QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA
LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 26 ta' April, 2024

Rikors Ġuramentat numru: 88/2017 BS

Michael Hili u Margaret Hili

-vs-

Mario Gatt għan-nom tal-kumpanija **Gatt Properties Limited; George Said u George Farrugia** għan-nom tal-kumpanija **Zomman Company Limited**

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-atturi[1] illi ppremettew:

(1) *«Illi permezz ta' konvenju datat tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u tlieta (2003) il-konvenuti kienu ntrabtu illi jbieghu favur ir-rikorrenti il-hanut minghajr l-arja tieghu u in shell form minghajr numru izda ser ikun maghruf bl-ittra 'B' fil-ground floor level ta' korp bini fi Triq il-Hamrija, Xewkija, Ghawdex u l-garage in shell form u minghajr l-arja tieghu, li kellu jinbena fil-ground floor level tal-istess korp ta' bini u dan ghal prezz*

[1] Fol 1 sa 4.

kumplessiv ta' erbgha u ghoxrin elf lira Maltin (LM24,000) pari ghal hamsa u hamsin elf disa' mija u hamest Ewro (€55,905);

(2) *Illi fuq l-istess imsemmi konvenju r-rikorrenti konjugi Hili kienu hallsu lill-Vendituri s-somma ta' erbat elef u tmien mitt lira Maltin (LM4,800) pari ghal hdax-il elf mija u wiehed u tmenin Ewro (€11,181), liema pagament sar bhala depozitu akkont tal-prezz kif jirrizulta mill-istess konvenju;*

(3) *Illi minkejja l-isforzi tar-rikorrenti l-kuntratt finali relattiv baqa' ma sar(x) u dana ghar-ragunijiet imputabbli lill-konvenuti jew min minnhom u llum l-imsemmi konvenju tilef l-effetti legali tieghu kollha;*

(4) *Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati diversi drabi ghar-rifuzjoni tad-depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' hdax-il elf mija u wiehed u tmenin Ewro (€11,181), fosthom permezz ta' ittra legali datata 16 ta' Novembru 2016 u ittra ufficjali ta' Frar 2017, il-konvenju (sic)*[2] *baqghu inadempjenti.»*

Talbu ghalhekk lil din il-Qorti:

(1) *«Tiddikjara illi l-konvenju datat tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u tlieta (2003) iffirmat bejn il-partijiet fir-rigward tal-bejgh ta' rikorrenti il-hanut (sic)*[3] *minghajr l-arja tieghu u in shell form minghajr numru izda ser ikun maghruf bl-ittra 'B' fil-ground floor level ta' korp bini fi Triq il-Hamrija, Xewkija, Ghawdex u l-garage in shell form u minghajr l-arja tieghu, li kellu jinbena fil-ground floor level tal-istess korp ta' bini, tilef l-effetti legali tieghu kollha u dana peress illi l-kuntratt finali baqa' qatt ma' gie ppublikat minhabba ragunijiet imputabbli eskluzivament lill-konvenut(i);*

(2) *Konsegwentement tordna lill-konvenuti jroddu lura s-somma ta' hdax-il elf mija u wiehed u tmenin Ewro (€11,181) li r-rikorrenti hallsu lilhom fuq l-imsemmi konvenju bhala depozitu akkont tal-prezz, flimkien mal-ispejjez u l-imghaxijiet legali mid-data tal-konvenju sad-data tal-hlas effettiv.*

Bl-ispejjez kollha komprizi dawk tal-ittra ufficjali kontra l-konvenuti illi minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.»

---

[2] Il-Qorti tifhem li hawnhekk ma' jistax ikun hemm dubbju li r-rikorrenti ridu jghidu li 'l-vendituri' ossia, il-konvenuti f'dawn il-proceduri baqghu inadempjenti.
[3] Il-Qorti tifhem li hawnhekk kellu jintqal "ta' bejgh lir-rikorrenti […]".

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti[4] li eċċepew:

1. «*Illi preliminarjament it-talbiet tar-rikorrenti hija nulla u minghajr effett ghaliex il-konvenju li ghalih qeghda ssir referenza mir-rikorrenti fir-rikors guramentat taghhom illum skada u ma ghandux validita' ai termini tal-ligi u dan jghiduh "ex admissis" ir-rikorrenti stess fir-rikors promotur taghhom;*

2. *Illi dejjem preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti hija llum il-gurnata preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta);*

3. *Illi dejjem minghajr pregudizzju l-intimati ma ghandhom ebda ammont x'jaghtu lir-rikorrenti;*

4. *Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu kollha michuda bl-ispejjes.*»

Fliet l-atti.

Rat il-kopja fotostatika tal-konvenju in mertu pprezentata mill-atturi b'nota tat-8 ta' Gunju, 2018 u l-kopja fotostatika ta' nota ta' estensjoni tal-konvenju li geddet it-terminu ta' l-istess sad-19 ta' April, 2005.[5]

Rat li fl-udjenza tat-13 ta' April, 2018 il-kawza giet differita ghall-provi dwar l-eccezzjonijiet preliminari.[6]

Rat li fl-udjenzi tat-12 ta' Ottubru, 2018, is-7 ta' Dicembru, 2018, l-1 ta' Frar, 2019, id-29 ta' Marzu, 2019, l-24 ta' Mejju, 2019, l-10 ta' Lulju, 2020, is-6 ta' Novembru, 2020 inghataw differiment ghal probabbli transazzjoni.[7]

---

[4] Fol 15 sa 16.
[5] Nota a fol 21, kopja tal-konvenju a fol 22 sa 23. Il-konvenju gie ezebit ghal darb'ohra ma' tahrika tat-8 ta' Marzu, 2021 – tahrika a fol 70 sa 71 bil-kopja tal-konvenju a fol 72 sa 73, din id-darba b'kopja wkoll ta' nota ta' estensjoni a fol 74.
[6] Verbal a fol 20.
[7] Verbali a fol 38, 39, 40, 43, 44, 53, u 54.

Rat li din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta fil-5 ta' Marzu, 2021.[8]

Rat li fl-udjenza tal-24 ta' Novembru, 2021 l-atturi iddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.[9]

Rat in-nota pprezentata mill-konvenuti seduta stante fil-15 ta' Lulju, 2022 bid-dokumenti maħruġa mir-Reġistru tas-Soċjetajiet li juru li s-soċjeta' *Gatt Properties Limited* bin-numru C17748 għandha lill Mario Gatt bħala azzjonist, direttur, u rappreżentant ġudizzjarju mentri *Zomman Company limited* għandha lill George Farrugia u George Said fl-istess kariġi.

Rat li fis-seduta tal-15 ta' Lulju, 2022 il-konvenuti ddikjaraw l-istadju tal-provi tagħhom magħluq.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti eżebiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Semgħat it-trattazzjonijiet finali tal-abbli difensuri tal-partijiet li saret waqt is-seduta tat-18 ta Novembru, 2022.

Rat li fl-istess seduta tat-18 ta Novembru, 2022 il-kawża ġiet differita għas-sentenza preliminari dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjetajiet konvenuti.

Rat is-sentenza preliminari mogħtija nhar it-3 ta' Frar, 2023 dwar l-eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjetatijiet konvenuti.[10]

Rat li l-atturi ddikjaraw li ma' kellhomx provi ulterjuri dwar il-mertu u r-rimanenti talbiet u eċċezzjonijiet.[11]

Rat li s-soċjetajiet konvenuti ddikjaraw li ma' kellhomx provi ulterjuri dwar il-mertu u r-rimanenti talbiet u eċċezzjonijiet.[12]

---

[8] Ref. fol 68 sa 69.
[9] Verbal a fol 79.
[10] Kopja tas-sentenza preliminari a fol 125 sa 138.
[11] Verbal a fol 141.
[12] Verbal tal-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2023 – mhux paginat.

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2023 il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza bil-fakolta' li jsiru noti tal-osservazzjonijiet finali.[13]

Rat in-noti tal-osservazzjonjiet finali tal-partijiet.[14]

B. Provi:

Semghat ix-xhieda bil-gurament u rat dik maghmulha bil-procedura tal-affidavit, ta':

Mario Gatt, rapprezentant ta' wahda mis-socjetajiet konvenuti, xehed[15] in subizzjoni prodott mill-atturi li l-konvenju ma l-atturi gie ffirmat fit-8 ta' April, 2003. Jikkonferma li l-atturi kienu hallsu depozitu ta' Lm4,800. Jghid li l-kuntratt finali ma sarx.

Rigward il-permessi ghal bini jghid li dawn ma hargux. Jghid li l-kuntratt ma' sarx ghax ma giex imgedded. Jghid ukoll li ma raddx lura d-depozitu lill-atturi.

Ghad-domanda jekk kienx lest li jirrifondi d-depozitu minghajr imghax jinsisti li l-partijiet kienu ghaddejjin bi trattattivi izda ma waslux fi ftehim ahhari. Jghid li kienu qed jippruvaw jaslu f'soluzzjoni ghaliex huma (il-vendituri prospettivi) kellhom id-depozitu ghandhom. Jerga jghid li d-depozitu ma' nghatax lura.

In kontro-ezami,[16] jghid li sa fejn jaf huwa l-konvenju qatt ma' gie mgedded. Izid li mill-2003 jekk xi darba rcievew ittra kien "dan l-ahhar [...] forsi sena ilu, jekk ircevejna".[17] Izid li wara dawk is-snin kollha jahseb li m'ghandhom jaghtu xejn lura lill-atturi "ghax preskritt".

Michael Hili, l-attur, prodott in subizzjoni mill-konvenuti, xehed[18] illi huwa wara l-konvenju u fi hmistax-il sena m'ghamel xejn ghajr din il-

---

[13] Verbal mhux paginat.
[14] Nota tal-atturi sottomessa fis-26 ta' Dicembru, 2023 u dik tas-socjetajiet konvenuti sottomessa fid-29 ta' Frar, 2024
[15] Fol 24 sa 30.
[16] Fol 31 sa 32.
[17] Bil-kawza giet irregistrata fl-14 ta' Novembru, 2017 u l-konvenju huwa datat l-2003.
[18] Fol 33 sa 36.

kawza ghax kienu jghidulu li jimxu bl-irgulija. Izid izda li huwa dejjem kien jitlobhom il-flus.

In kontro-ezami[19] jghid illi l-konvenju sar darba u ma' giex imgedded. Jghid li wara l-konvenju saret biss l-ittra ufficjali ta' Frar, 2017 u mbaghad il-kawza. Izid li huwa ma' jafx ta' minn huma s-socjetajiet li jidhru fuq il-konvenju.

Margaret Hili, l-attrici, xehdet permezz ta' affidavit.[20] Tispjega li hi u zewgha ffirmaw il-konvenju tat-8 ta' April, 2003 mall-konvenuti sabiex jixtru garaxx bil-permess ta' hanut. Tghid li l-prezz tal-fond kien ta' Lm24,000 cioe` €55,905 u li dakinhar li gie ffirmat il-konvenju huma hallsu s-somma ta €11,181 bhala depozitu.

Tghid li beda ghaddej iz-zmien u l-bini tal-garaxx ma nbediex. Tghid li huma kienu jkellmu lill George Farrugia li kien jghidilhom li kollox sew u l-permessi dalwaqt johorgu. Tghid li hawnhekk indunaw li allura permessi tal-bini ma kienx hemm. Tghid li z-zmien baqa' ghaddej bil-bini ma' nbeda qatt. Izzid li kemm George Farrugia kif ukoll Mario Gatt kienu jserrhulhom rashom li l-progett kien ser isir. Izzid li wara skoprew illi l-permessi ma kienux inhargu billi l-konvenuti kienu kkommettew irregolarita' meta waqqghu kamra antika.

Tkompli li ghalkemm huma talbu lill-konvenuti sabiex jaghtuhom id-depozitu lura, dawn bdew igibu l-iskuzi u baqghu ma hallsu xejn lura.

Tipprezenta sensiela ta' ritratti li juru sit mhux mibni.[21]

In kontro-ezami[22] tghid li prezenti meta gie ffirmat il-konvenju kien hemm George Said, George Farrugia u Mario Gatt pero' ma tafx liema kumpanija kienet rapprezentata minn min.

Tispjega li matul il-hmistax il-sena li ghaddew, wara li gie ffirmat il-konvenju, hi u zewgha kienu jklemu lil George Farrugia rigward id-depozitu.

---

[19] Traskrizzjoni a fol 85 *et seq*.
[20] Fol 59 b'dokumenti annessi a fol 60 sa 62.
[21] Ritratti a fol 60 sa 62.
[22] Traskrizzjoni a fol 88 *et seq*.

In ri-ezami[23] tghid li d-depozitu ma' ntraddx lura pero' qatt ma qalulhom li ma' thallasx jew li mhux ser jintradd lura. Tinsisti li kienu jghidulhom li ser jimxu bl-irgulija u li ghalhekk hija kienet tifhem li ser jaghtuhom id-depozitu lura.

George Farrugia, rapprezentant ta' wahda mis-socjetajiet konvenuti, xehed[24] li huwa kellu sehem mis-sit li kellu jigi zviluppat inkluz fil-proprjeta' li dwarha ffirmaw konvenju l-atturi. Jghid li kien sar konvenju ma' l-atturi u li hu kien firmatarju fuq il-konvenju.

Jispjega li l-kuntratt finali tal-bejgh ma sarx ghax il-permessi kienu mizmumin u l-bini ma nbediex.

Jaccetta li l-atturi hallsu depozitu u li huwa ma raddilhomx lura dan id-depozitu minkejja li l-kuntratt miftiehem ma sarx. Jghid li ma' jistax jitkellem ghal haddiehor. Izid li ma' jafx minn zamm id-depozitu mhallas mill-atturi. Jiccara li l-fehim sar ma *Zomman Company Limited* li taghha huwa kien direttur.

Jghid li skond hu d-depozitu ghandu jintradd lura lill-atturi minkejja li l-konvenju skada u dan abbazi ta' l-irgulija.

C. Ikkunsidrat:

Preliminari:

Permezz ta' din il-kawza l-atturi talbu lil din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenju ffirmat minnhom mas-socjetajiet konvenuti fit-8 ta' April, 2003 illum tilef l-effetti tieghu u dana billi l-kuntratt finali ta' bejgh qatt ma' gie ffirmat ghal ragunijiet li jahtu biss ghalihom il-konvenuti. Talbu ghalhekk sabiex il-konvenuti jigu kkundannati jirrimborsawhom fis-somma ta €11,181 liema somma kienet thallset mill-atturi bhala depozitu akkont tal-prezz bl-imghaxijiet legali mid-data tal-konvenju u l-ispejjez.

[23] Traskrizzjoni a fol 89 *et seq*.
[24] Fol 63 sa 66.

Minn naha taghhom is-socjetajiet konvenuti laqghu ghat-talbiet ta' l-atturi billi qalu li l-konvenju li jaghmlu referenza ghalih l-atturi skada rrimedjabilment b'dan li t-talbiet atturi huma ghalhekk nulli u minghajr effett. Eccepew ukoll il-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini ta l-Artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Sostnew ulterjorment li fi kwalunkwe' kaz l-ebda ammont m'huwa dovut minnhom lill-atturi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi b'sentenza preliminari tat-3 ta' Frar, 2023 din il-Qorti ddecidiet iz-zewg eccezzjonijiet preliminari – enumerati wiehed (1) u tnejn (2) – mqajma mis-socjetajiet konvenuti billi cahdet l-istess. Wara dan ordnat il-prosegwiment tal-kawza skont it-talbiet atturi u r-rimanenti eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti.[25]

In succinct, u stante li din hija rilevanti wkoll ghal din id-decizjoni odjerna, jigi osservat li fil-parti tad-decizjoni preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni tas-socjetajiet konvenuti, ossia, dik li kienet titratta l-validita' tal-kawza esperita mill-atturi stante l-fatt ikkonstatat li l-konvenju li ffirmaw il-partijiet fit-8 ta' April, 2003 skada irrimedjabilment; din il-Qorti ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha dwar ir-rizultat u l-effetti ta' konvenju li jithalla sempliciment jiskadi.

Hawnhekk din il-Qorti kkunsidrat li kif issoktaw jghidu l-Qrati nostrani f'diversi decizjonijiet konsistenti taghhom; il-fatt li konvenju jithalla jiskadi rrimedjabilment ifisser li dan jitlef l-effetti legali kollha tieghu relattivament ghal-promessa ta' bejgh u xiri, l-obbligazzjonijiet li din iggib maghha, u r-rimedji li toffri l-ligi sabiex jigi nfurzat konvenju fejn dan jinzamm effettiv bil-procedura relattiva applikabbli.

Ma' jfissirx izda li l-konvenju li jithalla jiskadi jitlef l-effetti tieghu relattivament ghar-ritorn ta' depozitu mhallas fuqu, anzi; il-Qrati taghna ssoktaw jghidu bil-kontra li fejn konvenju jithalla jiskadi rrimedjabiment, kull parti ghalih:

> *[…] terġa' tirritorna għall-istat li kienet fih qabel ma sar il-ftehim* – l-istat komunament maghruf bhala *"quo ante" – għalhekk, ebda waħda*

[25] Kopja tad-decizjoni preliminari a fol 125 sa 138.

> *minnhom li ħadet parti f'dak il-konvenju ma tiġi ssofri xi telf finanzjarju minħabba f'illi l-kuntratt tal-bejgħ ma jkunx sar.*[26]

Ir-ritorn ghall-istat *quo ante* stante konvenju li sempliciment jithalla jiskadi jimplika r-rifuzjoni ta' kwalunkwe' hlas li jkun sar fuq il-konvenju favur minn ghamlu.

L-istess ma' jkunx necessarjament il-kaz fejn konvenju ma' jithalliex jiskadi izda jigi nfurzat bil-manjiera li tippermetti l-Ligi. F'dan il-kaz jew jigu nfurzati l-bejgh u x-xiri jew, f'kaz fejn dan ma' jkunx jista jsir; tittiehed decizjoni favur it-telf jew ir-ritorn tad-depozitu mhallas tenut kont tal-manjiera li bih ikun thallas l-istess u/jew ir-ragunijiet ghalfejn l-att finali ta' kompravendita' ma' jkunx sehh. Kwistjonijiet li f'kaz fejn konvenju jithalla sempliciment jiskadi, Qorti ma' jkolliex ghalfejn tidhol fihom.

Fil-kaz *de quo*, il-konvenju thalla sempliciment jiskadi, u dan kif jaqblu l-partijiet li lkoll jammettu li l-konvenju skada minghajr ma' gie estiz u minghajr ma' sar l-att finali ta' kompravendita'.

Huwa minnu li kuntrarjament ghal dak li xehdu l-partijiet quddiem din il-Qorti; il-konvenju originali jidher kien fil-fatt gie estiz darba, bi skrittura tad-19 ta' Ottubru, 2004[27] u ghal sitt xhur mid-data taghha, allura; sad-19 ta' April, 2005.

B'dan izda li tali terminu mgedded ukoll skada rrimedjabilment.

Din il-Qorti – fid-decizjoni preliminari taghha msemmija – ghaddiet ghalhekk sabiex stqarret li gjaladarba l-konvenju skada rrimedjabilment, kull parti ghandha tirritorna ghall-istat li kienet fih qabel ma sar l-istess konvenju, b'dan li ebda wahda minnhom m'ghandha ssofri xi telf finanzjarju.

Tenut kont tad-decizjoni preliminari tat-3 ta' Frar, 2023, gew disposti l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti b'dan li baqa' issa sabiex tinghata decizjoni dwar it-talbiet atturi u r-rimanenti eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti.

---

[26] Cassar Joseph vs Farrugia Victor, COA 3/9/1993 Vol.LXXVII.II.316.
[27] Skrittura a fol 74.

Huwa car li in linja mad-decizjoni preliminari msemmija, l-ewwel parti tal-ewwel talba attrici fejn din titlob dikjarazzjoni li l-konvenju tilef l-effetti legali tieghu kif ukoll it-tieni talba attrici ghandhom jintlaqghu, mentri r-rimanenti eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti – ossia dawk numri tlieta (3) u (4) ghandhom jigu rifjutati.

Dwar it-tieni parti tal-ewwel talba attrici li titratta l-assenjazzjoni tal-htija ghan-nuqqas tal-ippubblikar tal-att finali ta' kompravendita', din il-Qorti terga ssostni dak diga' minnha sostnut fid-decizjoni preliminari msemmija fejn irriteniet li gjadarba il-konvenju thalla jiskadi rrimedjabilment; il-kwistjoni tal-htija ma' tibqax relattiva.

L-istess kwistjoni kienet tkun relattiva kieku ttiehdu l-proceduri ghall-infurzar tal-konvenju u gie deciz li l-bejgh ma' jistax jigi perfezzjonat. Hawn biss il-htija ghal dan iggib maghha r-riperkussjonijiet fuq l-valur imhallas bhala depozitu fuq il-konvenju, u kif l-istess ghandu jigi rifuz jew mizmum.

Jibqa allura l-kwistjoni tal-imghaxijiet legali mitluba mill-atturi.

Dwar tali imghaxijiet, is-socjetajiet konvenuti fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghhom jghamlu diversi u varji argumenti dwar ghalfejn, skonthom, l-istess m'ghandhomx jigu assenjati lill-atturi.

Inter alia, is-socjetajiet konvenuti jorbtu diversi mill-argumenti taghhom mal-fatt li fid-decizjoni preliminari taghha tat-3 ta' Frar, 2023 din il-Qorti qalet li gjaladarba l-konvenju thalla jiskadi rrimedjabilment, ebda parti m'ghandha ssoffri xi telf finanzjarju.

Ma' dan din il-Qorti taqbel, ghaliex mhux biss huwa kliema fid-decizjoni preliminari taghha diga msemmija izda huwa wkoll kliem li jirrizulta f'diversi decizjonijiet ohra mehudha mil-Qrati nostrani f'cirkostanzi simili.

Izda din il-Qorti taghmel car li bl-istess kliem ma' kienitx qed teskludi l-imghaxijiet legali.

Jibqa car li gjaladarba is-socjetajiet konvenuti, anke tul il-pendenza ta' dawn il-proceduri u wara d-decizjoni preliminari ta' din il-Qorti, baqghu inadempjenti fir-rifuzjoni minnhom tal-valur mhallas bhala depozitu

mill-atturi - minkejja li fix-xhieda taghhom ilkoll jaqblu li l-istess valur thallas u ma' giex rifuz - minghajr anqas ma' hadu passi ta' prekawzjoni bhal li jiddepozitaw l-istess valur taht ir-responsabbilita' tal-Qorti permezz ta' cedola; sehh ukoll arrikkiment indebitu da parti taghhom a pregudizzju tal-atturi.

Dwar l-arrikiment indebitu rassenja tal-gurisprudenza in materja saret b'mod estensiv ferm fid-decizjoni moghtija nhar it-23 ta' Gunju, 2004 mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Blye Engineering Co. Ltd. vs. Victor Balzan et*** kif ukoll f'dik moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Novembru, 2004 fl-ismijiet ***Raymond Avollone et vs Therese Agius***. Din il-Qorti taghmel pjena referenza ghall-insenjament hemm enunzjat.

L-istitut ta' l-arrikkiment indebitu gie wkoll kodifikat fil-Kodiċi Ċivili fl-2007 bl-artikoli 1028A u 1028B li jaqraw hekk:

> **1028A**. *(1) Min, mingħajr kawża ġusta, jarrikkixxi ruħu għad-dannu ta' ħaddieħor* ***għandu fil-limiti tal-arrikkiment iħallas lura u jikkumpensa għal kull tnaqqis patrimonjali*** *li setgħet sofriet dik il-persuna.*
>
> *(2) Jekk l-arrikkiment huwa ta' oġġett determinat, dak li rċevih huwa marbut li jagħti lura l-oġġett in natura jekk dan ikun għadu jeżisti fil-mument tat-talba.*
>
> **1028B**. *L-actio de in rem verso ma tistax tiġi eżerċitata meta min sofra t-telf jista' juża azzjoni oħra sabiex tagħmel tajjeb għad-dannu.*

[Enfazi ta' din il-Qorti]

Mid-dicitura tal-Artikolu 1028A(1) huwa diga mmedjatement car li dak li jarrikkixxu ruhu ghandu mhux biss jirritorna dak li hekk arrikkih izda wkoll jikkumpensa ghall kull tnaqqis patrimonjali.

Izda oltre ghall-arrikkiment indebitu, huwa risaput li fil-gurisprudenza taghna l-imghax fuq valur ta' flus huwa meqjus bhala danni raffigurati ghad-dewmien fil-hlas ta' valur determinat.

Hawnhekk issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-27 ta' Frar, 2018 fl-ismijiet ***Jeanne Borg vs Christian Zammit*** fejn gie ritenut:

> *Minn dan jidher li imghaxijiet jistghu biss jigu komputati jew akkordati in linea ta` danni minhabba dewmien fl-esekuzzjoni ta` obbligazzjoni meta l-oggett ta` l-obbligazzjoni jkun hlas ta` somma determinata. Konsegwentement kontra debitu incert jew mhux likwidu ma jistghux jiddekorru imghaxijiet. Id-data meta dawn l-imghaxijiet jibdew jigu komputati u cioe` jekk minn meta jkun dovut l-ammont jew mid-data tas-sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju, huwa determinat fl-artikoli fuq riprodotti, izda dejjem huwa rikjest li l-ammont ikun determinat.*

Il-hlas – jew rifuzjoni – tal-valur mhallas bhala depozitu fuq il-konvenju mill-atturi irrizulta dovut lura lilhom stante li l-konvenju thalla jiskadi rrimedjabilment. Il-valur tal-istess depozitu huwa maghruf u jirrizulta car u determinat mill-istess konvenju bhala ta' Lm4,800 ekwivalenti ghal €11,181.

Izda l-istess decizjoni hawn l-ahhar iccitata irriteniet ukoll hekk:

> *Taghmel riferenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Gunju 2004 fil-kawza fl-ismijiet 'Vivian Charmaine Mizzi vs Carmel Mizzi' fejn inghad hekk:- Il-provvedimenti legali li jirregolaw din il-kwistjoni insibuhom fl-artikoli 1139 et sekwitur tal-Kodici Civili.*
>
> *L-Artikolu 1139 jiddisponi li "jekk l-obbligazzjoni jkollha biss bhala oggett il-hlas ta` somma determinata, d-danni li jigu mid-dewmien ta` l-esekuzzjoni taghha jkunu jikkonsistu biss fl-imghaxijiet fuq is-somma li jkollha tinghata meqjusin bit-tmienja fil-mija fis-sena."*
>
> *L-Artikolu 1141 jiddisponi li: (1) "**Jekk l-obbligazzjoni tkun ta` xorta kummercjali** jew jekk il-ligi tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew ighaddu ipso jure, **l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar li l-obbligazzjoni kellha tigi ezegwita**." (2) "**F`kull kaz iehor, l-imghaxijiet ghandhom ighaddu minn dak in-nhar illi ssir sejha ghall-hlas b`att gudizzjarju**, ghalkemm fil-ftehim ikun gie stabbilit zmien ghall-esekuzzjoni ta` l-obbligazzjoni."*

[Enfazi ta' din il-Qorti]

Dwar jekk l-obbligazzjoni in mertu hijiex wahda kummercjali, fin-nota tal-osservazzjonijiet finali taghhom l-atturi jinsistu li din hekk kienet stante li l-bejgh kien ta' proprjeta' mhux residenzjali bil-konvenju stess jaghmel referenza ghal-hanut.[28]

Da parti taghhom, u fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom, is-socjetajiet konvenuti jinsistu li t-tranzazzjoni ma' kienitx wahda ta' natura kummercjali stante li ghalkemm bhala oggett tal-weghdha ta' bejgh kien hemm hanut, kien hemm ukoll garaxx li fil-konvenju kien specifikatament deskritt bhala utilizzabbli biss *ghall-ipparkeggjar ta' karozzi jew/u bhala store domestiku*.[29]

Is-socjetajiet konvenuti jziedu jghidu wkoll li peress li l-prezz tal-bejgh propost gie ndikat fil-konvenju bhala prezz kumplessiv kemm ghal-hanut kif ukoll ghal-garaxx, dan il-fattur ukoll ghandu jimmilita favur l-eskluzjoni ta' l-applikazzjoni tal-Artikolu 1141 tal-Kap. 16.

Dwar dan, din il-Qorti tosserva li kienu s-socjetajiet konvenuti stess li qajmu l-eccezzjoni preliminari tal-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili li jrid kif isegwi:

> ***2156.*** *L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*
> *[…]*
> *(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull* ***kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali*** *jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.*

Oltre minn hekk, fuq il-konvenju stess is-socjetajiet konvenuti dehru fil-vesti taghhom ta' socjetajiet kummercjali bi skop u oggett ta' bejgh, xiri, bini, manteniment ta' proprjeta' u operazzjonijiet simili kif jirrizulta car mid-dokumenti mahruga mir-Registru tal-Kumpaniji minnhom ezebiti in atti.[30]

---

[28] Ref kopja tal-konvenju a fol 72 *et seq* fejn fil-paragrafu (i) tieghu jitkellem dwar *il-hanut minghajr l-arja tieghu*.
[29] Ref il-klawsola numru (vii) tal-konvenju a fol 72 *et seq*.
[30] Dokumenti a fol 93 *et seq*. ref klawsoli dwar l-oggetti tal-kumpaniji.

Hawnhekk issir referenza ghad-decizjoni moghtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-15 ta' Dicmebru, 1960 fl-ismijiet ***Giuseppe Chircop vs Emmanuele Camilleri*** fejn gie ritenut:

> *Huma atti tal-kummerc, fost ohrajn, ix-xiri u l-bejgh mill-gdid ta' immobili, meta jsiru bi spekulazzjoni kummercjali, u l-intrapprizi tal-bini, u kull operazzjoni dipendenti jew li ghandha x' taqsam ma' dawn l-atti.*
> […]
> *Fil-kaz ta' kummercjant timmilita l-prezunzjoni li kull att tieghu jigi prezunt ta' indoli kummercjali sakemm ma jkunx tali li minnu stess jirrizulta li hu estranju ghall-kummerc.*

Dan huwa, naturalment, in sintonija mall-provizzjonijiet tal-Kodici tal-Kummerc, Kap. 13, Ligijiet ta' Malta, senjatament, l-Artikolu 5(e) li jrid:

> **5.** *Huma atti tal-kummerċ –*
> […]
> *(e) kull operazzjoni li għandha x'taqsam ma' soċjetajiet kummerċjali jew ma' l-azzjonijiet tagħhom.*

Din il-Qorti tqies ghalhekk li m'hemmx dubbju li n-natura tat-transazzjoni bejn il-partijiet kontendenti kienet wahda kummercjali.

Issa, l-atturi talbu l-hlas tal-imghax legali mid-data tal-konvenju sad-data tal-pagament effettiv.[31]

Huwa car li bhala data tal-konvenju dik referibbli hija d-data tal-iskadenza tal-istess konvenju stante li imghax jista biss jibda jiddekorri minn dakinhar li kellha ssehh l-obbligazzjoni. Il-gurnata li fiha s-socjetajiet konvenuti kienu obbligati jipprocedu bl-att finali kienet dik tal-iskadenza tal-konvenju. Il-jiem ta' qabel l-istess kienu biss miftuha ghalihom li jipprosegwu minghajr ma' huma kienu izda marbuta jipprosegwu f'xi gurnata partikolari.

Mill-atti jirrizulta li l-konvenju gie mgedded biss darba bi skrittura ta' estensjoni tad-19 ta' Ottubru, 2004 li geddet it-terminu b'sitt xhur sad-19 ta' April, 2005.[32]

---

31 Ref it-tieni talba fir-rikors promotur.
32 Skrittura ta' estensjoni a fol 74.

B'dan izda li kif diga gie osservat fid-decizjoni preliminari tat-3 ta' Frar, 2023, din l-istess skrittura ta' estensjoni giet biss mehmuza ma' tahrika ta' xhud li sejhet jixhed lin-Nutar Kristen Dimech. Tali tahrika ma' gietx segwita bl-istess Nutar Dimech qatt ma' xehed. L-estensjoni ma' gietx ghalhekk ikkonfemrata bil-gurament.

Oltre dan, iz-zewg atturi fix-xhieda taghhom ilkoll jammettu li huma damu xi 15-il sena mindu skada l-konvenju sa' ma' hadu passi legali, ghalkemm jghidu li dan ghamluh peress li George Farrugia, rapprezentant tas-socjeta' konvenuta *Zomman Company Limited,* kien iweghdhom li ser jaghtuhom id-depozitu lura.

L-atturi jaghmlu wkoll referenza ghall ittra gudizzjarja ta' Frar 2017 u dan kemm fir-raba' premessa tar-rikors promotur taghhom kif ukoll fix-xhieda taghhom. Kopja tat-tali ittra qatt ma' giet ezebita fl-atti.

Ghal dawn il-motivi, u ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-hsieb enuncjat fid-decizjoni succitata li fejn tranzazzjoni tkun ta' natura kummercjali ghandu japplika d-dispost tal-Artikolu 1141(1) tal-Kap.16; f'dan il-kaz in mertu hija propensa li ma' tassenjax l-imghax mid-data tal-konvenju, u dan, kemm ghaliex id-data effettiva tal-iskadenza tal-konvenju ma' gietx ippruvata a sodisfazzjon ta' din il-Qorti kif ukoll ghaliex l-atturi hadu l-ewwel passi gudizzjarji taghhom ferm wara l-iskadenza tieghu biss lejn l-2017 – data wkoll mhux ikkonfermata in atti – filwaqt li bdew dawn il-proceduri biss fl-14 ta' Novembru, 2017[33] ossia cirka 12-il sena wara l-iskadenza tal-konvenju jekk tittiehed bhala valida l-iskrittura ta' estensjoni tieghu.

Din il-Qorti tqis ghalhekk li ghandha tittiehed bhala d-data minn meta ghandu jibda jiddekorri l-imghax dik id-data li tat bidu ghal dawn il-proceduri.

Dan stante li mill-istess data, is-socjetajiet konvenuti setghu ezimew ruhhom billi ddepozitaw il-valur tad-depozitu mitlub lura minghandhom mill-atturi. Depozitu li fix-xhieda taghhom jammettu li thallas mill-atturi bir-rapprezentant tas-socjeta' *Zomman Company Limited* ossia, George Farrugia, sahansitra qal li skontu dan kellu jigi rifuz.

---

[33] Ref timbru tar-Registru tal-Qorti a fol 1.

Hawnhekk, din il-Qorti ssib komfort fil-hsieb enuncjat fid-decizjoni moghtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Gunju 2013 fl-ismijiet ***Raymond Grima et vs Pio Chetcuti*** li fil-parti deciziva taghha ordnat ir-rifuzjoni tad-depozitu mhallas flimkien mal-imghax biss mid-data tad-decizjoni billi rriteniet:

> *Tikkundanna lill-intimati jirrifondu lir-rikorrenti s-somma ta' €23,293. Ma thossx li ghandha tapplika l-imghax legali mill-25 ta' Settembru, 2009 u cioe` d-data tal-konvenju ghax ghalkemm l-ammont kien wiehed definit, xorta wahda l-vertenza qed tigi konkjuza llum u ghalhekk l-imghax huwa dekorribbli mil-lum.*

B'mod simili, fid-decizjoni moghtija mil-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Mejju, 2005 fl-ismijiet ***Saviour Grech et vs George Spiteri et***, il-Qorti tal-Appell, wara li ghamlet riferiment ghal-Artikoli 1139 u 1141 tal-Kap. 16, irriteniet kif isegwi:

> *Is-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1141 tal-Kodici Civili jghid illi "Jekk l-obbligazzjoni tkun ta' xorta kummercjali jew jekk il-ligi tkun tiddisponi li l-imghaxijiet ghandhom jibdew jghaddu 'ipso iure', l-imghaxijiet ghandhom jghoddu minn dakinhar li l-obbligazzjoni kellha tigi ezegwita."*
>
> *22. Issa fil-kaz in ezami* ***ma ghandux ikun hemm dubbju li si tratta ta' obbligazzjoni ta' natura kummercjali konsiderat in-negozju kondott bejn iz-zewg partijiet****. Gie ritenut illi "ir-raguni ghaliex fuq debitu kummercjali likwidu u ezigibbli d-dekorenza ta' l-interessi hija "di pieno diritto" tinsab fil-fatt illi l-interessi jirraprezentaw lukru li d-debitur jippercepixxi b'vantagg proprju minn kapital li jispetta lill-kreditur tieghu, li jista' ugwalment jaghmel profitt minn dawk l-interessi."*[34]
>
> *23. L-appellati nomine jillanjaw li d-decizjoni ta' l-ewwel Qorti kienet korretta ghaliex l-ammont mitlub ma hux wiehed determinat, izda gie stabbilit b'rizultat ta' ezercizzju ta' likwidazzjoni. Tul il-kawza is-socjeta` konvenuta tallega li xi ammonti mhallsa ma kienux tnaqqsu mill-prospett preparat mis-socjeta` attrici u tghid ukoll li kellu jitnaqqas ammont iehor peress li ghamlet reklamar lis-socjeta` attrici* [...] *Inoltre, jzid li s-software li ordnaw qatt ma thaddem u qatt ma gie "commissioned". Jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet baghtet tinforma lis-socjeta` konvenuta x'kien fadal*

[34] Spiridione L. Mizzi pro et noe v. Emmanuele Falzon PA Kummerc 16/2/1954.

jithallas u b'hekk din facilment setghet ikkalkulat liema ammonti kienu ghadhom dovuti.

24. Dwar dan it-tieni aggravju, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti nomine naqsu milli jaghmlu l-ezercizzju mehtieg biex jivverifikaw u jikkontrollaw ezattament x'hallsu u x'kien ghad baqa' dovut min-naha taghhom. Kwindi jsegwi li ghalkemm l-appellati nomine ghandhom ragun fir-rigward ta' dawk l-ammonti li tnaqqsu mill-ewwel Qorti. L-istess ma jistax jinghad dwar il-bqija tas-sorte – li fil-fatt irrizultaw li kienu certi u dovuti. Ghalhekk fir-rigward ta' dak li kien dovut minnhom mill-ammont reklamat mill-atturi nomine, l-appellati nomine ma kienux, u ma humiex gustifikati li jonqsu mill-obbligazzjonijiet minnhom assunti.

25. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dak li ghandu jiddetermina l-mument minn meta ghandhom jghaddu l-interessi huwa d-data meta kellu jsir il-pagament. Fil-ftehim taghhom, il-partijiet qablu li l-pagamenti kellhom isiru – 25% fil-gurnata ta' l-iffirmar tal-ftehim, 50% meta jigu konsenjati l-affarijiet u l-kumplament on commissioning. Skond is-socjeta` attrici s-sistema giet fil-fatt "commissioned".* […] *Min-naha tieghu d-direttur tas-socjeta` konvenuta jillamenta li s-sistema qatt ma giet commissioned, izda ma jgibx provi dwar l-allegazzjoni tieghu. ***B'hekk jidher li l-mument fokali ghad-dekorriment ta' l-interessi ma ghandhiex tkun id-data tal-ftehim bejn il-partijiet. Peress illi ma giex ippruvat meta gie ikkummissjonat is-software, id-data minn meta ghandhom jiddekorru l-interessi ghandha tkun id-data ta' l-ispedizzjoni ta' l-ittra interpellatorja tad- 19 ta' Awissu 1993****.*

[Enfazi ta' din il-Qorti]

Similarment, u kif diga spjegat *supra*, quddiem din il-Qorti ma' sehhitx prova sodisfacjenti tad-data tal-iskadenza tal-konvenju u anqas giet ezebita kopja tal-ittra ufficjali mibghuta mill-atturi. Ghalhekk, kif iddipartixxit il-Qorti tal-Appell mil-provizjoni tal-Artikolu 1141(1) tal-Kap. 16 fid-decizjoni hawn l-ahhar iccitata abbazi ta' nuqqas ta' prova cara dwar id-data applikabbli, hekk ukoll qieghda taghmel din il-Qorti.

Decide:

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi tichad ir-rimanenti eccezzjonijiet tas-socjetajiet konvenuti ossia dawk numri tlieta (3) u erbgha (4) filwaqt li:

i. Tilqa' l-ewwel parti tal-ewwel talba attrici b'dan li tiddikjara li l-konvenju tat-8 ta' April, 2003 iffirmat bejn il-partijiet tilef l-effetti legali tieghu kollha u dana peress illi l-kuntratt finali baqa' qatt ma' gie ppublikat. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rimanenti parti ta' din it-talba referibbili ghall-assenjazzjoni tal-htija ghal dan, u;

ii. Tilqa' it-tieni talba attrici u tordna lis-socjetajiet konvenuti jroddu lura s-somma ta' ħdax-il elf mija u wieħed u tmenin ewro (€11,181) li l-atturi hallsuhom fuq l-imsemmi konvenju bhala depozitu akkont tal-prezz, bl-imghaxijiet legali mill-14 ta' Novembru, 2017, data tal-prezentazzjoni ta' din l-istanza, sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni kif ukoll ta' dik preliminari tat-3 ta' Frar, 2023 a karigu tas-socjetajiet konvenuti.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur