



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 17/2004

***Travellers Lodge Company Limited***

***Versus***

***Bank of Valletta p.l.c.***

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda tfitteż illi tħassar l-atti ta' bejgħ *sub hasta* għax qiegħda tgħid illi l-bejgħ sejjer isir għall-ħlas ta' dejn illi ma huwiex dovut għal kollox. Essenzjalment, il-kwistjoni hija dwar imputazzjoni ta' ħlasijiet.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' għarfien ta' dejn ta' erba' mija u erbatax-il elf u sittin lira (Lm414,060) pubblikat fid-19 ta' Marzu 1999 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius is-soċjetà konvenuta kienet bdiet proċeduri fl-ismijiet ***Bank of Valletta p.l.c. versus Travellers Lodge Company Ltd*** għall-bejgħ *sub hasta* (numru 49/2003) ta' proprjetà tas-soċjetà attriċi. Kif jidher mill-att ta' għarfien tad-dejn, is-soċjetajiet *Chequers Inn Operators Limited* u

*J.V.C. Vella and Company Limited*, fost oħrajn, huma garanti solidali ma' l-attriċi għall-ħlas tad-dejn.

Wara bejgħ ieħor *sub hasta* (numru 48/1998) fl-ismijiet ***Bank of Valletta p.l.c. versus Chequers Inn Operators Limited*** kienet ġiet liberata favur terzi proprjetà bil-prezz ta' sitta u tmenin elf lira (Lm86,000) u dan ir-rikavat ġie żbankat mis-soċjetà attriċi. Sar ukoll bejgħ ieħor *sub hasta* (numru 71/1999) fl-ismijiet ***Bank of Valletta p.l.c. versus J.V.C. Vella & Co Limited*** u kienet liberata proprjetà oħra favur terzi bil-prezz ta' mija u ħmistax-il elf lira (Lm115,000). Din is-somma ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-qorti u ma jidhirx illi ġiet żbankata.

Billi dawn iż-żewġ soċjetajiet – *Chequers Inn Operators Limited* u *J.V.C. Vella and Company Limited* – huma garanti tad-dejn li qiegħda ssir l-esekuzzjoni tiegħu, ir-rikavat fuq imsemmi għandu jitqies fis-somma pretiża, u għalhekk is-somma mitluba fl-atti tal-bejgħ *sub hasta* (numru 49/2003) ma hux preċiż għax il-kont ma ġiex kreditat bl-ammonti tar-rikavat. Għalhekk, tgħid is-soċjetà attriċi, il-bejgħ ma jistax isir. Barra minn hekk, billi l-bank kreditur ma ippermettiex illi l-proprjetajiet (tal-garanti) jinbigħu fis-suq, il-prezz rikavat kien inferjuri.

L-attriċi qiegħda wkoll tinnegozja biex tbigħ il-proprjetà (li sejra tinbigħ fl-atti tal-bejgħ *sub hasta* numru 49/2003) bi prezz ogħla minn dak stmat, u l-fatt illi sejra tinbigħ *sub hasta* ifisser illi x'aktarx il-proprjetà sejra ġgħib prezz inferjuri. L-attriċi għalhekk tgħid illi “jeżisti prinċipju mhux espress fil-liġi iżda bħala prinċipju ġenerali illi l-kreditur għandu jagħmel dak kollu raġonevoli u joqgħod attent u dilligenti illi jirrealizza l-aħjar valur raġonevolment fiċ-ċirkostanzi u għalhekk jekk ma jagħmilx hekk ikun qed jonqos minn dan id-dover”.

Fl-aħħarnett, l-attriċi tgħid illi l-proprjetà li sejra tinbigħ, li hija lukanda, inkriet lil soċjetà oħra, *Act Operators Limited*, li hija “konnessa u affiljata” ma' l-attriċi, u dan il-fatt ma jidhirx fl-atti tal-bejgħ *sub hasta*.

Għal dawn ir-raġunijiet is-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi fl-atti tal-bejgħ *sub hasta* (numru 49/2003) fl-ismijiet ***Bank of Valletta p.l.c. versus Travellers Lodge Company Ltd*** qiegħed jintalab il-ħlas ta' kreditu li ma hux dovut; u

2. għalhekk tħassar l-atti tal-bejgħ *sub hasta* fuq imsemmija.

Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi saru xi fħlasijiet akkont tad-dejn li s-soċjetà attriċi għandha tagħti lill-konvenuta;

2. is-somma ta' sitta u tmenin elf lira (Lm86,000) hija rikavat tal-bejgħ *sub hasta* (numru 48/1998) fl-ismijiet **Bank of Valletta p.l.c. versus Chequers Inn Operators Limited** li sar fuq talba tal-konvenuta biex titħallas parti minn dak li kellha tieħu mingħand *Chequers Inn Operators Limited*, u li huwa dejn ta' dik is-soċjetà bħala debitori ewlenija u mhux bħala garanti;

3. is-somma ta' mija u fhmistax-il elf lira (Lm115,000) għadha depożitata taħt l-awtorità tal-qorti, iżda f'kull każ dik is-somma hija rikavat tal-bejgħ *sub hasta* (numru 71/1999) fl-ismijiet **Bank of Valletta p.l.c. versus J.V.C. Vella & Co Limited** li sar fuq talba tal-konvenuta biex titħallas parti minn dak li kellha tieħu mingħand *J.V.C. Vella & Co Limited*, u li huwa dejn ta' dik is-soċjetà bħala debitori ewlenija u mhux bħala garanti; u

4. ukoll li kieku hemm xi verità f'dak li jingħad fiċ-ċitazzjoni, dan ma jwassalx għat-tħassir ta' l-atti tal-bejgħ iżda biss għat-tnaqqis fis-somma pretiża, u għalhekk it-tieni talba magħmula fiċ-ċitazzjoni ma tistax tintlaqa'.

Jidher ċar mill-atti illi din il-kawża hija għal kollox frivola u vessatorja u saret mis-soċjetà attriċi għal kollox *in mala fide* u biss biex taħli l-ħin.

Li ġara hu illi s-soċjetà konvenuta kienet bigħet *sub hasta*, f'żewġ okkażjonijiet, il-proprjetà ta' żewġ soċjetajiet li kellhom jagħtuha. Naturalment, ir-rikavat tal-bejgħ – li sar speċifikament biex jitħallas dejn li kull waħda miż-żewġ soċjetajiet kellha tagħti – kien imputat għal dak id-dejn, u ma setax ikun mod ieħor, ladarba l-bejgħ sar bis-saħħa ta' titolu relativ għal dak id-dejn u mhux għal ieħor.

Billi, iżda, dawk iż-żewġ soċjetajiet kienu wkoll garanti mas-soċjetà attriċi għal dejn ta' l-attriċi, l-attriċi qiegħda issa tippretendi illi r-rikavat kellu jiġi imputat mhux għad-dejn li għall-esekuzzjoni tiegħu kien sar il-bejgħ, iżda għad-dejn tagħha. Din il-pretensjoni ta' l-attriċi tmur kontra l-prinċipju ta' l-imputazzjoni tad-dejn kif irid l-art. 1171(e) tal-Kodiċi Ċivili:

**1171.** (e) il-ħlas għandu jitqies li sar għad-dejn illi dak illi ħallas kellu jagħti bħala debitur principali jew bħala obligat waħdu qabel dejn li kellu jagħti bħala garanti ta' ħaddieħor jew bħala debitur *in solidum* ma' debitori oħra. Dan tant hu ovvju, u l-pretensjoni kontrarja ta' l-attriċi tant hija frivola, illi din il-qorti ma tistax ma tasalx għall-konklużjoni illi din il-kawża nfetħet *in mala fide*.

L-allegazzjoni magħmula fiċ-ċitazzjoni illi l-bank konvenut ħassar il-possibbiltà ta' bejgħ fis-suq bi prezz ogħla minn dak li nkiseb fil-bejgħ *sub hasta* kienet tkun waħda li jistħoqqilha li tkun mistħarrġa, li kieku saret fl-atti tal-bejgħ fejn sar dak l-abbuż, u li kieku saret mill-parti interessata. L-attriċi iżda ma kinitx parti f'dak il-bejgħ; il-proprjetà li nbigħet ma kinitx tagħha; u d-dejn li tħallas ma kienx dejn tagħha: għalhekk jonqos l-interess tagħha li tagħmel dik l-allegazzjoni, u l-qorti ma tistax tqisha.

L-attriċi iżda qiegħda tgħid illi, ukoll fil-każ tal-bejgħ tal-proprjetà tagħha, il-bank konvenut ma huwiex qiegħed iħalliha tbigħ il-proprjetà fis-suq ħieles. Huwa minnu illi hemm fil-liġi l-prinċipju mhux miktub imsemmi fiċ-ċitazzjoni illi l-kreditur ma għandux ifittex li jagħmel ħsara lid-debitur; dan ma hux ħlief il-prinċipju ġenerali tal-*bona fides* li huwa l-qofol u l-pedament tal-liġi ċivili. Li kieku tassew inġiebet prova – u mhux biss allegazzjoni – illi l-bank konvenut fixkel bejgħ bi prezz tajjeb fis-suq biex igib il-proprjetà *sub hasta*, biex forsi l-proprjetà tinkiseb mill-bank stess *animo compensandi* bi prezz favorevoli għalih, il-qorti kienet ċertament tqis dan bħala abbuż serju u ċertament kienet tindaħal biex ma tħallix li jsir. L-attriċi iżda ma għamlet xejn ħlief allegazzjonijiet, li ma ġew imsaħħa b'ebda prova, u li, għalhekk, ma jistħoqqilhomx jittieħdu bis-serjetà.

Fl-aħħarnett l-attriċi tgħid illi fl-istima magħmula mill-perit maħtur mill-qorti għall-għanijiet tal-bejgħ *sub hasta* ma jingħadx illi l-proprjetà li sejra tinbigħ inkriet mill-attriċi lil soċjetà “konnessa u affiljata” magħha.

Bla ma ngħidu xejn dwar illi, fid-dawl tal-*mala fides* illi wriet is-soċjetà attriċi biex fetħet din il-kawża, x'aktarx illi l-kiri lil soċjetà “konnessa u affiljata” magħha huwa manuvra oħra maħsuba biex tfixkel u ttawwl il-proċeduri, jekk tassew hemm kirja ġenwina li ma ssemmietx fl-istima

r-rimedju hu dak li jagħti l-art. 308(3) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

**308.** (3) L-istima [tal-perit mañtur mill-qorti] ma tistax tiġi attakkata; iżda l-qorti tista', fuq tmexxija b'rikors, tordna l-korrezzjoni ta' kull żball li jkun ittiegħed fl-istima.

u mhux li jitħassru l-atti tal-bejgħ.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tiċċad it-talbiet tas-soċjetà attriċi u tikkundannaha tħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Billi wkoll hija tal-fehma illi ċ-ċitazzjoni li biha nfetħet din il-kawża kienet waħda fiergħa u vessatorja, mañsuba biss biex ittawwal il-proċeduri u taħli l-ħin tal-qorti, il-qorti, wara li rat il-para. 10(1) tat-Tariffa A meħmuża mal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, tikkundanna lis-soċjetà attriċi tħallas lir-reġistratur spejjeż addizzjonali ta' ħames mitt lira (Lm500).

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----