QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis 23 ta' Jannar 2025

Numru 7

Rikors Numru 220/23TA

Raymond Bellante (ID561820L),
Mary Anne Bellante (ID 0153766M)
vs
JOT Company Limited (C36165)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-konjuġi Raymond u Mary Anne Bellante (l-Atturi) tat-3 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

1. Illi fis-6 ta' Diċembru 2007, l-esponenti iffirmaw konvenju ta' xiri u bejgħ (DOK A) sabiex jakkwistaw appartament internament immarkat numru tnejn (2) fl-ewwel sular fi blokka ta' bini li kienet se tiġi żviluppata flok dar li bl-isem 'Sandringħam', numru 13 u 17 fi Triq Lower Saint Albert, Gżira flimkien ma garaxx numru tlieta (3) fil-pjan terran tal-istess blokka minn għand is-soċjeta

intimata JOT Company Limited rappreżentata minn Claude Grima (ID 209574M) u Paul Pisani (ID 29756M), għal prezz ta' sebgħa u disgħin elf euro, tmien mija u tlieta u tletin euro u tmienja u sittin ċentezmu (€97,833.68) fi stat ġebel u saqaf, u ta' erbgħin elf sitt mija u sitta u disgħin euro (€41,696) għal *finishings*;

2. Illi fuq dan il-konvenju l-esponenti ħallsu depożitu akkont tal-prezz ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sebgħa u tmenin ċentezmu (€11,646.87) u pagamenti ulterjuri ta' tletin elf, sebgħa mija mitejn u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u għoxrin ċenteżmu (€37,279,27) (DOK B);
3. Illi għalekk b'kollox is-soċjeta' intimata irċeviet is-somma ta' tmienja u erbgħin elf, disgħa mija u sitta u għoxrin elf euro u erbatax il-ċentezmu (€48,926.14) akkont tal-prezz għal bejgħ ta' din il-propjeta' ġewwa l-Gżira;
4. Illi dan il-konvenju ġie estiż sal-30 ta' Settembru 2010 iżda l-partijiet imbgħad fthemu li jikkanċellawh;
5. Illi minflok li d-depożitu fuq l-ewwel konvenju ġie mogħti lura lir-rikorrenti skond il-liġi, l-azzjonisti Claude Grima u Paul Pisani minflok pproponew li l-esponenti jidħlu f'konvenju ieħor biex jakkwistaw appartament minn proġett li kien se jimbena ġewwa B'Kara għal prezz *finished* ta' €149,000;
6. Illi skond l-azzjonist Claude Grima dan it-tieni konvenju kellu jsir mas-soċjeta' l-oħra tiegħu tal-Markiza Company Limited għax il-progett ta' B'Kara qiegħed fuq din il-kumpanija;
7. Illi fl-ewwel (1) ta' Novembru 2016 il-partijiet iffirmaw konvenjuta' xiri u bejgħ fl-atti tan-nutar Reuben Debono sabiex l-esponenti jixtru appartament minn dan il-proġett fi stat ġebel u saqaf għal prezz ta' €102,000 u sar ftehim verbali mal-azzjonist Claude Grima li jlestihulhom bi tpaċija mal-flus li tħallasu fuq l-ewwel konvenju;
8. Illi dan it-tieni proġett iltaqa' ma diversi ntoppi u minħabba dewmien esaġerat il-partijiet ftehmu li jikkanċellaw dan it-tieni konvenju wkoll;
9. Illi pero' l-flus mħallsin fuq l-ewwel konvenju ma tħallsux lura u minkejja li tul iż-żmien Claude Grima baqa' jagħraf dan il-jedd xorta waħda ma tħallas xejn u għalekk kellha ssir din il-kawża;
10. Illi permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 336/2023 datata 27 ta' Jannar 2023 l-intimat ġie interpellat sabiex iħallas l-ammont fuq riferut iżda huwa baqa' inadempjenti;

11. Illi peress li dan id-dejn huwa ċert, likwidu u li għalaq u l-intimat m'għandu l-ebda eċċezzjoni valida x'jissoleva, jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi ai termini ta' tal-Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din il-kawża tinstema u tiġi deċiża bid-dispensa tas-smiegħ;
12. Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant in vista tas-suespost ir-rikorrenti jitlobu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i) Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skond kif maħsub f' Artikolu 167 et seq tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
ii) Tiddikjara li l-intimat huwa debitur fil-konfront tal-esponenti għas-somma ta' tmienja u erbgħin elf, disgħa mija u sitta u għoxrin elf euro u erbatax il-ċentezmu (€48,926.14);
iii) Tikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu dan l-ammont lill-esponenti,

Bl-imgħaxijiet u bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' JOT Company Limited (is-Socjeta' konvenuta) tat-18 ta' April 2023 li permezz tagħha wieġbet u ecceppiet is-segwenti:

1. Fl-ewwel lok u in linea preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta` Malta;

2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, s- soċjeta` esponenti qatt ma rċieviet fil-pussess tagħha s-somma ta` tmienja u erbgħin elf, disa` mija u sitta u għoxrin elf ewro u erbatax il-ċenteżmu (€48,926.14ċ) mingħand ir-rirkorrenti u dan hekk kif ser jirriżulta matul is-smiegħ tal-kawża odjerna u għalhekk l-esponenti ma hijiex dovuta tħallas dan l-istess ammont;

3. Fit-tielet lok u bit-tkomplija mal-eċċezzjoni preċedenti, l-esponenti ser tersaq sabiex titlob minn issa l-kjamat in kawża ta` Paul Pisani (K.I nru.

29756(M) u dan ai termini tal-artikolu 961 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta` Malta;

4. Mill-Bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra r-rikorrenti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-Kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda tal-persuni mressqa fil-perkors tal-Kawża.

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Atturi għamlu konvenju datat 6 ta' Diċembru 2007 sabiex permezz tiegħu jakkwistaw mingħand is-Soċjeta' konvenuta l-appartament internament immarkat bin-numru 2 fi blokka ta' bini li kienet ser tkun żvillupata flok dar oħra bl-isem ta' 'Sandringham', 13 u 17 fi Triq Lower Saint Albert, Gżira u kif jirriżultaw aħjar l-obbligazzjonijiet kollha mill-imsemmi konvenju (a' fol 4). Fuq dan il-konvenju l-Atturi ħallsu depositu akkont ta' €11,646,87 u kif ukoll pagamenti ulterjuri ta' elf liri antiki fix-xahar ammontanti b'kollox għal €37,279,27. Għalhekk b'kollox is-somma ta' €48,926,14. Dan huwa l-ammont li qiegħed jintalab fil-Kawża.

Minkejja li dan il-konvenju ġie estiż, aktar tard ġie kkanċellat (a' fol 13). Minflok li l-ammonti imsemmija tħallsu lura lill-Attur, dan l-ammont ittieħed inkonsiderazzjoni billi daħlu f'konvenju ieħor biex jixtru appartament ieħor f'B'Kara. Dan il-konvenju sar mas-Soċejta' Tal-Markiza Co. Limited fl-1 ta'

Novembru 2016 (a' fol 79). F'din is-Soċjeta' is-Soċi ugwali huma Claude Grima u Paul Pisani[1].

Għalhekk l-Atturi kienu kostretti li jagħmlu din il-Kawża.

Punti ta' Liġi

L-azzjoni hija waħda sempliċi. Titratta ħlas lura tal-flejjes imħallsa fuq konvenju akkont ta' prezz ta' fond li kellu jinxtara u liema konvenju tilef kull rabta li kien hemm bejn il-partijiet.

Ammont imħallas akkont tal-prezz fuq konvenju għandu bħala regola jitħallas lura lill-kompratur jekk il-bejgħ bejn il-partijiet ma jsirx (Ara **Sentenzi fl-ismijiet Victor Cini -vs- Andrew App Civ, deciża fid-9 ta' Marzu 1988 u Aldo Ciantar -vs- Alfred Vella, deċiża mill-Prim'Awla fit-18 ta' Novembru 1988**). Dan għaliex hekk kif jiskadi l-konvenju l-effetti tiegħu jispiċċaw u l-partijiet "*jitpoggew fil-posizzjoni tagħhom qabel ma sar il-konvenju*" (l-artikolu 1357 (2) tal-Kap16).

Konsiderazzjonijiet

Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tqies il-mertu, l-ewwel m'għandha titratta hija l-eċċeżżjoni li l-azzjoni ttentata hija estinta bil-preskrizzjoni kwinkwennali ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

<u>Preskrizzjoni</u>

Din il-preskrizzjoni hija waħda minn dawk magħrufin bħala brevi. Il-Qorti mill-ewwel tagħmel referenza wkoll għall-artikolu 2160 ta' l-istess kodiċi li sa fejn jirrigwarda dawn ix-xorta ta' preskrizzjonijiet illum jiddisponi hekk:

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet datat 13 ta' Frar 2025

"(1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148,2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, ma jagħtux ġurament minn jeddhom waqt il-kawża li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

(2) Jekk il-ġurament jingħata mill-werrieta tal-persuna li tagħha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew minn oħrajn li l-jeddijiet tagħhom ġejjin mingħand dik il-persuna, il-preskrizzjonijiet fuq imsemmija ma jkollhomx effett jekk huma ma jistqarrux li ma jafux li l-ħaġa għandha tingħata.

(3) Fil-proċeduri għall-ġbir ta' debiti li għalihom hemm referenza fil-proviso għall-artikolu 2156, meta parti tagħti ġurament li hija mhijiex debitur, din trid tagħti raġunijiet għaliexqed tqis lilha nnifisha li mhijiex debitur."

F'dan ir-rigward issir referenza għas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) per Imhallef Anthony Ellul fl-ismijiet Bottega Del Marmista Ltd -vs- Paul Mifsud pro et tas-26 ta' Jannar 2018:**-

"*Imbagħad fis-seduta tal-25 ta' Jannar, 2017 il-konvenuti xehedu li m'għandhomx jagħtu lis-socjeta attrici (fol. 38 u 39). Pero' dan ma kienx kaz fejn il-konvenuti ngħataw il-gurament decizorju izda fejn huma xehedu minn jeddhom. Għalhekk ma jistgħux jigu applikati l-principji tal-gurament decizorju. Il-qorti zzid li bl-Att 1 tal-2017, li dahal fis-sehh fit-13 ta' Jannar, 2017, saret emenda kardinali fl-Artikolu 2160 tal-Kodici Civili. Qabel dak inhar id-disposizzjoni kienet tikkontempla l-possibilta lill-attur li jagħti l-*

gurament decizorju lill-konvenut: "Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157 m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jingħata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa".

Bl-emenda li saret bl-Att 1 tal-2017 il-legislatur impona fuq il-konvenut l-obbligu li jiehu l-gurament u fin-nuqqas il-konvenut ma jkunx jista' jiehu beneficcju mill-preskrizzjonijiet qosra. Ovvjament, l-konsegwenzi legali li zviluppaw mill-gurisprudenza dwar il-gurament decizorju li ssemmew mill-ewwel qorti f'pagni 19 u 20 tas-sentenza, kienu japplikaw f'xenarju partikolari cjoe' meta l-attur jagħti l-gurament lill-konvenut. Fil-kaz in ezami l-konvenuti xehedu minn jeddhom. 'Il fatt li hi l-ligi li timponi fuq il-konvenut li jixhed biex ikun jista' jinvoka l-preskrizzjonijiet qosra, ma jbiddel xejn. Għaldaqstant, illum irrispettivament x'jixhed il-konvenut minn jeddu meta jiehu l-gurament kontemplat fl-artikolu 2160 tal-Kodici Civili, l-attur għandu kull dritt li jagħti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja għall-preskrizzjoni. Din kienet wara kollox ukoll il-posizzjoni qabel l-emenda tal-artikolu 2160 tal-Kodici Civili meta l-konvenut kien jagħzel li jixhed minn jeddu."

Dan il-bran mis-Sentenza imsemmija qiegħed ikun ċitat għaliex għandu rilevanza għall-punt ġuridiku in dibattitu. L-emendi riċenti għall-artiklu 2160 tal-Kodiċi Ċivili bidlu parti mix-xenarju sa fejn jirrigwarda preskrizzjonijiet qosra jew partikulari. Qabel l-introduzzjoni ta' dawn l-emendi l-posizzjoni

kienet li "*Jekk l-attur jagħzel il-mezz tal-gurament, u l-konvenut ikun halef skond il-ligi, l-attur ma jkunx jista` jagħzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jingħata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qiegħed jirritjieni bhala ammissibbli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni tagħha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B` dan il-mezz huwa jkun qiegħed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur*" (ara "**Vincenzo Vella -vs- Carmela armla Sciberras", Qorti Civili, Prim` Awla, 16 ta` Jannar 1963 u "Salvatore Jacono -vs- Vincenza vedova Serra", Appell Civili, 4 ta` Frar 1927**).

Din ix-xorta ta' duttrina illum ma jidhirx li għadha applikabbli sa fejn jirrigwarda l-artiklu 2160 tal-Kodiċi Ċivili kif emendat. Dak li kien ġurament deċiżorju, illum, mhux bil-fors baqa' deċiżorju. Jista' jkun li ġie reż fi prova bħal kull prova oħra insostenn jew in kontradittorju tal-pretensjoni fil-kawża. Fl-ewwel lok, fejn qabel kien ikun il-kreditur li jirreferi l-ġurament deċiżorju lid-debitur konvenut fil-kawża, is-sitwazzjoni llum hi, li ġaladarba eċċepita l-preskrizzjoni brevi jew partikulari, huwa l-konvenut li jrid minn jeddu jgħid bil-ġurament waqt il-kawża, li ma jafx li hu debitur (ara artiklu 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk il-figura passiva tiegħu fil-liġi kif kienet qabel, ġiet sa ċertu punt, trasformata f'waħda attiva bil-liġi kif inhi llum. L-unika differenza li teżisti llum fl-artikolu in kwisjtoni, hija dik bejn djun ordinarji u dawk dovuti lill-Gvern kif imsemmija fil-proviso tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-każ ta' debiti imsemmija fil-proviso, id-debitur irid jagħti r-raġunijiet għalfejn m'għandux iħallas, mentri f'debiti oħrajn din il-kwalifika ma hiex meħtieġa, anke, kif ser jingħad, il-kontroeżami tad-debitur xorta jista' jsir.

Fit-tieni lok, kuntrarjament għal kif kienet is-sitwazzjoni qabel l-emendi, illum, infetaħ bieb li minnu daħlet l-opportunita' għall-Attur biex ikun jista' jagħmel il-kontroeżami lill-Konvenut, bil-benefiċċji kollha li tista' ġġib magħha l-proċedura tal-kontroeżami. Qabel l-emendi tal-2017 il-posizzjoni kienet għal kollox differenti. Il-posizzjoni kif kienet qabel hija kjarament spjegata fis-**Sentenza tal-Prim Awla Qorti Civili per Imhallef J. Caruana Colombo fl-ismijiet Vincenzo Vella -vs- Carmela Sciberras tas-16 ta' Jannar 1963** fejn intqal hekk:-

"... *imma jekk l-attur jagħzel il-mezz tal-gurament, dan ifisser illi hu qiegħed jirritjeni bhala ammissibbli l-eccezzjoni eccepita u li ma kienx hemm ebda interruzzjoni jew sospensjoni tagħha u jird jipprova l-mezz estrem taddilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz ikun qiegħed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur. U malli jahlef skont il-ligi, fuqw talba tal-kreditur, il-mezz ta' difiza, konsistenti fil-preskrizzjoni, isir perfett*."

Jista' jkun il-każ li llum, ċertu preskrizzjonijiet brevi u partikulari, ma baqgħux effikaċi proċeduralment daqs kemm kienu qabel l-emendi. Għalkemm huwa minnu li l-Istitut tal-preskrizzjoni dejjem ħoloq kontroversja morali u etika għax il-prova tkun qed tiġi rimessa lill-"*foro conscientiae*" tal-individwu. Iżda min-naħa l-oħra, huwa wkoll prinċipju

importanti, li min jippretendi li għandu dritt, irid jieħu kura tiegħu billi jeżerċitaħ fi żmien raġjonevoli.

It-termini ta' żmien fil-proċedura, huma maħsuba li jaffermaw iċ-ċertezza tad-dritt mhux biss għall-kreditur iżda wkoll għad-debitur, altrimenti dan tal-aħħar jista' jibqa' indefinittivament passibbli għall-proċeduri, ħaġa li ma hiex konsentita mil-liġi naturali. Il-liġi tħares lejn il-mogħdija ta' żmien, skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, bħala fattur naturali li jġib fix-xejn l-eżerċizzju tad-dritt bl-akkwiżizzjoni tiegħu mit-terz jew l-estinzjoni tiegħu.

Għalhekk, din il-Qorti trid tara, jekk fid-dawl tal-emendi riċenti għall-artiklu 2160 tal-Kodiċi Ċivili, il-Konvenuti rnexxilhomx jibbenifikaw mill-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni minnhom mogħtija. Hekk kif il-Konvenuti eċċipew il-preskrizzjoni estintiva taħt artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti kellha bilfors tindaga jekk konsegwentement issodisfawx il-vot tal-liġi taħt artiklu 2160 tal-Kodiċi Ċivili biex ikun jista' jingħad, jekk il-Konvenuti ħasdux il-benefiċċju ta' dawn il-preskrizzjonijiet partikulari.

Il-Qorti eżaminat b'reqqa kull dikjarazzjoini jew xhieda li ressqet is-Soċjeta' konvenuta u ebda waħda minn dawn id-dikjarazzjonijiet ma tinkwadra ruħha fil-formula ritwalment u indispensabbilment rikjesta taħt artiklu 2160(1).

Li forsi li ma fehemx il-Konvenut hu, li l-eċċezzjoni taħt artiklu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili ma tirnexxix għas-sempliċi raġuni li jkunu għaddew ħames snin. It-terminu imsemmi fir-rigward tal-artiklu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili huwa biss wieħed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiża. Dak li

jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-ieħor kumulattiv ta' natura proċedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodiċi Ċivili.

Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruħu mill-benefiċċju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, għandu (i) **jixhed minn jeddu** u (2) **jagħti l-ġurament waqt il-Kawża li ma hux debitur.** Lanqas ma jista' jgħid li ma jiftakarx li l-ħaġa ġiet imħallsa, għaliex dan ix-xorta ta' ġurament huwa riservat għall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-liġi l-kliem użat huwa "ma jiftakrux" (ara **Deċiżjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Ottubru 1955**).

Minkejja t-tibdil fil-liġi kif fuq ingħad, dawn iż-żewġ formuli ta' ġurament xorta baqgħu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet. Li tgħid li d-dejn huwa preskritt, mingħajr ma tuża t-test li trid il-liġi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eċċezzjoni. Mhux kompitu tal-Konvenut li jasal għall-konklużjonijiet legali. Il-kompitu tiegħu hu li jimxi skond dak li jitlob l-artiklu imsemmi. Il-Konvenut imkien ma jgħid, lanqas in kontro eżami, testwalment, dak li jrid l-artiklu 2160 tal-Kodiċi Ċivili.

F'dan ir-rigward ġie affermat fis-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet Tabib Principal tal-Gvern -vs- Georgina Muscat tat-8 ta' Marzu 1978**:

"*Il-formula tal-gurament hi inalterabbli u l-allegat kreditur ma jistax joqgħod jitlob spjegazzjonijiet ohra lill-konvenut, bhal per ezempju il-kawza ta' l-estinzjoni, imma għandu joqgħod strettament għall-formula tal-gurament, li*

għal dik li jirrigwarda l-allegat debitur hi wahda jew l-ohra mit-tnejn specifikati fl-Artikolu 2265(1) (illum 2160(1)] Kodici Civili".

Huwa minnu li dan il-bran intqal fid-dawl tal-liġi kif kienet. Iżda huwa minnu wkoll, li fil-liġi kif inhi llum, il-formula baqgħet hemm u inalterabbli, anke jekk illum jidher li l-kontroeżami hu permessibbli, għax fejn qabel kien ikun prodott mill-Attur, tajjeb jew ħażin, illum huwa l-Konvenut stess li jrid joffri li jixhed u għalhekk ma jikkwalifikax bħala xhud prodott mill-Attur.

Iżda apparti dan kollu Claude Grima, dejjem fl-interess tas-Soċjeta' konvenuta sa Ottubru 2021 kien għadu qiegħed jittamahom li ser jitħallsu (a' fol 166, 167 u168). L-Attur jixhed li dik il-korrispondenza kienet issir biex jieħdu flushom lura (a' fol 208). Minn eżami ta' dawn l-sms's jemerġi ċar li dejjem kienu jirrigwardaw il-ħlas lura tas-somom minnhom imħallsa għalhekk huwa ċar li kien hemm interuzzjoni tal-preskrizzjoni. Artikolu 2133 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li "*Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja*". Issa dan l-għarfien jista' jkun espress u anke impliċitu. Sms bħal "*If you wish to meet, it's up to you, but when I sell I will have the money to pay, All the best for your operation. Will pray for you."* Fil-fehma ta' din il-Qorti dikjarazzjoni bħal din żgur tikser kull preskrizzjoni.

Għaldaqstant l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni qed tkun miċħuda.

<u>Ir-rinunzja għal kwalunkwe pretensjonijiet</u>

Wieħed mill-argumenti tas-Soċjeta konvenuta jikkonsisti fil-fatt li f'kull terminazzjoni qatt ma żammew id-dritt li jitolbu rifużjoni tas-somom

minnhom imħallsa fuq l-ewwel konvenju. Mhux hekk biss talli fit-30 ta' Marzu 2021 il-partijiet ikkanċellaw il-konvenju tal-1 ta' Novembru 2016 u ddikjaraw li ma kien fadlilhom ebda pendenzi kontra xulxin (a' fol 258).

Huwa minnu li saret din id-dikjarazzjoni, pero' din trid tittieħed fil-kuntest kollu tal-avvenimenti bejn il-partijiet. Minkejja din id-dikjarazzjoni, fit-8 ta' Lulju 2021, l-Atturi kienu għadhom jinsistu u jittamaw li jitħallsu lura l-flus li ħarġu tant li meta għall-ennesima darba Claude Grima, dejjem fl-interess tas-Soċjeta konvenuta, infurmahom li l-kawża li kellu reġgħet ġiet differita l-Attur esprima "*My God , Cloudt we really need the money, if you can by October I need the 5 thousand because we are moving to another house please try and give"* Claude Grima wieġeb "*You know my hands are tied with the company and you know the situation with Paul to whom you gave the money. I am trying to help you out to recover your money and the only way I see <u>it coming is from the Company</u>. Or else from Paul direct when he cashes from selling the property he has in Bulgaria*" (a' fol160 sa 163 Emfażi tal-Qorti). Issa dawn il-messaġġi għaddew wara d-dikjarazzjoni tat-8 ta' Lulju 2021. Li kieku dak li ddikjaraw fil-kaċellament inkwistjoni kien jirreferi wkoll għall-flus li kellhom jieħdu l-Atturi, Claude Grima ma kienx iwieġeb hekk iżda mod ieħor. U fi kwalunkwe każ, Claude Grima b'tali dikjarazzjonijiet fil-messaġġi baqa' jirrikonoxxi li l-Atturi għad baqalhom jieħdu.

F'sms minnhom l-Attur saħansitra jgħid lil Claude Grima "*Lissen Cloudt 15 years I've been waiting for our money*" (a' fol 163). Is-Soċjeta' konvenuta

daqshekk kienet ilha tgħaddi biż-żmien lill-Atturi, li tajjeb jew ħażin tassew kienu fil-bżonn u li wara kollox kull ma kienu qegħdin jitolbu r-rifużjoni ta' flushom anke fid-dawl tas-Sentenzi sopra ċitati. Jista' jkun li Claude Grima kellu problemi mas-Soċju l-ieħor, għalkemm din hija problema interna tas-Soċjeta' konvenuta u ma tirrigwardax lill-Atturi, iżda hu kien li baqa' li jittama u jillusinga lill-Atturi li xi darba l-flus ġejjin. Jidher ċar li Claude Grima, li żokortu waqet fix-xogħol tan-negozju tal-bini mentri waqt li l-Atturi jidher li kienu *first time buyers* beda jagħmel minn kollox biex jirbaħ il-ħin u jkun jista' jaħsad il-benefiċċju tat-trapass ta' żmien kif fil-fatt qed tagħmel is-Soċjeta' konvenuta bl-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni.

Fis-sewwa s-Soċjeta' konvenuta ma kinitx qed taġixxi in bwona fede u daħlet lill-Atturi f'kobba ta' problemi bla bżonn meta kull ma kellu jsir hu li jieħdu lura flushom u mhux iħajruhom biex jidħlu għat-tieni proġett li rriżulta li kien fantażma, bil-lixka li kienu ser ipaċulhom l-ammont li kienu ħallsu mill-prezz fuq l-ewwel konvenju. Jekk ma tridx it-tieni kuntratt sar ma Soċjeta' oħra li fiha direttament u indirettament kienu involuti l-istess nies.

Għal din il-Qorti dan jammonta għal qerq ċivili, li minnu llum qed naraw ħafna. Il-Qorti tfakkar li *fraus omnia corrumpit.* Fis-**Sentenza fl-ismijiet Dr. Hose' Herrera nomine vs Tancred Tabone et nomine, A.K. tat-22 ta' Jannar 1992** il-Qorti rriteniet illi "*Qui per alium facit ipse fecisse videtur*". Kompliet tgħid illi "*Skond l-Artikolu 993 tal-Kodici Civili l-kuntratti għandhom jigu esegwiti in bona fidi u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, izda dak li l-konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta*

tagħha bl-ekwita` bl-uzu jew bil-ligi". (Ara **Sentenza fl-ismijiet Joseph Falzon -vs- Calcedonio Cuschieri" - A.C. tat-23 ta' Ottubru 1936 - XXIX.i.1408**). U fis-**Sentenza fl-ismijiet Edward Enriquez et -vs- Avukat Dr. Anthony Farrugia senior et noe, P.A. deċiża fit-12 ta' Ottubru 1995,** intqal illi: "*Il-Qorti tifhem li fejn jirrizulta agir skorrett li juri 'mala fides' ma għandhiex thalli lil min jahti għal dan l-agir jiehu vantagg mill-mala fides tiegħu. Il-ligi tagħna hija mibnija fuq il-'bona fides'. L-ebda negozju guridiku ma għandu immunita` mill-principju 'fraus omnia corrumpit"*

Issa huwa ċar li kemm bl-użu u kemm bil-liġi, id-depositu fuq l-ewwel konvenju kellu jkun rifuż mingħajr ħafna skużi dwar kawżi magħmula minn bennej, jew għaliex il-flus ħadhom Paul Pisani, li l-Qorti tfakkar li kienet il-persuna li ressqet lill-Atturi u li għandha 50% tal-isħma fis-Soċjeta' konvenuta.

Caringella, Garofoli u Giovagnoli ("Giurisprudenza Civile 2005", Ed. Giuffre, 2005, pagna 349) jispjegaw li "*la buona fede va intesa in senso oggettivo, quale criterio di correttezza alla stregua dal quale valutare se lo squilibrio derivante dalla clausola sia o meno significativo. <u>Cosi intesa, la buona fede dota l'interprete di un essenziale criterio per la verifica dell' abusivita della clausola, tale essendo la clausola che squilibri un contratto del canone della buona fede</u>. Pertanto la norma andrebbe letta nel senso che la clausola è abusiva se determina uno squilibrio significativo e lo squilibrio va considerato significativo quando comporta una disparita` di*

trattamento tra le parti che, secondo i principi di correttezza, non è accettabile da parte dell'ordinamento giuridico". (Emfażi tal-Qorti).

Għalhekk bil-kalwsola fuq imsemmija jidher ċar li kien hemm skwilibru bejn dak li huwa oġġettivament rejali, il-ħlas lura tad-depositu, u s-sens intrinsiku tal-frażi li b'ebda mod ma kienet tirrifletti l-ekwilibriju oġġettiv tar-rejalta'. Dan tant huwa minnu, li kif ingħad l-Atturi xorta baqgħu jitolbu flushom filwaqt li Claude Grima qatt ma invoka din il-klawsola fil-kors ta' skambji ta' messaġġi li għaddew bejn il-partijiet bħal ma qiegħed jagħmel issa f'din il-kawża.

Għalhekk, anke f'dan ir-rigward, is-Soċjeta' konvenuta m'għandiex raġun fl-argumenti tagħha.

<u>*Il-mertu*</u>

Għal din il-Qorti ir-regola hija ċara. Depositu akkont irid jitħallas lura.

Huwa ndubitat li l-ewwel ħamest elef liri maltin inġabru minn Claude Grima fuq l-ewwel konvenju (a' fol 8). Paul Pisani ġabar bosta mill-pagamenti ta' elf lira Maltin fix-xahar (a' fol 14 sa 30). Uħud minn dawn l-irċevuti huma pero' iffirmati wkoll minn Claude Grima għan-nom ta' Sandringham Limited, pero' dejjem fid-dawl tal-pagamenti li kellhom jagħmlu lil Jot Company Ltd għaliex l-Atturi ma' Sandringħam ma kellhom ebda konvenji inkwantu jirrigwarda d-depositu li tħallas fuq l-ewwel konvenju (a' 326). Għalkemm Claude Grima, jgħid li dawn tħallsu lil Sandringham Ltd għal xogħlijiet li saru mill-bennej (a fol 330). Iżda jkun osservat, li b'kumbinazzjoni dawn il-pagamenti huma ekwivalenti għall-pagamenti li kellhom isiru kull xahar

skond l-ewwel konvenju. Il-Qorti ma temminx lil Claude Grima f'dan ir-rigward.

Fl-affidavit tiegħu l-Attur jgħid, li meta marru jitkellmu biex jixtru dan għamluh kemm ma' Claude Grima u anke ma' Paul Pisani. Jgħid ukoll li Claude Grima kien qalilhom li l-Kumpanija kienet tiegħu u ta' Paul Pisani (a' fol 36). Il-Qorti temmen dan għaliex anke kif jixhed Claude Grima, kien Paul Pisani li ressaq lill-Atturi biex jixtru (a' fol 195 tergo).

Tant Paul Pisani kien imdaħħal sa qaddu f'dawn il-Kumpaniji li anke fil-Każ tas-Soċjeta' Markiza Ltd, li magħha sar it-tieni konvenju, f'email datata 25 ta' Ottubru 2016 Claude Grima nforma lill-Atturi "*I have spoken with Paul regards our meeting and informed him about the possibility to sign a promise of sale on the property in B'Kara were the amount due to you will be deducted from the selling price.*" (a' fol 71 Emfażi tal-Qorti). Fil-fatt, il-prezz irrifletta dan kollu fil-konvenju tal-1 ta' Novembru 2016 ġimgħatejn wara intbagħtet din l-email (a' fol 79).

Huwa interessanti li f'dan il-konvenju ġie ddikjarat li "*Allavolja l-ebda depositu akkont tal-prezz mhuwa ser jgħaddi l-partijiet jaqblu li r-regoli u li jiggvernaw il-konvenju b'akkont ta' prezz għandu jirregola l-posizzjoni tagħhom*". (a' fol 79 tergo). Issa l-mistoqsija hija ċara; Jekk ma tħallas ebda depositu akkont fuq dan il-konvenju għal-liema depositu qegħdin jagħmlu referenza? Għal din il-Qorti t-tweġiba hija daqstant ċara: b'mod kriptiku r-referenza hija għad-depositu li kien tħallas fuq l-ewwel konvenju. Ma jistax ikun mod ieħor.

Claude Grima jixhed li Jot Company Ltd m'għandiex għalfejn tħallas lura dawn il-flus għaliex hi qatt ma rċevithom għaliex Paul Pisani ma kienx awtorizzat li jirċievi flejjes. Kien jaf li kellhom iħallsu elf lira antiki fix-xahar imma stenna li l-ewwel tiġi akkwistata l-propjeta u jinħarġu l-permessi. (a' fol 196 u 197). Claude Grima jgħid ukoll li meta sar il-kanċellament tal-ewwel konvenju huwa sar jaf bil-pagamenti li kienu saru. Anzi jgħid "*Hafna qabel anzi*" (a' fol 198). Ikompli jispjega li sar jaf li Paul Pisani ħa l-flus qabel ma skada l-konvenju (a' fol 199). B'dana kollu meta sar it-tieni konvenju mas-Soċjeta' Tal-Markiza, Paul Pisani xorta baqa' involut u f'ebda ħin ma jingħad li kull rifużjoni ta' depositu jekk ikun il-każ kellha ssir minnu. Il-mod serpentin tan-narrattiva kollha tkompli tikkonvinċi lil din il-Qorti kemm tassew is-Soċjeta' konvenuta u s-soċji tagħha ma kienu xejn in bwona fede.

Is-Soċjeta' konvenuta tipprova tieħu vantaġġ mill-fatt li f'wieħed mill-kanċellamenti kien biss referenza għar-rifużjoni ta' taxxa imħallsa, għalhekk kieku tassew l-Atturi kellhom jieħdu xi flejjes kienu jsemmuhom ukoll. Imma n-nutar Joe Abela b'referenza għall-kanċellament tal-konvenju fejn tissemma' biss ir-rifużjoni ta' taxxa jispjega li "*Jista' jfisser jew ma sarx depositu u allura ma hemmx depositu, jew fthemu mod iehor il-partijiet"* (a' fol 317). Imma li kien hemm depositu huwa manifestament ipprovat għaliex anke s-Soċjeta' konvenuta tirrikonoxxi dan. Huwa ċar li Claude Grima qiegħed jipprova jaqbad ma kull tibna biex iċaħħad lill-Atturi dak li huwa dovut lilhom.

Kwantu għall-fatt li l-flejjes tħallsu lis-soċju Paul Pisani, din hija kwistjoni interna tas-Soċjeta' konvenuta. Is-Soċjeta' f'diversi okkażjonijiet tat x'tifhem li din il-persuna kellha l-awtorita' neċċessarja biex tirrapreżenta lis-Soċjeta' konvenuta. Dan jirriżulta kemm minn dak li Claude Pisani qal lill-Atturi u kif ukoll mill-presenza ta' din il-persuna fin-negozjati biex tinxtara l-ewwel propjeta'. Jekk ma tridx anke fil-każ tat-tieni propjeta' Claude Grima, iswed fuq l-abjad qalilhom li kellem lil Paul Pisani u dan meta kien diġa' jaf li dan ħa l-flus fuq l-ewwel konvenju, aspett li jnissel ħsibijiet oskuri f'moħħ il-Qorti dwar l-aġir ta' dawn iż-żewġ soċji. Biex jiġġustifika l-posizzjoni tas-Soċjeta' konvenuta, Claude Grima saħansitra jesebixxi Sentenza Kriminali fejn dan Paul Pisani kien misjub ħati ta' misaproprijazzjoni.

Issa tajjeb li jingħad li l-akkuzi li tagħhom instab ħati Paul Pisani huma ta' misaproprijazzjoni u mhux serq, li jfisser li huwa kellu s-setgħa li jirċievi dawn il-flus, bl-obbligu tar-radd, ovvjament lis-Soċjeta' Konvenuta. Dan ikompli jsaħħaħ il-punt legali kemm kellhom raġun li l-Atturi jemmnu ħlas lill-imsemmi huwa ħlas lis-Soċjeta' konvenuta. Issa jekk il-flus żammhom għalih, dik hija ħaġa li trid tkun risolta bejn l-imsemmi Paul Pisani u s-Soċjeta' konvenuta, anke jekk dan ma kienx direttur la darba l-Atturi ngħataw l-impressjoni li kellu xi setgħat korporattivi.

Il-Qorti tfakkar ukoll, li dan Paul Pisani rrilaxxja riċevuti bit-timbru tas-Soċjeta' konvenuta. Jekk dan għamlu b'abbuż dan sar għad-detriment tas-Soċjeta' konvenuta u mhux tal-Atturi. Di piu' il-Qorti ssibha inverosimili għall-aħħar li Claude Grima ma nsistiex fuq il-ħlas ta' elf lira maltin fix-xahar

għaliex il-propjeta' kienet għadha ma nxtratx jew għaliex ma kinux ħarġu l-permessi (a' fol 196 u 197). Il-Qorti fil-fatt għandha dubbju serju kemm Claude Grima tassew ma kienx jaf li Paul Pisani qiegħed jirċievi l-ħlas, tant li xorta waħda ma ddejjaqx li jsir it-tieni konvenju meta kien diġa' jaf b'dan il-fatt. Il-Qorti temmen li Claude Grima ma nsistiex għall-ħlas għax kien jaf li dan kien qiegħed isir lil Paul Pisani għalkemm irid jingħad li 5000 liri antiki irċivihom hu fuq il-konvenju.

Is-Soċjeta' konvenuta tipprova tagħti x'tifhem li l-fatt li l-Atturi ma ressqux lil Paul Pisani bħala xhud kien nuqqas tagħhom. Apparti li anke mingħajr dan ix-xhud il-Qorti hija tal-fehma li l-Atturi pprovaw il-każ tagħhom, min-naħa l-oħra naqset is-Soċjeta' konvenuta wkoll li ma ħarkitux fid-dawl tad-difiża prinċipali tagħha. Ma kien hemm xejn xi jżommha milli tagħmel dan, għaliex wara kollox il-proċeduri kriminali fil-konfront ta' dan ix-xhud ġew terminati u kwindi kien xhud kompellebbli.

Għalhekk il-Qorti tħoss li l-Atturi għandhom raġun fit-talbiet tagħhom.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba stante li hija eżawrita.

Tilqa' t-tieni talba[2] Attriċi u konsegwentement **tilqa' it-tielet**[3] talba Attriċi billi tikkundanna lis-Soċjeta' konvenuta tħallas lill-Atturi s-somma ta'

[2] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet datat 13 ta' Frar 2025
[3] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet datat 13 ta' Frar 2025

tmienja u erbgħin elf, disgħa mija u sitta u għoxrin punt erbgħatax tal-ewro (€48,926.14) bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-introduzzjoni tar-rikors ġuramentat sal-pagament effettiv.

Spejjes kollha għas-Soċjeta' Konvenuta.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur