QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 19 ta' Ottubru 2001

Numru 8

~itazzjoni 829/1999

Melita Insurance Brokers Limited

versus

Joseph u Margaret Fenech

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob li tie]u lura flus li kienet]allset fuq konvenju b]ala depo\itu akkont tal-prezz tax-xiri billi x-xiri baqa' ma se]]x. Il-konvenuti g]amlu kontro-talba g]ad-danni li [arrbu meta l-attri`i kisbet il-]ru[ta' mandat t'inibizzjoni kontra tag]hom biex i\\ommhom milli jbieg]u lil terzi l-immobbli li dwaru kien sar il-konvenju

I`-`itazzjoni tg]id illi b'konvenju tat-30 ta' Di`embru 1994 il-konvenuti kienu ntrabtu li jbig]u lill-attri`i d-dar numru sittin (60) fi Triq is-Suq, Floriana, u s-so`jetà attri`i kienet]allset]amest elef lira (Lm5,000) akkont tal-prezz. Il-qorti, b'sentenza mog]tija fl-14 t'Ottubru 1997 fil-kaw\a fl-ismijiet ***Melita Insurance***

Brokers Limited versus* Joseph Fenech *et (`itazzjoni numru 1676/1995), kienet qalet illi dak il-konvenju ma kienx jiswa, u g]alhekk, tg]id l-attri`i, il-konvenuti g]andhom issa jroddu lura l-flus tad-depo\itu. Billi i\da l-konvenuti, g]alkemm kienu msej]a kemm-il darba, baqg]u ma]allsux, is-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti, wara li tg]id illi l-konvenuti g]andhom jag]tu]amest elef lira (Lm5,000) lill-attri`i, tikkundannahom iroddu lill-attri`i dik is-somma flimkien ma' l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta' ittra uffi`jali ippre\entata fid-19 ta' {unju 1998.

L-attri`i kienet talbet ukoll illi l-kaw\a tinqata' bid-dispensa tas-smig], ta]t il-pro`edura sommarja spe`jali, i\da, billi l-konvenuti wrew li kellhom e``ezzjonijiet x'jag]tu, il-qorti, b'dikriet mog]ti fil-25 ta' Mejju 1999[1], ordnat li l-kaw\a timxi bil-pro`edura normali, u l-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet[2]:

1. il-konvenuti huma kredituri ta' l-attri`i g]all-ispejje\ ta' l-appell mag]mul mill-attri`i u li kien dikjarat de\ert, u hemm ukoll appell, li g]adu qieg]ed jinstema', dwar l-ispejje\ tal-kaw\a li l-attri`i kienet g]amlet dwar il-konvenju;
2. il-konvenuti huma wkoll kredituri g]al danni u penali talli l-attri`i, bla ma kellha jedd, kisbet il-]ru[ta' mandat ta' inibizzjoni kontra tag]hom; u
3. dak li qieg]da tg]id illi g]andha tie]u l-attri`i huwa milqut b'kaw\a ille`ita, u ma tistax l-attri`i titlob lura ]las li kien "il-frott ta' l-ille`itu".

Il-konvenuti ressqu wkoll kontro-talba. Qalu li fit-13 ta' {unju 1996 is-so`jetà attri`i kienet talbet il-]ru[ta' mandat ta' inibizzjoni kontra tag]hom biex i\\ommhom milli jbieg]u lil terzi l-fond imsemmi fuq billi qalet li l-konvenuti kienu marbuta b'konvenju biex dak il-fond ibig]uh lilha; il-mandat kien in]are[fl-4 ta' Lulju 1996. Billi f'sentenza mog]tija wara l-qorti kienet qalet li l-konvenju

---

1 *Fol.* 26.

2 *Fol.* 27.

kien milqut b'kaw\a ille`ita, u kienet `a]det it-talba ta' l-attri`i biex il-konvenuti ji[u kundannati jbig]ulha skond il-konvenju, il-konvenuti qeg]din issa jg]idu li l-attri`i ma kellha ebda jedd tikseb il-]ru[tal-mandat, li g]alhekk inkiseb b'abbu\, aktar u aktar meta l-attri`i kienet taf bil-kaw\a ille`ita meta talbet il-]ru[tal-mandat. L-attri`i kienet appellat mis-sentenza, u \ammet il-mandat fis-se]] ukoll wara s-sentenza, u dan minkejja li l-konvenuti, wara li ng]atat is-sentenza, kienu talbu li jit]assar il-mandat. L-attri`i wara]alliet l-appell imur de\ert, u kien biss fil-15 ta' Marzu 1999 li irrinunzjat g]all-mandat u ippre\entat il-kontro-mandat relativ.

Min]abba f'dan l-g]emil ta' l-attri`i, il-konvenuti sofrew danni billi tilfu l-bejg] tal-fond lil terzi. Billi g]alxejn sej]u lill-attri`i biex tag]mel tajjeb g]al dawn id-danni, il-konvenuti nqdew b'dawn il-pro`eduri mibdija mill-attri`i biex b'rikonvenzjoni jitolbu illi l-qorti:

1. tg]id illi s-so`jetà attri`i g]andha twie[eb g]ad-danni u t]allas penali talli b'abbu\ kisbet il-]ru[tal-mandat t'inibizzjoni fuq imsemmi, u talli \ammet il-mandat fis-se]] g]a\-\mien kollu fuq imsemmi;
2. tillikwida l-penali f'ammont li l-qorti jidhrilha xieraq, u tillikwida wkoll id-danni li jirri\ultaw waqt is-smig] tal-kaw\a; u
3. tikkundanna lill-attri`i t]allas lill-konvenuti l-penali u d-danni li ji[u likwidati, flimkien ma' l-ispejje\ [udizzjarji.

Is-so`jetà attri`i ressqet dawn l-e``ezzjonijiet g]all-kontro-talbiet:

1. il-konvenuti ma sofrew ebda danni bil-]ru[tal-mandat;
2. il-mandat in]are[skond il-li[i u ma kien hemm ebda abbu\;
3. it-tieni talba saret g]alxejn g]ax hija mi[bura fl-ewwel wa]da, u g]alhekk g]andha ti[i mi`]uda; u

4. it-tielet talba wkoll g]andha ti[i mi`]uda billi l-attri`i ma g]andhiex ti[i kundannata t]allas danni lill-konvenuti.

Il-fatti tal-ka\ [raw hekk:

Il-partijiet kienu g]amlu ftehim li bih l-attri`i wieg]det li tixtri, u l-konvenuti wieg]du li jbig]ulha, proprjetà immobbli. Il-prezz imsemmi fil-ftehim kien ta' ]amsa u g]oxrin elf lira (Lm25,000) u l-attri`i]allset]amest elef lira (Lm5,000) akkont. Il-konvenju jg]id ukoll illi l-attri`i kellha t]allas sa]mistax-il elf lira (Lm15,000) o]ra g]al xog]lijiet li kellhom isiru fil-fond.

Billi l-konvenuti baqg]u ma resqux g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, l-attri`i fet]et kaw\a fl-ismijiet ***Melita Insurance Brokers Ltd versus*** **Joseph Fenech** ***et*** (`itazzjoni numru 1676/1995) u talbet, fost]wejje[o]ra, illi l-konvenuti jkunu kundannati jidhru fuq il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri. Kisbet ukoll il-]ru[ta' mandat ta' inibizzjoni biex i\\omm lill-konvenuti milli jbieg]u lil terzi l-fond li kienu ntrabtu li jbieg]u lilha.

B'sentenza mog]tija fl-14 t'Ottubru 1997 il-qorti kienet `a]det it-talba tas-so`jetà attri`i g]ax sabet illi fil-weg]da ta' bejg]-u-xiri kien hemm simulazzjoni billi parti mill-prezz kienet mo]bija, bil-g]an illi ssir eva\joni tal-]las tat-taxxa fuq il-bejg]. Il-qorti qalet hekk:

> … … … il-konvenju ma jirriflettix il-ftehim veru li kienu la]qu l-partijiet u dan il-bdil jipprospetta obbligazzjonijiet ille`iti in kwantu jikkontempla sitwazzjoni li hija projbita mil-li[i.
>
> Dan jing]ad aktar b'mod `ar meta fil-konvenju in kwistjoni [iet krejata suppo\izzjoni falza, *cioè* li l-konvenut kellu jag]mel xi xog]lijiet o]ra fil-fond; jidher g]al kollox pa`ifiku li dan ma kienx il-ka\ u illi l-konvenut ma kellu jag]mel proprju xejn qabel dakinhar tal-kuntratt.
>
> Jirri\ulta li l-konvenju hu ma]sub biex jevadi l-li[ijiet fiskali li jiddefrawda l-gvern mit-taxxa dovuta tal-boll fuq il-valur reali tal-proprjetà *stante* illi kieku kellu ji[i konfermat dak il-konvenju fil-kuntratt finali kienet ser issir dikjarazzjoni falza dwar il-valur tal-proprjetà trasferita.

L-attri`i kienet appellat minn din is-sentenza i\da kienet]alliet li dan l-appell imur de\ert. Kien biss fil-15 ta' Marzu 1999 li]assret il-mandat t'inibizzjoni.

Jidher `ar mis-sentenza ta' l-14 t'Ottubru 1997 illi fil-konvenju tat-30 ta' Di`embru 1994 kien sar tentativ biex jin]eba l-prezz tassew, sabiex issir eva\joni tal-]las tat-taxxa; g]alhekk g]andhom ra[un il-konvenuti jg]idu illi l-ftehim li bis-sa]]a tieg]u sar il-]las tad-depo\itu huwa milqut b'kaw\a ille`ita.

Il-kwistjoni issa hija jekk, ladarba l-konvenju, min]abba fil-kaw\a ille`ita, ma jiswiex u ma jorbotx, il-konvenuti g]andhomx iroddu dak li ]adu bis-sa]]a tal-konvenju. L-argument ta' l-attri`i hu li d-depo\itu t]allas akkont tal-prezz ta' l-immobbli; ladarba l-bejg] ma se]]x il-konvenuti issa qeg]din i\ommu l-flus *sine causa* u jkunu qeg]din jistag]new bla mist]oqq u bit-telf ta' l-attri`i jekk jit]allew i\ommu l-flus.

Meta da]lu fi ftehim simulat biex jevadu l-]las tat-taxxa, il-partjiet kienu qeg]din ifittxu li jqarrqu bil-li[i, u ma jistg]ux issa, ladarba l-]sieb tag]hom ma se]]x, jitolbu lill-istess li[i, li qabel kienu fittxew li jqarrqu biha, tg]inhom jiksbu lura dak li tilfu min]abba fil-]sieb qarrieqi tag]hom. Huwa minnu li, jekk it-talba ta' l-attri`i ma tintlaqax, sejrin jistag]new il-konvenuti, li kienu s]ab ma' l-attri`i fit-tfassil ta' konvenju qarrieqi. I\da l-li[i tg]id illi *in pari turpitudine melior est condicio possidentis*, u hekk g]andu jkun, g]ax min jid]ol f'avventura bil-]sieb li jqarraq bil-li[i ma g]andux ikollu s-ser]an tal-mo]] li jekk l-avventura tmurlu]a\in ikun jista' jinqeda bil-li[i biex jie]u lura dak li tilef. Il-bi\a' li jibqa' ming]ajr il-]arsien tal-li[i huwa disin`entiv g]al min ji[ih il-]sieb li jag]mel b]al ma g]amlu l-partijiet fil-kaw\a tallum u ma g]andhiex tkun il-li[i stess li tne]]i dan id-disin`entiv g]al min ikun irid iqarraq biha.

It-talbiet ta' l-attri`i huma g]alhekk mi`]uda g]ax mibnija fuq kaw\a ille`ita.

Naturalment, dan ma jfissirx li l-konvenuti g]andhom, min]abba f'g]emil ille`itu li kellhom sehem fih huma wkoll, jag]mlu qlig] *gratis*, g]ax fuq id-d]ul g]andhom i]allsu t-taxxa. Il-qorti g]alhekk tordna lir-re[istratur sabiex minnufih jinnotifika lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kopja ta' din is-sentenza sabiex il-kummissarju jag]mel dak li hu me]tie[biex ji[bor it-taxxa fuq dan id-d]ul tal-konvenuti.

Din il-kaw\a ille`ita tolqot ukoll il-kontro-talbiet? Fil-fehma tal-qorti, it-twe[iba hija iva.

Huwa minnu li l-mandat in]are[b'abbu\ g]ax in]are[bis-sa]]a ta' ftehim li kien ille`itu. I\da l-konvenuti wkoll kienu parti fuq dak il-ftehim, u g]alhekk]adu r-riskju tal-konsegwenzi kollha tieg]u, fosthom ir-riskju li l-li[i li riedu jqarrqu biha tintu\a kontriehom ukoll. G]al din ir-ra[uni ebda wa]da mill-partijiet ma tista' titlob il-]arsien jew ir-rimedji tal-li[i kontra l-konsegwenzi tal-g]emil ille`itu tag]ha.

Il-kontro-talbiet tal-konvenuti wkoll, g]alhekk, huma milquta bil-kaw\a ille`ita, u huma wkoll mi`]uda.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti, wara li tilqa' l-e``ezzjoni ta' kaw\a ille`ita, ti`]ad kemm it-talbiet tas-so`jetà attri`i kif ukoll il-kontro-talbiet tal-konvenuti. Kull parti g]andha t]allas l-ispejje\ tag]ha; l-ispejje\ tar-re[istru t]allashom is-so`jetà attri`i,]lief dawk relativi g]all-kontro-talba li g]andhom i]allsuhom il-konvenuti.

Ir-re[istratur g]andu minnufih jinnotifika lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kopja ta' din is-sentenza.

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