MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

Seduta tas-6 ta' April, 2006

Appell Civili Numru. 2692/1996/1

**Paul Gambin**

**v.**

**K. T. Company Limited**

**Il-Qorti:**

Rat l-att ta' citazzjoniipprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi fit-18 ta' Jannar, 1988 gie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri kuntratt li permezz tieghu l-attur deher li biegh u

ttrasferixxa lis-socjetà konvenuta bil-prezz ta’ £3000, li thallas fuq il-kuntratt, kif jinghad, izda li qatt ma thallas, il-*plot* fabbrikabbli mmarkata A3 formanti parti mill-art imsejjha ‘Ta’ Habel Qassis’ li tinsab fi Birzebbugia Road, limiti tal-Gudja, tal-kejl superficjali ta’ cirka 181.43 metri kwadri, konfinanti minn nofs in-nhar ma’ beni ta’ John Cachia, punent mat-triq imsemmija, u lvant ma’ beni ta’ Salvatore Zammit, suggetta ghal Lm15.50c. cens annwu u perpetwu rivedibbli kull hamsin sena skond il-valur tal-lira sterlina, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet, gustijiet, u pertinenzi kollha taghha, u deskritta fil-pjanta annessa ma’ l-att imsemmi, u bil-pattijiet l-ohra kollha imsemmija fl-istess att; illi l-imsemmi att kien simulat stante li l-attur qatt ma kellu l-hsieb, u s-socjetà konvenuta lanqas kellha hsieb, li l-imsemmija *plot* tigi ttrasferita u li l-prezz imsemmi jithallas, izda l-partijiet ftehmu li jigi ppubblikat l-imsemmi kuntratt halli l-*plot de quo* ma tkomplix tidher li kienet tappartieni lill-attur li dak iz-zmien kellu dizgwid mal-mara u ma riedx li hija tiehu sehem mill-imsemmija *plot* akkont ta’ sehmha fid-divizjoni ta’ l-akkwisti; illi l-partijiet kienu wkoll ftehmu li wara li l-periklu tal-pretensjoni tal-mara ta’ l-attur ma jibqax jezisti, jigi ppubblikat l-att opportun li permezz tieghu l-*plot* imsemmija tirriverti fil-pussess ta’ l-attur u dana stante li l-att tat-18 ta’ Jannar 1988 kien jammonta ghal simulazzjoni assoluta ghax il-partijiet qatt ma kellhom l-intenzjoni li l-*plot* jigi effettivament ittrasferit mill-attur lis-socjetà konvenuta; illi meta fl-1989 l-attur talab li s-socjetà konvenuta tersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att opportun kif miftiehem halli l-*plot* imsemmija tirriverti, *ossia* tidher li qed tirriverti, fil-pussess ta’ l-attur, is-socjetà konvenuta ma rieditx tonora l-ftehim li taghmel dan u ghalhekk l-attur ha l-passi legali kontra s-socjetà konvenuta, izda minghajr ezitu, u ghalhekk qieghed jiehu dawn il-passi; talbet ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: 1. tiddikjara illi l-kuntratt tat-18 ta’ Jannar 1988 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-partijiet kien u jikkostitwixxi att in mizura ta’ simulazzjoni assoluta billi il-firmatarji ma kellhomx il-hsieb li tassew isir il-bejgh u t-trasferiment tal-*plot de quo*; 2. tordna u tikkundanna lis-socjetà konvenuta biex taddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att opportun biex il-*plot de quo* deskritta fl-att imsemmi tat-18 ta’ Jannar 1988 tigi

trasferita *ossia* dikjarata li tappartieni lill-attur; 3. tinnomina nutar halli jippubblika l-imsemmi att, u tiffissa l-jum, il-hin u l-lok ghall-istess pubblikazzjoni, u tahtar kuraturi ghall-kontumaci a spejjez ta' l-attur (*sic*); bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-1989 u tal-mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjetà konvenuta;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet a fol. 21, maghmula minn Frank Gambin f'ismu propju u f'isem is-socjetà konvenuta K. T. Company Limited, illi permezz taghha gie eccepit:

1. Illi it-talbiet ta' l-attur huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;

2. Illi l-attur qed jaghmel din ic-citazzjoni kif premessa b'mod vessatorju stante li huwa digà kien (ip)prezenta citazzjoni numru 1325/89 fuq l-istess premessi liema kawza giet dezerta minnu stess;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sue suppost (*recte*: ghas-suespost), is-socjetà konvenuta ma wettqet ebda simulazzjoni meta sar il-kuntratt tat-18 ta' Jannar elf disa mija tmienja u tmenin (1988), meta l-attur kif deher bhala venditur bejgh u trasferixxa favur is-socjetà konvenuta il-*plot* li jinsab parti formanti mill-art 'Ta' Habel Qassis' li tinsab Birzebbuga Road, limiti tal-Gudja;

4. B'rizerva ta' eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez u bl-attur ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni relativa, guramentata minn Frank Gambin, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tal-hmistax (15) ta' Ottubru, 2002 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili cahdet it-talbiet ta' l-attur u ikkundannat lill-attur ihallas l-ispejjez gudizzjarji kollha, u dana wara illi ikkunsidrat hekk:

“L-attur xehed illi hu kellu xi jghid ma’ martu u, biex iqarraq biha u ma jhallix li tiehu sehemha kollu mill-komunjoni ta’ l-akkwisti, ried illi l-art meritu tal-kawza tallum ma tibqax tidher li hija tieghu, u ghalhekk ftiehem ma huh, li kien imexxi s-socjetà konvenuta, biex isir kuntratt li bis-sahha tieghu l-attur jidher li qieghed ibigh l-art lis-socjetà konvenuta, bil-patt illi, meta ma jibqax perikolu li mart l-attur taghmel xi pretensjoni fuq l-art, is-socjetà konvenuta terga’ tghaddiha lura lill-attur. Dan il-ftehim bejn l-attur u huh f’isem is-socjetà konvenuta sar bil-fomm.

“L-att ta’ bejgh mill-attur lill-konvenuta kien pubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-18 ta’ Jannar 1988. Qabel, fid-29 ta’ Lulju 1987, kien sar konvenju.

“Fuq din l-art jithallas cens ta’ hmistax-il lira u hamsin centezmu (Lm15.50) fis-sena, u l-attur xehed illi, ukoll wara l-bejgh lill-konvenuta, ic-cens baqa’ jhallsu hu ghal xi zmien. Imbaghad, wara xi zmien, sejjah lill-konvenuta biex isir kuntratt iehor biex l-art terga’ ddur ghal fuqu izda l-konvenuta ma riditx. Ghalhekk l-attur fethilha kawza bhal dik tallum, bic-citazzjoni numru 1325/1989, izda dik il-kawza marret dezerta fl-1 ta’ Settembru 1995. Wara li saret il-kawza, ic-cens bdiet thallsu s-socjetà konvenuta.

“Xehed ukoll Joseph Aquilina, amministratur ta’ sid ic-cens, u dan qal illi kien fid-9 t’Ottubru 1990 illi kienet maghrufa l-konvenuta bhala l-*utilista* u c-cens bdiet thallsu l-konvenuta flok l-attur.

“Is-socjetà konvenuta ressqet biex jixhdu lil Tony Gambin u Frank Gambin, hut l-attur, u dawn cahdu li kien hemm simulazzjoni u xehdu li l-attur tassew ried ibigh l-art u xtratha s-socjetà konvenuta. Xehdu wkoll illi lill-attur hallsuh bi flus kontanti, ghalkemm in-negozju ma deherx fil-kotba tas-socjetà. L-ispejjez tal-kuntratt thallsu b’*cheque* mahrug minn Frank Gambin.

“Il-qorti hija tal-fehma, wara li qieset ix-xiedha u l-atti kollha fil-process, illi lill-attur ma sehhlux li juri illi l-hsieb tal-partijiet meta dehru fuq il-kuntratt pubblikat min-Nutar

Tonio Spiteri fit-18 ta' Jannar 1988 ma kienx dak li jidher fil-kuntratt. Hemm konflitt bejn dak li xehed l-attur u dak li xehdu hutu f'isem il-konvenuta, izda ma hemm xejn li jista' jwassal lill-qorti biex temmen lill-attur aktar mix-xhieda l-ohra.

"Huwa minnu illi l-fatt illi jidher illi l-attur baqa' jhallas ic-cens ghal sentejn wara li sar il-kuntratt huwa indizju favur tieghu, izda, fil-fehma tal-qorti, dan ma hux konkluziv. Fil-fatt Joseph Aquilina, amministratur ta' sid ic-cens, xehed illi li jista' jghid hu illi r-ricevuti hargu f'isem l-attur, izda ma jistax jghid min materjalment hallas, u jista' jkun illi r-ricevuti baqghu johorgu f'isem l-attur ghax id-direttarju kien ghadu ma giex mgharraf li sar it-trasferiment ta' l-utli dominju u l-lawdemju kien ghadu ma thallasx.

"Min-naha l-ohra l-fatt illi l-ispejjez tal-kuntratt hallashom rapprezentant tal-konvenuta huwa indizju kontra l-attur, ghax jekk tassew il-kuntratt kien simulat dan sar fl-interess ta' l-attur, mhux tal-konvenuta, u l-konvenutia ma kellhiex interess li thallas hi.

"Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu lill-qorti biex tghid illi ma hix sodisfatta illi lill-attur sehhlu li jeghleb l-oneru tal-prova, u ghalhekk ma tistax tilqa' t-talbiet tieghu."

Rat ir-rikors ta' appell ta' l-attur illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata s-sentenza moghtija fil-15 ta' Ottubru, 2002, illi jigu michuda l-eccezzjonijiet tas-socjetà konvenuta u illi jigu milqugha t-talbiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjetà konvenuta;

Rat ir-risposta ta' l-appell tas-socjetà konvenuta illi permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet illi jigu michuda t-talbiet ta' l-appellant u illi s-sentenza appellata tigi konfermata fl-intier taghha, bl-ispejjez;

Ezaminat l-atti tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi, ghalkemm fir-rikors ta’ appell l-attur jghid testwalment “l-aggravji ta’ l-esponent appellant huma dawn” (sottolinear ta’ dina l-Qorti), fir-realtà, huwa ressaq aggravju wiehed biss kontra s-sentenza appellata, dak illi l-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament gust tal-provi prodotti. F’dan ir-rigward, huwa utili illi jigi hawn riprodott *in toto* dak kollu illi jinghad fir-rikors ta’ appell bl-iskop illi l-appellant juri ghaliex is-sentenza appellata ghandha tigi revokata u ghaliex ghandhom jintlaqghu it-talbiet attrici (fol. 105-106):

“a. illi l-Onorabbli Prim Awla ma apprezzatx sewwa c-cirkostanzi tal-pubblikazzjoni ta’ l-att *de quo* u in partikolari ma tatx il-piz dovut lill certi fatti li rrizultaw fosthom li l-appellant ma kienx Malta fiz-zmien *de quo*, li l-appellant hallas ta’ l-appoggi anke wara l-pubblikazzjoni ta’ l-att, li l-appellant hallas rati tac-cens anke wara li sar l-att, u li ghalkemm fil-kuntratt inghad li l-prezz kien qieghed jithallas fuq il-kuntratt, fil-verità flus m’ghaddewx mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

“b. illi l-Onorabbli Prim Awla ma ikkonstatatx illi s-socjetà konvenuta ma setghetx tipprova mill-kotba taghha la l-hrug tal-prezz tax-xiri tal-post (Lm3,000) u lanqas l-ezistenza tas-sit *de quo* fl-assi tas-socjetà konvenuta.

“c. illi l-Onorabbli Prim Awla ma apprezzatx bizzejjed ir-raguni ghat-trasferiment tas-sit *de quo* minghand l-attur biex jigu evitati l-pretensjonijiet ta’ martu fil-likwidazzjoni tal-kommunjoni ta’ l-akkwisti” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Jibda biex jinghad illi mhux mistenni illi qorti “tapprezza” fatti illi ma jirrizultawx mill-atti processwali illi jkollha quddiemha. Dan qed jinghad ghaliex minn dawn l-atti, kuntrarjament ghal dak illi jinghad fil-paragrafu ‘a’ appena citat, ma jirrizultax illi:

(i) “l-appellant ma kienx Malta fiz-zmien *de quo*”. Dina l-Qorti trid taghmilha cara illi bil-kliem “zmien *de quo*” qed tifhem id-data meta gie pubblikat il-kuntratt in kwistjoni. Fil-fatt, ma jistax ikun illi f’din id-data, it-18 ta’ Jannar, 1988, l-attur ma kienx Malta. Dana ghaliex mill-kopja

esebita ta' l-istess kuntratt (fol. 89 sa 92) jirrizulta illi fuq il-kuntratt l-attur deher personalment;

(ii) "l-appellant hallas ta' l-appoggi anke wara l-pubblikazzjoni ta' l-att". L-appoggi jissemmew l-ewwel darba fir-rikors ta' appell. Flimkien ma' dan ir-rikors ta' appell l-appellant esebixxa fotokopji ta' zewg (2) ricevuti illi fihom tiffigura l-kelma "appogg". Ghalhekk, l-ewwel Qorti ma kellhiex l-opportunità illi "tapprezza" dawn ir-ricevuti. Indipendentement minn din l-ahhar konsiderazzjoni u minn konsiderazzjonijiet ohra, fosthom dik illi huwa difficli ghal dina l-Qorti illi tifhem kif seta' jithallas dritt ghall-pratika ta' appogg meta l-proprjetà mibjugha permezz tal-kuntratt in kwistjoni hija art u mhux bini, l-imsemmija zewg ricevuti huma datati rispettivament "8 ta' Awissu 1985" (fol. 111) u "27 April 1980" (fol. 112), zewg dati <u>antecedenti</u> ghad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni, it-18 ta' Jannar, 1988;

Dan premess, jibqa' biss illi jigi konsidrat jekk huwiex fondat l-aggravju ta' l-appellant illi l-ewwel Qorti ma ghamlitx apprezzament gust tal-provi prodotti. Tajjeb illi jigi rilevat, mill-ewwel, illi fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ikkonstatat illi - kif jigri spiss f'kawzi b'meritu bhal dak tal-kawza odjerna - hemm konflitt bejn il-provi mressqa mill-attur u bejn dawk imressqa mis-socjetà konvenuta. Infatti, l-ewwel Qorti, wara illi ghamlet sintesi tal-provi prodotti, qalet hekk (fol. 100):
"Hemm konflitt bejn dak li xehed l-attur u dak li xehdu hutu f'isem il-konvenuta";

immedjatament wara, però, l-ewwel Qorti kompliet tghid hekk:
"izda <u>ma hemm xejn li jista' jwassal lill-qorti biex temmen lill-attur aktar mix-xhieda l-ohra</u>" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Imbaghad, l-ewwel Qorti, wara illi, fil-qosor izda b'mod korrett, hadet in konsiderazzjoni l-fatturi saljenti illi jimmilitaw favur it-tezi attrici, minn naha wahda, u favur is-socjetà konvenuta, min-naha l-ohra, ikkonkludiet hekk (fol. 101):

"Dawn il-konsiderazzjonijiet iwasslu lill-qorti biex tghid illi ma hix sodisfatta illi lill-attur sehhlu li jeghleb l-oneru tal-prova, u ghalhekk ma tistax tilqa' t-talbiet tieghu" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat sewwa l-atti processwali, hija tal-fehma illi l-provi prodotti gew apprezzati u analizzati kif inhu xieraq mill-ewwel Qorti illi, imbaghad, waslet ghall-konkluzjoni gusta;

Ikkunsidrat:

Illi, ghall-kompletezza, huwa utili illi jinghad illi l-appellant mhux korrett meta jghid illi l-ewwel Qorti ma "ikkonstatatx" dak illi huwa jsemmi fil-paragrafu 'b' tar-rikors ta' appell fuq citat. Infatti, fis-sentenza appellata, jinghad hekk (fol. 100):
"Xehdu wkoll [hut l-attur, Tony Gambin u Frank Gambin] illi lill-attur hallsuh bi flus kontanti, ghalkemm in-negozju ma deherx fil-kotba tas-socjetà [konvenuta]" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Fl-ahharnett, peress illi, fil-fehma ta' dina l-Qorti, l-appell interpost huwa wiehed frivolu u vessatorju, sejjer jigi applikat il-provvediment ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attur appellant, b'dan illi, b'applikazzjoni ta' l-Artikolu 223(4) tal-Kap. 12 tordna lill-appellant ihallas lis-socjetà konvenuta appellata l-ispejjez ghal darbtejn.

**< Sentenza Finali >**

--------------------------------TMIEM--------------------------------