QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Hamis 13 t'Ottubru 2016

Kawza Numru : 16
Rikors Numru : 1056/2011 JPG

Lay- Lay Company Limited (C 4534)

-VS-

Joseph u Leonilda Grech [ID Nru 520360(M)
u 606163M rispettivament] u
D.J.L.M. Properties Limited (C37453)

Il-Qorti :

Rat r-rikors tar-rikorrenti tas-27 t'Ottubru 2011, li jaqra hekk:

1. *Illi r-rikorrenti bhala kreditrici/kompratrici, l-intimat Joseph Grech bhala debitur u l-kumpannija intimata D.J.L.M. Properties Limited bhala l-venditrici kienu iffirmaw skrittura datata 22 ta' April 2008 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok A) fejn il-partijiet qablu li l-bilanc pendenti favur il-kreditur huwa ta' Ewro 112,891.86 u li l-kreditur accetta s-somma ta' Ewro 112,327.15 pagabbli skond kif miftiehem f'din l-iskrittura;*

2. *Illi f'din l-iskrittura l-kumpannija intimata intrabtet li thallas il-bilanc pendenti bi tpacija ta' proprjetajiet immobbli u f 'dan is-sens obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi zewg appartamenti minn korp akbar ta' bini li jkollhom access minn fuq Triq Villabate sitwati fl-ewwel u t-tieni sular tal-korp premess, internament immarkati bin-numri 1 u 3, u li jikkonformaw mal-appartamenti delinejati fil-pjanti annessi ma' l-imsemmija skrittura, u b'hekk il-kumpannija intimata tigi surrogata fid-drittijiet tar-rikorrenti kreditrici fil-konfront tal-intimat Joseph Grech u dan kif spjegat ahjar fl-iskrittura msemmija;*

3. *Illi t-terminu pattwit ghall-pubblikazzjoni tal-att finali kien gie imgedded diversi drabi biex finalment skada fl-ahhar ta' Settembru 2011 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok B);*

4. *Illi it-terminu pattwit skada inutilment billli l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk ir-rikorrenti ipprezentat ittra ufficjali fejn talbu li l-intimati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali skond il-ligi;*

5. *Illi jinghad f'dan l-isfond li jirrizulta li l-immobbli in kwistjoni kienu qed jaghmlu tajjeb ghad-djun lill-intimati jew min minnhom ghandhom ma Bank Kummercjali u li l-Bank koncernat ma accettax li jaghti "waiver" fuq it-trasferiment pattwit;*

6. *Illi kagun tal-indampjenza tal-intimati jew min minnhom r-rikorrenti soffrew danni anke ghaliex kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni r-rikorrenti kienu reghhu nnegozjaw l-appartamenti in kwistjoni billi ppromettew li jbieghu l-istess lil terzi;*

7. *llli ghahekk kellha ssir il-kawza*

Tghid ghalhekk ir-rikorrenti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:

1. *Tikkundanna lis-socjeta intimata tersaq ghall-att finali ta' bejgh skond kif pattwit fl-iskrittura datata 22 ta' April 2008 u ghal dan il-ghan tahtar nutar*

sabiex jippubblika l-att relattiv u kuraturi sabiex jipprezentaw lill- kontumaci jekk ikun il-kaz u tiffissa jum hin u lok ghall-pubblikazzjoni;

2. *Alternattivament u jekk jirrizulta li l-att finali ma jistghax jigi ppubblikat stante li l-immobbli hi gravata b' ipoteki, tiddikjara li s-socjeta rikorrenti soffriet danni naxxenti mill-inadempiment kuntrattwali tal-intimata kif premess u filwaqt li tillikwida d-danni, ssib lill-intimati jew min minnhom responsabbli ghall-istess u tikkundannahom ihallsu d-danni likwidati bl-imghaxijiet skond il-ligi;*

Bl-ispejjez kontra s-socjeta intimata inkluza tal-ittra ufficjali minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti Joseph u Leonilda Grech u l-kumpanija konvenuta D.J.K.M Properties Limites tal-4 ta'Jannar 2012 (a fol. 15) taqra hekk:

1. *"L-ewwel talba attrici, senjatament dik ghall-ezekuzzjont forzuza tal- konvenju ta' nhar il-22 ta' April, 2008, hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-kumpannija attrici billi dak il-konvenju skada u ma kienx ghadu vigenti ghal zmien twil sa qabel ma giet ipprezentata l-kawza odjerna;*

