



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 771/2001/1

**Avukat Victor Ragonesi**

***Versus***

**Albert Stagno Navarra u Perit Frank Giordmaina  
Medici f'isimhom u bħala diretturi u a nom ta' *Heritage  
Estates Limited*, u l-istess *Heritage Estates Limited***

F'din il-kawża l-attur bħala ċessjonarju ta' drittijiet qiegħed jitlob illi jintraddu flus imħallsa fuq konvenju akkont tal-prezz ta' bejgħ ta' proprjetà billi l-bejgħ baqa' ma seħħx. L-ċitazzjoni tgħid illi fl-10 ta' Marzu 2000 il-konvenut Albert Stagno Navarra f'isem is-soċjetà konvenuta *Heritage Estates Limited* kien intrabat b'konvenju li jbigħ lil Alexander Kazitsine il-*penthouse* numru għoxrin (20) u l-*garage* numru tnax (12) fil-korp ta' bini li jismu *Sunrise Court* fi Triq it-Tamar, il-Qawra, San Pawl il-Baħar, bil-prezz t'erbghin elf lira (Lm40,000) b'kollox, u bil-pattijiet kollha li jidhru fuq il-konvenju.

Il-prezz kollu t'erbgħin elf lira (Lm40,000) tħallas lis-soċjetà konvenuta meta sar il-konvenju.

Fil-konvenju s-soċjetà konvenuta kienet intrabtet illi trodd is-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) lix-xerrej imwiegħed jekk il-bejgħ ma jseħħx għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta. Il-konvenuta fil-fatt bigħet il-proprietà lil terzi, u qatt ma għarrfet lil Kazitsine jew lir-rappreżentant tiegħu f'Malta b'dan il-bejgħ. Għalhekk, il-bejgħ imwiegħed bil-konvenju tal-10 ta' Marzu 2000 ma setax isir, u dan għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuta.

Is-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) ma ntradditx lil Kazitsine, u dan, iġħid l-attur, huwa abbuż u qerq min-naħa tad-diretturi tas-soċjetà konvenuta, li għandhom iwiegħbu personalment.

B'kitba tat-3 ta' Diċembru 2000 l-attur kiseb b'ċessjoni l-jeddijiet kollha ta' Alexander Kazitsine taħt il-konvenju tal-10 ta' Marzu 2000, u għalhekk għandu l-jedd illi jitlob u jirċievi s-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) flimkien ma' l-imgħaxijiet u l-ispejjeż.

L-attur għalhekk fetaħ din il-kawża u qiegħed jitlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti *proprio et nomine* jroddu s-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) għar-raġunijiet miġjuba fuq, flimkien ma' l-imgħax legali mit-28 ta' Marzu 2000 u l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-17 ta' Jannar 2001 u tar-rikorsi tad-19 ta' Jannar 2001.

L-attur kien talab ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smiġħ, taħt il-proċedura sommarja speċjali.

B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2001 il-qorti laqgħet it-talbiet ta' l-attur safejn magħmula kontra s-soċjetà *Heritage Estates Limited*, iżda b'dikriet tal-5 ta' Ġunju 2001 ordnat illi kontra l-konvenuti Stagno Navarra u Giordmaina Medici għal-konvenuti *proprio* l-kawża tkompli miexja bil-proċeduri normali, u l-konvenuti *proprio* ressu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ebda wieħed minnhom ma għandu relazzjoni ġuridika ma' l-attur, u għalhekk kull wieħed minnhom għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju;
2. huma dejjem kienu *in bona fide* u ma wettqu ebda qerq jew abbuż, la kontra l-attur u lanqas kontra terzi, iżda wettqu biss id-dmirijiet tagħhom taħt il-liġi;
3. bil-kitba tat-3 ta' Diċembru 2000 l-attur ma kisibx il-jedd li tintradd lillu s-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) u

dak il-jedd baqa' biss tas-soċjetà *Alerting Enterprises Limited*; u

4. ebda wieħed mill-eċċipjenti ma għandu jagħti lill-attur.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

B'kitba privata tal-10 ta' Marzu 2000 is-soċjetà konvenuta *Heritage Estates Limited*, li tagħha l-konvenuti *proprio* huma diretturi, kienet intrabtet li tbigħ proprjetà immobbli — *penthouse* u *garage* — lil Alexander Kazitsine bil-prezz t'erbghin elf lira (Lm40,000) li tħallas kollu lis-soċjetà fuq il-konvenju. Il-konvenju kellu jorbot sal-31 ta' Diċembru 2000 u fih ukoll dawn il-pattijiet:

(i) The purchaser undertakes to renounce to all his rights and obligations arising under this Private Writing and, in furtherance of the above, to be substituted by any third party on the final deed of sale, in any event in which the Vendor, during the Period of Validity of this Private Agreement as above, chooses to sell and transfer the Property to any third party other than the Purchaser.

(ii) The Vendor undertakes irrevocably to pay to Alerting Enterprises Limited on behalf of the Purchaser the total sum of forty thousand Maltese Liri (Lm40,000) in full and final settlement of the purchase price already paid by the purchaser in any event in which the final deed of sale is not concluded between the Parties for any reason imputable to the Vendor, within the period of validity of this Private Agreement.

Ġara illi s-soċjetà konvenuta b'kuntratt magħmul fit-28 ta' Marzu 2000 — anqas minn tliet ġimgħat wara l-konvenju ma' Kazitsine — bigħet il-*penthouse* lil terzi bil-prezz ta' tlieta u għoxrin elf lira (Lm23,000), iżda baqgħet ma radditx l-erbghin elf lira (Lm40,000) lil Kazitsine.

B'kitba privata tat-3 ta' Diċembru 2000 Kazitsine ċeda l-jeddijiet tiegħu taħt il-konvenju lill-attur, u l-attur fetaħ din il-kawża tallum għar-radd ta' l-erbghin elf lira (Lm40,000).

Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti *proprio* jgħidu illi l-jedd illi tiegħu lura l-erbghin elf lira (Lm40,000) jmiss lis-soċjetà *Alerting Enterprises Limited* u mhux lil Kazitsine. Kazitsine ma setax iċedi lill-attur jedd li ma kienx tiegħu u għalhekk l-attur ma kisibx il-jedd li l-erbghin elf lira (Lm40,000) jintraddu lilu.

Billi din l-eċċezzjoni tolqot il-legittimità attiva ta' l-attur biex imexxi b'din il-kawża, jeħtieġ li nqisu lilha l-ewwel.

Fil-konvenju tal-10 ta' Marzu 2000, Kazitsine kien iddelega lil *Alerting Enterprises Limited* biex tirċievi l-ħlas f'ismu fil-każ illi l-bejgħ ma jseħħx u għalhekk il-prezz ikollu jintradd lill-bejjigħ imwiegħed. *Alerting Enterprises Limited* kienet biss delegata biex tirċievi l-ħlas f'isem Kazitsine; ma kinitx ċessionarja tal-jedd għall-ħlas u l-jedd baqa' ta' Kazitsine li seta' għalhekk iċedih lil terzi. L-ċessjoni favur l-attur għalhekk saret sew minn min kien titolari tal-jedd ċedut, u l-eċċezzjoni tal-konvenuti għalhekk hija ħażina.

Għal din ir-raġuni l-qorti tiċċhad it-tielet eċċezzjoni, li tqisha bħala waħda x'aktarx frivola.

L-ewwel eċċezzjoni wkoll hija waħda preliminari, u tolqot din id-darba l-legittimità passiva tal-konvenuti *proprio* għax tgħid illi dawn ma għandhom ebda relazzjoni ġuridika ma' l-attur u għalhekk għandhom jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

Il-konvenju ma sarx mal-konvenuti *proprio* iżda mas-soċjetà *Heritage Estates Limited*, li tagħha l-konvenuti *proprio* huma diretturi. L-erbghin elf lira (Lm40,000) kienu tħallsu lis-soċjetà, mhux lill-konvenuti *proprio*, u għalhekk id-debitriċi għar-radd tal-flus hija s-soċjetà.

Hija din ir-raġuni għala l-konvenuti *proprio* qegħdin igħidu illi ma għandhomx relazzjoni ma' l-attur u illi għandhom għalhekk jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

Li kieku din l-azzjoni kienet biss għar-radd ta' flus li tħallsu bħala prezz ta' bejgħ li ma seħħx, u li għalhekk qegħdin jinżammu *sine causa*, l-eċċezzjoni tal-konvenuti *proprio* kienet tkun tajba. L-attur iżda qiegħed igħid illi l-konvenuti *proprio* mxew b'qerq u, billi *fraus omnia corrumpit*, huma marbuta personalment ukoll biex iroddu l-frott tal-qerq. Ladarba hemm ukoll din il-premessa għat-talba ta' l-attur, l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa' u l-kawża jkollha timxi kontra l-konvenuti *proprio* biex il-qorti tara jekk tassew kienx hemm qerq.

Dan iwassalna għall-meritu tal-kawża kontra l-konvenuti *proprio*: jekk dawn imxewx b'qerq jew b'abbuż, kif igħid l-attur, jew jekk imxewx *in bona fide*, kif igħidu huma fit-tieni eċċezzjoni tagħhom. L-oneru biex jagħmel prova tal-qerq qiegħed fuq l-attur.

Il-konvenuti *proprio* huma diretturi tas-soċjetà *Heritage Estates Limited*. Id-diretturi ta' soċjetà għandhom dmirijiet ta' *bona fides* mhux biss lejn is-soċjetà nfisha u lejn l-azzjonisti, iżda wkoll lejn il-kredituri, aktar u aktar meta l-assi tas-soċjetà ma humiex biżżejjed biex jagħmlu tajjeb għad-djun tagħha. Id-diretturi għandhom id-dmir illi ma jmexxux lis-soċjetà b'mod illi l-beni tagħha, li huma l-garanzija komuni tal-kredituri<sup>1</sup>, jonqsu hekk illi s-soċjetà ma tkunx tista' tħallas djunha.

Fil-każ tallum, is-soċjetà konvenuta fl-10 ta' Marzu 2000 daħlet f'dejn taħt kondizzjoni sospensiva li trodd erbgħin elf lira (Lm40,000). Il-kondizzjoni kienet illi s-soċjetà ma tkunx tista' tbigħ lil Kazitsine l-proprjetà li għaliha dan kien għa hallasha erbgħin elf lira (Lm40,000). Tmintax-il (18) jum wara, dik il-kondizzjoni seħħet b'għemil tas-soċjetà stess, għax parti mill-istess proprjetà bigħetha lil terzi.

B'għemil tagħha stess, għalhekk, is-soċjetà, immexxija mid-diretturi, giegħlet li sseħħ kondizzjoni li għamlitha debitorici ta' erbgħin elf lira (Lm40,000) u ma nqdiet la bl-erbgħin elf lira (Lm40,000) li kienet irċeviet fl-10 ta' Marzu 2000 u lanqas bit-tlieta u għoxrin elf lira (Lm23,000) li rċeviet fit-28 ta' Marzu 2000 biex tħallas id-dejn tagħha, meta tmexxija għaqlija kienet trid illi d-dejn jitħallas minnufih billi jintraddu l-flus li kienu qegħdin jinżammu *sine causa*.

Sallum id-dejn għadu ma tħallasx.

Jekk is-soċjetà konvenuta fit-28 ta' Marzu 2000 setgħet tħallas id-djun tagħha, mela kienet immexxija ħażin kontra l-interess tal-kredituri tagħha jekk id-dejn ma tħallasx; jekk għa dak iż-żmien ma setgħetx tħallas id-djun tagħha, mela kienet ukoll immexxija ħażin meta, bil-bejgħ tal-proprjetà lil terzi flok lil Kazitsine, ħolqot dejn ieħor li ma setgħetx titħallas. F'kull każ, huma d-diretturi, li f'idejhom il-liġi tħalli t-tmexxija tas-soċjetà, li jwiegħbu għal din it-tmexxija ħażina li, fil-fehma tal-qorti, *res ipsa loquitur* illi hija *culpa lata quæ dolo æquiparatur*.

L-art. 147(2) ta' l-Att dwar il-Kumpanniji għKap. 386ħ jgħid hekk dwar responsabbiltà tad-diretturi:

**147.** (2) Direttur ma jkunx responsabbli għall-għemil tad-diretturi l-oħra jekk jipprova jew -

<sup>1</sup> Art. 1995, Kod. Civ.

## Kopja Informali ta' Sentenza

(a) li ma kienx jaf bil-ksur tad-dmir qabel jew waqt li jkun qed isir il-ksur u li meta sar jaf bih wara li jkun sar wera minnufih lid-diretturi l-oħra d-disapprovazzjoni tiegħu bil-miktub; jew

(b) illi, meta kien jaf illi d-diretturi l-oħra kellhom ħsieb li jikkommettu ksur ta' dmir, ħa l-passi kollha xierqa biex jevitah.

Huwa fuq id-diretturi l-oneru li jagħmlu l-prova li trid din id-dispożizzjoni tal-liġi biex jinħelsu mir-responsabbiltà, u din il-prova l-konvenuti ma għamlu hiex. Għalhekk huma flimkien għandhom iwiegħbu lejn l-attur għan-nuqqas doliż tad-dmir tagħhom li jmexxu s-soċjetà fdata f'idejhom b'mod li ma jkunx ta' ħsara għall-interessi tal-kredituri.

Għal din ir-raġuni t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti *proprio* hija miċħuda wkoll.

Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċċad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti *proprio*, tikkundannahom flimkien *in solidum* iħallsu lill-attur is-somma t'erbgħin elf lira (Lm40,000) flimkien ma' l-imgħaxijiet u l-ispejjeż mitluba fiċ-ċitazzjoni.

### < Sentenza Finali >

-----TMIEM-----