 ta' Ottubru 2001) gie kkonfermat li:-

"Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u ikollha taqa' fuq ir-regola "in dubio pro reo". Il-konflitt tal-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soggett ghall-izbalji tal-percezzjoni tieghu u ghall passjoni, huwa haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha, imma meta dan il-kunflitt ma jkunx gej minn semplici differenza ta' opinjoni fuq affarijiet li jippermettu certu grad ta' tolleranza u li ghalihom sewwa inghad "tot homines tot sentetiae", u lanqas ma jkun gej minn versjonijiet differenti "bona fide" fuq incidenti li jigru u jintemmu malajr u ghalarieda e.g. identita', velocita' ta' veikoli, u cirkostanzi ohra subitanei li fuqhom skond l-esperjenza komuni, s-sensi jistghu jitqarqu, imma ghall-kuntrarju dan il-konflitt jkun jirrigwarda fatti u abitudinijiet li jkunu setghu gew osservati f'perjodu twil ta' snin bhal f'dan il-kaz, allura jsir car li wiehed mill-kontendenti jkun halla l-interess u l-passjoni tieghu jghelbuh u b'hekk jabbuza mill-process gustizzja. Meta l-kaz ikun hekk il-Qorti m'ghandhiex taqa' comb fuq l-iskappotoja tad-dubju, imma ghandha tezimina bl-ikbar reqqa jekk xi wahda mill-versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji ta' kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u versosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke jekk fuq bilanc tal-probabilita' u preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall konvinciment tal-gudikant".

Illi bhala fatt din il-Qorti thoss li dan ma huwiex il-kaz, anke ghaliex kif jirrizulta minn din is-sentenza l-fatti li dwarha giet ibbazata din id-decizjoni gew korrettament indikati mill-Ewwel Qorti specjalment fuq il-punt krucjali tad-debiti li l-appellant qal li kellu, u dak li irrizulta mill-atti li

effettivament ammetta li kellu, u allura dan it-tieni aggravju qed jigi wkoll rigettat ghaliex infondat fil-fatt u fid-dritt. B'hekk l-aggravji kollha, in kwantu relevanti ghal dak hawn deciz qed jigu michuda u s-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) qed tigi kkonfermata ghar-ragunijiet izda hawn indikati.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tas-socjeta' appellata datata 10 ta' Ottubru 2011 biss in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Noel Borg fir-rikors tal-appell tieghu datat 11 ta' Marzu 2011 in kwantu nkonsistenti ma' dak hawn deciz, b'dan li din il-Qorti ghar-ragunijiet izda hawn decizi qed tikkonferma d-decizjoni fl-ismijiet "Vella Estates Ltd. vs Noel Borg" datata 22 ta' Frar 2011" (Avviz Numru 344/2009/CSH) ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellant Noel Borg.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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