QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta’ Mejju 2001

Numru 12

~itazzjoni 1093/1991

George Sladden

versus

Michael Mizzi

F’din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob danni talli l-konvenut tellfu okka\joni jbig] bi qlig] proprjetà tieg]u.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur u l-konvenut flimkien huma komproprjetarji f’ishma mhux maqsuma ta’ *garage* bin-numru sitta (6) mhux uffi`jali fi Triq is-Serkin, il-Marsa, mg]obbi b’`ens perpetwu ta’]mistax-il lira (Lm15) fis-sena. L-attur u l-konvenut kienu da]lu fi ftehim ma’ terzi biex ibieg]u dan il-fond, u kienu wkoll ing]ataw kapparra. {ara i\da li, meta saru r-ri`erki, instab li l-konvenut kien ipoteka s-sehem mhux maqsum tieg]u bla ma kien jaf l-attur, u hekk il-bejg] seta’

jsir biss jekk qabel tit]assar l-ipoteka. Il-konvenut, i\da, ma]allasx id-dejn ipotekat, u g]alhekk il-bejg] t]assar u l-attur sofra danni u telf ta' qlig].

L-attur issa qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenut ja]ti talli ntilef il-bejg];
2. tillikwida d-danni u t-telf ta' qlig] ta' l-attur; u
3. tikkundanna lill-konvenut i]allas lill-attur is-somma hekk likwidata, flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' xi ittri bonarji.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. Il-qorti hija inkompetenti *ratione materiæ* biex tisma' u taqta' dwar dan il-ka\ g]ax il-konvenut huwa fil-kummer`; u
2. l-attur kien jaf, meta xtara l-fond, illi l-konvenut kien fil-kummer` u kellu djun ma' banek kummer`jali u ma' o]rajn.

L-e``ezzjoni ta' inkompetenza *ratione materiæ* kienet mi`]uda b'sentenza tat-13 t'April 1992[1].

Il-fatti relevanti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

L-attur u l-konvenut flimkien kienu xtraw remissa b'kuntratt ta' l-4 ta' Lulju 1983 fl-atti tan-Nutar George Cassar[2]; il-prezz kien ta' elfejn u sitt mitt lira (Lm2,600). Xi \mien wara l-konvenut, billi kellu djun ma' terzi, kien]oloq xi ipoteki fuq is-sehem mhux maqsum li kellu fuq ir-remissa[3].

Aktar 'il quddiem l-attur ftiehem ma' `ertu Anton Borg li jbig]lu r-remissa bil-prezz ta' tlitt elef u disa' mitt lira (Lm3,900) u fil-15 ta' Novembru 1990 Borg

1 *Foll.* 14 *et seqq.*

2 *Foll.* 27 *et seqq.*

3 *Foll.* 51 *et seqq.*

]allas lill-attur elf lira (Lm1,000) akkont tal-prezz[4], u l-bqija kellu j]allashom meta jsir il-kuntratt. Meta saru r-ri`erki, i\da, instab li kien hemm l-ipoteki fuq is-sehem tal-konvenut, u l-bejg] ma sarx. Fl-20 t'Ottubru 1993, imbag]ad, Borg feta] kaw\a[5] kontra l-attur biex jie]u lura l-elf lira (Lm1,000) li kien]allas akkont tal-prezz, u fis-26 ta' Frar 1997 il-konvenut ukoll issejja] f'dik il-kaw\a.

Fis-7 ta' Marzu 1997 din il-qorti laqg]et talba mag]mula mill-attur biex din il-kaw\a ti[i differita *sine die* sakemm tinqata' l-kaw\a l-o]ra li feta] Borg kontra l-attur[6]. Din il-kaw\a mbag]ad re[g]et tqieg]det fuq il-lista fit-18 ta' Mejju 1999[7] wara li nqatg]et il-kaw\a l-o]ra fit-30 ta' Novembru 1998[8].

Ix-xiehda turi li l-ftehim tal-bejg] tar-remissa kien sar bejn Borg u l-attur biss; il-konvenut ma kienx deher fil-ftehim, u fil-fatt il-firma tieg]u ma tidhirx fuq ir-ri`evuta tal-]las[9]. Din kienet ukoll il-konklu\joni tal-qorti meta qatg]et il-kaw\a l-o]ra li kien feta] Borg; fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 1998 il-qorti kienet qalet hekk:

> L-attur [Borg] xehed li hu xtara l-post ming]and il-konvenut [l-attur Sladden] u ma kienx jaf li l-kjamat fil-kaw\a [il-konvenut Mizzi] kellu nofs ir-remissa. Il-qorti hi lesta li ta``etta li fil-fatt l-attur [Borg] ma kienx jaf li Mizzi kellu nofs ir-remissa u li n-negozju sar biss mal-konvenut.[10]

L-attur stess, fin-nota ta' osservazzjonijiet tieg]u, jistqarr illi "n-negozjati ma' Borg [ew kondotti interament minn Sladden, u Mizzi ma]ax sehem fihom"[11].

---

4 *Fol.* 31.

5 ~itazzjoni numru 78/95 fl-ismijiet **Anthony Borg *versus* George Sladden**.

6 Ara l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Marzu 1997, *fol.* 45.

7 *Fol.* 113.

8 *Foll.* 117 *et seqq.*

9 *Fol.* 31.

10 *Fol.* 120.

11 *Fol.* 123.

G]alhekk, ladarba l-konvenut ma kienx parti fil-ftehim ma' Borg, ma jistax jing]ad illi kien hemm xi]tija min-na]a tieg]u talli da]al fi ftehim li kien jaf li ma jistax ise]]. Il-konvenut kellu kull jedd li jag]mel ipoteka fuq is-sehem tieg]u[12]; it-talbiet ta' l-attur, g]alhekk, huma mibnija fuq il-premessa ta']tija tal-konvenut mhux g]ax il-konvenut ipoteka s-sehem tieg]u i\da g]ax]alla li jsir ftehim ta' weg]da ta' bejg] meta kien jaf li ma setax iwettaq dik il-weg]da. Il-konvenut, i\da, kif rajna, ma kienx parti f'dak il-ftehim, u l-attur, g]alhekk, seta' jbig] biss is-sehem tieg]u, u kien nuqqas tieg]u li g]a\el li wieg]ed il-bejg] ukoll ta' sehem li ma kienx tieg]u. Il-fatt li, wara, il-konvenut]a sehmu mid-depo\itu ma jibdel xejn minn dan kollu, g]ax f'dak il-waqt il-]sara kienet [à saret, u l-attur kien imissu jfittex il-kunsens tal-konvenut qabel ma da]al fil-ftehim ma' Borg, mhux wara.

Billi, g]alhekk, lill-attur ma se]]lux li juri li kien hemm xi]tija min-na]a tal-konvenut, it-talbiet kif mag]mula ma jistg]ux jintlaqg]u. Naturalment, dan qed jing]ad bla]sara g]all-kwistjoni l-o]ra dwar jekk il-konvenut g]andux jag]ti lura lill-attur is-sehem li dan kien ta] mid-depo\itu li]allas Borg; dik il-kwistjoni ma' hix meritu tal-kaw\a tallum, u l-qorti ma hix sejra tid]ol fiha, billi hija ka\ ta' *solutio indebiti* u mhux ta' danni u telf ta' qlig], li huma l-meritu tal-kaw\a tallum.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad it-talbiet ta' l-attur u tikkundannah i]allas l-ispejje\ kollha tal-kaw\a.

Giannino Caruana Demajo Connie Micallef
Im]allef Dep. Re[.

---

12 Art. 495, Kod. ~iv.