QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 647/15 MH

Illum, 7 t'Ottubru 2020

Small Properties Limited (C29977)

vs

It-Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi tat-3 ta' Lulju 2015** li permezz tiegħu premettiet:

1. *"Illi permezz ta' skrittura privata datata 5 ta' Frar 2007, il-konvenuti flimkien u solidalment mal-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited ġja Pirella Limited u l-kumpannija Three Jays Limited intrabtu li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu lill-kumpannija Clan Services Limited, li minn naħa tagħha intrabtet li tixtri u takkwista mingħandhom, '....porzjon ta art divis tal kejl ta circa 6 titmien ekwivalenti gall-6774 metri kwadri jew kejl verjuri ghandha faccata fuq triq Sant Antnin kantuniera ma Sqaq publiku bla isem gio*

Għajnsielem Għawdex libera u franka hielsa mill gabilott u minn kwalsiasi servitujiet a favur terzi hlief ghat-twieqi esistenti li jħarsu fuq il-plot immarkata numru 38', u liema porzjon t'art ġiet indikata fuq il-pjanta li ġiet debitament annessa ma l-istess skrittura privata.

2. *Illi l-kumpannija Clan Services Limited ħallset is-somma ta' Lm200,000, illum ekwivalenti għal €465,874.67, lill-konvenuti u lill-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited solidalment bejniethom u dan akkont tal-prezz stipulat fl-imsemmija wegħda ta' bejgħ u xiri.*

3. *Illi l-wegħda ta' bejgħ u xiri msemmija skadiet fil-5 t'Awwissu 2008, mingħajr ma ġiet imġedda.*

4. *Illi fit-30 ta' Jannar 2012, il-kumpannija Clan Services Limited intavolat ittra uffiċċjali bin-numru 62/2012 fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri – Sezzjoni Ġenerali kontra l-konvenuti u kontra l-kumpanniji Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited, permezz ta' liema ittra uffiċċjali l-kumpannija Clan Services Limited interpellat lill-partijiet hemmhekk intimati "….. b'mod solidali bejniethom sabiex fi żmien ġimgħa mid-data tal-preżenti tirrifondulha s-somma ta' erba' mija u ħamsa u sittin elf tmien mija u erbgħa u sebgħin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€465,874.67c) ekwivalenti għal mitejn elf lira Maltija (Lm200,00) li hija kienet ħallset bħala depositu akkont tal-prezz fuq dak l-istess konvenju, flimkien ma l-imgħaxijiet fuq din is-somma b'effett mid-data ta' meta ġie kkanċellat il-konvenju sad-data tal-pagament effettiv".*

5. *Illi permezz ta' skrittura privata oħra datata 7 ta' Marzu 2012, l-attriċi akkwistat mingħand il-kumpannija Clan Services Limited "d-drittijiet u l-pretenzjonijiet kollha" tagħha fil-konfront tal-konvenuti u tal-kumpanniji*

Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited, "liema drittijiet u pretensjonijiet huma dawk kif indikati u dettaljati fl-Ittra Uffiċċjali"; cioè l-ittra uffiċċjali fuq imsemmija tat-30 ta' Jannar 2012 . Fuq l-istess skrittura, il-konvenuti iddikjaraw li huma "edotti minn u jaqblu ma' tali assenjazzjoni għal kull tenur u effett tal-Liġi".

6. *Illi b'riżultat ta' din l-iskrittura privata datata 7 ta' Marżu 2012 l-konvenuti huma debituri ta' l-attriċi fis-somma ta' €144,033 u l-imgħax bit-tmienja fil-mija fis-sena fuq din is-somma mis-6 ta' Awwissu 2008 sad-data ta' l-effettiv pagament.*

7. *Illi permezz ta' ċedola ta' depożitu bin-numru 108/2013 intavolata fis-17 ta' Jannar 2013, il-konvenuti ddepozitaw fir-Reġistru ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili s-somma ta' €144,033, sabiex din tiġi liberament żbankata mill-attriċi wara li tħalli d-debita riċevuta skont il-liġi.*

8. *Illi l-ammont depożitat mill-konjuġi Mercieca ġie sussegwentement żbankat mill-attriċi.*

9. *Illi l-konvenuti għadhom ma ħallsu xejn mill-imgħaxijiet dovuti minnhom lill-attriċi.*

10. *Illi l-konvenuti baqgħu inadempjenti minkejja li ġew interpellati sabiex jonoraw l-obbligazzjonijiet tagħhom.*

11. *Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

12.Illi Alan Barbara, debitament awtorizzat jirrapprezenta lill-kumpannija attriċi fi proċeduri ġudizzjarji, jiddikjara li jaf bil-fatti suesposti personalmernt.

*Għaldaqstant l-attriċi umilment titlob lil din l-*Onorabbli Qorti*, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jidrulha opportuni u meħtieġa, jogħġobha:*

(1) Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri ta' l-attriċi għall-imgħaxijiet kummerċjali dekorsi fuq l-ammont ta' €144,033 mis-6 t'Awwissu 2008 sas-17 ta' Jannar 2013;

(2) Tiddeċiedi u tiddikjara li l-imgħaxijiet kummerċjali dovuti mill-konvenuti Mercieca lill-attriċi in linea mat-talba preċedenti jammontaw għal €51,000, jew ammont ieħor verjuri li jista jiġi minnha stabbilit;

(3) Tikkundanna lill-konvenuti Mercieca jħallsu lill-attriċi l-ammont ta' €51,000, jew dak l-ammont verjuri li jista jiġi minnha stabbilit*, bl-imgħax millum sa dakinhar tal-ħlas effettiv.*

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittri uficċjali bin-numru 502/2015 *u* 503/2015, *kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Tabib Arthur Mercieca u martu Rebecca sive Ruby Mercieca tat-30 ta' Ottubru, 2015**[1] permezz ta' liema tressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

[1] Fol 19

"1. Illi preliminarjament, għandu jirriżulta illi l-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2012, anness mar-Rikors Maħluf odjern u esebit bhala DOK.C, li fuqu s-soċjeta` attriċi tibbaża l-interess u d-dritt ġuridiku tagħha, huwa null u bla ebda effett fil-Liġi u dan stante li xi elementi essenzjali għall-validita` ta' kuntratt huma neqsin - b'dan għalhekk, li, kif jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, jonqos l-interess ġuridiku tas-soċjeta` attriċi u l-bażi għal din il-kawża;

2. Illi fil-meritu u mingħajr preġudizzju għal premess, t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta` attriċi liema soċjeta' attriċi u r-rapprezentant tagħha kienu jaħtu unikament, għal skopijiet tagħhom, għal-fatti minnhom allegati li abbażi tagħhom is-soċjeta' attriċi qedha tipprova tiġġustifika t-talbiet odjerni tagħha;

3. Illi, għal kollox mingħajr preġudizzju għal premess, f'każ li t-talbiet attriċi jintlaqgħu, kwalunkwe imgħax talvolta likwidat favur is-soċjeta` attriċi m'għandux jitqies li huwa imgħax kummerċjali, u ċertament għandu jirriżulta li huwa ferm inqas minn dak pretiż mis-soċjeta` attriċi.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat il-lista tax-xhieda anessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **is-sentenza preliminari tagħha tas-27 t'April 2018**[2] permezz ta' liema ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

[2] Fol 92 et seq

Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet, in-Noti ta' Sottomissjonijiet skambjati bejniethom u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom. n

Rat illi l-kawża hija differita għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi fil-kawża odjerna hija li l-konvenuti jiġu ordnati mill-Qorti jħallsuha l-imgħaxijiet kummerċjali dekorsi fuq l-ammont ta' €144,033 mis-6 t'Awwissu 2008 sas-17 ta' Jannar 2013, liema imgħaxjiet jammontaw għas-somma ta' €51,000 jew somma oħra verjuri, kif ukoll l-imgħax fuq dik l-istess somma mid-data tal-preżentata sad-data tal-pagament effettiv.

Il-konvenuti jopponu għal dawn it-talbiet stante li fil-fehma tagħhom huwa t-tort tal-istess soċjeta' attriċi li seħħew il-fatti allegati minnhom. Huma argumentaw ukoll li fi kwalunkwe każ l-imgħax m'għandux jitqies kummerċjali u l-*quantum* mitlub kien wieħed eċċessiv.

Mill-atti jirriżulta li l-konvenuti konjugi Mercieca solidalment mas-soċjeta' Santa Lucia Properties Limited (gia Pirella Limited) u s-soċjeta' Three Jays Limited iffirmaw skrittura datata 5 ta' Frar 2007[3] permezz ta' liema ntrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lis-socjeta' Clan Services Limited, li minn naħa tagħha ntrabtet li tixtri u takkwista porzjon ta' art diviż b'kejl ta circa 6774 metri kwadri jew kejl verjuri f'Għajnsielem Ghawdex.

Il-wegħda ta' bejgħ imsemmija skadiet wara l-5 t'Awissu 2008.

Fit-30 ta' Jannar 2012 is-soċjeta' Clan Services Limited interpellat lill-vendituri msemmija sabiex solidalment bejniethom jirrifondulha s-somma ta'

[3] Fol 5 et seq

€465,874.67c (LM200,00) li hija kienet ħallset bħala depożitu akkont tal-prezz bis-saħħa ta' dik il-wegħda ta' bejgħ, oltre l-imgħaxijiet fuq tali somma b'effett mid-data tal-iskadenza tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv[4].

Susegwentement il-partijiet iffirmaw ftehim ieħor datat 7 ta' Marzu 2012[5] permezz ta' liema s-soċjeta' attriċi akkwistat mingħand is-soċjeta' Clan Services Limited id-drittijiet u l-pretensjonijiet kollha ndikati fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Jannar 2018 fil-konfront ta' Santa Lucia Properties Limited u Three Jays Limited u tal-konjuġi Mercieca.

A skans ta' ripetizzjoni inutli, r-retroxena li wasslet għall-iffirmar ta' dak il-ftehim ta' Marzu 2012 tirriżulta mix-xhieda li sinteżi tagħha diġa' ngħatat fis-sentenza preliminari tal-Qorti tas-27 t'April 2018.

Joseph Portelli in rappreżentanza tas-soċjeta' attriċi xehed li[6] in segwitu għall-iffirmar tal-iskrittura ta' Marzu 2012, il-partijiet kollha kienu jafu li d-depożitu kellu issa jitħallas lil Small Properties Ltd. Billi l-art in kwistjoni kienet baqgħet għand is-soċjeta' attriċi huwa qal li kien għad hemm bosta kwistjonijiet li kellhom jaħdmu fuqhom biex jirranġaw fosthom ħlasijiet lil xi gabillotti, ħlasijiet li kienet għamlet is-soċjeta' attriċi sabiex jinfetħu toroq u xogħlijiet oħra konnessi mal-iżvilupp kif ukoll dwar il-flus li kienu dovuti skont l-iskrittura tas-7 ta' Marzu 2012. Peress li ma bediex jintlaħaq ftehim, il-partijiet marru għand l-avukat tal-konvenuti, peress li l-konvenut Mercieca kien spiss jgħid li mhux qed jifhem jew li jrid jieħu parir. Skont ix-xhud, għal dak li jirrigwarda l-flus dovuti skont l-iskrittura tal-2012, l-avukat tat-Tabib Merciea qallu li kellu jħallas bi flus jew proprjeta' mill-aktar fis possibbli. Peress li għadda ż-żmien u la t-Tabib Vella u lanqas it-Tabib Mercieca ma ħallsu dak dovut, huma ġew interpellati għall-ħlas permezz ta' ittra ġudizzjarja datata 13 ta' Settembru 2012[7]. Sussegwentement

[4] Kopja nformali tal-Ittra uffiċjali a fol 7
[5] Fol 8 et seq
[6] Fol 124 et seq
[7] Fol 128

saret laqgħet oħra, din id-darba għand l-avukat ta' Joseph Portelli li għaliha attenda l-konvenut fejn intqal lilu li mhux biss kellu jħallas l-ammont miftiehem iżda kienu dovuti wkoll l-imgħaxijiet ta' 8% skont il-liġi. Xi ġimgħa wara din il-laqgħa, sar inkontru ieħor bejn il-partijiet waħedhom, circa f'Diċembru 2012 u l-konvenut dar fuq Portelli biex jagħtih envelop li fih qallu li kien hemm ċekk bil-flus dovuti. Pero' x-xhud ma aċċettahx għax qal li l-ewwel ried jiċċekkja mal-avukat tiegħu, kif fil-fatt għamel, biex jaraw kemm kien l-imgħax dovut ħalli ma jiġborx inqas minn dak li kellu jitħallas. Eventwalment, il-konvenut informa lix-xhud li kien bgħatlu l-ħlas, u meta dan flimkien mal-avukat tiegħu iċċekjaw fil-Qorti sabu li kienet ġiet depożitata mill-konvenuti s-somma ta' €144,033 permezz ta' ċedola[8] sabiex tiġi liberament żbankata mis-soċjeta' attriċi. Effettivament is-soċjeta' attriċi żbankat din is-somma[9] iżda peress li dan l-ammont ma kienx jinkludi l-imgħaxijiet hija ntavolat ittra uffiċjali fl-20 ta' Novembru 2013 kontra l-konvenuti sabiex jeffetwaw tali ħlas. Peress li huma baqgħu inadempjenti ġiet intavolata l-kawża odjerna.

In kontro-eżami[10] huwa qal li xi żmien wara li ffirmaw il-ftehim ta' Marzu 2012 induna li mat-tobba Vella u Mercieca ma kienx ser jasal imkien peress li kellhom kwistjonijiet oħra li ma humhiex mertu tal-kawża u kull darba jiftiehmu mod u meta jerġgħu jiltaqgħu jitkellmu mod ieħor. Huwa dejjem ried li mal-partijiet l-oħra jilħaq ftehim fuq il-kwistjonijiet kollha u mhux dik rigwardanti l-mertu tal-kawża biss. Meta fil-perjodu tal-Milied 2012 il-konvenut kien darbtejn offrielu envelop li fih qallu li kien hemm ċekk bil-ħlas marbut mal-mertu tal-kawża ix-xhud kien irrifjuta li jieħdu fuq parir tal-avukat sakemm jiċċekkja l-affarijiet. Qal ukoll li huwa qed jippretendi l-imgħaxijiet mill-ewwel jum wara li skada l-konvenju għax hu kien ħallas imgħaxijiet lill-Bank.

---

[8] Fol 119
[9] Fol 121
[10] Fol 132

Xehed il-konvenut Dr Arthur Mercieca[11] li ta l-verżjoni tiegħu tal-fatti ewlenin li wasslu għall-vertenza odjerna. Spjega wkoll li peress li Joe Portelli kien midħla tal-industrija tal-kostruzzjoni kemm huwa kif ukoll it-tabib Vella kienu jħallu ħafna f'idejh. Meta waqa l-konvenju l-konvenut jgħid li kellem lil Portelli mill-ewwel biex jara kif ser jibqgħu għax kien fehem li fiċ-ċirkustanzi d-depożiti ma kellhomx iżommuh. Il-konvenut kien qallu biex kull wieħed minnhom joħroġ sehemu u b'hekk jirrifondu lil Grech. Pero' Portelli qallu biex jistenna u ma jagħmel xejn stante li l-istess Portelli kellu ħafna affarijiet pendenti ma' Mario Grech, inkluż fuq l-art t'Għajnsielem u sakemm jirranġahom ma riedx li jħallsuh id-depożitu lura għax inkella l-pożizzjoni li Portelli kellu f'dawn in-negozjati ma' Mario Grech kienet tiddgħajjef.

Il-konvenut kien ħa l-impressjoni li Portelli kien f'kuntatt kontinwu ma' Mario Grech tant li għal circa tlett snin u nofs dan ta' l-aħħar qatt ma talabhom lura l-ħlas tad-depożitu. Minn żmien għal żmien il-konvenut kien ifakkar lil Joseph Portelli ħalli jara kif ser jibqgħu u dan kien dejjem jirrispondih biex jistenna għax kienu għadhom ma rranġawx.

Meta mbagħad f'Jannar 2012 huma rċevew ittra uffiċjali mingħand Mario Grech il-konvenut inkwieta. Huwa ta rakkont dettaljat tal-avvenimenti u l-inkontri li seħħew anke ma' Joseph Portelli u Ivan Vella sakemm finalment ġiet iffirmata l-iskrittura privata ta' Marzu 2012. Meta seħħ dan il-konvenut serraħ rasu li allura setgħu jirranġaw bejniethom huwa, Portelli u Vella iżda kien żbaljat għax minn hemm beda l-inkwiet ma' Portelli, fosthom dwar kwistjoni li tirrigwarda plot 5 formanti parti minn art f'Għajnsielem. Dettalji dwarhom huma mogħtija fl-affidavit.

---

[11] Fol 154 et seq

Il-konvenut ikkonferma li da parti ta' Portelli, dan kien ried jagħlaq kollox f'daqqa iżda l-konvenut kien jurih li huwa ried jagħlaq il-kwistjoni dwar id-depożitu fuq il-konvenju li skada, iżda li ma kienx lest jinnegozja dwar il-plot 5.

Wara li f'Settembru 2012 Joe Portelli kien bagħat ittra bl-avukat lill-konvenut u lil Three jays Ltd biex jitħallas lura s-sehem tagħhom mid-depożitu ta' Mario Grech, il-konvenut reġa kellem lil Portelli u marru għand l-avukat ta' dan ta' l-aħħar, li min naħa tiegħu beda jipprova jikkonvinċi lill-konvenut biex ibiegħ il-plot 5. Skont il-konvenut, waqt dik il-laqgħa kien l-ewwel darba li ssemmew miegħu l-imgħaxijiet. Il-konvenut ħass li l-avukat ta' Portelli kien qiegħed jipprova jinkwetah li jekk ma jċedix il-plot 5 lil Portelli kien hemm eluf kbar ta' imgħaxijiet li kellu jħallsu u li kien ser ifittxu għalihom. Meta l-konvenut deher inkwetat, Portelli qallu biex jitkellmu barra fejn hemm qallu li huwa ma riedx imgħax mingħandu iżda l-avukat semmihom biex itih skoss. Il-konvenut reġa offrielu li jħallas sehemu tad-depożitu iżda Portelli reġa qallu li jew kollox jew xejn (il-kollox għalih kien plot 5).

Bejn Settembru u Diċembru 2012 komplew jitkellmu iżda ma waslux. F'dan il-punt il-konvenut kien determinat li, jgħid x'jgħid Portelli, huwa ried jagħlaq il-kwistjoni dwar il-ħlas tad-depożitu dovut. Saħansitra f'inkontru ieħor li kellu miegħu fil-bidu ta' Jannar 2013 l-konvenut kien ipprepara ċekk bis-sehem tiegħu tad-depożitu fis-somma ta' €144,033[12] u ried itih lil Portelli iżda dan irrifjuta li jaċċettah. Dan kien fit-3 ta' Jannar 2013. In vista ta' dan ir-rifjut, l-għada stess il-konvenut mar ħa parir mingħand l-avukat tiegħu li qallu li fiċ-ċirkustanzi kellu jiddepożitalu dawk il-flus il-Qorti kif fil-fatt għamel b'ċedola datata 17 ta' Jannar 2013.

Sitt xhur wara li ġew depożitati dawn il-flus, li wkoll ġew żbankati minn Portelli, l-istess Portelli bgħatlu ittra uffiċjali f'Novembru 2013 fejn talbu l-ħlas ta' l-

[12] Fol 179

imgħaxijiet fuq id-depożitu ta' Mario Grech. Il-konvenut irreaġixxa b'ittra responsiva permezz ta' liema rrespinġa l-pretensjoni għall-ħlas tal-imgħax peress li fil-fehma tiegħu kien minħabba l-imġieba ta' Portelli li ġie kkawżat id-dewmien għall-ħlas.

In kontro-eżami[13] l-konvenut ikkonferma li meta skada l-konvenju ta' Mario Grech huwa kien avviċina lil Joseph Portelli biex iħallas sehemu minn dak li kellu jitħallas. Pero' Portelli qallu li le peress li kien hemm affarijiet li riedu jitranġaw. Xehed ukoll dwar kambjala li kien tahom Mario Grech bħala parti mill-ħlas meta sar il-konvenju, liema kambjala kien żammha l-konvenut f'safe deposit il-Bank, u mbagħad meta ffirmaw l-iskrittura tal-2012 kien tahielu lura. Meta huwa kien jgħid lil Portelli biex iħallas lura sehemu mid-depożitu qatt ma rrefera għal ħlas ta' imgħax għax fil-fehma tiegħu ma kienx hemm. Saret referenza wkoll għal ittra mibgħuta minn Joseph Portelli fid-29 ta' Diċembru 2012 lill-konvenut u li fiha ssemma l-ħlas tal-imgħax. Il-konvenut qal li allura semai l-interessi kellhom jibdew jiddekorru minn dakinhar.

In ri-eżami qal li wara li kienu ssemmew l-ewwel darba l-imgħaxijiet fil-laqgħa li kellhom mal-avukat ta' Portelli, dan ta' l-aħħar kien qallu li l-imgħaxijiet issemmew biss sabiex jagħtuh skoss ħalli jkunu jistgħu jirranġaw l-affarijiet l-oħra, senjatament fuq il-plot 5. Imbagħad, wara li ntbagħtet l-ittra tad-29 ta' Diċembru 2012 il-konvenut kien f'temp ta' ftit ġranet ipproċeda biex iddepożita sehemu mid-depożitu fil-Qorti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Fl-ewwel u tieni talba tagħha s-soċjeta' attriċi qegħda titlob il-ħlas ta' imgħax kummerċjali fuq is-somma ta' €144,033, li tirrapreżenta s-sehem li l-konvenuti kienu rrifondew lis-soċjeta' attriċi wara l-iskadenza tal-wegħda ta' bejgħ tal-5 ta' Frar 2007. Dan l-imgħax pretiż jammonta għal €51,000. Is-somma in kwistjoni

[13] Fol 188 et seq

kienet ġiet debitament żbankata. Il-pretensjoni għall-ħlas tal-imgħaxijiet imsemmija tkopri l-perjodu mis-6 t'Awissu 2008 u ċioe' mill-għada li skada l-konvenju msemmi sas-17 ta' Jannar 2013 u ċioe' meta s-somma in kwistjoni ġiet depożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti permezz taċ-ċedola Nru 108/13 mill-istess konvenut.

Bħala sfond, huwa paċifiku li malli skada l-effett tal-wegħda ta' bejgħ tal-iskrittura tal-5 ta' Frar 2007, id-depożitu li kien tħallas lill-vendituri, inkluż lill-konvenuti, kellu jerġa' jiġi rifuż lix-xerrej. Fatt dan li huwa rikonoxxut mill-konvenuti nfushom.

Mill-provi mressqa jirriżulta wkoll li fil-mori tal-perjodu kollu li għalih qiegħed jintalab l-imgħax, perjodu ta' aktar minn erba' snin, seħħew diversi avvenimenti bejn il-partijiet, kif riassunt fis-suespost, u li fil-fehma tal-konvenuti jimpinġu direttament fuq il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi għall-ħlas tal-imgħaxijiet in kwistjoni.

Jiġi sottolineat li s-soċjeta' attriċi daħlet fix-xena bis-saħħa tal-iskrittura tas-7 ta' Marzu 2012 u għalhekk l-ewwel u qabel kollox jeħtieġ jiġi eżaminat f'liema vesti dan seħħ u x'inhuma l-konsegwenzi legali tal-istess.

Fil-klawsola numru 1 tal-iskrittura imsemmija ġie miftiehem hekk –

"Mario Grech noe, qiegħed preżenzjalment jassenja u jittrasferixxi għal kull tenur u effett tal-liġi d-drittijiet u l-pretenzjonijiet kollha tiegħu fil-konfront tal-ewwel tlett partijiet hawn konvenuti, liema drittijiet u pretenzjonijiet huma dawk kif indikati u dettaljati fl-ittra uffiċjali, lil u a favur tas-soċjeta' Small Properties Limited liema soċjeta' debitament taċċetta u takkwista."

L-ittra uffiċjali li għaliha saret referenza hija dik tat-30 ta' Jannar 2012.

Fil-klawsola numru 3 tal-iskrittura mbagħad ingħad li –

"L-ewwel tlett partijiet hawn konvenuti jiddikjaraw għal kull buon fini illi huma edotti minn u jaqblu ma' tali assenjazzjoni għal kull tenur u effett tal-Liġi."

Senjatament il-konvenuti odjerni kienu fost it-tlett konvenuti li għalihom kienet tirreferi din il-klawsola.

Isegwi kwindi li dak li seħħ kien iċ-ċessjoni a favur is-soċjeta' attriċi tad-drittijiet u pretensjonijiet <u>kollha</u> ta' Clan Services Ltd kif riżultanti mill-ittra uffiċjali ta' Jannar 2012, liema ċessjoni kienet tinkludi l-garanziji, il-privileġġi, l-ipoteki, u l-aċċessorji oħra tal-istess kreditu kif stipulat fl-artikolu 1475 tal-Kodiċi Ċivili. Tajjeb jiġi sottolineat li l-ittra uffiċjali in kwistjoni tirreferi għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet u li in vista tal-iskadenza tiegħu il-konvenuti u l-vendituri l-oħra ġew interpellati sabiex jirrifondu lis-soċjeta' Clan Services Ltd b'mod solidali bejniethom is-somma ta' €465.874.67 (ekwivalenti għal Lm200.000) li kien tħallas minnha bħala depożitu akkont ta' prezz fuq dak il-konvenju.

Din l-ittra uffiċjali kienet tavvanza wkoll interpellazzjoni għall-ħlas tal-imgħaxijiet fuq dik is-somma b'effett mid-data ta' meta spiċċa l-effett tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv.

Dan ifisser li bis-saħħa tal-iskrittura ta' Marzu 2012 is-soċjeta' attriċi ġie trasferit lilha d-dritt li tfittex mhux biss il-ħlas tad-depożitu iżda wkoll id-dritt li titlob l-imgħax. Jingħad ukoll li ġjaladarba l-konvenuti kienu mhux biss parti mill-iskrittura ta' Marzu 2012 iżda kienu wkoll notifikati bl-ittra uffiċjali ta' Jannar 2012, mhu xejn attendibbli *a priori* x-xhieda tal-konvenut meta jgħid li l-ewwel darba li sema' bil-pretensjoni tal-ħlas tal-imgħax fuq is-somma ta' €465.874.67 kien f'Diċembru 2012 meta kien f'laqgħa għand l-avukat ta' Joseph Portelli flimkien mal-istess Portelli, meta skontu l-kwistjoni ta' l-imgħax ġiet intużata bħala *leaverage* għal bejgħ ta' plot 5.

Jiġi rilevat ukoll li l-argument tal-konvenuti li ma jistax ikun dovut imgħax għall-perjodu mis-6 t'Awissu 2008 sas-7 ta' Marzu 2012 huwa nfondat fil-fatt u fid-

dritt. L-istess konvenuti jargumentaw li fiċ-ċessjoni ta' drittijiet li seħħet bejn is-soċjeta' attriċi u Clan Services Ltd fis-7 ta' Marzu 2012 saret tpaċija li nnewtralizzat l-imgħaxijiet kollha li setgħu kienu dovuti minn Awissu 2008 sa dakinhar.

Dan pero' mhuwhiex il-każ.

L-artikolu 1196 tal-Kap 16 jgħid hekk –

"(1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpaċija.

(2) It-tpaċija ssir ipso jure, u wkoll mingħajr ma jkunu jafu d-debituri. Hekk kif ikunu jeżistu żewġt idjun fi żmien wieħed, jinqatlu wieħed bl-ieħor sa fejn ikunu ndaqs."

Insibu li fid-deċizzjoni fl-ismijiet **Dr. Malcolm Falzon bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` estera Tarkett GDL SA – Division nternational ta' ZI Estebani vs Mark Schembri & Sons Limited (C 9425)**[14] **intqal** dan dwar id-difiża mressqa ta' tpaċija:-

"*Illi l-**Artikolu 1196** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabilixxi, li meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom ittpacija ipso jure. Din it-tpacija ssir minghajr ma jkunu jafu d-debituri hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, u d-djun jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu ndaqs; u l-**Artikolu 1197** tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistabilixxi, li t-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus.. .u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu. Fis-sentenza fl-ismijiet **Marianna Spiteri et vs Joseph Vella** (deciza mill-Onor. Imhallef Alberto Magri fit-3 ta' Mejju 1993) gie ritenut li :*

[14] Appell Ċiv. 82/08JPG 12/07/2019

Minn dawn naraw li l-eccezzjoni ta' tpacija fiha nnifisha tammonta ghall-ammissjoni tad-debitu u li dan id-debitu huwa dovut, biss ma ghandux jithallas ghax huwa pacut minn ammont iehor dovut mill-kreditur."

"Dwar it-tpacija din hija ammissibbli biss bejn zewgt idjun li jkunu likwidi, hekk kif jistabbilixxi l- ***Artikolu 1197****."*

Ukoll *" ... l-kompensazzjoni ma tistax tigi nvokata bhala li operat ruhha ipso jure ghar-rigward ta' krediti li ma humiex ammessi mill-parti l-ohra."*.: ara Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Paul Abela nomine vs Paul Laferla nomine** tat-18 ta' Mejju 1953 (Volum XXXVII.i.490)

Fil-każ odjern ma jistax jitqies li hemm tpaċija skont il-liġi peress li d-depożiti miżmuma minn Clan Services Ltd fir-rigward ta' konvenji li hija ffirmat ma' terzi appuntu kienu jirrigwardaw persuni li huma **għal kollox estranei** għall-mertu odjern. Għaldaqstant ir-rekwiżiti tal-liġi sabiex isseħħ tpaċċija kif riflessi fis-suċitat ma ġewx sodisfatti.

Ferm il-premess, jiġi rilevat f'dan l-istadju pero' li hemm kunsiderazzjoni mportanti xi ssir u ċioe' jekk id-dritt tas-soċjeta' attriċi li tavvanza pretensjonijiet għall-ħlas ta' imgħax huwhiex riferibbli għal imgħax kummerċjali, kif indikat mis-soċjeta' attriċi, jew wieħed ċivili. Dan għaliex tali kunsiderazzjoni timpinġi fuq il-perjodu minn meta l-imgħax mitlub seta' jitqies li beda jiddekorri.

L-artikolu 1141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

"(1) Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummerċjali jew jekk il-liġi tkun tiddisponi li l-imgħaxijiet għandhom jibdew igħaddu ipso jure, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tiġi esegwita.

(2) F' kull każ ieħor, l-imgħaxijiet għandhom igħaddu minn dak in-nhar illi ssir sejħa għall-ħlas b' att ġudizzjarju, għalkemm fil-ftehim ikun ġie stabbilit żmien għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni."

Ingħad hekk dwar dan l-artikolu fil-każ **Jeanne Borg vs Christian Zammit deċiż fis-27 ta' Frar 2018 -**

"Tagħmel riferenza għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Ġunju 2004 fil-kawża fl-ismijiet 'Vivian Charmaine Mizzi vs Carmel Mizzi' fejn ingħad hekk:-

....

Minn dan jidher li imgħaxijiet jistgħu biss jiġu komputati jew akkordati in linea ta` danni minħabba dewmien fl-esekuzzjoni ta` obbligazzjoni meta l-oġġett ta` l-obbligazzjoni jkun ħlas ta` somma determinata. Konsegwentement kontra debitu inċert jew mhux likwidu ma jistgħux jiddekorru imgħaxijiet. Id-data meta dawn l-imgħaxijiet jibdew jiġu komputati u ċioe` jekk minn meta jkun dovut l-ammont jew mid-data tas-sejħa għall-ħlas b`att ġudizzjarju, huwa determinat fl-artikoli fuq riprodotti, iżda dejjem huwa rikjest li l-ammont ikun determinat."

Issa analizzat il-kontenut tal-konvenju tal-5 ta' Frar 2007 il-Qorti hija tal-fehma li l-wegħda ta' bejgħ mill-konvenuti u l-vendituri l-oħra lill-Clan Services Ltd tal-porzjon art ġewwa Għajnsielem kienet waħda purament spekulattiva u għalhekk tekwivali għal waħda ta' natura kummerċjali. B'hekk huwa l-artikolu 1141 (1) tal-Kap 16 li japplika għal każ odjern. Dan ifisser li hija ammissibbli u leġittima t-talba tas-soċjeta' attriċi għall-ħlas tal-imgħax kummerċjali.

Ferm il-premess pero', għalkemm ġie stabbilit li hija ammissibbli l-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi għall-ħlas ta' imgħax kummerċjali dekorribbli mis-6 t'Awissu 2008 u ċioe' mill-għada li skada l-konvenju msemmi sas-17 ta' Jannar 2013, imiss li tiġi eżaminata l-oppożizzjoni tal-konvenuti għal din il-pretensjoni tas-soċjeta' attriċi. Dan in kwantu huma jargumentaw li l-avvenimenti li seħħew bejn

il-partijiet fil-perjodu li għalih qiegħed jintalab l-imgħax iġibu fix-xejn id-dritt innifsu għal tali pretensjoni, peress li kien propju l-aġir tas-soċjeta' attriċi li kkawża d-dewmien għar-rifużjoni tad-depożitu in kwistjoni. Kwindi skont il-konvenuti, s-soċjeta' attriċi m'għandhiex tibbenefika minn nuqqasijiet tagħha stess.

Il-Qorti wara li rat ix-xhieda mressqa tasal biex tagħti krediblita' lit-teżi tal-konvenuti li huwa kien diversi drabi ssolleva l-kwistjoni li għandu jiġi rifuż id-depożitu li kien tħallas fuq il-konvenju ormai skadut. Temmen ukoll li mill-assjem tal-provi mressqa ntwera li t-tentattivi tal-konvenut biex tingħalaq il-kwistjoni tar-rifużjoni tad-depożitu kienet regolarment issib reżistenza minn Joseph Portelli għan-nom tas-soċjeta' attriċi li kien kontinwament jipposponi li jsir dan il-ħlas għax jinsisti li għandhom kontemporajament jiġu diskussi u magħluqa numru ta' pendenzi oħrajn bejn il-partijiet. Dan kollu ma jirriżultax biss mix-xhieda tal-konvenut iżda anke minn Portelli stess fil-kors tax-xhieda tiegħu. Saħansitra fil-perjodu sa ftit qabel ma' l-konvenuti ddepożitaw il-flus il-Qorti Portelli kien bagħat ittra fid-29 ta' Diċembru 2012 lill-konvenut fejn għal darb'oħra reġa' semma x'kienu l-kwistjonijiet pendenti li kellhom jirriżolvu inkluż is-somma tad-depożitu mertu tal-każ odjern.

Magħmula tali osservazzjoni pero', it-teżi tal-konvenut li m'għandux jagħmel tajjeb għall-imgħax mitluba mhijiex fondata.

Fl-ewwel lok ma jirriżultax li r-rikjesti tiegħu li jirritornaw il-flus kienu jinkludu l-imgħax fuq dik is-somma u kwindi kwalunkwe offerta ta' rifużjoni kienet xorta waħda nkompleta.

Fit-tieni lok, dawn l-avvenimenti msemmija f'ebda ħin ma eżoneraw lill-konvenut milli jottempra ruħu tempestivament mal-obbligu tiegħu skont il-liġi – u mhux skont ma jgħidlu Joseph Portelli – li hekk kif skada l-konvenju in kwistjoni jirritorna s-somma tad-depożitu lura. Anke permezz ta' ċedola ta'

depożitu biex jeżimi ruħu minn kull responsabilta', inkluż kumulu ta' imgħax, kif fil-fatt spiċċa għamel kważi ħames snin wara meta effettivament spiċċa biex iddepożita s-somma dovuta l-Qorti, anke jekk mingħajr imgħax. Kif jirriżulta, l-pretensjoni attriċi għall-imgħax hija limitata sad-data tad-depożitu u kwindi s-sitwazzjoni li wasslet għall-kawża odjerna setgħet ġiet anke riżolta qabel li kieku r-ritorn tal-flus tad-depożitu mill-konvenuti kien wieħed tempestiv kif suppost.

Issa jekk il-konvenut - minflok jirritorna dak li mill-5 t'Awissu 2008 'il quddiem ma kienx aktar jappartjeni lilu - għażel li jaċċetta l-proposta tar-rappreżentant tas-soċjeta' attriċi li jiġi pospost dan il-ħlas sabiex jiġu diskussi f'pakkett wieħed numru ta' materji oħra li huma estranei għall-ħlas tad-depożitu in kwistjoni, allura ma jistax jippretendi li ma jiffaċjax konsegwenzi legali. Dan fis-sens li għal kważi ħames snin l-istess konvenut kellu fil-pussess tiegħu u a vantaġġ tiegħu somma flus, li kien jaf li mhix tiegħu, u li kien allura qiegħed jibbenefika minnha inkluz għalhekk mill-aċċessorji tagħha. Ta' dan huwa jrid b'hekk jagħmel tajjeb bil-ħlas tal-imgħax dovut peress li fil-frattemp, kieku din is-somma kienet f'idejn min kienet lilu dovuta tempestivament, setgħa jirrendi qliegħ u frott mill-użu jew investiment tagħha.

Inoltre, jiġi rilevat li anke jekk kienet qed tipposponi r-rifużjoni tas-somma in kwistjoni, ma jirriżultax mill-provi li s-soċjeta' attriċi (u lanqas Clan Services Limited qabilha) qatt ma rrinunzjat għall-ħlas tal-imgħax fuq is-somma. Inoltre, u kif diġa ngħad, il-pretensjoni għall-ħlas tal-imgħax kienet ġiet indikata anke bil-miktub kemm fl-ittra uffiċjali ta' Jannar 2012, fl-ittra uffiċjali ta' Jannar 2012 u anke fl-ittra ta' Joseph Portelli ta' Diċembru 2012. Dan kollu l-konvenuti kienu konsapevoli tiegħu.

Għal kull buon fini jingħad ukoll li l-konvenuti mhumhiex jikkontestaw il-*quantum* tal-imgħax pretiż skont l-ewwel talba[15]. Il-Qorti rat ukoll il-breakdown

[15] Fol 223

tal-ammont kif maħdum mis-soċjeta' attriċi u kwindi hija sodisfatta li t-talba għall-ħlas ta' tali somma għandha tiġi aċċettata.

Għaldaqstant l-ewwel żewġ talbiet sejrin jintlaqgħu.

It-tielet talba tas-soċjeta' attriċi, oltre l-kundanna għall-ħlas tal-imgħaxijiet ta' €51,000, titlob ukoll il-ħlas tal-imgħax mid-data tal-preżentata tar-rikors ġuramentat u ċioe' mit-3 ta' Lulju 2015 sad-data tal-pagament effettiv.

Din it-talba hija suġġetta għal dak li jipprovdi l-artikolu 1142 tal-Kap 16 li jipprovdi hekk -

"L-imgħaxijiet magħluqa jistgħu jagħtu mgħaxijiet oħra, sew bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-artikoli ta' qabel dan, minn dak in-nhar tat-talba ġudizzjarja għaldaqshekk jew bi ftehim li jsir wara li jagħlqu, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, l-imgħaxijiet ikollhom jingħataw għal żmien ta' mhux anqas minn sena."

Ingħad hekk dwar dan l-artikolu fil-każ **Maresco (Trading) Limited vs San Lawrenz Leisure Resort Limited deċiż fl-24 t'Ottubru 2018** -

"Skond il-ġurisprudenza in materja, il-ħtieġa imposta mill-Artikolu 1142 għal "talba ġudizzjarja" tkun sodisfatta biss meta l-kreditur iressaq kawża, u mhux att ġudizzjarju kwalsiasi. Dan ġie ribadit fis-sentenza Francis Xavier Aquilina vs Carlo Leone Ganado et, deċiza fil-15 ta' Frar 1984, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili irriteniet hekk:

"Illi ġie deċiż minn din il-Qorti li "i lucri dei lucre non sono dovuti in difetto di una domanda giudiziaria, alla quale non e equipollente una interpellazione con lettera ufficiale od altro atto giudiziario" (Concetta Vella vs. Maria Grazia Caruana et – Vol. XXI.II.357). F'din il-kawża saret referenza għal kawża oħra Bugeja vs. Mirabita, ippublikata fil-Kollezzjoni, Vol. VII, paġna 386, fejn ġie deċiż l-istess punt, u f'dak il-każ l-att ġudizzjarju adoperat kien il-protest.

Minn dan jidher li t-talba għall-imgħaxijiet komposti għandha ssir permezz ta' ċitazzjoni u mhux sempliċement b'ittra uffiċjali jew att ġudizzjarju ieħor li ma jkunx promotorju ta' azzjoni."

F'din il-materja, il-Qrati ibbażaw ruħhom fuq id-distinzjoni li wieħed isib fil-liġi fejn f'xi bnadi issir riferenza għal "att ġudizzjarju", bħal fil-każ tal-Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili, liema disposizzjoni tirregola l-eżiġibilita' tal-imgħaxijiet f'każ ta' obbligazzjonijiet ċivili, u fejn f'xi bnadi r-riferenza hija għal "talba ġudizzjarja", bħal ma jesiġi l-Artikolu 1142 tal-Kodiċi Ċivili."

Fl-isfond tal-ġurisprudenza suesposta iż-żewġ kriterji li jridu sodisfatti a tenur tal-artikolu 1142 suċċitat huma li: (a) trid issir talba ġudizzjarja, liema rekwiżit huwa sodisfatt bl-intavolar tar-rikors ġuramentat fil-kawża odjerna; u (b) l-imgħaxijiet ikollhom jingħataw għal żmien ta' mhux anqas minn sena, liema rekwiżi huwa wkoll sodisfatt stante fil-każ in eżami l-imgħax mitlub mis-soċjeta' attriċi ikopri perjodu ta' aktar minn erba' snin ċioe mis-6 t'Awissu 2008 sas-17 ta' Jannar 2013.

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet anke t-tielet talba sejra tiġi milqugħa.

Għall-istess raġunijiet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi -

1. Tilqa' l-ewwel talba tas-soċjeta' attriċi u tiddikjara illi l-konvenuti huma debituri ta' l-attriċi għall-imgħaxijiet kummerċjali dekorsi fuq l-ammont ta' €144,033 mis-6 t'Awwissu 2008 sas-17 ta' Jannar 2013;

2. Tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta' attriċi u tiddikjara li l-imgħaxijiet kummerċjali dovuti mill-konvenuti Mercieca lill-attriċi in linea mat-talba preċedenti jammontaw għal €51,000;

3. Tilqa' t-tielet talba tas-soċjeta' attriċi u tikkundanna lill-konvenuti Mercieca jħallsu lill-attriċi l-ammont ta' €51,000 bl-imgħax mit-3 ta' Lulju 2015 sa dakinhar tal-ħlas effettiv;

4. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.