MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 736/2012

L-Avukat Andrew Chetcuti Ganado bhala stralcarju[1] tal-kumpannija Rose Investments Limited

Vs

Mario u Carmen konjugi Spiteri u s-socjeta Marcarm Services Co Limited

[1] Ara digriet tad-19 ta' Mejju 2015.

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-24 ta' Lulju 2012, l-attrici ppremettiet u talbet:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgha (2007) in atti Nutar Dottor Robert John Muscat (Dok. A) is-socjeta' rikorrenti akkwistat minghand il-konvenuti n-nofs indiviz tal-kumpless bla numru dak iz-zmien maghruf bhala Carolina Hotel, gia' Carolina House, bil-bieb numru erbgha u ghoxrin (24) fi Triq ix-Xitwa, kantuniera ma' Triq San Xmun, San Pawl il-Bahar, cioe' l-propjeta' kollha deskritta fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-19 ta' April tas-sena 1999 u iehor tan-Nutar Antonio Carbonaro tas-17 ta' April tas-sena 1978, kif ukoll l-appartament numru wiehed (1) sitwat fl-ewwel sular formanti parti mill-Carolina Hotel Complex, kif ahjar deskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tal-14 ta' Mejju tas-sena 2001 ghal prezz ta' sitt mitt elf lira Maltin (Lm600,000) in kwantu l-ammont ta' erba' mitt elf lira Maltin (Lm400,000) fi flus kontanti fuq l-att ta' bejgh u in kwantu tal-bilanc ta' mitejn elf lira Maltin (Lm200,000) permezz ta' permuta, tpartit, u/jew cessjoni ta' nofs indiviz ta' propjeta' kostruita fil-progett;

2. Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgh su indikat, il-partijiet saru l-proprjetarji in kwantu nofs indiviz bejniethom tal-propjeta' kollha hawn fuq indikata;

3. Illi l-partijiet permezz ta' ftehim datat 5 ta' Mejju tas-sena 2006 liema ftehim rega' gie kkonfermat permezz ta' skrittura ohra tal-21 ta' Marzu 2007 (Dok B) gie stipulate illi l-propjeta' hawn fuq indikata kellha tigi demolita in toto u sussegwentement zviluppata sabiex il-partijiet jibbenefikaw b'mod kummercjali bejniethom. Gie miftiehem ukoll bejn il-partijiet il-modalita' ta' kif kellu jigi ezegwit tali progett;

4. Illi l-partijiet konguntivament bejniethom iffurmaw socjeta' kummercjali bl-isem 'Carolina Investments Limited' (C 38537) sabiex jigi zviluppat il-progett bil-partijiet ikunu azzjonisti f'ishma ndaqs bejniethom;

5. Illi fuq din l-art inbniet binja gdida bl-isem 'Carolina Appartments', li tikkonsisti f'Blokk A u Blokk B fi Triq Sant' Antnin, Bugibba, u Blokk C fi Triq ix-Xitwa, Bugibba, konsistenti f'wiehed u erbghin garage, zewgt ihwienet 'double level', hamsa u erbghin apartment, u seba' 'penthouses';

6. Illi sabiex sar dan kollu l-partijiet qablu:

(i) Illi sabiex is-socjeta' rikorrenti takkwista n-nofs indiviz tal-propjeta' aktar 'il fuq indikata ottjeniet facilita' bankarja fl-ammont ta' sitt mitt elf lira Maltin (Lm600,000), u kull interess legali dovut fuq din is-somma huwa a kariku tas-socjeta' rikorrenti, liema somma tkun pagabbli lill-intimati kif diga' ndikat aktar 'il fuq;

(ii) Illi s-socjeta' 'Carolina Investments Limited' (C 38537) hadet self ta' seba' mija u tmenin elf lira Maltin (Lm780,000), liema ammont kellu jintuza bi qbil bejn il-partijiet ghall-izvilupp tal-progett. Il-partijiet qablu illi l-interessi legali fuq dan is-self u l-facilita' bankarja jithallsu mill-intimati;

7. Illi rrizulta' li l-kejl ta' l-art akkwistata mis-socjeta' rikorrenti kien b'mija u wiehed punt sitta tmienja metri kwadri (101.68mk) inqas minn dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist liema nuqqas ikkaguna danni kbar lis-socjeta' rikorrenti b'dan illi kellhom jinbidlu l-pjanti tal-progett li wassal sabiex il-progett ma' jigix kompletat kif prospettat u dan b'telf ta' flejjes kbar ghas-socjeta' rikorrenti;

8. Illi minkejja li s-socjeta' rikorrenti kellha l-bejgh ta' appartamenti u propjeta' ohra in kwistjoni, l-intimati dejjem naqsmu milli jersqu ghal konvenji relattivi u dejjem fittxu illi jhassru kull negozju li seta' sar, u dan bi ksur ta' dak stipulate fl-iskrittura tal-21 ta' Marzu 2007 kif ser jigi ppruvat ahjar waqt il-mori ta' din il-kawza;

9. Illi di piu' l-intimati agixxew b'mod abbuziv u llegali meta minghajr awtorita' iffirmaw atti ta' konvenji, u ta' bejgh ta' propjetajiet parti mill-progett, u approprijaw ruhhom mir-rikavat ta' l-istess;

10. Illi s-socjeta' rikorrenti qeghdha taffaccja sitwazzjoni fejn ghadhom iridu jigu saldati somom ta' flus dovuti a finijiet ta' pagamenti lil terzi ghal xogholijiet li jaghmlu parti mill-progett u li l-intimati naqsu li jhallsu;

11. Illi in oltre' gew istitwiti azzjonijiet legali fil-konfront tal-intimati, liema azzjonijiet kienu jipprojbixxu t-trasferiment ta' propjeta' u liema azzjonijiet kolpew propjeta' tas-socjeta' attrici. Il-propjeta' milquta kienet diga' fi stadju ta' bejgh, liema bejgh minhabba l-istess azzjonijiet legali ma setax isir, u dan kif ser jigi ampjament ippruvat waqt il-mori ta' din il-kawza;

12. Illi dan l-agir doluz u llegali tal-intimati kkawza u ghadu qed jikkawza dannu konsiderevoli, u telf patrimonjali sostanzjali lis-socjeta' rikorrenti, kif ser jigi ppruvat ahjar fil-mori ta' dawn il-proceduri;

13. Illi minkejja li l-intimati gew interpellati diversi drabi permezz ta' ittri ufficjali sabiex jiddezistu minn dan l-agir doluz u llegali u jaderixxu ma' dak stipulate fl-iskrittura tal-21 ta' Marzu 2007, u sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni ta' danni, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant il-kumpannija attrici talbet:

1. Tiddikjara lill-intimati solidalment jew min minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti;

2. Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti b'konsegwenza ta' l-agir ta' l-intimati;

3. Tikkudanna lill-intimati solidalment jew minn minnhom ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata.

Din is-sentenza titratta t-tieni u raba' eccezzjoni tal-konvenuti li jaqraw hekk (fol. 61):

2. Illi fl-ewwel lok in-nullita' tar-rikors billi ma hemmx kawzali cara ghat-talba kif mressqa u mhux car liema azzjoni qieghdha tigi esercitata mill-atturi……

4. Illi fit-tielet lok a tenur tal-artikolu 1668(2) tal-Kap. 16 kull ftehim li sar bejn il-partijiet huwa null billi l-kapital migjub fil-progett mis-socjeta' Rose Investments Limited kien mehlus minn kull riskju billi finalment kienu l-esponenti li qeghdin jaghmlu tajjeb ghal dan l-istess capital u ghar-riskju

Il-qorti semghet il-provi u t-trattazzjoni tad-difensuri u rat l-atti.

Permezz ta' kuntratt pubblikat fil-21 ta' Marzu 2007 l-attrici xtrat minghand il-konjugi Spiteri nofs indiviz tal-fond Carolina Hotel, Triq ix-Xitwa, San Pawl il-Bahar (fol. 8). Il-partijiet ftehemu li fond jitwaqqa u l-art tigi zviluppata minn Carolina Investments Limited.

L-ilment tal-attrici huma li sofrew u ghadhom qeghdin isofru danni minhabba li:-

1. Fil-post instab li l-kejl tal-art kienet 101.68 metri kwadri nqas mill-kejl li ssemma fil-kuntratt ta' xiri[2]. L-attrici ssostni li l-progett ma setax jitwettaq bil-mod kif kien mahsub;
2. Il-konvenuti naqsu milli jersqu ghall-konvenji relatati ma' bejgh li kienet innegozjat l-attrici u dejjem fittxew li jhassru n-negozju;
3. Il-konvenuti ffirmaw konvenji minghajr ebda jedd u zammew ghalihom flus li thallsu mill-akkwirenti prospettivi;
4. Il-konvenuti naqsu milli jhallsu lil terzi ghal xogholiijet relatati mal-progett;
5. Kontra l-konvenuti saru proceduri minn terzi li laqtu l-proprjeta tal-attrici;

[2] Fil-kuntratt jinghad: *"The said hotel is built: (A) On a divided portion of land forming part of the lands known as Ta l-Ehfar, in the said Saint Anthony Street, measuring approximately seven hundred and sixty one point nine square metres (761.9 sqm) ……"* (fol. 16).

Eccezzjoni dwar nullita tar-rikors guramentat.

Il-konvenuti jsostnu li l-kawzali m'hijiex cara u m'huwiex car liema azzjoni pproponew. Il-qorti ma taqbilx. Hu evidenti li l-attrici tippretendi hlas ta' danni minhabba li tallega li:-

i. l-oggett tal-bejgh fih kejl inqas minn dak pattwit. Dan m'ghandu x'jaqsam xejn mal-garanzija tal-pacifiku pussess. L-Artikolu 1409 tal-Kodici Civili:-

   *"Għalkemm fil-kuntratt tal-bejgħ ma tkunx ġiet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-**evizzjoni li ttellfu l-ħaġa mibjugħa**, kollha jew biċċa minnha, u għas-servitujiet u piżijiet li ħaddieħor jippretendi fuq dik il-ħaġa, u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt".*

   Dan m'huwiex kaz fejn terzi ressqu xi pretensjoni fir-rigward tal-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' Marzu 2007.

ii. il-konvenuti kissru l-obbligi kuntrattwali relatati mal-ftehim li sar bl-iskrittura tal-21 ta' Marzu 2007 (fol. 35). L-Artikolu 1125 tal-Kodici Civili jipprovdi:

   "Kull min jonqos li jesegwixxi obligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat ghad-danni".

Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

Nullita tal-ftehim li sar bejn il-partijiet a bazi tal-Artikolu 1668(2) tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 1668(2) tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Kull ftehim li bih il-kapitali jew il-beni miġjuba fis-soċjetà minn wieħed jew iżjed mis-soċji għandhom jiġu meħlusa minn kull sehem fit-telf, huwa wkoll null".

Il-qorti tibda biex tirrileva li dan il-provvediment insibuh f'dik il-parti tal-Kodici Civili li jirregola l-kuntratti ta' socjeta. Minn qari tal-provvedimenti hu evidenti li l-ligi qeghda tikkontempla sitwazzjoni fejn is-socjeta ghandha personalita guridika ndipendenti minn dik tas-socji (ara per ezempju l-Artikolu 1665). Imbaghad fil-kaz ta' socjeta kummercjali din tista' tkun tax-xorta kontemplata fl-Artikolu 4 tal-Att dwar il-

Kumpanniji (Kap. 382). Fil-kaz in ezami ma jirrizultax li bil-ftehim li sar bejn il-partijiet inholqot socjeta b'personalita' guridika ndipendenti[3].

F'kull kaz il-gurista Troplong[4] ikkummenta hekk dwar socjeta leonina:-

*"628. Fino dai tempi i piu' remoti la forza e la malizia inventarono una specie di societa' che l'equita' ha condannato, chiamandola **societa' leonina**. Tale e' la denominazione che il giureconsulto Cassio dava a quell'atto col quale sotto il preteso di un apparente contratto di societa', una delle parti si attribuisce tutti I guadagni e lascia a carico dell'altra le cure ed I pericoli della perdita…… la societa il di cui scopo sostanziale e' l'interesse comune delle parti (articolo 1833), deve contenere una giusta partecipazione ai guadagni ed alle perdite, senza di che la societa' addiviene il piu' iniquo dei contratti……..La seconda specie di societa' leonina si verifica nel caso inverso: essa ha luogo quando un solo dei socii deve sopportare tutte le perdite, quantunque rimangano comuni le eventualita' dei guadagni; di questa parla il paragrafo secondo dell'articolo 1855[5]".*

L-attrici u l-kontendenti huma koproprjetarji. Meta sar il-ftehim il-kontendenti kellhom ghan komuni, cjoe' li titwaqqa Carolina Hotel u l-appartament[6] u jsir zvilupp gdid ta' appartamenti ghal bejgh. Ma sar l-ebda ftehim li l-beni li gabet kull parti ser jigi mehlus minn kull telf jew li xi parti ser taghmel tajjeb wahedha ghat-telf. L-attrici hi proprjetarja ta' nofs indiviz. Il-prezz pattwit ghall-lukanda u appartament kien ta' €1,397,624 (Lm600,000) li fil-kuntratt jinghad li thallsu kollha in kwantu ghal €582,343 (Lm250,000) mill-attrici u l-bilanc ta' €815,280 (Lm350,000) mill-Bank of Valletta plc kif delegat mill-attrici. Ghallinqas hekk gie ddikjarat fil-kuntratt ta' xiri[7]. Ghalkemm is-self gie garantit wkoll b'ipoteka specjali fuq in-nofs indiviz tal-proprjeta tal-konvenuti, hadd ma gieghelhom jassumu tali obbligazzjoni. Huma accettaw li jkunu garanti solidali ghas-self li hadet l-attrici fl-ammont ta' €908,455 (Lm390,000). F'dan ir-rigward il-konvenut xehed:

"Jiena kont qbilt li l-fond ghandu jaghmel tajjeb ghad-dejn izda ma kontx qbilt li l-proprjeta kollha tieghi jaghmel tajjeb ghal dan id-dejn. Jiena kont fhimt u kont qbilt li jien inkun responsabbli ghal hlas biss fejn il-persuni li kienu qeghdin jixtru wara l-

---

[3] F'dan il-kuntest ara sentenza tat-23 ta' Marzu 1954 fil-kawza **Frank Spiteri et vs Anthony Saliba**, Qorti tal-Kummerc (Vol. XXXVIII.iii.658).

[4] *Il Diritto Civile Spiegato Secondo L'Ordine del Codice: Del Contratto di Societa'* (1843), pagna 313.

[5] Kodici Civili Franciz.

[6] L-appartament kien proprjeta ta' Marcarm Services Co Limited u bil-kuntratt tal-21 ta' Marzu 2007 bieghet nofs indiviz tieghu lill-attrici ghall-prezz ta' €174,703, li minnhom €58,234 thallsu mill-attrici filwaqt li l-bilanc (€116,468) thallas mis-self li l-attrici nghatat mill-Bank of Valletta plc.

[7] Min-naha l-ohra Francis Micallef xehed li l-hlas kellu jsir in kwantu ghal Lm400,000 fi flus fuq l-att ta' bejgh u Lm200,000 permezz ta' permuta. Fil-fatt ghamel riferenza ghall-klawzola 10 tal-iskrittura tal-21 ta' Marzu 2007 li giet iffirmata wara l-pubblikazzjoni tal-att ta' xiri. Fil-klawzola 10 jinghad li l-pagament tal-bilanc ta' Lm200,000 ser tithallas *"….permezz ta' permuta bejn il-partijiet skond diversi konvenji debitament iffirmati bejn il-partijiet. Illi anke fil-kaz illi dawn il-konvenji jiskadu t-tieni parti (Spiteri) taccetta ili hija ma tkunx intitolata ghall-ebda rifuzjoni ta' flus kontanti u jkollha dritt tigi kkumpensata permezz ta' proprjeta. Huwa premess illi l-ammont ta' Lm200,000 huwa dikjarat interament imhallas fuq l-imsemmija konvenji bejn il-partijiet u t-tieni parti hija awtorizzata tittrasferixxi l-imsemmija proprjetajiet liberament minghajr ebda awtorizazzjoni u limitazzjoni ghall-prezzijiet dettaljati f'Dokument MB1"* (fol. 40).

kumpannija ma jkunux jistghu jhallsu l-flus, li kien ser ikun kaz remot hafna u mhux ukoll fejn il-progett ifalli!

Izda mhux hekk sar f'dan il-kuntratt. Lili ma kienux qaluli li filwaqt li l-kumpraturi kienu qed jiehdu self permezz ta' kumpannija u ghalhekk l-assi taghhom kienu protetti tieghi ma kienux ser ikunu protetti" (fol. 218).

Kompla jghid li dan kien sar jafu wara li kkonkludew il-kuntratti u l-kuntratt ta' self sar b'ingann. F'dan ir-rigward il-qorti tosserva:-

i. Din m'hijiex kawza li tattakka l-validita' tal-garanzija li taw il-konvenuti minhabba vizzju tal-kunsens b'rizultat ta' qerq;
ii. F'kull kaz il-qorti ssibha ferm difficli biex temmen li l-konvenut kien vittma ta' ingann. Dak li sar kien miktub iswed fuq l-abjad f'kuntratt pubbliku u l-konvenuti kienu assistiti minn avukat.

Jista' jkun li l-konvenuti ghamlu l-kalkoli taghhom hziena. Pero' ma jistghux ighidu li dahlu ghan-negozju b'ghajnejhom maghluqin. Kienet l-ghazla taghhom li jiehdu r-riskju li certament kull negozju jgieb mieghu. Il-konvenuti jsostnu li l-attrici mhi ser titlef xejn. Il-qorti ma taqbilx meta tikkunsidra li l-attrici hi sid ta' nofs indiviz tal-beni li wkoll qieghed iservi ta' garanzija ghas-self li ttiehed. Hu veru li s-self gie garantit ukoll mill-konvenuti, pero' hu minnu wkoll li l-konvenuti rcevew is-somma ta' €325,000 li ntuzaw biex jithallas dejn iehor li kellhom ma' bank. Il-ftehim li sehh bejn il-kontendenti ma kienx jikkontempla li l-beni tal-attrici ser ikunu mehlusa minn kull sehem fit-telf. Tant hu hekk li fuq l-att ta' akkwist u wkoll fuq il-kuntratt ta' self tal-21 ta' Marzu 2007[8], wahda mill-garanziji li nghatat mill-attrici kienet ipoteka generali.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda tichad:-

i. it-tieni eccezzjoni; u
ii. ir-raba' eccezzjoni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

[8] B'dan il-kuntratt l-attrici flimkien mal-konvenuti hadu self ta' Lm780,000 li kellhom iservu ghat-twaqqieh u zvilupp tal-proprjeta.

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