MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2015

Appell Civili Numru. 631/2010/1

Gerit Company Limited (C 16282)

v.

A.M. Developments Limited (C 18510) u

Des Res Limited (C 30802)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat li s-socjeta` attrici pprezentat fit-22 ta' Gunju 2010 u li jaqra hekk:

"1. Illi permezz ta' konvenju datat 5 ta' Mejju 2005 (formanti parti minn Dok A u B annessi) is-socjeta` rikorrenti obbligat ruhha li tixtri u takkwista proprjeta` immobbli hemm indikata minghand l-intimati.

"2. Illi skont l-istess skrittura/konvenju s-socjeta` rikorrenti kienet hallset depozitu ta' Lm10,000 (ghaxart elef lira Maltin) lis-socjetajiet intimati u dan akkont tal-prezz tal-immobbli li kellu jkun akkwistat mill-istess socjeta` rikorrenti minghand is-socjetajiet intimati.

"3. Illi l-att pubbliku li bih kellu jsehh it-trasferiment finali tal-immobbli qatt ma sar u dan ghaliex il-bejgh tal-istess immobbli ma setax isir minhabba ragunijiet imputabbli lill-intimati jew min minnhom.

"4. Illi minkejja illi d-depozitu suriferit ta' Lm10,000 (ghaxart elef lira Maltin) kien thallas akkont tal-prezz u minkejja illi l-bejgh tal-imobbli qatt ma sehh, l-intimati xorta irrifjutaw li jirrifondu lis-socjeta` attrici l-imsemmi depozitu u dan ghall-ebda raguni valida fil-Ligi, u dan anke wara li gew interpellati diversi drabi biex jaghmlu dan.

"Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

"1. Prevja kull dikjarazzjoni ohra opportuna, tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom m'ghandu ebda dritt izomm id-depozitu mhallas akkont tal-prezz tal-immobbli mis-socjeta` rikorrenti fuq il-konvenju suriferit;

"2. Tordna lis-socjetajiet intimati jew min minnhom sabiex ihallsu/jirrifondu lura lis-socjetajiet rikorrenti s-somma ta' Lm10,000 cioe` €23,283.73.

"Bl-imghax mid-data tal-iskadenza tal-konvenju tal-5 ta' Mejju 2005 sad-data tal-hlas effettiv u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 1049/2010 kif ukoll tal-ittra ufficjali numru 96/2010, kif ukoll tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 837/2010."

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

"1. Illi kull azzjoni tal-atturi hija se mai preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn ghat-tenur tal-Artikoli 2153 u/jew 1027 tal-Kodici Civili;

"2. Illi fi kwalsijasi kaz id-depozitu in kwistjoni kien intilef mill-atturi ghat-tenur tal-istess konvenju u dan billi ghalkemm interpellati mill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt finali naqsu li jaghmlu dan minghajr raguni gusta fil-ligi;

"3. Illi fi kwalsijasi kaz l-atturi ma kellhomx raguni tajba biex ma jersqux ghall-kuntratt finali;

"4. Illi dwar il-fatti dikjarati jinghad:

"4.1 Illi dwar dakj dikjarat fl-ewwel paragrafu huwa minnu li kien hemm konvenju bejn il-partijiet;

"4.2 Illi dwar dak dikjarat fit-tieni paragrafu huwa minnu li kien hemm depozitu ta' ghaxart elef lira imma gie stipulat li dak id-depozitu jintilef favur l-intimati jekk is-socjeta` attrici tonqos li tidher fuq il-kuntratt finali minghajr raguni gusta;

"4.3 Illi dwar dak dikjarat fit-tielet paragrafu mhux minnu li s-socjeta` attrici kellha raguni gusta biex ma tidhirx fuq il-kuntratt; anzi s-socjetajiet konvenuti kienu fit-terminu interpellaw lis-socjeta` attrici biex tidher ghall-kuntratt u din naqset li tidher minghajr raguni gusta;

"4.4 Illi d-depozitu in kwistjoni ghalhekk ma hux dovut lura lill-atturi u kull azzjoni tal-atturi fir-rigward hija preskritta;

"Bl-ingunzjoni tal-atturi ghas-subizzjoni u bl-ispejjez inkluzi dawk ghad-depozitu fuq is-sekwestru u b'riserva ghad-dritt ghad-danni kawzati mill-atturi lill-konvenuti bil-prezenti proceduri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha laqghet it-talbiet attrici u ikkundannat lill-konvenuti jroddu lill-attrici s-somma ta' €23,293.73 flimkien mal-imghax kif mitlub, bl-ispejjez jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"4. Il-fatti relevanti seħħew hekk: b'kitba tal-5 ta' Mejju 2005[1] l-attriċi ntrabtet li tixtri mingħand il-konvenuti, li ntrabtu li jbigħulha, biċċa art f'Ħal Qormi. Fost il-pattijiet tal-konvenju hemm dak li jgħid hekk:

> «… … … qed jitħallas preżenzjalment mill-kumpraturi depożitu akkont tal-prezz ta' għaxart elef lira Maltija (Lml0,000) 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 2006[2]

---

[1] *Foll.* 8 *et seq.*

biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri; din l-ittra ma ġietx notifikata lill-attriċi[3]. L-attriċi għamlet l-istess talba lill-konvenuti b'ittra uffiċjali tat-3 ta' Frar 2006[4]. Il-bejgħ baqa' ma sarx u b'ittra uffiċjali tad-9 ta' April 2010[5] l-attriċi sejħet lill-konvenuti biex iroddulha d-depożitu; din it-talba ġġennietha b'ittra uffiċjali oħra tal-25 ta' Mejju 2010[6] u, fit-22 ta' Ġunju 2010, infetħet il-kawża.

"6. Id-diretttriċi tas-soċjetà attriċi xehdet illi ma setgħetx tgħaddi għax-xiri tal-proprjetà għax ftit wara li sar il-konvenju kien inħareġ mandat ta' inibizzjoni kontrieha personalment (*i.e.* kontra d-direttriċi personalment, mhux konta s-soċjetà attriċi) minn żewġha, li nfirdet minn miegħu dak iż-żmien. Dan il-mandat, li nħareġ fil-15 ta' Settembru 2005[7], 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.

2 *Fol*. 33.
3 *Fol*. 34.
4 *Fol*. 71.
5 *Fol*. 7.
6 *Fol*. 5.
7 *Foll*. 43 *et seqq.*

"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 obbligazzjoni *ex delicto vel quasi.*

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

"11. Ngħaddu issa għall-kwistjoni ewlenija dwar jekk l-attriċi kellhiex "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 ħtija fuq il-konvenuti biex l-attriċi ma titlifx id-depożitu penitenzjali: biżżejjed turi li kellha raġuni li tiswa fil-liġi.

"12. Il-mandat ta' inibizzjoni żamm lid-direttriċi tas-soċjetà attriċi 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-direttriċi u żewġha, u lanqas ma ntwera li kienet xi mġieba tas-soċjetà attriċi jew tad-direttriċi 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-attriċi 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."

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjetajiet konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha:

"… … … thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Ottubru 2011 fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tichad it-talbiet kollha tal-attrici appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici appellata."

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tissottometti illi s-sentenza appellata hija wahda gusta u korretta u li per tant tisthoqq il-konferma fl-interita` taghha minn din il-Qorti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza jirrizulta illi l-partijiet iffirmaw konvenju li bih is-socjeta` attrici obbligat ruhha li tixtri bicca art f'Hal-Qormi bi prezz li tieghu hallset Lm10,000 bhala depozitu akkont tal-prezz. Fil-konvenju gie stipulat illi d-depozitu jintilef a favur il-vendituri jekk il-kumpratur ma jersaqx fuq l-att relattiv minghajr raguni valida. Il-partijiet interpellaw ufficjalment lil xulxin biex jersqu ghall-att finali, pero`, hadd mill-partijiet ma interpona kawza sabiex il-parti l-ohra tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Wara li l-konvenju skada, l-attur ipproceda biex jitlob ir-radd lura tad-depozitu.

L-ewwel Qorti, wara li cahdet l-eccezzjonijiet ta’ preskrizzjoni kif sollevati mis-socjetajiet konvenuti, sabet favur is-socjeta` attrici wara li qieset li din is-socjeta` kellha ragunijiet validi biex ma tersaqx fuq l-att finali ta’ trasferiment.

Is-socjetajiet konvenuti appellaw mis-sentenza u ressqu zewg aggravji: l-ewwel, li l-ewwel Qorti iddecidiet ’il barra mill-binarji stabbiliti meta ma sabitx, kif talbet is-socjeta` attrici, li n-nuqqas ta’ publikazzjoni tal-att kien imputabbli lis-socjetajiet konvenuti, pero`, xorta laqghet it-talba attrici ghal ragunijiet mhux imputabbli lilhom; it-tieni, ghax l-allegat impediment ma kienx jimpedixxi lis-socjeta` attrici milli takkwista l-proprjeta` immobbli in kwistjoni.

Fil-kuntest tal-ewwel aggravju, ma jirrizultax li dan hu gustifikat. Hu veru li, fil-kawzali, is-socjeta` attrici allegat li l-bejgh ma sarx minhabba ragunijiet li jahtu ghalihom is-socjetatjiet konvenuti, pero`, fit-talbiet taghha s-socjeta` attrici bbazat it-talba ghar-refuzjoni tad-depozitu fuq is-semplici cirkostanza li, skont hi, ebda wahda mis-socjetajiet konvenuti “*ma ghandha jedd illi zzomm id-depozitu*”.  Fil-fatt hu dan li sabet l-ewwel Qorti, u cioe` li ebda socjeta` konvenuta ma ghandha jedd izomm id-depozitu ghaliha u jridu, ghalhekk, jirritornaw l-ammont imhallas lis-socjeta` attrici. Is-sentenza tal-ewwel Qorti hi konformi ma’ dak mitlub u ma jirrizulta xejn irregolari fl-istess decide.

Kwindi l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Fil-konfront tat-tieni aggravju, din il-Qorti tosserva, kif gia` gie muri, li s-socjetajiet konvenuti ma segwewx dak li trid il-ligi fl-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili biex izommu in vigore l-effetti tal-konvenju. Dan l-artikolu jghid li l-effett tal-weghda "***jispicca***" jekk ma tigix segwita l-procedura hemm kontemplata, cioe`, ittra ufficjali (li skont il-gurisprudenza mhux mehtieg li tigi notifikata lill-parti l-ohra) u kawza fi zmien tletin (30) jum minn meta jaghlaq il-konvenju. F'dan il-kaz, il-kawza mitluba ma saretx u kwindi l-konvenju spicca bla effett.

Din il-Qorti gia` ppronunzjat ruhha fuq dan il-punt fil-kawza **Pont Gloria v. J.L.J. Construction Co. Ltd.**, deciza fl-1 ta' Frar, 2008 (talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza giet michuda b'sentenza li tat din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2009). F'dik is-sentenza din il-Qorti ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

> "*Is-socjeta` konvenuta targumenta li meta hi spediet ittra ufficjali lill-attrici, poggiet lill-istess attrici in mora, u ma kellhiex taghmel izjed minn hekk. Issostni, li l-ittra ufficjali kienet titfa' l-oneru fuq l-attrici li tipprocedi biex tiggustifika n-nuqqas taghha, u ladarba dan ma ghamlitux, allura d-depozitu jintilef kif stipulat fil-konvenju.*
>
> *"Din il-Qorti tosserva, pero`, li l-effett tal-ittra ufficjali mhux dak ssottomess mis-socjeta` konvenuta. L-effett tal-ittra ufficjali hu biss biex jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perijodu ta' xahar, pero`, qabel ma jiskadi dan it-terminu hekk imgedded, biex il-konvenju jibqa' jgorr l-effetti tieghu, trid issir il-kawza opportuna kif trid il-ligi. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawza* ***Bianchi v. JMA***

***Developments Ltd**, deciza fis-26 ta' Mejju 2006, meta accettat linterpretazzjoni ta' l-ewwel Qorti fis-sens li;*

> *“"a tenur ta' l-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 gialadarba tigi pprezentata ittra ufficjali qabel ma jiskadi t-terminu tal-konvenju, dan l-att gudizzjarju jestendi l-effetti tal-konvenju ghal perjodu ta' xahar sakemm jew l-accettant jaghzel li jersaq ghall-kuntratt entro dak ix-xahar jew altrimenti sakemm tigi prezentata l-azzjoni fejn jintalab li l-accettant (ossia dak li jkun wieghed) iwettaq il-weghda li jkun ghamel permezz tal-konvenju."*

*“Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala t-titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu. Il-venditur ma jistax jiddeciedi, unilateralment, li l-parti l-ohra ma ghandha ebda ragunijiet validi biex tiddekadi mill-weghda, u jaqbad u jakkapparra d-depozitu ghalih. La hu qed jinvoka "dritt" (li jzomm id-depozitu), irid jipprocedi gudizzjarjament ghal kanonizzazzjoni ta' dak id-dritt. Talba ghad-"danni" ghax parti ma resqitx ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, tesigi, kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Brownrigg v. Camilleri** msemmija aktar qabel, iz-zamma fis-sehh tal-konvenju bil-proceduri kontemplati fl-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; ahseb u ara kemm l-istess hu mehtieg qabel ma wiehed izomm ghalih taht forma ta' danni/penali d-depozitu mhallas fuq konvenju.*”

Is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jinsistu li jzommu d-depozitu, meta l-pretiz titolu spicca <u>bla effett</u>, u lanqas ma ottjenew decizjoni gudizzjarja li s-socjeta` attrici ma kellhiex raguni valida ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Darba li t-titolu spicca bla effett <u>qabel</u> it-talba ghal-kanonizazzjoni tal-kreditu, is-socjetajiet konvenuti ma jistghux jikkapparaw ghalihom id-depozitu mhallas akkont tal-prezz.

F’dan il-kuntratt ma hemmx dak li fil-kamp internazzjonali jissejjah bhala “*survival provision*” li jispecifika liema klawzoli tal-ftehim jibqghu fis-sehh anke wara t-tmiem tal-ftehim ghal kwalunkwe raguni (ara spjegazzjoni tal-punt fil-kuntest ta’ ftehim ta’ arbitragg f’kuntratt invalidu jew li spicca bla effett, l-artikolu ta’ Philippa Charles f’“The International Journal of Arbitration” – Sweet & Maxwell Vol. 80 Number 1 February 2014). Kwindi, ma jistax jigi argumentat li meta l-ftehim spicca, baqghu partijiet minnu jorbtu daqs li kieku xejn. Il-ftehim taz-zamma tad-depozitu huwa intrinsikament marbut mal-ftehim tal-weghda, u skadut il-ftehim, fin-nuqqas ta’ klawsola appozita, jispicca kollox.

Il-ftehim ghaz-zamma tad-depozitu huwa wkoll soggett ghal kundizzjoni sospensiva, cioe`, li ma jsirx il-kuntratt ghal raguni mhix valida, u din l-obbligazzjoni “ma tezistix” qabel ma l-grajja tigri (Artikolu 1063(2) tal-Kodici Civili), u ghalhekk jehtieg verifikazzjoni li l-grajja sehhet qabel ma tidhol fis-sehh l-obbligazzjoni. Il-fatt wahdu li x-xerrej prospettiv ma deherx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta msejjah, ma jfissirx awtomatikament li sehhet il-kundizzjoni, cioe`, in-nuqqas ta’ raguni valida ghal dik l-assenza. Qabel ma dan jigi stabbilit, il-venditur ma jistax izomm id-depozitu, u meta l-ftehim jispicca ma jistax aktar isir analazi ta’ jekk il-kundizzjoni sehhitx jew le, u kollox ghalhekk irid jirriverti ghal *status quo ante* (ara **Jenkins v. Bianco**, deciza mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Mejju, 2001).

F’kull kaz, u apparti dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tara li tista’ taqbel mal-ewwel Qorti fejn din sabet illi s-socjeta` attrici kellha raguni valida biex ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att. Ma jidhirx li s-socjeta` attrici ma kellhiex intenzjonijiet genwini fl-akkwist tal-art, izda kollox sfratta meta d-direttrici tas-socjeta` attrici kellha xi problemi fir-relazzjoni konjugali taghha li wasslu ghall-hrug ta’ diversi mandati kawtelatorji li kellhom effett drastiku fuq il-finanzi tal-istess direttrici u tas-socjeta` attrici. Hu veru li l-konvenju ma kienx suggett ghal self bankarju, pero`, meta l-hsieb ta’ finzjament ta’ dak li jkun jigi sfrattat ghal ragunijiet mhux imputabbli lilu, ma jistax jinghad li dak li jkun m’ghandux raguni valida biex ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Ghalhekk anke dan it-tieni aggravju tas-socjetajiet appellanti, ghal diversi ragunijiet kif spjegat aktar qabel, ma jimmeritax li jigi milqugh.

Dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni, ghalkemm is-socjetajiet konvenuti talbu r-revoka tas-sentenza kollha tal-ewwel Qorti, dawn ma ressqu ebda aggravju ghala s-sentenza tal-ewwel Qorti li cahdet dawn l-eccezzjonijiet hija hazina. Ghal kull buon fini, din il-Qorti taqbel mal-motivazzjoni li wasslet lill-ewwel Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni kif sollevati, u tikkonferma l-istess decizjoni.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-socjetajiet konvenuti, AM Developments Ltd. u Des Res Ltd., billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez tal-kawza in prim istanza jibqghu kif decizi mill-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma' din it-tieni istanza jithallsu miz-zewg socjetajiet konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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