**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.**

**ILLUM il-Ħamis, 29 ta' Settembru, 2016**

**Kawża Nru 90**

**Rik. Nru. 164/07JRM**

Daniel **MUSCAT** u Amanda Borġ

vs

**JDC COMPANY LIMITED (C – 12753)**, John Ċilia, Donna Debono, u John Debono

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-14 ta' Frar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrkin naqsu milli jwettqu r-rabtiet kuntrattwali tagħhom kif miftehma fil-kitba tal-att ta' konvenju tal-11 ta' Mejju, 2006, li bih il-kumpannija mħarrka ntrabtet u wiegħdet li tbegħelhom (i) il-*maisonette* fi stat ta' ġebel u saqaf fit-tieni sular b'numru mhux uffiċjali tlieta ittra "B" (3B) li jagħmel minn blokka bini magħrufa bħala Blokk "B", mill-binja msejħa "*Casa d'Elena*", fi Triq

Tumas Fenech, Birkirkara, flimkien mas-sehem tiegħu maqsum mill-arja u l-bejt tal-imsemmija blokka, u (ii) l-*garage* fi stat ta' ġebel u saqaf, b'numru mhux uffiċjali tnax (12) fil-livell taħt l-art imsejjaħ "*minus 2*" (-2) li wieħed jidħol għalih minn *drive-in* komuni li toħroġ fuq l-imsemmija Triq Tumas Fenech, Birkirkara, u kif ukoll tal-kitba tal-11 ta' Mejju, 2006, li bih l-istess kumpannija mħarrka tqabbdet tagħmel xogħlijiet ta' appalt fl-imsemmija *maisonette* u *garage*, b'mod li b'dan in-nuqqas ma jistax isir il-kuntratt finali tax-xiri tal-istess ġid bi ħtija tal-istess imħarrkin; (b) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulhom is-somma ta' elfejn tmien mija u ħamsin Lira Maltin (Lm 2,850[1]) li tirrappreżenta d-depożitu akkont mill-prezz miftiehem għax-xiri tal-imsemmi ġid imħallas minnhom lill-imħarrkin dakinhar li sar l-imsemmi att ta' konvenju, flimkien mal-imgħax fuq l-imsemmija somma; (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin iroddulhom lura s-somma ta' elf erba' mija u ħamsin Lira Maltin (Lm 1,450[2]) minnhom imħallsin lill-imħarrkin bħala depożitu fuq il-ftehim tal-appalt li sar b'kitba tal-11 ta' Mejju, 2006, flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma; (d) issib li l-imħarrkin jaħtu lejhom għad-danni mġarrbin minnhom minħabba n-nuqqas tal-imħarrkin li jwettqu dak li ntrabtu bih fl-imsemmija ftehim; (e) tillikwida, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan, id-danni minnhom imġarrbin minħabba l-inadempiment tal-imħarrkin; u (f) tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom is-somma hekk likwidata bħala danni, flimkien mal-imgħax fuq l-imsemmija somma.

Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Frar, 2007, li bih ordnat in-notifika tal-atti tal-kawża lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-2 ta' April, 2007, bl-ismijiet tax-xhieda li kien fi ħsiebhom iressqu u l-għan li għalih kienu ser isejħulhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-21 ta' Ġunju, 2007[3], li magħha kienu mehmużin ix-xhieda tagħhom bil-mezz tal-affidavit u provi dokumentali;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2007, li bih awtorizzat in-notifika tal-imħarrkin bil-mezz tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-23 ta' Awwissu, 2007[4], bix-xhieda bl-affidavit ta' xiehda tagħhom mehmużin magħha;

1 Li jġibu € 6,638.71 fi flus tallum
2 Li jġibu € 3,377.59 fi flus tallum
3 Paġġ. 24 sa 43 tal-proċess
4 Paġġ. 49 sa 53 tal-proċess

Rat li għalkemm l-imħarrkin laqgħu n-notifika bil-mezz tal-pubblikazzjoni u tal-affissjoni, baqgħu ma ressqu l-ebda Tweġiba għat-talbiet attriċi fiż-żmien mogħti lilhom mil-liġi[5];

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Novembru, 2007[6], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju u l-provi dokumentali mressqin mal-istess xhieda;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Mejju, 2008[7], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fil-31 ta' Ottubru, 2008[8];

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Novembru, 2008, li bih tat lill-imħarrkin żmien biex iressqu Nota ta' Osservazzjonijiet għall-finijiet tal-artikolu 158(10) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek John Ċilia fis-26 ta' Novembru, 2008[9], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

*Ikkunsidrat:*

Illi din hija azzjoni għar-radd lura ta' depożitu mħallas minn xerrej fuq konvenju li għalaq u r-radd lura ta' depożitu mħallas fi ftehim ta' kuntratt ta' appalt ta' xogħlijiet illi baqgħu ma sarux. L-atturi jibnu l-azzjoni tagħhom fuq in-nuqqas ta' twettiq tar-rabtiet kuntrattwali min-naħa tal-

[5] Riferti f'paġġ. 321 *tergo*, 328, 331 u 333 *tergo* tal-proċess
[6] Paġ. 61 tal-proċess
[7] Paġ. 308 tal-proċess
[8] Paġġ. 311 – 7 tal-proċess
[9] Paġġ. 322 – 6 tal-proċess

imħarrkin jew ta' min minnhom, fl-okkażjoni ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ ta' immobbli u l-fatt li l-kuntratt finali ma setax isir;

Illi għalkemm l-imħarrkin baqgħu kontumaċi, wieħed biss minnhom ressaq is-sottomissjonijiet li l-Qorti ħallietħom ilkoll iressqu, kif trid il-liġi fl-artikolu 158(10) tal-Kap 12. F'dawk l-osservazzjonijiet l-imħarrek John Ċilia jiċħad li l-kumpannija mħarrka (minn issa 'l hemm imsejħa "JDC") kienet tabilħaqq intrabtet fi ftehim mal-atturi, għaliex dakinhar tal-konvenju u tal-ftehim tal-appalt għall-kumpannija deher xiħadd li lil JDC ma kienx jirrappreżentaha u ma kellu l-ebda setgħa jorbotha ma' terzi. Minbarra dan, l-istess imħarrek jiċħad li mexa mal-atturi b'mala fidi. Mill-bqija, l-fatti msemmija mill-atturi ma jidhirx li huma miċħudin;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti</u> tal-kawża jirriżulta li permezz ta' att ta' konvenju li sar fil-ħdax (11) ta' Mejju, 2006[10], l-atturi ntrabtu li jixtru mingħand JDC (a) il-*maisonette* fi stat ta' ġebel u saqaf li jinsab fil-livell tat-tielet sular fi blokk bini msemmi *Casa D'Elena* aċċessibbli minn passaġġ indipendenti li jiżbokka fi Triq Tumas Fenech, Birkirkara, flimkien ma' sehem maqsum mill-arja tal-istess konsistenti f'nofs il-bejt u l-arja tal-blokka tal-kejl ta' madwar ħamsa u erbgħin metri kwadri (45m$^2$) li fiha hemm ukoll kamra tal-bejt; u (b) remissa (*garage*) fit-tieni livell taħt l-art u immarkat bin-numru tlettax (13)[11] li jagħmel minn kumpless ta' garaxxijiet li wieħed jidħol għalihom minn *drive-in* komuni li tagħti għal fuq l-imsemmija triq. Dak il-konvenju kien miftiehem u aċċettat bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom il-prezz ta' tmienja u għoxrin elf u ħames mitt Liri Maltin (Lm 28,500) għaż-żewġ immobbli, u bil-jedd tal-atturi-xerrejja li joħorġu mill-ftehim sa żmien xahar minn dakinhar bla ebda konsegwenza, jekk kemm-il darba ma jseħħilhomx jiksbu self għax-xiri miftiehem. Dakinhar, l-atturi ħallsu depożitu akkont tal-prezz ta' bejgħ ta' għaxra fil-mija (10%) tal-prezz. Fuq il-konvenju deher l-imħarrek John Debono, deskritt bħala "direttur ta' kumpannija" u li deher "f'isem u għan-nom tal-kumpannija JDC Company Limited, skond hu debitament awtorizżat"[12];

Illi l-konvenju kellu jibqa' jgħodd sal-11 ta' Awwissu 2006, imma fit-8 ta' Ġunju, 2006[13], il-partijiet dehru fuq kitba oħra fejn ikkoreġew in-numru tal-garaxx li kien sejjer jinbiegħ lill-atturi;

Illi fil-11 ta' Mejju wkoll, sar ftehim ta' appalt bejn l-atturi u JDC (li ssejħet il-kuntrattur) biex isiru x-xogħlijiet meħtieġa fil-*maisonette* u fil-*garage*

---

[10] Dok "A", f'paġġ. 6 – 9 tal-proċess
[11] *Recte:* numru tnax (12)
[12] Paġ. 6 tal-proċess
[13] Dok "B", f'paġ. 10 tal-proċess

miksuba mill-atturi. Il-prezz tax-xogħlijiet miftehma kien ta' erbatax-il elf u ħames mitt Liri Maltin (Lm 14,500). Dakinhar, l-atturi ħallsu għaxra fil-mija (10%) mill-prezz tal-appalt, li kellu jibda jitwettaq biss jekk kemm-il darba l-atturi jersqu fuq il-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ u b'seħħ minn dakinhar sa żmien ta' mhux aktar minn sitt (6) xhur minn meta jinbeda x-xogħol miftiehem. Għal JDC deher ukoll l-imħarrek John Debono kif debitament awtoriżżat bis-saħħa ta' riżoluzzjoni mehmuża ma' att nutarili pubbliku tat-2 ta' Frar, 2006, fl-atti tan-Nutar Malcolm Manġion;

Illi l-atturi ħallsu d-depożiti lill-imħarrek John Debono, li, meta l-atturi talbu li d-depożitu jinżamm min-nutar, saħaq magħhom li l-ħlas isir lilu mill-ewwel, inkella jitħassar il-ftehim[14]. Il-konvenju ġġedded aktar minn darba;

Illi dakinhar tal-iffirmar tal-konvenju, l-uffiċċjali ta' JDC kienu l-imħarrek John Debono (li kien is-segretarju tal-kumpannija)[15], l-imħarrka Donna Debono u l-imħarrek John Ċilia (li kienu diretturi). Ilkoll huma wkoll azzjonisti. Skond klawsola sitta u għoxrin (26) tal-*Articles of Assocation* ta' JDC[16], kwalunkwe att extra-ġudizzjarju li jorbot lill-kumpannija irid ikun iffirmat minn kwalunkwe wieħed mid-diretturi, b'dan illi l-Bord tad-Diretturi jista' jaħtar kwalunkwe persuna biex tidher f'isimha. John Debono ma wera l-ebda awtoriżżazzjoni mill-kumpannija meta ffirma l-konvenju u dan huwa kkonfermat ukoll min-Nutar li rrediġa l-konvenju. Huwa kien irriżenja minn direttur b'seħħ mill-5 ta' Jannar tal-2006, ftit taż-żmien qabel il-konvenju u minfloku inħatret bintu Donna Debono[17]. Ftit xhur wara li nbdiet din il-kawża, l-imħarrka Donna Debono irriżenjat minn direttur ta' JDC u minflokha bħala direttur raġa' daħal missierha, l-imħarrek John Debono[18];

Illi jirriżulta wkoll li l-imħarrek John Debono kellu problemi mal-mara tiegħu Carmen fiż-żmien li sar il-konvenju[19] u kif ukoll mal-imħarrek John Ċilia[20] sa ftit taż-żmien wara;

Illi l-atturi kisbu s-self minn bank sas-27 ta' Mejju, 2006[21], meta dakinhar ħarġet is-*sanction letter*[22], wara li kienu ressqu talba flimkien ftit tal-jiem

---

[14] Affidavit tal-attur f'paġ. 26 tal-proċess
[15] Dok "IC" f'paġ. 203 tal-proċess
[16] *Ibid.* f'paġ. 209 tal-proċess
[17] *Ibid.*, f'paġ. 120 tal-proċess
[18] *Ibid*, f'paġ. 90 tal-proċess
[19] *Ibid.*, f'paġġ. 91 – 3 u 95 sa 103 tal-proċess
[20] *Ibid.*, f'paġ. 94 tal-proċess
[21] Affidavit tal-attriċi f'paġ. 39 tal-proċess
[22] Dokti "AB1" u "JM4", f'paġġ. 40 – 3 u 282 – 8 tal-proċess

qabel[23]. F'Lulju tal-2006, il-kundizzjonijiet tal-garanzija li l-atturi kellhom jagħtu lill-bank inbidlu b'aġġustament[24];

Illi fil-11 ta' Awwissu, 2006[25], l-atturi interpellaw lil JDC b'ittra uffiċjali biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Iżda l-imħarrek Debono webbilhom li kien wasal biex isib tarf tal-problemi li żamm lil JDC milli tersaq għall-kuntratt, u b'kitba tat-12 ta' Ottubru, 2006[26], ġeddew mill-ġdid b'xahar il-konvenju, b'wegħda magħmula mill-imħarrek Debono li, sal-għada tal-kitba, kien sejjer jgħaddi f'idejn in-nutar id-depożitu li l-atturi kienu ħallsu fuq il-konvenju u l-ftehim tal-appalt. L-imħarrek Debono la wettaq il-ħlas tad-depożitu f'idejn in-nutara u lanqas deher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Illi wara li sar l-att tal-konvenju, beda jidher li JDC kellha djun ma' terzi li wħud minnhom kienu djun imħarsin b'ipoteki[27]. Fost dawn jidher li JDC kellha faċilitajiet mal-HSBC li ngħalqu u, minflokhom, sar kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fis-sena 2002[28]. Il-bank kellu ipoteka speċjali fuq il-proprjeta` in kwistjoni u proprjeta` oħra in garanzija tal-kreditu tiegħu. Sa mis-sena 2004, dan il-Bank kien ġa pproċeda sabiex jirrendi eżekuttiv il-kreditu tiegħu[29] għas-somma ta' LM758,669.07[30]. Minkejja dan kollu, John Debono baqa' jittama lill-atturi li t-trasferiment seta' jsir u l-konvenju baqa' jiġġedded fuq insistenza tiegħu;

Illi f'Novembru tal-2006[31], HSBC Bank Malta p.l.c. bħala kreditur ta' JDC, talab l-eżekuzzjoni ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tas-27 ta' Ġunju, 2002, u talab lil din il-Qorti tawtorizza l-bejgħ bis-subbasta ta' ġid tal-imsemmija kumpannija debitriċi, fosthom iż-żewġ immobbli mwiegħda lill-atturi fl-att tal-konvenju;

Illi b'ittra uffiċċjali oħra tat-18 ta' Jannar 2007[32], l-atturi talbu lil JDC biex tersaq għall-kuntratt iżda din baqgħet inadempjenti. JDC la raddet id-depożitu lura u lanqas għamlet tajjeb għall-ispejjeż li daħlu għalihom l-atturi bi tħejjija għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

[23] Dok "JM3", f'paġġ. 277 sa 280 tal-proċess
[24] Dok "JM5", f'paġ. 289 tal-proċess
[25] Dok "DM1", f'paġ. 28 tal-proċess
[26] Dok "DM2", f'paġ. 29 tal-proċess
[27] Xhieda tan-Nutar Marco Burlo', f'paġġ. 270 – 1 tal-proċess
[28] Dok "JM2", f'paġġ. 246 sa 259 tal-proċess
[29] F'paġ 260 tal-proċess
[30] Xhieda tal-P.L. Jonathan DeMaria f'paġ. 273 tal-proċess
[31] Dokti "D" u "JM2", f'paġġ. 13 – 5 u 243 sa 262 tal-proċess
[32] Dok "DM3", f'paġ. 30 tal-proċess

Illi l-atturi fetħu din il-kawża fl-14 ta' Frar, 2007, u fit-12 ta' Marzu, 2007[33], bagħtu jgħarrfu lill-bank li ma kinux f'qagħda li jinsistu iżjed għat-talba tas-self li kien awtorizżżalhom;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' bixra legali marbutin mal-każ, jibda biex jingħad li, f'din il-kawża, l-imħarrkin kollha baqgħu kontumaċi. Dan ma jfissirx li l-atturi ma jridux xorta waħda jippruvaw il-każ tagħhom, billi fis-sistema legali tagħna kontumaċja tfisser oppożizzjoni. L-imħarrek John Ċilia waħdu ippreżenta nota ta' sottomissjonijiet, kif għandu dritt jagħmel bħala persuna kontumaċi;

Illi b'rabta mas-sottomissjonijiet li ressaq l-imsemmi mħarrek, ikun xieraq li l-Qorti tara jekk kemm-il darba (a) l-imħarrek Debono kienx leġittimat biex jorbot lil JDC bil-ftehim li saru; u (b) jekk l-imħarrkin JDC, Ċilia u Donna Debono humiex il-kontradditturi leġittimi tal-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti sejra tqis dawn iż-żewġ kwestjonijiet fl-ordni li ssemmew;

Illi dwar jekk JDC kellhiex rabta mal-atturi jibda biex jingħad li ma hemm l-ebda dubju li *ż-żewġ* immobbli (il-*maisonette* u r-remissa) kienu jagħmlu mill-ġid ta' JDC. Kienet JDC biss li setgħet tbigħhom lill-atturi. Il-kwestjoni li tqum hija jekk l-imħarrek Debono kienx tabilħaqq awtorizżżat kif imiss biex jidher għall-kumpannija fuq l-att tal-konvenju. Huwa minnu li dakinhar li sar il-konvenju, il-partijiet dehru wkoll fuq ftehim ta' appalt. F'dik il-kitba, l-imħarrek Debono jissemma li kien qiegħed jidher għal JDC bħala l-kuntrattur u dan bis-saħħa ta' riżoluzzjoni li kienet tagħmel minn kuntratt pubbliku tat-2 ta' Frar ta' dik l-istess sena. Ma tqajjem l-ebda dubju dwar l-eżistenza tal-imsemmija riżoluzzjoni, għalkemm baqgħet ma tressqet l-ebda kopja tagħha li biha wieħed seta' jkun f'qagħda li jifhem aħjar x'għamla ta' awtorizżżazzjoni kellu l-imħarrek John Debono u x'kienet tkopri tassew. Jibqa' l-fatt, iżda, li l-ftehim tal-appalt kien jiswa biss jekk kemm-il darba l-konvenju kien jissarraf fi ftehim li jiswa, anzi, jekk kemm-il darba biss ikun sar l-att definittiv tax-xiri-u-bejgħ;

Illi huwa ċar li, dakinhar li sar il-konvenju, l-imħarrek John Debono ma kienx għadu direttur ta' JDC (kien irriżenja ftit taż-żmien qabel u minfloku dakinhar kienet direttriċi bintu l-imħarrka Donna Debono). L-imħarrek John Ċilia wkoll kien direttur ta' JDC dakinhar tal-konvenju, imma ma kienx deher fuq dik il-kitba;

[33] Dok "JM7", f'paġ. 293 tal-proċess

Illi l-imħarrek John Debono baqa' jidher għal JDC kull darba li l-konvenju ġġedded u sakemm baqa' jiġġedded u kien hu li ħa (b'insistenza tiegħu) u żamm il-flejjes imħallsin mill-atturi bħala depożiti kemm tal-konvenju u kif ukoll tal-ftehim tal-appalt;

Illi l-qagħda li tqum f'ċirkostanza bħal din tolqot tabilfors il-kwestjoni dwar jekk jitnisslux rabtiet ma' terzi fejn isiru negozji li jaħsbu li jorbtu kumpannija meta min jidher għaliha ma jkunx il-persuna xierqa jew ma jidhrux l-għadd ta' persuni li l-istatut tagħha jgħid li jmisshom jidhru fuq kuntratt f'isimha;

Illi, fi kliem ieħor, hawnhekk tqum il-kwestjoni tal-effetti tar-rabtiet li jsiru lil hinn mis-setgħat tal-kumpannija jew tal-uffiċjali tagħha (magħrufa bħala d-duttrina tal-*ultra vires*). Dawn is-setgħat normalment issibhom jew fil-klawsola tal-għanijiet tal-kumpannija (l-'*objects clause*' għal dak li jirrigwarda s-setgħat tal-atti tal-istess kumpannija) jew fl-istatut jew il-memorandum (f'dak li jirrigwarda r-rappreżentanza tal-kumpannija fin-negozji tagħha ma' terzi). JDC twaqqfet f'Diċembru tal-1997 u għalhekk jgħoddu għaliha d-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar il-Kumpanniji tal-1995[34];

Illi, fil-qofol tagħha, r-regola hi li jekk kemm-il darba l-istatut ta' kumpannija jistabilixxi min imissu jidher għall-kumpannija fir-rabtiet tagħha ma' terzi, jew jekk hemmx xi għadd partikolari ta' persuni li huma meħtieġa biex jorbtuha, kull rabta li ssir bi ksur ta' dawk ir-regolamenti ma tkunx tiswa[35]. B'mod partikolari, kull persuna li tersaq biex tagħmel kuntratt ma' kumpannija għandha d-dmir li tara li tkun qiegħda tinnegozja ma' dak jew dawk li 'l-kumpannija tassew jirrappreżentawha. Ladarba l-istatut ta' kumpannija huwa reġistrat, huwa dokument pubbliku u jista' jarah kulmin għandu interess[36], jiġi li huwa fl-interess tat-terz li jara li dawk li magħhom qiegħed jinnegozja tassew jidhru għall-kumpannija u li r-rabtiet li jitnisslu minn dawk in-negozjati jkunu jaqblu mal-istatut ta' kumpannija bħal dik. F'ċirkostanza bħal din, tali nuqqas jista' jġib l-effett li ftehim ma jkunx jorbot lill-kumpannija, liema nuqqas ma jistax jissewwa lanqas b'ratifika li ssir wara[37];

Illi, madankollu, l-imsemmija regola mhijiex għal kollox inflessibbli u jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn dak li jipprovdi l-istatut ta' kumpannija jkun imseddaq b'xi sura ta' awtorizzazzjoni siekta li tista' tinstilet mill-istess ċirkostanzi[38], bħalma tgħid il-liġi fl-artikolu 1229 tal-Kodiċi Ċivili. "*Three*

[34] Att XXV tal-1995 (Kap 386)
[35] Kumm. **24.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Herrera noe vs Direttur tax-Xogħlijiet Pubbliċi*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.834**)
[36] App. Kumm. **31.10.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri noe et vs Gauċi et noe*** (Kollez. Vol: **LXVII.ii.307**)
[37] Muscat Principles of Maltese Company Law (2007) Kap 13, § 7.1, paġġ. 858 – 9 (dwar id-duttrina tal-"*constructive notice*")
[38] Ara, b'eżempju, App. Ċiv. **30.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Anthony H. Farruġia noe vs Vernie Carbone pro et noe*** u App. Ċiv. **28.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Deirdre Cachia et vs Gaba Diamonds Co Ltd.***

*conditions would, however, need to be satisfied in order for such an approach to be adopted: first, that the representation clause must be such as to empower the board to authorise any person to represent the company; second, that the clause must not require such authorisation to be given in writing; and third, that the person signing the agreement on behalf of the company must have at least tacit authority to act on behalf of the company*"[39];

Illi f'dan ir-rigward ta' min jgħid li, fil-każ ta' JDC, minbarra l-klawsola 26 tal-istatut tagħha, kien hemm ukoll fil-Memorandum tal-kumpannija klawsola oħra (Klawsola 6) li kienet tgħid: "*The company shall be represented legally and judicially by any one of its directors; or, without prejudice and in addition to the authority of each director to represent the company as aforesaid, in a particular case or cases or classes of cases, by any such other person or persons as the Board of Directors may appoint for that purpose*";

Illi l-Qorti jidhrilha li mill-provi fl-atti tal-kawża joħorġu żewġ (2) ċirkostanzi fattwali li jafu jitfgħu dawl fuq din il-kwestjoni. L-ewwel waħda hi l-awtorizżazzjoni favur l-imħarrek Debono f'isem JDC li tissemma fil-ftehim tal-appalt u li l-atturi daħlu għalih fl-istess okkażjoni li resqu għall-att ta' konvenju. It-tieni ċirkostanza hi li, sa dakinhar tal-konvenju u sa Ġunju tal-2007, l-imħarrek John Debono kellu prokuri min-naħa tal-imħarrek John Ċilia, u dan b'rabta wkoll mal-irwol tal-istess Ċilia fil-kumpannija;

Illi, b'żieda ma' dawn il-fatti, il-Qorti tqis li fl-ebda waqt ma ntwera li l-atturi daħlilhom xi suspett li John Debono ma kellux is-setgħa jorbot lil JDC magħhom jew li dak li kien qiegħed jagħmel ma kellux l-approvazzjoni ta' bintu (li kienet direttriċi) u tal-imħarrek John Ċilia. Lanqas ma kien hemm xi ċirkostanza li tqanqal suspett li JDC ma kinitx qiegħda tintrabat b'dak li kien miftiehem. Jidher sewwa li l-atturi daħlu għall-ftehim b'bona fidi u dan l-atteġġament tagħhom baqa' sejjer sakemm intebhu li n-negozju ma kienx ser iwassalhom imkien. Jekk kien hemm xi ħażen jew mala fidi min-naħa tal-imħarrek Debono, dan ma ntebah bih ħadd sa dakinhar li deher li JDC ma setgħetx twettaq aktar dak li ntwiegħed lill-atturi u li tiegħu ħallsu l-flus[40];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li JDC tassew kienet intrabtet mal-atturi kemm biex tbegħelhom l-immobbli

[39] Muscat *ibid* Kap 13, § 6, paġ. 846
[40] Gower *Principles of Modern Company Law* (6th Edit, 1997), f'paġ. 201 - 3

mwiegħed fl-att tal-konvenju u kif ukoll li twettaq l-appalt ladarba jsir l-att aħħari tax-xiri-u-bejgħ;

Illi minn din il-fehma l-Qorti tgħaddi biex tqis min, mill-imħarrkin, irid iwieġeb għall-pretensjonijiet attriċi. Fid-dawl tal-fehmiet li l-Qorti għadha kemm semmiet, JDC għandha twieġeb għat-talbiet tal-atturi: imma mhux waħedha. L-imħarrkin John Ċilia u Donna Debono kienu d-diretturi ta' JDC iżda b'daqshekk ma jfissirx li jridu jwieġbu personalment għall-pretensjonijiet tal-atturi. Il-Qorti tara li, f'din il-ġrajja kollha, l-imħarrek John Debono ħa linja ta' mġiba li, minkejja li ma kienx direttur ta' JDC, tixhed ċertu għarfien min-naħa tiegħu li wassal għall-ħsara li ġarrbu l-atturi. Dan jgħodd l-aktar għal dawk it-talbiet attriċi li jitkellmu dwar id-danni li l-atturi ġarrbu minħabba li l-ftehim ma setax jitwassal għat-tmiem. Bla dubju, l-imħarrek John Debono ma mexiex b'bona fidi u anzi akkwista l-flus mingħand l-atturi taħt il-pretest falz li kien sejjer ibiegħlhom il-fondi *de quo* u, meta kien jidher ċar li dan il-bejgħ ma setax iseħħ, żamm il-flus għalih. Ma jirriżultax li l-flus ġew iddepożitati fil-kont tal-kumpannija. Dan huwa każ ċar ta' frodi li jgħabbi lill-imħarrek John Debono b'responsabbilta' personali lejn l-atturi[41] ;

Illi l-istampa legali li toħroġ minn dan kollu hi li kemm JDC u kif ukoll l-imħarrek John Debono għandhom jagħmlu tajjeb flimkien u solidalment bejniethom għall-ilmenti tal-atturi;

Illi għal dak li jirrigwarda l-mertu tat-talbiet attriċi xieraq jingħad li l-ebda waħda miż-żewġ partijiet fil-konvenju ma mexxew biex jitolbu l-eżekuzzjoni tiegħu. L-atturi, min-naħa tagħhom, ressqu l-att ġudizzjarju biex jitolbu l-eżekuzzjoni skond l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u mbagħad aċċettaw l-aħħar tiġdid tal-konvenju. Reġgħu bagħtu ittra uffiċjali oħra f'Jannar tal-2007, li biha interpellaw lil JDC tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, imma ma mexxewx bil-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju għaliex kien jidher ovvju li l-immobbli mwiegħda lilhom kienu nqabdu fil-proċess tal-bejgħ tagħhom b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti mniedi minn bank kreditur ta' JDC;

Illi ma għandu jkun hemm l-ebda dubju li, fil-qagħda li kien jinsab il-ġid li l-atturi kienu ntrabtu li jixtru mingħand JDC, kienet tkun bluha għalihom li jibqgħu jisħqu li JDC tbegħhelhom dak il-ġid, meta kien ħareġ ċar li JDC ma kinitx iżjed f'qagħda li tagħmel dan. L-atturi kellhom għalhekk raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt, ukoll kieku JDC sejħitilhom biex jagħmlu dan (ħaġa li JDC ma għamlitx);

[41] Ara, b'eżempju, App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr Victor E Ragonesi vs Albert Stagno Navarra et noe et***

Illi, kif bosta drabi ngħad, meta wieħed jitkellem dwar raġuni tajba biex wieħed ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara konvenju jrid jintwera li dik ir-raġuni ma tkunx waħda kapriċċuża. Ġeneralment, biex raġuni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx għal kuntratt, trid tkun waħda li jew iġġib ħsara kbira lil dik il-parti[42], jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-wegħda preliminari[43], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. B'mod partikolari, tqies li fejn kundizzjoni miftehma mill-partijiet fil-konvenju jkun jidher ċar li m'hijiex se' sseħħ, din kienet raġuni tajba biex ix-xerrej jonqos li jersaq għall-kuntatt[44]. Tajjeb li jingħad ukoll li r-raġuni tajba trid tkun waħda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, ħaġa żgura, ma tridx tkun ir-riżultat tal-mala fidi tagħha[45]. Hekk ukoll huwa miżmum li mhijiex raġuni tajba biex wieħed jonqos li jersaq għall-bejgħ fid-dawl ta' ċirkostanza barranija li tkun seħħet wara li jkun sar il-konvenju[46];

Illi biex jista' jingħad li parti kellha raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt, ir-raġuni tajba li żżommha milli tagħmel dak il-pass trid tkun għadha teżisti saż-żmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' iżjed isir". Jekk ir-raġuni titneħħa minħabba xi żvilupp li jseħħ wara (per eżempju, jekk il-bejjiegħ iseħħlu jikseb permess tal-bini wara li jagħlaq il-konvenju li għall-ħruġ tiegħu dak il-konvenju kien suġġett), ma jkunx jista' jingħad li x-xerrej ma kellux raġuni tajba biex ma jersaqx għall-kuntratt[47];

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dawn il-konsiderazzjonijiet kollha jgħoddu għall-każ tal-atturi u għalhekk issib li hemm ċirkostanzi li juru l-atturi ma kinux sejrin jingħataw dak li twiegħdu min-naħa ta' JDC li, min-naħa tagħha, ma kenitx f'qagħda li tagħti lill-atturi dak li wegħdithom;

Illi bil-fatt li l-att ta' konvenju bejn l-atturi u JDC skada, jiġi li l-partijiet jitqiegħdu fl-istat li kienu qabel ma daħlu għal dak il-konvenju[48] u dan jgħodd b'saħħa akbar ladarba ntwera li l-atturi kellhom raġuni tajba biex ma jersqux għall-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ[49];

Illi mbagħad, ċirkostanzi bħal dawn iġibu magħhom il-konsegwenzi maħsuba fl-artikolu 1357(1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri jnisslu l-obbligu fuq

42 App. Inf. **23.11.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Brinx Ltd. vs Francis Said et***; u Maġ (Għ) AE **7.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***George Farruġia et vs Paċifika Masini et***
43 Ara, per eżempju, App. Ċiv. **6.10.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Axiaq et*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.514**)
44 P.A. RCP **30.5.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Cassar Ltd vs Joseph Bezzina et*** (konfermata fl-Appell fit-**12.10.2006**)
45 Ara, per eżempju, P.A. TM **25.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***David Falzon vs Mario Formosa et***
46 App. Ċiv. **31.5.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et***
47 Ara App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Calleja pro et noe*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.324**) u App. Inf PS **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Fabian Cardona et vs Noel Debono et***
48 App. Ċiv. **28.11.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Jilt Ltd vs Tigne' Estates Ltd***
49 App. Inf. PS **5.3.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Alfred Galea et vs Perit Anton Żammit et***

min wiegħed li jbigħ li jħallas id-danni lil min kien aċċetta li jixtri l-ħaġa li l-bejgħ tagħha ma jkunx jista' iżjed isir[50]. Fil-każ tal-lum, l-atturi qegħdin jitolbu l-kumpens għad-danni mġarrba minħabba nefqiet li huma għamlu biex imexxu 'l quddiem il-proċess għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u fit-talba li huma kienu għamlu lil bank kummerċjali biex jagħtihom faċilita' ta' self ħalli jkunu jistgħu jixtru l-immobbli mwiegħda;

Illi ladarba l-kawża saret fi żmien it-tletin jum wara li kien għalaq iż-żmien tal-konvenju (kif estiż) u ladarba ħareġ li l-ħaġa li kienet imwiegħda lill-atturi fl-istess konvenju ma tistax tinbiegħ lilhom, il-pretensjonijiet tal-istess atturi dwar id-danni mġarrbin minnhom huma tajbin;

Illi mill-provi mressqa ħareġ li l-atturi ħallsu depożitu ta' kemm illum iġibu sitt elef sitt mija u tmienja u tletin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmi (€ 6,638.71) bħala akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli mwiegħed, flimkien ma' b'kemm iġibu llum tlitt elef tliet mija u sebgħa u sebgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmi (€ 3,377.59) bħala depożitu (ta' għaxra fil-mija) tal-prezz tax-xogħol mogħti b'appalt biex jitlestew l-imsemmija immobbli. L-atturi ippruvaw ukoll li nefqu b'kemm illum iġibu erba' mija u tnax-il euro u seba' ċenteżmi (€ 412.07) biex il-bank ipproċessa u laqa' t-talba tagħhom biex joħorġilhom il-faċilita' bankarja tas-self, liema nefqa ma kinitx rifondibbli[51]. Wara l-konvenju, sar ħlas ta' b'kemm illum iġibu sitt mija u tlieta u sittin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmi (€ 663.87) bħala boll imħallas lid-Dipartiment tat-Taxxi Interni biex ikun reġistrat il-konvenju[52]. L-ispejjeż u d-drittijiet tan-nutar u riċerki telgħu għal b'kemm illum iġibu elf disa' mija u erba' euro u tnejn u għoxrin ċenteżmi (€ 1,904.22)[53]. L-atturi nefqu wkoll mija u tmienja u disgħin euro (€ 198) fi ħlas ta' avukat u tliet mija u tmienja u ħamsin euro u tnejn u tmenin ċenteżmi (€ 358.82) biex ħarġu polza ta' assikurazzjoni biex tkopri l-obbligi tagħhom dwar il-faċilita' ta' self li tahom il-bank;

Illi għalhekk, għall-finijiet tat-tieni talba attriċi l-atturi għandhom jitħallsu lura s-somma ta' sitt elef sitt mija u tmienja u tletin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmi (€ 6,638.71) bħala akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli mwiegħed. Għall-finijiet tat-tielet talba attriċi l-atturi għandhom jitħallsu lura s-somma ta' tlitt elef tliet mija u sebgħa u sebgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmi (€ 3,377.59) bħala depożitu (ta' għaxra fil-mija) tal-prezz tax-xogħol mogħti b'appalt biex jitlestew l-imsemmija immobbli. Fuq dawn iż-żewġ somom għandu jibda jgħaddi imgħax legali

---

[50] Maġ. (Għ) AE **26.7.2007** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Grech et vs Karkanja Limited et*** (mhix appellata)
[51] Dok "JM7", f'paġ. 294 tal-proċess
[52] Dok "DM4", f'paġ. 31 tal-proċess
[53] Dok "MB", f'paġ. 228 tal-proċess

bit-tmienja fil-mija (8%)[54] b'seħħ minn dakinhar li l-obbligazzjoni kellha titwettaq: fil-każ tal-lum, il-Qorti tqis li l-obbligazzjoni kellha titwettaq sa żmien tletin (30) jum minn mindu l-atturi interpellaw lil JDC bl-att ġudizzjarju tat-18 ta' Jannar, 2007[55];

Illi għall-finijiet tal-ħames u tas-sitt talbiet attriċi l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi minħabba n-nuqqas ta' twettiq tal-konvenju fis-somma ta' tlitt elef ħames mija u sitta u tletin euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€ 3,536.98). Fuq din is-somma għandu jibda jgħaddi mgħax legali tat-tmienja fil-mija (8%) b'seħħ millum, ladarba l-likwidazzjoni qiegħda ssir bis-saħħa ta' din is-sentenza;

Illi kemm is-somom li jridu jintraddu lura bħala rifużjoni tal-akkonti mħallsin mill-atturi u kif ukoll is-somma likwidata bħala danni mġarrbin minnhom għandhom jitħallsu minn JDC u mill-imħarrek John Debono solidalment bejniethom;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Issib li l-imħarrkin John Ċilia u Donna Debono ma humiex il-kontradditturi leġittimi tal-pretensjonijiet tal-atturi u b'hekk teħlishom milli jibqgħu fil-kawża;

**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-kumpannija mħarrka u l-imħarrek John Debono naqsu li jwettqu r-rabtiet tagħhom lejn l-atturi kif miftiehem fl-att ta' konvenju tal-11 ta' Mejju, 2006, u kif ukoll tal-ftehim tal-appalt tal-istess data;

**Tilqa' t-tieni talba attriċi** u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka u lill-imħarrek John Debono, flimkien u solidalment bejniethom, biex iħallsu lura lill-atturi s-somma ta' sitt elef sitt mija u tmienja u tletin euro u wieħed u sebgħin ċeneżmi (€ 6,638.71) bħala akkont tal-prezz tal-bejgħ tal-immobbli mwiegħed, flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mis-sbatax (17) ta' Frar, 2007, sal-jum tal-ħlas effettiv;

**Tilqa' t-tielet talba attriċi** u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka u lill-imħarrek John Debono, flimkien u solidalment bejniethom, biex iħallsu lura lill-atturi s-somma ta' tlitt elef tliet mija u sebgħa u sebgħin euro u disgħa u ħamsin ċenteżmi (€ 3,377.59) bħala depożitu (ta' għaxra fil-mija) tal-prezz tax-xogħol mogħti b'appalt biex jitlestew l-imsemmija

[54] Art 1139 tal-Kap 16
[55] Art 1141, 1357(2) u 1386 tal-Kap 16

immobbli, flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ mis-sbatax (17) ta' Frar, 2007, sal-jum tal-ħlas effettiv;

**Tilqa' r-raba' talba attriċi** u ssib li l-kumpannija mħarrka u l-imħarrek John Debono solidalment jaħtu lejn l-atturi għad-danni mġarrbin minnhom minħabba l-inadempiment tar-rabtiet kuntrattwali tagħhom lejn l-atturi;

**Tilqa' l-ħames talba attriċi** u tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fis-somma ta' tlitt elef ħames mija u sitta u tletin euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€ 3,536.98);

**Tilqa' s-sitt talba attriċi** u tikkundanna lill-kumpannija mħarrka u lill-imħarrek John Debono flimkien u solidalment bejniethom biex iħallsu lill-atturi s-somma ta' tlitt elef ħames mija u sitta u tletin euro u tmienja u disgħin ċenteżmi (€ 3,536.98), bħala danni likwidati, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

**Tordna** li l-kumpannija mħarrka u l-imħarrek John Debono jħallsu l-ispejjeż tal-kawża b'dan li l-ispejjeż tal-imħarrkin John Ċilia u Donna Debono, f'każ li hemm, jitħallsu mill-atturi.

**Moqrija**

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,**
**Imħallef**

**29 ta' Settembru, 2016**

**Carmen Scicluna**
**Deputat Reġistratur**

**29 ta' Settembru, 2016**