MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 145/2009

Lavender Co. Limited

Versus

Kevin Buttigieg

1. F’din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfittex li tħassar ftehim li sar b’kitba privata u li bih intrabtet li tħallas sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500) lill-konvenut għax tgħid illi l-ftehim huwa nieqes minn *causa* u għax il-ftehim li tassew sar ma kienx dak li jidher mill-kitba.

2. Fissret illi kienet qabbdet lil *Remax Malta* bħala sensal biex issibilha l-bejgħ ta’ proprjetà li kellha f’Ta’ Xbiex. Il-proprjetà nbigħet lil *Palmali Holding Company Limited* fid-29 ta’ Settembru 2008, u dakinhar l-attriċi ħallset mija u sebat elef, mija u sebgħa u disgħin euro (€107,197) bħala senserija lil *J & K Properties Limited* f’isem *Remax Malta*.

3. Kien sar ftehim ieħor ma' *Remax Malta*, li deher għaliha Josie Theuma, u dan il-ftehim kien illi l-attriċi kellha tħallas sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500) lil rappreżentant ta' *Palmali Holding Limited* jekk jintwera li proprjetà oħra ta' terzi biswit dik tal-attriċi, li wkoll kienet sejra tinbigħ lil *Palmali Holding Limited*, tkun inbiegħet bi prezz anqas minn dak li bih inbigħet il-proprjetà tal-attriċi.

4. Wara li sar dan il-ftehim l-attriċi ngħatat kitba (bid-data tal-31 ta' Lulju 2008) li suppost fiha kellu jkun inkorporat il-ftehim. Din iffirmaha l-konvenut, li ma kienx preżenti waqt it-taħdidiet li kienu wasslu għall-ftehim, u (għalkemm ir-rikors maħluf dan ma jgħidux) iffirmawha wkoll ir-rappreżentanti tal-attriċi. Din il-kitba, tgħid l-attriċi, ma tirriflettix il-ftehim milħuq bejnha u *Remax Malta*; barra minn hekk, il-ftehim kien sar ma' Josie Theuma f'isem *Remax Malta* u mhux miegħu personalment jew mal-konvenut. Tgħid ukoll illi l-kitba ma tiswiex bħala kuntratt għax jonqos l-element ta' *causa*, u l-ftehim li hemm fiha huwa null u ma jiswiex, taħt l-art. 987 tal-Kodiċi Ċivili.

5. L-attriċi għalhekk talbet illi l-qorti:

i. tgħid illi l-kitba tal-31 ta' Lulju 2008 hija nulla u ma tiswiex għax ma fihiex *causa*; u

ii. tgħid ukoll illi l-ftehim li daħlet fih l-attriċi ma kienx dak imniżżel fil-kitba iżda kien bil-kondizzjoni illi *Remax Malta* turi illi l-fond biswit dak tal-attriċi jkun inbigħ bi prezz anqas minn dak li bih inbigħet il-proprjetà tal-attriċi lil *Palmali Holding Limited*.

6. Talbet ukoll l-ispejjeż.

7. Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-ewwel talba għandha tiġi miċħuda għax ma hemmx il-premessi ta' fatt jew ta' dritt li jistgħu jwasslu għan-nullità tal-kitba tal-31 ta' Lulju 2008;

ii. f'kawża li fetaħ il-konvenut kontra l-attriċi, fl-ismijiet <u>Kevin Buttigieg *versus Lavender Company Limited*</u> (rikors maħluf numru 982/2008), biex jitlob it-twettiq tal-ftehim u l-ħlas ta' sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500), l-attriċi – konvenuta f'dik il-kawża – ressqet l-eċċezzjoni illi l-kitba ma tiswiex minħabba nuqqas ta' *causa*; għalhekk il-meritu tal-ewwel talba qiegħed jiġi determinat f'kawża oħra; u

iii. it-tieni talba wkoll ma tistax tiġi milqugħa għax il-ftehim li daħlu fih il-partijiet ma kien marbut ma' ebda kondizzjoni għajr li jseħħ il-bejgħ tal-proprjetà tal-attriċi, kif effettivament ġara.

8. Il-fatti relevanti tal-kawża seħħew hekk: is-soċjetà *J & K Properties Limited* – soċjetà tal-konvenut u mmexxija minnu – tagħmel xogħol ta' senserija taħt id-ditta *Remax Malta*. Kienet imqabbda mill-attriċi biex issibilha l-bejgħ ta' proprjetà f'Ta' Xbiex. Il-bejgħ sar u s-senserija miftiehma tħallset; sa hawnhekk il-partijiet jaqblu.

9. Kien hemm iżda ftehim ieħor u dwar x'kien dan il-ftehim il-partijiet ma jaqblux.

10. L-attriċi tgħid illi xi funzjonarju ta' *Palmali Holding Limited* – ix-xerrejja – li milli jidher ried li jibqa' anonimu ried jixxaħħam biex is-soċjetà rappreżentata minnu tixtri bil-prezz li riedet l-attriċi. L-attriċi qablet li tgħaddilu sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500) "minn taħt" permezz ta' ċertu Josie Theuma – li deher għall-anonimu waqt in-negozjati – basta proprjetà oħra biswit dik tal-attriċi li wkoll kienet sejra tinxtara min *Palmali Holding Limited* tinxtara bi prezz li ma jkunx ogħla minn dak li bih inbigħet il-proprjetà tal-attriċi.

11. Dan il-ftehim kellu jiġi inkorporat f'kitba privata iżda l-kitba li ngħatat lill-attriċi għall-firma tar-rappreżentanti tagħha kienet dik li dwarha saret il-kawża, li tgħid biss illi l-attriċi tintrabat li tħallas lil Kevin Buttigieg, il-konvenut, sitta u erbgħin elf u ħames mitt euro (€46,500) "*upon the successful conclusion of the sale of the property* … … …". Minkejja dan, ir-rappreżentanti tal-attriċi xorta iffirmaw il-kitba[1] li ġiet ippreżentata lilhom mill-konvenut. Dawn ir-rappreżentanti tal-attriċi li iffirmaw kienu Raymond Vella, direttur bis-setgħa li jorbot lis-soċjetà, u Godwin Vella, li huwa biss azzjonist. Interessanti illi Raymond Vella xehed illi meta iffirma ma kienx jaf bil-kondizzjoni tal-bejgħ tal-proprjetà ta' terzi bi prezz irħas: kien mingħalih li kien qiegħed jiffirma għal dak li deher fuq il-kitba.

12. Il-konvenut min-naħa l-oħra jgħid illi l-ħlas kien bħala *bonus* għalih personalment talli lill-attriċi sabilha prezz tajjeb, aħjar minn kemm kienet qiegħda titlob fil-bidu. Igħid illi ma kien hemm ebda kondizzjoni illi l-prezz ikun

---

1 *Fol.* 6.

aħjar minn dak tal-proprjetà l-oħra: il-kondizzjoni kienet biss, kif tgħid il-kitba stess, illi jseħħ il-bejgħ tal-proprjetà tal-attriċi.

13. L-attriċi qiegħda tattakka l-kitba għal żewġ raġunijiet: għax tgħid illi hija nulla minħabba nuqqas ta' *causa* u għax hija simulata.

14. Dwar il-kawżali ta' nuqqas ta' *causa* l-konvenut ressaq l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens*. Din l-eċċezzjoni fil-fehma tal-qorti hija tajba. Tassew illi l-kawżali ta' nullità fil-kawża l-oħra tressqet b'eċċezzjoni, u tassew ukoll illi hemm min igħid illi n-nullità trid tintalab b'kawża *ad hoc* u mhux b'eċċezzjoni. Dan iżda, fil-fehma tal-qorti, huwa żbaljat. L-art. 1226(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid expressament illi "l-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekuzzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu seta' jaġixxi għar-rexxissjoni".

15. Billi għalhekk il-meritu tal-kawżali ta' nullità ġà qiegħed jiġi mistħarreġ f'kawża oħra, l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* għandha tintlaqa' safejn tolqot l-ewwel talba, dik għal dikjarazzjoni ta' nullità.

16. Dwar it-talba għal dikjarazzjoni ta' simulazzjoni, il-qorti tosserva illi l-kitba hija fiha nfisha prova tal-ftehim li jidher fuqha, u għalhekk huwa fuq l-attriċi l-oneru li turi illi l-ftehim kien mod ieħor. Il-qorti hija tal-fehma illi din il-prova l-attriċi ma għamlithiex. Anzi, id-direttur li waħdu seta' jorbot lill-attriċi – għalkemm miegħu iffirma wkoll l-azzjonista – meta iffirma ma kien jaf b'ebda ftehim ieħor ħlief dak li jidher fuq il-kitba u kien mingħalih li qiegħed jiffirma għal dak il-ftehim. Mela f'dak il-waqt l-intenzjoni tiegħu dik kienet, u li jiswa hija l-intenzjoni tiegħu, ladarba hu, u mhux l-azzjonista, jorbot lis-soċjetà.

17. L-azzjonista jista' jkun illi kellu x-xewqa li jdaħħal il-kondizzjoni tal-prezz ogħla, iżda meta din ix-xewqa tiegħu ma ġietx aċċettata mill-parti l-oħra xorta iffirma għall-ftehim kif inhu. Seta' għażel li ma jiffirmax għall-ftehim propost, iżda iffirma, għalkemm il-firma tiegħu ma kinitx meħtieġa. Ma ntweriet ebda raġuni konvinċenti għala l-ftehim miktub huwa simulat.

18. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha l-attriċi tallega illi kien b'qerq tal-konvenut illi r-rappreżentanti tal-attriċi

iffirmaw il-kitba. F’din il-kawża iżda ma hijiex qiegħda tintalab ir-rexissjoni tal-ftehim minħabba qerq.

19. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi tilqa’ l-eċċezzjoni ta’ *lis alibi pendens* u għalhekk teħles lill-konvenut mill-ħarsien tal-ġudizzju dwar l-ewwel talba, u tiċħad it-tieni talba tas-soċjetà attriċi.

20. Tikkundanna lill-attriċi tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------