MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 1041/2001/1

J & C Properties Limited

v.

Terry Limited

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta` attrici li in forza taghha, wara li ppremettiet illi tghid hekk:
“Peress illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, tat-23 ta’ Ottubru 1981, bejn is-socjeta’ attrici u s-socjeta’ konvenuta, kien gie iddikjarat li s-socjeta’ attrici irceviet minghand is-socjeta’ konvenuta s-somma ta’ Lm30,000

ghas-saldu tal-prezz tal-bejgh ta' parti mill-art, maghrufa bhala "Gnien il-Lewz", fil-kontrada tal-Maghtab, fil-limiti tal-Gharghur, liema bejgh ta' lok biex il-Kummissarju tat-Taxxi Interni jistma taxxa fl-ammont ta' Lm8,305 fuq il-qliegh li s-socjeta' attrici suppost ghamlet fuq l-imsemmi bejgh.

"Peress illi minkejja d-dikjarazzjoni ta' ricettazzjoni tas-somma imsemmija, fil-fatt is-somma ma thallsitx lis-socjeta' attrici, ghaliex it-transazzjoni de quo ma kienitx wahda ta' bejgh, izda kienet kaz fejn is-socjeta' attrici kienet kostretta tittrasferixxi l-art de quo minghajr korrispettiv ta' flus sabiex ma jigux irtirati l-permessi tal-bini mahruga fuq l-art maghrufa bhala "Gnien il-Lewz", fil-kontrada tal-Maghtab, limiti tal-Gharghur, li l-art de quo kienet parti minnha.

"Tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex, prevja d-dikjarazzjoni li d-dikjarazzjoni tat-trasferiment ta' parti mill-art imsemmija, maghrufa bhala "Gnien il-Lewz" fil-kontrada tal-Maghtab, fil-limiti tal-Gharghur, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-23 ta' Ottubru 1981, ma kienetx tinvolvi bejgh tal-art de quo, izda s-scojeta' attrici kienet kostretta tittrasferieha sabiex ma jigux irtirati l-permessi tal-bini minn fuq l-art li l-art de quo kienet tifforma parti, tiddikjara li s-somma ta' Lm30,000 iddikjarata fl-att notarili imsemmi, ma kinetx giet fil-fatt percepita u u ricevuta mis-socjeta' attrici.

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta, li r-rapprezentanti taghha huma ingunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:
"Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi huma nfondati kemm fil-fatt u fid-dritt billi fil-kuntratt de quo s-socjeta' attrici kienet iddikjarat li kienet irceviet il-flus u tat ricevuta ghalihom.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta’ Mejju 2004, li in forza taghha ddecidiet il-kawza fis-sens illi:
“tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara illi d-dikjarazzjoni tat-trasferiment ta’ parti mill-art fuq imsemmija maghrufa bhala “Gnien il-Lewz” fil-kontrada tal-Maghtab fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tat-23 ta’ Ottubru 1981 ma kienitx tinvolvi l-bejgh tal-art in kwistjoni izda s-socjeta’ attrici kienet kostretta tittrasferiha ghar-ragunijiet imsemija fic-citazzjoni u tiddikjara illi s-somma ta' Lm30,000 iddikjarata fl-istess art ma kienitx fil-fatt giet percepita u ricevuta mis-socjeta’ attrici.

“L-ispejjes jigu s-sopportati mis-socjeta’ konvenuta.”

Dik il-Qorti tat id-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi s-socjeta’ attrici f’din il-kawza qed titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti illi s-somma ta’ Lm30,000 dikjarati fl-att notarili fuq imsemmi ma gietx fil-fatt percepita mill-attrici nomine. Il-konvenut eccepixxa li effettivament dawn il-flus thallsu.

“Hu naturali li f’dawn it-tip ta’ kawzi l-attur irid jipprova l-kaz tieghu iktar minn kaz normali stante li qed jintalab li dak l-istess attur iddikjara f’att pubbliku ma kienx veritjier. Dan oltre ir-regola principali li wiehed irid jipprova kontra dak li hu miktub.

“Hu importanti ghalhekk illi wiehed jesamina sew il-provi imressqa.

“Helen Camilleri li hija direttrici tas-socjeta’ attrici u kienet irrapresentat lill-istess socjeta’ fil-pubblikazzjoni tal-kuntratt in kwistjoni qalet li kienet giet avvicinata fl-1981 minn certu Henry Azzopardi illi jekk kienet trid li jinhargu l-permessi ghall-bini fuq l-art in kwistjoni kellha ccedi terz minnha lis-socjeta’ konvenuta. Fil-fatt qalet li permezz ta’ skrittura (dok A), Henry Azzopardi kien ghamel tajjeb illi jhallas kull taxxa dovuta billi hija ma kienitx se ddahhal flus taghha. Irreferiet ghar-rapport tal-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni fir-rigward. Qalet ukoll illi

effetivament kienet giet esentata milli thallas taxxa ghaliex ikkonvinciet lid-dipartiment tat-taxxi interni li ma kienet dahhlet xejn tal-art nonostante illi irceviet kont relattiv. Bdiet il-kawza wara li thabbru r-rizultati tar-rapport tal-imsemmija kummissjoni. Iltaqghet fl-2000 ma’ Joseph Pace li hu direttur tas-socjeta’ konvenuta fil-prezenza ta’ Azzopardi u qalilha (Pace) illi ma ried ikollu xejn fuq il-kuxjenza u ried li jaghtiha l-art lura. Madankollu talabha is-somma ta’ Lm70,000 ghaliex qalilha li kien issellef din is-somma mill-bank u ghamel tajjeb bl-istess art ghaliex kellhu jaghti l-istess somma lil Lorry Sant li dak iz-zmien kien Ministru tax-xoghlijiet Pubblici. Wara li saret laqgha fil-presenza tal-Avukati li fiha ma ntlahaq ebda ftehim, istitwiet din il-kawza.

“Gie presentat ukoll affidavit ta’ Joseph Farrugia u qal li kien presenti ghall-imsemmija laqgha tax-xhud Camilleri u Pace fil-prezenza ta’ Azzopardi u ikkonferma dak li qalet Camilleri.

“L-avukat Dottor Tonio Farrugia fl-affidavit tieghu qal li kien il-konsulent legali tas-socjeta’ attrici mill-1979 sal-1992 ikkonferma li kien presenti ghall-kuntratt in kwistjoni u illi ma ghaddew ebda flus fil-waqt li fl-affidavit tieghu Henry Azzopardi ikkonferma hafna minn dak li xehdet Helen Camilleri.

“Xehed in subizzjoni ukoll Joseph Pace illi insista li hu kien hallas lil Helen Camilleri ta’ l-art in kwistjoni u qal illi l-flus tahomlha f’borza tal-karti fil-prezenza tan-Nutar Brincat. Meta kompla jixhed, mistoqsi ghaliex kien qal lill-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni illi l-flus kien tahomlha barra l-ufficju u mhux quddiem in-Nutar qal illi billi ghadda z-zmien ma ftakarx sew.

“Naturalment il-proceduri quddiem l-imsemmija Kummissjoni kienu ezawrjenti u ghalkemm certament il-konkluzjonijiet taghha ma jistghux jigu konsiderati minn din il-Qorti bhallikieku kienu sentenza billi d-deposizzjonijiet li saru quddiemha kien taht gurament, xi brani minnhom jistghu ikunu luminati. Xhud importanti u cioe’ in-Nutar Brincat, quddiem il-Kummissjoni l-ewwel qal

li l-flus thallsu fuq il-kuntratt ladarba kien hemm miktub hekk izda f'seduta sussegwenti qal li una volta ma tnizzlitx il-kelma *presenzjalment*, dan mhux bilfors li kien il-kaz.

"Anke jekk sfortunatament din il-Qorti kif presjeduta ma kellhiex opportunita' tisma' l-provi kollha *viva voce* ftit ghandha dubbju li Helen Camilleri qed tghid il-verita' u meta tinqara x-xhieda tal-konvenut Pace ftit tinstema' kredibbli. Fuq bilanc ta' probabilitajiet ghalhekk il-Qorti thoss li s-socjeta' attrici ippruvat konvincentement li l-versjoni taghha hija kredibbli. Fl-ahhar seduta tat-2 ta' April 2004 il-Qorti semghet lil Helen Camilleri u lil Joseph Pace u ghalkemm Helen Camilleri ikkonfermat illi f'kawza ohra kienet qalet li rceviet il-flus baqghet tinsisti li issa qed tghid il-verita' u dak in-nhar tal-kawza l-ohra kienet kostretta ma tghidx il-verita' minhabba c-cirkostanzi."

Rat l-appell interpost mis-socjeta` konvenuta Terry Ltd;

Rat ir-risposta ghal dan l-appell imressaq mis-socjeta` attrici;

Rat li dan l-appell interpost mis-socjeta` Terry Ltd. gie dikjarat dezert b'digriet tal-5 ta' Dicembru, 2006;

Rat l-appell tat-terz imressaq mis-socjeta` HSBC Bank Malta plc;

Rat ir-risposta li s-socjeta` attrici J&C Properties Ltd. ressqet ghal dan l-appell tat-terz;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet b'referenza ghal dan l-ahhar appell;
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat;

Jirrizulta mill-provi li s-socjeta` attrici kellha territorju kbir fil-kontrada tal-Maghtab, fil-limiti tal-Gharghur, li xtaqet tizviluppa fi plots ghall-bini;  mill-art setghu johorgu 94 plot.  Din is-socjeta` giet avvicinata minn terza persuna fis-sens li setghet tirranga biex jinhargu l-permessi tal-bini

fuq dik l-art jekk hi tghaddi 30 plot lis-socjeta` konvenuta. Din it-terza persuna assiguratha li kienu se jinhargu l-permessi peress li, kif inghad, kien “hemm imdahhal fiha Lorry Sant li kien il-Ministru tax-Xogholijiet Pubblici ta’ dak iz-zmien”. Fil-fatt, il-permessi relattivi inhargu u b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-23 ta’ Ottubru 1981, is-socjeta` attrici “bieghet” 30 plot mill-istess art lis-socjeta` konvenuta versu l-prezz dikjarat ta’ Lm30,000.

Is-socjeta` attrici allegat li hi kienet “kostretta” titrasferixxi l-art biex ma tigix imcahhda mill-permessi tal-bini fuq il-bqija ta’ l-art, tant li s-somma ta’ Lm30,000 iddikjarata fl-istess att bhala l-prezz tal-plots trasferiti, ma kenitx giet fil-fatt percepita u ricevuta mis-socjeta` attrici. L-ewwel Qorti, wara li ghamlet ezami tal-provi prodotti, inkluz tar-rapport ta’ investigazzjoni fuq dan il-kaz li kienet ippubblikat il-Kummissjoni Permanenti kontra l-Korruzzjoni, li jgib id-data tal-25 ta’ Frar 1990, kienet accettat it-tezi attrici u ddikjarat konformament mat-talbiet attrici, li l-att tat-23 ta’ Ottubru 1981, ma kienx jinvolvi bejgh ta’ l-art in kwistjoni, izda s-socjeta` attrici kienet kostretta tittrasferiha. Is-socjeta` konvenuta Terry Ltd. kienet appellat minn dik is-sentenza pero`, dan l-appell, kif inghad, gie dikjarat dezert.

Appell kontra l-istess tressaq ukoll mis-socjeta` HSBC Bank Malta plc, bhala terz interessat. Din is-socjeta` osservat li, wara li sar it-trasferiment tat-30 plot ghal fuq is-socjeta` Terry Ltd, din l-istess socjeta` talbet mill-bank self u/jew facilita` ta’ overdraft ghal diversi ammonti, u bhala garanzija offriet lill-bank dawk l-istess plots li kienet akkwistat bil-kuntratt tat-23 ta’ Ottubru, 1981. Il-bank accetta t-talba tas-socjeta` Terry Ltd., u bhala garanzija, talab u nghata ipoteka specjali registrata fuq il-plots in kwistjoni. Il-bank ressaq l-appell tieghu bhal terz interessat peress li jallega li l-meritu tal-kawza “jimmina t-titolu ormai pacifiku ta’ l-istess art” b’possibilita` ta’ pregudizzju ghall-interessi tieghu garantiti b’dik l-art.

Is-socjeta` attrici qed tikkontesta, fl-ewwel lok, l-interess guridiku tal-bank li jinterponi l-appell.

Dan l-appell sar ai termini ta' l-Artikolu 236 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, maghruf bhala l-"appell tat-terz", liema dispost tal-ligi jaghti fakolta` ta' appell mhux biss lill-partijiet fil-kawza izda wkoll lil <u>kull min ikollu interess</u>. Dan ifisser li l-appell tat-terz huwa dritt awtonomu fis-sens li ghandu hajja distinta u separata minn dik tal-partijiet fil-kawza.

Bilkemm ghalfejn jinghad li mhux kull xorta ta' interess jikkwalifika bhala "interess guridiku". Per ezempju, interess merament akkademiku ma jikkwalifikax, bhalma lanqas ma jissodisfa l-vot tal-ligi tal-procedura interess f'dak li huwa precipwament l-<u>ezitu</u> tal-kawza. Kif tajjeb gie ritenut minn din il-Qorti, kif diversament komposta, fid-decizjoni taghna fil-kawza fl-ismijiet **John Baptist Chiappa et v. Joseph M. Formosa noe et**, moghtija fis-6 ta' Gunju 2001, il-parti li tkun interponiet "appell tat-terz", *"kellha qabel xejn tissodisfa lill-Qorti, li kellha interess fit-termini tal-ligi biex tintervjeni f'dan l-istadju ta' revizjoni tal-kawza billi bhala terz tappella mis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-ewwel grad. L-interess li kien qed jehtgtilha tipprova kellu jkun guridiku u dan ifisser illi tali interess seta', jekk jigi realizzat b'mod favorevoli fl-azzjoni <u>kif proposta</u>, jissarraf <u>fi dritt</u> fil-konfront ta' l-atturi li pproponew il-kawza. Ma kienx allura bizzejjed li tali interess ikun fl-ezitu tal-kawza in kwantu dan seta' jizvantaggja jew jagevola lit-terz li jappella fit-terminu ta' l-Artikolu 236 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili. Fil-kaz taht ezami jidher li tali interess guridiku ma jirrizultax in kwantu l-appellanti ma setghet qatt tivvanta xi jedd fil-konfront ta' l-atturi li maghhom m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika u li johrog mill-konvenju li fuqu qed tirradika l-interess li jintitolaha tappella <u>qua</u> terz."*

Issa, ghall-fini ta' din il-kawza, il-Qorti tirrileva li jekk wiehed jezamina l-att notarili tat-23 ta' Ottubru 1981, isib li l-bank appellant ma jiffigura mkien. Mill-atti, u sal-mument li l-Qorti ta' l-ewwel grad tat is-sentenza taghha, lanqas jidher li l-bank appellant ha xi inizjattiva biex jittanta jintervjeni fil-kawza. L-"interess" tal-bank jidher li mmanifesta ruhu biss fid-data tat-2 ta' Gunju 2004, wara li nghatat is-sentenza appellata. Fl-appell li l-bank

ipprezenta, sabiex jiddimostra l-interess tieghu li jappella, huwa ssottometta li:
“L-akkoljiment tat-talba attrici jista’ jwassal ghal dikjarazzjoni li l-art ma hargitx mill-poter tas-socjeta` attrici bil-konsegwenza li jekk tali dikjarazzjoni ma tigix revokata l-bank attur jispicca minghajr garanzija idonea ghall-hlas lura tal-flus minnu mislufa lis-socjeta` konvenuta.”

Apparti l-fatt li s-socjeta` attrici, f’din il-kawza, ma talbitx la r-rexxissjoni tal-kuntratt ta’ Ottubru 1981, u lanqas dikjarazzjoni fis-sens li l-art in kwistjoni kienet u baqghet proprjeta` taghha, mis-suespost jidher car li l-“interess” li jista’ ghandu l-bank huwa direttament relatat ma’ l-ezitu tal-kawza, u mhux marbut mal-meritu nnifsu tal-kawza.

Kwistjoni identika giet dibattuta fil-kawza **Joseph Borg pro et noe v. Joseph Pace no et**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta’ April, 2006. F‘dik il-kawza l-bank appellant kien ukoll ressaq appell tat-terz, u l-bazi ta’ l-“interess” tieghu kien identiku ghal dak prospettat f’din il-kawza. Din il-Qorti, f’dik il-kawza, kienet dahlet fil-fond fil-kwistjoni in ezami u kienet qalet li l-“interess” li kellu l-bank fil-kawza ma kienx iwassal ghal dak l-interess guridiku mehiteg biex jintitolah iressaq appell tat-terz. Din il-Qorti ma tarax li ghandha ghalfejn tirrepeti l-konsiderazzjonijiet li ghamlet fil-kawza l-ohra, u semplicement qed taghmel ghalihom riferenza ghall-ahjar intendiment tal-punt deciz.

Fil-qosor, inghad f’dik il-kawza, li biex persuna jinghad li ghandha interess tressaq appell tat-terz, trid turi interess fin-negozju guridiku li ta lok ghall-azzjoni, u mhux merament fl-ezitu tal-kawza. F’dan il-kaz, il-bank appellant ma ghandu ebda interess li jidhol fil-vicenda bejn il-partijiet fil-kawza.

Darba li, fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, jirrizulta li l-appell interpost mill-HSBC Bank Malta plc, huwa priv mill-interess guridiku li tesigi l-ligi tal-procedura, il-Qorti sejra tichad dan l-appell minghajr il-htiega li tiddelibera oltre fuq l-aggravji l-ohra kif dedotti. Ghall-istess raguni, din il-Qorti ma tistax titratta u tiddeciedi fuq l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata mill-bank appellant.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi tichad l-appell interpost mis-socjeta` HSBC Bank Malta plc, u tikkonferma in toto s-sentenza appellata.

L-ispejjez ta’ din il-procedura jithallsu mill-bank appellant.

< Sentenza Finali >

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