QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 364/2018 MH

Illum, 11 ta' Ottubru, 2019

Ivan Calleja (KI 335884M) u Fernando Farrugia (KI 334277M) u martu Doreen Farrugia (KI 306289M)

vs

Tania Borg (KI 0389282M) u Stephen Borg (KI0348280M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat** tal-atturi tat-18 ta' April 2018 li permezz tiegħu esponew:

(1) "Illi l-intimati obbligaw ruħhom li jbiegħu u jittrasferixxu l-appartament numru (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan

lir-rikorrenti skond konvenju tat-2 ta' Marzu 2017 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***dokument A.***

(2) *Illi minn dan il-prezz ta' €45,000 ir-rikorrenti ħallsu kollox u ċioe €30,000 fuq il-konvenju u €15,000 fit-13 ta' Marzu 2017 skond skrittura* ***dokument B*****.**

(3) *Illi b'hekk huma ħallsu l-ammont kollu dovut lill-intimati.*

(4) *Illi r-rikorrenti ma kienux jafu illi l-intimata Tania Borg hija frawdolenti u immisapproprjat eluf kbar ta' Ewro lil diversi nies kif jirriżulta mill-att ta' akkuża tat-18 ta' Jannar 2018 fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Tania Borg" pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) bhala Qorti Istruttorja hawn anness u mmarkat bħala* ***dokument C.***

(5) *Illi huma kellhom biża' illi l-intimata ser tiddisponi minn dan l-appartament minkejja li tħallas kollu u dan stante li l-intimati mhux qed jikkomunikaw mar-rikorrenti la bit-telefon u lanqas meta jmorru jfittxuhom personalment u għalhekk huma talbu l-hruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 447/2018 (MC) li ġie akkolt mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bid-digriet tagħha tat-3 ta' April 2018 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***dokument D*****.**

(6) *Illi għad jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża li hemm eluf kbar dovuti mill-konjugi intimati Borg u dan kif xehdet l-Ispettur Anne Marie Xuereb quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili skond il-verbal tat-3 ta' April 2018 li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***dokument E*****.**

(7) Illi dan il-konvenju kellu jiskadi fl-1 ta' Ottubru 2019.

(8) Illi ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati ma jistgħux jitolbu iżjed il-benefiċċju taż-żmien stante li saru mhux solvibbli kif jirriżulta mir-riċerki interkorsi mill-atturi u l-misapproprjazzjoni u frodi li għamlet l-istess Tania Borg fil-konfront tagħhom u ta' terzi u dan stante li l-istat tal-intimati jkun hekk tbiddel li qiegħed fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu li b'għemilhom naqqsu l-garanzija li kienu taw skond il-konvenju li taw lill-atturi.

(9) Illi għalhekk l-obbligazzjoni għat-trasferiment tal-proprjeta' għandha tiġi esegwita minnufih u mingħajr aktar dewmien u fin-nuqqas li huma f'impossibilita' biex jonoraw l-obbligi tagħhom a tenur tal-istess konvenju hawn fuq riferit għandhom jirrifondu l-flus kollha li gew imħallsa fuq l-istess konvenju lill-atturi.

Jgħidu għalhekk l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandiex:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati hekk tbiddel l-istat tagħhom li qegħdu fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu u/jew tal-garanzija li taw fuq il-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta' u ċioe l-appartament numru (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan lir-rikorrenti skond konvenju tat-2 ta' Marzu 2017 li kopja tiegħu qed jigi hawn anness

*u mmarkat bħala **dokument A** u għalhekk ma jistgħux jitolbu l-benefiċċju taż-żmien ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

(2) *Konsegwentement tikkundanna lill-intimati biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-appartament numru (3) mingħajr isem ufficjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan lir-rikorrenti skond konvenju tat-2 ta' Marzu 2017 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **dokument A** u għalhekk ma jistgħux jitolbu l-benefiċċju taż-żmien ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

(3) *Tinnomina n-Nutar James Grech għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv f'jum, ħin u lok stabbilit minn din il-Qorti.*

(4) *Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att.*

(5) *Alternattivament, f'każ li l-att finali ma jistax jiġi pubblikat skond il-ligi, tikkundanna lill-intimati biex jirrifondu lill-atturi s-somma ta' €45,000 oltre l-imgħax legali mit-2 ta' Marzu 2017 sal-eventwali pagament.*

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 447/2018 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat illi l-konvenuti debitament notifikati ma ppreżentaw ebda risposta u għalhekk huma kontumaċi.

Rat il-provi kollha mressqa.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-każ odjern il-kontendenti kienu ffirmaw konvenju permezz ta' liema l-konvenuti kienu obbligaw irwieħhom li jbiegħu u jitrasferixxu lill-atturi appartament ġewwa Ħal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk. In vista' ta' ċirkustanzi li l-atturi sussegwentement skoprew, huma jsostnu li l-istat tal-konvenuti tbiddel tant li poġġa f'perikolu l-ħlas tal-kreditu u li bl-għemil tal-istess konvenuti naqqsu l-garanzija li kienu taw lill-atturi skont il-konvenju. L-atturi qegħdin għalhekk jitolbu lill-Qorti sabiex tordna l-obbligazzjoni tat-trasferiment tal-fond in kwistjoni b'mod immedjat jew fin-nuqqas, li jiġu rifużi l-flejjes imħallsa mill-atturi għall-istess appartament.

Mill-atti jirriżulta li –

1. Fit-**2 ta' Marzu 2017** ġie ffirmat konvenju[1] li permezz tiegħu l-konvenuti Stephen u Tania konjugi Borg *qua* vendituri obbligaw ruħhom li jbiegħu, jassenjaw u jitrasferixxu a favur l-atturi Ivan Calleja u Fernando Farrugia *qua* kompraturi li minn naħa tagħhom obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw l-appartament numru (3) fi Blokk numru tlieta (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Ħal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk liema flat jinsab fil-*first floor level* (u ċioe fit-tieni sular). Dan il-ftehim sar taħt diversi kundizzjonijiet fosthom li l-prezz miftiehem kien ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000) li minnhom il-

[1] Fol 5 et seq

kompraturi ħallsu depożitu akkont tal-prezz ta' tletin elf Ewro (€30,000) u l-bilanċ kellu jitħallas fuq l-att finali;

2. Fit-**13 ta' Marzu 2017** sar *addendum* fuq dan il-konvenju[2] fejn il-partijiet iddikjaraw li –

i. Il-kompraturi kienu qegħdin iħallsu depożitu akkont tal-prezz ulterjuri ta' ħmistax il-elf Ewro (€15,000);

ii. B'referenza għal klawsola 4 tal-konvenju oriġinali l-partijiet qablu li din tinbidel kif ġej:

"(4) Il-vendituri jkollhom id-dritt unilaterali li sal-1 ta' Ottubru tas-sena 2019, huma jinħallu minn dan il-konvenju, mingħajr bżonn li jagħtu ebda raġuni, basta li huma jħallsu lura d-depożitu ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000) lill-kompraturi. F'dan il-każ, il-kompraturi jobbligaw ruħhom irrevokabilment li jirrexindu l-konvenju mingħajr dewmien.";

iii. Altrimenti, it-termini oriġinali jibqgħu validi.

3. Fit-**18 ta' Jannar 2018**[3] il-Pulizija ppreżentaw taħt arrest lill-konvenuta Tania Borg quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti Istruttorja u akkużawha b'diversi reati marbuta ma' qerq, frodi u misapproprijazzjoni ta' eluf ta' Ewro għad-dannu ta' terzi persuni. Proċeduri li sal-lum għadhom pendente lite quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Ġudikatura Kriminali) kif imsemmi.

[2] Fol 7
[3] Fol 8 et seq

4. L-atturi ntavolaw proċeduri għall-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-konvenuti numru 447/18[4] bi pretensjoni għar-rifużjoni tas-somma mħallsa mill-atturi bħala depożitu fuq il-konvenju mertu tal-proċeduri odjerni peress li fil-fehma tagħhom ftit hemm tama li l-kuntratt iseħħ stante l-qagħda finanzjarja li qed jiffaċjaw il-konvenuti b'akkużi serji ta' frodi u misappropriazzjoni. F'dawk il-proċeduri xehdet bil-ġurament l-Ispettur Anne Marie Xuereb li ddikjarat li Tania Borg hi magħrufa mal-pulizija u fil-fatt ittieħdu proċeduri kriminali kontriha għall-allegat frodi u misappropriazzjoni magħmula fil-konfront ta' diversi persuni għal ammonti konsiderevoli li jammontaw circa nofs miljun Ewro (€500,000). Ix-xhud qalet ukoll li żewġha Stephen Borg ma kienx imdaħħal f'dawk il-proċeduri. Sa dakinhar li ngħatat ix-xhieda kien hemm tliet kawżi għaddejjin. B'**digriet datat 3 t'April 2018** il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat kawtelatorju;

5. F'**affidavits preżentati mill-atturi Ivan Calleja**[5] **u Fernando Farrugia**[6] huma rreferew għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet dwar l-appartament in kwistjoni u għall-fatt li sal-lum huma ħallsu l-prezz miftiehem ta' €45,000 fl-intier tiegħu b'dana li l-atturi ma fadlilhom xejn x'jagħtu lill-konvenuti. Huma rreferew ukoll għall-proċeduri li ħadu fil-Qorti għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti.

L-atturi żiedu jgħidu li l-konvenju kellu jiskadi fl-1 t'Ottubru 2019.

Huma qalu li skont parir legali li ngħataw, il-konvenuti ma jistgħux jitolbu iżjed il-benefiċċju taż-żmien peress li saru mhux solvibbli kif jirriżulta mir-riċerki interkorsi mill-atturi u l-misapproprjazzjoni u frodi li għamlet l-istess Tania Borg fil-konfront tagħhom u ta' terzi u dan stante li l-istat tal-konvenuti hekk

[4] Fol 13
[5] Fol 23
[6] Fol 25

tbiddel li qiegħed fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu li b'għemilhom naqqsu l-garanzija li kienu taw skond il-konvenju lill-atturi.

L-atturi komplew jgħidu li minn riċerki li għamlu ta' Stephen Borg[7] irriżultalhom li l-konvenuti għandhom dejn ta' circa €72,210.58 mal-HSBC Bank Malta plc skont ipoteka numru 9295/07; €26,000 skont ipoteka nru 4832/09 mal-HSBC Bank Malta plc u €11,000 ma' Leanne Galea skont ipoteka numru 9885/11 u dan oltre imgħaxijiet legali li ma kienx magħruf jekk tħallsux jew le. Dan ifisser li l-fond li suppost jixtru l-atturi mingħajr ipoteki, hemm dejn ta' €109,210.58 u dan mingħajr imgħaxijiet.

L-atturi qalu wkoll li b'dak li ħallsu huma u d-dejn kollu li hemm fuq il-post huma ser ikunu ħarġu ferm aktar minn dak li xi darba jistgħu idaħħlu u għalhekk ġaladarba huma ġew ddefrodati huma kellhom jirrikorru l-Qorti fejn intlaqgħet it-talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni. Dan wara li anke xehdet spettur tal-pulizija rigward il-frodi magħmul minn Tania Borg mingħajr huma ma kienu jafu b'dan.

Għalhekk l-atturi sostnew li l-obbligazzjoni għat-trasferiment tal-proprjeta' għandha tiġi esegwita minnufih u fin-nuqqas li huma f'impossibilita' biex jonoraw l-obbligi tagħhom a tenur tal-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti, l-konvenuti għandhom jirrifondu l-flus kollha li ġew imħallsa mill-atturi fuq l-istess konvenju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Il-Qorti tissottolinea li nonostante l-fatt li l-konvenuti baqgħu kontumaċi l-atturi xorta jeħtiġilhom jippruvaw il-pretensjonijiet tagħhom sal-grad rikjest mill-liġi.

[7] Fol 27 et seq

Infatti kontumaċja mhijiex meqjusa bħala ammissjoni iżda kontestazzjoni tal-pretensjonjiet attriċi.

Fil-każ **Helen Miceli et vs Carmelo sive Charles Pisani deċiż fit-28 t'Ottubru 2004**[8] il-Qorti qalet hekk -

"Illi, kif ġie deċiż minn dawn il-Qrati għadd ta' drabi, il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala stqarrija jew ammissjoni min-naħa tal-imħarrek għal dak li jkun qiegħed jintalab jew jiġi allegat kontrih mill-parti attriċi: għall-kuntrarju, il-kontumaċja tqieset bħala kontestazzjoni, u l-bdil li sar fil-ligi procedurali fl-artikolu 158 bl-Att XXIV tal-1995 jidher li jtenni din il-fehma. Min naħa l-ohra, l-istitut tal-kontumaċja huwa msejjes fuq il-presuppost li l-imħarrek, bin-nuqqas tiegħu li jwieġeb għax-xilja u t-talba tal-parti attriċi, ikun wera dispett lejn is-sejħa tal-Qorti biex jidher quddiemha, liema dispett il-liġi tħares lejh bħala għamil li jistħoqqlu piena - dik li ma jkunx jista' jindaħal fit-tressiq ta' provi - bħala element ta' disordni soċjali;"

Kompla jingħad hekk fil-każ **Carmel Schembri et vs Doriane Zerafa deċiż fit-12 ta' Lulju 2001**[9] –

"Illi huwa prinċipju bażilari fil-ġurisprudenza nostrali li min jallega fatt għandu l-oneru tal-prova tiegħu, u applikat dan il-prinċipju għall-każ odjern ifisser li l-atturi għandhom il-piż li jippruvaw li l-konvenuta kienet responsabbli tal-inċident tal-1 ta' Novembru 1997 f'Triq Guże Pace, il-Ħamrun, meta il-minuri Anthony Schembri safa' investit mill-karozza BAT-563.

[8] Ċit 1761/01
[9] Ċit 2446/98

Illi dan l-istess atturi għandhom l-oneru li jagħmluh nonostante li l-konvenuta baqgħet kontumaċi, stante li l-kontumaċja ma hijiex ammissjoni iżda opposizzjoni, u għalhekk xorta l-atturi jridu jipprovaw l-allegazzjonijiet minnhom vantanti u partikolarment li l-inċident de quo ġara minħabba negliġenza da parte tal-istess konvenuta."

Fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti tal-ġurisprudenza l-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talbiet tal-atturi.

Fl-ewwel talba tagħhom l-atturi jitolbu lill-Qorti -

"Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati hekk tbiddel l-istat tagħhom li qegħdu fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu u/jew tal-garanzija li taw fuq il-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta' u ċioe l-appartament numru (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta' Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan lir-rikorrenti skond konvenju tat-2 ta' Marzu 2017 li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***dokument A*** *u għalhekk ma jistgħux jitolbu l-benefiċċju taż-żmien ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

L-artikolu 1079 tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

"Id-debitur ma jkunx jista' jitlob iżjed il-benefiċċju taż-żmien jekk isir mhux solvibbli, jew jekk l-istat tiegħu jkun hekk tbiddel li jqiegħed fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu, jew jekk b'għemilu jkun naqqas il-garanzija illi skont il-kuntratt kien ta lill-kreditur, jew jekk ma jkunx tah il-garanzija li kien wiegħdu."

Mill-provi mressqa l-Qorti hija tal-fehma li din it-talba ġiet ben pruvata. Intwera li l-konvenuta Tania Borg hija preżentament akkużata quddiem il-Qrati li ffrodat u mmisapproprijat ruħha minn fondi ta' terzi f'ammonti kbar ta' Ewro, circa nofs miljun Ewro. Inoltre, mir-riċerki li saru mill-atturi rriżulta wkoll li l-konvenuti għandhom eluf oħra ta' Ewro ta' dejn akkumulat li dwarhom għamlu anke ipoteki fosthom ipoteki speċjali fuq il-fond in kwistjoni. Dan kollu juri li f'dan l-istadju l-konvenuti kkompromettew bil-kbir l-eżekuzzjoni tal-obbligi minnhom assunti fil-konvenju u l-*addedum* siriferiti tant li fil-fehma tal-Qorti huma ma jistgħux jitolbu iżjed il-benefiċċju tat-terminu għax l-istat tagħhom tbiddel tant li ma jistgħux jiggarantixxu li sejrin jibqgħu f'qagħda li jonoraw l-obbligi tagħhom qua vendituri tal-appartament mertu tal-proċeduri odjerni.

Issir referenza f'dan ir-rigward għal dak li qalet il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Clifford Micallef vs VictorChetcuti et.**[10] fejn jirrigwarda l-applikazzjoni ta' l-artikolu invokat mill-atturi fil-kawża odjerna:-

*"Kif qalet il-Qorti fil-kawza **J. Grima and Sons Limited vs Anton Agius** (PA 28/01/2004):*

Kwantu ghall-ftehim allegat mill-konvenut dwar il-facilitajiet kreditizji tal-hlas lilu moghtija mis-socjeta` attrici u dwar liema ghad-domanda f' daqqa ghal hlas eccepixxa l-intempestivita, ghandu jinghad illi filwaqt li huwa minnu, fuq il-bazi tal-provi ottenuti, illi f' xi zmien kien jezisti tali ftehim dan ma jfissirx illi s-socjeta` venditrici kellha tibqa' marbuta mieghu, anke jekk fil-frattemp ikun per ezempju inbidel l-istat tax-xerrej;

Ċertament hadd ma jista' jlum lis-socjeta` attrici illi tinsisti ghall-hlas kollu bilancjali li jkun jirrizulta f'mument fejn is-sitwazzjoni finanzjarja tax-xerrej u debitur taghha tkun tidher li kienet wahda peggjorata u kien ghalhekk jirrizultalha perikolu reali li l-kreditu taghha ma jigix sodisfatt.

[10] 776/2015MC deċiża 14/11/2016

Hi l-fehma tal-Qorti illi din l-azzjoni hi kolpita bit-tielet ipotesi tal-artikolu 1079...”

Għalhekk l-ewwel talba sejra tiġi milqugħa.

In kwantu t-tieni, t-tielet u r-raba’ talba huma konsegwenzjali għall-ewwel talba dawn ukoll sejrin jintlaqgħu għall-istess raġunijiet.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti mhijiex ser tieħu konjizzjoni tal-ħames talba in kwantu hija alternattiva għat-talbiet preċedenti li ġew milqugħa.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa’ l-ewwel talba attriċi u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti hekk tbiddel l-istat tagħhom, li qegħdu fil-perikolu l-ħlas tal-kreditu u/jew tal-garanzija li taw fuq il-konvenju għall-bejgħ tal-proprjeta’ u ċioe l-appartament numru (3) mingħajr isem uffiċjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta’ Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan lill-atturi skond konvenju tat-2 ta’ Marzu 2017 u għalhekk ma jistgħux jitolbu l-benefiċċju taż-żmien ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

2. Tilqa’ t-tieni talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv tal-appartament numru (3) mingħajr isem ufficjali fi Triq Axtart, Hal Ginwi, limiti ta’ Marsaxlokk liema flat jinsab fil-1st floor level u ċioe fit-tieni sular u dan lir-rikorrenti skond konvenju tat-2 ta’ Marzu 2017 u għalhekk ma jistgħux jitolbu l-benefiċċju taż-żmien ai termini tal-Artikolu 1079 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-Nutar James Grech għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv fi żmien xahar mil-lum fl-edifiċju tal-Qorti.

4. Tilqa' r-raba' talba u tinnomina lil Avukat Benjamin Valenzia u PL Doreen Aquilina biex jirrappreżentaw l-eventwali kontumaċja fuq l-att.

5. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba.

6. L-ispejjeż tal-kawża għandhom ikunu a karigu tal-konvenuti solidalment bejniethom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.