2. *Fit-tieni lok u f'kull kaz, l-ewwel talba attrici, senjatament dik ghall-ezekuzzjoni forzuza tal-konvenju ta' nhar it-22 ta' April, 2008, ma tistax tigi milqugha minn dina l-Onorabbli Qorti billi l-kawza tad-debitu imsemmi f'dak il-konvenju hija illecita u ipprojbita mil-ligi billi d-debitu li allegatament kien dovut mill-esponenti Joseph u Leonilda Grech lill-kumpannija attrici ma huwa xejn hlief prezz ta' bejgh ta' proprjeta li ma giex dikjarat u dan kif ser jigi ippruvat ahjar matul it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Fit-tielet lok, u f'kull kaz, il-kumpannija attrici ghandha iggib prova jekk il-konvenju u l-estensjoni gewx debitament registrati mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;*

4. *Fir-raba' lok, l-esponenti Joseph u Leonilda Grech fil-kwalita taghhom personali mhumiex legittimi kuntraditturi ghat-talbiet attrici u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;*

5. *Fil-hames lok, l-esponenti ma ikkagunaw ebda dannu lill-kumpanija attrici;*

6. *Salv risposta ulterjuri.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-prezenti, kontra l-kumpanija attrici illi d-diretturi, azzjonisti u rapprezentanti taghha huma minn issa ngunti in subizzjoni."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Michael Axisa ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija Lay-Lay Company Limited tal-11 ta'Settembru 2013 (a fol. 66 et seq);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-4 ta' Novembru 2013 (a fol. 72 et seq.);

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat il-verbal tas-7 ta' Mejju 2015 (a fol. 105) fejn il-Qorti giet infurmatha minn Michael Axisa ghan-nom tas-socjeta' attrici Lay Lay Company Limited, illi rceva pagament ta' circa €150,000 minghand il-konvenuti liema il-pagament sar fis-6 ta' Marzu 2015 u jonqos biss pagament ta' circa €8,100;

Rat in-nota tal-attur tas-27 ta' Mejju 2015 (a fol. 107) fejn ceda l-ewwel talba stante transazzjoni fis-sens li sar il-kuntratt finali mertu tal-kawza b'dana li sabiex sar l-att finali, l-attur kellu jhallas hu stess il-bolol dovuti mill-bejjiegh il-konvenut, illi ghalhekk dwar id-danni fir-rigward tat-tieni talba ifisser li l-ammont li qieghed jintalab f'dan l-istadju huwa ta' €8,100;

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

Michael Axisa xehed permezz ta' affidavit a fol 22 – 23 illi huwa direttur tas-socjeta rikorrenti. Huwa spjega illi wara li l-intimati Joseph Grech u martu Leonilda Grech naqqsu milli jhallsu djun li kienu akkumulaw, kienu ikkostitwixxew rwiehom veri, certi u likwidi debituri a favur tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' Lm39,500, bl-imghax ta' 7% permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr. Ronald Wadge datat 4 ta' Settembru 2003. Kompla li peress li wara li l-konjugi Grech kienu naqsu milli jhallsu lura dan il-kreditu, u wara li kien tkellem u kkorrisponda diversi drabi ma Joseph Grech, is-socjeta rikorrenti ma kellha l-ebda alternattiva ohra hlief li tipprocedi ghall-gbir tal-flus u ghalhekk kienu bghatu ittra ufficjali fis-26 ta' Lulju 2007 biex jirrendu l-kostituzzjoni ta' debitu esekuttiva u sussegwentement ipprocedew bis-subbasta numru 94/97 li ghada pendenti minhabba li kienu ssospendewha wara li kienu intavolaw dawn il-proceduri.

Wara li gew istitwiti dawn il-proceduri l-intimati kienu avvicinawhom u kien iffirmaw ftehim quddiem in-Nutar Dr. Carmel Mangion fit-22 ta' April 2008 permezz ta' liema l-intimati flimkien mas-socjeta D.J.L.M. Properties Limited kienu obbligaw ruhhom li jhallsu s-somma ta' Lm48,222.05, flimkien mal-ispejjez kollha tal-procedura ta' subbasta, bil-bejgh u trasferiment a favur tas-socjeta rikorrenti, ta' zewg appartamenti fi Triq Villabate, Haz-Zabbar mmarkati internament bin-numru 1 u 3. Kompla li dan il-fehim gie mgedded diversi drabi kagun tal-intimati u fil-ftattemp is-socjeta rikorrenti bieghet l-appartamenti in kwistjoni lil terzi u kellha tirrexindi l-bejgh ghaliex l-appartamenti ma setghux jigu trasferiti tort tal-intimati. Sussegwentement irrizulta li kien hemm xi ipoteki tal-Bank of Valletta fuq l-appartamenti, li ma setghux jinbieghu peress illi l-bank ma kienx lest jaghti “waiver.”

Zied li konvenju minnhom kien gie iffirmat ma' certu Ronnie Zammit fit-12 ta' Mejju 2010 u kienu ntrabtu li jcedu l-konvenju mal-intimati wara l-hlas ta' korrispettiv ta' €2,329.37. Il-konvenju l-iehor kien gie iffirmat mal-bennej David Borg fit-13 ta' Mejju 2009, u l-korrispettiv li kellha thallas is-socjeta rikorrenti ghac-cessjoni tal-konvenju

kien ta' €25,623.11. Kompla li meta raw li l-intimati ma kienux ser jersqu ghal att finali ta' bejgh, kien prezentaw ittra ufficjali fejn wissiehom li s-socjeta rikorrenti kienet ser tipprocedi kontrihom skont il-ligi jekk ma jersqux ghall-att ta' bejgh, u li fi kwalunkwe kaz, l-appartamenti in kwistjoni ma jistghux jinbieghu hielsa mid-dejn u ghalhekk is-socjeta rikorrenti talbet il-hlas tad-danni li jirrizultaw. Huwa kkonferma li s-socjeta rikorrenti baqghat ma thallsitx lura s-somma li kienet silfet lill-intimati.

In kontro-ezami a fol - 55 – 56 xehed illi fil-gurnata li kien sar is-self lill-intimati huwa kien biegh proprjeta lill-konjugi Grech izda din il-proprjeta ma kellha x'taqsam xejn ma dan is-self. Mistoqsi ghal kemm kien sar il-bejgh wiegeb li ma jiftakarx, pero dan jirrizulta mill-kuntratt stess. Mistoqsi jekk jistghax ikun li s-self kien parti mill-bejgh u allura ma kien self xejn, wiegeb illi le, ghaliex is-self kien tah lill-konjugi Grech peress illi kellu xi proprjeta li ma setghax ibiegha u kellu bzonn xi flus u ghalhekk kien selfu flus kontanti. Dan kien sar fl-ufficju tieghu, u l-intimat kien qallu li imbaghad tmur il-mara biex tiffirma. Qal illi mhux l-ewwel darba li mxew bis-sistema li l-ewwel jiffirma hu, imbaghad kien tmur il-mara tieghu biex tiffirma.

Joseph Grech xehed in subizzjoni a fol 52 illi huwa veru li ghandu jaghti xi flus lis-socjeta rikorrenti u qatt ma ried jichada minn dawn il-flus. Qal ukoll illi huwa veru li l-konvenju gie mgedded diversi drabi u li l-kuntratt kien ghadu ma sarx, ghaliex ghal bidu ma setghetx is-socjeta rikorrenti, imbaghad ma setghax hu, ghaliex huwa ried li jbiegh il-penthouse lil terza persuna biex ikunu jistghu jiksbu "l-waivers" necessarji mill-bank. Ikkonferma illi l-proprjeta li hu jrid jghaddi lis-socjeta rikorrenti effettivament ghandha ipoteki tal-bank fuqha, izda hu ma kienx immagina li l-bank kien ser jorbtu u li ma kienx ser jilhaq ihallas.

Joseph Grech xehed permezz ta' affidavit a fol 59 -60 illi permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Settembru 2003 fl-atti tan-Nutar Dr. Ronald Wadge Michael Axisa u martu Maria Michelina Axisa kienu bieghu assenjaw u trasferew lilu u lil martu Leonilda Grech l-utili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li kien fadal minn koncessjoni enfitewtika ta' hamsin sena dekoribbli mill-11 ta' Mejju 1978 fuq art fil-limit ta' Haz-Zabbar ghal prezz ta' Lm4,000. Huwa kien hallas ukoll is-somma ta' Lm30,000 lil certu Joseph Farrugia ghall-benefikati li kien ghamel.

Dakinhar stess gie ppublikat kuntratt iehor quddiem l-istess Nutar, u cioe kostituzzjoni ta' debitu fejn hu u martu iddikjaraw lilhom infushom debituri veri, certi likwidi a favur tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' Lm39,500 u fuq il-kuntratt gie ddikjarat li dan kien self. Kompla illi m'huwiex minnu li hu u martu kienu sselfu xi flus minghand is-socjeta rikorrenti izda dan id-debitu kien il-prezz tat-trasferiment tal-art imsemmija. Qal li ghalhekk huwa kien inghata parir li jqajjem din il-kwistjoni fil-kawza, nonostante l-fatt li huwa jhoss li dak li huwa tas-socjeta rikorrenti ghandu jaghtihula.

Leonilda Grech xehdet permezz ta' affidavit a fol 64 illi hija qrat u tikkonferma l-kontenut tal-affidavit tar-ragel taghha. Hija kkonfermat b'mod partikolari li huma qatt ma sselfu xi flus minghand is-socjeta rikorrenti u li l-ammont dikjarat fil-kostituzzjoni ta' debitu kien il-prezz ghat-trasferiment tal-art b'kuntratt li kien sar fl-istess gurnata li saret il-kostituzzjoni ta' debitu.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta rikorrenti cediet l-ewwel talba taghha permezz ta' nota ezebita a fol 107 tal-process, wara illi l-partijiet transigew. Permezz tal-istess nota, s-socjeta rikorrenti fissret illi **fir-rigward tat-tieni talba hija qed titlob l-ammont ta' €8,100.**

Fil-verbal tat-13 ta' Lulju 2015, a fol 108, **l-intimat Joseph Grech ammetta illi s-somma ta' €8,100 hija dovuta lis-socjeta rikorrenti** peress illi din is-somma tirrapprezenta taxxa li s-socjeta rikorrenti hallset f'isem l-intimati, u iddikjara illi huwa ser ihallas dan l-ammont.

Sal-llum il-gurnata jidher illi s-somma ta' €8,100 baqghat ma thallsitx lis-socjeta rikorrenti.

Huwa risaput illi verbal mizmum mir-Registratur bl-ordni tal-Qorti jorbot lill-kontendenti bis-sahha tal-kwazi-kuntratt gudizzjali.[1] Filfatt, kien intqal illi:

1 **Carmelo Farrugia vs Grezzju Farrugia et,** Qorti tal-Appell Civili deciza 16 ta' Marzu 2005.

> **"[i]*l-verbal li jsir* (…) *quddiem il-Qorti bhala transazzjoni tal-kontroversja* [ta' bejn il-partijiet], *jikkostitwixi att pubbliku u bhala tali huwa kuntratt...Il-verbal jikkostitwixxi transazzjoni validament maghmula b'att pubbliku, bhal ma huwa verbal tal-Qorti, peress li f'verbal simili r-Registratur huwa appuntu ufficjal pubbliku, debitament awtorizzat jattribwixxi fidi pubbliku lil dan l-att."*[2]**

Ghalhekk, permezz tal-verbal tat-13 ta' Lulju 2015, l-intimat ikkostitwew irwiehom veri, certi u likwidi debituri a favur tas-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' €8,100, u ghaldaqstant il-Qorti m'ghandha ebda ghazla hlief li tilqa' t-tieni talba tas-socjeta rikorrenti u tillikwida l-ammont dovut lis-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' €8,100.

Il-Qorti rat ukoll in-nota tas-socjeta atrici tat-29 ta' Settembru 2016 li fiha informat lill-Qorti li s-somma ta' tmint elef u mitt Ewro (€8,100) ghadha dovuta.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante transazzjoni, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa' t-tieni talba, tillikwida s-somma dovuta lis-socjeta rikorrenti fl-ammont ta' tmint elef u mitt Ewro (€8,100) u tordna lill-intimati solidament ihallsu l-istess somma ta' tmint elef u mitt Ewro (€8,100), bl-imghax dekoribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli

Deputat Registratur

---

2 Vol. XXX, P. 1, p. 959, citata fis-sentenza **Geranzio u Lina konjugi Bartolo vs Angelo Caruana,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 11 ta' Dicembru 1992.