MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**SILVIO CAMILLERI**

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

**ONOR. IMHALLEF**
**TONIO MALLIA**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 143/2005/3

**Emmanuel Bonello**

**v.**

**I.T. Properties Limited**

**Il-Qorti:**

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fis-7 ta’ Frar 2005, li taqra hekk:

“Premess illi permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion tal-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elf disa’ mija u disgha u disghin (1999), (Dok. “A”), l-attur

Emmanuel Bonello u martu Carmen Bonello bieghu u trasferew lis-socjeta` konvenuta I.T. Properties Limited il-proprjeta` elenkata fid-dokument mmarkat bl-ittri ‘F’ anness mal-istess att, dan versu l-prezz ta’ sebghin elf Lira Maltin (Lm70,000);

“Premess illi skont l-istess kuntratt, is-socjeta konvenuta I.T. Properties Limited obbligat ruhha thallas nofs is-somma ta’ sebghin elf lira Maltin (Lm70,000) u cioe` s-somma ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000) lill-attur Emmanuel Bonello u s-somma ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000) lil Carmen Bonello.

“Premess illi s-socjeta` I.T. Properties Limited obbligat ruhha li thallas din is-somma lill-attur Emmanuel Bonello fi zmien tliet snin mid-data tal-kuntratt, minghajr imghaxijiet;

“Premess illi s-socjeta` konvenuta I.T. Properites Limited naqset milli thallas lill-attur Emmanuel Bonello s-somma ta’ hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000), kif obbligat ruhha li taghmel;

“Premess illi s-socjeta` konvenuta I.T. Properties Limited hija ghalhekk debitrici tal-attur Emmanuel Bonello fis-somma ta’ hamsa u tletin lira Maltin (Lm35,000), *oltre i*mghaxijiet mill-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elfejn u tnejn (2002);

“Ghaldaqstant, tghid is-socjeta` konvenuta ghaliex, ghar-ragunijiet premessi u dispensat is-smiegh tal-kawza a tenur tal-Artikolu 167 *et* seq tal Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12), din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara lis-socjeta` konvenuta I.T. Properties Limited debitrici favur l-attur Emmanuel Bonello fis-somma ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000).

“2. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta I.T. Properties Limited thallas lill-attur Emmanuel Bonello s-somma ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000).

“Bl-ispejjez, inkluzi dawn tal-mandat ta’ inbizzjoni prezentat kontestwalment imghaxijiet legali mill-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elfejn u tnejn (2002) sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta rapprezentanti ta’ liema huma minn issa ngunti in subizzjoni.”

Rat id-digriet moghti mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta’ April 2005, li bih awtorizzat lis-socjeta` konvenuta tipprezenta nota tal-eccezzjonijiet fi zmien ghoxrin jum, u ddiferiet il-kawza ghall-kontinwazzjoni.

Rat li appell minn dan id-digriet gie michud minn din il-Qorti b’sentenza tat-2 ta’ Dicembru 2005;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

“Illi l-pretenzjonijiet kif kontenuti fic-citazzjoni odjerna ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-attur peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

“Illi t-talba tal-attur hi nfondata peress illi f’ebda punt l-istess attur qatt kellu jiehu minghand is-socjeta` konvenuta ;

“Illi l-kuntratt li a bazi tieghu l-attur qed jipproponi din l-azzjoni quddiem din il-(u cioe` l-kuntratt redatt min-Nutar Carmel Mangion fl-Atti ta’ dan tal-ahhar stess datat 1 ta’ Gunju 1999) huwa kuntratt li filfatt ma jirrispekjax dak li filfatt kellu jirrispekkja fir-rigward t’ammonti dovuti u lil min dawn l-ammonti huma dovuti;

“Illi ghall-informazzjoni ta’ din il-Qorti, l-istess direttrici odjerna tas-socjeta` konvenuta u cioe Carmen Bonello hija mizzewga lill-attur Emmanuel Bonello, liema zwieg sfortunatament tkisser irrimedjabbilment u kienet sehhet s-separazzjoni bejn l-istess partijiet;

“Illi bhala parti mis-sehem tal-mara tal-attur Emmanuel Bonello, u cioe` d-direttrici tas-socjeta` konvenuta f’din il-kawza, Carmen Bonello, kien imissha proprju d-dar t’

abitazzjoni taghha u cioe` l-Orangierie, Swieqi, li fuqha kienet giet rrregistrata ipoteka specjali b'sahha tal-kuntratt fuq msemmi;

"Illi l-istess attur fil-fatt qatt ma kellu jiehu xejn fir-rigward tal-proprjeta` li fuqha tiggrava l-ipoteka msemmija semplicment imhabba r-raguni li hu fil-fatt thallas *in toto* ta' kull ma kellu jiehu fuq l-kuntratt msemmi u mhabba l-fatt li dik il-propjreta` (fuq msemmija) messet biss lil martu, Carmen Bonello – d-direttrici tas-socjeta` konvenuta;

"Illi l-istess kuntratt (dettalji tieghu jidhru fuq) li fuqu qed tigi bbazata din il-kawza huwa kuntratt li kien gie inspjagabilment redatt bil-lingwa Ingliza, liema lingwa ebda wahda mill-partijiet ghall-istess kuntratt m'huma midhla tajjeb taghha;

"Illi minhabba f'hekk l-istess direttrici tas-socjeta` konvenuta ma kinetx taf ezattament x'kienet qed tiffirma u li zgur ma kinetx tiffirma l-istess kuntratt kieku gie spjegat lilha li kien ser ikun irregistrat ipoteka fuq il-proprjeta` li bi dritt kien imiss lilha bhala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti li kienet tezisti bejn id-direttrici tas-socjeta` konvenuta u cioe` Carmen Bonello u l-attur Emmanuel Bonello;

"Illi huwa stramb il-fatt li din il-kawza giet intavolata mill-attur wara minn hames snin li gie redatt il-kuntratt in kwistjoni u forsi huwa aktar sinifikativ u ta' min iwieznu sew il-fatt li din l-istess kawza kienet intavolata wara ftit li giet intavolata kawza ohra (Citazzjoni Numru 304/2004GV) quddiem din il-Qorti diversament presjeduta sabiex jigi dikjarat li l-ammont kif jidher fl-istess kuntratt qatt ma kien dovut u naturalment lanqas hu dovut u sabiex l-istess Qorti tordna l-kancellament tal-ipoteka li qed tiggrava illegalment fuq l-proprejta` fuq imsemmija;

"Illi f'cirkustanzi bhal dawn wiehed ta' bilfors jithasseb dwar il-motivi veri tal-attur meta hu kellu kull facilita` u opportunita` li jintavola kontro-talba fil-kawza li kienet intavolat s-socjeta` attrici fil-konfront tieghu u mis-socjeta`

konvenuta, liema kawza qieghda fl-istadju tal-provi tas-socjeta` attrici, is-socjeta` konvenuta f' din il-kawza;

“Illi l-ammont allegatament dovut lill-attur m’huwiex dovut sempliciment ghar-raguni li dan l-ammont jirrapprezenta ‘prezz’ fuq d-dar b’isem ‘L’Orangerie’, Swieqi, liema dar kienet giet tmiss lil Carmen Bonello bhala parti minn sehemha tal-komunjoni tal-akkwisti u mhabba f’hekk ma tista’ titqies qatt bhala valida l-asserzjoni tal-attur li s-socjeta` konvenuta u fil-prattika l-istess Carmen Bonello fil-vesti ta’ direttrici tas-socjeta` konvenuta ghandu jiehu l-ammont li qed jallega li ghandu jiehu;

“Illi dan l-ammont, kieku stess jista’ jigi ritenut dovut ‘mhabba’ fil-kuncett tas-*separate legal personality* ta’ socjeta` intimata, l-attur ghandu jigi ritenut li rrinunzja ghalih meta fil-fatt sehh il-ftehim ta’ separazzjoni bejn Carmen Bonello u l-istess attur fil-qsim tal-proprjetajiet formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn Carmen Bonello u l-istess attur;

“Illi dan huwa klassiku ta’ meta l-kuncett tal-*lifting of the corporate veil* ghandu jigi applikat ampjament peress li jekk tigi accettata t-tezi tal-attur ikun dak l-istess kuncett ikun qed jigi uzat – forsi il-kliem ‘abbuzat’ hija aktar adattata fic-cirkustanzi – mill-attur sabiex jiehu somma ta’ flus li ma tappartjeniex lilu u b’hekk tigi pperpetwata ingustizzja u anke frodi fil-konfront tas-socjeta` konvenuta mill-isess attur;

“Illi ghandu jigi ribadit fic-citazzjoni fuq imsemmija u cioe` (Citazzjoni Numru 303/2004 GV) intavolata mis-socjeta` intimata din il-Qorti kif diversament presjeduta qed tigi mitluba sabiex tiddikjara li m’hemm xejn dovut mis-socjeta` intimata u b’hekk tordna l-kancelliment tal-ipoteka msemmija fuq il-proprjeta` tal-istess socjeta` intimata;

“Illi l-kreditu li skont l-attur huwa dovut ma jista’ qatt jirrizulta peress illi l-istess attur QATT ma kellu x’jaqsam mas-socjeta` intimata b’ebda manjiera u dan id-direttrici, Carmen Bonello, lesta tinkonfermah bl-aktar mod

kategoriku u skjett anke taht gurament, kif ukoll anke bix-xhieda tal-*accountant* tas-socjeta` intimata.”

Rat li b’digriet tal-15 ta’ Frar 2006, l-imsemmija Qorti ordnat lis-socjeta` konvenuta tressaq nota tal-eccezzjonijiet ohra “konformament mal-ligi”, u tali nota, fil-fatt, gietipprezentata fis-7 ta’ Marzu 2006, u taqra hekk:

“Illi l-prestensjonijiet tal-attur ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess attur peress illi hemm kawza ohra (Cit. 303/05GV) ghaddejja li decizjoni finali fuqha timpingi fuq l-andament tal-kawza odjerna;

“Illi f’ebda punt l-istess attur qatt ma kellu jiehu minghand s-socjeta` konvenuta;

“Illi l-ipoteka li fuqha qed jibbaza t-talbiet l-istess attur hija ipoteka li, kif inghad fuq, fuqha bhalissa ghaddejja kawza quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u cioe` Citazzjoni Numru 303/05GV fl-ismijiet inversi sabiex propju tigi kkancellata l-istess ipoteka peress illi l-istess ipoteka qed tiggrava illegalment fuq villa propjeta` tas-socjeta` konvenuta;

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Jannar 2009, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

“...filwaqt li tichad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, **tilqa’ t-talbiet attrici** b’dan illi:-

“(1) Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta I.T. Properties Limited hija debitrici favur l-attur Emmanuel Bonello fis-somma ta’ wiehed u tmenin, hames mija tmienja u ghoxrin ewro u seba’ centezmi (€81,528.07) ekwivalenti ghal hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000); u

"(2) Tikkundanna lill-istess socjeta` konvenuta thallas lill-attur is-somma ta' wiehed u tmenin, hames mija tmienja u ghoxrin ewro u seba' centezmi (€81,528.07) ekwivalenti ghal hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm35,000);

"Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni pprezentat mac-citazzjoni attrici u bl-imghaxijiet legali dekorribbli mit-2 ta' Gunju tas-sena 2002 sal-effettiv pagament kontra l-istess socjeta' konvenuta."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob il-hlas ta' tas-somma ta' hamsa u tletin elf Lira Maltin (Lm35,000) naxxenti minn kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Dr Carmel Mangion ta' l-1 ta' Ġunju tas-sena 1999 fejn l-attur flimkien ma' martu Carmen Bonello, bieghu lill-kumpannija I.T. Properties Limited proprjeta` versu l-prezz ta' sebghin elf Lira Maltin (Lm 70,000) u fejn il-kompratrici konvenuta I.T. Properties Limited intrabtet li tħallas l-imsemmi prezz, in kwantu ghal nofs lill-attur u nofs lill-martu Carmen Bonello, u allura Lm35,000 kull wiehed.

"Illi mill-provi mressqa jirrizulta li l-attur u martu Carmen Bonello kienu ghaddejjin minn proceduri ta' separazzjoni u fil-mori taghhom kienu ftiehemu li jbieghu certi proprjetajiet tal-komunjoni tal-akkwisti ta' bejniethom. Fil-fatt, fl-affidavit tieghu a fol. 205 *et seq*. tal-process, l-attur jispjega li huma kienu bieghu l-proprjetajiet fl-1 ta' Gunju 1999 lil wiehed Anton Camilleri ghan-nom ta' zewg kumpaniji AM Developments Limited u I.T. Properties Limited. Jidher li l-kuntratt tal-bejgħ (ezebit a fol. 6 sa 10 tal-process) ġie redatt mid-diversi avukati li kienu qeghdin jassistu lill-attur, lil martu u lix-xerrej, kulhadd skont l-interessi tal-klijent tieghu. Il-kuntratt gie ppubblikat min-Nutar Carmel Mangion u kien b'dan il-kuntratt li s-socjeta' konvenuta xtrat il-proprjeta Orangerie, Triq l-Uqija, Ibraġġ għal prezz ta' sebgħin elf lira Maltin (Lm70,000) li nofshom kellhom jithallsu mill-imsemmija socjeta konvenuta lill-attur, u nofshom lil Carmen Bonello. Bhala garanzija tal-hlas giet kostitwita ipoteka generali fuq il-

proprjeta` tas-socjeta` konvenuta kif ukoll il-privilegg specjali. Il-hlas kellu jsir sa tlett snin mill-kuntratt u cioe` sal-1 ta' Gunju 2002.

"Illi jirrizulta li Carmen Bonello, ezattament wara l-bejgh tal-proprjeta` f'Tal-Ibragg imsemmija iktar 'il fuq, effettivament fl-istess gurnata, xtrat l-ishma kollha tal-kumpanija I.T. Properties Limited li effettivament kienet ghadha kif xtrat l-istess proprjeta`. Jidher li din kienet mossa strateġika li saret minn wara dahar l-attur, bl-iskop li Carmen Bonello terga' takkwista lura l-proprjeta` f'Tal-Ibragg li hija, flimkien ma' zewgha kienet ghadha kif bieghet (ara xhieda ta' Dr Karmenu Mifsud Bonnici li dak iz-zmien kien il-konsulent legali ta' Carmen Bonello a fol. 100 kif ukoll xhieda tal-attur a fol. 135, 136 u 207).

"Illi min-naha taghha Carmen Bonello tixhed li l-kumpanija konvenuta, li hija mbaghad kienet akkwistat, mhix obbligata thallas lill-attur is-somma mitluba. Pero` ta' dan ma tagħti l-ebda raguni u lanqas ma ssostni li din is-somma diga` thallset. Bħala fatt jibqa' li l-hlas ta' Lm35,000 lill-attur ghadu ma sarx. Carmen Bonello tilmenta li hi ma tifhimx bl-Ingliz mentri l-kuntratt tal-bejgh sar bl-Ingliz. Madankollu tammetti li hija kienet assistita mill-avukat taghha, avolja hija tghid li dan ma tahiex parir fuq hekk. Illi kif spjega l-avukat difensur ta' Carmen Bonello stess, din il-mossa kienet intiża proprju biex tevita l-opposizzjoni u l-pika tar-ragel taghha li kien ikun hemm kieku huwa kien jaf li hija ser izzomm id-dar.

"Illi n-Nutar Dr Carmel Mangion ikkonferma li kull parti kellha l-avukat taghha jassistieha fuq il-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1999 u li meta huwa qara l-kuntratt lill-partijiet, hadd ma waqqfu jghidlu li mhux jifhem x'qieghed jinqara. In-Nutar jikkonferma li l-ipoteka generali u l-privilegg specjali saru biex jipprotegu lill-kreditur.

"Illi Anton Camilleri li deher ghan-nom tal-kumpaniji kumpraturi fuq il-kuntratt jikkonferma li huwa kellu ftehim mal-attur li kien separat minn dak ta' ma' Carmen Bonello. Jikkonferma wkoll li s-socjeta` konvenuta, sakemm kienet ghadha tieghu qatt ma hallset ebda flus lill-attur u li

ghalhekk l-istess I.T. Properties Limited kienet ghadha sa fejn kien jaf hu debitrici ta' l-attur.

"Illi kif qalet tajjeb il-perit legali, skond ir-rapport taghha din il-kawza hija strettament naxxenti mill-kuntratt mertu tal-kawza odjerna u kwistjoni ta' apprezzament ta' provi. Il-prova tal-ammont dovut lill-attur saret permezz tal-att pubbliku tal-1 ta' Gunju 1999 in atti tan-Nutar Dr Carmel Mangion li gie ezebit a fol. 6 *et seq.* Skont dan il-kuntratt jirrizulta car li l-attur ghandu jithallas is-somma ta' Lm35,000 mis-socjeta` I.T. Properties Limited. Jirrizulta li la darba s-socjeta` konvenuta mhix qeghda tattakka l-validita' tal-kuntratt u fil-fatt ma gietipprezentata l-ebda azzjoni minnha sabiex tattakka l-istess kuntratt jew tirrexindi l-istess, allura dina l-Qorti ghandha tistrieh fuq dak li jirrizulta minn dan il-kuntratt.

"Illi bl-ewwel eccezzjoni taghha is-soċjeta` konvenuta eccepiet li hemm proceduri ohra pendenti qudddiem din il-Qorti diversament ippresjeduta u li l-ezitu ta' dawn il-proceduri kienu ser  jimpingu fuq l-ezitu ta' din il-kawza odjerna.

"Illi fil-fatt jinghad li llum l-istess kawza fl-ismijiet **"I.T Properties Limited vs Emanuel Bonello"** (Cit. 303/05 GV) giet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis- 6 ta' Ottubru 2006, u din id-decizjoni giet ikkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha datata 28 ta' Novembru, 2008. F'dik l-istess sentenza is-socjeta' konvenuta odjerna kienet talbet li jigi ddikjarat li skont l-istess kuntratt mertu ta' din l-kawza wkoll is-socjeta' I.T. Properties Limited ma kellha taghti l-ebda ammont lill-attur odjern u ghalhekk sabiex jigi ddikjarat li l-ipoteka li tiggrava l-fond "L-Orangerie", Triq l-Uqija, Swieqi tigi kkancellata.

"Illi fl-istess sentenza inghad li b'kuntratt datat l-1 ta' Gunju 1999 il-konjugi Emanuel u Carmen Bonello kienu *interalia* ttrasferew il-proprjeta' indikata lis-socjeta' I.T. Properties Limited u dan verso l-prezz ta' Lm70,000, liema prezz kellhu jithallas kwantu ghall-Lm35,000 lill-Emmanuel Bonello u kwantu ghall-Lm35,000 lill Carmen

Bonello u dan gie garantit permezz ta' ipoteka *oltre* privilegg specjali. Fl-istess data l-istess Carmen Bonello akkwistat b'titolu oneruz ix-*shares* fis-socjeta' I.T. Properties Ltd. u b'hekk giet li hija akkwistat bhala sid tal-istess socjeta' l-proprjeta' kollha li kienet trasferita lilha in forza tal-kuntratt ta' l-1 ta' Gunju 1999. L-istess Onorabbli Qorti tal-Appell jidher li qaghdet fuq dak li hemm indikat fl-istess kuntratt mertu tal-kawza odjerna ghar-ragunijiet ben spjegati fl-istess decizjoni, minn fejn jirrizulta li l-istess socjeta' I.T. Properties Limited ghad ghandha taghti lill-konvenut l-ammont ta' Lm35,000 ghar-ragunijiet hemm indikati.

"Illi f'dan il-kuntest jinghad li din l-ewwel eccezjoni tas-socjeta' konvenuta ma tistax tigi milqugha u dan peress li llum l-ezitu ta' l-istess kawza gie definittivament deciz u jidher li l-istess decizjoni kkonfermat dak li hemm fl-istess kuntratt datat l-1 ta' Gunju 1999.

"Illi bit-tieni eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta hija qed teccepixxi illi l-ammont ma huwiex dovut in kwantu l-attur qatt ma kellu jircievi s-somma mitluba mis-socjeta` konvenuta.

"Illi izda din l-eccezzjoni ma' tistax tigi milqugha u dan peress li mill-kuntratt tal-1 ta' Ġunju 1999 jirrizulta ċar li l-ammont ta' Lm35,000 huwa dovut lill-attur mis-socjeta' konvenuta (kif jidher mill-ewwel paragrafu tat-tielet pagna tad-Dok. "A" a fol. 8 tal-process) u din il-Qorti thoss li l-kliem tal-istess kuntratt huwa tant car fih innifsu li ma hemm l-ebda lok ghal interpretazzjoni (**"Dr. Gerald Montanaro Gauci nomine vs Alex Agius Cesareo nomine"** (P.A. (RCP) – deciza fil-31 ta' Jannar 2001) li wkoll irrieferiet ghal **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** (P.A. (RCP) - 30 ta' Novembru 2000) u **"Carmela Borg vs Bartolomeo Xuereb"** (A.K. - 30 ta' Marzu 1997).

"Illi fil-fatt fis-sentenzi **"Leanne Degabriele vs EMM Enterprises Limited"** (P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007) u **"Emanuel Avallone vs Centru Speranza fl-Inkapacitati"** (P.A. (RCP) – 28 ta' Frar 2002) gie riaffermat li :-

*““ghalhekk hawn japplika l-principju stabbilit fl-**artikolu 1002 tal-Kap 16**, fejn meta il-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens skond l-uzu tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni, ghaliex tali interpretazzjoni, anke supplita minn xhieda, tista’ tinghata biss sabiex telucida l-iskrittura jew il-kuntratt f’xi patt incidentali jew accessorju taghha”*

“Illi fi kwalunkwe kaz jirrizulta li mill-provi prodotti jirrizulta li l-verzjoni attrici giet ippruvata kemm mill-kontenut tal-istess kuntratt u wkoll bix-xhieda korroboratorja ta’ Anton Camilleri, li kien l-azzjonist precedenti ta’ I.T. Properties Limited u li minghandu xtrat Carmen Bonello. Il-verzjoni vantata minn Carmen Bonello ghan-nom tas-socjeta` konvenuta fejn tallega li hija ma kinitx taf x’arrangamenti kienu qeghdin isiru fil-kuntratt u li hija ma kinitx tifhem bl-Ingliz meta l-kuntratt effettivament sar bl-Ingliz, ftit li xejn tista’ titwemmen partikolarment meta wiehed jara x-xhieda tal-konsulent legali taghha ta’ dak iz-zmien li jsostni li kollox sar kif sar proprju minhabba l-intenzjoni klandestina li kellha Carmen Bonello li terga’ tixtri d-dar li kienet ghadha kif inbieghet lil Anton Camilleri ghan-nom ta’ I.T. Properties Limited.

“Illi fil-fatt mill-provi jidher car li kienet Carmen Bonello stess li akkwistat il-hames mitt (500) sehem fis-socjeta` konvenuta dakinhar stess li ġie ppubblikat il-kuntratt (ara fol 208) u b’hekk giet proprjetarja tal-istess socjeta’ u tal-immobbli indikat fl-istess kuntratt mertu tal-kawza odjerna. Ix-xhieda tan-Nutar u tal-partijiet kollha fil-kuntratt u tal-avukati kollha rispettivi taghhom juru li Carmen Bonello qatt ma oggezzjonat ghal dak il-kuntratt u dejjem imxiet kif mexxieha l-avukat tagħha.  Fuq kollox jidher li hija sussegwentement ghall-istess kuntratt ghaddiet sabiex akkwistat l-ishma fis-socjeta’ konvenuta.

“Illi in vista ta’ dan din il-Qorti thoss li ghandha taccetta il-verzjoni illi hija thoss illi hija aktar attendibbli (**“Maria Stella Borg vs Joseph u Georgina konjugi Cassar”** (P.A. (RCP) - 25 ta’ April 2002) li ghamlet referenza ghas-sentenza **“Eucaristico Zammit vs Eustrachio**

**Petrococchino, C.B.E. nomine”** (A.K. - 25 ta’ Frar 1952, Vol.XXXVI.i.319)) fejn inghad illi:-

*““Il-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed bhala li hi bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet. U dan ghad-differenza ta’ dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htiega trid tirrizulta minghajr ma thalli ebda dubju ragonevoli.”*

“Illi apparti din il-linja ta’ difiza tas-socjeta` konvenuta li giet skreditata, s-socjeta` konvenuta ma gabet ebda prova li l-ammont dovut minnha thallas lill-attur u ghalhekk it-talba attrici f’dan ir-rigward qed tigi milqugha.

“Illi fl-istess kuntratt jinghad illi l-ammont mitlub mill-attur kellu jithallas sa mhux aktar tard minn tliet snin wara, u cioe’ sal-1 ta’ Ġunju 2002 minghajr interessi. Kien ghalhekk li l-attur qieghed jitlob l-imghaxijiet legali mill-1 ta’ Gunju 2002. F’dan ir-rigward din l-Qorti taqbel mal-fehma tal-perit legali u cioe` li l-imghaxijiet legali ghandhom jibdew jiddekorru mit-2 ta’ Gunju 2002 galadarba l-iskadenza skond il-kuntratt kienet tal-1 ta’ Gunju 2002. Din il-Qorti tirrileva, b’zieda mal-konkluzjonijiet tal-perit legali illi l-imghaxijiet ghandhom jibdew jiddekorru minn din id-data in kwantu kienu l-partijiet innifishom illi ftiehmu sa meta l-interessi ma kellhomx jiddekorru u b’konsegwenza ghalhekk minn meta l-interessi kellhom jibdew jiddekorru u cioe` mit-2 ta’ Gunju, 2002.

“Illi rigward it-tielet eccezzjoni u cioe` li l-ipoteka li fuqha qed jibbaza t-talbiet tieghu l-attur hija ipoteka li fuqha bhalissa ghaddejja kawza quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta (Cit 303/05GV) fl-ismijiet inversi sabiex proprju tigi kancellata l-istess ipoteka, kif inghad iktar ‘il fuq din il-kawza ghaddiet in gudikat u dan b’ezitu sfavorevoli ghall-istess socjeta’ konvenuta u f’dan il-kuntest din il-Qorti tirreferi ghall-istess sentenza, tant li din id-decizjoni odjerna hija konferma ta’ l-istess decizjoni.

B’hekk din it-tielet eccezzjoni ma’ tistax lanqas tigi milqugha.

“Illi ghalhekk it-talba attrici qed tigi milqugha fl-ammont €81,528.07 (Lm35,000).”

Rat ir-rikors tal-appell tal-kumpanija konvenuta li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha:

“…tilqa’ l-Appell tieghu interpost u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti moghtija fid-disgha u ghoxrin (29) ta’ Jannar 2009 fil-kawza fl-istess ismijiet premessi u konsegwentement tichad it-talbiet attrici.”

Rat ir-risposta tal-attur li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talab illi:

“…is-sentenza tal-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta’ Jannar 2009 fl-ismijiet Emanuel Bonello v. I.T. Properties Limtied ghandha tigi konfermata fl-interezza taghha, billi jigi michud l-appell odjern, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.”

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-attur qed jitlob il-hlas tas-somma ta’ Lm35,000 (illum €81,528.07) minghand is-socjeta` konvenuta fit-terminu tal-kuntratt ippubblikat minn Dr. Carmel Mangion fl-1 ta’ Gunju 1999. Fuq dan il-kuntratt, is-socjeta` I.T. Properties Ltd, konvenuta f’din il-kawza, xtrat minghand l-attur u martu Carmen il-fond “L-Orangiere”, fi Triq l-Uqija, Swieqi. Fit-terminu tal-istess kuntratt, il-prezz ta’ Lm70,000, kellu jithallas kwantu ghal Lm35,000 lil Emanuel Bonello u kwantu ghal Lm35,000 lil Carmen Bonello; il-hlas kellu jsir fi zmien tliet snin mid-data tal-kuntratt. Gie miftiehem li l-hlas isir bl-imsemmi mod peress li bejn il-konjugi Bonello kienu ghaddejin

proceduri ghal separazzjoni personali, u allura sar qbil li kull parti tiehu sehma fi flus mill-ewwel.

Gara li wara li sar dan il-kuntratt, l-imsemmija Carmen Bonello xtrat l-ishma tas-socjeta` akwirenti, u b'hekk regghet saret proprjetarja tal-fond inkwistjoni, issa tramite l-kumpanija I.T. Properties Ltd.

Din is-socjeta`, issa mmexxija minn Carmen Bonello, qed tirrifjuta li thallas nofs il-prezz tal-akkwist tal-fond lill-attur.

L-ewwel Qorti laqghet it-talba tal-attur wara li qieset li l-kuntratt hu car f'dak li jghid, u wara li warbet l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta marbuta mal-validita` tal-kuntratt.

Is-socjeta` konvenuta appellat mis-sentenza u resqet diversi aggravji marbuta mar-relazzjoni ta' bejn il-konjugi Bonello u l-validita` tal-kuntratt ta' Gunju 1999.
Din il-Qorti, minghajr ezitazzjoni, tqis l-appell bhala frivolu u bla bazi. Dan qed jinghad l-aktar fid-dawl tad-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **I.T. Properties Ltd v. Emanuel Bonello**, citazzjoni numru 303/04, deciza fit-28 ta' Novembru 2008, fejn il-Qorti cahdet talba tas-socjeta` biex jigi dikjarat li ma hemmx dejn da parti taghha fil-konfront tal-attur odjern naxxenti mill-istess kuntratt tal-1999 fuq imsemmi. F'dik il-kawza, is-socjeta` I.T. Properties Ltd, kienet issollevat diversi kwistjonijiet li skont hi kellhom iwasslu ghat-thassir tal-kuntratt (fosthom, li Carmen Bonello ma kienitx taf x'qieghdha tiffirma, li l-kuntratt kien rizultat ta' ftehim minn diversi avukati u hi ma fhemitx x'kien qed jigi, u li l-kuntratt gie redatt fil-lingwa Ingliza, lingwa li ma tantx tifhem) li kollha gew michuda minn din il-Qorti (u mill-ewwel Qorti qabilha), u li issa qed tipprova terga' tqajjem f'dawn il-proceduri. Din il-Qorti, f'dik il-kawza, kienet osservat li "il-kliem fil-kuntratt, partikolarment fejn jikkoncerna l-obbligu tal-hlas fi stadju ulterjuri, u d-dritt li jigu iskritti ipoteki generali u privileggi specjali fuq il-proprjeta` mertu tat-trasferiment, huma cari hafna u ma jhallu ebda dubbju dwar l-intenzjoni tal-partijiet." (Sottolinear ta' din il-Qorti ghall-fini ta' din il-kawza).

La darba talba biex id-dejn tas-socjeta` lejn l-attur jigi dikjarat li ma jezistix ma gietx milqugha, dik is-sentenza torbot lill-partijiet, u ma tistax l-istess socjeta` tibqa' tinsisti li dak id-dejn ma jezistix!

Is-socjeta` konvenuta targumenta wkoll li l-kuntratt tal-1999 hu null ukoll ghax il-proprjeta` in vendita` kienet ghada dak iz-zmien proprjeta` tal-komunjoni tal-akkwisti allura ezistenti bejn il-konjugi Bonello, u l-hlas ma setax jinqasam.  F'kull kaz il-kreditrici hija l-komunjoni tal-akkwisti u mhux il-konjugi individwalment.

Din il-Qorti tirrimarka li persuna ma tistax tissolleva bhala bazi ta' nullita`, l-allegati nuqqasijiet taghha stess, u l-fatt li koppja mizzewga jiftehmu li jaqsmu flus appartenti l-komunjoni u fil-pendenza tal-istess komunjoni, ma jistax jitqies null *ab initio*.  Ftehim simili jista' jigi attakkat minn terzi bhala li sar bi pregudizzju ghall-interessi taghhom, pero`, li koppja taqsam flus li jappartjenu lill-komunjoni mhux per se kontra l-ligi.  Il-qasma saret bil-kunsens liberu taz-zewg partijiet, u, kif inghad, allegazzjoni ta' Carmen Bonello, li ma kienitx taf ghal xiex kienet qed tiffirma giet imwarba mill-qrati fil-proceduri l-ohra.

Wiehed jista' jargumenta li avolja issir il-qasma fizika tal-flus, l-istess jibqghu tal-komunjoni.  F'dan il-kaz, pero`, il-komunjoni giet terminata u xolta u m'ghadhiex tezisti.  Ix-xoljiment sehh <u>b'effett mill-1 ta' Gunju 1999</u>, u dan skont zewg sentenzi ta' separazzjoni personali li l-Qorti Civili (Sezzjoni tal-Familja) tat fl-24 ta' Frar 2005, fil-konfront tal-konjugi Bonello.  Allura, dakinhar li sehh il-kuntratt ta' vendita` inkwistjoni, il-komunjoni tal-akkwisti bejn il-konjugi Bonello kienet gia` giet terminata, u l-hlasijiet li gew mweghda lill-attur, kienu imwieghda lilu personalment u mhux lill-komunjoni li ma kienitx tezisti.  Is-socjeta` konvenuta, immexxija minn Carmen Bonello, kienet zgur tafu dan u huwa censurabbli da parti taghha meta tallega li l-kreditu kellu jkun tal-komunjoni anke meta sar il-bejgh; f'dak il-mument kienu fi stat ta' ko-proprjetarji, u kull parti kellu dritt jinsisti li jiehu hu f'idejh il-hlas tal-parti tieghu.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-appell tas-socjeta` konvenuta qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fl-intier taghha; u billi jirrizulta li l-appell interpost huwa wiehed altament fieragh fis-sens tas-sub-artikolu (4) tal-Artikolu 223 tal-Kap. 12, tikkundanna lis-socjeta` appellanti li thallas lill-appellat l-ispejjez ghal darbtejn.

**< Sentenza Finali >**

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