Fil-Qorti tal-Magistrati (Malta)

Magistrat Dr. Nadine Lia

B.A; LL.M (Kent); LL.D; Barrister at Law (England & Wales)

Avviz Numru: 94/2018 NL

ALFRED SCHEMBRI (KI 0459490M)

vs

SOUTWIN PROPERTIES LIMITED (C-40933)

Illum, 22 ta' Frar 2023

Il-Qorti:

Premessi

Rat l-avviz[1] tar-rikorrent pprezentat nhar is-17 ta' April 2018 fejn talab lill-Qorti tikkundanna lis-socjeta` intimata sabiex thallsu s-somma globali **ta' tlettax-il elf Euro (€13,000.00)** in kwatu ghall-ammont konstituttiv ta' **hdax-il elf u hames mitt Euro (€11,500.00)** rapprezentanti depozitu imhallas lis-socjeta` intimata fuq konvenju rigwardanti t-trasferiment ta' appartament fiz-Zurrieq li sar nhar is-7 ta' Awwissu 2017 quddiem in Nutar Reuben Debono kif ukoll is-somma **ta' elf u hames mitt Euro (€1,500.00)** rapprezentanti depozitu mhallas lis-socjeta` intimata konteswalment mal-konvenju akkont ta' xoghol ta' finituri fl-istess appartament li kellha taghmel is-socjeta` intimata.

Rat ir-risposta[2] ta' Soutwin Properties Limited ipprezentata nhar it-2 ta' Ottubru 2018 fejn eccepiet issegwenti eccezzjonijiet:

1. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegweti, fir-rigward tat-talba tal-attur ghall-ammot ta' elf u hames mitt Euro (€1,500.00), is-socjeta` intimata ma hix il-legittimu kontradittur u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza;*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti u dik sussegwenti, il-mertu ta' din il-kawza jinsab inkluz u jincidi fil-mertu tal-kawza fl-ismijiet Alfred Schembri vs Johann Schembri u Jocas Limited u Soutwin Properties Limited [Rik. Gur. 676/2018 SM];*

[1] Fol. 1
[2] Fol. 30

3. *Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dik sussegwenti, it-talbiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.*

Bl-ispejjez kontra l-attur li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

Rat illi permezz ta' rikors[3] tal-21 ta' Jannar 2019, ir-rikorrent talab il-kjamata in kawza tas-socjeta` kummercjali Jocas Limited (C-66963);

Rat li permezz ta' digriet[4] moghti fid-9 ta' April 2019, din il-Qorti kif diversament preseduta cahdet din it-talba;

Rat illi din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif ippreseduta permezz ta' digriet ta' l-1 ta' Jannar 2020 mill-Prim Imhallef Emeritus Joseph Azzopardi LL.D.[5] ;

Rat illi r-rikorrent kien ghalaq il-provi tieghu fis-seduta tat-18 ta' Gunju 2019[6];

Rat illi s-socjeta` intimata ghalqet il-provi taghha fis-seduta tat-12 ta' Jannar 2021[7];

[3] Fol. 72-75
[4] Fol. 90-96
[5] Fol. 112
[6] Fol. 97
[7] Fol. 151

Semghet ix-xhieda u rat il-provi u d-dokumenti kollha in atti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ipprezentati mill-partijiet;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawza giet imhollija ghal-lum ghas-sentenza u ma jirrizultax illi saret xi talba ghas-sospenzjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza jew li hemm xi impediment iehor ghall-ghoti tas-sentenza illum;

Provi

Fl-affidavit[8] tieghu, ir-rikorrent jibda biex jispejega li kien ilu jaf lil Johann Schembri, id-Direttur tas-socjeta` intimata ghal hafna zmien, u tista' tghid kien hemm relazzjoni ta' hbiberija bejniethom. Spjega li Johann Schembri huwa zviluppatur tal-proprjeta` u hu ghandu s-sena tal-bini. Kien hemm xi okkazjonijiet fejn hadem ghal Johann Schembri fuq bazi *self-employed* u fis-sena 2016 dahal jahdem mieghu bhala impjegat. Iccara li minkejja dan, huwa xorta baqa' jiehu xoghol ghal rasu bhala *self-employed*, kemm ma terzi kif ukoll mal-istess Johann Schembri. Tant hu hekk li f'Novembru 2016, skont ir-rikorrent, Johan Schembri kien talbu sabiex jiehu hsieb il-kostruzzjoni ta' blokka konsistenti f'9 appartamenti u 7 garaxxijiet, bl-isem "Zebbuga Court", fi Triq is-Sienja, Iz-Zurrieq. Il-ftehim kien li x-xoghol isir mir-rikorrent bhala *self-employed* waqt il-hinijiet liberu tieghu, u cioe` filghaxijiet, waqt il-*leave* u fi tmien il-gimgha. Minn naha tieghu, ir-rikorrent ipprepara *schedule of rates*[9]. Din l-

[8] Fol. 43-47
[9] Fol. Fol-49-51

iskrittura giet iffirmata minn Johann Schembri b'indikazzjoni tal-qbil tieghu. In kwantu ta' materjal, skont ir-rikorrent, dan kellu jigi ordnat minnu izda l-hlas tieghu isir minn Johann Schembri. Mawar zahar u nofs wara li beda l-bini, ir-rikorrent kien gie avvicinat minn Johann Schembri li offrielu li jixtri l-appartament numru 3 fit-tielet sular *finished*. Johan Schembri kien qal li huwa kien ibiegh dawn l-appartamenti ghal €130,000 u ftehmu li kellu jsir kontrokambju parzjali mad-drittijiet dovuti ghax-xoghol maghmul mir-rikorrent. Ghal dan il-ghan kien sar konvenju fis-7 ta' Awwissu 2017 quddiem in-Nutar Reuben Debono. Skont il-konvenju, l-appartament kien qed jigi mibjugh fi stat ta' gebel u saqaf versu l-prezz ta' €115,000.00 u l-att finali kellu jsir sa mhux aktar tard mill-15 ta' Dicembru 2017. Id-depozitu mhallas kien ta' €11,500.00. Fl-istess jum u lok, il-partijiet iffirmaw ukoll skrittura kontestwali ta' appalt rigwardanti l-*finishings* li kellhom valur globali ta' €15,000.00, li minnhom ir-rikorrent hallas depozitu ta' €1,500.00. Il-hlas tad-depozitu sar billi r-rikorrent irritorna lil Johann Schmebri 7 **cekkijiet tal-paga** fl-ammont ta' cirka €1,700 il-wiehed. Ir-rikorrent spjega li applika biex jottjeni self bankarju minghand BNF Bank pla fl-ammont ta' €117,000 sabiex ikopri l-kumplament tal-prezz.

Ir-rikorrent spjega li wara l-konvenju huwa baqa' ghaddej bix-xoghol fuq il-binja hemm kif miftiehem. F'Dicembru 2017, ir-rikorrent kellu f'idu l-ittra sanzjonarja mill-bank kif ukoll id-dokumentazzjoni kollha relattiva biex seta' jsir il-kuntratt u ghalhekk beda jigri wara Johann Schembri u n-Nutar Reuben Debono sabiex jigi ppublikat il-kuntratt. In-Nutar kien qallu li ma kellux ghalfejn jinkwieta ghax il-konvenju seta' jigi estiz facilment. Gara li t-terminu skada u estenzjoni ma saritx, izda r-rikorrent ma nkwetax f'dak l-istadju ghax ma emminx li Johann Schembri kien ser jipprova jidhak bih u ma jersaqx ghall-kuntratt.

Gara li f'Jannar 2018, meta r-rikorrent kien ghadu ghaddej bix-xoghol, ir-rikorrent induna li Johann Schembri kien qed jipprova jbiegh l-appartament 'imwieghed' lilu lil terzi persuni u kien pront prova jikkomunika ma Johann Schembri sabiex tigi ccarata l-bicca izda ma hax risposta u l-ghada, sar jaf li Johann Schembri, filwaqt li kien wahhal bieb tal-hadid u katnazz mad-dahla tal-blokka, kien ukoll ghamel rapport mal-pulizija fil-konfront tieghu sabiex ma jersaqx lejn il-blokka. Temm jghid li maqful fil-blokka kien ghad hemm materjali u ghodod proprjeta` tieghu u fuq dan il-fatt, ipprocedi kriminalment kontra Johann Schembri. Saqah li minhabba li l-ebda millpartijiet ma he azzjoni sabiex jezegwixxi l-konvenju, huwa ghandu dritt li jigbor id-depositu lura u ghalhekk irrikorra ghal dawn il-proceduri.

In kontro-ezami[10] iccara li huwa ma kienx jahdem wahdu biss ghax gieli kien iqabbad persuni jghinuh bhal Michael Aquilina u Brian Lia. Ikkonferma li l-prezzijiet fl-i*schedule of rates* kienu inklussivi tal-materjali u allura huwa tista' tghid, kellu jiehu tax-xoghol biss minghand is-socjeta` intimata. Fir-rigward tal-fatt li fl-affidavit tieghu filli qed jghid li l-prezz tal-appartament kien ser jintaqa' in parte ma kontijiet ta' xoghol u filli qal li kellu jgib self bankarju, ir-rikorrent spjega li dan il-kambjament sar minhabba li Johann Schembri kien talbu "pjacir bil-Malta ghax irrid inkompli bl-ispejjez tieghi". Spjega li d-depozitu hallsu billi rritorna lura lil Johann Schembri diversi cekkijiet tal-paga, izda ta' dawn ic-cekkijiet ma zammx kopja. Kien avvanza ukoll xi ammont zghir f'kontanti biex ghaqqad l-ammont ta' €13,000.00. Ma jafx ezatt ic-cekkijiet ritornati illum fejn qieghdin. Lanqas ma seta' jiftakar fuq min kien intestate il-kont minn fejn hargu c-cekkijiet. Innega li f'Jannar 2018 il-Perit inkarigat mix-xoghol fuq il-blokka kien talbu biex jirrangu xi affarijiet. Innega ukoll li kien gabar lura l-ghodod u

[10] Fol. 100-108

affarijiet personali tieghu kollha fil-blokka, u dan ghax meta fl-ahhar irnexxieli jkseb access, instab li kien hemm xi affarijiet neqsin.

In-Nutar Reuben Debono[11] li kkonferma li l-konvenju ezebit in atti[12] kien sar quddiemu. Spjega li apparti dak il-konvenju, kienete saret ukoll skrittura ta' appalt li kienet tinvolvi kumpanija ohra, u cioe` mhux lil Soutwin Properties Limited. Ix-xhud kien informat mill-partijiet li l-kompratur Alfred Schembri kellu flus tieghu f'idejn Soutwin Properties Limited u allura id-depozitu kien inqata' minnhom fis-sens li sar *set-off*. Fuq dan huwa qaghad fuq il-kelma tal-partijiet. Spjega li dan id-depozitu thallas akkont tal-prezz, u allura, kull parti ghandha d-dritt li ggieghel lill-parti l-ohra biex tidher. Il-kuntratt finali baqa' ma sarx minhabba li nqala' xi dizwgid bejn il-partijiet. Minn naha tieghu, ix-xhud ma kellux involvement ulterjuri.

In kontro-ezami[13], ikkonferma li quddiemu ma ghaddewx flus in kwantu ta' depozitu u kien jaf li qed issir *set-off* minn dak li qalu l-partijiet stess. Partikolarment, semma li l-venditur, u cioe` Johann Schembri f'isem Soutwin Properties Limited kien qal li "x'naghmel? Nghaddilu l-flus imbaghad nerga' nehodhom lura?" u spjega li ma kienx jaghmel sens li joqghod johrog il-flus, jaghtihomlu, imbaghad jerga' jehodhom bhala depozitu. Kompla jghid li mid-diskors li sar quddiemu mill-partijiet , deher car li r-rikorrent "kien involut mal-kumpaniji ta' min qed ibiegh".

Is-socjeta` intimata ipprezentat affidavit[14] tad-direttur taghha Johann Shembri li fih spjega li r-rikorrent kien impjegat ma Jocas Limited, li taghha huwa ukoll direttur, bejn l-1 ta' Mejju 2016 u l-1 ta' Frar 2018. Jghid li l-paga bdiet tohrog

[11] Fol. 71a-71e
[12] Fol. 52-56
[13] Fol. 147-150
[14] Fol. 116

permezz ta' cekkijiet minhabba fuq talba ta'r-rikorrent stess u dan ghalhiex kien ser jiehu self mill-bank. B'mod kurjuz, spjega li l-ftehim kien li "l-paga tigi depozitata u Alfred kellu jirritorna l-flus ta' dawn il-pagi lil Soutwin [Limited]". Kompla jghid li "daw il-flus qatt ma inghataw lil Soutwin [Limited] u ghalhekk Soutwin qatt ma rceviet l-ammont imsemmi bhala depozitu". Sahaq ukoll li r-rikorrent lanqas ma ghadda xi pagamenti fi flus kontanti. Permezz ta' affidavit ulterjuri[15], is-socjeta` intimata ipprezentat ukoll sensiela ta' cekkijiet mahrugin favur ir-rikorrent minn kont personali ta' Johann Schembri li jidher li kollha gew imsarrfa, biss li d-dati ta' dawn ic-cekkijiet huma mid-29 ta' Settembru 2017 sas-27 ta' Jannar 2018.

In kontro-ezami[16], Johann Schembri sab certu diffikulta` biex jirrispondi ghad domanda ghalfejn fir-risposta tieghu ghall-avviz promotur, huwa ma kienx eccepixxa li s-socjeta` attrici qatt ma rceviet flejjes minghand ir-rikorrent, kif imbaghad stqarr fl-affidavit tieghu. Jistrieh finament fuq il-fatt li "ma nafx, probabbilment l-avukat mexxietni". Mistoqsi ghalfejn wara l-konvenju baqa' johrog cekkijiet ta' pagament[17] lir-rikorrent meta skont hu, ir-rikorrent kien ghadu ma hallasx id-depozitu tal-konvenju, Schembri rega rrefera ghall-allegat ftehim li kien hemm bejnu u bejn ir-rikorrent li dan jiddepozita c-cekkijiet u imbaghad jirritorna l-flus.

Ipprezentat ukoll affidavit[18] tal-*accountant* taghha Cristopher Mercieca, fejn dan jispjega d-dati tal-ingagg u terminazzjoni tar-rikorrent bhala impjegat ta' Jocas Limited kif ukoll itenni li Johann Schembri qatt ma kien informah li Soutwin

[15] Fol. 154-156
[16] Fol. 157-165
[17] Fol. 155-156
[18] Fol. 152

Properties Limited kienet irceviet xi depozitu ta' €11,500.00. Il-Qorti mal-ewwel tosserva illi f'dan l-affidavit ma hemm xejn ta' sustanza li x-xhud jaf *di scientia propria*.

Joseph Saliba [19], rapprezentant tal-Agenzija Jobsplus ipprezenta listi tal-impjegati ghall-kumpanija Soutwin Properties Limited [20] u Jocas Limited [21], minn fejn irrizulta li Soutwin Properties Limited qatt ma mpjegat nies filwaqt li in kwantu ta' Jocas Limited, ir-rikorrent kien impjegat maghha bejn l-1 ta' Mejju 2016 u l-1 ta' Frar 2018, meta gie terminat in segwitu ta' "*formal resignation*". Irrizulta ukoll li r-rikorrent kien impjegat direttament ma Johann Schembri fil-vesti personali tieghu bejn l-1 ta' Frar 2014 u t-30 ta' April 2016[22].

Ikkunsidrat

Illi fir-rigward tat-talba tar-rikorrent ghar-rifuzjoni tas-somma ta' €1,500.00 imhallas minnu akkont ta' xoghlijiet ta' finituri ma kumpanija terza, u cioe` Jocas Limited, li ma hijiex parti f'dawn il-proceduri, din il-Qorti tqis li ma jista' jkun hemm l-ebda ezitu iehor ghajr li din il-parti tat-talba tigi skartata, dejjem salv id-dritt tar-rikorrent li jagixxi kontra l-legittimu kontradittur ghal dan l-ammont jekk iqis li ghandu jaghmel hekk.

Illi issa jmiss li l-Qorti tezamina l-kumplament tat-talba ir-rikorrent u cioe` dik ghar-rifuzjoni tas-somma ta' €11,500.00 rapprezentanti depozitu imhallas lis-

[19] Fol. 142-143
[20] Fol. 145
[21] Fol. 144
[22] Fol. 146

socjeta` intimata fuq konvenju rigwardanti t-trasferiment ta' appartament fiz-Zurrieq li sar nhar is-7 ta' Awwissu 2017.

Illi kif sewwa jissottometti r-rikorrent, mill-ezami tal-fatti maghmul minn din il-Qorti, jirrizulta li dan il-konvenju skada minghajr ma sar il-bejgh u minghajr ma hadd mill-partijiet ma ha l-passi kontemplati fil-ligi[23] sabiex jezigi l-ezukuzzjoni tal-istess konvenju.

Illi skont gurisprudenza kostanti[24], meta konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta l-konvenju fit-terminu tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu l-mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jigu nfurzati id-drittijiet u l-obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-*istatus quo ante*. Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju. Essenzjalment, din il-parti tal-azzjoni tar-rikorrent f'dawn il-proceduri hija talba ta' din ix-xorta.

Illi s-socjeta` intimata tilqa' ghat-talba tal-attur billi ssostni li din hija "infondata fil-fatt u fid-dritt" u b'hekk ma tatx eccezzjoni specifika u determinata fuq ghalfejn, fil-fehma taghha, dak li qed jippretendi r-rikorrent, ma ghandux mis-sewwa. F'tali rigward, din il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax dwar in-natura tassew generika tal-eccezzjoni sollevata mis-socjeta` intimata u dana ghaliex, kif inhuwa risaput, il-gudikant huwa marbut li jindirizza l-kawza entro l-paramtri stretti ta' dak li jkun gie mitlub u l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut. F'dan il-kaz il-konvenut eccepixxa semplicement li t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fil-kawza fl-ismijiet ***GO p.l.c. v. Carmelo Bonello*** (deciza fit-18 ta' Frar, 2008), din il-Qorti kif diversament preseduta ikkummentat li tali eccezzjoni hija

[23] Senjatament l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili
[24] vide *Gloria Pont vs J.L.J. Construction Company Limited* (Appell Civili Superjuri, deciza fl-1 ta' Frar 2008) u *Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo* (Prim' Awla tal-Qorti Civili, deciza fil-11 ta' Dicembru 2003) *inter alia*.

effettivament *"**eccezzjoni generika** illi huwa nfondat imma ghaliex kellu jkun infondat ma rrizultax"* u ghaddiet biex tichad tali eccezzjoni.

Fil-kawza fl-ismijiet ***Dr. Jean Karl Soler v. Ministru ghas-Sahha*** (deciza fil-5 ta' Novembru 2020), It-Tribunal ghal Talbiet Zghar esprima ruhu dwar l-effetti ta' tali eccezzjoni generika u vaga ghall-ahhar bhall-unika eccezzjoni imressqa mill-konvenuta f'dawk il-proceduri wkoll:

> *"Huwa ferm wisq facli li konvenut f'kawza jaghti difiza/eccezzjoni wahda generika u jistenna – jew jippretendi – illi it-Tribunal joqghod jispigola gewwa l-provi rakkolti matul il-procediment jew ifittex qalb l-eventwali sottomissjonijiet sabiex ilibbes lil tali difiza/eccezzjoni generika b'libsa partikolari. Dan m'ghandux ikun hekk. Hekk kif l-parti attrici ghandha turi sew u car x'qed titlob, il-kompitu tal-parti konvenuta hija li tindividwa sew ghaliex u kif qed tirrezisti istanza. (…) Ghalhekk, jekk il-konvenut ried xi haga partikolari biex il-qaghda tieghu tigi agjevolata jew biex minnha jiehu xi vantagg, hu kien mistenni jartikola hsibijietu b'mod idoneju u b'manjiera cara fil-mument appozitu (i.e., fl-eccezzjonijiet) u mhux li jkun ritwalment generiku, vag u/jew ekwivoku u informalment jikristallizza d-difiza tieghu man man li jiehu sura l-procediment jew fis-sottomissjonijiet finali."*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Gabriel Parnis et vs Joseph Cucciardi et*** (deciza fis-16 ta' April 2004), Il-Qorti tal-Appell ribadiet li:

> *"Ghalkemm ix-xjenza legali tista' twassal biex l-impostazzjoni tal-premessi u t-talbiet fl-att tac-citazzjoni, kif ukoll l-eccezzjonijiet fin-nota tal-konvenut isiru b'certa teknika u hila, dan ma jfissirx li parti f'kawza ghandha tithalla tbiddel impenement att procedurali f'espedjent ta' mera konvenjenza jew, aghar u aghar, fi stratagemma intiza biss biex tinnewtralizza l-azzjoni istitwita kontriha mill-*

parti l-ohra. Fi kliem aktar semplici, kull parti ghandha d-dmir li tkun veritjera u lejali lejn il-Qorti u lejn il-parti avversarja fl-interess suprem tal-gustizzja."

Illi fid-dawl tal-premess, il-Qorti ser tqis il-provi migjuba quddiemha u s-sottomissjonijiet maghmula mill-partijiet.

Illi l-verzjonijiet moghtija mill-partijiet f'dawn il-proceduri huma dijametrikament kunfliggenti u l-ezami li hija msejjha biex taghmel din il-Qorti f'dan l-istadju huwa liema verzjoni, fuq bazi ta' probabbiltajiet, hija l-aktar verosimili.

Illi ghalkemm is-socjeta` intimata ma qajjmitx eccezzjoni formali f'dan is-sens, mix-xhieda ta' Johann Schembri, l-uniku direttur taghha, il-Qorti tislet li huwa qed jallega li mhuwiex veru li r-rikorrent irritorna c-cekkijiet tal-paga li jkopru l-ammont tad-depozitu tal-konvenju ghax dawn ic-cekkijiet kienu issarrfu. Effettivament, Johann Schembri, bhala rapprezentant tas-socjeta` intimata allura allega li kien sar il-pagament dovut lir-rikorrent. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, hawn kien jispetta lis-socjeta` intimata li sabiex twaqqa' t-tezi tar-rikorrent iggib prova li c-cekkijiet in kwistjoni, u cioe` dawk minn Awwissu 2017 lura, fil-fatt kienu gew imsarrfa. Il-Qrati taghna jghallmu li *"fejn konvenut jikkontraponga difiza bazata fuq hlas bi kwalsiasi mod l-oneru tal-prova tal-pagament jew kompensazzjoni hu fuq id-debitur konvenut li jallegah. Hu wkoll generalment accettat illi f' kaz ta' dubju dan kellu jkun rizolt favur l-attur kreditur li ma kellux dan l-istess oneru"*[25]. Ladarba ir-rikorrent qed jallega t-tpacija ta' djun reciproki, is-

[25] Vol. XXXV P. III p. 604

socjeta` intimata hija mistennija li tipprova li hija ma kellha taghti xejn lir-rikorrent u li allura ma kienx hemm krediti reciproki x'jigu kumpensati[26].

Illi fatt importantissimu huwa li fil-konvenju, is-socjeta` intimata, tramite l-uniku direttur taghha – l-istess Johann Schembri – fir-rigward tal-prezz tal-appartament imwieghed lir-rikorrent, iddikjarat li "*liema prezz ser jithallas* ***in kwantu ghal hdax-il elf u hames mitt Euro (€11,500.00) presenzjalment bhala depozitu akkont tal-prezz direttament lil venditur li jaccetta u jhalli d-debita ricevuta.*** *Bilanc mal-kuntratt finali*". Din id-dikjarazzjoni ggib piz li ma jistax jigi facilment skartat, specjalment fil-kuntest ta' provi oggettivi ohrajn in atti, inkluz ix-xhieda tan-Nutar Reuben Debono li assista waqt l-iffirmar tal-konvenju. Dan xehed li kien jaf li qed issir *set-off* minn dak li qalu l-partijiet stess quddiemu, partikolarment l-istess Johann Schmebri li kien qal "x'naghmel? Nghaddilu l-flus imbaghad nerga' nehodhom lura?". Din ix-xhieda tan-Nutar Debono jikkuntrasta ma dak li xehed Johann Schembri (wara li r-rikorrent kien ghalaq il-provi).

Illi skont il-gurisprudenza nostrana[27], in materja ta' provi, gie diversi drabi ritenut illi r-regoli l-aktar prevalenti fl-ordinament guridiku taghna jidhru li huma dawn:-

> (i) Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta' l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (*actor incumbit*

[26] L-Artikolu 1196 tal-Kodici Civili jtenni li "…(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".
[27] *Joseph Tonna vs Philip Azzopardi* (Appell Civili Inferjuri, deciz 12 ta' April 2007)

probatio), sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*)

(ii) Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista` joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista jkun gie stabbilit fatt li juri *prima facie* li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta'

Illi l-verżjonijiet rispettivi tal-Partijiet f'din il-vertenza huwa dijametrikament opposti għal xulxin. Il-Qrati taghna jghallmu li :

"il-konflitti ta' provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilità u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant" (***Farrugia vs Farrugia***, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Novembru 1966, Vol XXXVI, P.I, p.319).

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Adam Bugeja vs Charles Falzon et,*** (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 23 ta' Ottubru 2013), il-Qorti tghid li:

"fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi , il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-

probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet."

Illi l-Qorti minn issa tissenjala li ma hija xejn konvinta mill-veracità tax-xhieda ta' Johann Schembri, partikolarment dik moghtija minnu in kontro-ezami, fejn tista' tghid li ma wiegeb b'mod sodisfacenti ghall-ebda domanda maghmula lilu u kien evaziv ghall-ahhar, specjalment fuq l-aktar elementi centrali ghall-mertu ta' din il-vertenza.

Illi mill-banda l-ohra, fil-fehma tal-Qorti, permezz tal-provi mressqa mir-rikorrent, huwa rnexxielu jipprova li huwa effettivament hallas lis-socjeta` intimata s-somma ta' €11,500.00 bhala depozitu akkont tal-prezz tal-appartament mwieghed lilu u dan permezz ta' tpacija ma ammonti dovuti lilu. Il-Qorti tifhem li r-rikorrent ma kienx strettament impjegat mas-socjeta` intimata Soutwin Properties Limited u li sahansitra f'diversi instanzi l-pagi tieghu kienu jithallsu permezz ta' cekkijiet mahruga kontra kont personali ta' Johann Schembri, izda mill-provi hareg bic-car li (i) Johann Schembri kien il-figura centrali wara l-kumpaniji Soutwin Properties Limited u Jocas Limited fis-sens li kien l-uniku azzjonist u direttur rispettivament u li (ii) kienet is-socjeta` intimata Soutwin Properties Limited li b'mod liberu, fuq il-konvenju iddikjarat li qed taccetta l-hlas presenzjali ta' €11,500.00 u halliet debita ricevuta ta' dan l-ammont . In *ogni caso*, in-nuqqas ta' segregazzjoni bejn l-affari taz-zewg kumpanniji u dawk tieghu personali kien ghazla ta' Johann Schembri innifsu u l-massima antika tghallem li *commodum ex injuria sua nemo habere debet*. Il-Qorti ghalhekk qed tqis li kienet saret tpacija u ghalhekk, is-socjeta` intimata, kif wara kollox iddikjarat hija stess, kienet thallset is-somma ta' €11,500.00 mir-rikorrent

bhala depozitu fuq il-konvenju, liema ammont illum irid jigi rifuz stante li l-bejgh baqa' ma sarx u l-konvenju tilef il-validita` tieghu.

DECIDE

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ghall-mottivi kollha hawn fuq spjegati, filwaqt li tichad it-talba tar-rikorrent safejn din tikkoncerna l-amont ta' elf u hames mitt Euro (€1,500.00) imhallsa bhala depozitu akkont ta' xoghol ta' finituri lil kumpanija terza, tilqa' l-parti rimanenti tat-talba u b'hekk tikkundanna lis-socjeta` intimata sabiex thallas lir-rikorrent is-somma ta' hdax-il elf u hames mitt Euro (€11,500.00) bl-imghax mit-8 ta' Marzu 2018. Tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` intimata kif inkompatibbli ma dak hawn deciz.

L-ispejjez jithallsu in kwantu ta' terz mir-rikorrent u zewg terzi mis-socjeta` intimata.

Moghtija illum, nhar it-22 ta' Frar 2023 fil-Qrati tal-Gustizzja, Valletta

Dr. Nadine Lia

Magistrat

Lorianne Spiteri

Deputat Registratur