



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2010

Avviz Numru. 10/2010

Home Properties and Co

Vs

**Carmel maghruf bhala Charlie Debono u martu Teresa
Debono**

Permezz ta' rikors prezentat fl-1 ta' Settembru 2010, id-ditta attrici qeghda titlob minghand il-konvenuti l-hlas ta' hdax-il elf sitt mija u erbgha u hamsin ewro (€11,645) rifuzjoni ta' prezz imhallas minnha ghall-weghda ta' cessjoni fir-rigward ta' porzjon raba' ta' cirka sebgha u disghajn metri kwadri(97 mk) fi Triq il-Mithna, Victoria, Ghawdex, liema cessjoni ma sehitx.

Permez ta' risposta prezentata fit-28 ta' Settembru 2010 (fol. 12) il-konvenuti eccepew:-

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Id-ditta attrici tilfet id-dritt ghar-rifuzjoni tad-depozitu ghaliex ma kienx hemm raguni valida u ma kenitx gustifikata li ma tersaqx ghall-att finali. Inoltre, naqset milli tipprocedi skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civil u cioe li tipprezenta ittra ufficjali sabiex tigbor lurha flusha.
2. M'huwix minnu li l-konvenuti rcevev is-somma ta' hdax-il elf sitt mija u erbgha u hamsin ewro (€11,654). Fatt konfermat mill-konvenju nnifsu, u l-uniku ammont li thallas hu ta' erbat elef sitt mija u tmienja u hamsin ewro (€4,658).
3. Jekk il-kumpannija evitata li tiddikjara l-prezz kollu ghal ragunijiet sabiex tevita hlas ta' taxxa, dan kien jammonta ghal kawza illecita u l-ebda qorti ma tista taghti effett jew tinforza kwalsiasi obligazzjoni mill-iskrittura tal-1 ta' April 2009.

Fatti.

Fil-qosor il-fatti huma s-segwenti:-

1. Fl-1 ta' April 2009 il-kontendenti ffirmaw skrittura privata li permezz taghha l-konvenuti obligaw ruhhom li jcedu d-drittijiet li kellhom fuq konvenju ghax-xiri ta' porzjon art ta' cirka 97 metri kwadri fi Triq il-Mithna, Victoria, Ghawdex (fol. 10).
2. Fil-konvenju jinghad li:-
 - (a) In-negozju kellu jsir *"For the profit of six thousand nine hundred and eighty seven euro (€6987) four thousand six hundred and fifty eight euro (€4,658) of which shall be paid by assignee to the assignors on the confirmation by Notary Kristen Dimech that the title of the property is correct in terms of Law which confirmation or otherwise is to be granted by the Notary not later than the fifteenth (15th) May, two thousand and nine (2009). The balance of price shall be due and payable on the final deed of sale."*
 - (b) Il-kuntratt ta' bejgh kellu jsir mhux iktar tard mit-23 ta' Awwissu 2009.

3. Peter Paul Theuma, ir-rapprezentant tad-ditta, hareg zewg cekkijiet tal-Bank of Valletta plc datati 1 ta' April 2009, wiehed ghal €4,658 u l-iehor ghal €6,988 (fol. 16). M'hemmx kontestazzjoni li dawn ic-cekki jiet inghataw lill-konvenut (ara deposizzjoni tal-konvenut – fol. 17).
4. Fil-11 ta' Awwissu 2009 gie pubblikat il-kuntratt ta' bejgh permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Kristen Dimech, u li permezz tieghu l-art inxtrat mill-konvenuti.
5. L-ebda wiehed mill-kontendenti ma nterpella lill-parti l-ohra biex tonora l-obbligazzjoni li assumiet permezz tal-iskrittura privata tal-1 ta' April 2009.
6. Hemm qbil bejn il-kontendenti li l-konvenuti rcevew €4,658. Pero' filwaqt li d-ditta ssostni li hallset ukoll is-somma ta' €6,988, il-konvenuti qeghdin jikkontestaw din l-allegazzjoni.
7. Id-ditta qeghda titlob ir-rifuzjoni tas-somma ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin ewro (€11,646).

Konsiderazzjonijiet.

1. Jibda biex jinghad li f'dan il-kaz m'huwiex rilevanti jekk kenitx tezisti xi raguni valida li wasslet lid-ditta biex ma tersaqx ghall-att finali ta' xiri tal-art. Il-fatt hu li mkien fil-konvenju ma jinghad li l-hlas li sar jintilef favur ic-cedenti fl-eventwalita li d-ditta ma tonorax l-obbligu taghha. Inoltre d-dritt taghha li titlob ir-rifuzjoni tal-flus ma kienx jiddependi mill-prezentata ta' ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili. Gialadarba fil-11 ta' Awwissu 2010 il-konvenuti xtraw l-art, il-konvenju ffirmat fl-1 ta' April 2009 tilef l-effetti kollha tieghu. Dan ifisser li regghet giet fil-posizzjoni li kienet qabel iffirmit il-konvenju. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ser tigi michuda.

2. Hu minnu li fil-konvenju jinghad li l-prezz ta' cessjoni hu ta' sitt elef disgha mija u sebgha u tmenin ewro (€6,987). Madankollu mill-provi rrizulta li dakinhar tal-konvenju l-konvenuti rcevew zewg cekkijiet ghall-valur komplessiv ta' hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin ewro (€11,646). Ma jirrizultax li kien hemm xi negozju iehor bejn

il-partijiet. Il-qorti ma tistax taghlaq ghajnejha ghal dawn il-fatti u tibbaza ruhha biss fuq dak li jinghad fil-konvenju. Ic-cekk ghal €4,658 datat 1 ta' April 2009 kien inghata lura minn Debono lil Peter Theuma li minflok tah cekk tal-Lombard Bank Malta plc datat 5 ta' Mejju 2009 ghas-somma ta' €4,658 (Dok. XX1). Debono jikkonferma li kien sarraf ic-cekk u l-flus baqghu ghandu. Sahansitra fit-18 ta' Mejju 2009 Carmel Debono hareg ricevuta li ircieva l-hlas minghand in-nutar Dr Kristen Dimech.

Il-kwistjoni hi limitata tuq it-tieni cekk ghas-somma ta' €6,988. Il-konvenut ma jikkontestax li rcieva cekk iehor minghand Peter Theuma, cjoe' r-rapprezentant tad-ditta attrici; *"Nikkonferma li kien tani cekk iehor, din id-darba tal-Bank of Valletta. Nahseb kien ghal six nine eight eigh Euro (€6,988) cioe' dak illi ghadu kif ipprezenta Peter Theuma. Kien qalli 'issarfax dan ic-cekk'. **Kien gie talabuli lura, qalli 'issa ngieblek cekk iehor"** (fol. 17). Fil-fehma tal-qorti din id-dikjarazzjoni hi konferma li l-prezz ghac-cessjoni kien ta' €11,646, irrispettivament ta' x'jinghad fil-konvenju.*

Tibqa' l-kwistjoni dwar jekk is-somma ta' €6,988 thallsix ukoll. Mill-provi ma rrizultax ghalfejn il-prezz gie maqsum u nhargu zewg cekkijiet. Fil-konvenju jinghad li l-bilanc tal-prezz kellu jithallas mal-kuntratt ta' bejgh. Pero hu evidenti li Peter Theuma kien diga' ta cekk ta' €6,988 lil Debono u mill-provi ma rrizultax li kien hemm xi ftehim fis-sens li c-cekk ma kellux jissarraf. Peter Theuma qal li kien hallas din is-somma permezz ta' flus kontanti u Debono tah lura c-cekk. Martu Doris Theuma tikkorobora l-verzjoni ta' zewgha fis-sens li qalet li kien talabha u taghtu €7,000 f'karti ta' hames mitt ewro l wahda, biex jatihom lil Debono. Qalet ukoll li kienet akkumpanjatu meta marru jhallsu lil Debono ghalkemm baqghet tistenna lil zewgha fil-karrozza, u zewgha kien gab lura c-cekk. Min-naha l-ohra Debono jichad li kien inghata l-flus. Wara li l-qorti kellha l-opportunita' li tisma' lill-partijiet jaghtu x-xhieda hi tal-fehma li l-verzjoni li nghatat mill-konjugi Theuma hi iktar verosimili. Hu minnu li Debono ma tax ricevuta li rcieva s-somma ta' €6,988 kif ghamel fir-rigward tal-ewwel pagament, pero hu minnu wkoll li rritorna c-cekk. Fil-

fehma tal-qorti dan minnu nnifsu jaghti wiehed x'jifhem li Debono rcieva xi haga minflok, cjoe' l-flus. Ma kienx il-kaz li c-cekk inghata lura minn Debono ghaliex kien falla n-negozju. Ghall-qorti m'huwiex verosimili li Debono kien ser jitlaq ic-cekk minn idejh minghajr ma jircievi l-flus.

3. Jidher li l-konvenuti qeghdin jallegaw li d-ditta attrici kienet ghazlet li ma jigix dikjarat il-prezz kollu sabiex tiehu vantagg fiskali. Isostnu li jekk hu hekk ma jistax jinghata effett ghal obligazzjoni li tkun bazata fuq kawza illecita. Madankolu din baqghet semplici allegazzjoni in kwantu ma tressqu l-ebda provi. Il-qorti ma tistax tibbaza d-decizjoni taghha fuq semplici allegazzjoni. Inoltre, jekk kien hemm xi parti li setghat tiehu xi vantagg fiskali billi ma jigix dikjarat il-prezz kollu fil-konvenju u fl-att ta' bejgh, dawn kienu l-konvenuti ghaliex il-flus thallsu lilhom. Kienu huma li ser jaghmlu l-qliegħ u ghalhekk kellhom l-obbligu li jhallsu t-taxxa. Ghaldaqstant t-tielet eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonjiet tal-konvenuti u tilqa' t-talba tad-ditta attrici u tikkundanna lill-konvenuti jhallsuha s-somma ta' hdax-il elf sitt mija u erbgħa u hamsin ewro (€11,645). Bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----