MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## ANNA FELICE

Seduta tal-15 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 311/2006

**Dr. Joseph Cilia [I.D. 132866M] fil-kwalità tieghu ta' mandatarju ta' l-assenti Werner Schmidt; u Abertax Quality Limited [C-27634]**

**vs**

**Mario Mifsud [I.D. 502861M], u martu Rita Mifsud [I.D. 579563M]**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Dr. Joseph Cilia nomine u tas-socjetà Abertax Quality Limited li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

L-intimati Mario u Rita konjugi Mifsud huma l-proprjetarji tal-fond numru tnejn u tletin (32) fi Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti numru wiehed (1) fi Triq il-Mandragg, Vittoriosa, li huma kienu xtraw permezz ta' kuntratti tad-dsatax ta' April tas-sena elf disa mija u erba u disghin (19/04/1994) u tal-hamsa ta' Jannar tas-sena elf disa mija u hamsa u disghajn (05/01/1995) rispettivament, in atti Nutar Dottor John Gambin (Dok. "A" u Dok. "B" hawn unit);

B'konvenju tad-dsatax ta' April tas-sena elf disa mija u erba u disghin (19/04/1994) (kopja ta' liema tinsab hawn unita u markata Dok. "C" inkluz kopja dattilografata ta' l-istess) l-intimati Mario u Rita konjugi Mifsud kienu ippermettew u obbligaw ruhhom li jittrasferixxu lill-esponent nomine l-fond 32 Triq il-Foss, Vittoriosa, fuq imsemmi, ghall-prezz ta' tlett elef lira maltija (Lm3,000) li kien gia' thallas lill-intimati, bil-fakoltà li l-esponent nomine jkun jista' jesegwixxi miljoramenti, u bid-dritt ta' sostituzzjoni ta' l-esponent nomine fuq l-att finali;

L-esponent nomine silef ukoll lill-intimati s-somma ta' sebgha mitt lira maltija (Lm700) billi hallas l-ispejjez tal-kuntratti li bihom huma xtraw u akkwistaw l-istess fond 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa;

L-esponent nomine nefaq is-somma ta' tmintax il-elf lira maltija (Lm18,000) cirka biex ghamel xogholijiet fil-fondi immobiljari, ossia 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u fil-kantina

sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa, konsistenti dawn ix-xogholijiet "inter alia" f'tindif u "waterproofing" tal-postijiet, twessih ta' bibien u twieqi, tqeghid ta' madum gdid, u installazzjoni ta' sistema elettrika u ta' l-ilma, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

L-esponent nomine anki xtara diversi bicciet ta' ghamara (elenkata f'lista hawn unita u markata Dok. "D") bil-prezz ta' sitt elef lira maltija (Lm6,000) cirka, liema ghamara giet depozitata ghand l-intimati;

In virtu' tad-dritt tas-sostituzzjoni moghtija fuq il-konvenju tad-19 ta' April 1995 (Dok. "C" hawn unit) il-partijiet kienu ftehmu li l-istess fondi fuq imsemmija, u cioe' l-fond 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa, jigu trasferiti fuq is-socjetà esponenti;

In segwitu s-socjetà esponenti Abertax Quality Limited ghamlet xogholijiet ta' natura strutturali u ta' kostruzzjoni kif ukoll ta' "refurbishing" fl-istess proprjetatjiet imsemmija proprjetà ta' l-intimati u nefqet is-somma ta' mija u erbatax-il elf lira maltija (Lm114,000) cirka kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

L-intimati naqsu li jittasferixxu l-fondi msemmija lis-socjetà esponenti u li jirritornaw l-affarijiet mobbli depozitati ghandhom;

Bix-xogholijiet li saru mill-esponenti fil-proprjetà tal-intimati l-istess intimati arrikkixxew ruhhom indebitament a skapitu tal-esponenti;

B'mandat ta' Inibizzjoni numru 492/2006 (Dok. "E" hawn unit) l-intimati gew inibiti milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu "inter vivos" sew b'titolu jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari l-proprjetajiet immobbli ossia l-fond numru 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti numru 1, Triq il-Mandagg, Vittoriosa, u kif ukoll milli jaggravaw l-istess proprjetajiet hawn fuq deskritti b'xi ipoteka, privilegg ossia milli jikkoncedu xi dritt reali jew personali favur terzi fuq l-istess imsemmija proprjetajiet; kif ukoll milli jkomplu jtaqqlu l-imsemmija proprjetajiet u milli jaghmlu xi hsara ta' kwalunkwe natura fuq l-istess proprjetajiet, inkluz fuq l-ghamara u l-mobbli kollha li jinsabu fl-istess imsemmija proprjetajiet.

Intalbet din il-Qorti tiddikjara:

1. Li l-esponent nomine hallas lill-intimati s-somma ta' Lm3,000 fuq il-konvenju tad-19 ta' April 1994 (Dok. "C" hawn unit), u silef ukoll lill-intimati s-somma ta' Lm700 billi hallas l-ispejjez tal-kuntratti li bihom huma xtraw u akkwistaw il-fondi immobiljarji 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa;

2. Tikkundanna lill-intimati "in solidum" jirrifondu lill-esponent nomine s-somma ta' Lm3,700; in kwantu ghal Lm3,000 imhallsa fuq il-konvenju tad-19 ta' April 1994 (Dok. "C"), u huma xtraw u akkwistaw il-fond 32 , Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa.

Li l-esponent nomine esegwixxa xogholijiet fl-imsemmija fondi immobiljarji 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u fil-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa, proprjetà ta' l-intimati, konsistenti dawn ix-xogholijiet "inter alia" f'tindif u "waterproofing" tal-fondi, twessih ta' bibien u twieqi, tqeghid ta' madum gdid, u installazzjoni ta' sistema elettrika u tal-ilma, bil-konsegwenzjali arrikkiment fil-patrimonju tal-intimati, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Tikkundanna lill-intimati "in solidum" ihallsu lill-esponent nomine s-somma ta' Lm18,000 cirka, jew somma ohra verjuri aktar jew anqas li tillikwida dina l-Onorabbli Qorti, bhala prezz tax-xogholijiet ezegwiti mill-esponent nomine fl-istess zewg fondi kif fuq inghad.

Tiddikjara li l-affarijiet mobbli li jinsabu elenkati fid-Dok. "D" huma proprjetà tal-esponent nomine.

Tikkundanna lill-intimati "in solidum" jirritornaw lill-esponent nomine l-affarijiet mobbli elenkati fil-lista Dok. "D" hawn unit jew prezzhom fl-ammont ta' Lm6,000 cirka.

Tiddikjara li s-socjetà esponenti Albertax Quality Limited esegwit xogholijiet fl-istess fondi immobiljarji, ossia 32, Triq il-Foss, Vittoriosa, u l-kantina sottostanti 1, Triq il-Mandragg, Vittoriosa, proprjetà ta' l-intimati, konsistenti dawn ix-xogholijiet "inter alia" f'xogholijiet ta' natura strutturali u ta' kostruzzjoni kif ukoll ta' "refurbishing", bil-konsegwenzjali arrikkiment fil-patrimonju ta' l-intimati, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Tikkundanna lill-intimati “in solidum” ihallsu lis-socjetà esponenti s-somma ta’ Lm114,000 jew dik is-somma ohra verjuri, aktar jew anqas, li tillikwida dina l-Onorabbli Qorti bhala l-prezz tax-xogholijiet esegwiti mis-socjetà esponenti kif fuq inghad.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 492/2006 u tal-Mandat ta’ Qbid prezentat kontestwalment, u bl-imghaxijiet legali mid-data tan-notifika ta’ l-imsemmi Mandat ta’ Inibizzjoni , kontra l-intimati minn issa ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Maria Mifsud u Rita Mifsud li in forza taghha eccepew illi:

Preliminarjament n-nullità in parti tar-rikors stante illi ma jirrizultax illi Werner Schmidt kien assenti minn dawn il-gzejjer fit-terminu illi kellu jigi pprezentat r-rikors odjern;

Ma tezistix relazzjoni guridika bejn il-kumpanija Abertax Quality Limited u l-konvenuti fil-konfront tal-fond imsemmi;

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, id-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante li fil-kaz odjern ma jississistux l-elementi kollha li jikkostitwixxu arrikkiment indebitu;

Minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ammont allegatament minfuq huwa esagerat, sar b'mod kapriccuz u minghajr ebda uzu jew gwadann ghall-konvenuti;

L-ammont li jirrizulta li verament intefaq gie pacut ma dritt ta' uzu u tgawdija mill-elf disgha mija u erbgha u disghin (1994) sal-gurnata tal-presentata tar-rikors u xoghol li ghalih l-konvenut ma kienx jithallas;

Salv'eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-ligi.

Rat id-dokumenti.

Rat l-affidavit diversi li gew prezentati.

Semghet xhieda viva voce.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Assistent Gudizzjarju minn din il-Qorti stess mahtura.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti li ghaliha l-intimati baqghu ma ressqu ebda nota bi twegiba.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi jirrizulta illifid-19 ta' April 1994, l-intimati akkwistaw fond gewwa l-Birgu. Dan l-akkwist sar bi flus mislufa lilhom minn Werner Schmidt li huwa ta' nazzjonalità Germaniza residenti Spanja li kien xtaq jakkwista l-propjetà personalment però ma setax ghaliex digà kellu propjetà ohra f'Malta. Jirrizulta illi l-partijiet ftehmu li meta jrid l-istess Schmidt, il-proprjetà kellha tigi trasferita lilu jew lil terzi minnu maghzula. Ghal dan il-ghan gie anki ffirmat konvenju u prokura in bjank minn Mario u Rita Mifsud (fol. 10) li fih, minbarra li ddikjaraw li l-flus kienu gew mislufa minn Schmidt, taw ukoll il-kunsens taghhom sabiex Schmidt ikollu kull dritt li jaghmel li jrid bid-dar. Sussegwentement, inxtrat ukoll propjetà ohra (kantina) bl-istess intenzjoni. Meta xi zmien wara, Werner Schmidt were r-rieda li jghaddi l-propjetà lis-socjetà Abertax jew lill-fondazzjoni li kellha tigi kreata, Mario u Rita Mifsud irrifjutaw li jonoraw il-ftehim originali. Werner Schmidt kien sadanittant ghamel xi spejjez fil-propjetà. Id-dar kienet qeghda tintuza bhala residenza ta' Dr. Brudniak, habiba tar-rikorrenti. Meta din marret lura f'pajjizha, is-socjetà Abertax bdiet refurbishment estensiv tad-dar, dan a spejjez taghha. L-att finali tat-trasferiment baqa' att ma gie ffirmat u z-zewg rikorrenti issa qeghdin jirreklamaw l-ispejjez minnhom inkorsi.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimata qeghda tigi minnufih skartata, dan in vista tax-xhieda ta' Dr. Joseph Cilia li kkonferma l-assenza ta' Werner Schmidt minn Malta fid-data li fiha giet imressqa c-citazzjoni. Din ix-xhieda ma giet kontradetta b'ebda mod.

<u>Self</u>

Is-self għall-akkwist tal-propjetà huwa ben pruvat u ma gie bl-ebda mod sodisfacenti kontradett mill-intimati.  Lanqas ma gie kontradett il-fatt li Werner Schmidt hallas l-ispejjez tat-trasferimenti.  Werner Schmidt hareg b'kollox is-somma ta' LM3700.  Fix-xhieda tiegħu in-Nutar Gambin jikkonferma c-cirkostanzi tal-kuntratt tal-akkwist u l-iffirmar tal-konvenju u l-prokura u b'hekk iregi l-verzjoni mogħtija minn Werner Schmidt.

<u>Xogħolijiet</u>

Werner Schmidt u Abertax qegħdin ukoll jitolbu hlas tal-ispejjez minfuqa fiz-zewg propjetajiet.  It-tnejn li huma jsejjsu t-talba tagħhom fuq il-pern sussidjarju "de in rem verso".

Inoltre l-Art. 1028A jipprovdi:

*"(1) Min mingħajr kawza gusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor għandu fil-limiti ta' l-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali li setgħet sofriet dik il-persuna.*

*(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oggett determinat, dak li rcevih huwa marbut li jagħti lura l-oggett in natura jekk dan ikun għadu jezisti fil-mument tat-talba".*

Minn dawn johorgu l-elementi kostituttivi ta' din l-azzjoni u cioe'

(i) L-arrikkiment ingustifikati; (ii) id-dannu; (iii) ir-rabta bejn id-dannu u l-arrikkiment; (iv) nuqqas ta' kawza gusta u (v) mankanza ta' xi azzjoni ohra stabbilita mill-ligi.

Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawza Desira vs Gasan Enterprises Limited (26 ta' Frar 2010):

*"Ukoll fiz-zmien meta l-imsemmija disposizzjonijiet ma kienux ghadhom dahhlu biex jifformaw parti mill-Kodici Civili, il-Qrati taghna kienu jitkellmu f'termini illi ghall-applikazzjoni ta' l-arrikkiment ingust id-danneggjat ma riedx ikollu ghad-disposizzjoni tieghu l-azzjoni kontrattwali u lanqas ir-rimedju akwiljan naxxenti minn xi fatt illecitu. Ukoll, lanqas ir-rimedju tar-ripetizzjoni tipika tal-pagament indebitu. Dan ghaliex, skond l-istess kazistika tal-Qrati taghna, dak l-arrikkiment sine causa kien meqjus bhala fonti per se ta' obbligazzjoni, produttiva ghaf-favur tal- persuna impoverita ta' jedd ghall-indenniz ta' dik id- diminuzzjoni li hu jkun bata fil-patrimonju tieghu. Kien jinghad, allura, illi l-azzjoni relattiva ta' l-arrikkiment kienet wahda residwali u sussidjarja predisposta ghall-harsien ta' min issubixxa pregudizzju ghal liema ma kellux rimedju iehor. Ara, fost bosta ohrajn, "**Rocco Bugeja -vs- George Micallef**", Qorti tal-Kummerc, 16 ta' Marzu, 1950, "**Anthony Falzon nomine -vs- Prof. Joseph H. Xuereb nomine**", Appell Inferjuri, 20 ta' Novembru, 1954 u "**Blye Engineering Co Ltd -vs- Victor Balzan et**", Appell Inferjuri, 23 ta' Gunju, 2004."*

U fil-kawza Blye vs Balzan (23.6.2004), l-istess Qorti sostniet

*"Huwa notorjament ricevut fid-dottrina illi l-azzjoni ta' l-arrikkament indebitu mhijiex proponibbli meta l-kreditur*

*danneggjat seta' jezercita azzjoni ohra biex jgi indennizzat ghall-pregudizzju soffert."*

Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza Sladden vs Mais (Imh. T. Mallia 27 ta' Jannar 2005) fejn il-Qorti ghamlet rassenja teoretika u gurisprudenzjali tal-principji regolatorji f'azzjonijiet ta' din ix-xorta kif ukoll ghall-kawzi Cassar vs Farrugia (Qorti tal-Appell 3 ta' Settembru 1993) u Ellul vs Camilleri (Prim'Awla 3 ta' Ottubru 2003).

L-ispejjez li saru fil-fond saru f'zewg perjodi diversi. L-ewwel fazi tar-ristrutturar saret a spejjez ta' Schmidt personalment. L-ispejjez tat-tieni fazi gew kollha koperti minn Abertax, u dan li peress li dejjem baqa' l-hsieb li l-fond jigi trasferit lill-Fondazzjoni ta' Abertax.

Din is-socjetà ma kellha ebda relazzjoni mal-intimat. Kien Werner Schmidt, dirigent taghha, li ghazel li s-socjetà tibda tisborza hlasijiet konsiderevoli biex tigi rrangata d-dar estensivament. Ghalkemm l-intimat kien impjegat tal-istess socjetà, ghar-rigward ta' din id-dar ir-relazzjonijiet baqghu dejjem tramite Schmidt. Ma kien hemm ebda arrangamenti bejn il-konjugi Mifsud u s-socjetà, li spiccat biex nefqet Lm105,000 fuq il-propjetà intestata lill-intimati Mifsud. Il-Perit Martin Xuereb, li kien inkarigat mix-xogholijiet, jikkonferma is-sehem ta' Abertax Limited fil-progett. Id-dokumenti esibiti jikkonfermaw l-ispejjez kollha li saru fil-fond. Dawn kollha kienu jigu certifikati mill-Perit Xuereb qabel ma jithallsu minn Abertax Quality Limited. Dr. Joseph Cilia mexxej tal-Abertax Group fl-affidavit tieghu jixhed:

*"Minhabba li Werner Schmidt, bhala President ta' Abertax Quality Litd, kien personalment inkarigat tal-progett, il-pagamenti kollha li nthargu fuq din il-proprjetà tal-Birgu kienu l-ewwel gew approvati mill-Perit Martin Xuereb A. & C.E., sussegwentement verifikati minn Werner Schmidt, u mbaghad imhallsa mill-kumpanija Abertax Quality Ltd. Dawn ix-xogholijiet ikkonsistu fost ohrajn minn xooghol ta' Stainless Steel ta' Lm16,690.60; xoghol ta' injam ta' Lm12,352.24; xoghol ta' Air Conditioning ta' Lm4410.00 u s-socjetà Abertax Quality Limited hallset total ta' circa Lm105,000.00."*

Fic-cirkostanzi, ghaldaqstant l-Qorti tqis li t-talbiet ta' Werner Schmidt u Abertax Quality Limited huma gustifikati u jisthoqqilhom jintlaqghu.

Il-Qorti kkunsidrat inoltre illi l-provi prodotti huma dwar l-ispejjez inkorsi. Ma ngiebet lill-Qorti ebda prova tal-vantagg attwalment rikavat ghall-intimat. Ghalkemm giet pruvata spiza komplessiva ta' Lm123,000, il-Qorti tifhem li l-vantagg seta' finalment kien hafna aktar. Madankollu il-Qorti qeghda tillimita l-kundanna taghha ghall-ammont attwalment minfuq mir-rikorrenti.

Mario Mifsud jeccepixxi ukoll it-tpacija. L-Art. 1196 u 1197 tal-Kodici Civili jipprovdu illi:

*"(1) Meta tnejn min-nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom tpacija.*

*(2) It-tpacija ssir ipso jure u wkoll minghajr ma jkunu d-debituri. Hekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu ndaqs.*

*(1) It-tpacija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus, jew kwantità determinata ta' hwejjeg fungibbli tal-istess speci, u li jkunu t-tnejn likwidi u li jistghu jintalbu.*

*(2) Id-dejn hu likwidu meta hu cert ukoll f'dik li hija kwantità."*

Inoltre Werner Schmidt jixhed illi l-intimat dejjem thallas ghax-xoghol kollu li jaghmel.

*"I gave him a free hand to write down his working hours for the upgrading of the house. Mario made ample use of his freedom to log working hours. And again I paid him top hourly rates for all the working hours he logged without any control plus other expenses for tools and building material."*

George Schembri jikkonferma li Mario Mifsud kien jithallas ghas-sighat li kien jiddikjara huwa stess (fol. 128). L-istess Mario Mifsud jikkonferma li din kienet is-sistema kif kien jithallas (fol. 210). Ghalhekk din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

<u>Oggetti mobbli</u>

Werner Schmidt qed jitlob ukoll lill-Qorti tordna lill-intimati jirritornaw il-mobbli. Huwa jsostni li dawk huma propjetà tieghu. Dwar dan ix-xhieda tar-rikorrenti hija kontradittorja. Filwaqt li fir-rikors promotur isostnu li xtara l-ghamara huwa stess, fl-affidavit tieghu (fol. 31) isostni:

*"Dr. Lygia Brudniak bought, over the time of her stay in the House, valuable furniture, pictures, silver cutlery, precious porcelain. She wanted me to have these things as a memory of her once she left Malta. There was certainly no intention to "dispose" of these very personal and valuable items, as Mario now maintains. Quite to the contrary, these items were meant to form permanently part of the character of the house."*

Madankollu ma ngabet lill-Qorti ebda prova konvincenti dwar l-intenzjoni tad-defunta li dawn l-oggetti jghaddu lil Werner Schmidt, li jikkonferma li l-mobbli kienu jinxtraw minnha.

Hadd mix-xhieda minnu prodotti ma kien jaf bl-intenzjoni taghha li tghaddihomlu, ghalhekk din it-talba qed tigi michuda ghaliex mhux pruvata sal-grad rikjest mill-ligi.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-intimati kif spjegat aktar 'il fuq, tilqa' l-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba, tilqa' t-tielet talba, tilqa' r-raba talba u tikkundanna lil Mario Mifsud u Rita Mifsud in solidum ihallsu lir-rikorrenti nomine s-somma ta' €50,561 ekwivalenti ghal Lm21,700; tichad il-hames talba ghaliex mhux pruvata, tichad is-sitt talba; tilqa' s-seba talba, tilqa' t-tmien talba u tikkundanna lil Mario Mifsud u Rita Mifsud in solidum ihallsu lil Abertax Quality Limited is-somma ta' €244,650 ekwivalenti

ghal Lm105,000, bl-ispejjez u imghaxijiet kif mitluba fir-rikors promotur.

L-ispejjez jithallsu minn Mario Mifsud u Rita Mifsud.

**< Sentenza Finali >**

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