QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 27 ta' Frar, 2017

Numru 3

Rikors Guramentat Nru. 1139/2010

Emilio Agius u martu Mary Agius
vs

u
George Muscat u martu Josephine Muscat u Adrian Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tal-5 ta' Novembru, 2010 li jghid hekk:

1. Illi fis-17 ta' Marzu 2010, kopja esebita Dok. "A", redatt quddiem in-Nutar Dottor Isabelle Gonzi, l-esponenti atturi Agius kienu dahlu f'konvenju mal-konvenuti Muscat fejn il-konvenuti Muscat obbligaw rwiehom li jbieghu u jitrasferixxu lill-atturi konjugi Agius il-garage fil-livell tat-triq bla isem u bla numru maghruf bin-numru mhux ufficjali sitta (6) u muri ahjar fuq pjanta annessa ma' att ippublikat min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat id-disgha u ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (29.04.1997) b'entratura separata ghalih fi Triq l-Gharghur elf Disgha Mija Disgha u Sebghin (1979) formanti parti minn kumpless ta' seba' garagijiet li huwa sottopost ghal korp ta' erbatax (14)-il mezzanin, kif soggett ghal u jgawdi s-servituwiet kollha inerenti mill-posizzjoni tieghu, minn kull haga ohra liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, konfinanti mit-tramuntana ma' l-imsemmija triq, u mil-lvant u mill-punent ma' beni tal-kumpannija Three Hills Limited jew l-aventi kawza minnha, kif ahjar deskritt fil-konvenju esebit u msemmi; illi bi skrittura ohra datata ukoll 9 ta' April 2010, Dok. A, redatta quddiem in-Nutar Dottor Mariella Mizzi, l-atturi konjugi Agius obbligaw rwiehom li jcedu u jittrasferixxu d-drittijiet naxxenti mill-konvenju li kienu diga' dahlu fih ma' George u Josephine Muscat fis-6 ta' Marzu 2010 fuq il-garage f'Hal Qormi lil konvenut l-iehor Adrian Muscat;

2. Illi din l-iskrittura ma' Adrian Muscat kienet parti minn negozju akbar li kien jinvolvi t-tpartit ma' tliet penthouses bin-numru ghaxra (10), hdax (11) u tnax (12), il-Fgura fi Triq San Tumas ma' fond fil-Marsa u l-garage, f'Hal Qormi, mertu ta' din il-kawza;

3. Illi irrizulta illi l-iter tan-negozju kien kolpit bi frodi, kawza falza, mizrapprezentazzjonijiet, vizzju fil-kunsens, abbuz ta' prokura u hemm proceduri pendenti quddiem il-Qrati fosthom f'Rikors mahluf 704/10AL fejn qed tigi impunjata skrittura li saret quddiem in-Nutar Dottor Mariella Mizzi datata 18 ta' Marzu 2010 fuq bazi ta' frodi, zball u konsiderazzjoni falza u bazijiet ohra; permezz ta' Rikors Guramentat iehor, 680/2010FS, qed jigi impunjat trasferiment ta' immobbli minhabba uzu frawdolenti ta' prokura u li trasferiment huwa afflitt bi frodi, zball u frodi pawliana;

4. Illi l-esponenti kien fuq konvenju bhala parti min-negozju fuq indikat kemm mal-intimat Adrian Muscat, kwantu ghall-penthouses numru hdax (11) u tnax (12) kif ukoll ma' huh Alan Muscat ghall-penthouses numru ghaxra (10), dejjem fil-Fgura, fi Triq San Tumas; irrizulta illi dawn kienu fuq konvenji ma' terzi li minhabba l-istat finanzjarju ta' dawn it-terzi u bil-frodi prattikat maghhom ma kienux f'posizzjoni li jlestu u jitrasferixxu dawn il-konvenji;

5. Illi l-esponenti ghandu interess illi jigi dikjarat u deciz illi l-weghda ta' cessjoni ma' Adrian Muscat tigi dikjarata rizolta minhabba l-inadempjenza u frodi u konsegwentement jenforza l-konvenju originali li jirravviva konsegwentement mal-konjugi George u Josephine Muscat;

6. Illi fit-terminu utli tal-konvenju l-esponenti interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu u dan permezz ta' ittra ufficjali datata 7 ta' Ottubru 2010, kopja esebita Dok. B; illi sussegwentement l-esponenti ottenew fil-21 ta' Ottubru 2010, il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 1574/2010RCP, kopja esebita Dok. C, fejn il-konvenuti odjerni gew inibiti milli jittrasferixxu l-garage de quo f'Hal Qormi, u ghalhekk l-esponenti ghandhom interess li jesegwixxu l-konvenju kontra George Muscat u jixtru u jakkwistaw il-garage; illi din il-kawza qedha ghalhekk issir fit-termini previsti ghall-ittri ufficjali u tal-esekuzzjoni tal-konvenju kif ukoll fit-termini tal-proceduri mehtiega wara li jsir Mandat ta' Inibizzjoni fin-numru 1574/2010RCP;

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi minhabba inadempjenza u impossibilita li jwettaq l-obbligi tieghu l-intimat Adrian Muscat, dan iddekada mill-weghda ta' cessjoni tal-konvenju fuq imsemmija b'mod illi allura jirraviva u jsir vinkolanti esklussivament bejn l-atturi Agius u George u Josephine Muscat il-konvenju li sar bejniethom fis-17 ta' Marzu 2010 quddiem in-Nutar Dottor Isabelle Gonzi;

2. tiddikjara, tiddeciedi u tikkundanna lill-konvenuti George u Josephine Muscat sabiex jersqu fit-termini tal-konvenju bejnhom u l-atturi Agius ghall-pubblikazzjoni tal-Att Notarili tal-bejgh tal-garage fil-livell tat-triq bla isem u bla numru maghruf bin-numru mhux ufficjali sitta (6) u muri ahjar fuq pjanta annessa ma' att ippublikat min-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datat id-disgha u ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija sebgha u disghin (29.04.1997) b'entratura separata ghalih fi Triq l-Gharghur elf Disgha Mija Disgha u Sebghin (1979) formanti parti minn kumpless ta' seba'

garagijiet li huwa sottopost ghal korp ta' erbatax (14)-il mezzanin, kif soggett ghal u jgawdi s-servituwiet kollha inerenti mill-posizzjoni tieghu, minn kull haga ohra liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, kif fuq indikat u kif ahjar deskritt u fit-termini tal-konvenju bejn l-atturi Agius u l-konvenuti George u Josephine Muscat tas-17 ta' Marzu 2010;

3. tiffissa lok, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-Att Notarili u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-Att;

4. tinnomina kuraturi deputati biex jinnominaw il-konvenuti George u Josephine Muscat eventwali kontumaci fuq l-Att;

Bl-ispejjez u bir-rizerva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi.

Rat ir-risposta guramentata tal-konjugi 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. Inoltre, l-imsemmi att finali ma sehhx minhabba id-dizgwid illi nqala' bejn ir-rrikorrenti u l-intimat Adrian Muscat u b'ebda mod minhabba xi nuqqas ta' l-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;

2. Illi, minhabba n-nuqqas da parti tar-rikorrenti jew l-intimat Adrian Muscat, 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 jitrasferixxu din il-proprjeta lil terzi minhabba d-diversi proceduri illi ttiehdu inkluzi mandati ta' inibizzjoni;

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

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Adrian Muscat li tghid hekk:

1. Illi l-ewwel talba attrici hija improponibbli u dan fis-sens:
(i) Illi jidher li l-procedura odjerna hija azzjoni imressqa a tenur tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li permezz taghha jintalab sabiex il-parti l-ohra f'konvenju jaddivjeni ghall-kuntratt finali ta' bejgh sabiex b'hekk isir it-trasferiment li l-imsemmija parti tkun ippromettiet li twettaq ai termini tal-kundizzjoni pattwiti fl-istess;
(ii) Illi fil-fatt fost talbiet ohra, l-atturi qieghdin jitolbu l-Qorti tikkundanna lill-konvenuti George u Josephine konjugi Muscat jaddivjenu ghal-kuntratt ta' bejgh finali ai termini ta' konvenju ezistenti bejn l-atturi u l-imsemmija konvenuti konjugi Muscat li jgib id-data tad-9 ta' April 2010;

(iii) Illi l-atturi qed jippruvaw juzaw dawn il-proceduri sabiex jitolbu r-rizoluzzjoni u t-thassir ta' skrittura ezistenti bejn l-atturi u l-esponenti, li jgib id-data tad-9 ta' April 2010, u li permezz tieghu l-atturi ppromettew illi jcedu favur l-esponenti d-drittijiet taghhom naxxenti mill-fuq imsemmi konvenju ezistenti bejn l-istess atturi u l-konvenuti konjugi Muscat, u dan, kif jirrizulta mill-premessi tar-Rikors Guramentat fil-kawza odjerna, fuq allegazzjoni ta' frodi u inadempjenza da parti tal-esponent;
(iv) Illi l-atturi ma' jistghux juzaw dawn l-istess proceduri sabiex jitolbu t-thassir u r-rizoluzzjoni ta' skrittura valida bejn l-istess atturi u l-esponent;
(v) Illi ghalhekk kien jehtieg illi l-ewwel talba attrici ghat-thassir u r-rizoluzzjoni tal-imsemmi skrittura tkun mertu ta' azzjoni ad hoc.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-ewwel talba attrici hija nfondata siha fil-fatt u sija fid-dritt stante:
(i) illi mhux minnu kif allegat fir-rikors promotur illi l-iskrittura bejn l-atturi u l-esponent li jgib id-data tad-9 ta' April 2010 kien parti minn xi negozju akbar u dank if jirrizulta kemm mill-istess skrittura kif ukoll mill-provi li ser jitressqu matul dan il-kaz;
(ii) illi mhuwiex minnu, kif allegat fir-rikors promotur tal-atturi, illi l-esponent kien involut f'xi negozju mal-atturi li huwa kolpit bi frodi, kawza falza, mizrapprezentanza, vizzju fil-kunsens, u/jew abbuz ta' prokura;
(iii) illi fil-waqt li l-kawza 680/2010FS dwar l-allegat uzu frawdolenti ta' prokura moghtija mill-atturi favur l-esponent qed tigi kategorikament ikkontestata mill-esponenti f'dik l-istess kawza, irid jinghad illi l-istess prokura u l-att ta' trasferiment sussegwenti mhuma bl-ebda mod relatat man-negozju bejn il-partijiet mertu tal-iskrittura bejn l-atturi u l-esponent li jgib id-data tad-9 ta' April 2010;
(iv) illi ghal dak li jirrigwarda l-kawza l-ohra imsemmija fir-rikors promotur ossia dik li ggib in-numru 704/10AL, irid jinghad illi l-esponent lanqas mhuwa parti fl-istess kawza stante li ma jezisti l-ebda nexus legali mal-esponent, u dan billi l-iskrittura hemm attakkata jirreferi ghal negozju separat, bejn il-partijiet differenti fejn sahansitra l-esponent lanqas mhuwa parti tal-istess skrittura, dwar proprjeta differenti u b'kawzali differenti;
(v) illi l-fatti kif esposti mill-atturi huma ghal kollox zbaljati u b'ebda mod ma jirriflettu c-cirkostanzi tan-negozju li saru bejn il-partijiet u terzi;
(vi) illi kwalsiasi negozju iehor li seta' ghamlu l-atturi mal-esponent jew ma' terzi ma ghandhomx jolqtu l-ezistenza u l-validita tal-iskrittura bejn l-atturi u l-esponent li jgib id-data tad-9 ta' April 2010.

3. Illi ghalhekk l-esponent qieghed jinsisti illi l-ftehim bejn l-atturi u l-esponent naxxenti mill-iskrittura li jgib id-data tad-9 ta' April 2010 ghadu jorbot lill-partijiet, tant illi l-istess esponent istitwixxa kawza quddiem din l-istess Onorabbli Qorti 1157/10MCH li permezz taghha qieghed jintalab lil din l-istess Qorti tordna lill-konvenuti konjugi Muscat jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh finali tal-garaxx fil-livell tat-triq, bla isem u bla numru maghruf bin-numru mhux ufficjali sitta (6) b'entratura separata ghalih fi Triq l-Gharghur 1979 f'Hal Qormi, kif ukoll tordna lill-atturi konjugi Agius jidhru fuq l-istess Att sabiex icedu u jitrasferixxu d-drittijiet taghhom ai termini tal-iskrittura li ggib id-datta tad-9 ta' April 2010;

4. Illi t-tieni, tielet u r-raba' talba attrici ghandhom huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba attrici u ghalhekk in vista tal-eccezzjonijiet precedenti in konnessjonali mal-imsemmija l-ewwel talba attrici, dawn ghandhom ukoll jigu michuda.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

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

Illi dina l-kawza nstemghet kontestwalment mal-kawza 1157/2010MCH u l-provi li nstemghu f'din il-kawza skond digriet tad-19 ta' Jannar 2016 ta' dina l-Qorti kellhom japplikaw u jiffurmaw parti mill-kawzi ohra 1157/2010MCH u vice versa.

Ikkunsidrat

Provi

A skans ta' repetizzjoni inutili l-Qorti qed taghmel pjena referenza ghal provi migbura mill-perit legali u li jinsabu riportati fil-paragrafi 7 sa 33 tal-istess relazzjoni tal-perit legali kif ukoll ghad-dokumenti ezibiti mill-partijiet u mix-xhieda minnhom prodotti.

Fatti tal-kaz

In forza ta' konvenju datat 9 ta' April 2010 il-konvenuti Agius ntrabtu li jixtru minghand il-konvenuti konjugi 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). Fl-istess data l-atturi Agius intrabtu b'weghda ta' cessjoni a favur tal-konvenut l-iehor 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 patijiet u kondizzjonijiet [Dok. MM2 a fol. 237].

F'dina l-kawza l-atturi qed jitolbu li c-cessjoni fuq imsemmija tigi dikjarata invalida u ghalhekk nulla u b'hekk jirravivaw u jsir vinkolanti esklussivament bejn l-atturi u l-konvenuti konjugi Muscat il-konvenju tas-17 ta' Marzu 2010.

Eccezzjonijiet

Il-konvenuti konjugi Muscat laqghu ghat-talba tal-atturi billi qalu li huma minn dejjem kienu lesti li jonoraw l-obbligazzjoni kuntrattwali minnhom assunta u kien biss minhabba d-disgwid bejn l-atturi konjugi Agius u l-konvenut Adrian Muscat li huma gew mizmuma milli jersqu ghall-kuntratt.

Da parti tal-konvenut Adrian Muscat dan wiegeb in sostanza li c-cessjoni ghadha valida u ghalhekk il-kompravendita ghandha ssehh bejnu u l-konjugi Muscat.

Konkluzzjonijiet tal-Perit Legali

Illi l-Perit legali wara li elenka il-kostatazzjonijiet legali u fattwali li rrizultawlu, wasal ghal konkuzzjoni li l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda u bhala korollarju r-rimanenti talbiet attrici, li huma marbuta mal-ewwel talba, ghandhom jigu michuda wkoll. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Saret eskuzzjoni tal-Perit Legali li wiegeb bil-miktub ghad-domandi li sarulu.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut Adrian Muscat wiegeb li l-ewwel talba attrici hija improponibbli u barra minn lokha billi ma tikkombacjax mat-talbiet l-ohra. Hu jghid li l-atturi ma' jistghux juzaw dawn il-proceduri biex jitolbu t-thassir u r-rizoluzzjoni ta' skrittura valida bejnu u l-istess atturi.

Gie bosta drabi ritenut mill-Qrati taghna li biex tigi ffissata l-indoli tal-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta

[Kollezz **Vol XXXVII pII p776** u **Vol XLV pII p652**]. Fi kliem iehor, ir-raguni guridika u l-'fundamentum agendi' tal-azzjoni (**Vol XI p401**) u dak li hu 'attualmente domandato' (**Vol X p926**) bhala oggett tac-citazzjoni.

Fl-ewwel talba l-atturi qed jitolbu li l-weghda ta' cessjoni tigi dikjarata invalida u ghalhekk nulla u fit-talbiet l-ohra li jirravivaw u jsir vinkolanti esklussivament bejn l-atturi u l-konvenuti Muscat l-konvenju tas-17 ta' Marzu 2010.
Jidher ghalhekk fil-fehma tal-Qorti li l-ewwel talba hija marbuta intrinsikament mat-talbiet l-ohra u jekk l-ewwel talba tigi milqugha l-Qorti tkun tista tipprocedi fuq it-talbiet l-ohra, mentri jekk l-ewwel talba ma tigiex milqugha, allura l-kawza tieqaf hemm.

Mill-provi prodotti jirrizulta li qabel sar l-konvenju tad-9 ta' April 2010 u l-weghda ta' cessjoni li ggib l-istess data, l-atturi u l-konvenuti Muscat kienu marru ghand in-Nutar Isabelle Gonzi u rredigew skrittura datata 17 ta' Marzu 2010 li fiha l-konvenuti Muscat kienu intrabtu li jbieghu l-garage ta' Hal Qormi lill-atturi. Gara pero li l-mara tal-konvenut Muscat ma kinitx iffirmat dik l-iskrittura u minhabba f'hekk il-konvenju ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fid-9 ta' April 2010 dawn il-partijiet kienu regghu marru din id-darba ghand in-Nutar Mariella Mizzi u ffirmaw konvenju bl-istess pattijiet kif milhuqa qabel fis-17 ta' Marzu 2010. Ghalhekk il-konvenju li jorbot il-partijiet f'dina l-kawza huwa dak tad-9 ta' April 2010 (Dok. MM1).

L-atturi f'dina l-kawza jikkontendu li huma gew ingannati mill-konvenut Adrian Muscat u li huwa ma zammx mal-weghda ta' cessjoni fuq il-konvenju billi bejnithom kien hemm negozju akbar minn semplici xiri ta' garaxx. Inoltre l-atturi jishqu li l-ftehim tad-9 ta' April 2010 kien dwar tpartit u mhux cessjoni ta' jeddijiet. Skond l-atturi l-weghda ta' cessjoni ma' Adrian Muscat kienet mehuda b'ingann u b'mezzi frawdolenti.

L-atturi mhux qed jikkontestaw l-iskrittura dwar il-weghda ta' cessjoni ghax nieqsa minn xi formalita oggettiva, imma ghax qed ighidu li l-konvenut Adrian Muscat kien inadempjenti fl-obbligi tieghu u ghax kien hemm frodi, misrapprezentazzjoni, qerq, ingann u vizzju ta' kunsens.

Inadempjenza

Fl-iskrittura ta' weghda ta' cessjoni l-atturi kellhom icedu d-drittijiet u l-obbligu kollha fuq il-konvenju tad-9 ta' April 2010 favur Adrian Muscat, mentri Adrian Muscat kellu jaccetta l-pattijiet u l-kundizzjonijiet imnizzla fil-konvenju imsemmi u li jhallas il-korrispettiv ta' €23,293.73c lill-atturi. Dan il-hlas, flimkien mas-somma ta' €93,174.94c, sar minn Adrian Muscat lil atturi kif jirrizulta mill-istess skrittura. Lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi obbligazzjoni ohra li torbot lil Adrian Muscat sabiex il-weghda ta' cessjoni tkun vinkolanti. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti ghandu jirrizulta li Adrian Muscat kien qaghad ghall obbligi li huwa kien assuma u ghalhekk ma kienx inadempjenti.

Il-provi jindikaw li ma kien hemm ebda negozju iehor li ssemma fuq l-iskrittura 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, ma kienx hemm relazzjoni billi ma kienx hemm kontinwazzjoni bejn ix-xoghol li ghamlet fit-18 ta' Marzu 2010 u l-konvenju imsemmi ta' April 2010. Tghid li ghalkemm Emilio Agius isemmi 'tpartit' izda ma kien hemm ebda tpartit u l-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).

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).

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.

Dak li jsemmi x-xhud prodott mill-atturi, Alshlaam Almrabea Khaled, imkien ma jirrizulta mill-kuntratti li gew iffirmati bejn il-partijiet.

Arnold Farrugia (is-sensar) xehed (ara fol. 155, 157) inter alia, li, "Safejn naf jien fuq bejgh tkellmu u tpartit ma ssemmiex ... Dwar tali proprjetajiet (cioe dar fil-Marsa u garaxx f'Hal Qormi), Emilio u Adrian dwar flus tkellmu u ma semmewx tpartit ... F'dan in-negozju shih fuq flus bdew jitkellmu u qatt ma ssemmiet proprjeta ta' Adrian Muscat jew tal-membri tal-familja tieghu". L-istess xhud, ri-prodott fis-seduta peritali tat-13 ta' Novernbru 2014 qal ukoll illi "Qatt ma sar diskors bejni u Emilio dwar penthouse gewwa l-Fgura. Qatt ma kont involut f`negozju ta' penthouses gewwa l-Fqura. Dwar in-negozju tad-dar tal-Marsa u l-garage ta' Hal Qormi, dejjem flus issemmew u qatt tpartit b'xi penthouses ... Dakinhar quddiem in-nutar Mariella, issemmew biss dar tal-Marsa u garage f'Hal Qormi, u ma ssemma xejn dwar penthouses".

Il-konvenut George Muscat, xehed [a fol. 164-165] li "Emilio qatt ma semmieli penthouses u ma ghandhix idea li qatt semmihomli. Jiena nghid ukoll illi Emilio Agius qatt ma semmieli kwistjonijiet ta' tpartit".

Il-Qorti tirrileva li "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 Kap. 16) u l-interpretu 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).

Illi ghalhekk jirrizulta mill-iskritturi u mix-xheida li ma kienx hemm konnessjoni bejn il-weghda ta' cessjoni fuq il-konvenju tad-9 ta' April 2010 u xi negozju akbar.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tintlaqa' fuq il-kawzali ta' inadempjenza da parti tal-konvenut Adrian Muscat.

Frodi, mizrapprezentazzjoni, qerq, ingann ta' Adrian Muscat

L-atturi jsostnu li l-weghda ta' cessjoni hija nvalida billi hija rizultat ta frodi, mizrapprezentazzjoni, qerq u ngann da parti ta' Adrian Muscat. Skont l-atturi n-negozju kien marbut u jiddependi minn negozju iehor dwar tlett penthouses gewwa l-Fgura u billi dana ma sehhx jew ma setghax isehh minhabba eghmil doluz da parti tal-konvenut Adrian Muscat allura huma ma kienux marbuta mal-weghda ta' cessjoni tad-9 ta' April 2010.

Mill-provi jirrizulta li kien sar konvenju fit-18 ta' Marzu 2010 fejn l-atturi kellhom ibieghu post il-Marsa lil Adrian Muscat ghall-prezz ta' €116,500.00 li skond l-istess konvenju dan il-prezz kien thallas (Dok. MM4 a fol. 273). F'dan il-konvenju ma hemm ebda rabta jew tissemma ebda obbligazzjoni futura dwar garaxx f'Hal Qormi u xi weghda ta' cessjoni. Fl-istess data tat-18 ta' Marzu 2010 saret skrittura ta`cessjoni bejn Mario Muscat u l-konjugi Agius dwar zewg penthouses gewwa l-Fgura li Mario Muscat kien se jakkwista minghand E & C Developments Ltd skond konvenju datat 16 ta' Novembru 2009. Il-konjugi Agius kienu ser jakkwistaw dan id-dritt b`korrispettiva ta` €4,000. (ara klawzola 7 tal-Att MM5 a fol. 275). F'din l-iskrittura ma hemm ebda rabta jew tissemma ebda obbligazzjoni futura dwar garaxx f'Hal Qormi u xi weghda ta' cessjoni. Adrian Muscat personalment mhux parti kontraenti f'dik il-kuntrattazzjoni. Fl-istess data saret skrittura ohra ta' cessjoni dwar penthouse gewwa l-Fgura bejn l-atturi u Alan Muscat. L-istess f`din l-iskrittura ma hemm ebda rabta jew tissemma ebda obbligazzjoni futura dwar garaxx f'Hal Qormi u xi weghda ta' cessjoni. Adrian Muscat lanqas ma huwa parti kontraenti f`dik il-kuntrattazzjoni. (ara klawzola 7 f'Dok MM6 a fol. 286).

Illi dawn l-obbligazzjonijiet kuntrattwali huma distinti minn xulxin u indipendenti minn obbligazzjonijiet ohra. Il-korrispettiv f'dawn il-kuntrattazzjonijiet kien hlas ta' flus u mhux tpartit. Ghalhekk l-allegazzjoni da parti tal-atturi li kien hemm xi eghmil doluz da parti ta` Adrian Muscat ma tirrizultax u ma gietx pruvata. Ma hemm ebda prova li kien hemm xi raggiri gravi da parti ta' Adrian Muscat kif jipprovdi l-Kodici Civli fl-artikoli 981 li bihom gew imqarrqa l-atturi.

Illi la darba l-allegat eghmil doluz hu marbut ma' negozju iehor u ma giex pruvat li kien hemm dan in-negozju iehor dipendenti u marbuta flimkien, allura l-allegazzjoni tal-atturi illi l-weghda ta' cessjoni tad-9 ta' April 2010 hija invalida hija wkoll bla bazi.

L-ewwel talba tal-atturi lanqas ma tista' tintlaqa' abbazi tal-allegat eghmil doluz da parti tal-konvenut Adrian Muscat.

Vizzju tal-kunsens

L-atturi jallegaw ukoll fil-premessi tal-att promotur taghhom illi l-kunsens taghhom kien vizzjat. Il-Kodici Civili jipprovdi li l-kunsens ikun vizzjat jekk dan il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz. (art. 974 Kap. 16).

Dwar l-element ta' vjolenza, imkien ma gie allegat mill-atturi li giet ezercitata xi vjolenza fuqhom. Dwar l-element ta` eghmil doluz diga gie deciz li ma kien hemm ebda frodi da parti ta` Adrian Muscat.

Jifdal l-element ta` zball. Mill-provi akkwiziti jirrizulta li l-konjugi Agius kienu jafu sew x`qed jaghmlu u ghal xiex kienu qed jiffirmaw. Huma fil-fatt iffirmaw tlett skritturi, f`dati differenti, quddiem Nutara differenti, dwar negozji guridici diversi distinti minn xulxin u redatti b`mod li ma jaghtu ebda indikazzjoni li kienu inter-dipendenti hlief ghal dawk iffirmati fid-9 ta`April 2010.

Il-konjugi Agius isostnu li l-impressjoni taghhom kienet li n-negozju li kienu qed iwettqu ma` Adrian Muscat kien wiehed ta` tpartit bejn id-dar tal-Marsa, l-garaxx f`Hal-Qormi mat-tliet penthouses il-Fgura u mhux cessjoni. Kif gia gie rilevat in-negozji imsemmija kienu jikkonsistu f`diversi obligazzjonijiet indipendenti minn xulxin u bejn kontraenti differenti. Il-weghda ta` cessjoni ghalhekk ma tistax tigi interpretata

mod iehor hlief kif hemm indikat fl-iskrittura. Fiha ma hemm ebda indikazzjoni jew menzjoni ta` xi tpartit.

L-attur Emilio Agius stess stqarr fix-xhieda tieghu li hu kien ghamel zmien fin-negozju ta` proprjeta u dan l-ahhar beda jzarma billi kien qed jikber fl-eta. Il-Qorti difficilment tista' temmen li l-attur Emilio Agius gie ingannat meta hu kkuntratta ma` Adrian Muscat. Dan in-negozju kien jinvolvi bejgh u xiri ta' diversi proprjetajiet u kien hemm nies differenti involuti u obbligazzjonijiet gurdici, wiehed differenti mill-iehor, u biex tidhol ghal dak it-tip ta`negozju trid tkun persuna li hija intiza f`dawn il-kuntrattazzjonijiet. L-attur kien jaf ghal xiex dahal u x`qed jiffirma u mhux verosimili xejn li hu gie ingannat bl-iskuza li huwa xih u ma jiflahx. Lanqas ma huwa verosimili li hu qal lin-Nutar biex tibdel fejn hemm 'cessjoni' bil-kelma `tpartit` fl-iskrittura u ghalkemm dina inqratlu hu ma jindunax li n-Nutar ma biddlitx il-kelma u sar jaf biss b`dan wara li nqalghet il-kwistjoni meta mar jerga jaqra l-iskrittura.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tintlaqa' lanqas fuq il-motiv li l-kunsens tal-atturi kien ivvizzjat.

Prokura

L-atturi jsemmu wkoll li l-weghda ta' cessjoni hija invalida minhabba uzu frawdolenti ta' prokura. Il-konvenut Adrian Muscat fix-xhieda tieghu jispjega li l-prokura saret sabiex hu jkun jista' eventwalment jista' jaghmel il-kuntratt tal-bejgh tad-dar tal-Marsa jekk ir-ricerki jkunu tajbin. Il-prokura saret favurih billi hu kien diga hallas tad-dar il-Marsa. Ma saritx prokura fir-rigward tal-garage ta' Hal-Qormi billi l-attur kien ghad irid jixtri l-garage minghand il-konjugi Muscat (ara fol. 320). Inoltre Adrian Muscat isosnti li l-prokura ma ghandhiex x'taqsam man-negozju bejn il-partijiet li jirrigwarda l-mertu tal-iskrittura tad-9 ta' April 2010.

Il-Perit Legali in eskussjoni wiegeb li hu ma jafx il-kwistjonijiet ta' fatt u ta'dritt involuti fil-kawzi l-ohra bejn il-partijiet fejn f'wahda minnhom appuntu qed tigi kontestata dina l-prokura.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tintlaqa' lanqas fuq din il-kawzali u konsegwentement it-talbiet l-ohra konsegwenzjali qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kollha kontra l-atturi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur