Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 207/2020 MS

Paul Bondin bħala mandatarju speċjali tal-assenti
Robert Fiddes Arnot

Vs.

Stephanie Mintoff, u b'digriet tas-7 ta' Jannar 2021 ġie kjamat fil-kawża Thomas Vella

Illum, 4 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru: 7

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur nomine fil-5 ta' Marzu 2020 li bih wara li ppremetta hekk:

ILLI Paul Bondin, detentur tal-karta ta' l-identita' numru 287876 (M), gie debitament awtorizzat sabiex jipprezenta l-proceduri odjerni bhala mandatarju specjali tal-attur assenti Robert Fiddes Arnot, detentur tal-passaport Ingliz bin-numru 707471762, bis-sahha ta' prokura specjali tal-11 ta' Dicembru 2019 (**DOK: A**);

ILLI, permezz ta' kuntratt ta' xiri u bejgh tal-15 t'Ottubru 2018 (**DOK: B**) fl-atti tan-Nutar Dottor Thomas Vella, l-attur biegh u trasferixxa lill-konvenuta, li minn naha taghha xtrat u akkwistat minghand l-attur, il-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru stta (6), fit-*third floor level*, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti b'entratura komuni ufficjalment immarkata bin-numru erbatax (14), fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra, gja' Victory Street, Senglea, u dan versu l-prezz ta' mija u disgha u sittin elf Ewro (€169,000.00) u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

ILLI dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u ta' bejgh hawn fuq indikat, l-attur, bhala l-venditur, ircieva il-hlas tal-prezz minghand il-konvenuta, bhala l-kumpratrici, in parti permezz ta' *bank draft* mahrug mill-Bank of Valletta p.l.c. fl-ammont ta' mija u tlieta u tletin elf u mitejn Ewro (€133,200.00), u l-bilanc mill-konvenuta fl-ammont ta' ghoxrin elf sebgha mija u tmienja u hamsin Ewro u disghin centezmu (€20,758.90) tramite *cheque* mahrug mill-kont bankarju tan-Nutar Dottor Thomas Vella mal-istess bank;

ILLI, ghal kull buon fini, ghandu jinghad illi d-differenza bejn il-prezz tal-bejgh u t-total taz-zewg pagamenti li rcieva l-attur minghand il-konvenuta dak inhar tal-kuntratt kif hawn fuq spjegat, inzammet min-Nutar Dottor Thomas Vella sabiex, b'tali differenza, l-attur ikun jista' jhallas it-taxxa finali u s-senserija - mhux meritu tal-proceduri odjerni - li kienu dovuti mill-istess attur lill-Kummissarju tat-Taxxi u lil Frank Salt (Real Estate) Limited rispettivament;

ILLI, madanakollu, dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li rcieva l-attur minghand il-konvenuta permezz tac-*cheque* li nhareg mill-kont bankarju tan-Nutar Dottor Thomas Vella mal-Bank of Valletta p.l.c., kif hawn fuq spjegat, fl-ammont ta' ghoxrin elf sebgha mija u tmienja u hamsin Ewro u disghin centezmu (€20,758.90), ma giex onorat mill-bank u ghalhekk effettivament jirrizulta illi l-istess imsemmi bilanc ta' €20,758.90 baqa` ma thallasx mill-konvenuta lill-attur;

ILLI, effettivament, sallum, l-attur thallas lura biss is-somma nominali ta' tlett mija u sitta u disghin Ewro u

disghin centezmu (€396.90) minn dik il-parti tal-prezz tal-bejgh hawn fuq indikata ta' ghoxrin elf sebgha mija u tmienja u hamsin Ewro u disghin centezmu (€20,758.90), liema somma nominali thallset lill-attur minn Nutar Dottor Thomas Vella li, ghandu jinghad, kien gie maghzul unikament mill-konvenuta stess sabiex jippresta s-servizzi tieghu in konnessjoni mal-kuntratt tal-15 t'Ottubru 2018;

ILLI ghalhekk il-konvenuta ghadha sallum debitrici tal-attur fis-somma ta' ghoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362.00) rapprezentanti l-bilanc tal-prezz tal-bejgh tal-proprjeta' mmobbli meritu tal-kuntratt tal-15 t'Ottubru 2018;

ILLI minkejja li l-konvenuta giet interpellata sabiex thallas, lill-attur, is-somma msemmija ta' ghoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362.00) permezz ta' ittra legali tal-5 ta' Dicembru 2019 (**DOK: C**), hija baqghet inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

huwa għadda biex jitlob lil din il-Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

I. TIDDIKJARA li l-konvenuta hija debitrici tal-attur fis-somma ta' ghoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362.00) rapprezentanti l-bilanc tal-prezz tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru stta (6), fit-*third floor level*, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti, b'entratura komuni ufficjalment immarkata bin-numru erbatax (14), fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra, gja' Victory Street, Senglea, liema fond gie mibjugh u trasferit mill-attur lill-konvenuta bis-sahha tal-kuntratt tal-15 t'Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Thomas Vella;

II. TIKKUNDANNA lill-konvenuta sabiex thallas, lill-attur, is-somma ta' ghoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362.00).

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri legali tal-5 ta' Dicembru 2019, u bl-imghaxijiet, dekorribbli mis-16 t'Ottubru 2018 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuta fis-6 ta' Mejju 2020, li biha ġie eċċepit hekk:

1. In linea preliminari, jiġi eċċepit illi l-esponenti assolutament m'hijiex il-leġittimu kontradittur għall-lanjanza tar-rikorrent stante illi hija ma kella ebda kontroll fuq il-ħlas tal-ammont allegatament dovut lir-rikorrent fir-rikors ġuramentat tiegħu u għal din ir-raġuni, t-talbiet attriċi kif dedotti fir-rikors ġuramentat ma' jistgħu qatt jirriżultaw fil-konfront tagħha, u għalhekk hija għanda tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal raġunijiet li ser jingħataw waqt it-trattazzjoni ta' dan il-każ, għandu jiġi kjamat fil-kawża n-Nutar Dottor Thomas Vella, stante illi l-esponenti tissottometti li kull dannu li hija tista' ssofri għandu jirrispondi għalih l-istess Nutar Dottor Thomas Vella hekk kif jekk se mai r-rikorrent ried jipproteġi l-jeddijiet tiegħu, huwa kellu jniedi l-proċeduri kontra l-istess Nutar.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi sottomess illi l-esponenti ma tistax u m'għandiex twieġeb għat-talbiet attriċi hekk kif is-somma ta' għoxrin elf, tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362.00), jekk kemm il-darba tirriżulta li hija dovuta, ma ġietx hekk dovuta b'xi ħtija imputabbli lill-esponenti, hekk kif hija qdiet il-funzjoni tagħha ta' xerrej kif anke jirriżulta mill-kuntratt iffirmat bejn ir-rikorrent u l-esponenti, hawn anness u mmarkat bħala 'Dok A' u datat 15 t' Ottubru 2018 u kif spjegat fl-Ittra Legali datata disgħa (9) ta' Diċembru 2019 (hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok B**'). Id-dover ta' ħlas tal-ammont hawn fuq referit kien jinkombi fuq in-Nutar Dottor Thomas Vella u dan għar-raġunijiet illi l-esponenti kienet debitament ħallset tali ammont lill Nutar awtorizzat miż-żewġ partijiet, kif jirriżulta fil-*Bank Statements* hawn annessi u mmarkati bħala 'DOK. Ċ' sabiex dan tal-aħħar jkun jista' jipproċedi bil-pagamenti, kif maqbul bejn l-istess partijiet fil-kuntratt hawn anness.

4. Illi di piu u mingħajr preġudizzju għas-suespost, semmai ir-rikorrent kellu xi tip ta' oġġezzjoni kemm għan-Nutar magħżul u/jew għal-proċedura hawn fuq imsemmija u, li kieku ma kienx sodissfat li jirċievi l-bilanċ dovut min-Nutar Thomas Vella hekk kif debitament awtorizzat mir-rikorrent stess, dan ma kellhu qatt jiproċedi bl-att finali ta' trasferiment li, ġialadarba ġie iffirmat mir-rikorrent, huwa fih innifsu affermazzjoni illi t-talbiet tar-rikorrent skond il-kuntratt tal-bejgħ kienu qed jiġu pjenament sodissfatti u dan għas-saldu tal-prezz finali maqbul bejn il-partijiet.

5. Illi in oltre, kif jirrikonoxxi l-istess rikorrent fir-rikos promotur, illi tant ir-rikorrent kellu fiduċja fin-Nutar Dottor Thomas Vella, li d-differenza bejn il-prezz tal-bejgħ u t-total taż-żewġ pagamenti li rċieva ħalihom miżmuma għand in-Nutar Dottor Thomas Vella sabiex titħallas it-taxxa finali u s-senserija;

6. Illi hekk kif jidher mill-estratt tal-*Bank Statement* hawn anness u mmarkat bħala **'Dok Ċ'**, hekk kif kien maqbul bejn il-partijiet, l-esponenti kienet għaddiet lin-Nutar Thomas Vella permezz ta' trasferiment bankarju u ċekkijiet li ħarġu mingħand ommha, kif jirriżulta fl-istess *bank statements*, l-ammont ta' sebgħa u tletin elf, mija u tmenin ewro (€37,180), liema somma kienet tkopri id-depozitu akkont tal-prezz, il-bilanċ rimanenti fuq it-trasferiment tal-propjeta' u l-ammont rimanenti għal taxxi u ħlas tas-servizzi notarili . Għaldaqstant l-esponenti issodisfat pjenament l-obbligi tagħha għas-saldu tal-prezz finali, skond il-qbil bejn il-partijiet, u semai ir-rikorrent kellhu jiġbor il-bilanċ rimanenti min għand in-Nutar Thomas Vella u dan bl-istess mod kif huwa stess jammetti fir-rikors promotur illi għamel meta sarraf iċ-cheque mogħti lilu min-nutar stess għall-ammont ta' tlett mija u sitta u disgħin Ewro u disgħin ċentezmu (€396.90).

7. Illi għaldaqstant, l-esponenti m'għanda tagħti assolutament xejn lill-attur u għalhekk it-talbiet attriċi in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu dikjarati minn din l-Onorabbli Qorti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom b'hekk jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.

8. Salv, jekk ikun il-każ, eċċezzjonijiet ossia risposti ulterjuri.

   Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, inkluż dawk tal-Ittra legali tad-disgħa ta' Diċembru 2019.

3. Rat illi b'dikriet mogħti fis-7 ta' Jannar 2021[1], ġiet ordnata l-kjamata fil-kawża tan-Nutar Thomas Vella;

4. Rat li l-istess kjamat fil-kawża, għad illi ġie debitament notifikat, baqa' kontumaċi;

5. Rat ix-xiehda miġbura qabel l-assenjazzjoni tal-kawża lil din il-Qorti kif presjeduta, kif ukoll id-dokumenti eżebiti;

[1] Ara fol.48.

6. Semgħet ix-xiehda prodotti quddiemha;

7. Rat l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

8. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

9. Rat li l-kawża ġiet imħollija għal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

10. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha l-attur nomine qed jitlob il-ħlas ta' bilanċ ta' prezz ta' bejgħ ta' immobbli li hu jgħid li l-konvenuta fadlilha tħallas.

11. Il-fatti rilevanti huma dawn.

12. B'konvenju magħmul fis-6 ta' Mejju 2019[2], il-konvenuta ntrabtet li tixtri mingħand l-attur nomine l-appartament internament numerat sitta (6), formanti parti minn korp ta' bini b'entratura komuni li għandha n-numru ċiviku erbatax (14) fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra (qabel Triq il-Vitorja) fl-Isla. Il-prezz miftiehem kien ta' €168,000, li minnu l-konvenuta ħallset depożitu ta' €16,800. Fil-konvenju ingħad li dan id-depożitu kellu jinżamm mill-kjamat fil-kawża sabiex jiġi rilaxxat lill-attur nomine fuq il-kuntratt finali. Jirriżulta li dan l-ammont, kif ukoll ammont rappreżentanti t-taxxa proviżorja, tħallsu lill-kjamat fil-kawża b'*cheque* maħruġ minn omm il-konvenuta dakinhar tal-konvenju stess[3].

13. Il-konvenuta xehdet li ftit jiem qabel sar il-kuntratt finali, il-kjamat fil-kawża taha struzzjonijiet biex tittrasferilu s-somma ta' €18,900 sabiex din l-istess somma titħallas minnu lill-venditur fuq il-kuntratt finali. Dan it-trasferiment sar mill-konvenuta permezz ta' tliet pagamenti ta' ħamest elef Ewro (€5,000) kull darba u pagament ieħor

---

[2] Kopja eżebita a fol.58.
[3] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.129, kif ukoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Michelle Mintoff, a fol.179. Ara wkoll ix-xiehda ta' Lorraine Attard, a fol.306.

ta' tliet elef u disa' mitt Ewro (€3,900), minħabba l-limiti bankarji fuq l-ammont ta' trasferimenti li jistgħu isiru f'jum wieħed[4].

14. B'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Thomas Vella[5], il-kjamat fil-kawża, fil-15 t'Ottubru 2019, l-attur nomine biegħ lill-konvenuta l-appartament internament numerat sitta (6), formanti parti minn korp ta' bini b'entratura komuni li għandha n-numru ċiviku erbatax (14) fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra (qabel Triq il-Vitorja) fl-Isla.

15. Fil-kuntratt ingħad li l-bejgħ kien qed isir versu l-prezz bonarjament konvenut ta' mija disgħa u sittin elf Ewro (€169,000). Il-kontendenti ftehmu li, sa dakinhar tal-bejgħ, il-konvenuta kienet diġà ħallset is-somma ta' sittax-il elf u disa' mitt Ewro (€16,900) akkont tal-prezz, u dwar liema ħlas il-venditur ħalla d-debita riċevuta. Fuq il-kuntratt, jingħad li l-konvenuta ħallset is-somma ulterjuri ta' tmintax-il elf u disa' mitt Ewro (€18,900), filwaqt li l-bilanċ ta' mija u tlieta u tletin elf u mitejn Ewro (€133,200) tħallas ukoll fuq il-kuntratt lill-venditur direttament mill-Bank li mingħandu ħadet self il-konvenuta, b'delega mingħandha.

16. Jirriżulta li l-ammonti li kellhom jitħallsu mill-konvenuta stess lill-attur nomine, u ċjoè l-ammont kumplessiv ta' €35,800, kienu jinsabu depożitati għand in-Nutar Vella, il-kjamat fil-kawża. Il-ftehim kien li minn din is-somma jitnaqqsu t-taxxa fl-ammont ta' €8,103.10 dovuta mill-venditur kif ukoll il-kummissjoni tal-aġent fl-ammont ta' €6,938 ukoll dovuta mill-venditur, u l-bilanċ, li jiġi €20,758.90, kellu jitħallas mill-kjamat fil-kawża lill-attur nomine[6]. Dan il-ħlas kellu jsir permezz ta' *cheque*, li però wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi ma ġiex onorat[7].

17. Jirriżulta li anki ċ-*cheque* maħruġ mill-kjamat fil-kawża għall-ħlas tal-kummissjoni tal-aġent ma ssarrafx, iżda l-kjamat fil-kawża nforma lill-aġent li kien insteraqlu l-ktieb tal-assenji u għalhekk ikkanċellahom kollha. Tah *cheque* ieħor għall-istess ammont li mbagħad kien issarraf[8].

[4] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.131, kif ukoll ix-xiehda ta' Johanna Bartolo, a fol.196.
[5] Ara fol.8.
[6] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Robert Fiddes Arnot, a fol.56.
[7] Ara x-xiehda ta' Lorraine Attard, a fol.70-71, kif ukoll ix-xiehda ta' Johanna Bartolo, a fol.74-76.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Stanley Bonello, a fol.64.

18. Is-somma li baqgħet ma tħallsitx kienet ta' għoxrin elf tliet mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362).

19. Il-konvenuta, fid-9 ta' Diċembru 2019, għamlet rapport lill-Pulizija fil-konfront tal-kjamat fil-kawża[9], u fil-konfront tiegħu inbdew proċeduri kriminali[10].

Ikkunsidrat:

20. Illi l-kwistjoni bejn il-kontendenti hija dwar min huwa responsabbli għall-ħlas tal-prezz lill-venditur meta l-persuna li għandha jkun ġie depożitat dak il-prezz, jew parti minnu, tonqos milli tagħmel il-ħlas kif imqabbda tagħmel.

21. M'hemmx dubju li s-somma mitluba f'din il-kawża mill-attur nomine tirrappreżenta bilanċ ta' prezz ta' bejgħ ta' immobbli, u bħala tali, huwa l-kumpratur li għandu l-obbligu li jħallas – f'dan il-każ, il-konvenuta.

22. L-artikolu 1152 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

> 1152. (1) Il-ħlas għandu jsir lill-kreditur, jew lill-persuna li jkollha mingħandu, mill-qorti jew mil-liġi, is-setgħa li tirċievi l-ħlas.
> (2) Il-ħlas li jsir lil persuna li ma jkollhiex din is-setgħa isir jiswa jekk il-kreditur iwettqu jew ikun ħa ġid minnu.

23. Mela sabiex il-konvenuta tkun wettqet l-obbligu tagħha bħala kumpratriċi, il-ħlas tal-prezz irid isir lill-venditur jew inkella lill-persuna li jkollha s-setgħa tirċievi l-ħlas f'ismu, liema setgħa tista' tingħata mill-venditur, mill-qorti jew mil-liġi (ara, per eżempju, ***Avukat Dr. Edoardo Sammut ne. vs. Gerald Vella et***, Appell Superjuri, 13/1/1955)[11].

24. M'hemmx kontestazzjoni li l-konvenuta ħallset il-flus dovuti minnha f'idejn il-kjamat fil-kawża. Il-kwistjoni għalhekk tirriduċi ruħha għad-determinazzjoni dwar jekk il-

[9] Ara fol.44.
[10] Ara x-xiehda tal-Ispettur Antonello Magri, a fol.359, kif ukoll iċ-ċitazzjoni, a fol.365.
[11] Kollezz. Vol.XXXIX.i.393.

kjamat fil-kawża jistax jitqies li kellu s-setgħa, fil-mument li sar il-kuntratt tal-bejgħ, li jirċievi l-ħlas f'isem il-venditur.

25. L-artikolu 1152 tal-Kodiċi Ċivili tagħna huwa identiku għall-artikolu 1241 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865[12], kif ukoll għall-artikolu 1239 tal-Kodiċi Franċiż tal-1804[13]. Dawn id-dispożizzjonijiet kienu kkummentati fid-dettall minn ħafna awturi tal-epoka. ***Vignali*** jispjega:

> E validamente ancora si paga a chi sia legalmente autorizzato a riscuotere in nome del creditore, e liberando il debitore (art.1241). L'autorizzazione può essere data a tal uopo dalla legge, come è data al tutore o ad altro amministratore legittimo per le riscossioni d'interesse del creditore i cui beni egli amministra; o data dall'autorità giudiziaria, sia per provvedimento di giurisdizione volontaria, sia per altro pronunziato in forma contenziosa. Finalmente l'autorizzazione suddetta può essere data dallo stesso creditore, che ne abbia capacità, ed a titolo di mandato, di delegazione o di cessione del credito.
> …
> Da ultimo, se, da niuno autorizzato, taluno riscuote il pagamento dovuto al creditore in qualità di gestore dei costui affari, è tenuto verso di lui come per mandato… In tali casi, mancando il contratto, vale il quasi contratto derivato dalla presunzione della legge. E, per quasi contratto, il pagamento è valido, *se il creditore ne abbia profittato…*[14]

26. Ġie wkoll spjegat li: «*Perchè il pagamento fatto ad un terzo sia valido, bisogna ch'esso sia autorizzato con sufficienti relativi poteri dal creditore. In mancanza di questa autorizzazione, il pagamento non opera estinzione dell'obbligazione. Indi la conseguenza, che il debitore, il quale paga in base a falso mandato, non è liberato…*»[15].

---

[12] 1241. Il pagamento debb'essere fatto al creditore, od a persona autorizzata a riceverlo dal creditore medesimo, dall'autorità giudiziaria o dalla legge.
È valido il pagamento fatto a colui che non era autorizzato a riceverlo pel creditore, quando questi lo ratifichi o ne abbia approfittato.

[13] 1239. Le paiement doit être fait au créancier ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui, ou quit soit autorisé par justice ou par la loi à ricever pour lui.
Le paiament fait a celui qui n'aurait pas pouvoir de recevoir pour le créancier, est valable, si celui-ci le ratifie, ou s'il en a profité.

[14] Commentario del Codice Civile Italiano (Napoli, 1883), Vol.V, §15.

[15] ***Teonesto Ferrarotti***, Commentario Teorico Pratico Comparato al Codice Civile Italiano (Torino, 1874), Vol.VIII, paġ.382.

27. Fl-istess sens kiteb ukoll ***Mourlon***: «*Che colui che ha ricevuto il pagamento l'abbia ricevuto in virtù di un potere reale e regolare. Adunque il pagamento è nullo quando è fatto nelle mani di un falso mandatario, cioè a dire, di un terzo che si è presentato al debitore munito di un falso mandato. In questo caso, difatti, il creditore non è in colpa. Spetta al debitore contro il quale è stata pratticata questa frode, e che non ha saputo sottrarvisi, il sopportare le conseguenze della sua imprudente fiducia; e foss'anche esente di imprudenza, peserebbero sopra di lui le conseguenze del delitto che è stato commesso, poichè qual ragione invocherebbe per rigettarne gli effetti sul creditore?*»[16].

28. U ***Baudry Lacantinerie*** u ***Barde*** testwalment spjegaw il-kwistjoni b'dan il-mod:

> Il mandato di ricevere il pagamento può essere tacito in conformità al diritto comune. Può dunque dedursi dalle circostanze.
>
> Il mandato tacito non deve essere confuso colla gestione d'affari, perchè, a differenza di quest'ultima, ha il carattere di contratto. Cosi, nel nostro caso, l'esistenza del mandato tacito suppone essenzialmente nel creditore la volontà di dare al mandatario l'autorizzazione di ricevere in sua vece[17].
>
> …
>
> Non c'è dubbio che i notai non hanno, soltanto in questa loro qualità, l'autorizzazione di ricevere il prezzo a nome del venditore.
>
> …
>
> Ma nulla si oppone, a che si dia ad un notaio, come a qualunque altra persona, il mandato di ricevere, sia espresso, che tacito. Ma perchè un notaio si possa considerare come Mandatario a questo scopo, bisogna che non vi sia alcun dubbio sulla volontà delle parti a questo riguardo, e si intende che la prova, che un tale mandato sia stato conferito, spetta a colui che si ritiene liberato col versamento fatto al notaio[18].

[16] Ripetizioni Scritte sopra i tre esami del Codice Napoleone (Palermo, 1861), Vol.II, paġna 701.
[17] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Trattato delle Obbligazioni, Vol.II, §1439.
[18] Loc cit, §1441.

29. Issa mill-provi li ġew prodotti hija nieqsa għal kollox prova li l-kjamat fil-kawża kien awtorizzat mill-attur nomine, jew mill-mandant tiegħu, li jirċievi l-prezz f'ismu. Prova din li kellha ssir mill-konvenuta, u li ma tirriżultax.

30. Jirriżulta minflok li l-kjamat fil-kawża kien inkarigat mill-konvenuta, bħala l-kumpratriċi, sabiex iżomm għandu ammont ta' flus akkont tal-prezz, kif inhi l-prassi nveterata f'Malta, u liema ammont kien daqsinsew għaxra fil-mija tal-prezz totali miftiehem għall-bejgħ. Din l-istess prassi li n-nutar pubbliku li jħejji l-konvenju u li jiġi nkarigat jirrediġi l-att finali tal-bejgħ m'hijiex waħda li hija marbuta imprexxindibilment mal-professjoni notarili. Id-depożitu akkont tal-prezz isir bħala parti mill-ftehim preliminari tal-partijiet, u jista' jitħalla anki f'idejn terza persuna li ma tkunx in-nutar. Huwa minnu li tista' tgħid fl-istramaġġoranza tal-każijiet il-persuna nkarigata għal dan l-iskop huwa proprju n-nutar, imma dan l-inkarigu jmur lil'hinn mill-inkarigu notarili, u għandu bħala bażi tiegħu il-ftehim aktar wiesgħa tal-*promessa de contrahendo* li l-partijiet ikunu laħqu bejniethom.

31. Fil-każ ta' konvenju, huwa l-kumpratur li jkun qed jikkonsenja somma flus lin-nutar bħala «depożitu akkont tal-prezz». Issa minkejja li l-kunsinna tal-flus issir għall-iskop ta' "depożitu", fil-fehma tal-Qorti r-relazzjoni ġuridika li titwieled minn dak il-ftehim milħuq **bejn il-kumpratur u n-nutar** huwa mandat. M'hemmx dubju li l-iskop tad-depożitu huwa wieħed mist. Dan fis-sens li n-nutar, bħala depożitarju, ikun qed jassumi l-obbligu li jżomm dawn il-flus sabiex iroddhom lura lill-kumpratur jekk il-bejgħ ma jsirx, f'liema każ ir-relazzjoni ġuridika bejniethom tkun waħda prettament ta' depożitu, u jkun japplika l-artikolu 1908 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid hekk: «*Id-depożitarju għandu jrodd il-ħaġa ddepożitata lil dak biss li jkun fdahielu, jew lil dak li fl-isem tiegħu jkun sar id-depożitu, jew lill-persuna li tkun ġiet maħtura biex tirċievi lura l-ħaġa*». Jekk, min-naħa l-oħra, il-bejgħ isir, skont il-ftehim li jkun seħħ bejn **il-kumpratur u n-nutar**, in-nutar irid iħallas il-prezz lill-venditur, u f'dan is-sens ir-relazzjoni ġuridika ta' bejniethom tkun waħda affini għall-mandat. Però l-iskop prevalenti tal-kunsinna tal-flus lin-Nutar huwa li dan jgħaddihom lill-venditur fiż-żmien miftiehem, u għalhekk huwa dan l-iskop prevalenti u predominanti li jikkaratterizza r-relazzjoni ġuridika ta' bejniethom.

32. Din il-konklużjoni tal-Qorti issib konfort kemm fid-dottrina u kemm fil-ġurisprudenza fejn huma trattati sitwazzjonijiet fejn il-konsenja tal-oġġett issir bi skop divers minn dak tal-kustodja u restituzzjoni. Per eżempju, ***Pothier*** jispjega li «*Affinchè il contratto per cui una delle parti fa all'altra la tradizione di una cosa, sia un contratto di deposito, fa d'uopo che lo scopo principale della tradizione sia unicamente, che quegli cui vien fatta la tradizione, s'incharichi della custodia di essa. Questo scopo forma il carattere essenziale del contratto di deposito, che lo distingue dagli altri contratti… … Vi ha di più : ancorchè nel contratto per cui io vi avessi consegnata una cosa per rimetterla ad un altra persona, io avessi aggiunto, che, se questa persona non volesse riceverla, voi la custodireste, e che dietro il suo rifiuto, voi l'aveste effettivamente custodita, il contratto avvenuto tra noi dovrebbe passare per un contratto di mandato, e non di deposito; perchè lo scopo principale per cui ho consegnato nelle vostre mani la cosa, non fu già perchè la custodiste, ma bensi perchè la rimetteste a quella persona; non è che* secondariamente *che voi siete stato incaricato di custodirla*»[19].

33. Hekk ukoll ***Laurent***: «*Vi sono diversi contratti nei quali il creditore fa la tradizione della cosa al debitore; tali sono il commodato ed il prestito di consumo; ma nell'uno la cosa e' data al mutuatario perchè se ne serva, e nell'altro, perchè la consumi; nel deposito la tradizione ha semplicimente per oggetto d'incaricare il depositario della custodia della cosa. Pothier ne conclude che, perchè il contratto col quale uno dei contraenti fa all'altro la tradizione di una cosa, sia un contratto di deposito, occorre che lo scopo principale della tradizione sia unicamente che colui al quale la consegna è fatta s'incarichi della custodia di quella cosa… …Quando lo scopo principale pel quale la tradizione della cosa è stata fatta non era di affidare la custodia della cosa al debitore, sebbene, accessoriamente, è stato incaricato di questa custodia, il contratto non è un deposito*»[20].

34. Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza tagħna. Fid-deċiżjoni ***Rev. Saċ. Don Vincenzo Borg vs. Giuseppe Caruana et*** (Prim'Awla, 5/10/1950)[21] intqal: «*Biex ikun hemm depożitu "fa d'uopo che lo scopo principale della tradizione sia unicamente, che quegli cui vien fatta la tradizione, s'incharichi della custodia di essa. Questo scopo forma il carattere*

[19] Trattato del Contratto di Deposito, §9.
[20] Principii di Diritto Civile, Vol.XXVII, §71-72.
[21] Kollezz. Vol.XXXIV.ii.632.

essenziale del contratto di deposito, che lo distingue dagli altri contratti" (Pothier, loc. cit.). U dan l-iskop prinċipal għandu jiġi ravviżat x'kien fil-mument inizzjali tat-tradizzjoni tal-ħaġa, jiġifieri x'kien l-iskop tal-attur, fil-każ preżenti, meta huwa ta l-flus lill-konvenut… Dak kien l-iskop prinċipali – li l-konvenut jieħu l-flus lil dak ir-raġel, u mhux jikkustodihom hu……………. Konsegwentement il-konvenut, di fronti għall-attur, kien sempliċi mandatarju, mhux depożitarju».

35. Hekk ukoll l-iskop prinċipali fil-kunsinna tal-flus mill-konvenuta lill-kjamat fil-kawża, kemm fil-mument li sar il-konvenju u aktar u aktar wara l-konvenju u ftit żmien biss qabel sar il-kuntratt finali, kien dak li l-kjamat fil-kawża jgħaddi l-flus lill-venditur, u f'dan is-sens, huwa mill-aktar evidenti li l-kjamat fil-kawża kien assuma l-figura ta' mandatarju tal-konvenuta, iżda mhux tal-attur.

36. Il-fatt li l-inkarigu mill-konvenuta lill-kjamata fil-kawża, almenu fir-rigward tad-depożitu akkont tal-prezz li seħħ kontestwalment mal-konvenju, sar ukoll bl-għarfien u anki bl-adeżjoni tal-attur nomine – bħala parti mill-ftehim aktar wiesgħa tal-konvenju kif fuq espost – ma jbiddel xejn mill-fatt li l-kjamat fil-kawża ma kienx u ma jistax jitqies li qatt kien maħtur mill-attur biex jirċievi l-prezz f'ismu. Il-kjamat fil-kawża inħatar mill-konvenuta sabiex iħallas il-prezz lill-attur nomine, u n-nuqqas tal-kjamat fil-kawża li jħallas lill-attur nomine għalhekk huwa – sa fejn jirrigwarda r-relazzjoni ġuridika bejn l-attur venditur u l-konvenuta kumpratriċi – nuqqas tal-konvenuta, u għalih għandha tirrispondi hi.

37. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-konvenut tagħmel riferenza għal deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fl-ismijiet ***Mario Aquilina vs. Silvio Gatt et***, deċiża fis-16 ta' Diċembru 2015. Iżda l-fatti ta' dak il-każ kienu differenti ferm minn dawk tal-każ odjern. F'dak il-każ, l-attur kien ix-xerrej prospettiv fuq konvenju li kkunsinna somma flus f'idejn in-Nutar bħala depożitu akkont tal-prezz. Il-konvenju skada, u x-xerrej ried flusu lura, u l-Qorti ddeċidiet li huwa kellu jitlobhom mingħand in-Nutar, li ġie kjamat fil-kawża. Jekk xejn, din id-deċiżjoni ssaħħaħ dak ikkunsidrat minn din il-Qorti, u ċjoè li n-Nutar li jżomm id-depożitu waqt konvenju huwa essenzjalment il-mandatarju tax-xerrej, kif spjegat.

38. Naturalment, billi l-provi juru bl-aktar mod ċar li l-konvenuta sfat vittma ta' nuqqasijiet imwettqin mill-konvenut dolożament u mingħajr l-għarfien tagħha, l-konvenuta għandha kull dritt li ddur fuq l-istess kjamat fil-kawża sabiex dan jagħmel tajjeb għall-konsegwenzi kollha tal-ksur tal-obbligazzjonijiet tiegħu, minnu assunti lejn l-istess konvenuta, liema dritt qed jiġi riservat lill-konvenuta *si et quatenus* permezz ta' din is-sentenza, li torbot lill-kjamat fil-kawża wkoll.

39. L-attur nomine jitlob ukoll l-imgħaxijiet b'effett mis-16 t'Ottubru 2018. Il-Qorti iżda jidhrilha li, b'applikazzjoni tal-artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-imgħax li għalih għandu jedd l-attur huwa dak dekors miż-żmien li fih saret l-ewwel sejħa ġudizzjarja għall-ħlas. L-ewwel sejħa ġudizzjarja li saret għall-ħlas jidher li hija proprju din il-kawża.

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

(i) filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta billi din ġiet sorvolata bid-dikriet tas-7 ta' Jannar 2021 li bih ġie kjamat fil-kawża Thomas Vella;

(ii) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta;

(iii) tilqa' l-ewwel talba tal-attur nomine u għalhekk tiddikjara li l-konvenuta hija debitriċi tal-attur fis-somma ta' għoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362) rappreżentanti l-bilanċ tal-prezz tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru sitta (6), fit-*third floor level*, formanti parti minn blokk ta' sitt (6) appartamenti, b'entratura komuni uffiċċjalment immarkata bin-numru erbatax (14), fi Triq il-Vittmi tal-Gwerra, ġjà Victory Street, Senglea, liema fond ġie mibjugħ u trasferit mill-attur lill-konvenuta bis-saħħa tal-kuntratt tal-15 t'Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Thomas Vella;

(iv) tilqa' t-tieni talba u għalhekk tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lill-attur nomine s-somma ta' għoxrin elf tlett mija u tnejn u sittin Ewro (€20,362), flimkien mal-imgħax legali dekorribbli mill-5 ta' Marzu 2020 sal-jum tal-ħlas effettiv;

(v) fiċ-ċirkostanzi tordna li l-ispejjeż tal-kawża tħallashom il-konvenuta, ħlief dawk li jistgħu ikunu dovuti lill-kjamat fil-kawża, li għandu jħallashom hu stess.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur