



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2019

Rikors Maħluf Numru 669/2017 LM

**Joseph Zammit (K.I. Maltija Numru: 538446M) għan-nom u in
rappreżentanza ta' Alfio Fazio (K.I. Taljana Numru: 17204164), kif
debitament awtorizzat permezz ta' prokura**

vs.

Tarcisio Galea Properties Limited (C 17515)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fil-25 ta' Lulju, 2017 minn Joseph Zammit (K.I. Maltija Numru: 538446M) għan-nom u in rappreżentanza tal-attur **Alfio Fazio (K.I. Taljana Numru: 17204164)**, (minn issa 'l quddiem "l-attur"), u maħluf minn Joseph Zammit kif debitament awtorizzat permezz ta' prokura, li jgħid kif ġej:

1. Illi fil-ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) ġie ffirmat konvenju bejn il-partijiet fejn l-intimat kella jittrasferixxi b'titolu ta' bejgħi il-proprietà sussegwenti: 'Apartment nru. wieħed (1), plot ħamsa u ħamsin (55), magħruf bħala 'Tat-Torba il-Bajda', Buġibba, illum Triq il-Ġwiebi, Buġibba';
2. Illi dan l-imsemmi konvenju ġie sussegwentement imġedded fl-intier tiegħu diversi drabi inkluż fit-tmienja (8) ta' Jannar elfejn u tnejn (2002), fit-tmienja (8) ta' Jannar elfejn u tlieta (2003), fil-ħdax (11) ta' Novembru elfejn u erbgħa (2004) kif ukoll fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u ħamsa (2005);
3. Illi l-aħħar darba li ġie mġedded dan l-imsemmi konvenju kien fl-għaxra (10) ta' Novembru elfejn u ħamsa (2005) immarkat Dokument A. F'din id-data l-imsemmi konvenju ġie estiż sad-data tat-tanax (12) ta' Ottubru, 2006;
4. Illi l-prezz ta' tanax-il elf, u ħames mitt Lira Maltija (LM12,500) ekwivalenti għall-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mijha u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu tal-ewro (€29,117.17) ġie mħallas mill-esponenti għas-saldu u b'mod effettiv u intier **akkont tal-prezz finali** tal-imsemmija proprijetà;
5. Illi huwa čar mill-kliem użat fil-konvenju li tali ammont ma sarx bħala kapparra ai termini tal-artikolu 1359 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas kien xi forma ta' *forfeitable deposit*. Kien pagament intier in segwitu għal tpartit li seħħi preċedentemente bejn il-partijiet u terza persuna;
6. Illi l-konvenju skada fit-tanax (12) ta' Ottubru, 2006, fejn il-proprietà msemmija baqqħet ma ġietx trasferita lill-esponenti. Illi għalhekk skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, "l-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ..." u għaldaqstant il-partijiet inħallu mill-obbligi taħt dan l-imsemmi konvenju u reġgħu ġew lura għall-*status quo ante*. Dan hu kkonfermat f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna inkluż dik ta' **Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru 2007 fejn intqal: "Illi skont il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċċa tiegħu u dak inhar li jiskadi, **il-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.**"
7. Illi għalkemm l-effett tal-konvenju kien spiċċa, in vista tal-fatt li l-intimat kien tkħallas l-ammont ta' tanax-il elf, u ħames mitt Lira Maltija (LM12,500) ekwivalenti għall-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mijha u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu tal-Euro (€29,117.17) bħala **akkont u a saldu tal-prezz finali** tal-imsemmija proprijetà, u l-imsemmija proprijetà baqqħet ma ġietx trasferita lill-esponenti, fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016), l-esponenti bagħha ittra uffiċċali lill-intimat fejn interpellah sabiex bonarjament jersaq għall-att finali ta' bejgħi fi żmien tlett ijiem mid-data tal-imsemmija ittra uffiċċali, jew inkella fin-

nuqqas ta' dan jirrifondi lura s-somma imsemmija bħala akkont tal-prezz finali kif jidher f'Dokument B;

8. *Illi dan it-tentattiv kien inutli għax l-intimat baqa' inadempjenti;*
9. *Illi skont il-ġurisprudenza nostrana huwa paċifiku li f'ċirkostanzi simili bħal ta' dan il-każ fejn il-konvenju jkun tilef l-effetti tiegħu, il-'venditur' li jkun tħallas taħt forma ta' akkont għandu jirritorna lura din is-somma lill-'kompratur', in vista li trasferiment tal-proprietà immobblī ma jkunx sar;*

Fis-sentenza Carmelo Sciberras et vs Nazzareno Muscat et, (deċiża fl-20 ta' Ottubru, 1999, Čit. Nru. 2485/97/RCP), intqal illi l-fatt li l-konvenju jkun tilef l-effett tiegħu, u l-partijiet ikunu reġgħu lura għall-istatus quo ante,

"dan ifisser li l-ammont li tħallas mill-atturi lill-konvenuti bħala depožitu u 'akkont tal-prezz' għandu jiġi mħallas lura mill-konvenuti lill-atturi, u dan anke peress li la darba dan tħallas bħala akkont tal-prezz, u l-bejgħ bejn il-partijiet ma sarx, allura huwa ovvju li ma hemm ebda prezz x'jithallas."

Fis-sentenza Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited u Jarrow Limited, deċiża fis-27 ta' Mejju, 2016 (App. 1015/10/AE), il-Qorti tal-Appell għamlet referenza diretta għas-sentenza mogħtija mill-istess Qorti datata 1 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet: Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited, fejn il-Qorti tal-Appell qalet:

"għax jekk il-konvenju jiskadi, jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżomm għalih il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. Konvenju ma jibqax fis-seħħi biss għax tintbagħha l-ittra uffiċjali prevista fl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili. Kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Del Negro vs Grech, deċiża fl-10 ta' Jannar, 1994,

"L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

"Biex konvenju jinżamm fis-seħħi hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittihdux it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet irridu jirrivertu għall-istat anteċedenti għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ jirritorna kull depožitu li jkun irċieva. Fil-kawża fl-ismijiet Alexandra Jenkins vs Emanuel Bianco et, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Mejju, 2001, intqal illi:

“Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri** (Appell Ċibili 22 ta’ Frar, 1990) ġie deċiż illi jekk parti f’konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju jiġi spicċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista’ tagħmel talba għall-konseġwenti danni f’każ li kuntratt ma jkunx jista’ jsir. Skont is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela vs T. Spiteri** (Appell 30 ta’ Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f’dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċċa tiegħu u dakinar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju. F’każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. **Għalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura mingħand il-venditur id-depožitu li jkun ħallas fuq il-konvenju** (ara wkoll **A. Ciantar vs A. Vella LXII – pt ii – paġna 828 u J.Cassar vs V. Farrugia, XXVII – pt ii – paġna 316).”**

“Biex dak li jkun jieħu lura jew iżomm dak li hu intitolat għalih taħt il-konvenju, irid, fl-ewwel lok, iżomm fis-seħħi l-istess konvenju, għaxx altrimenti, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Ċibili, kawża **Cauchi vs Vassallo**, deċiża fil-11 ta’ Dicembru, 2003, “Fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. **Għalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura mingħand il-venditur id-depožitu li jkun ħallas fuq il-konvenju.**” (enfasi miżjudha)

Fis-sentenza **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited u Jarrow Limited**, il-Qorti tal-Appell għamlet ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċibili fil-5 ta’ Ottubru, 2007 fejn reġa’ ntqal:

“F’każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validità tiegħu, u lanqas ma jieħu miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura mingħand il-venditur id-depožitu li jkun ħallas fuq il-konvenju”. (Ara sentenzi **A. Ciantar vs A. Vella LXXII p. 11 p. 828; L. Abela vs T. Spiteri Vol. LXXIII p. 11 p. 403; J. Cassar vs J. Farrugia LXXVII p.11 p. 316).”**

Din il-każistika reġgħet giet ricentement ikkonfermata fis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċibili nhar it-23 ta’ Frar, 2017 fl-ismijiet: **Tamarac Limited vs Louisette Bonello, Maria Zammit, Louis Zammit u John Cefai** (Rik. Nru. 271/15LM).

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq premessi l-esponenti jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara illi l-konvenju datat ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001), u hekk kif sussegwentement estiż m'għadx baqalu forza legali in kwantu skada t-terminu pattwit fih u jsegwi li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-istatus quo ante;*
2. *Konsegwentement tikkundanna u tordna lis-soċjetà intimata sabiex tirrifondi lura lill-attur is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mijja u sbatax-il Euro u sbatax-il centeżmu tal-Euro (€29,117.17);*
3. *Tikkundanna lill-konvenut iħallas l-interessi fuq l-ammont li huwa mitlub sabiex jiġi rimborsat, mid-data tal-iskadenza tal-konvenju li hija t-tnejha (12) ta' Ottubru, 2006 u fl-ammont u rata kummerċjali li jidhrilha din l-Onorabbli Qorti li huwa xieraq;*

Bl-ispejjeż kollha, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali mibgħuta nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar, tas-sena elfejn u sittax (2016) u inkluż l-imghaxijiet dekorribbli sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta Maħlufa mressqa mis-soċjetà konvenuta **Tarcisio Galea Properties Limited** (C 17515) ippreżentata fit-28 ta' Awwissu, 2017 u maħlufa minn Francis sive Tarcisio Galea (ID 289358M), għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti irid jindika x'tip ta' azzjoni qiegħed jipprospetta għaliex dan mhux ċar mit-talbiet imressqa minnu u f'dan is-sens is-soċjetà esponenti tirriserva illi tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara tali kjarifika mir-rikorrenti;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, preliminarjament ir-rikorrent Joseph Zammit jeħtieġlu jgħib prova tal-allegat prokura mogħtija lilu minn Alfio Fazio u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti tissolleva n-nullità tar-rikors ġuramentat de quo u tal-atti kollha ppreżentati minn Joseph Zammit fil-vesti minnu allegata;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ma jirriżultax li r-rikorrent ħallas xi flejjes lill-intimata u kwindi ġertament it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tar-rikorrenti;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà intimata mhix debitriċi tar-rikorrent;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Dikjarazzjoni Ĝuramentata ta' Francis sive Tarcisio Galea (ID numru 289358M) għann-nom u in rappreżentanza ta' Tarcisio Galea Properties Limited:

Illi minkejja illi jiena direttur tas-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited ma jirriżultalix li l-kumpannija tiegħi qatt irċeviet flus mingħand Alfio Fazio;

Illi l-kumpannija tiegħi m'għandha tagħti xejn lil Alfio Fazio;

Illi l-post imsemmi fil-kawża llum jinsab mibjugħi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' April, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakultà li jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

L-azzjoni odjerna hija msejsa fuq promessa ta' bejgħi tal-appartament bin-numru 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba, liema appartament inbena mis-soċjetà konvenuta, u għal snin twal l-intendiment bejn il-partijiet kien li dan l-appartament jiġi ttrasferit lill-attur, wara sensiela ta'

tranżazzjonijiet u negozju bejn diversi persuni bil-valur tagħhom li kien jammonta għal LM12,500, u li kienu ser jitħallsu bi tpartit ma' dan l-appartament. Minkejja li l-konvenju bejn il-partijiet ġie estiż għadd ta' drabi, l-att finali ta' bejgħ baqa' ma sarx anki minħabba li fil-frattemp fil-liġi Maltija ddaħħlu restrizzjonijiet rigward il-valur tal-proprietà immobбли li setgħet tigi akkwistata minn persuni barranin, u l-att finali ta' bejgħ baqa' ma sar qatt. Jirriżulta wkoll li l-konvenju inkwistjoni tħallha jiskadi, bir-riżultat li llum l-unika pretensjoni li għandu l-attur fir-rigward tas-socjetà konvenuta, hi li din tħallsu l-istess kunsiderazzjoni ta' €29,117.17, sabiex b'hekk tiġi fi tmiemha l-obbligazzjoni originali. L-attur qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenju bejn il-partijiet tal-11 ta' Jannar 2001, ġiet fi tmiemu u li m'għad għandu ebda validità legali, kif ukoll li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-*status quo ante*, b'dan illi s-socjetà konvenuta għandha tiġi kkundannata tħallsu l-ammont ta' €29,117.17, bl-imgħaxijiet dovuti skont il-liġi.

Min-naħha tagħha s-socjetà konvenuta eċċepiet li mhux ċar din x'tip ta' azzjoni hi, kif ukoll li lilha ma jirriżultalhiex li l-attur ħallasha xi flejjes u għalhekk hi ma tistax titqies li hi debitriċi tiegħu.

Provi u riżultanzi

L-atturi ppreżentaw kopja ta' skrittura privata bid-data tal-10 ta' Novembru, 2005¹, fejn dehru Edmond Bartolo għan-nom ta' Tarcisio Galea Properties, u Dr. Matthew Brincat għan-nom ta' Alfio Fazio, u fejn sar riferiment għall-konvenju ffirmsat bejn il-partijiet fil-11 ta' Jannar, 2001, rigward il-bejgħ u t-

¹ A fol. 7 tal-proċess.

trasfperiment tal-fond Appartament numru 1, Plot 55, tat-Torba I-Bajda, Buġibba, u ikkonfermaw l-estensjoni tal-istess konvenju u estendew it-terminu tal-validità tiegħu sat-12 ta' Ottubru, 2006. F'din l-iskrittura ntqal ukoll li s-soċjetà konvenuta digħi tħallset il-prezz intier tal-fond u m'għandha tirċievi l-ebda konsiderazzjoni fuq l-att finali ta' bejgħi, filwaqt li l-attur ikkonferma li hu għandu l-pussess tal-imsemmi fond u aċċess liberu għalihi.

L-atturi pprezentaw ukoll kopja ta' ittra ufficjali mibgħuta lis-soċjetà konvenuta fit-23 ta' Frar, 2016², fejn għal darb'oħra sar riferiment għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Jannar, 2001, għall-bejgħi tal-appartament numru 1, Plot 55, Tat-Torba I-Bajda, Buġibba, u għad-diversi estensjonijiet li saru għall-istess konvenju, fejn is-soċjetà konvenuta ġiet interpellata tersaq għall-att finali ta' bejgħi fi żmien tlett ijiem mill-imsemmija ittra ufficjali. Inoltre intqal ukoll li f'każ li s-soċjetà konvenuta ma tixtieqx tonora aktar il-ftehim bejn il-partijiet, din għandha tirrifondi lura s-somma ta' €29,117.17 imħalla għas-saldu tal-prezz finali tal-imsemmija proprjetà, bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tal-ħlas effettiv.

Permezz ta' nota pprezentata fit-13 ta' Ottubru, 2017, l-attur indirizza l-eċċeżzjonijiet sollevati mis-soċjetà konvenuta billi ppreżenta kopja tal-prokura generali mogħtija lill-mandatarju speċjali Joseph Zammit mill-attur Alfio Fazio sabiex jirrapprezentah f'diversi atti civili, fosthom f'kawži li Fazio jista' jkun involut fihom.³

² A fol. 10 tal-proċess.

³ A fol. 24 tal-proċess.

Joseph Zammit fl-affidavit tiegħu qal⁴ li hu kien ingħata prokura ġenerali mingħand Alfio Fazio fl-1996, u hu kien jaf kemm lil Alfio Fazio kif ukoll lil ħuh Carlo minħabba li t-tnejn li huma involuti fin-negozju. Ix-xhud qal li hu jaf li kien hemm terza persuna ta' nazzjonaliità Taljana, certu Coco Francesco li kellu jagħti somma flus lill-aħwa Fazio, u li dan it-terz min-naħha tiegħu kellu jieħu xi flus mingħand kuntrattur Malti, certu Charles Galea li kien xtara makkinarju tal-iskavar mingħandu. Ix-xhud qal li Galea, flok ħallsu bi flus kontanti, kien offra lil dan it-terz Taljan appartament ġewwa Buġibba, liema appartament Charles Galea kien fi stadju li jikseb mingħand Tarcisio Galea. Ix-xhud qal li hu jaf li Charles Galea kien akkwista dan l-appartament bħala ħlas wara li għamel xogħol ta' skavar lil Tarcisio Galea u dan minnflok ħallsu bi flus, kien offrielu l-appartament inkwistjoni. Ix-xhud kompla jgħid li fl-1995 kien hemm qbil li Charles Galea u dan it-terz ta' nazzjonaliità Taljana jintroduċu lil Alfio Fazio direttament ma' Edmond Bartolo għan-nom ta' Tarcisio Galea, sabiex it-trasferiment tal-appartament inkwistjoni jsir direttament bejn Tarcisio Galea Properties Limited u Alfio Fazio. Ix-xhud kompla jgħid li fil-konvenju li ġie ffirmat bejn il-partijiet ġie ppreċiżat li s-socjetà konvenuta bħala sid tal-imsemmija proprjetà, kienet irċeviet il-ħlas totali tal-valur tal-imsemmi appartament, u obbligat ruħha li tittrasferixxi dan l-appartament lil Alfio Fazio meta tiġi mitluba li tagħmel dan. Fuq il-konvenju, Fazio żamm id-dritt li jittrasferixxi lil terzi. Ix-xhud żied jispjega li dan il-konvenju ġie mġedded diversi drabi, u kull darba li ntalbet estensjoni tal-konvenju, din dejjem ingħatat. Ix-xhud qal li l-post kien mibni fi stat ta' ġebel u saqaf, u Alfio Fazio kien talab permess tal-AIP sabiex ikun jista' jixtri din il-proprietà f'ismu. Minkejja li dan il-permess inħareġ fil-21 ta' Jannar, 1997, il-kuntratt finali ta'

⁴ A fol. 28 tal-proċess.

trasferiment tal-appartament baqa' ma sarx. Sussegwentement il-permess tal-AIP skada, u kienu nbidlu wkoll l-kundizzjonijiet li bihom persuna ta' nazzjonalità barranija setgħet takkwista proprietà immobбли hawn Malta, tant hu hekk li ma baqax aktar possibbli għal persuna ta' nazzjonalità barranija li takkwista proprietà hawn Malta b'dak il-prezz. Ix-xhud qal li sadanittant Alfio Fazio beda jipprova jsib xerrejja oħra għall-appartament, u kien għalhekk li l-konvenju ġie mgħedded diversi drabi. Ix-xhud qal ukoll li sadanittant hu rċieva telefonata mingħand l-Avukat Matthew Brincat li kien infurmah li Tarcisio Galea ma riedx iġedded il-konvenju aktar, u dan l-appartament kien inbiegħi lil terzi biex jagħmel tajjeb għal xi djun li kellu Charles Galea. Ix-xhud kompla jgħid li kien sar mandat ta' inibizzjoni kontra Tarcisio Galea Properties Limited sabiex din tinżammu milli tittrasferixxi l-appartament inkwistjoni lil Bitmac Limited, u dak iż-żmien kien irriżulta li s-soċjetà konvenuta ma kinitx aġixxiet b'qerq għaliex kienet ġiet infurmata minn Charles Galea li Alfio Fazio ma kienx għadu interessat li jakkwista l-appartament fuq ismu. Sussegwentement is-soċjetà konvenuta kienet qablet li ġġedded il-konvenju lil Alfio Fazio, sakemm f'punt minnhom is-soċjetà konvenuta ma riditx iġedded aktar il-konvenju. Ix-xhud qal li f'dak il-punt il-parir li kellhom hu u Alfio Fazio kien li jitkolbu l-ħlas lura tal-flus imħallsa għas-saldu tal-prezz finali, fl-ammont ta' LM12,500. Ix-xhud qal li min-naħha tas-soċjetà konvenuta hu kien ġie infurmat li dawn ma ridux iħallsu l-ammont kollu, u riedu li mis-somma jitnaqqsu spejjeż li saru għall-installazzjoni ta' arloggħ tad-dawl u l-ispejjeż tal-komun, liema spejjeż kienu jammontaw għal €1,603. Ix-xhud qal li Alfio Fazio qatt ma fehem għaliex l-esponenti tas-soċjetà konvenuta bdew jinsitu li jnaqqsu dawn l-ispejjeż, meta wara għoxrin sena l-valur ta' din il-proprietà kien għola. Ix-xhud żied jgħid li tul is-snin is-soċjetà konvenuta baqgħet tippretendi li l-ammont li

għandu jitħallas lil Fazio jonqos, tant hu hekk li l-aħħar offerta li saritlu kienet għal rifużjoni fl-ammont ta' €15,000. Ix-xhud qal li hu ma jistax jifhem kif is-soċjetà konvenuta qiegħda tippretendi li m'għandha tħallas xejn lura lill-attur, meta għal xhur sħaħi il-partijiet ikkustinjaw bejniethom dwar kemm hu l-ammont talvolta dovut mis-soċjetà konvenuta lill-atturi. Ix-xhud qal li minnaħha tal-attur ma kien baqa' l-ebda triq oħra ħlief li jagħti bidu għall-proċeduri odjerni.

L-attur **Alfio Fazio** fl-*affidavit* tiegħu qal⁵ li hu kien innomina lil Joseph Zammit sabiex jirrappreżenta l-interessi tiegħu hawn Malta. Ix-xhud ikkonferma li hu kien kreditur ta' ċertu Coco Francesco minn Villasmundo fl-inħawi ta' Siracusa, Sqallija, li kien ipproponielu ħlas permezz ta' appartament hawn Malta. Ix-xhud qal li hu kien interessa ruħu f'din il-proposta tant hu hekk li kien ġie hawn Malta sabiex jara dan l-appartament, u kien iffirma ftehim rigward it-trasferiment tal-istess appartament. L-attur kompla jgħid li dan l-appartament kien jappartjeni lil ċertu Charles Galea, li kien kuntrattur u li kellu jagħti xi flus lil Coco Francesco wara li kien xtara xi makkinarju mingħandu, u dan kien qabel li l-imsemmi appartament jiġi ttrasferit lil Alfio Fazio. L-attur żied jgħid li fil-ftehim li sar bejn il-partijiet ġie ppreċiżat li s-soċjetà konvenuta kienet irċeviet il-prezz sħiħ għal dan l-appartament fl-ammont ta' LM12,500, ekwivalenti għal €29,117.17. L-attur kompla jgħid li kien hu personalment li ffirma l-ftehim ma' Edmond Bartolo in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta, u f'dak il-ftehim kien intlaħaq qbil li l-prezz għax-xiri tal-appartament inkwisjtoni kien ġie saldat, b'tali mod li l-ebda somma oħra ma kellha titħallas mill-akkwired għajnej għal dak li kien digħi

⁵ A fol. 31 tal-proċess.

tħallas. Ix-xhud żied jgħid li minkejja li dak iż-żmien hu kien qabbar nutar sabiex jieħu ħsieb it-trasferiment tal-proprietà inkwistjoni, kienu nqalgħu certi ntoppi minħabba li bħala persuna barranija hu kellu bżonn permess biex ikun jista' jakkwista proprietà hawn Malta, u nqalgħet problema minħabba l-valur tal-fond. L-attur qal li l-partijiet iddeċidew li l-ftehim bejniethom jibqa' rregolat mill-konvenju, u kull darba li dan il-konvenju skada dan kien ġie rinnovat. L-attur qal li f'punt minnhom hu ġie nfurmat li dan il-konvenju ma setax jiġgedded aktar, u li l-fond inkwistjoni kien ġie trasferit lil terzi. L-attur kompla jgħid li fil-bidu esponenti tas-soċjetà konvenuta ppregendew li l-attur kellu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kondominju u għat-taxxa tat-trasferiment tal-immobбли, u hu kien qabel li jagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż minħabba li fil-frattemp il-valur tal-proprietà laħaq għola ħafna. L-attur qal iżda li l-affarijet bejn il-partijiet baqqgħu jtawwlu sakemm waslu f'punt fejn is-soċjetà konvenuta rrifjutat li tittrasferixxi l-appartament inkwistjoni. L-attur qal li hu kien sorpriż ħafna bl-attegġġament muri mis-soċjetà konvenuta fil-konfront tiegħu. L-attur qal li l-pariri legali li ngħata kienu fis-sens li hu għandu jiftaħ kawża sabiex jirkupra l-flejjes li nhargu minnu flimkien mal-imghaxijiet legali.

Fl-udjenza tat-23 ta' Frar, 2018 xehed **Edmond Bartolo**⁶, għan-nom tas-soċjetà konvenuta Tarcisio Galea Properties Limited, li qal li hu kien l-accountant tal-grupp ta' kumpanniji ta' Tarcisio Galea, u kienet ġiet approvata riżoluzzjoni tal-bord li bis-saħħha tagħha huwa seta' jidher fuq konvenji għan-nom u in rappreżentanza tal-istess kumpannija. Lix-xhud sarlu riferiment għall-konvenju ffirmat fil-11 ta' Jannar, 2001, rigward il-bejgħ tal-appartament numru 1, plot

⁶ A fol. 36 tal-proċess.

55, magħrufa bħala tat-Torba I-Bajda, Buġibba, u x-xhud ikkonferma li kien hu li deher fuq il-konvenju għat-trasferiment ta' dik il-proprjetà. Ix-xhud qal li lil Alfio Fazio hu kien rah dak in-nhar biss, għalkemm żied jgħid li l-konvenju inkwistjoni ġie mġedded diversi drabi.

Ix-xhud kompla jiddeponi waqt l-udjenza tat-22 ta' Marzu, 2018⁷, fejn ikkonferma li minkejja li l-konvenju originali bejn il-partijiet ġie ffirmat fl-1995, sussegwentement kienu saru diversi estensjonijiet għal dan il-konvenju. Ix-xhud ikkonferma li f'xi żmien kien hemm direzzjoni biex dan l-appartament jiġi assenjat lil ħaddieħor, iżda wara reġa' tregħġa' kollox u reġa' ġie attivat il-konvenju originali mal-attur. Ix-xhud qal li bejn il-kumpannija u Alfio Fazio qatt ma għaddew flus, u hu kien deher fuq il-konvenju f'isem Carin Construction Limited. Qal li s-sid tal-appartament kienet Tarcisio Galea Properties Limited, u Carin Construction Limited kienet għamlet xogħol għal terzi Calix Construction, li kienu qablu li l-ħlas dovut lil Fazio kellu jsir bit-trasferiment lili ta' dan l-appartament. Ix-xhud qal iżda li ma jiftakarx l-arrangament ta' l-ħlas b'appartament għal xiex kien intlaħaq, u jekk kienx hemm xi *barter* involut.

L-attur ppreżenta kopja tal-konvenju tas-17 ta' Mejju, 1995⁸ iffirmat bejn Edmond Bartolo f'isem Carin Construction Limited u Alfio Fazio, fir-rigward tat-trasferiment u l-akkwist tal-appartament numru 1, mibni fuq il-plot numru 55, Tat-Torba I-Bajda, Buġibba. Ĝiet ippreżentata wkoll kopja ta' skrittura ffirmat fl-10 ta' Jannar, 2001⁹, bejn Charles Galea u Hector Camilleri, fejn il-partijiet għamlu riferiment għall-konvenju bid-data tas-16 ta' Novembru, 1998 li kien sar bejn Tarcisio Galea Properties Limited u Hector Camilleri, liema

⁷ A fol. 39 tal-proċess.

⁸ A fol. 48 tal-proċess.

⁹ A fol. 51 tal-proċess.

konvenju kien skada, u għalhekk il-partijiet dehru fuq din l-iskrittura sabiex jiddikjaraw illi l-istess konvenju hu inapplikabbli u mingħajr effett, u Hector Camilleri ma kien għad baqalu l-ebda pretensjoni fil-konfront ta' Tarcisio Galea Properties Limited.

L-attur ppreżenta wkoll kopja ta' skrittura privata tal-11 ta' Jannar, 2001¹⁰, bejn Edmond Bartolo għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited u l-Avukat Dottor Matthew Brincat għan-nom ta' Alfio Fazio, fejn il-partijiet għamlu riferiment għall-konvenju tas-17 ta' Mejju, 1995, kif sussegwentement imġedded permezz ta' skrittura tal-1 ta' Frar, 1997, liema konvenju kien skada u stipulaw illi kien qiegħdin iġeddu l-konvenju tas-17 ta' Mejju, 1995 fl-intier tiegħu, ikkonfermaw l-iskrittura tal-1 ta' Frar, 1997 fejn is-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited assumiet l-obbligi tal-bejgħ minflok is-soċjetà Carin Construction Limited, qablu li l-kuntratt finali ta' bejgħ għandu jsir fi żmien sena mid-data ta' dik l-iskrittura, u qablu wkoll li s-soċjetà konvenuta kienet ser tersaq għat-trasferment finali tal-appartament numru 1, Plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba. Skrittura privata oħra b'estensjoni għall-konvenju tal-11 ta' Jannar, 2001, kienet saret bejn l-istess partijiet fit-8 ta' Jannar, 2002.¹¹ L-atturi ppreżentaw skrittura privata oħra li saret fit-8 ta' Jannar, 2003¹², bejn Edmond Bartolo għan-nom tas-soċjetà konvenuta u l-Avukat Dottor Matthew Brincat għan-nom ta' Alfio Fazio, fejn sar riferiment għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet preċedentemente, u ġie ppreċiżat li l-prezz tal-fond *de quo* kien digħi tħallas lis-soċjetà konvenuta u fuq l-att finali ma kienet dovuta l-ebda konsiderazzjoni, u li l-attur għandu pussess tal-imsemmi fond u għandu č-ċwievvet u aċċess liberu

¹⁰ A fol. 58 tal-proċess.

¹¹ A fol. 60 tal-proċess.

¹² A fol. 62 tal-proċess.

għall-istess fond. Il-partijiet estendew it-terminu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ sal-11 ta' Jannar, 2004 bil-fakoltà ta' trasferiment favur terzi. Estensjoni simili ġiet iffirmata fil-11 ta' Novembru, 2004, bit-terminu għall-pubblikazzjoni tal-att finali li ġie estiż sat-12 ta' Ottubru 2005.¹³ Estensjoni oħra ġiet maqbula fl-10 ta' Novembru, 2005, bit-terminu għall-pubblikazzjoni tal-att finali li ġie estiż sat-12 ta' Ottubru, 2006¹⁴, u estensjoni oħra ġiet iffirmata fit-3 ta' Ĝunju, 2007, bit-terminu għall-pubblikazzjoni tal-att finali li ġie estiż sal-15 ta' Diċembru, 2008.¹⁵

L-attur ppreżenta ukoll kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta lis-socjetà konvenuta u lil Carin Construction Limited fit-12 ta' Novembru, 1999¹⁶, li permezz tagħha s-socjetà konvenuta ġiet interpellata tersaq għall-att finali ta' trasferiment tal-appartament numru 1, mibni fuq Plot 55, Tat-Torba I-Bajda, Buġibba.

L-attur ppreżenta ukoll kopja ta' ittra mibgħuta lilu mill-Ministeru tal-Finanzi fil-21 ta' Jannar, 1997¹⁷, wara li fit-2 ta' Awwissu, 1996 kien ħareġ permess lill-attur sabiex jakkwista proprjetà immobбли f'Malta, fejn l-attur ġie infurmat li dak il-permess kien inħareġ bil-kundizzjoni li l-akkwist tal-proprjetà jiġi finalizzat fi żmien sitt xhur mid-data tal-ħruġ tal-permess.

Fl-udjenza tal-21 ta' Mejju, 2018, xehed **Charles Galea**¹⁸, li qal li fis-sena 1995 hu kien jaħdem bħala kuntrattur, u kien jagħmel xogħol ta' tqattigħi ta' blat u ġarr ta' ġebel. Qal li dak iż-żmien kien jagħmel ix-xogħol għal Tarcisio Galea u dan kien offrielu l-appartament inkwistjoni bħala ħlas għax-xogħol tiegħi. Ix-

¹³ A fol. 66 tal-proċess.

¹⁴ A fol. 67 tal-proċess.

¹⁵ A fol. 68 tal-proċess.

¹⁶ A fol. 69 tal-proċess.

¹⁷ A fol. 70 tal-proċess.

¹⁸ A fol. 73 tal-proċess

xhud spjega kif dak iż-żmien kien iltaqa' ma' ġertu Coco Francesco, Taljan, u huwa kien xtara gaffa mingħandu minħabba li ried ikabbar in-negozju, filwaqt li dan kien offrielu bħala ħlas l-appartament bi tpartit. Ix-xhud ikkonferma li dak iż-żmien hu ma xtaqx li l-appartament inkwistjoni jdur fuq ismu, u hu kien ċeda dan l-appartament bi ħlas għall-gaffa li kien xtara mingħand Coco Francesco. Ix-xhud ikkonferma wkoll li Coco Francesco kien ha miegħu lil Alfio Fazio għall-iffirmar tal-konvenju sabiex l-appartament jigi akkwistat minn Fazio u mhux minnu, minħabba li Coco Francesco kellu jagħti xi flus lil Alfio Fazio.

Fl-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2018 xehdet in-**Nutar Romina Bartolo**¹⁹, li qalet li kien hemm żmien meta kien mar ikellimha Joe Zammit minħabba li dak iż-żmien hi kienet taħdem bħala Nutar. Ix-xhud qalet li l-proprietà ma kinitx ta' Zammit, u dak iż-żmien Zammit kelli jakkwista l-proprietà għalkemm qalet li t-trasfiment finali baqa' qatt ma ġie konkluż u l-file min-naħha tagħha nżamm pendent.

Fl-istess udjenza xehed **Tarcisio Galea**²⁰, li qal li hu s-sid waħdieni tas-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited, u kkonferma li hu bena diversi blokok ta' appartamenti ġewwa Buġibba. Ix-xhud qal li dak iż-żmien hu kien partat appartament ma' kunsinna ta' ġebel li kien fornielu Charles Galea, u minn hemm 'il quddiem huwa kien ħalla l-kwistjoni tat-trasfiment ta' dan l-appartament f'idejn Edmond Bartolo, li kien l-accountant tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li sussegwentement is-soċjetà konvenuta ħadet il-pożizzjoni li dan l-appartament ma jiġix trasferit. Mistoqsi dwar ir-raġuni għalfejn il-flus li

¹⁹ A fol. 77 tal-proċess.

²⁰ A fol. 80 tal-proċess.

rċevew aktar minn għoxrin sena qabel, ma jridux iħallsuhom lura lill-attur, ix-xhud wieġeb li l-kumpannija tiegħu mhux flus irċeviet iżda ġebel. Ix-xhud qal li hu ma daħħalx fi kwistjonijiet ta' flus u x'inhu dak li l-kumpannija tiegħu disposta li tkħallas lura lill-attur minħabba li kwistjonijiet simili kien fuq Edmond Bartolo. Qal ukoll li Edmond Bartolo ma ddiskutiekk din il-kwistjoni miegħu.

Fl-udjenza tat-30 ta' Novembru, 2018 reġa' xehed **Edmond Bartolo**²¹, li qal li s-soċjetà Tarcisio Galea Properties Limited ġiet iffurmata fis-sena 1995. B'riferiment għall-kopja tal-iskrittura *a fol.* 51 tal-proċess, ix-xhud qal li Charles Galea f'isem Calex Contractors Limited kien avviċinah u qallu li l-ftehim ma' Alfio Fazio kien spicċa, u hu xtaq jaqleb il-post fuq isem il-kumpannija Bitmac Limited. Qal li meta ndunaw bl-iżball, kien reġġgħu kollox lura. Sussegwentement Tarcisio Galea Properties Limited qablet li terġa' tirriattiva l-konvenju originali li kien sar ma' Alfio Fazio. Ix-xhud ikkonferma li s-soċjetà konvenuta ma kellha tiġbor xejn fuq dan il-kuntratt, u l-flejjes dovuti lilha kien reġġgħu kollha. Ix-xhud spjega li skont ir-records tas-soċjetà konvenuta, kien hemm imniżżeġ li din kellha appartament u għaddietu bi tpaċċija għal kreditu li ħadet mingħand Carin Construction Limited. Żied jgħid li f'dan il-każ kien hemm *inter company transaction* ma' *group company* oħra wara li Carin Construction Limited għamlet xi xogħol ma' Calex Contractors u din tal-aħħar kellha xi negozju ma' Alfio Fazio u ma' terz li ssemmu f'dawn il-proċeduri.

²¹ A *fol.* 92 tal-proċess.

Fl-udjenza tal-1 ta' Frar, 2019 sar il-kontro-eżami ta' **Alfio Fazio**²², li qal li l-kreditu li kellu ma' Coco Francesco kien rigward obbligazzjoni li hu nnegożja personalment miegħu, għalkemm qal ukoll li hu jagħmel negozju permezz ta' kumpanniji li għandu ishma fihom. Qal li dak iż-żmien il-kreditu li kellu jieħu kien jammonta għal 70 miljun Lira Taljani, valuta ta' dak iż-żmien, li kienew ekwivalenti għal LM12,500. Ix-xhud qal iżda li hu m'għandu l-ebda dokumentazzjoni bil-miktub fir-rigward ta' dan. Qal li hu kien biegħ xi ingenji lil Coco Francesco, u dan kien qallu li seta' jagħtih appartament hawn Malta. Ix-xhud ikkonferma li min-naħha tiegħu hu qatt ma ħallas xejn lil Tarcisio Galea Properties Limited. Qal ukoll li hu kien ġie mgħarraf li l-valur tal-proprjetà li kien ser jakkwista kien wieħed baxx u dak iż-żmien kien hemm li ġi li kienet timpedih bħala barrani li jakkwista dak l-appartament.

Fl-udjenza tat-8 ta' Marzu, 2019 sar il-kontro-eżami ta' **Joseph Zammit**²³ li qal li ma jafx Coco Francesco għal xiex kellu jagħti flus lil Alfio u lil Carlo Fazio. Qal ukoll li dak li jaf dwar dawn it-tranżazzjonijiet sar jafu għaliex kien qallu biha Alfio Fazio u mhux għax hu kien involut direttament.

Konsiderazzjonijiet legali

Din l-azzjoni hija bbażata fuq weġħda ta' bejgħi, ossija konvenju li kien sar bejn il-partijiet rigward l-appartament numru 1, mibni fuq il-plot 55, Tat-Torba l-Bajda, Buġibba, liema konvenju kien ġie ffirmat bejn il-partijiet fil-11 ta' Jannar, 2001 u baqa' jiġi mġedded kull tant żmien, sakemm dan ma baqax jiġi mġedded u tħallha jiskada. Fil-fatt l-azzjoni odjerna hi riżultat tal-fatt li l-

²² A fol. 102 tal-proċess.

²³ A fol. 108 tal-proċess.

konvenju oriġinarjament iffirmat bejn il-partijiet kien tħalla jiskadi u legalment ma baqax aktar effettiv, b'mod li l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti treggħa' lura lill-partijiet għall-istat li kien fuq qabel sar dan il-konvenju, u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lill-attur l-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, mijha u sbatax il-Euro u sbatax-il ċenteżmu, li kienet il-konsiderazzjoni li rċeviet is-soċjetà konvenuta meta qablet li tittrasferixxi din il-proprietà lill-attur.

Il-wegħda ta' bejgħ ta' dan l-appartament taf il-bidu tagħha meta ġertu Charles Galea għamel xogħol ta' skavar u tqattigħi ta' blat għas-soċjetà konvenuta, u għal dan ix-xogħol kellu jitħallas is-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Lira Maltin (LM12,500). Dak in-nhar Charles Galea u s-soċjetà konvenuta kien ftieħmu li minflok flus kontanti, is-soċjetà konvenuta kellha tħallas billi tittrasferixxi l-appartament mertu ta' dawn il-proceduri lil Charles Galea. Dak iż-żmien inzerta li Charles Galea kien qiegħed ikabar in-neozju tiegħi, u għal dan il-għan kien xtara gaffa mingħand Coco Francesco bi qbil li l-ħlas għal din il-gaffa kellu jsir permezz tat-trasferiment ta' dan l-appartament lil Coco Francesco. F'dak iż-żmien ukoll Coco Francesco kien għamel negozju ma' Alfio Fazio u ma' ħuh, u bejniethom kien intlaħaq qbil li l-flus dovuta minn Coco Francesco kellhom jitħallsu lil Alfio Fazio permezz tat-trasferiment tal-appartament inkwistjoni. Meta ntlaħaq dan il-qbil, Alfio Fazio beda jittratta direttament mas-soċjetà konvenuta, tant hu hekk li kien ġie ffirmat konvenju għat-trasferiment ta' dan l-appartament mis-soċjetà konvenuta lil Alfio Fazio. Għal xi żmien inqalghu diffikultajiet minħabba li sabiex jakkwista l-appartament inkwistjoni Alfio Fazio bħala persuna barranija kellu bżonn permess, u l-valur ta' dan l-appartament kien baxx wisq sabiex Alfio Fazio seta' jikkwalifika taħt l-iskema tal-AIP. Kien għalhekk, spjega x-xhud Joseph Zammit, li l-konvenju bejn il-partijiet baqa' jiġi qedded minn sena għal sena, u

dejjem ġie pprecċiżat li s-soċjetà konvenuta kienet thallset il-konsiderazzjoni dovuta lilha għax-xiri ta' dan l-appartament, u din ma kellha tirċievi l-ebda ħlas fuq l-att finali. Tali dikjarazzjoni li l-ebda ħlas m'hu dovut fuq l-att finali ta' trasferiment, saret f'kull estensjoni li ngħatat għall-konvenju, u għalhekk il-Qorti m'għandha l-ebda dubju li dak li qiegħed jipprova jispjega l-attur huwa verament dak li seħħi bejn il-partijiet. Kien id-direttur tas-soċjetà konvenuta stess Tarcisio Galea li ammetta quddiem il-Qorti li minflok flus, hu thallas għal dan l-appartament permezz ta' ġebel, u għalhekk kien hemm tpartit, prassi komuni ħafna fis-settur tal-kostruzzjoni.

Huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-konvenju llum skada u ma reġgħax ġie mgedded, m'għadx għandu forza legali u tilef kull effett. Dak li qiegħed jitlob l-attur lill-Qorti huwa li l-partijiet jerġgħu lura għall-istatus quo ante, l-istat li kienu fih qabel beda dan kollu, bl-attur jirċievi mingħand is-soċjetà konvenuta l-ħlas ta' disgħa u għoxrin elf, mijja u sbatax-il elf Euro u sbatax-il centeżmu (€29,117.17), ekwivalenti għal LM12,500, sabiex b'hekk dan jiġib flusu mingħand is-soċjetà konvenuta, li għal dawn is-snин kollha qablet li tittrasferilu l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri bi ħlas għal obbligazzjonijiet li din kellha ma' terz li mhuwiex parti minn dawn il-proċeduri. Il-Qorti tqis li jirriżulta b'mod ċar ukoll, anki mill-mod kif xehed Edmond Bartolo, *accountant* tas-soċjetà konvenuta, li għal numru twal ta' snin is-soċjetà konvenuta qablet li l-konsiderazzjoni għall-ġebel li hija rċeviet mingħand Charles Galea, kellha tkun it-trasferiment ta' dan l-appartament. Dan joħroġ ċar ukoll mill-istipulazzjonijiet fl-estensjonijiet tal-konvenju relattiv, fejn sena wara sena kienu jiġi stipulat li l-ebda korrispettiv ma kien dovut fuq l-att finali ta' bejgħ. L-att finali ta' bejgħ baqa' qatt ma

mmaterjalizza minħabba li l-attur ma kienx kiseb il-permessi neċessarji mingħand l-awtoritajiet Maltin bħala barrani biex jakkwista l-imsemmija proprjetà, tant hu hekk li l-uniku rimedju li kien fadallu l-attur f'dawn iċ-ċirkostanzi, kien li jiproċedi ġudizzjarjament kontra s-soċjetà konvenuta sabiex din tkallsu l-konsiderazzjoni li ħareġ l-attur.

F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tiċċita mis-sentenza fl-ismijiet **Gloria Pont vs. JLJ Construction Company Limited²⁴**, fejn intqal:

“L-attriči ressjet dan l-appell biex issostni li, ladarba l-effetti tal-konvenju thallew jiskadu, bla ebda naħa ma tieħu passi biex iżżomm il-konvenju fis-seħħi, hi għandha dritt, f'kull kaž, li tieħu lura l-ħlas li għamlet marbut mal-istess konvenju.

Din il-Qorti hi inklinata li taqbel mat-teżi attriči. Biex parti fuq konvenju żżomm id-depożitu li tkallas fuq l-istess konvenju, trid iżżomm fis-seħħi l-istess konvenju, għax jekk il-konvenju jiskadi, jiġi bla effett, u dak li jkun ma jistax aktar jinvoka l-konvenju biex iżżomm għaliex il-ħlas kondizzjonat li sar fuq il-konvenju. ...

Biex konvenju jinżamm fis-seħħi, hemm żewġ proċeduri li jridu jittieħdu, u jekk ma jittiħdu it-tnejn, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrivedu għall-istess konvenju u allura min ikun se jbiegħ irid jirritorna kull depożitu li jkun irċieva.”

F'dan il-kuntest hi għal kollex żbaljata l-osservazzjoni li għamlet is-soċjetà konvenuta fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, meta tgħid li l-attur ma kellu ebda rabta mas-soċjetà konvenuta. Ir-rabta li għandhom bejniethom il-partijiet toriġina mill-fatt li kien hemm ftehim bejniethom datat 11 ta' Jannar, 2001 għat-trasferiment tal-appartament inkwistjoni, u l-partijiet f'din il-kawża qablu li l-korriġġġi għal dan l-appartament kien digħi ġie saldat bi tpartit ma' xogħol jew ma' konsenji ta' ġebel fornut lis-soċjetà konvenuta minn terz. Ma tistax issa tiġi s-soċjetà konvenuta tgħid li m'hu dovut xejn lill-attur min-naħha

²⁴ Q.A., 01.02.2008.

tagħha stante li hija qatt ma għamlet negozju ma' Alfio Fazio, għaliex fil-fatt hija qabel li tidħol f'rabta ma' Alfio Fazio meta dehret fuq l-att ta' promessa ta' bejgħ datat 11 ta' Jannar, 2001 u fuq l-estensjonijiet tal-istess konvenju li saru wara.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li s-soċjetà konvenuta għandha tkallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mijha u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17) ekwivalenti għal LM12,500, flimkien mal-imġħaxijiet legali talvolta dovuti lill-attur, u dan sabiex il-partijiet jerġgħu lura fl-istat li kienu fiq qabel l-iffirmar ta' imsemmi konvenju.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

- 1. Tiċħad l-eċċeżzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;**
- 2. Tiddikjara illi l-konvenju datat ħdax (11) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed (2001) kif sussegwentement estiż, m'għadx baqalu forza legali in kwantu skada t-tarġi paxxu fih u jsegwi li l-partijiet għandhom jerġgħu lura għall-*status quo ante*;**
- 3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta tkallas is-somma ta' disgħa u għoxrin elf, mijha u sbatax-il Euro u sbatax-il ċenteżmu (€29,117.17), bl-imġħax legali b'effett mit-12 ta' Ottubru, 2006 sad-data tal-pagament effettiv.**

Spejjeż tal-kawża a karigu tas-soċjetà konvenuta.

Moqrija.