PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Lulju, 2021

Rikors Maħluf Nru: 560/2021

PAULINE DEBONO

VS.

ALBERT BALZAN

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar żewġ talbiet mressqa minn Pauline Debono kontra Albert Balzan sabiex titħallas is-somma ta' €30,000;

Daħla

2. B'**rikors maħluf imressaq fl-10 ta' Ġunju, 2021**, l-attriċi fissret li hija daħlet f'konvenju mal-konvenut biex tixtri xi postijiet f'Ħaż-Żebbuġ. Mal-konvenju, l-attriċi ħallset €30,000 bħala depożitu akkont tal-prezz. Ġara iżda, li l-konvenju skada u minkejja li l-attriċi talbet anke permezz ta' ittra uffiċjali, sabiex il-konvenut irodd lura dawn it-€30,000, dan baqa' ma raddhomx;

3. Għalhekk billi skont l-attiriċi s-somma ta' €30,000 hija ċerta, likwida u dovuta, u billi dejjem fil-fehma tal-attriċi, l-imsemmi Albert Balzan m'għandux eċċezzjonijiet xi jressaq kontra din it-talba għall-ħlas, hija talbet lil din il-qorti sabiex:

> «*Tgħaddi għas-sentenza bid-dispensa tas-smigħ ai termini ta' l-Art. 167 et seq tal-Kap. 12;*
>
> *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' tletin elf euro (€30,000) u dan għar-raġunijiet fuq imsemmija;*
>
> *Bl-imgħax mis-6 ta' April, 2021, data tal-ittra uffiċjali numru 1309/2021 mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimat, u bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' April, 2021 numru 1309/2021 kontra l-intimat li minn issa hua ngunt biex jidher in subizzjoni.*»

4. B'**digriet kamerali mogħti fl-14 ta' Ġunju, 2021**, il-qorti ordnat in-notifika ta' dan ir-rikors maħluf lil Albert Balzan u tagħtu l-jedd li jekk irid iressaq nota fir-reġistru tal-qorti jew fl-udjenza, sabiex biha jattakka l-proċedimenti magħmula mill-attriċi, bħala mhux regolari jew li ma jgħoddux għall-każ, u dan hekk kif jinsab imfisser fl-**artikolu 170(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-istess digriet il-qorti poġġiet il-kawża għas-smigħ għal nhar it-Tnejn, 5 ta' Lulju, 2021 u wissiet lill-imħarrek li jekk huwa ma jidhirx għal dan is-smigħ, il-qorti sejra tiddeċiedi minnufih il-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-attriċi, skont l-**artikolu 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

5. Albert Balzan ġiet notifikat fis-17 ta' Ġunju, 2021 (ara paġna 11 tal-atti) u għażel li ma jressaq l-ebda nota skont l-**artikolu 170(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** biex jikkontesta s-siwi ta' dawn il-proċeduri;

6. Madankollu l-imsemmi Albert Balzan deher għas-smigħ tal-5 ta' Lulju, 2021 u dakinhar permezz tal-avukat tiegħu saħaq li huwa għandu jingħata l-jedd li jikkontesta din il-kawża għaliex b'riferenza għas-sentenza ***Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et***, deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020, huwa

għandu l-jedd li jżomm id-depożitu mħallas fuq il-konvenju jekk ix-xerrej ma jkollux raġuni tajba biex ma jidhirx għall-kuntratt;

Fatti

7. B'konvenju magħmul fit-12 ta' Settembru, 2019 quddiem in-Nutar Mary sive Mariella Mizzi (ara paġni 5 sa 6 tal-atti), Pauline Debono u Albert Balzan intrabtu li jidħlu f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għall-ammont ta' €500,000: (i) ta' dar, bl-isem ta' '*Kenworth House'*; u (ii) ta' garaxx, li t-tnejn jinsabu fi Triq l-Imdina, Ħaż-Żebbuġ;

8. Fuq il-konvenju, l-attriċi ħallset lil Albert Balzan is-somma ta' €30,000 bħala parti mill-prezz sħiħ ta' €500,000;

9. Il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, li kellu jsir sa mhux aktar tard mill-20 ta' Diċembru, 2020, però baqa' ma sarx;

10. B'ittra uffiċjali tas-6 ta' April, 2021 (ara paġna 14 tal-atti), l-attriċi talbet lill-konvenut biex irodd lura dawn it-€30,000 li kienet ħallset fuq il-konvenju. Din l-ittra uffiċjali waslet għand il-konvenut fit-12 ta' Mejju, 2021;

11. L-attriċi stqarret fl-affidavit tagħha, li ġie mehmuż mar-rikors maħluf (ara paġna 8 tal-atti), li Albert Balzan ma ħallas xejn mis-somma ta' €30,000 u li fil-fehma tagħha, huwa m'għandu l-ebda eċċezzjoni x'jagħti biex ma jħallasx;

Konsiderazzjonijiet

12. M'hemmx għalfejn illi ngħidu, il-proċeduri sommarji (aktar magħrufa bħala l-proċeduri bil-giljottina) imsemmija fl-**artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huma minnhom infushom ta' natura eċċezzjonali għaliex dawn jitbiegħdu mill-prinċipju ġenerali tal-liġi li jrid li kawża għandha tinqata' wara li l-qorti tieħu qies tal-provi u tas-sottomissjonijiet tal-partijiet fil-kawża;

13. Kemm hu hekk, fil-proċeduri bil-giljottina l-attur jitlob lill-qorti sabiex hija tgħaddi għas-sentenza tagħha fuq dak li jiġi mressaq lilha mill-istess attur u dan mingħajr il-possibilità ta' kontroll min-naħa tal-parti mħarrka. Għalhekk kif ingħad f'***Emmanuel Bonello v. I.T. Properties Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru, 2005, «*F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti tkun mgħobbija b'responsabbilità akbar billi, mingħajr l-intervent tal-kontro parti, hu mistenni minnha li tilqa' t-talba kif proposta*»;

14. Il-liġi tagħti żewġ rimedji lill-imħarrek biex iwaqqaf il-proċeduri sommarji: (i) billi jqajjem permezz ta' nota li għandha tiġi ppreżentata fir-reġistru jew fl-udjenza, li l-proċedura bil-giljottina mressqa mill-attur, «*mhix regolari jew ma tgħoddx għall-każ*»; jew (ii) billi jġib prova *prima facie* li hu għandu eċċezzjonijiet tajba x'jagħti jew kontro-talba valida xi jressaq fil-mertu (ara ***Carmel Cortis vs. Paul Fenech***, Appell Superjuri tal-11 ta' Mejju, 2015);

15. Il-konvenut huwa ħieles li jinqeda biż-żewġ rimedji flimkien biex il-proċeduri ma jibqgħux bil-giljottina;

16. Jekk issir nota li l-proċedura mressqa mill-attur «*mhix regolari jew ma tgħoddx għall-każ*» u din tiġi milqugħa mill-qorti, allura ma hemmx għalfejn li dik il-qorti tidħol fil-kwestjoni ta' jekk *prima facie* jidhirx li l-konvenut għandu eċċezzjonijiet tajba x'jagħti jew kontro-talba valida xi jressaq fil-mertu, għax f'dak il-każ il-qorti għandha mill-ewwel tawtorizza lill-konvenut biex jippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu, kif provdut fl-**artikolu 170(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara *inter alia* ***Wings Couriers Ltd v. L-Avukat Dottor Leslie Cuschieri et nomine***, Appell Superjuri tas-16 ta' Frar, 2014);

17. Fil-każ tagħna, Albert Balzan ma ressaqx nota biex jattakka r-regolarità tal-proċedura li trid tuża' l-attriċi biex tinqata' din il-kawża. Madankollu huwa tenna waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2021, li għandu eċċezzjoni waħda xi jressaq kontra l-attriċi;

18. Din l-eċċezzjoni waħdanija hija: li huwa għandu l-jedd li jżomm id-depożitu ta' €30,000 għaliex l-attriċi ma kellhiex raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Biex isaħħaħ id-difiża tiegħu, il-konvenut għamel riferenza għas-sentenza ***Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020, li skont hu, kien fiha ċirkostanzi simili għal din il-kawża;

19. Fil-fehma ta' din il-qorti, iżda din l-eċċezzjoni li jrid iressaq il-konvenut mhijiex waħda mistħoqqa lanqas mad-daqqa t'għajn;

20. Fil-konvenju tat-12 ta' Settembru, 2019 (ara paġna 5 u 6 tal-atti) ma hemm l-ebda klawsola li tgħid li l-attriċi Pauline Debono kienet qiegħda tħallas xi kapparra li setgħet tintilef skont l-**artikolu 1359 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, jekk il-kuntratt finali ma jsirx. Mod ieħor, il-ħlas ta' €30,000 li sar minnha fuq il-konvenju ġie deskritt, «*bħala ħlas akkont tal-prezz*»;

21. Hekk ukoll, fil-konvenju tat-12 ta' Settembru, 2019 ma hemm l-ebda klawsola li Pauline Debono kellha titlef is-somma ta' €30,000 illi hija ħallset bħala parti mill-prezz, jekk hija ma tiffirmax il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

22. Dan l-aħħar punt huwa fattur importanti ħafna li jbiegħed għalkollox din il-kawża mis-sentenza ta' ***Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et***, li l-konvenut semma waqt l-udjenza tal-5 ta' Lulju, 2021;

23. Tabilħaqq fil-kawża ***Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et*** kien hemm klawsola fil-konvenju li kienet tgħid hekk:

> *«Any sums paid by the Purchasers to the Vendors during the period of this agreement shall be considered payments made on account of the full price and not by way of earnest,* ***<u>however should the Purchasers fail to appear on the final deed of transfer within the validity period of this agreement for a reason which is not valid at law, such sums, including that being presently paid to the Vendors, shall be forfeited in favour of the Vendors as</u>***

preliquidated damages and this without prejudice to any rights at law of the Vendors against the Purchasers.»

24. Issa jekk wieħed jifli l-konvenju tat-12 ta' Settembru, 2019, li huwa l-mertu ta' din il-kawża, wieħed ma jsibx klawsola bħal din;

25. Tassew, imkien f'dan il-konvenju ma hemm miktub li Pauline Debono kellha titlef l-ammont li hija ħallset bħala parti mill-prezz, jekk il-kuntratt ma jsirx b'tort tagħha.

26. Għalhekk fin-nuqqas ta' klawsola ta' *forfeitable deposit*, il-konvenut Albert Balzan ma jista' jsib l-ebda wens fis-sentenza ***Edgar Cachia et v. Prestige Apartments Limited et***, u dan lanqas *prima facie,* biex iwaqqa' t-talbiet attriċi;

27. Fuq kollox, hija ġurisprudenza miżmuma li meta att ta' konvenju jagħlaq, bla ma jkun sar il-kuntratt, l-effetti legali jkun li kull parti terġa' titpoġġa lura fil-qagħda li kienet dakinhar qabel ma sar il-konvenju (ara ***Martin Frederick Searle et v. Jonathan Wayne Marks et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 2018);

28. Ifisser dan, li kull parti tkun trid trodd lura kull benefiċċju li setgħet kisbet bis-saħħa tal-konvenju (ara ***David Abela et v. Michael Debono et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 u ***Christine Cassar Torregiani v. Dr. Godfrey Gauċi Maistre*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2007);

29. Fost il-benefiċċji li jridu jiġu mrodda lura, hemm il-flejjes kollha li jkunu ġew imħallsa bħala parti mill-prezz tax-xiri (ara *inter alia* ***Olive Gardens Investments Limited v. Charles Sant Fournier et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2019, ***Jeffrey John Mallia v. Adrian Caruana*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017, ***Chain Services Limited v. Leo Micallef et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2017, ***Kruger Brent Development Limited v. P.A.M. Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-25 ta' Novembru, 2016, ***Gerit Company Limited v. A.M. Developments Limited et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju, 2015, ***Alfred Galea et v. Perit Anton Zammit et*** deċiża mill-Qorti tal-

Appell (Sede Inferjuri) fil-5 ta' Marzu, 2010, ***Angelo Zahra v. John Parnis England et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009 u ***Gloria Pont v. J. L. J. Construction Company Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008):

30. F'ċirkostanzi bħal dawn għalhekk, ladarba l-konvenut la ressaq ilmenti dwar is-siwi tal-proċediment sommarju mibdi mill-attriċi u lanqas ma wera li huwa għandu xi eċċezzjoni fejjieda x'jagħti biex jtħalla jikkontesta l-kawża, il-qorti sejra tissokta billi tilqa' t-talbiet tal-attriċi, hekk kif jgħid u jrid l-**artikolu 170 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

31. Dwar l-imgħax mitlub mill-attriċi, il-qorti bit-tħaddim tal-**artikoli 1139** u **1141(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ħa timxi fuq ir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena, li għandhom jibdew minn dakinhar illi saret sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Jirriżulta li l-attriċi kienet ippreżentat ittra uffiċjali bin-numru 1309/2021 fis-6 ta' April, 2021;

32. Din l-ittra uffiċjali ġiet milqugħa minn Albert Balzan fit-12 ta' Mejju, 2021 u għalhekk l-imgħax fuq is-somma ta' €30,000 għandu jitlaq minn dakinhar;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba tal-attriċi biex tipproċedi għas-sentenza mingħajr smigħ skont l-**artikoli 167 *et sequitur* tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; u

ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni talba tal-attriċi u b'hekk tikkundanna lil Albert Balzan iħallas lil Pauline Debono, is-somma ta' €30,000, bl-imgħax bit-8% fis-sena, li jibda mid-data tan-notifika tal-ittra uffiċjali fit-12 ta' Mejju, 2021 sad-data tal-ħlas effettiv;

<u>Tordna</u> wkoll li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri, magħdud magħhom l-ispejjeż tal-ittra uffiċjali bin-numru 1309/2021, għandhom jitħallsu kollha kemm huma minn Albert Balzan.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur