



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 631/2010

Gerit Company Limited

Versus

AM Developments Limited u Des Res Limited

1. F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi jintraddilha depożitu li ħallset akkont tal-prezz fuq wegħda ta' bejgħ-u-xiri billi l-bejgħ imwiegħed baqa' ma seħħx.
2. L-attriċi fissret illi b'kitba tal-5 ta' Mejju 2005 hija ntrabtet li tixtri proprjetà immobbli mingħand il-konvenuti u ħallset għaxart elef lira (Lm10,000) – daqs tlieta u għoxin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebghin ċenteżmu (€23,293.73) – akkont tal-prezz. Ġara iżda illi l-bejgħ ma seħħx minħabba raġunijiet illi l-attriċi tgħid illi jaħtu għalihom il-konvenuti. Minkejja dan, il-konvenuti ma jridux iroddu d-depożitu u għalhekk l-attriċi, wara li għalxejn sejħitihom kemm-il darba biex iħallsu, fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

i. tgħid illi ebda waħda mill-konvenuti ma għandha jedd illi żżomm id-depożitu mħallas akkont tal-prezz tal-bejgħ fuq il-konvenju; u

ii. tordna lill-konvenuti jew lil min imiss minhom sabiex iroddu lill-attriċi s-somma ta' tlieta u għoxin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73) flimkien mal-imgħax minn dakinhar li għalaq il-konvenju tal-5 ta' Mejju 2005 sa meta jsir il-ħlas, u l-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittri uffiċjali numru 96/2010 u 1049/2010 u tal-mandat ta' sekwestru numru 837/2010.

3. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. kull azzjoni tal-attriċi waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-artt. 2153 u/jew 1027 tal-Kodiċi Ċivili;

ii. f'kull każ id-depożitu ntilef mill-atturi kif miftiehem fil-konvenju għax, għalkemm imsejña mill-konvenuti biex jersqu fuq l-att ta' bejgħ-u-xiri, naqset milli tagħmel dan mingħajr raġuni li tiswa fil-liġi; u

iii. l-attriċi ma kellhiex raġuni tajba biex ma tersaqx għall-kuntratt.

4. Il-fatti rilevanti seħħew hekk: b'kitba tal-5 ta' Mejju 2005¹ l-attriċi ntrabtet li tixtri mingħand il-konvenuti, li ntrabtu li jbigħulha, biċċa art f'Hal Qormi. Fost il-pattijiet tal-konvenju hemm dak li jgħid hekk:

«... .. qed jithallas preżenzjalment mill-kumpraturi depożitu akkont tal-prezz ta' għaxart elef lira Maltija (Lm10,000) lill-vendituri li jagħtu debita riċevuta fuq din l-iskrittura. Dan id-depożitu jintilef favur il-vendituri bħala danni prelikwidati mhux sindakabbli mill-qorti kemm-il darba l-kumpraturi ma jersqux fuq l-att relativ ta' trasferiment fi żmien il-validità ta' dan il-konvenju mingħajr raġuni valida fil-liġi.»

5. Il-konvenju kellu jorbot sa disa' xhur mill-5 ta' Mejju 2005, *i.e.* sal-5 ta' Frar 2006. Il-konvenuti sejħu lill-attriċi b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Jannar 2006² biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri; din l-ittra ma ġietx notifikata lill-attriċi³. L-attriċi għamlet l-istess talba lill-konvenuti b'ittra uffiċjali tat-3 ta' Frar 2006⁴. Il-bejgħ baqa'

¹ *Foll. 8 et seq.*

² *Fol. 33.*

³ *Fol. 34.*

⁴ *Fol. 71.*

ma sarx u b'ittra ufficjali tad-9 ta' April 2010⁵ l-attriċi sejñet lill-konvenuti biex iroddulha d-depożitu; din it-talba tennietha b'ittra ufficjali oħra tal-25 ta' Mejju 2010⁶ u, fit-22 ta' Ġunju 2010, infetħet il-kawża.

6. Id-direttriċi tas-soċjetà attriċi xehdet illi ma setgħetx tgħaddi għax-xiri tal-proprietà għax ftit wara li sar il-konvenju kien inħareġ mandat ta' inibizzjoni kontrieha personalment (*i.e.* kontra d-direttriċi personalment, mhux kontas-soċjetà attriċi) minn żewġha, li nfirdet minn miegħu dak iż-żmien. Dan il-mandat, li nħareġ fil-15 ta' Settembru 2005⁷, żammha wkoll milli tinnegozja bil-beni tas-soċjetà. L-attriċi tgħid illi dan kien raġuni tajba għala ma resqitx għax-xiri.

7. Qabel ma nqisu jekk l-attriċi kellhiex raġuni tajba biex ma tersaqx għax-xiri, hija meħtieġa deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1027 u 2153 tal-Kodiċi Ċivili:

1027. L-azzjoni biex jintalab lura dak li jkun ingħata mingħajr ma kien imiss, meta ma tkunx waqgħet bil-preskrizzjoni bis-saħħa tad-disposizzjonijiet miġjuba taħt it-titolu dwar il-preskrizzjoni, taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn minn dak in-nhar illi dak li lilu tmiss l-azzjoni jikxef l-iżball.

2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn.

8. L-art. 1027 jolqot l-azzjoni għar-radd ta' dak li tħallas mingħajr ma kien imiss – il-*condictio indebiti* – li ma hijiex l-azzjoni li ressqet l-attriċi għax il-ħlas tad-depożitu lill-konvenuti sar bis-saħħa ta' ftehim u għalhekk ma kienx mill-bidu *sine causa* kif ikun fil-każ ta' *solutio indebiti*. L-azzjoni tallum aktar tixbah il-*condictio causa data causa non secuta* għax il-*causa* li bil-ħsieb tagħha sar il-ħlas ma seħħitx.

9. Aktar u aktar l-azzjoni ma tintlaqatx bl-art. 2153 għax dak l-artikolu jolqot l-azzjoni *ex lege aquilia* waqt illi l-kawżali għat-talba tal-attriċi ma hijiex obligazzjoni *ex delicto vel quasi*.

10. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni hija għalhekk miċħuda.

⁵ Fol. 7.

⁶ Fol. 5.

⁷ Foll. 43 et seqq.

11. Ngħaddu issa għall-kwistjoni ewlenija dwar jekk l-attributi kollha "raġuni valida fil-liġi" biex ma tersaqx għall-bejgħ. Ċertament ir-raġuni li ressqet ma hijiex raġuni illi għaliha jaħtu l-konvenuti, kif igħidu l-premessi fir-rikors maħluf; madankollu, ma huwiex meħtieġ li tintwera htija fuq il-konvenuti biex l-attributi ma titlifix id-depożitu penitenzjali: biżżejjed turi li kellha raġuni li tiswa fil-liġi.

12. Il-mandat ta' inibizzjoni żamm lid-direttrici tas-soċjetà attributi milli tagħmel garanziji reali fuq il-beni tas-soċjetà; għalhekk ma setgħetx tiffinanzja x-xiri mingħand il-konvenuti. Ma ntweriex illi l-mandat inħareġ b'kollużjoni bejn id-direttrici u żewġha, u lanqas ma ntwera li kienet xi mgieba tas-soċjetà attributi jew tad-direttrici tagħha illi ipprovokat il-ħruġ tal-mandat, b'mod li jista' jingħad illi taħti għall-ħruġ tiegħu.

13. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi l-attributi kellha raġuni tajba fil-liġi u li ma taħtix għaliha biex ma tersaqx għax-xiri. Għalhekk, ma seħħitx il-kondizzjoni biex jintilef id-depożitu favur il-konvenuti, u d-depożitu għandu jintradd.

14. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' t-talbiet tal-attributi u tikkundanna lill-konvenuti jroddu lill-attributi s-somma ta' tlieta u għoxin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73) flimkien mal-imgħax mitlub fir-rikors maħluf.

15. Billi lanqas il-konvenuti ma kienu jaħtu għar-raġunijiet li wasslu biex il-kuntratt ma setax isir, huwa xieraq illi l-ispejjeż jinqas bin-nofs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----