QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 4 ta' Gunju, 2018

Numru 11

Rikors Guramentat Nru. 996/2017

Jason Desira

vs

Barjola (Real Estate) Limited u Carmelo Cassar fil-kapacita tieghu ta' direttur ta' Barjola (Real Estate) Limited u Carmen Cassar fil-kapacita taghha ta' azzjonista u direttrici ta' Barjola (Real Estate) Limited u Carmelo Cassar Limited fil-kapacita tieghu ta' azzjonista tas-socjeta Barjola (Real Estate) Limited u Carmelo Cassar fil-kapacita tieghu ta' azzjonist u direttur ta' Carmelo Cassar Limited u Joanna Camilleri fil-kapacita taghha ta' azzjonista fis-socjeta Carmelo Cassar Limited u Carmen Cassar fil-kapacita taghha ta' direttur fis-socjeta Carmelo Cassar Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-atturi tat-30 ta' Ottubru, 2017 li jghid hekk:

(1) Illi s-socjeta intimata hija debitrici fil-konfront tar-rikorrent fl-ammont intier ta' tlieta u disghin elf u sitt mitt euro (€93,600) rapprezentanti flus li r-rikorrent ta lis-socjeta intimata fl-ammont komplessiv ta' tlieta u disghin elf u sitt mitt euro (€93,600) fuq zewg konvenji li imma l-kuntratt finali qatt ma sar;

(2) Illi dan id-dejn huwa dejn cert, likwidu u dovut u fir-rigward ta' liema, sa fejn jaf ir-rikorrent, is-socjeta intimata Bajolora (Real Estate) Limited (C17670) ma ghandhiex eccezzjonijiet validi fil-ligi xi tressaq;

(3) Illi irrid jigi spjegat li fis-sena elfejn u hamsa (2005), permezz ta' zewg konvenji datati erba' (4) ta' Frar elfejn u hamsa (2005) u seba' (7) ta' Frar elfejn u hamsa (2005) bejn is-socjeta venditrici Barjola (Real Estate) Limited (C17670) u r-rikorrent

bhala xerrej, is-socjeta venditrici kif rapprezentata minn Carmelo Cassar fuq l-istess konvenji hawn annessi, intrabtet li tbiegh, tassenja u tittrasferixxi lir-rikorrent li fl-imsemmi konvenji intrabat li jixtri, jaccetta u jakkwista:-
Tlett (3) bicciet art (plots) enumerati 36, 37 u 38 fuq pjanta #annessa mall-istess konvenju, formanti parti mill-art maglirufa "Ta Mondello" fil-kontrada "Taz-Zonqor", limiti ta' Marsascala tal-kejl ta' mija u sitta u sebghin metri kwadri kull plot, kif ahjar deskritti fl-istess konvenju hawn markat "Dok l"gnal prezz komplessiv ta' erba u ghoxrin elf (LM 24,000) liri Maltin li f'munita Euro din is-somma tekwevali ghal sitta u harnsin elf, mija u sittin Euro (€56,160);
Zewg (2) plots enumerati 39 u 40 fuq pjanta annessa mall-istess konvenju, formanti parti mill-art maghrufa "Ta Mondello" fil-kontrada "Taz-Zonqor", tal-kejl ta' mija u sitta u sebghin metri kwadri kull plot, limiti ta' Marsascala, kopja tal-istess konvenju hija hawn annessa u markata "Dok. 2" ghal prezz komplessiv ta' sittax-il elf liri Maltin (Lm16,000) li f'munita euro din is-somma tekwevali ghal seba' u tletin elf erba mija u erbghin euro (€37,440);

