QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023.

Numru 9

Rikors numru 85/11/1 MCH

Ta' Giorni Limited (C 44235)

v.

Dr. Renzo Porsella Flores u PL Marie Claire Mifsud Bartolo ġew nominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Ahmed Ertugrul b'digriet tad-19 ta' April 2011 u Dunstan Williams ġie nominat kuratur deputat minflok Dr. Renzo Porsella Flores u PL Marie Claire Mifsud Bartolo li ġew estromessi mill-kawża b'digriet tas-26 ta' Awwissu 2011 u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2023 il-Qorti ordnat li l-kuratur jinħareġ mill-atti u l-kawża titkompla f'isem l-istess Ahmed Ertugrul

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat tas-soċjetà Ta' Giorni Limited tas-27 ta' Jannar, 2011, li permezz tiegħu jingħad is-segwenti:

"Illi permezz ta' konvenju datat 17 ta' Dicembru 2008, kopja tieghu hawn anness u mmarkat dokument A, l-intimat obbliga ruhu li jixtri minghand is-socjeta rikorrenti, li obbligat ruhha li tbiegh lill-intimat, l-appartament numru 11, fl-ewwel sular ta' blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Ta' Giorni Corner Site' fi Triq Andre Maurois kantuniera ma' Triq Albert Meyer, San Giljan, bil-prezz u bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju, liema konvenju skada fil-31 ta' Dicembru 2010.
Illi billi s-socjeta rikorrenti kellha ragunijiet ghaliex tahseb li l-intimat ma kienx se jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ta' trasferiment tal-imsemmi appartament, is-socjeta rikorrenti pprezentat ittra ufficjali tat-28 ta' Dicembru 2010 hawn annessa u mmarkata Dok. B, qabel l-iskadenza tal-konvenju precitat, u li permezz taghha interpellatu sabiex jersaq ghall-kuntratt finali izda l-intimat baqa' inadempjenti.
Illi s-socjeta rikorrenti sofriet u ghadha ssofri danni konsegwenzjali stante l-inadempjenza tal-intimat li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali minhabba traskuragni, negligenza u nuqqas ta' tharis tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tieghu naxxenti mill-konvenju precitat, ghal liema danni l-intimat huwa unikament responsabbli kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghid ghalhekk l-intimat, ghar-ragunijiet premessi, il-ghaliex ma ghandiex din l-Onorabbli Qorti;

1. Tiddikjara li l-intimat ghandu jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ta' trasferiment tal-appartment numru 11, fl-ewwel sular ta' blokk ta' appartamenti li jgib l-isem 'Ta' Giorni Corner Site' fi Triq Andre Maurois kantuniera ma' Triq Albert Meyer, San Giljan, bil-prezz u bil-kundizzjonijiet imsemmija fil-precitat konvenju, ghar-ragunijiet fuq premessi.
2. Tikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun ta' trasferiment tal-appartament precitat versu l-prezz u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju.
3. Tinnomina Nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-jum, hin u lok determinati mill-Qorti u jigu nominati kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti joghgobha tordna.
4. Tiddikjara li s-socjeta rikorrenti sofriet u qeghda ssofri danni konsegwenzjali minhabba l-inadempjenza tal-intimat li jersaq u dan minhabba traskuragni, negligenza u nuqqas ta' tharis tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tieghu naxxenti mill-konvenju precitat, ghal liema danni l-intimat huwa unikament responsabbli kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
5. Tillikwida d-danni sofferti mis-socjeta rikorrenti okkorendo bl-opra ta' perit nominand.
6. Tikkundanna lill-intimat ihallas lis-socjeta rikorrenti d-danni kif likwidati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-intimat li huwa minn issa ingunt ghas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati tad-9 ta' Ġunju, 2011, li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

"Illi qabel xejn jidher li, fin-nuqqas ta' prova li nghata avviz lil-Kummissarju tat-Taxxi Interni dwar il-konvenju Dok. A a tenur tal-Kap. 364, il-konvenju msemmi ma jiswiex u ghalhekk il-kawza hija improponibbli;

Illi bla pregudizzju, jidher wkoll li l-procedura odjerna hija irritwali billi l-ittra ufficjali tat-28 ta' Dicembru 2010 Dok. B la giet notifikata lil Ahmet Ertugrul u lanqas lil xi kuraturi deputati mahtura ghalih f'kaz li telaq minn Malta ghal dejjem;

Illi huma ma jafux bil-fatti li wasslu ghal kawza u hekk kif is-socjeta attrici tghaddilhom kull taghrif li ghandha dwar Ahmet Ertugrul huma jaghmlu hilithom biex jaqbdu mieghu;

Illi fi kwalunkwe kaz la s-socjeta attrici ghazlet li titlob li l-intimat ikun kundannat jersaq ghall-pubblikazzjoni tat-trasferiment tal-fond mertu tal-kawza hija ma tistax fl-istess nifs titlob danni minhabba l-inadempjenza tal-intimat u ghalhekk it-talbiet numru 4, 5, u 6 ghandhom ikunu michuda."

3. Rat ir-risposta ġuramentata tas-7 ta' Novembru, 2011, ta' Dunstan Williams, li ġie nominat kuratur flok il-kuraturi preċedenti għan-nom tal-konvenut li permezz tagħha ġie eċċepit hekk:

"1. Illi, preliminarjament, is-socjeta attrici ghandha taghti prova tar-registrazzjoni tal-konvenju mertu ta' din il-kawza u cioe, il-konvenju datat 17 ta' Dicembru 2008, mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kif rikjest tassattivament bil-ligi.
2. Illi, minghajr prejudizzju ghas-suespost, il-konvenut jirrispingi bil-qawwa kollha t-talbiet tas-socjeta attrici bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenut ghandu raguni valida fil-ligi sabiex ma jersaqx ghal publikazzjoni tal-kuntratt finali ta' bejgh u xiri hekk kif miftiehem bejn is-socjeta attrici u l-konvenut fuq il-konvenju datat 17 ta' Dicembru 2008 dwar l-istess proprjeta u cioe apartament internament immarkat bin-numru 11 fl-ewwel sular li kien jifforma parti minn zvillupp maghruf bhala 'Ta' Giorni Corner Site' fi Triq

Andre Maurois, kantuniera ma' Triq Albert Meyer, San Giljan - pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 1.

3. Illi, minghajr prejudizzju ghas-suespost, skond l-imsemmi konvenju l-apartment kien ghadu jrid jigi zviluppat bhala parti minn zvilupp ta' tmintax-il unit fl-imsemmi blokk u l-partijiet kienu qablu li l-mizuri u daqs tal-apartment meta jkun lest ma kelluhx ivarja aktar minn 5% mill-kejl tal-pjanta originali.
4. Illi s-socjeta rikorrenti sal-llum ghada qatt ma nfurmat lill konvenut li l-apartment huwa fil-fatt komplut u lest minn kollox hekk kif patwit bejn il-partijiet fuq fil-konvenju.
5. Illi minhabba dan in-nuqqas da parti tas-socjeta rikorenti l-intimat qatt ma kellu l-opportunita sabiex jiehu perit fuq il-post sabiex ikun jista' jikkonstata jekk ix-xoghol sarx skond is-sengha u jekk hux konformi mal-pjanti originali u permessi tal-MEPA.
6. Illi, fil-fatt, skond rapport preparat mill-Perit Mario Scicluna fuq istruzzjonijiet tal-konvenut, kopja hawn annessa u mmarkata bhala dokument Dok. 1, liema rapport huwa bbazat fuq; (1) il-pjanti originali li kienu annessi mal-konvenju mertu ta' din il-kawza u (2) il-pjanti ta' kif sussegwentement gie mibni l-apartament illum - pjanti huma annessi mar-rapport -, id-differenza fil-kejl/daqs hija dik ta' 11% tal-"overall area" meta skond il-konvenju din ma kellhiex tkun aktar minn 5% u, inoltre, il-layout tal-apartament huwa ferm differenti minn dak li kien patwit bejn il-partijiet fuq il-konvenju.
7. Illi ghaldaqstant it-talbiet tas-socjeta attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha, u r-rikorrenti hija minn issa ngunta in subizzjoni.
8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt skond il-ligi.

"Fatti dwar it-Talba u Oggett tar-Rikonvenzjoni

1. Illi kif premess is-socjeta attrici u l-konvenut ffirmaw konvenju datat 17 ta' Dicembru 2008 ghall-bejgh mill-istess socjeta attrici lill-konvenuti ta' appartament internament immarkat bin-numru 11 fl-ewwel sular li kien jifforma parti minn zvillupp maghruf bhala 'Ta' Giorni Corner Site' fi Triq Andre Maurois, kantuniera ma' Triq Albert Meyer, San Giljan.
2. Illi permezz ta' kuntratt ta' appalt - kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 2 - li jgib l-istess data tal-konvenju mertu ta' din il-kawsa is-socjeta Anvil Limited (C2524) awtorizat lis-socjeta Dhalia Investments Limited (C1604) sabiex tuza s-somma ta' ewro 15,118.30, u thallasha lis-socjeta attrici, in parti ghal-ispejjez konnessi mar-registrazzjoni tal-konvenju, u cioe, 1%, u in parti bhala depositu ta' 10% akkont tal-prezz hekk kif maqbul fil-konvenju bejn is-socjeta attrici u l-konvenut.
3. Illi, inoltre, permezz tal-istess kuntratt ta' appalt surreferit is-socjeta Anvil Limited (C2524) awtorizat lis-socjeta Dhalia Investments Limited (C1604) sabiex thallas is-somma ta' ewro 27,500 lis-socjeta attrici bhala depositu ta' 20% li kellu jithallas

mill-konvenut 'on completion of the block in shell form' hekk kif stipulat fil-konvenju mertu ta' din il-kawza.

4. Illi fil-fatt is-socjeta attrici rceviet is-somma globali ta’ ewro 42,618.30 (ewro tnejn u erbghin elf sitt mija u tmintax u tlettin ewro centezmu) minghand is-socjeta Dhalia Investments Ltd a nom tal-konvenut hekk kif spjegat hawn fuq u hekk kif jixhdu zewg ircevuti - kopji hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 3 u Dok. 4 - mahruga mis-socjeta attrici lis-socjeta Dhalia Investments Limited (C1604).
5. Illi kif premess ukoll il-konvenut ghandu raguni valida fil-ligi sabiex ma jersaqx ghall-kuntratt ta' bejgh.
6. Ghalhekk il-konvenut kostrett jaghmel din il-kontrotalba fil-konfront tas-socjeta attrici.”

4. Rat il-kontrotalba tal-istess konvenut li permezz tagħha ngħad hekk:

“Il-konvenut ghalhekk b'rikonvenjoni jitlob li din l-Onorabbli Qorti –

1. Tiddikjara u tiddeciedi li socjeta attrici hija debitrici tal-konvenut fis-somma ta’ ewro 42,618 (ewro tnejn u erbghin elf sitt mija u tmintax u tlettin ewro centezmu) rappresentanti flus imhallsa mis-socjeta Anvil Limited ghan-nom tal-konvenut lis-socjeta attrici bl-intervent tas-socjeta Dhalia Investments Ltd (C1604) bhala depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh li ma jistax isehh.

2. Tikkundanna lis-socjeta attrici trodd lura lill-konvenut is-somma ta' ewro 42,618.30 (ewro tnejn u erbghin elf sitt mija u tmintax u tlettin ewro centezmu) rappresentanti flus imhallsa mis-socjeta Anvil Limited a nom tal-konvenut lis-socjeta attrici bl-intervent tas-socjeta Dhalia Investments Lld (C1604) bhala depozitu akkont tal-prezz tal-bejgh li ma jistax isehh.

Bl-ispejjez u bl-imghax legali fuq ir-rifuzjoni dovuta mis-socjeta attrici lill-konvenut, dekorribili mil-lum sad-data tal-effettiv pagament, kontra s-socjeta attrici li rappresentanti taghha huma mharrka ghas-subizzjoni.

B’rizerva ghal kull azzjoni ohra ghad-danni spettanti lill-konvenut fil-konfront tas-socjeta attrici.”

5. Rat ir-risposta tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata Ta’ Giorni Limited, għall-kontrotalba, li permezz tagħha wieġbet hekk:

“1. Illi preliminarjament l-imsemmi Dunstan Williams ghandu jgib il-prova awtentika tal-mandat lilu moghti minn Ahmed Ertugrul u dan ghal ragunijiet serjissimi li jpoggu fid-dubju l-veracita tal-mandat lilu presumibilment moghti lilu minn Ahmed Ertugrul u dan billi:-

a) fl-ewwel lok Dunstan Williams kien indikat mis-socjeta attrici originarjament fir-rikors ghall-hrug tal-bandu billi Ahmed Ertugrul huwa assenti minn Malta, liema rikors ghall-bandu pero kien gie injorat minn Dunstan Williams u fil-fatt gie appuntat l-Avukat Renzo Porsella Flores skond il-procedura.
b) Sussegwentament fl-ewwel dehra tal-kawza odjerna l-Avukat Larry Gauci kien ser jassumi l-atti flok Ahmed Ertugrul pero s-socjeta attrici kienet oggezzjonat billi hija taf biss lil Ahmed Ertugrul.
c) Sussegwentament tfacca l-istess Dunstan Williams bhala prokuratur ta' Ahmed Ertugrul.
d) Illi ghal kull buon fini jigi rilevat li Dunstan Williams huwa l-uniku direttur u azzjonista tas-socjeta' M.L.T. International Property Holdings Limited (C36151) kif jirrizulta mid-dokument Dok. TG1 hawn anness liema socjeta intavolat ittra ufficjali fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili datata 22 ta' Awwissu 2011 fil-konfront tal-istess Ahmed Ertugrul biex tirrendi ezegwibbli kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu fis-somma ta' €145,000 tad-9 ta' Awwissu 2011 in atti Nutar Dr. Charles Vella Zarb u fil-fatt l-istess socjeta ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kontra Ahmed Ertugrul nru 1429/2011 u nnotifikatu lis-socjeta' attrici kif jirrizulta mill-annessi dokumenti mmarkati TG2 u TG3.
e) Illi ghandu jigi rilevat li mhux car min ircieva l-ittra ufficjali precitata tat-22 ta' Awwissu 2011 izda zgur li ma kienx Ahmed Ertugrul kif jirrizulta mir-riferta opportuna.
f) Illi s-socjeta attrici ghandha ghalfejn tissuspetta illi qeghdin jitwettqu affarijiet irregolari mill-imsemmi Dunstan Williams billi f'mument wiehed jidher bhala prokuratur ta' Ahmed Ertugrul u f'mument iehor jidher antogonista ta' Ahmed Ertugrul hekk kif jipprova jezegwixxi kontrih fuq kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu.
g) Illi ghal kull buon fini s-socjeta attrici ghandha xi tghid aktar fuq Dunstan Williams u dwar cheques li gew imbabsa waqt is-smigh tal-provi.

2. Illi minghajr pregudizzju t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda billi l-konvenju huwa validu, is-socjeta attrici kkonformat ruhha mal-pattijiet u kundizzjonijiet li hemm imsemmija fl-istess konvenju, ottemperat ruhha metikolozament mar-rekwiziti tal-ligi billi prezentat l-ittra ufficjali sabiex Ahmed Ertugrul jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u saret il-kawza odjerna fit-terminu perentorju prefiss mil-ligi.

3. Illi f'kull kaz anki li kieku l-Qorti dato ma non concesso ssib li d-depozitu ghandu jigi rifuz certament li ghandu jigi rifuz lis-socjeta Dhalia Investments Limited u mhux lill-konvenut Ahmed Ertugrul u dan skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju.

4. Salv eccezzjonijiet ohra."

6. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Frar, 2016, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u billi l-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2008, hu null u mingħajr effett, it-talbiet attriċi ġew miċħuda, bl-ispejjeż kontra tagħha. Mentri fir-rigward tal-kontrotalba, il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-konvenut u kkundannat lis-soċjetà attriċi tirrifondi lill-konvenut is-somma ta' €42,618.30, flus imħallsa mal-konvenju datat 17 ta' Diċembru, 2008. Bl-ispejjeż jitħallsu mis-soċjetà attriċi u bl-imgħax dekorribbli mid-data tan-notifika tal-kontrotalba, ċjoè mit-2 ta' Diċembru, 2011.

7. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din hi kawza fejn is-socjeta attrici principalment qed tinterpella lil konvenut jersaq ghal kuntratt ta' akkwist tal-fond appartament numru 11 fl-ewwel sular tal-blokk appartamenti Ta; Giorni Coner Site, Triq Andre Maurois, kantuniera ma' Triq Albert Meyer, San Giljan. Is-socjeta attrici qed torbot din it-talba ma' konvenju datat 17 ta' Dicembru 2008 bejn l-istess partijiet esebit mal-att promotur u ffirmat mill-partijiet. Dan il-konvenju kien jiskadi fl-ahhar ta' Dicembru 2010. Is-socjeta attrici ukoll esebit mal-istess att, ittra ufficjali sabiex il-konvenut jaddivjeni ghal kuntratt ta' akkwist. Din l-ittra ufficjali hi datata 28 ta' Dicembru 2010. Stranament l-ittra ufficjali tirreferi ghal konvenju datat 25 ta' Frar 2010 ghalkemm dwar l-istess proprjeta.
>
> Eccezzjoni tal-konvenut li l-attur irid igib il-prova tar-registrazzjoni tal-konvenju

Din l-eccezzjoni hi ta’ importanza vitali f’din il-kawza. Is-socjeta attrici qed titlob lil din il-Qorti tordna pubblikazzjoni ta’ att ta’ bejgh in segwitu u in forza ta’ konvenju datat 17 ta’ Dicembru 2008. Din hi t-talba maghmula ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 12.

L-artikolu li jirregola r-registrazzjoni ta’ konvenju hu l-artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Ligijiet ta’ Malta li jghid hekk:
Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull ligi ohra, konvenju ta’ bejgh jew ta’ trasferiment ta’ kull proprjetà immobbli jew ta’ kull dritt reali fuqha, ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju fi zmien u b’dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolaritajiet, li jistghu jigu stabbiliti. Dan l-avviz ghandu jinghata flimkien ma’ hlas ta’ taxxa provvizorja ekwivalenti ghal ghoxrin fil-mija tal-hlas ta’ taxxa li jkollha tithallas skont l-artikoli 32 u 40.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza Ivan Vassallo et vs Esquire Limited (App 27/11/12009):
Meta kienet giet promulgata din il-ligi, kull promessa ta’ trasferiment ta’ immobbli – anke dawk li kienu gja` saru - kellha ad validitatem tigi registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni

F’dan il-kaz il-konvenju sar hafna wara li giet promulgata l-ligi.

Alex Frendo, rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni xehed illi l-uniku konvenju registrat bejn il-partijiet mad-dipartiment hu weghda ta’ bejgh maghmul min-Nutar Clarissa Cushieri datat 25 ta’ Frar 2009 u li fuqu thallset it-taxxa provvizorja skond il-ligi. Ma gie registrat ebda konvenju bid-data tas-17 ta’ Dicembru 2008 (ara fol. 123 et seq. tal-process).

Jirrizulta lil Qorti illi kemm il-konvenju ta’ Dicembru 2008 u dak ta’ Frar 2009 huma identici hlief li l-ewwel wiehed igib biss il-firem tal-partijiet u t-tieni hemm il-firma tan-nutar.

Madankollu din il-Qorti hi marbuta ma’ dak mitlub. It-talba hi cara cioe li l-konvenju li qed jintalab jigi enforzat hu dak li sar bejn il-partijiet fis-17 ta’ Dicembru 2008 li pero qatt ma gie registrat. La darba qatt ma gie registrat, l-eccezzjoni tal-konvenut hi wahda f’waqtha u lecita u ghandha tigi akkolta. Dan ifisser li l-konvenju datat 17 ta’ Dicembru 2008 hu affett minn nullita, ergo mhux enforzabbli skond il-ligi. Hu minnu li jidher li l-istess konvenju gie ripetut b’iehor fil-25 ta’ Frar 2009 u fil-fatt gie registrat u l-ittra ufficjali li pprecediet din il-kawza tirreferi ghat-tieni konvenju ghalkemm erronjament is-sena hi indikata bhala 2010 mhux 2009, pero dak li qed jintalab f’din il-kawza hi l-enforzar tal-konvenju tal-2008 li ma jidhirx li gie mhassar fl-ebda hin mill-partijiet. Il-Qorti ma ghandhiex il-jedd jew diskrezzjoni tiddeciedi fuq dak li mhux mitlub.

Kwindi l-ewwel tlett talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

In kwantu ghar-raba' u hames talbiet, billi dawn huma subordinati ghall-ewwel tlett talbiet u ma jistax jigi attribwiet xi nuqqas da parti tal-konvenut, dawn it-talbiet lanqas jistghu jigu mistharrga anki jekk ghall-grazzja tal-argument biss, jistghu jsiru fl-ambitu tat-talbiet principali tas-socjeta attrici.

Kontrotalba

il-fatt li t-talba attrici ma ntlaqghetx thalli impregudikat il-kontrotalba tal-konvenut. Il-konvenut isostni li b'referenza ghal konvenju tas-17 ta' Dicembru 2008, il-konvenut tramite s-socjeta Anvil Limited hallas lis-socjeta attrici tramite s-socjeta Dhalia Investments Limited is-somma ta' €15,118.30 li kienu jkopru l-1% ghal spejjez konnesi mar-registrazzjoni u l-10% bhala depozitu kif miftiehem fl-istess konvenju. In oltre thallset ukoll is-somma ta' €27,500 bl-istess mod lis-socjeta attrici bhala 20% depozitu ulterjuri ghal 'completion in shell form' tal-appartament in kwistjoni. Hu qed jitlob li la darba l-konvenju tas-17 ta' Dicembru 2008 hu null u bla effett, il-partijiet jerghu jirrevertu ghas-sitwazzjoni precedenti l-konvenju u kull somma mhallsa fuq il-konvenju mill-konvenut tigi rimborsata lilu.

Bhala retroscena ta' dan, il-konvenut esebixxa kuntratt ta' appalt a fol. 49 tal-process fejn il-konvenut li kien qed jirraprezenta lis-socjeta Anvil Limited ha appalt ta' xoghol fuq proprjeta ohra minghand is-socjeta Dhalia Investments u l-ftehim kien li depozitu akkont ta' dak dovut lil Anvil Limited ghal dan l-appalt kellu jithallas ghal registrazzjoni u depozitu fuq konvenju bejn Ta' Giorni Limited u l-konvenut personalment. Ghalkemm ma hux indikat dettalji tal-konvenju issir referenza ghall- istess jum li fih sar l-appalt cioe is-17 ta' Dicembru 2008.

Bhala fatt kif jirrizulta mir-ricevuti a fol. 51 u 52 tal-process Dhalia Investments Limited hallset fl-20 ta' Frar 2009 lil Ta' Giorni Limited is-somma ta' €15,118.30 u €27,500 biex ikopru 30 fil-mija tal-prezz tal-akkwist tal-fond mertu ta' din il-kawza u 1% registration fee skond il-ligi, li thallset kif fuq inghad mal-registrazzjoni tal-konvenju datat 25 ta' Frar 2009. Dawn ir-ricevuti b'mod car u sinifikanti jaghmlu referenza pero ghal konvenju tas-17 ta' Dicembru 2008. In oltre fuq dan il-ftehim dehru l-konvenut u rapprezentant tas-socjeta attrici li kkonfermaw il-qbil taghhom ghal hlasijiet.

Il-Qorti tqis ghalhekk li la darba l-konvenju tas-17 ta' Dicembru 2008 hu null u minghajr effett, il-konvenut ghandu l-jedd jitlob kull depozitu mhallas li komplessivament jammonta ghal €42,618.30. Minhabba n-natura tal-kaz, l-imghax fuq din is-somma ghandha tiddekorri mid-data tan-notifika tal-kontrotalba cioe 7 ta' Novembru 2011."

8. Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetà attriċi Ta' Giorni Limited, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tal-24 ta' Frar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ċaħdet it-talbiet attriċi billi laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u ddikjarat il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2008, huwa null u mingħajr effett, tħassar u tirrevokaha f'dik il-parti tas-sentenza fejn ikkundannat lis-soċjetà attriċi tirrifondi lill-konvenut is-somma komplessiva ta' €42,618.30 u minflok tordna lis-soċjetà appellanti tirrifondi din is-somma lis-soċjetà Dhalia Investments Limited u lil Anvil Limited, jew min minnhom għar-raġunijiet imsemmija fir-rikors tal-appell tagħha. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

9. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in eżami;

10. Rat l-atti kollha tal-kawża;

Ikkonsidrat:

11. Illi s-soċjetà attriċi ressqet din il-kawża sabiex il-konvenut jiġi ordnat li jersaq għall-publikazzjoni ta' kuntratt ta' trasferiment ta' proprjetà mmobbli f'San Ġiljan, bil-prezz u bil-kundizzjonijiet skont konvenju datat 17 ta' Diċembru, 2008, kif ukoll sabiex jiġu likwidati d-danni mġarrba minnha konsegwenti għan-nuqqas tal-konvenut li jersaq għal fuq l-

imsemmi kuntratt. Il-konvenut permezz tal-kuratur nominat, apparti li ressaq eċċezzjonijiet sabiex jikkontesta l-pretensjonijiet attriċi, fosthom il-ħtieġa li l-attur iressaq prova tar-reġistrazzjoni tal-konvenju, l-istess konvenut ressaq kontrotalba sabiex jiġi dikjarat kreditur tas-soċjetà attriċi fis-somma ta' €42,618, rappreżentanti flus imħallsa mis-soċjetà Anvil Limited għan-nom tal-konvenut, bħala depożitu akkont tal-prezz tal-bejgħ li ma jistax iseħħ. Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq ir-refużjoni dovuta mis-soċjetà attriċi lill-konvenut sad-data tal-pagament effettiv.

12. L-Ewwel Qorti, filwaqt li ċaħdet it-talbiet attriċi in kwantu rriżulta li ma ġie reġistrat ebda konvenju datat 17 ta' Diċembru, 2008, bejn il-kontendenti fil-kawża, hekk kif jitlob l-Artikolu 3(6) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta, peress li l-wegħda ta' bejgħ debitament reġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni kienet dik magħmula quddiem in-Nutar Clarissa Cushieri, datata 25 ta' Frar, 2009 (u mhux dik mitluba fir-rikors promotur). Kwindi dik il-Qorti ddeċidiet li ma setax jiġi nforzat il-konvenju kif mitlub mis-soċjetà attriċi fir-rikors promotur u lanqas setgħet tiddeċiedi fuq dak li ma kienx mitlub u għalhekk it-talbiet tas-soċjetà attriċi ġew miċħuda. In kwantu għall-kontrotalba, ġialadarba l-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2008, ġie dikjarat null u bla effett, l-Ewwel Qorti ddecidiet li l-konvenut għandu l-jedd li jitlob lura kull depożitu mħallas, li komplessivament jammonta għal €42,618.30, bl-imgħax jiddekorri mid-

data tan-notifika tal-kontro-talba, jiġifieri 7 ta' Novembru, 2011. Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà attriċi.

13. Is-soċjetà attriċi ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. Dan l-appell huwa limitat għal dak li jingħad huwa żball da parti tal-Ewwel Qorti. Is-soċjetà appellanti tikkontendi li hija rċeviet is-somma ta' €15,118.30 bħala depożitu inizjali mis-soċjetà Dhalia Investments Limited fuq inkarigu tas-soċjetà Anvil Limited u mhux mill-konvenut Ahmed Ertugrul. Inoltre tħallset ukoll bl-istess mod €27,500 bħala 20% depożitu ulterjuri għal *completion in shell form* tal-appartament in kwistjoni, kif jipprovdi l-istess konvenju. L-appellanti tikkontendi li hekk kif il-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2008, ġie dikjarat null u bla effett, il-partijiet għandhom jerġgħu jitqiegħdu fis-sitwazzjoni preċedenti l-konvenju u kull somma mħallsa fuq il-konvenju mis-soċjetà Anvil Limited għandha tiġi rimborsata lil Anvil Limited u mhux lil Ahmed Ertugrul. Tagħmel referenza għall-irċevuti esebiti in atti (fol. 51 u 52) fejn jirriżulta li kienet Dhalia Investments Limited li ħallset is-soċjetà appellanti sabiex tkopri 30% tal-prezz tal-akkwist tal-fond mertu tal-kawża u 1% sabiex ġie reġistrat il-konvenju datat 25 ta' Frar, 2009. Kwindi l-appellanti ssostni li għalkemm il-pagamenti saru fuq inkarigu tas-soċjetà Anvil Limited, effettivament tħallsu minn Dhalia Investments Limited, kwindi fl-aħjar ipotesi r-rifużjoni għandha ssir lil din l-aħħar imsemmija

soċjetà jew inkella fl-agħar ipotesi lis-soċjetà Anvil Limited, iżda mhux lil Ahmed Ertugrul.

14. Għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn l-appell tas-soċjetà attriċi rikonvenzjonata huwa limitat għal dik il-parti tas-sentenza li titratta l-kontrotalba tal-konvenut u ma jattakkax iċ-ċaħda tal-azzjoni attriċi, jista' jingħad li dik il-parti tas-sentenza li ddikjarat il-konvenju null u mingħajr effett, illum tikkostitwixxi ġudikat, peress li ma sar l-ebda appell minn dak il-kap tas-sentenza in eżami. Kwindi din il-Qorti taqbel mal-prinċipju msemmi mill-appellanti li ġialadarba l-konvenju tas-17 ta' Diċembru, 2008, ġie dikjarat null u mingħajr effett, il-konsegwenza għandha tkun li l-partijiet jitpoġġew għall-pożizzjoni li kienu fiha qabel ma sar il-konvenju in kwistjoni. Iżda l-fatt li din il-Qorti taqbel ma' dan il-principju, ma jfissirx li s-soċjetà attriċi appellanti għandha raġun fl-appell tagħha.

15. Mhux kontestat li n-negozju prinċipali bejn il-kontendenti fil-kawża kien jikkonsisti fil-wegħda ta' xiri u bejgħ t'appartament f'San Ġiljan, liema negozju sfaxxa. Mill-provi jirriżulta li dan in-negozju kien sar minn Christopher Grech għan-nom tas-soċjetà attriċi Ta' Giorni Limited bħala s-soċjetà venditriċi u l-konvenut Ahmet Ertugrul bħala x-xerrej (ara Dok. A mar-rikors promotur). Iżda fl-istess ġurnata ġie konkluż ftehim ieħor din id-darba bejn Christopher Grech għan-nom ta' Dhalia Investments Limited u Ahmet Ertugrul għan-nom ta' Anvil Limited, (skont riżoluzzjoni

tal-kumpanija li kellha tiġi provduta fi żmien ħamest ijiem mid-data tal-imsemmi ftehim - esebita bħala Dok. C a fol. 105) fejn il-komparenti daħlu f'kuntratt t'appalt sabiex is-soċjetà Anvil Limited tforni xogħlijiet tal-ħadid fuq proġett fix-Xemxija (ara Dok. 3 a fol. 49-50 tal-proċess).

16. Fl-istess ftehim ġie pattwit li l-ħlas għal dan l-appalt kellu jsir permezz ta' pagament inizjali ta' €15,000 li kellu jkopri kemm ir-reġistrazzjoni tal-konvenju, kif ukoll in parti depożitu maħsub fil-konvenju li sar bejn Ertugrul personalment u s-soċjetà Ta' Giorni Limited fl-istess ġurnata. Kellu jsir ħlas ulterjuri fuq l-imsemmi proġett tax-Xemxija ta' €27,500, li kellu jitħallas bħala depożitu ta' 20% dovuti minn Ertugrul personalment skont l-istess konvenju. Il-komparenti Ertugrul f'ismu personali u Grech f'isem Ta' Giorni Limited iddikjaraw li kienu qegħdin jaċċettaw dan il-ftehim fl-intier tiegħu. Effettivament saru dawn iż-żewġ pagamenti, ta' €15,118.30 fl-20 ta' Frar, 2009 u €27,500 fil-11 ta' Ottubru, 2010, kif jirriżultaw mill-irċevuti esebiti a fol. 51 u 52 tal-proċess. L-istess irċevuti għalkemm jagħmlu referenza li s-somom tħallsu minn Dhalia Investments Limited, fihom jingħad ukoll li, l-ħlasijiet kienu qegħdin isiru skont il-ftehim u l-konvenju datati 17 ta' Diċembru, 2008, rigward l-appartament f'San Ġiljan. Dhalia Investments Limited għamlet ukoll żewġ pagamenti oħra in konnessjoni mal-istess appalt lil Anvil Limited fid-9 ta' Marzu, 2010 għall-ammont ta' €12,000 u fl-10 ta' Mejju, 2010, għall-ammont ta' €10,000.

17. Ġara iżda li tfaċċa direttur ieħor ta' Anvil Limited fejn ressaq pretensjonijiet ta' ħlas fil-konfront tas-soċjetà attriċi rigward l-imsemmi appalt u minn verifiki li saru rriżulta li żewġ ċekkijiet li nħarġu f'isem Anvil Limited, jingħad li ġiet miżjuda kelma "Decor" fuq l-imsemmija ċekkijiet (ara fol. 73 u 75 tal-proċess). Hekk ukoll tirriżulta kontestazzjoni da parti tad-Direttur l-ieħor, Charles Palmier, dwar l-awtentiċità tar-riżoluzzjoni tal-kumpanija Anvil Limited (esebita a fol. 105). Iżda dan kollu huwa suġġett ta' kawża separata li ġġib referenza 428/2013, fil-kawża fl-ismijiet **Anvil Limited v. Ta' Giorni Limited et**, fejn hemm ukoll ċitati bħala konvenuti Dhalia Investments Limited u Ahmet Ertugrul, li ġiet deċiża in prim'istanza fit-30 ta' Novembru, 2020 u li tinsab ukoll appellata u li qegħda tigi deċiża llum ukoll.

18. Iżda f'din il-kawża Dhalia Investments Limited u Anvil Limited, mhumiex parti. Huwa ritenut li l-fatt li l-konvenut Ertugrul iddelega lis-soċjetà Dhalia Investments tħallas flus dovuti lil Anvil Limited lis-soċjetà attriċi Ta' Giorni Limited, ma jfissirx li dawn iż-żewġ soċjetàjiet kellhom xi rwol dirett fil-konvenju li ġie dikjarat null. Il-konvenju kien bejn il-kontendenti fil-kawża. Għalkemm dak in-negozju sfaxxa, is-soċjetà attriċi li rċeviet il-flus mingħand terzi tibqa' bl-obbligu li tirrestitwixxi d-depożitu li rċeviet lill-konvenut a bażi tal-konvenju li ġie dikjarat null u mhux lil terzi persuni. Dan jingħad peress li konsegwenza tal-konvenju li ġie dikjarat

null, jista' jingħad li s-soċjetà attriċi appellanti hija debitriċi fil-konfront tal-konvenut, peress li mill-irċevuti maħruġa minnha jirriżulta bl-aktar mod ċar li l-oġġett tal-kreditu rċevut minnha kien bħala depożitu tal-prezz tal-appartament f'San Ġiljan. Isegwi li ġialadarba l-konvenju ġie dikjarat null b'effett tas-sentenza tal-24 ta' Frar 2016, li kif ingħad qabel, issa hija ġudikat, il-konvenut huwa kreditur tas-soċjetà attriċi appellanti fir-rigward tad-depożitu mħallas fuq il-konvenju dikjarat null u bħala tali kreditur, għandu dritt jesiġi l-ħlas lura tad-depożitu mingħand is-soċjetà attriċi rikonvenzjonata.

19. Is-soċjetà attriċi appellanti m'għandhiex tidħol fil-mertu tal-arranġamenti li setgħa kien hemm bejn il-konvenut appellat u terzi. X'sar bejn il-konvenut u terzi hija ħaġa interna bejniethom u s-soċjetà attriċi appellanti, m'għandhiex x'taqsam magħhom. Dawk l-arranġamenti huma għaliha *inter res alios acta*. Wara kollox jirriżulta li effettivament, is-soċjetà Anvil Limited qegħda tieħu l-passi meħtieġa sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha u tista' tieħu miżuri kawtelatorji oħra sabiex tissalvagwardja l-kreditu pretiż minnha. L-appellanti ma tistax tippretendi li din il-Qorti tordna li l-ħlas pretiż mill-konvenut appellat bħala rifużjoni ta' ħlas ta' depożitu konsegwenza tal-fatt li l-konvenju li huwa kien parteċipi fih ġie dikjarat null, isir lil terzi li lanqas biss huma parti fil-kawża odjerna. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti meta ddeċidiet li d-depożitu għandu jitħallas lill-konvenut

rikonvenzjonant. Dik il-parti tas-sentenza ċertament mhix żball, iżda konsegwenza loġika tal-ewwel parti tas-sentenza fejn il-konvenju bejn il-kontendenti fil-kawża ġie dikjarat null u mingħajr effett.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, tiċħad l-appell imressaq mis-soċjetà attriċi appellanti u tikkonferma fis-sħiħ is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Frar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet premessi.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jitħallsu mis-soċjetà attriċi appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr