QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 27 ta' Frar, 2017

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 1157/2010

Adrian Muscat

vs

Emilio Agius u martu Mary Agius u George Muscat u martu Josephine Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-attur tad-9 ta' Novembru, 2010 li jghid hekk:

1. Illi bi ftehim datat 9 ta' April 2010 in atti Nutar Mary sive Mariella Mizzi, (Dok. "B" hawn anness), il-konvenuti Agius intrabtu li jcedu u jittrasferixxu a favur tal-attur, li accetta u ntrabat li jixtri u jakkwista d-drittijiet u l-obbligi kollha fir-rigward ta' konvenju li dak inhar stess l-imsemmija konvenuti Agius iffirmaw mal-konvenuti Muscat dwar garage fil-livell tat-triq, bla isem u bla numru, maghruf bin-numru mhux ufficjali sitta (6) b'entratura separata ghalih fi Triq l-Gharghar 1979 f'Hal-Qormi, formanti parti minn kumpless ta' seba' (7) garaxxijiet li huwa sottopost ghall-korp ta' erbatax (14)-il mezzanin, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet imnizzla fl-imsemmi konvenju (Dok. "A");

2. Illi b'ittra ufficjali tat-23 ta' Settembru 2010 (Dok. "C") il-konvenuti gew interpellati sabiex jersqu ghall-att ta' cessjoni tal-imsemmi konvenju u/jew jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-imsemmija proprjeta sad-data tal-validita tal-imsemmi konvenju u fin-nuqqas l-intimati konjugi Agius gew interpellati sabiex jirrifondu s-somma ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn tlieta u disghin ewro punt tlieta u sebghin centezmu (€23,293.73) li huma thallsu bhala prezz tal-imsemmija cessjoni kif ukoll is-somma ta' tlieta u disghin elf, mija erbgha u sebghin ewro punt erbgha u disghin centezmu (€93,174.94) li l-attur hallashom sabiex jithallsu l-konvenuti Muscat

bhala s-sidien attwali tal-proprjeta in kwistjoni, b'kollox mija u sittax-il elf erba' mija tmienja u sittin ewro punt sebgha u sittin centezmu (€116,468.67);

3. Illi nonostante l-imsemmija ittra ufficjali l-konvenuti baqghu ma ressqux ghall-att finali u lanqas ma rrifondew il-flus imhallsa mill-attur;

4. Illi inoltre b'mandat fl-ismijiet Emilio Agius et vs Adrian Muscat il-konvenuti Agius ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (Numru 1574/2010) li bih inibew lill-attur milli jixtri l-imsemmija proprjeta;

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti jew min minnhom ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex:-

1. Tordna lill-konvenuti George u martu Josephine Muscat jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u xiri tal-garage fil-livell tat-triq, bla isem u bla numru, maghruf bin-numru mhux ufficjali sitta (6) b'entratura separata ghalih fi Triq l-Gharghar 1979 f'Hal-Qormi, formanti parti minn kumpless ta' seba' (7) garaxxijiet li huwa sottopost ghall-korp ta' erbatax (14)-il mezzanin, u bil-pattijiet u kondizzjonijiet imnizzla fl-imsemmi konvenju (Dok. A);
2. Tordna lill-konvenuti Emilio u Mary konjugi Agius jidhru fuq l-imsemmi att sabiex icedu u jitrasferixxu d-drittijiet taghhom ai termini tal-iskrittura l-ohra tad-9 ta' April 2010 (Dok. B);
3. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh u xiri;
4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att tal-bejgh u xiri;
5. Tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-konvenuti fil-kaz tal-kontumacja taghhom fuq l-att pubbliku tal-bejgh u xiri;
6. F'kaz li l-att ta' bejgh u xiri tal-imsemmi garage ma jsirx fil-jum, hin u lok iffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, ghall-kwalsiasi raguni, tikkundanna lill-konvenuti Emilio u martu Mary Agius jirrifondu ossia jhallsu lill-attur is-somma komplessiva ta' mija u sittax-il elf erba' mija tmienja u sittin ewro punt sebgha u sittin centezmu (€116,468.67).

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 23 ta' Settembru 2010 u bl-imghax bir-rata ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena mid-data tad-9 ta' April, 2010, kontra l-konvenuti in solidalment li huma minn issa stess ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Agius li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, bl-akbar rispett, din il-kawza ghandha tinstema minn din il-Qorti diversament preseduta: quddiem din il-Qorti hemm dawn il-kawza diga pendenti, kollha konnessi ma' dan in-negozju:

(i) Rikors mahluf 680/2010FS fl-ismijiet "Emilio Agius et vs Adrian Muscat et" fejn qed jigi impunjat trasferiment ta' immobbli minhabba uzu frawdolenti ta' prokura u li t-trasferiment huwa afflit bi frodi, zball u frodi pawliana;

(ii) Rikors Mahluf 704/10AL "Mario Muscat vs Emilio Agius et" fejn permezz ta' kontrotalba qed tigi impunjata skrittura li saret fuq bazi ta' frodi, zball u konsiderazzjoni falza u bazijiet ohra;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess jekk din il-Qorti ser tisma' din il-kawza jigi rilevat illi, l-esponenti istitwixxa kawza fil-5 ta' Novembru, 2010, Rikors Mahluf 1139/2010MC u appuntat ghall-25 ta' Jannar 2011 fl-ismijiet "Emilio Agius u Mary Agius vs George Muscat u martu [sic] Muscat u Adrian Muscat" proprju fuq dan il-mertu. F'dik il-kawza (1139/2010) qed jintalab mill-esponenti illi jigi dikjarat illi l-intimat f'dik il-kawza Adrian Muscat (rikorrent f'dik il-kawza) jigi dikjarat illi ddekada mill-weghda ta' cessjoni u li l-intimati George u Mary konjugi Muscat jigu kkundannati li jittrasferixxu l-garage f'Hal Qormi mertu ta' din il-kawza. Huwa ghalhekk lok illi dik il-kawza u din il-kawza jimxu flimkien;

3. Illi fil-mertu jigi spjegat illi din l-iskrittura kienet parti minn negozju akbar fejn fis-sostanza l-intenzjoni kienet wahda ta' tpartit u mhux ta' cessjoni: ir-rikorrenti Adrian Muscat flimkien ma huh Mario Muscat u kumpanija tal-familja obbligaw rwiehom li jittrasferixxu lill-esponenti konjugi Agius tliet penthouses fil-Fgura numru ghaxra (10), hdax (11) u tnax (12) il-Fgura, fi Triq San Tumas; in kontrakambju l-esponenti kellu jittrasferixxi lir-rikorrenti jew cessjonarji taghhom skond il-kaz fond fil-Marsa numru tlieta (3) Triq Guzeppi Zammit, u l-garage mertu ta' din il-kawza f'Hal Qormi. Kien ghalhekk li l-esponenti illi dahal f'konvenju ma' George Muscat u martu dwar il-garage f'Hal Qormi mertu ta' din il-kawza u cedieh lir-rikorrent bhala parti akkont tan-negozju ta' tpartit. Irrizulta illi ir-rikorrent Adrian Muscat kien fuq konvenju ma' terzi fuq dawn il-penthouses, il-Fgura li dawn it-terzi sabu rwiehom f'diffikulta finanzjarja u ma setax isir it-trasferiment u ghalhekk qed issir l-impunjazzjoni fil-kawza 1139/10MC; inoltre l-esponenti kienu taw prokura lir-rikorrent Adrian Muscat limitata ghal fond il-Marsa, 3 Guzeppi Zammit u sar sussegwentement uzu frawdolenti (kif qed jigi allegat mill-esponenti) tal-prokura minn Adrian Muscat biex ittrasferiha lil socjeta' AMG Autos Limited, socjeta tal-familja tieghu, u fejn Adrian Muscat deher fuq il-kuntratt f'zewg kwalitajiet dik personali fejn ittrasferixxa lis-socjeta minnu rapprezentata in bazi tal-prokura moghtija mill-konjugi Agius lilu;

4. Illi dan kollu iwassal ghal prova ta' serje ta' atti frawdolenti koncertati, li qed jigu impunjati permezz ta' azzjoni procedurali diretti quddiem din il-Qorti u ghalhekk ghar-ragunijiet hemm indikati u hawn indikati, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

5. Illi l-eccezzjonijiet formalizzati huma fis-sens illi l-konvenju huwa afflitt bi frodi, frodi pauliana, zball bhala vizzju ta' kunsens u nuqqas ta' konsiderazzjoni u/jew konsiderazzjoni falza, l-istess premessi u ghalhekk simulazzjoni. Dan mhux biss fis-sens premess izda fuq il-premessi li ghalihom issir referenza fil-kawzi fuq imsemmija; f'dan is-sens ma huwiex minnu illi l-esponenti ircivew flus minn ghand ir-rikorrenti; mhux qed issir kontrotalba ghaliex hemm diga azzjoni diretta pendenti quddien din il-Qorti kif presjeduta u appuntata ghall-istess jum, 1139/2010MC fejn qed jintalaba illi jigi dikjarat u deciz illi l-konvenut Adrian Muscat iddekada mill-weghda ta' cessjoni ta' konvenju u jigi ordnat illi l-konvenuti George u Josephine Muscat jersqu fit-termini tal-konvenju mal-konvenuti Agius;

6. Illi qed tinghata ukoll formalment eccezzjoni ta' inadempjenza: inademplendum non est ademplendi. Ir-rikorrenti Adrian Muscat ma onorax l-obbligazzjonijiet minnu assunti u b'hekk ic-cessjoni ma tistax tigi onorata; mhux qed issir kontrotalba ghaliex hemm diga azzjoni diretta pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta u appuntata ghall-istess jum, 1139/2010MC;

7. Illi ghal kull buoni fini, jinghad illi l-esponenti jopponu t-talba in kwantu infondata fil-fatt u fid-dritt ghar-rifuzjoni ta' ammonti pretizi mir-rikorrenti; u ghalhekk qed tinghata formalment l-eccezzjoni li t-talba li konvenuti jersqu ghall-konvenju hija inkompatibbli mat-talba ghar-rifuzjoni;

8. Illi ghaldaqstant it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Muscat li tghid hekk:

1. Illi, fl-ewwel lok, l-intimati konjugi Muscat jichdu illi l-att finali ta' trasferiment u bejgh tal-proprjeta mertu ta' dawn il-proceduri ma sehhx minhabba xi nuqqas da parti taghhom. Huma dejjem kellhom l-interess u l-intenzjoni kollha in bona fede illi jersqu ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment ta' l-imsemmija proprjeta. Inoltre, hemm bilanc illi ghandu jigi mhallas lill-konjugi Muscat fuq l-att finali. L-interess tal-konjugi Muscat jirrizulta aktar car minn dan il-fatt;

2. Illi, l-imsemmi att finali ta' trasferiment ma sehhx unikament minhabba divergenzi illi nqalghu bejn Adrian Muscat u l-konjugi Agius u b'ebda mod minhabba xi nuqqas tal-intimati George u Josephine Muscat. L-intimati konjugi Muscat kien u ghad ghandhom kull intenzjoni u interess illi jonoraw l-obbligu taghhom naxxenti mill-istess skrittura;

3. Illi, minhabba n-nuqqas da parti ta' Adrian Muscat u l-konjugi Agius, l-intimati konjugi Muscat qieghdin isofru danni finanzjarji stante illi l-bilanc dovut fuq l-att finali ma thallasx, u dawn huma llum impediti illi jittrasferixxu din il-proprjeta lil terzi minhabba d-diversi proceduri illi ttiehdu inkluzi mandati ta' inibizzjoni. Kienu dawn l-istess proceduri illi impedew illi jsir l-att finali ta' trasferiment;

4. Illi, finalment, l-esponenti konjugi Muscat qieghdin jirrizervaw kull dritt naxxenti mill-iskritturi mertu ta' dawn il-proceduri, kif ukoll mil-ligi, u jirrizervaw id-dritt illi jitolbu imghax fuq il-bilanc pendenti ai termini tal-imsemmija skritturi flimkien mal-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kif ukoll ir-relazzjoni u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat illi b'digriet tas-27 ta' Jannar 2016 fejn il-Qorti ordnat li l-atti kollha ta' din il-kawza japplikaw u ghandhom jiffurmaw parti mill-kawza 1139/2010MCH u vice versa;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Smigh kontestwali taz-zewg kawzi 1139/2010MCH u 1157/2010MCH bejn l-istess partijiet

Illi l-provi li nstemghu fil-kawza 1139/2010MCH skond digriet ta' dina l-Qorti kellhom japplikaw u jiffurmaw parti mill-kawza odjerna. Ghalhekk il-Qorti, a skans ta'

repetizzjoni inutili, qed taghmel referenza specifika ghall-paragrafi 7 sa 33 tar-relazzjoni tal-perit legali fil-proceduri 1139/2010 fejn hemm migbura l-provi li ressqu l-partijiet li ghandhom japplikaw ghal proceduri prezenti.

Fatti tal-kaz

B'konvenju datat 9 ta' April 2010 il-konvenuti Agius ntrabtu li jixtru minghand il-konvenuti Muscat il-garage bla numru fi Triq l-Gharghar tal-1979 gewwa Hal-Qormi bil-prezz ta' € 94.174.94 (Dok. MM1 a fol. 227 fil-kawza 1139/10). Fl-istess data l-konvenuti Agius intrabtu b'weghda ta' cessjoni a favur tal-attur Adrian Muscat b'korrispettiv ta' €23,293.73 li jcedu d-drittijiet u l-obbligi kollha taghhom fuq il-konvenju tad-9 ta' April 2010 taht l-istess partijiet u kondizzjonijiet (Dok. MM2 a fol. 237 fil-kawza 1139/10).

Illi l-attur kien interpella lill-konvenuti Agius u Muscat b'ittra uffcjali datata 23 ta' Settembru 2010 biex il-konjugi Muscat jersqu ghall-kuntratt opportun u biex il-konjugi Agius icedu favurih id-drittijiet u obbligi taghhom biex hu jkun jista' jixtri l-imsemmi garaxx minghand il-konjugi Muscat. Billi l-konvenuti Agius baqghu inadempjenti l-attur ressaq dina l-kawza biex jikseb kundanna gudizzjarja biex jakkwista l-imsemmija proprjeta.

Eccezzjonijiet

Il-konvenuti konjugi Muscat laqghu ghat-talba tal-attur billi qalu li huma minn dejjem kienu lesti li jonoraw l-obbligazzjoni kuntrattwali minnhom assunta u kien biss minhabba d-disgwid bejn l-attur u l-konjugi Agius li huma gew mizmuma (anke b'mandat ta' inibizzjoni) milli jersqu ghall-kuntratt.

Il-konjugi Agius wiegbu li t-talba attrici ma tistax tigi milqugha ghax hi bbazata fuq kontrattazzjoni akbar ta' tpartit u mhux cessjoni. Din il-kontrattazzoni hi inkwinata minn agir frawdolenti, vizzju ta' kunsens, nuqqas ta' causa. Inoltre kien hemm simulazzjoni (eccezzjoni hamsa) u l-attur kien inadempjenti fl-obbligi kontrattwali tieghu (eccezzjoni sitta).

Konkluzzjonijiet tal-Perit Legali

Illi l-Perit legali, wara li elenka il-kostattazzjonijiet legali u fattwali li rrizultawlu, fir-rigward tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Agius wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet

Kwantu ghall-eccezzjoni li l-kontrattazzjoni kienet milquta minn 'frodi', 'kawza falza', 'misrapprezentazzjonijiet', `vizzju tal-kunsens' u 'abbuz' il-perit legali rrefera ghar-relazzjoni tieghu fil-kawza 1139/10 fejn hu kkonkluda li dawk l-assunti u allegazzjonijiet maghmula mill-konjugi Agius kienu privi minn fundament fattwali u guridiku. Dik il-konkluzzjoni ghalhekk kellha tapplika wkoll ghal dan il-kaz;

L-allegazzjoni ta' simulazzjoni rakkjuza fil-hames eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Agius ma tistax tigi akkolta;

Dwar is-sitt eccezzjoni lil Perit Legali ma rrizultalu li sehh ebda inadempiment tal-attur Adrian Muscat kif jippretendu l-konvenuti Agius.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Simulazzjoni

Il-konvenuti Agius f'dina l-kawza jishqu li l-konvenju hu afflitt minn simulazzjoni. Billi dina l-eccezzjoni giet mqajma mill-konvenuti Agius, l-oneru tal-prova jaqa' fuqhom biex jippruvaw dak li qed jallegaw.

Illi s-simulazzjoni t'obbligazzjoni hi guridikament distinta u dan l-istitut guridiku huwa bbazat fuq principji legali differenti mill-istituti l-ohra. L-eccezzjonijiet l-ohra li ressqu l-konjugi Agius dwar frodi pauliana, zball, vizzju ta' kunsens etc. jipprospettaw kuntrattazzjoni valida li mbaghad tista` tigi impunjata (**L. Spiteri Debono vs J. Spiteri Debono**, PA 05/12/1953) mentri fil-kaz ta' simulazzjoni totali dina tippresupponi l-inesistenza tal-kuntratt ab initio waqt li fil-kaz ta' simluazzjoni relattiva l-konsegwenza tkun li jigi dikjarat x'inhu l-veru kuntratt intenzjonat bejn il-partijiet. (ara **G. Mallia vs Dr A. Ganado noe**, PA 14/05/1959 u **F. Cassar vs C. Muscat**, App 14/11/2011).

Illi fil-fehma tal-Qorti s-simulazzjoni allegata mill-konvenuti Agius hi konfliggenti mal-eccezzjonijiet l-ohra li huma taw fis-sens li l-azzjoni hija affetta minn vizzju ta' kunsens u zball. Parti kontraenti ma tistax tissimula negozju u fl-istess waqt tghid li l-kunsens taghha kien vizzjat jew li kkontrattat taht zball indott mill-parti l-ohra. Kif qalet il-Qorti fil-kaz **A. Galea vs G. Borg et**, (Magistrati Ghawdex Superjuri 11/07/2008) "wiehed ma jistax fl-istess nifs jallega li att huwa ezistenti, imma guridikament nieqes minn xi element essenzjali ghall-validita tieghu, u ghalhekk annulabbli, u fl-istess hin isostni wkoll illi dan l-att kien simulat u konsegwentement inezistenti ipso iure". L-istess japplika ghall-eccezzjoni dwar "inadimplenti non est adimplendum" billi s-simulazzjoni hi bazata fuq obbligazzjoni fittizja u inezistenti mentri l-ohra (inadimplenti) hi radikata fuq il-validita oggettiva ta` obbligazzjoni ezistenti.

Inoltre s-simulazzjoni tinnecessita l-kolluzjoni taz-zewg kontraenti u mhux ta' kuntraent wiehed biss. Fis-simulazzjoni ma jistax ikollok parti li taghti l-kunsens dwar in-negozju li verament trid u l-parti l-ohra tissimula l-kunsens ghax tkun trid negozju iehor differenti (Spteri Debono vs Spiteri Debono u Galea vs Borg fuq menzjonanti).

Mill-provi prodotti jirrizulta li bejn il-konvenuti Agius u l-attur Adrian Muscat kien hemm weghda ta' cessjoni li torborthom u l-konvenju tat- 9 ta' April 2010 bejn il-konvenuti Agius u l-konjugi Muscat dwar il-garaxx f'Hal-Qormi.

Illi f'dana l-kaz mhux car fejn ezattament hija inkwadrata l-allegazzjoni ta' simulazzjoni qalb id-diversi negozji imsemmija f'dina l-kawza mill-konjuigi Agius.

Fir-rigward tan-negozju tat-18 ta'Marzu 2010 maghmul mill-konjugi Agius mal-attur Adrian Muscat dan kien jirrigwarda dar il-Marsa u l-ohra kienet tirrigwarda l-weghda ta' cessjoni tad-9 ta' April 2010. Fiz-zewg sitwazzjonijiet mill-provi prodotti ma tirrizulta ebda simulazzjoni. Il-konjugi Agius ighidu li meta ghamlu negozju ma` Adrian Muscat huma kienu taht l-impressjoni li kien ser ikun hemm tpartit ta' proprjeta u mhux cessjoni pero mill-provi migbura fiz-zewg kawzi ma jirrizultax li l-konjugi Agius f'dawn il-kuntrattazzjonijiet kienu konsapevolment qed jissimulaw l-volonta' taghhom fil-konfront tal-attur. Ghalkemm Emilio Agius xehed li hu kien

sorpriz meta skopra li n-negozju kien wiehed ta' cessjoni u mhux ta' tpartit, jekk kien hemm simulazzjoni, hu ma kellux ghalfejn ikun sorpriz ghax hu kien ikun jaf li l-obbligazzjoni kienet se tkun differenti, u dana billi f'xenarju tas-simulazzjoni, l-kontrajenti jkunu jafu x'qeghdin jaghmlu in kwantu jiftehmu biex joholqu sitwazzjoni fittizja u jaghmlu kuntratt destinat li ma jkollu l-ebda effett (ara **Carmena Muscat vs Frank Said et**, PA 14/12/2012).

Minn naha l-ohra jekk l-allegazzjoni ta' simulazzjoni tirrigwarda negozju iehor, u mhux dawn it-tnejn, allura dawk ma jistghux jigu kkunsidrati f'dina l-kawza billi mhumiex parti minn dina l-kawza u huma bejn partijiet differenti.

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li l-allegazzjoni ta' simulazzjoni mressqa fil-hames eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Inadimplenti non est adimplendum

Il-konvenuti Agius ikkontestaw l-azzjoni attrici billi fis-sitt eccezzjoni taghhom formalment eccepew l-inadempjenza. Huma jghidu li l-attur Adrian Muscat ma onorax l-obbligazzjonijiet minnu assunti u b'hekk ic-cessjoni ma tistax tigi onorata. Fl-eccezzjoni taghhom l-konventui Agius qed jeccepixxu l-inadempjenza totali billi jallegaw li l-attur naqas ghal kollox mill-jezegwixxi l-obbligazzjoni kuntrattwali minnu assunta.

Illi biex dina l-eccezzjoni tista' tigi akkolta jehtieg li jirrikorru certi kondizzjonijiet fosthom li l-inadempjenza tal-attur trid tkun tolqot xi obbligu li jkun parti integrali mill-ftehim. Inoltre f'cirkostanzi xierqa, zewg kuntratti (jew aktar) awtonomi bejn l-istess partijiet jistghu jigu kkunsidrati unitarjament, specjalment meta l-kawzali jew finalita ekonomika taghhom tkun wahda, bhal per ezempju, meta jkun hemm bejgh ta' immobbili u appalt (**C. Cremona noe vs V Angilleri**, PA 11/10/1966). L-inadempjenza allegata trid tkun verament imputabbili lill-attur u mhux provokata mill-inadempjenza tal-konvenut innifsu (**Guillaumier Industries Ltd vs Taormina Estates Ltd**, PA 22/11/2012) Finalment trid tirrikorri ukoll il-kondizzjoni tal-proporzjonalita jew adegwatezza bejn l-inadempjenza tal-attur u dik tal-konvenut,

cioe n-nuqqas tal-attur irid ikun ta' certa gravita` fil-konfront tal-prestazzjoni li l-attur jezigi minghand il-konvenut.

F'dan il-kaz ir-rabta li kien hemm bejn l-attur u l-konvenuti Agius kienet wahda ta' cessjoni u mhux tpartit kif qed jippretendu l-konjugi Agius. Minn qari tal-iskrittura tad-9 ta' April 2010 jidher car li dina l-iskrittura titkellem biss dwar cessjoni u imkien ma hemm imsemmi fiha xi obbligazzjoni reciproca ohra hlief li l-konjugi Agius intrabtu li jcedu a favur l-attur id-drittijiet u obbligi taghhom fuq il-konvenju tad- 9 ta'April 2010 . Ma jissemma ebda korrispettiv iehor. L-obbligu tal-attur kien li jaccetta l-kondizzjonijiet imnizzla fil-konvenju tad- 9 ta' April 2010 bejn il-konvenuti Agius u Muscat, li hu accetta, u jhallas is-somma ta' € 23,293.73 lill-Agius. Kif diga rajna s-somma flimkien ma` €93,174.94 thallsu mill-attur lill-konjugi Agius kif imsemmi fl-iskrittura (Dok. B pagna 6 para. 2). Ghalhekk l-obbligi tal-attur gew ezawriti u imkien ma hemm imsemmijia xi obbligazzjonijiet ohra accessorji, ancillari jew ulterjuri li l-attur kellu jassumi sabiex ic-cessjoni tkun tista` tigi mitluba.

Il-konjugi Agius dahlu f'numru ta' rapporti kuntrattwali separati u indipendenti mal-attur u ma' terzi estraneji ghal dana l-kaz. Il-konvenju datat 18 ta' Marzu 2010 (Dok. MM4) huwa bejn il-konjugi Agius u Adrian Muscat dwar post il-Marsa. Dina l-kontrattazzjoni mhijiex invokata mill-konvenuti Agius bhala prestazzjoni korrispettiva marbuta mal-weghda ta' cessjoni. Fih ma jissemma xejn dwar il-garaxx gewwa Hal-Qormi u ma hemm ebda forma ta' obbligazzjoni assunta mill-attur bhala kondizzjoni futura biex tkun tista ssehh ic-cessjoni. Lanqas ma tissemma xi rabta ma' konvenji ohra. L-iskrittura ta' cessjoni datata 18 ta' Marzu 2010 (Dok. MM5) dwar zewg penthouses hija bejn Mario Muscat u l-konjugi Agius. Ic-cessjoni kienet tirrigwarda drittijiet ta' Mario Muscat gejjin mill-konvenju datat 16 ta' Novembru 2009. F'dina l-iskrittura ma jissemma xejn dwar il-garaxx f'Hal Qormi u ma hemm ebda obbligazzjoni da parti tal-attur li kien estraneju ghall-kontrattazzjoni. L-istess jinghad ghall-iskrittura ta' cessjoni datata 18 ta' Marzu 2010 dwar jeddijiet gejjin minn konvenju (Dok. MM6). Din l-iskrittura li kienet dwar penthouse kienet bejn il-konjugi Agius u Alan Muscat. Din il-weghda ta' cessjoni hija indipendenti mill-weghda l-ohra bejn il-konjugi Agius u l-attur tad-9 ta' April 2010.

In-nutara li kienu involuti fl-imsemmija kontrattazzjonijiet xehdu li ma kien hemm ebda negozju iehor li ssemma fuq l-iskritturi li kien marbut mal-obbligazzjoni derivanti mill-weghda ta' cessjoni. In-Nutar Mariella Mizzi li kienet ukoll involuta f'negozji ohra bejn il-konjugi Agius u Adrian, Mario u Alan Muscat xehdet, li bejn id-dar tal-Marsa, il-penthouses fil-Fgura u l-konvenju tad- 9 ta' April 2010, mhemmx relazzjoni billi ma kienx hemm kontinwazzjoni bejn ix-xoghol li ghamlet fit-18 ta' Marzu 2010 u l-konvenju imsemmi tad-9 ta' April 2010. Tghid li ghalkemm Emilio Agius isemmi 'tpartit' izda ma kienx hemm dan ghax il-partijiet kienu differenti; kull proprjeta kellha prezz taghha li gie mhallas u l-kuntratti kellhom isiru separatament ghal kull proprjeta (ara xhieda taghha a fol. 150 u 151 fil-kawza 1139/10).

In-Nutar Isabelle Gonzi, li kienet abbozzat il-ftehim tas-17 ta' Marzu 2010, xehdet li l-attur qatt ma semmielha, la fis-17 ta' Marzu u lanqas wara, li dak in-negozju kien relatat jew marbut ma xi negozju iehor. Il-partijiet meta kienu ghandha ma qalu ebda diskors li kien hemm xi negozju iehor involut (ara xiehda taghha a fol. 152 fil-kawza 1139/10).

Illi l-iskrittura ta' weghda ta' cessjoni ma taghmel ebda riferiment ghal xi negozju iehor jew xi obbligazzjoni ohra hlief dik li tidderiva mill-konvenju tad- 9 ta' April 2010.

Illi, ghalkemm kien hemm numru ta' kontrattazzjonijiet, minn imkien ma jirrizulta li dawn ir-rapporti kienu inter-konnessi jew li jiddependu minn xulxin, hlief ghal ftehim tad-9 ta' April 2010. L-unika rabta li kien hemm kienet bejn il-konvenju bejn il-konjugi Agius u l-konjugi Muscat u l-weghda ta' cessjoni bejn il-konjugi Agius u Adrian Muscat l-attur, liema obbligazzonijiet gew assunti fl-istess gurnata, cioe d- 9 ta' April 2010. Mid-dokumenti ezibiti ma tirrizultax l-pretensjoni tal-konvenuti Agius li n-negozju kien wiehed ta' tpartit u li dawn in-negozji, kienu, b'xi mod jew iehor, konnessi ma` xulxin. Minn dawn id-dokumenti tirrizulta cara l-volonta tal-kontrajenti li l-konvenuti konjugi Muscat jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh finali tal-garaxx u li l-konjugi Agius icedu d-drittijiet taghhom a termini tal-iskrittura tad-9 ta`April 2010.

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li ghandha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda." (**Gloria Beacom et vs L-Arkitett Anthony Spiteri Staines**, App 05/10/1998).

Meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (art.1002) u l-interpreti ghandu joqghod ghal dawn il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. Fejn is-sinifikat tal-konvenzjoni jkun car u fejn il-fatti li jkunu wasslu ghal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoggux fid-dubju l-volonta` tal-kontraenti, mhux lecitu ghall-gudikant illi jaghti lil dik l-iskrittura sinifikat divers minn dak liberalment espress mill-kontraenti (**John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe**, App 28/02/1997; **Vincent Aquilina vs Caterina Micallef**, App 12/05/1997; **Carmelo Grech vs Julian Zammit Tabone et noe**, App 04/12/1998 **S. Mark Theuma et vs Emanuel Vella et**, App 06/02/2015).

Ghalhekk l-allegazzjoni ta' inadempjenza mressqa fis-sitt eccezzjoni ma tistax tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi, prevja li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Agius, tilqa' l-ewwel hames talbiet attrici, barra s-sitt wahda li hija domanda alternativa, u ghal fini tat-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici tordna li l-kuntratt ta' bejgh isir fi zmien tlett xhur millum u ippubblikat min Nutar Mariella Mizzi u tinnomina lil Dr Kevin Camilleri Xuereb bhala kuratur ghall-eventwali kontumacja fuq l-att, bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-konvenuti Muscat u bl-imghax kif mitluba kontra l-konvenuti Agius.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur