MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 743/2010

Claire Magri (ID Nru. 465080M)

kontra

Francis (ID Nru. 249066M) u Rita (ID Nru. 480068M) konjugi Spiteri

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fl-20 ta` Lulju 2010 li jaqra hekk –

1. Illi l-esponenti hija l-eredi universali tad-defunt Anthony Borg illi miet tragikament nhar il-21 ta` Frar 2010 kif jirrizulta ampjament mill-anness ricerki testamentarji mmarkati DOK. CM ;

2. Illi l-mejjet Anthony Borg kien dahal f`negozju mal-konvenut Francis Spiteri fejn bonarjament qablu illi l-istess Anthony Borg kellu jixtri u jakkwista minghand il-konvenut proprjeta` fil-Bajja ta` San Tumas, Marsascala ;

3. Illi ghad li ma gie redatt l-ebda konvenju bonarjament inghatat il-kelma u l-imsemmi Anthony Borg hallas is-somma dak iz-zmien ta` tmenin elf lira Maltin illum ekwivalenti ghas-somma ta` mija sitta u tmenin elf u tlieta mija u disgha u erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (186,349.87) bhala depozitu

4. Illi ghal xi raguni jew ohra la l-konvenju u lanqas l-att finali qatt ma gew redatti jew konkluzi u ghalhekk l-istess konvenut qed jiddetjeni dawn il-flus indebitament ;

5. Illi dan kollu ser jirrizulta mill-provi waqt is-smigh u t-trattazzjoni ta` din il-kawza ;

6. Illi l-intimat ghad li gie nterpellat diversi drabi sabiex jirristitwixxi l-flus hawn fuq indikati lill-attrici qua eredi tal-mejjet Anthony Borg, dan qed jirrifjuta li jaghmel dan ;

7. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha :

1. tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lura s-somma ta` mija sitta u tmenin elf u tliet mija u disgha u erbghin ewro u sebgha u tmenin centezmu (186,349.87).

Bl-ispejjez u bl-imghax mid-data tal-konsenja tal-flus.

Il-konvenuti ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici.

Rat illi ghalkemm fil-premessi tar-rikors guramentat hemm riferenza ghal dokument markat Dok CM, fil-fatt l-ebda dokument ma kien esebit mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fit-23 ta` Awissu 2010 li taqra hekk –

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti trid tiddikjara d-disposizzjoni tal-ligi li fuqha hija qed isejjes din l-azzjoni taghha. Meta jsir dan, l-esponenti qed jirriservaw minn issa li jaghtu linji difensjonali ohra jekk ikun il-kaz ;

2. Illi jekk il-ftehim kien dwar trasferiment ta` proprjeta` immobbli (hekk kif del resto qieghda tikkontendi r-rikorrenti fir-rikors mahluf promotorju taghha) dan il-ftehim hu null ghaliex fl-ewwel lok ftehim bhal dan jikkontempla l-forma ta` skrittura privata u fit-tieni lok hu null ghaliex kellha ssir in-notifika ta` tali ftehim lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-Ligi ;

3. Illi l-esponenti jirrilevaw illi hija r-rikorrenti li trid tipprova li l-intimati huma llum obbligati skond il-ftehim li

hija qieghda ssostni li kien hemm bejn l-intimati u d-defunt Anthony Borg li huma jroddu lura tali somma flus indikata fir-rikors mahluf promotorju lilha ;

4. Illi fi kwalunkwe kaz tali somma mhix dovuta mill-esponenti lir-rikorrenti;

5. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat in-nota tal-attrici tas-26 ta` Jannar 2011 fejn, ghall-fini tal-ewwel eccezzjoni, iddikjarat illi l-azzjoni taghha saret ai termini tal-Art.1023(2) tal-Kap.16.

Rat in-nota tal-konvenut tat-23 ta` Frar 2011 a tenur tal-verbal tal-Qorti tat-12 ta` Jannar 2011 fejn bla pregudizzju ghad-difizi taghhom fil-kawza, iddikjaraw illi huma *rcevew u ghadhom fil-pussess tal-ammont indikat fir-rikors.*

Semghet ix-xiehda tal-attrici u tan-Nutar Dr. Dorianne Arapa fl-udjenza tas-7 ta` Marzu 2011.

Rat in-nota tal-attrici tat-8 ta` Marzu 2011 fejn kienu esebiti r-ricerki testamentarji tal-mejjet Anthony Borg.

Semghet ix-xiehda tal-konvenut fl-udjenza tal-10 ta` Mejju 2011.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-attrici li kienet prezentata fit-13 ta` Gunju 2011.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-konvenuti li kienet prezentata fid-19 ta` Awissu 2012,

Rat ir-replika tal-attrici li kienet prezentata fil-15 ta` Settembru 2011.

Rat il-kontro-replika tal-konvenuti li kienet prezentata fl-10 ta` Novembru 2011.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-19 ta` Jannar 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu* ghal-lum.

Rat illi ma hemm l-ebda ostakolu sabiex taghti s-sentenza llum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

1) <u>Tal-attrici</u>

Mhux kontestat illi Anthony Borg miet maqtul go Marsaxlokk fil-21 ta` Frar 2010.

L-attrici kienet it-tfajlatieghu. L-attrici u Anthony Borg riedu jixtru villa minghand il-konvenut. Il-propjeta` kienet tinsab fil-Bajja ta` San Tumas, Marsaskala. Mal-

konvenut, ittratta Anthony Borg. Il-hsieb tal-attrici u ta` Anthony Borg illi jwaqqghu l-villa u jergghu jibnuha halli mbaghad imorru jghixu go fiha. Xaghrejn qabel il-mewt ta` Anthony Borg, il-Perit Claude Mallia hejja pjanta (Dok FD1) fuq inkariku taghhom. Anthony Borg hallas lill-konvenut Lm80,000 bhala depozitu akkont tal-prezz tal-akkwist tal-villa illi kien ta` Lm380,000 pero` ma sarx konvenju. Anthony Borg kien jaf lill-konvenut.

Wara l-mewt ta` Anthony Borg, l-attrici nkarikat lin-Nutar Dorianne Arapa biex taghmel ricerki mnejn irrizulta illi l-attrici kienet l-eredi ta` Anthony Borg (fol 49 sa fol 58). Marret tkellem lill-konvenut fil-presenza tan-Nutar Arapa u ta` missierha Raymond Magri sabiex jaghtiha lura d-depozitu billi ma kenitx aktar interessata tixtri l-post la kien miet Anthonu Borg u kienet spiccat wahedha. Filwaqt li accetta illi kien thallas dak id-depozitu, ir-reazzjoni tal-konvenut kienet illi jew hija tkompli bl-akkwist tal-post inkella tinsa d-depozitu. Meta hi nsistiet fuq il-hlas lura tad-depozitu, il-konvenut offra illi minflok jaghtiha lura d-depozitu, jittrasferilha penthouse go Haz-Zabbar. Hi pero` ma ma kenitx interessata izda riedet il-flus lura. Billi ma thallset xejn, ipprezentat il-kawza.

Fil-kontroezami, l-attrici xehdet illi ma kenitx taf x`kienu l-kondizzjonijiet tan-negozju illi sar bejn Anthony Borg u l-konvenut, inkluz dwar il-pagament tad-depozitu, ghaliex ma kenitx prezenti. Ittrattaw bejniethom pero` kien hemm sensar involut jismu Christ. X`kellu jsir mill-villa wara l-akkwist, il-konvenut ma kienx involut ghalkemm Anthony Borg ta kopja tal-pjanta lill-konvenut biex jaghtih parir dwar kellu jigi l-post ghax il-konvenut huwa kuntrattur. Bejn Anthony Borg u l-konvenut kollox sar bil-fomm mhux bil-miktub.

In-Nutar Dorianne Arapa kkonfermat illi hija dahlet fil-kwistjoni wara l-mewt ta` Anthony Borg billi kienet qeghda tiehu hsieb is-successjoni tieghu. Ikkonfermat illi mir-ricerki rrizulta illi l-attrici kienet l-eredi ta` Anthony

Borg. Lil Anthony Borg ma kenitx tafu u lanqas qatt kellmitu. Hija ghamlet ricerka mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fejn irrizulta li ma kien gie registrat l-ebda konvenju bejn Anthony Borg u l-konvenut dwar il-propjeta` ta` San Tumas, Marsaskala. Kienet prezenti ghall-inkontru tal-attrici mal-konvenut fejn dan tal-ahhar ikkonferma illi ma sar l-ebda konvenju bil-miktub, illi kollox sar bil-fomm, li Anthony Borg kien hallsu Lm80,000 u li kien fadallu jhallsu Lm300,000 tal-post. Il-konvenut qal ukoll illi l-ftehim li kellu ma` Anthony Borg kien fis-sens illi jekk Anthony Borg jerga` jibdielu ghal kwalunkwe raguni u ma jakkwistax il-post, huwa kien jitlef il-Lm80,000 u allura l-effetti kellhom ikunu dawk ta` kaparra. Fil-kontroezami mbaghad ipprecizat illi dan il-ftehim kien ighodd ghall-konvenut ukoll fis-sens illi jekk ikun il-konvenut li jerga` lura min-negozju, allura jkollu jhallas Lm80,000 lil Anthony Borg. L-attrici ma rieditx tixtri anzi hija riedet it-Lm80,000 lura.

L-attrici kienet l-eredi universali ta` Anthony Borg bis-sahha ta` testment tad-19 ta` Awissu 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja.

2) <u>Tal-konvenuti</u>

Il-konvenut kien qieghed jaghmel il-finishing ta` post fi Triq il-Qaliet, Marsaskala, u mar ikellmu Anthony Borg ma` sensar jismu Clint. Lil Borg kien jafu. Riedu jixtru nofs il-propjeta` li kellu fuq is-sit. Il-konvenut talab prezz ta` Lm400,000, imbaghad ftehmu fuq Lm380,000. Fuq is-sit li kien seafront kien hemm villa antika illi setghet issir *detached bungalow*. Anthony Borg kellu jiehu hsieb hu. Mill-prezz ta` Lm380,000, Borg hallsu Lm80,000. Konvenju ma sarx. Lanqas ricevuta ma nharget. Ftehmu fuq il-kelma. Il-ftehim kien ighid ukoll illi jekk Borg ma jersaqx ghall-kuntratt, il-flus li hallas jintilfu. It-trasferiment kellu jsir b`kuntratt. L-izvilupp tal-post kien diga` kopert b`permess. Borg pero` ried jaghmel xi tibdil, talab lill-konvenut ighatih l-isem tal-perit li kien applika ghall-

permess, li kien il-Perit Claude Mallia, sabiex iqabbad lilu. Ma appuntawx data biex isir il-kuntratt. Pero` l-Hamis ta` d-data li miet, Borg kellu jhallas lill-konvenut Lm100,000 ohra. L-intiza kienet illi l-kuntratt isir hekk kif ihallas il-prezz kollu miftiehem.

Il-konvenut ighid illi wara l-mewt ta` Anthony Borg, marret tkellmu l-attrici flimkien ma` missierha u n-Nutar Arapa. L-attrici riedet il-flus illi Borg kien hallas lill-konvenut. Il-konvenut irrifjuta ghaliex ried li jithallas il-bilanc tal-prezz u jsir il-kuntratt. Qalilha li l-ftehim li kellu ma` Borg kien fis-sens illi jekk ma jersaqx ghall-kuntratt jitlef il-flus li hallas.

Ikkunsidrat :

III. <u>Sottomissjonijiet</u>

1) <u>Tal-attrici</u>

L-attrici tghid illi ghall-kaz tal-lum ighoddu l-**<u>Art.1022 tal-Kap.16</u>** illi jaghti jedd lil min ihallas dejn li bi zball jahseb li ghandu jhallas li jigbor lura dak il-hlas **<u>u l-Art.1023 tal-Kap.16</u>** li jobbliga lil min ikun ircieva flus bla jedd illi jroddhom. Jekk ikun kiseb dawk il-flus b`mala fidi, allura ikollu jrendi l-kapital u l-imghax (is-subartikolu 1). Jekk il-flus ikunu nkisbu b`bona fifi, allura l-obbligu ta` rifuzjoni tkun tal-kapital biss (is-subartikolu 2). Kemm fejn hemm mala fidi kif ukoll fejn ma hemmx, l-indebitu jibqa`. Id-differenza hija fl-effetti. Issostni l-attrici illi jekk il-ftehim li abbazi tieghu jkun sar il-hlas, jirrizulta illi kien null, ikun hemm indebitu u ghalhekk tkun tissussisti azzjoni ghar-radd. Tghid illi f`azzjoni ta` din ix-xorta, jinkombi fuqha l-obbligu tal-prova illi sar il-hlas u li dak il-hlas sar minghajr kawza. Skond l-attrici, dik il-prova saret fis-sens illi l-ftehim bil-fomm ta` bejn Anthony Borg u l-konvenut ma kienx validu u skond il-ligi, u ghalhekk ma setax ikun l-

ghajn ta` obbligazzjonijiet. Invokat favur taghha l-**Art.1023(1)(a) tal-Kap.16**. Skond l-attrici, *peress li ma sar l-ebda weghda ta` trasferiment bil-miktub kif rikjest mil-ligi l-konvenut zgur li ma jistax jitlob l-esekuzzjoni tal-ftehim verbali u ghalhekk zgur li qatt ma jista` jinghad li huwa intitolat li jzomm l-flus.* Inoltre l-ligijiet fiskali tal-pajjiz jimponu l-obbligu li konvenju jsir bil-miktub taht piena ta` nullita`.

2) Tal-konvenuti

Jikkontendu illi l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi ghal tliet ragunijiet : fl-ewwel lok ghaliex ma rrizultawx l-elementi tal-*indebiti solutio*, fit-tieni lok ghaliex ladarba l-ftehim ta` bejn Borg u l-konvenut ma sarx kif trid il-ligi, l-attrici ma tistax tinvoka l-kenn tal-ligi u titlob rifuzjoni, u fit-tielet lok ghaliex il-ftehim bil-fomm kien jahseb biex ma ssir rifuzjoni ta` flus illi kienu thallsu.

Dwar l-ewwel raguni, il-konvenuti jsostnu illi l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi abbazi tal-Art.1023 tal-Kap.16. L-attrici trid toqghod fuq il-kawzali li abbazi taghha ressqet l-azzjoni u ma tistax tippretendi illi t-talba taghha tkun milqugha fuq kawzali diversa. Ighidu illi ghas-success tal-azzjoni attrici, huwa rikjest ukoll l-element tal-izball li wassal ghall-hlas. Jaffermaw illi tnejn mit-tliet elementi tal-azzjoni u cioe` l-inesistenza ta` *causa* u ta` zball huma karenti fl-azzjoni tal-lum. Lanqas ma kienu ppruvati. In partikolari, skond il-konvenuti, dwar it-tielet element u cioe` l-izball irrizulta illi zball propju ma kienx ghaliex Borg u l-konvenut kienu jafu bl-ezatt x`riedu jaghmlu bejniethom u ghala kienu qeghdin jithallsu l-flus.

Dwar it-tieni raguni, il-konvenuti jaccettaw illi *l-procedura* (kliem il-konvenuti fin-nota taghhom a fol 109) tal-kitba ghall-fini tal-weghda ta` bejgh ta` l-immobbli in kwistjoni *ma gietx segwita* (kliem il-konvenuti fin-nota taghhom a fol 109) fil-kaz tal-lum. Inoltre skond il-

konvenuti japplika ghall-kaz tal-lum il-principju *vigilantibus non dormientibus succurunt.* L-attrici ma setghetx titlob il-kenn tal-ligi meta Anthony Borg ma ghamilx l-affarijiet kif trid il-ligi. Inoltre, isostnu l-konvenuti, l-attrici ma tistax titlob rifuzjoni abbazi ta` indebitu bla ma titlob dikjarazzjoni ta` nullita` tal-ftehim li skond l-attrici skaturixxa l-indebitu.

Dwar tat-tielet raguni, il-konvenuti jghidu illi l-ftehim bejn Borg u l-konvenut kien validu u kien jorbot lill-attrici bhala eredi ta` l-istess Borg li allura ma setghetx tesigi rifuzjoni tal-akkont ladarba dak ma kienx semplici akkont izda kaparra illi kienet tintilef jekk l-bejgh ma jsirx tort ta` Borg jew tal-evnti causa tieghu.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Repliki</u>

1) <u>Tal-attrici</u>

Il-*causa* kienet inesistenti ghaliex il-weghda tat-trasferiment tal-immobbli ma saritx bil-miktub u lanqas kien hemm registrazzjoni ghall-finijiet fiskali. Ladarba kien hekk, skond l-attrici, il-hlas sar bi zball. Tghid ukoll l-attrici illi ladarba ma kenitx hi li kkommettiet irregolarita` izda kienet il-persuna illi taghha kienet l-eredi, kellha kull jedd tfittex il-kenn tad-dritt. Il-principju *vigilantibus non dormientibus succurunt* mhux applikabbli fil-kaz tal-lum ghaliex l-Qrati taghna applikaw dak il-principju meta si trattava ta` preskrizzjoni li mhuwiex il-kaz tal-lum. Tghid l-attrici illi l-konvenut m`ghandux jedd icahhadha mill-flus dovuti abbazi tal-principju *ex turpi causa non oritur actio.* Jekk kien hemm *irregolarita`* (kliem l-attrici fir-replika taghha a fol 120) ghaliex il-ftehim ma sarx bil-miktub, ma jistax il-konvenut idawwar dik l-irregolarita` a beneficcju tieghu billi jzomm il-flus illi kien ircieva.

2) Tal-konvenuti

Il-konvenuti jikkontestaw il-fondatezza tal-argumenti tal-attrici fir-replika taghha. Il-principju *vigilantibus non dormientibus succurunt* ma japplikax biss fil-kaz ta` preskrizzjoni, izda ghandu applikazzjoni generali. Ghall-ewwel darba (din id-darba fir-replika) il-konvenuti jghidu kjarament illi l-ftehim kien *addirittura illegali* (kliem il-konvenuti fir-replika taghhom a fol 127). Irribadew it-tesi taghhom illi *l-Qrati taghna ma jistghux jaghtu kenn jew jilqghu talbiet li johorgu minn negozju li nghatax il-forma skond il-ligi.* Skond il-konvenuti, min jiehu r-riskju ghandu jgorru. Ighalqu billi jghidu illi propju ghaliex jipprevali l-principju *ex turpi causa non oritur actio*, *ir-rikorrenti ma setghetx tiftah kawza in konnessjoni ma` transazzjoni li ma kenitx skond il-ligi* (kliem il-konvenuti fir-replika taghhom a fol 129).

Ikkunsidrat :

V. Risultanzi

Il-fatti li gejjin mhux kontestati. Il-konvenut thallas pagament ta` Lm80,000 minghand Anthony Borg. Ircieva dak il-hlas bhala parti mill-prezz ta` mmobbli li Borg kien sejjer jixtri minghand il-konvenut. Il-prezz tal-immobbli kien ta` Lm380,000. Il-kuntratt kellu jsir hekk kif jithallas il-prezz kollu. Kollox sar bil-fomm u ma sar l-ebda konvenju. Wara l-mewt ta` Borg, l-attrici, eredi tieghu, ma kenitx interessata fl-akkwist tal-immobbli izda riedet lura l-flus illi Borg kien hallas lill-konvenut. Il-konvenut irrifjuta li jrodd il-flus. Ir-rifjut tal-konvenut kien ibbazat fuq il-pretensjoni tieghu illi skond il-ftehim illi kellu ma` Borg, jekk dan jiddeciedi illi ma jixtrix l-immobbli, kellu jitlef it-Lm80,000 ekwivalenti ghal €186,349.87 (minn issa `l quddiem tibqa` ssir riferenza ghalihom bhala “Lm80,000’). Skond il-konvenut, dawk il-flus kienu kaparra.

Din il-Qorti qieset b`reqqa l-argumenti ta` l-partijiet. Tghid mill-ewwel illi l-kwistjoni bejn il-partijiet fir-realta` hija kwistjoni ta` dritt aktar milli ta` apprezzament ta` provi. It-tesi ta` l-attrici tissarraf fil-pretensjoni taghha illi ghalkemm bejn Anthony Borg u l-konvenut kien hemm ftehim biss bil-fomm ghall-akkwist ta` mmobbli, u kien thallas parti mill-prezz, bhala l-eredi ta` l-istess Anthony Borg, hija kellha kull jedd tirreklama l-hlas lura tal-flus li l-konvenut kien ircieva bhala parti minn dak in-negozju, ghaliex hi ma kellha l-ebda obbligu li tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh, billi l-ftehim bil-fomm ma kien johloq l-ebda vinkolu legali bejn Borg u l-konvenut. U billi l-konvenut ircieva l-flus, bl-accettazzjoni ta` Anthony Borg, il-jedd taghha kien limitat ghal rifuzjoni tal-kapital izda mhux ukoll tal-imghax.

Din il-Qorti tibda biex tghid illi l-ftehim bil-fomm ta` bejn Anthony Borg u l-konvenut ma kienx validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

L-**Art. 1233(1)(a) tal-Kap.16** jaqra hekk –

Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament, taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taht piena ta' nullità - il-ftehim li jkun fih weghda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taht kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd iehor fuq dawk il-beni.

Jirrizulta li l-ftehim bejn Borg u l-konvenut kien jimplika weghda ta` trasferiment ta` beni mmobbli u kellu ghalhekk jigi redatt bil-miktub. Obbligazzjoni bil-fomm bhal dik tal-lum mhijiex enforzabbli u ma tistax tissarraf f`obbligu da parti tal-bejjiegh prospettiv (jew tal-eredi tieghu) li jixtri ta` bilfors, u jekk jonqos, allura jkun imgieghel jersaq biex iwettaq permezz ta` att pubbliku dak illi wieghed inkella jitlef id-depozitu illi kien hallas lill-bejjiegh.

Ghax il-ftehim bejn Borg u l-konvenut ma kienx validu, kull parti ghandha tmur lura ghall-*status quo ante* dak il-ftehim. Il-nozzjoni guridika tal-kappara u l-effetti taghha evolviet matul is-snin fl-ambitu ta` weghda ta` bejgh li tkun saret bil-miktub skond il-ligi. Ghalhekk ma tistax tkun estiza ghal sitwazzjonijiet fejn il-partijiet jaghzlu illi l-weghda ta` bejgh ta` mmobbli ssir bil-fomm minflok bil-miktub kif trid il-ligi. Il-konvenut qieghed jirrifjuta li jrodd it-Lm80,000 li kien ircieva minghand Anthony Borg ghaliex ighid illi l-weghda tal-bejgh bil-fomm kienet tikkomprendi patt dwar kaparra fis-sens illi jekk Borg ma jersaqx ghall-att finali, jitlef dawk t-Lm80,000. Daqstant huwa evidenti l-fatt illi ladarba l-argument kollu huwa bbazat fuq weghda ta` bejgh, il-konvenut ma jistax iressaq l-pretensjoni ta` l-kapparra ladarba l-weghda baqghet biss bil-fomm u qatt ma kienet trodotta fil-miktub. (ara “**Spiteri vs Cassar noe**” – Qorti tal-Appell – 6 ta` Marzu 1996).

Il-htiega tal-kitba ghall-fini tal-Art.1233(1)(a) fuq citat mhix wahda ta’ prova (“*ad probationem tantum”)* izda ta` sostanza fis-sens illi hija mehtiega ghall-validita’ tal-ftehim (“*ad validitatem”*) [ara “**Camilleri vs Agius**”, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Gunju 1949 u “**Agius vs Caruana”**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001]. *Ad validitatem* ghaliex minghajr il-kitba ma hemmx kunsens. Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti. U l-kunsens irid ikun manifestat kif trid il-ligi. Fil-kaz tal-immobbli, il-ligi mhijiex sodisfatta ghall-fini tal-validita` tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew tacitament izda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jigi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tieghu. Meta l-ligi tirrikjedi l-kitba, taht piena ta` nullita`, dan tkun qeghda taghmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens. Ghalhekk meta zewg persuni jobbligaw ruhhom bil-fomm biss illi wiehed minnhom ibiegh u l-iehor jixtri mmobbli, il-patt ma jezistix, ghax il-partijiet ma jkunux taw il-*kunsens* taghhom ghall-bejgh fil-forma rikjest mil-ligi *ad validitatem.*

Fil-kaz tal-akkwist ta` mmobbli, minghajr kitba, la jista` jkun hemm akkwisit u lanqas weghda ta` akkwist.. Fil-kaz ta` kuntratti ohra fejn hija rikjesta l-forma skritta, il-ligi ma tipprovdix dwar il-forma tal-*promessa de contraendo.* Mhux hekk huwa l-kaz meta si tratta ta` trasferiment ta` mmobbli, ghaliex il-ligi hija cara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba *taht piena ta` nullita`.* Sahansitra l-estensjoni bil-fomm biss ta' konvenju hija nulla u ghalhekk fin-nuqqas ta' estensjoni valida bil-miktub, il-konvenju jitqies bhala skadut ("**<u>Micallef vs Micallef</u>**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 27 ta` Gunju 1996 u "**<u>Agius vs Caruana</u>**" [op. cit.]

Ladarba l-partijiet ghazlu illi l-ftehim ta` bejniethom jibqa` bil-fomm u ghalhekk ma kienx validu ma hemmx rabta bejniethom u ghalhekk l-ebda parti ma tista` tinvoka kontra l-ohra xi "jedd" li tallega illi tkun kisbet bhala effett ta` dak il-ftehim bil-fomm.

L-attrici ghamlet din il-kawza ghaliex il-konvenut irrifjuta li jrodd l-akkont ta` Lm80,000 li l-konvenut jaccetta illi kien ircieva minghand Anthony Borg. L-attrici tghid illi ladarba l-ftehim de quo ma kienx validu, il-konvenut ma kellu ebda jedd izomm it-Lm80,000 u ghalhekk kien qieghed izommhom <u>indebitament</u>.

Id-difiza tal-konvenut hija kontradittorja ghall-ahhar. Minn naha wahda, il-konvenut igib bhala argument illi ghax il-ftehim de quo ma kienx validu, l-attrici ma tistax tfittex il-kenn tal-ligi. Mill-banda l-ohra, kwazi kwazi fl-istess nifs, jippretendi illi ghandu kull jedd jinvoka favur tieghu dak il-ftehim bil-fomm sabiex icahhad lill-attrici mit-Lm80,000. Jippretendi li dawk il-flus kienu ntizi bhala kaparra fil-ftehim bil-fomm. meta l-kaparra tista` tigi nvokata biss fil-kaz tat-trasferiment ta` mmobbli meta l-weghda tkun saret bil-miktub. L-assjem tal-provi ma jistax ibieghed lil din il-Qorti milli tahseb illi bejn Borg u l-

konvenut kien hemm l-intiza li l-ftehim ta` bejniethom jibqa` fondat fuq fiducja reciproka. Kollox kien msejjes fuq il-kelma ta` zewg persuni illi kienu jafu tajjeb lil xulxin. Altrimenti Borg ma kienx ihallas Lm80,000 lill-konvenut minghajr kitba.

Il-konvenuti jikkontestaw illi l-attrici ghandha jedd titlob ir-rifuzjoni tat-Lm80,000 billi tinvoka favur taghha l-indebitu abbazi tal-**Art.1023(2) tal-Kap.16.**

Din il-Qorti tghid illi ladarba l-attrici qeghda tinvoka dik id-disposizzjoni, ma tistax tirreklama imghax, kif tghid fir-rikors guramentat.

Din il-Qorti qieset b`reqqa l-argumenti tal-partijiet kif jirrizultaw mis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

Huwa evidenti illi d-divergenza bejn il-partijiet fuq il-pjan guridiku ta` l-“izball”. Din il-Qorti temmen illi kien hemm “zball” ghall-fini tal-istanza tal-indebitu. Iz-zewg partijiet bi “zball” hasbu illi fi trasferiment ta` mmobbli, huma setghu jintrabtu bil-fomm biss. U bi “zball” hasbu illi dak il-ftehim taghhom seta` jwassal ghal azzjoni fid-dritt jekk xi hadd minnhom imur lura mill-kelma u cioe` illi jenforza l-pattijiet illi kienu maqbula bil-fomm. Certament illi hadd minnhom ma basar illi xi hadd minnhom ma kien sejjer jiehu vantagg fuq il-kelma tal-iehor.

B`riferenza ghas-sottomissjonijiet tal-konvenuti, din il-Qorti tghid illi ma kienx hemm ghalfejn l-attrici taghmel talba ghal dikjarazzjoni ta` nullita`. Ladarba l-ligi stess kienet qeghda tghid illi weghda tax-xorta in kwistjoni kellha ssir bil-miktub *taht piena ta` nullita`* ma kienx hemm htiega illi ghall-prosegwiment tal-istanza taghha, l-attrici taghmel talba ad hoc ghal dikjarazzjoni ta` nullita`.

Fin-noti taghhom, il-konvenuti jaccennaw ghal stat ta` illegalita` bil-fatt illi l-ftehim bejn il-partijiet sar bil-fomm u mhux bil-kitba. Jaslu biex ighidu illi minhabba f`hekk l-attrici hija prekluza milli tfittex il-kenn tad-dritt. Daqstant iehor huma ma jistghux jinvokaw jeddijiet. F`dan il-kuntest, tghid illi ghalkemm il-qorti hija tenuta, fuq principju ta` ordni pubbliku, illi tara li b`ebda mod ma tissanzjona, lanqas indirettament, fil-gurisdizzjoni taghha, l-evazjoni tat-taxxa, sabiex tiehu dik direzzjoni, hekk cara u netta, irid ikollha l-prova illi fil-kaz tal-lum il-partijiet ghazlu illi ma jaghmlux konvenju bil-miktub dwar bejgh ta` mmobbli sabiex "jaharbu" t-taxxa. Tifli kemm tifli l-atti, specjalment ix-xiehda tal-konvenut, ma ssibx il-prova illi sar dak li sar biex tkun evaza t-taxxa. Il-*mala fides* jew il-hsieb doluz ma jistax jigi prezunt. U l-prova ma tistax tkun semplici suspett jew dubbju dwar imgieba, naha jew ohra. Fil-kaz tal-lum, hemm il-prova illi l-partijiet m`ghamlux konvenju bil-miktub pero` ma jirrizultax l-ghala sar hekk, anke jekk thallas depozitu ta` Lm80,000. Il-Qorti tiskanta kif il-konvenut illi kien kompartecipi fil-ftehim ma` Anthony Borg ma jixhed xejn ghala sar hekk, imbaghad igib bhala difiza tieghu kontra t-talba tal-attrici biex tiehu lura it-Lm80,000 l-argument illi l-attrici ma tistax tfittex kenn mid-dritt ghaliex kollox sar hazin ghax il-ftehim ma sarx bil-miktub, bhallikieku l-konvenut kie estraneju ghal dak il-ftehim.. Li l-ftehim ma sarx bil-miktub jirrizulta. Ma jirrizultax illi sar hekk sabiex ma tithallasx it-taxxa. U ghalhekk fl-assenza ta` din il-prova, din il-Qorti ma tista` tipprezumi xejn. U fejn ma hemmx prova, ma jistax ikun hemm bilanc ta` probabilitajiet. Dan jidhol fejn il-Qorti tkun rinfaccjata b`kumpless ta` provi, uhud kontrastanti, u allura tkun trid tuza l-kriterju ta` l-bilanc tal-probabiliatjiet sabiex tasal ghac-certezza morali tad-decizjoni taghha. Fil-kaz tal-lum, ma hemmx il-prova tal-*mala fides* tal-partijiet jew min minnhom fil-kuntest premess.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt illi

qeghda tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, qeghda tilqa` t-talba tal-attrici billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex iroddu lill-attrici s-somma ta` mija sitta u tmenin elf tliet mija disgha u erbghin Ewro sebgha u tmenin centezmu (€186,349.87) bl-imghax legali b`effett mil-lum. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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