(4) Illi r-rikorrent u s-socjeta intimata Barjola (Real Estate) Limited (C17670) kif rapprezentata minn Carmelo Cassar, geddew l-imsemmija konvenji datati 4 ta' Frar 2005 u 7 ta' Frar 2005 fid-9 ta' Settembru tal-istess sena 2005 (Dok. 3) u wara li l-intimat Carmelo Cassar ipprezenta l-Prokura datata 28 ta' Ottubru 2009 (Dok. 4) u wara li tali konvenji skadew huma estendew l-imsemmija konvenji fl-10 ta' Gunju 2010 (Dok. 5) bl-istess kundizzjonijiet tal-ewwel konvenji tas-sena 2005 u wara li l-konvenji kif imgedda fl-2010 dawn ukoll skadew, il-partijiet estendew l-istess konvenji fl-10 ta' Lulju tas-sena 2013 (Dok. 6 u Dok. 7) bil-konferma tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni ghaz-zewg konvenji hawn annessi u markati Dok. 8 u Dok. 9;

(5) Illi in partikolari fl-imsemmija konvenji datati 10 ta' Awwissu tas-sena 2013, s-socjeta konvenuta Barjola (Real Estate) Limited fost l-ohrajn ikkonfermat u irrikonoxxiet illi l-prezz tal-immobbli li kienu qed jigi negozjati jinsab diga mhallas;

(6) Illi ghalkemm l-imsemmija konvenji ilhom li skadew mill-ahhar ta' Awwissu tas-sena 2013 u qatt ma regghu iggeddu, sia s-socjeta intimata, sia Carmelo Cassar innifsu jew d-direttur l-iehor tas-socjeta intimata Carmen Cassar, naqsu li jersqu ghall-kuntratt finali tal-bejgh u t-trasferiment u ghalhekk kellhom jirritornaw lura l-flus lir-rikorrent fl-ammont komplessiv ta tlieta u disghin elf u sitt mitt euro (€93,600) u dan wara diversi tentattivi da parti tal-attur tul dawn l-ahhar erba (4) snin sabiex is-socjeta intimata tirritorna l-flus;

(7) Illi l-intimat Carmelo Cassar fil-kapacita tieghu personali u bhala direttur tas-socjeta kummercjali Barjola (Real Estate) Limited dejjem stqar mar-rikorrent li l-ammont huwa dovut lejh izda l-intimat Carmelo Cassar baqa' jtawwal minn xahar ghall-iehor u l-flus baqghu ma gew ritornati qatt;

(8) Illi anke minn kif sostnut fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna Baldacchino vs Galea et deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Gunju 1992 u l-kawza Mary Sammut vs Joseph u Consiglia konjugi Debono deciza mill-Qorti Civili Prim Awla fit-23 ta' Novembru, 2007 - Onor Imhallef Tonio Mallia fejn f'din il-kawza in partikolari l-Qorti irriteniet li la darba l-konvenju skada, il-partijiet ghandhom jitpoggew fl-istat li kienu qabel l-iffirmar tieghu u ghaldaqstant is-socjeta intimata Barjola (Real Estate) Limited u/jew tramite d-diretturi taghha Carmelo Cassar u Carmen Cassar ghandhom jirritornaw il-flus

kollha r-rikorrent taha bl-imghax sa mis-sena 2008 meta f'dik is-sena kien hallas is-somma intiera tal-istess plots li s-socjeta intimata ippromettiet li tbiegh lill-attur;

(9) Illi mir-ricerki li ghamel ir-rikorrent, issuccieda li la l-intimat personalment u l-anqas s-socjeta intimata li hu kien qed jirrapprezenta u cioe Barjola (Real Estate) Limited, ma kellhom fil-pussess taghhom l-artijiet li kienu qed jippromettu li jbieghu lir-rikorrent;

(10) Illi peress li l-flus li r-rikorrent ta lill-intimat Carmelo Cassar ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta intimata Barjola (Real Estate) Limited tal-valur intier tal-artijiet kollha baqghu ma gewx ritornati, huwa qed jintavola din il-kawza;

(11) Illi jrid jigi spjegat lii din l-Onorabbli Qorti li l-intimat Carmelo Cassar huwa azzjonist (shareholder) maggoritarju fis-socjeta Carmelo Cassar Limited (C2945), liema kumpanija hija l-azzjonist maggoritarju fis-socjeta Barjola (Real Estate) Limited (C17670);

(12) Illi jrid jigi spjegat li l-azzjonisti f'Barjola (Real Estate) Limited (C17670) huma mart l-intimat u cioe Carmen Cassar (K.I. nru 638841M) u Carmelo Cassar Limited (C2945), fil-waqt li d-diretturi huma Carmelo Cassar personalment u Carmen Cassar personalment;

(13) Illi kellhom jigu wkoll imharka f'din il-kawza l-azzjonisti ta' Carmelo Cassar Limited (C2945) li huma Carmelo Cassar (K.I. 256038) fl-ammont ta' 1999 ishma ordinarji u bintu Joanna Camilleri (K.I. numru 217566M) fl-ammont ta' sehem (share) wiehed, waqt li d-diretturi tal-imsemmija socjeta kummercjali Carmelo Cassar Limited (C 2945) huma l-intimat Carmelo Cassar (K.I. 256038M) u martu Carmen Cassar (K.I. 638841M);

(14) Il li bha!a diretturi l-intimati kollha fiz-zewg kumpaniji Carmelo Cassar Limited u Barjola (Real Estate) Limited, kemm fil-ligi u kemm fil-gurisprudenza nostrana, jkunu personalment responsabbli f'kaz li ma mxewx skont kif titlob il-ligi f'dak li jirrigwarda obbligazzjonijiet fiducjarji u ma ggestewx il-kumpanija skont il-ligi, primarjament, jekk f'dan in-negozju taz-zewg konvenji mar-rikorrent, ma kienx hemm bona fede minn naha taghhom anzi kien hemm negligenza jew addirittura qerq;

(15) Illi r-rikorrent ghandu ghaliex jippreokkupa ruhu li l-gestjoni tal-kumpanija Barjola (Real Estate) Limited ma hix titmexxa tajjeb u b'mod onest stante li mir-ricerki li saru fir-Registru Pubbliku jidher li l-propjetajiet immobbli kollha li kellha s-socjeta kienet kostretta li tittrasferihom u mir-ricerki fir-Registru tal-Kumpanijiet jidher li l-ahhar li gew depozitati 'Annual Returns' mar-Registratur tal-kumpanijiet skont kif titlob il-ligi Maltija kien sas-sena 2008, waqt li l-ahhar li dahlu kontijiet (accounts) tal-istess kumpanija kien sas-sena 2004 - sena qabel saru l-ewwel zewg konvenji;

(16) Illi ghaldaqstant, fl-assenza li l-kontijiet ma gewx prezentati fir-registru tal-kumpanija, ir-rikorrent ma setax jivverifika jekk tali flus fl-ammont ta' €93,600 mghoddija minnu lil Carmelo Cassar li fuq l-istess zewg konvenji kien qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza ta' Barjola (Real Estate) Limited, tali ammont irriflettiex ruhu fil-kontijiet tas-socjeta jew gewx approprijati mid-diretturi personalment jew altrimenti minn Carmelo Cassar innifsu personalment;

(17) Illi l-istess jista’ jinghad fil-konfront tas-socjeta Carmelo Cassar Limited (C2945) fejn din il-kumpaniji l-ahhar li dahlet Annual Returns kien sal-2007 waqt li l-ahhar li dahlet Accounts kien sas-sena 2005;

(18) Illi wkoll, mir-ricerka fir-Registru Pubbliku li saret fuq l-assi immobbli li ghandha s-socjeta intimata Carmela Cassar Limited, jidher li minhabba ragunijiet serji, il-proprjetajiet kollha li kellha s-socjeta ghajr ghal garaxx f'Birzebbuga, is-socjeta ma baqghalhiex aktar proprjeta immobbli, bl-ahhar proprjeta tkun l-istess dar tieghu li hija l-Villa li huwa kellu fil-Gudja li nbieghet b'subbasta fuq talba tal-Bank HSBC u nxtrat minn bintu Joanne u zewgha;

(19) Illi l-istess jista’ jinghad fil-konfront ta' Carmela Cassar personalment fejn mill-hafna proprjetajiet li xi darba kellu, dawn tilifhom;

(20) Illi huwa ngust li konvenju jibqa’ jiggedded bla ma qatt isir il-kuntratt finali u wara erba' snin l-flus qatt ma gew irritornati ghalkernm ir-rikorrent kien ragel fuq l-irgiel u fada lill-intimat Carmela Cassar ghan-nom tas-socjeta intimata billi tah is-somma intiera kif gustament dikjarata fl-ahhar konvenji iffirmata fis-sena 2013;

(21) Illi nonostante li giet verbalment interpellata tirritorna l-flus l-intimati baqghu inadempjenti;

(22) Illi s-socjeta intimata ma ghandha l-ebda risposti x'tipprezenta u ghalhekk, il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

Illi ghalhekk, l-attur jitlob umilment lil din il-Onorabbli Qorti tiddikjara:

(1) Tipprocedi bid-dispensa tas-srnigh tal-kawza a tenur l-artikolu 169 et sequitur tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2) Tiddikjara li Barjola (Real Estate) Limited (C17670) jew l-intimati diretturi taghha prezenti u li kienu fil-mument tal-konvenju jew altrimenti l-intimat Carmela Cassar [K.1. nru 638841(M)] huma kollha flimkien jew minn minnhom, vera, certi u likwidi debitrituri tar-rikorrenti fis-somma intiera ta' tlieta u disghin elf u sitt mitt euro (€93,600) fi hlas dovut li komplessivament l-attur ta lis-socjeta Barjola (Real Estate) Limited tramite Carmela Cassar li fuq il-konvenji deher ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsemmija socjeta;

(3) Tikkundanna lis-socjeta intimata Barjola (Real Estate) Limited (C17670) jew lil l-intimati diretturi taghha jew lil Carmela Cassar personali, ilkoll flimkien jew minn minnhom ihallsu lir-rikorrenti s-somma indikata fil-paragrafu precedenti fi zmien qasir u perentorju;

(4) Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali dovuti mid-data meta l-attur hallas is-somma intiera u cioe sa mis-sena 2008 sad-data tal-pagament effettiv.

Rat li il-konvenuti dahlu nota qabel l-ewwel seduta billi din kienet kawza bil-giljottina fejn opponew ghat-talbiet attrici kif maghmula, pero nonostante li l-Qorti laqghet it-talba taghhom li jessqu risposta guramentata, dawn baqghu kontumaci;

Rat l-atti u semghet ix-xiehda kif ukoll it-trattazzjoni verbali tad-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza dwar rifuzjoni tal-prezz imhallas fuq zewg konvenji mill-attur lis-socjeta Barjola (Real Estate) Limited, liema konvenji skadew u l-kuntratti baqghu ma sarux u fejn ma saret ebda interpellazzjoni segwita b'kawza kif irid l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 sabiex il-konvenji jinzammu hajjin u l-kuntratt ikun jista jigi ezegwit.

Jirrizulta bhala fatt illi s-socjeta Barjola (Real Estate) Limited qua venditrici weghdet li tbiegh lil attur permezz ta' zewg konvenji datati 4 ta' Frar 2005 u 7 ta' Frar 2005 (fol. 11 u 13 tal-process) hames plots versu prezz komplessiv ta' Lm40,000 (€93,000) u fejn l-attur hallas depozitu akkont tal-prezz komplessiv fl-ammont ta' Lm4,400. Jirrizulta illi dawn il-konvenji baqghu jiggeddu bl-ahhar tigdid iwassal sal-31 ta' Awwissu 2013. Dan jirrizulta mit-tigdid a fol. 21 u 22 tal-process fejn gie dikjarat ukoll mill-partijiet illi l-prezz kien thallas kollu ghalkemm ir-ricevuti esebiti mill-attur (Dok. A) bhala prova ta' ricevuti ta' hlas parzjali jidher li gew esebiti ricevuti ta' hlas fl-ammont ta' €31,100. Dan it-tigdid gie wkoll konfermat mir-rapprezentant tat-Taxxi Interni (capital transfer) (fol. 23 u 24 tal-process) ghalkem il-Qorti tirrileva li hemm zball dattilografu fid-dokument a fol. 24 tal-process fejn id-data tal-konvenju hu indikat bhala 4 a' Frar mentri hu ovvju li kellu jkun 7 ta' Frar, u dan meta jitqies id-dettalji imsemmija fl-istess certifikat ta' registrazzjoni.

Ma saret ebda prova li l-konvenji iggeddu wara l-31 ta' Awwissu 2013 u l-attur jikkonferma dan u fil-fatt qed jippretendi r-rifuzjoni tas-somom imhallsa.

Konsiderazzjonijiet legali

L-artikolu 1357 tal-Kap. 16 jirregola din il-vertenza. Dan l-artikolu jghid hekk:

1357. (1) Il-weghda ta' bejgh ta' haga bi prezz determinat, jew bi prezz li ghandu jigi stabbilit minn persuna wahda jew izjed bhalma jinghad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgh; izda, jekk tigi accettata, iggib, f'dak li wieghed, l-obbligu li jaghmel il-bejgh, jew, jekk il-bejgh ma jkunx jista' izjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.
(2) L-effett ta' din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'rikors guramentat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.
(3) Konvenju ghall-bejgh jew xiri ta' bastimenti u ingenji tal-ajru, inkluza magna ta' ingenju tal-ajru, jissejjah b'liema isem jissejjah, ghandu jkun regolat bid-dispozizzjonijiet ta' kwalunkwe ftehim bejn il-bejjiegh u x-xerrej skont it-termini tieghu kif ukoll skont l-uzanzi tal-kummerc internazzjonali applikabbli fil-kuntest.
Is-subartikolu (2) m'ghandux japplika f'dawk il-kazijiet u:
(a) l-effett ta' tali konvenju jispicca meta l-istess konvenju jiskadi jew fl-eventwalita li jsehhu dawk ic-cirkostanzi maqbula bejn il-partijiet; u
(b) kwalunkwe notifika li jkollha tinghata mill-partijiet tista' tinghata bil-miktub b'kull mod li jkun, inkluz permezz ta' mezzi elettronici.

La darba l-konvenji ma ssarrfux fil-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi u ma jidhrix li saret ebda interpellazzjoni ghal pubblikazzjoni tal-kuntratti segwiti b'kawza kif irid l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 il-konvenji jitqiesu li waqghu u allura kull parti trid tiqieghed fil-pozizzjoni li kienet qabel gew iffirmati l-konvenji. Dan jinghad peress illi l-hlas maghmul mill-attur tal-prezz kollu fuq iz-zewg konvenji hu kjarament depozitu. Ma saret ebda prova illi timmilita kontra din il-konsegwenza naxxenti mill-fatt li l-konvenji waqghu u tilfu kull effett. Ghallhekk is-socjeta venditrici Barjola (Real Estate) Limited ghandah tirrifondi lil attur is-somma mhallsa cioe €93,600 u dan skond kif jidher mid-dikjarazzjonijiet ta' hlas totali li saru fit-tigdid tal-konvenji.

L-attur pero qed jestendi l-kawza kontra l-konjugi Cassar qua diretturi kif ukoll fil-kaz ta' Carmen Cassar azzjonista ta' Barjola (Real Estate) Limited u kontra Carmelo Cassar Limited qua azzjonista ta' Barjola (Real Estate) Limited u kontra l-konjugi Cassar u Joanne Cassar qua diretturi u/jew azzjonisti ta' Carmelo Cassar Limited. Il-bazi tal-azzjoni kontra dawn il-partijiet hi marbuta ma allegazzjoni ta' dolo jew nuqqas ta' buona fede da parti taghhom billi ma kellhomx fil-pussess taghhom l-artijiet mertu tal-konvenju u in oltre Carmelo Cassar personalment stqarr li l-ammont

kien dovut. In oltre jidher li Barjola (Real Estate) Limited ittrasferiet il-proprjetajiet li kellha u ilhom snin ma jdahhlu accounts u Carmelo Cassar Limited ghandha biss garage ghax il-villa inbieghet b'subbasta u inxtrat min bint Carmelo Cassar. L-attur qed jitlob li r-rifuzjoni tal-prezz issir ukoll minnhom jekk mhux mill-kumpanija Barjola (Real Estate) Limited.

Din il-Qorti tqis illi t-talba tal-atturi kontra l-konvenuti l-ohra kollha hi ingustifikata. Fl-ewwel lok ma ngiebet ebda prova tangibbli mill-attur dwar l-allegati fatti minnu msemmija fir-rikors promotur. Fit-tieni lok il-konvenji saru ma' Barjola (Real Estate) Limited biss u ghalhekk il-legitimmu kontradittur fil-konfront tal-attur hi biss Barjola (Real Estate) Limited. In oltre ma hemm ebda talba ghad-danni li tista tinvolvi lit-terzi minhabba l-qerq, izda biss rifuzjoni tal-prezz imhallas a bazi ta' konvenji li skadew. Kwindi allegazzjonijiet ta' mala fede indirizzati personalment lejn id-direttur u/jew azzjonista ta' Barjola (Real Estate) Limited ma ssibx ebda legitimazzjoni f'din il-kawza peress illi f'kawza fejn qed jintalab id-depozitu lura minhabba li konvenju skada u tilef l-effett tieghu ma jistghax jintalbu danni (ara f'dan is-sens **Ekaterina Momtcheva vs Danseller Company Limited et**, App 27/05/2016). Di piu ma hemm ebda garanzija solidali jew ftehim ta' rimbors ta' depozitu minn terzi naxxenti mill-konvenji fuq imsemmija. Il-hlasijiet akkont esebiti ghalkemm iffirmati minn Carmelo Cassar huma miktuba fuq letterheads ta' Barjola (Real Estate) Limited li taghha Carmelo Cassar hu direttur. In oltre ghalkemm giet esebita skrittura ta' kostatazzjoni ta' debiti bejn il-konjugi Cassar u l-attur datata 30 ta' Jannar 2017, din l-iskrittura titratta self personali maghmul lil konjugi Cassar u ma hemm ebda referenza ghal konvenju mertu ta' din il-kawza. Ghalhekk l-iskrittura ma fiha ebda siwi ghal finijiet ta' din il-kawza u l-allegazzjoni attrici.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-talbeit attrici ghandhom jigu milqugha izda biss fil-konfront ta' Barjola (Real Estate) Limited. Rigward l-imghax mitlub il-Qorti ma taqbilx li dan hu dovut mill-hlas allegatament maghmul fl-2008 izda mid-data tal-iskadenza tal-konvenju billi jidher regonevolment pruvat illi n-negozju kien wiehed kummercjali tenut kont tax-xiehda tal-attur u in-natura tal-bejgh fejn l-attur ipprometta li jixtri hames plots f'daqqa fuq perjodi ta' ftit granet.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tillibera lil konvenuti kollha hlief ta' Barjola (Real Estate) Limited mill-osservanza tal-gudizzju, u tilqa' it-talbiet attrici fil-konfront ta' Barjola (Real Estate) Limited u tikkundannaha thallas lil attur is-somma ta' €93,600, rifuzjoni ta' depozitu mhallsa fuq zewg konvenji datati 4 ta' Frar 2005 u 7 ta' Frar 2005 li skadew bl-imghax jibda jiddekorri mid-data tal-iskadenza tal-konvenju cioe 31 ta' Awwissu 2013, u bl-ispejjez kollha hlief dawk relatati mill-konvenuti l-ohra li ghandu jbatihom l-attur.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur