QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 27 ta' Marzu, 2020.

Numru 36

Rikors numru 952/2012 AE

Cyril Worley u Mary Rose Worley

v.

Emanuel Ellul u Mary Ellul

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi Cyril u Mary Rose konjugi Worley,ipprezentat minnhom fl-20 ta' Settembru, 2012, fejn ippremettew u talbu:

"1. Illi l-atturi ssellfu xi flejjes minghand il-konvenut u b'konsegwenza ta' dan saret skrittura ta' self fid-19 ta' April 2011. F'din l-iskrittura gie dikjarat illi l-ammont dovut jammonta ghal €13,000 liema somma kienet tinkludi xi imghax;

"2. Illi bhala garanzija tal-hlas, il-konvenut zamm vettura ta' l-atturi VW Golf bin-numru ta' registrazzjoni LCO5HLM. Il-konvenut kien

ha €1,500 u 6,000 ohra minghand l-atturi l-vettura tigi registrata hawn Malta;

“3. Illi sussegwentement l-atturi kellhom bzonn jisselfu minghand il-konvenut is-somma ta’ €73,000 pero’ il-konvenut insista li biex jaghmel dan id-dar taghhom kellha tigi iskritta ipoteka fuq id-dar. Pero’ meta l-attur mar ghall-kuntratt il-konvenuta insista li d-dar tigi trasferita lilu bil-prezz ta’ €93,000 mentri d-dar kellha valur ta’ €230,000. Kien hemm l-intendiment illi l-atturi jibqghu fid-dar sakemm jithallas il-konvenut;

“4. Illi fil-fatt l-atturi sabu l-bejgh tad-dar u fil-fatt sar kuntratt ta’ bejgh tad-dar minn fuq il-konvenut ghal terzi biex b’hekk jithallas l-ammont dovut lill-konvenut. Id-dar inbieghet ghall-prezz ta’ €230,000 li zammhom il-konvenut. Dan pero’ wieghed lill-atturi li jirrifondihom dak li jirrizulta li jeccedi s-somma mislufa u l-imghax skont il-ligi;

“5. Illi sussegwentement l-atturi rcevew biss is-somma ta’ €27,500 u l-vettura fuq imsemmija VW Golf;

“6. Illi ghalhekk jirrizulta illi l-konvenut zamm ghalih ammont ta’ imghax ferm iktar minn dak permess bil-ligi u dan bi ksur ta’ l-artikolu 1853 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

“7. Illi ghalhekk hemm lok ta’ rifuzjoni ta’ l-ammont imhallas indebitament kemm a bazi ta’ l-artikolu 1853 tal-Kap. 16 u kif ukoll minhabba li l-konvenut gie arrikka ruhu indebitament a skapitu ta’ l-atturi;

“Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

“1. Tiddikjara illi l-ammonti mhallsa mill-atturi lill-konvenuti jikkomprendu fihom imghax oltre’ t-tmienja fil-mija (8%) u dan kontra d-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 1853 tal-Kap. 16 u li b’hekk il-konvenuti arrikkew ruhhom indebitament a skapitu ta’ l-atturi;

“2. Tillikwida l-ammont mizmum mill-konvenuti rapprezentanti imghax oghla minn dak permess bil-ligi;

“3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata.

“Bl-ispejjez inkluz dawk ta’ mandat ta’ sekwestru kawtelatorju numru 1292/12 u l-imghax u l-konvenuti ngunti in subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata pprezentata mill-konvenuti Emanuel u Mary konjugi Ellul, fis-16 ta' Novembru, 2012, li permezz taghha wiegbu:

"1. Illi in linea preliminari n-numru tal-karta ta' l-identita' tal-intimata Mary Ellul gie indikat hazin fl-okkju tar-rikors guramentat promotur. In-numru korrett huwa 228567(M) u mhux kif indikat fir-rikors promotur[1];

"2. Illi fit-tieni lok, u wkoll in linea preliminari l-azzjoni attrici hija nulla u nproponibbli ab initio u ghandha tigi respinta bl-ispejjez peress illi kull ftehim, negozju u/jew pendenzi li seta' kien hemm bejn il-partijiet gew debitament tranzatti u konkluzi b'mod definittiv u a sodisfazzjon tal-partijiet bi skrittura datata 28 ta' Frar 2012 (Kopja annessa Dok EE 1) u allura ghandek kwittanza assoluta;

"3. Illi fit-tielet lok u bla pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet tar-rikorrenti anke minn aspett fattwali huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt stante li kuntrarjament ghal dak mitlub fl-ewwel talba l-atturi ma hallsu ebda ammonti lill-intimati u kwindi m'hemmx lok ta' dikjarazzjonijiet li thallas imghax oltre' t-8%. Konsegwentement it-talbiet l-ohra sussegwenti huma wkoll infondati fil-fatt u fid-dritt;

"4. Illi fir-raba' lok u bla pregudizzju ghas-sueccepit it-talbiet attrici huma legalment inammissibbli u insostenibbli peress:

"(A) Illi l-artikolu 1853 tal-Kap 16 li fuqu hija mpernjata l-ewwel talba jitkellem fuq rexissjoni ta' kuntratt li jkun sar in evazjoni tal-artikolu 1852 li jistipula li ma jistax ikun hemm imghax oltre 8%. Apparti milli kif gja inghad hawnhekk non sis tratta ta' ebda imghax stante li ma kien hemm ebda self, l-atturi mkien m'hu qed jitolbu ebda rexissjoni ta' ebda kuntratt u kwindi t-talbiet *kollha huma monki u l-istess talbiet ma jsegwux il-premessi citati mill-istess atturi;*

"(B) Illi di piu' fl-ewwel talba taghhom l-atturi l-ewwel jitkellmu fuq att allegatament in kontravvenzjoni tal-artikolu 1853 Kap. 16 u fl-istess nifs u fl-istess talba jinvokaw l-arrikkiment indebitu *il che* huma zewg istituti kompletament differenti u dijametrikament opposti ghal xulxin. Dan jirrendi t-talbiet attrici nulli u l-azzjoni attrici nnifisha legalment neboluza u intavolata b'mod li ma tistax tigi validament gudizzjarjament kkunsidrata;

"(C) Illi dato ma non concesso li z-zewg kuncetti jistghu b'xi Qmod jikkoezistu fl-istess kawza, bil-qima jinghad illi,

[1] L-ewwel Qorti awtorizzat korrezzjoni fis-sens li n-numru tal-karta tal-identita tal-konvenuta hu 228567M.

apparti li t-talbiet kif koncjati jippekkaw in kwantu: riferibbilment ghat-talba taht l-Art. 1853 m'hemm ebda talba ghar-rexissjoni, filwaqt li kwantu ghall-allegat arrikkiment indebitu m'hemm ebda talba rigwardanti l-istess; jibqa' l-fatt li assolutament m'hemm bl-ebda mod l-estremi li trid il-Ligi biex tirnexxi azzjoni ghar-rexissjoni u/jew ta' arrikkiment indebitu.

"5. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-kaz de quo kif jista' jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, ma jissussistux assolutament l-elementi legali tal-arrikkiment indebitu;

"6. Illi fi kwalunkwe kaz it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt;

"7. Salvi, jekk ikun il-kaz, risposti, ossia eccezzjonijiet ulterjuri.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi."

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Jannar 2015, li permezz taghha ddecidiet il-kawza billi, laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dik il-Qorti ddecidiet il-kawza wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"1. Il-fatti principali huma:

i. B'kuntratt tad-19 ta' April 2011 l-atturi ddikjaraw li huma debituri tal-konvenuti fis-somma ta' €13,000 li kellha tithallas sad-19 ta' Mejju 2011 b'imghax ta' 8%. Bhala garanzija iskrivew ipoteka specjali fuq id-dar 15, 21B, Triq Edmund Halley, Mellieha u garaxx fl-istess triq [fol. 15];

ii. B'kuntratt tal-31 ta' Mejju 2011 l-atturi ddikjaraw li huma debituri tal-konvenuti fis-somma ta' €3,500.

iii. Fis-6 ta' Gunju 2011 gie ppubblikat kuntratt ta' bejgh fejn inghad li l-atturi bieghu lill-konvenuti l-perjodu rimanenti tal-utile dominju ta' 150 sena fir-rigward tal-fond fuq imsemmi, ghall-prezz ta' €93,100. Fil-kuntratt jinghad li l-atturi ser jithallew ighixu fil-fond b'tolleranza.

iv. Fis-16 ta' Frar 2012 il-konvenuti bieghu l-immobbli lil Jesmond u Laura Elizabeth Galea ghall-prezz ta' €230,000 [kuntratt pubblikat min-nutar Ian Spiteri, fol. 22]. Fuq il-kuntratt deheru wkoll l-atturi li ddikjaraw li kienu qeghdin jirrinunzjaw ghad-dritt li jibqghu jghixu fil-proprjeta. Min-naha taghhom Ellul iddikjaraw li l-atturi kienu hallsuhom il-krediti u awtorizzaw il-kancellament tan-noti ta' iskrizzjoni 6060/2011 tad-19 ta' April 2011 u 8,199/2011 tal-31 ta' Mejju 2011. Noti li jirreferu ghall-garanziji li l-atturi kienu taw fuq id-dar qabel ittrasferew il-fond lill-konvenuti.

v. Fit-28 ta' Frar 2012 il-kontendenti ffirmaw ftehim fejn jinghad li l-atturi rcevew is-somma ta' €27,500 valur tal-mobbli fil-fond u "*The parties hereto agree and covenant that with this present payment, neither party has any other remaining claim of whatever nature in each other's regard and in realtion to any matter. Consequently following the execution of this Private Agreement and the relative payment contemplated therein, the Parties hereto have no further pending matters in relation to each other*" [fol. 36].

"2. Skond l-Artikolu 1852 tal-Kodici Civili:-

"(1) L-imghax ma jistax jaqbez it-tmienja fil-mija fis-sena.

(2) L-imghax miftiehem f'izjed minn daqshekk jigi mnaqqas sal-limiti hawn fuq imsemmija.

(3) Jekk ikun gie mhallas imghax izjed minn dak li taghti l-ligi, iz-zejjed jinqata' mill-kapital".

"Ghalkemm fl-ewwel talba jissemma l-Artikolu 1853 tal-Kodici Civili, il-qorti hi konvinta li l-atturi kienu fir-realta' qeghdin jirreferu ghall-Artikolu 1852. Fil-fatt fil-premessi tar-rikors guramentat jinghad:

"*Illi ghalhekk jirrizulta illi l-konvenut zamm ghalih ammont ta' imghax ferm iktar minn dak permess bil-ligi u dan bi ksur ta' l-Artikolu 1853 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta*".

"L-Artikolu 1853[2] jitratta dwar kazijiet fejn kuntratt ikun sar b'qerq tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1852, u jinghad li l-kuntratt "*jista' jithassar*". M'huwiex il-provvediment li jistabbilixxi r-regola generali li l-imghax ma jistax jaqbez it-8%. Inoltre r-rimedju li talbu l-atturi m'huwiex biex jithasser l-kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Gunju

[2] *"Kull kuntratt, taht kull isem li jkun, maghmul b'qerq tad-disposizzjonijiet ta' l-ahhar artikolu qabel dan, jista' jithassar; u f'dan il-kaz, jekk il-hwejjeg mislufa ma jistghux jigu moghtija lura, il-kreditur jista' jitlob biss il-hlas tal-valur taghhom fiz-zmien li hu kkunsinnahom lid-debitur"*

2011 izda ghar-rifuzjoni tal-flus zejda li hallsu iktar mill-imghax ta' 8% fis-sena. Il-konkluzjoni tal-qorti hi li r-riferenza ghall-Artikolu 1853 fir-rikors guramentat m'hijiex tali li ghandha teffetwa l-ezitu tal-kawza.

"3. Ghal dak li jirrigwarda l-kuntratt ta' bejgh tad-dar lill-konvenuti, l-attur spjega kif kellhom bzonn is-somma ta' €73,000 biex juzawhom f'negozju ta' xiri ta' merkanzija mill-Libja. Hu evidenti li l-atturi kienu daharhom mal-hajt minhabba nuqqas ta' likwidita' u kellhom bzonn il-flus minnufih. Jidher li l-konvenuti kienu l-uniku mezz kif setghu jottjenu dawn il-flus. L-atturi kienu ddisprati u waslu biex jittrasferixxu d-dar lill-konvenuti ghall-prezz li ma jirriflettix il-valur reali taghha. Tant dan huwa minnu li:

(a) Fuq il-kuntratt ta' bejgh gie ddikjarat li b'riferenza ghat-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti t-taxxa ad valorem giet kalkolata fuq valur ta' €186,200 li gie deskritt bhala *"… il-valur ta' proprjeta' fis-suq miftuh"* [fol. 19].
(b) Tmien xhur wara Ellul bieghu d-dar ghall-prezz ta' €230,000.

Hu evidenti li l-konvenut sab lill-atturi f'sitwazzjoni xejn felici u hataf l-opportunita' biex jaghmel negozju li hallielu qliegh konsiderevoli. Dwar dan il-qorti taghmel riferenza ghal dak li qalet in-nutar Rachael Busuttil li ppubblikat il-kuntratt:-

"*Nikkonferma illi qabel il-kuntratt ta' bejgh kienu gew il-kontendenti flimkien l-ufficcju tieghi u kienu qaluli illi se jsir kuntratt ta' bejgh. Din kienet xi haga urgenti. Anke r-ricerki kienu gew ordnati fast track…. Mr Worley deherli li kien emozjonat dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Deher hesitant. Kien qisu ser jibda jibki. Niftakar illi f'mument minnhom is-sur Ellul qallu 'jekk ma tridux tkomplu ma nkomplux. Nohorgu 'l barra u jispicca kollox*'".

"4. Din m'hijiex kawza fejn l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Gunju 2012 kien simulat minhabba li fir-realta' t-trasferiment kellu jservi biss bhala garanzija li Ellul jithallas lura l-flus li ta lill-atturi jew fejn qieghed jintalab ir-rexxissjoni tal-kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens. Il-qorti qeghda taghmel din is-senjalazzjoni ghaliex l-attrici xehedet:

"Il-ftehim kien sar bil-patt li Emanuel kien sejjer ihallina nghixu fil-post sakemm isir il-bejgh taghha. Imbaghad Emmanuel kellu jithallas is-somma li konna dovuti lilu, bl-imghax skond il-ligi. Il-kumplament konna sejrin niehduhom ahna" [ara fol. 28].

"In kontro-ezami qalet:-

"*Ahna m'ahniex imgienen. Dar ta' Euro 230,000 mhux ser inbieghuha ghal 93,000 Euro. Konna ilna sena u nofs biss li*

ghamilnilha xoghol konsiderevoli fiha. Gibniha gebla. Konna nafu li ser inbieghuha mill-ewwel, tant hu hekk li wara tlieta, erba' xhur bieghejniha. Kieku d-dar mhix taghna ma kontx ser noqghod nithabat biex insib ix-xerrejja. Lil Galea ahna sibnihom u mhux il-konvenut…. Kieku bieghejt id-dar u ma kellix interess iktar fil-proprjeta, ma kontx ser nithabat biex insib xerrej" [fol. 127].

"Imbaghad fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi qalu:

"*Illi x'kien l-iskop li l-atturi jergghu jixtru l-proprjeta' mill-gdid minghand il-konvenut jekk l-iskop kien effettivament li l-proprjeta' sservi biss bhala garanzija ghall-hlas lura tas-somma mislufa ?*"

"Pero' gialadarba l-kuntratt tas-16 ta' Frar 2012 ma giex impunjat, ma jistax jigi ikkunsidrat mod iehor ghajr kuntratt ta' bejgh. Dan irrispettivament ta x'setghet kienet il-verita'. F'dan ix-xenarju m'huwiex korrett li jinghad li l-atturi ssellfu s-somma ta' €73,000 minghand il-konvenuti u li t-trasferiment tal-immobbli kien biss garanzija li l-atturi jhallsu dak li ssellfu.

"L-Artikolu 1842 jipprovdi:

> "*Il-mutwu jew self ghall-konsum huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna lill-ohra xi kwantita' ta' hwejjeg li jintemmu bl-uzu, bl-obbligu ta' min jissellef li jrodd lil min jislef daqshekk iehor ta' l-istess xorta u kwalita*".

"Dan ma kienx il-ftehim li sar fis-6 ta' Gunju 2011. Il-qorti terga' tfakkar li f'din il-kawza ma saret l-ebda talba b'riferenza ghal dak il-kuntratt u l-qorti trid tiddeciedi a bazi tat-talbiet u l-eccezzjonijiet li jinghataw mill-partijiet. Ladarba l-qorti ghandha quddiemha kuntratt ta' bejgh li ma giex impunjat ma jista' qatt jinghad li n-negozju guridiku kien mutwu. Bil-kuntratt tas-6 ta' Gunju 2012 il-konvenuti saru s-sidien tal-fond. Ghal dak li jikkoncerna z-zewg kuntratti l-ohra ta' kostituzzjoni ta' debitu, hawn ukoll l-atturi ma talbux li jithassru. Hu evidenti li bit-trasferiment tal-proprjeta' sehhet l-estinzjoni tal-obbligazzjoni.

"5. M'hemmx provi li meta sar it-trasferiment tad-dar favur il-konvenuti, kien sar xi ftehim li sehh xi ftehim dwar imghax iktar minn 8%. Fil-fatt l-attur xehed: "*Pero dakinhar il-ftehim kien illi kien ser ihallina nghixu fid-dar sakemm insibu l-bejgh taghha u mill-prezz jithallas dak li kellna naghtuh bl-imghax skond il-ligi u l-kumplament niehduhom ahna*" (enfazi tal-qorti, fol. 12). Hekk ukoll fir-rikors guramentat l-atturi ddikjaraw li dakinhar tat-trasferiment tad-dar, il-konvenut kien *"….wieghed lill-atturi li jirrifondihom dak li jirrizulta li jeccedi s-somma mislufa u l-imghax skont il-ligi"* (fol. 2)[3]. Jekk dak li qal l-attur hu l-verita', dan ma kienx kaz ta' ftehim

[3] Ghalhekk l-atturi stess ikkonfermaw, skond il-verzjoni li taw, li l-kuntratt ma' sarx b'qerq ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1852 tal-Kodici Civili [ara Artikolu 1853 tal-Kodici Civili].

ta' mghax iktar milli tikkontempla l-ligi, izda kaz ta' persuna li ngannat lill-atturi ghaliex ma zammx kelmtu. Hekk ukoll ma kienx kaz ta' hlas ta' imghax iktar milli tippermetti l-ligi ghaliex l-atturi ma hallsu xejn. L-Artikolu 1852 jikkontempla kazijiet fejn id-debitur ikun hallas imghax iktar milli tikkontempla l-ligi. F'dan il-kaz il-konvenuti ma hallsux. Il-kuntratt tad-19 ta' April 2011 jista' biss jigi kkunsidrat ghal dak li hu, cjoe' bejgh. Inoltre, fil-fehma tal-qorti l-Artikolu 1852 qieghed jikkontempla sitwazzjoni fejn ikun hemm ftehim bejn il-kreditur u d-debitur li jithallas imghax iktar milli tippermetti l-ligi. Konkluzjoni li l-qorti tasal ghaliha mis-subinciz (2) fejn jinghad *"L-imghax miftiehem…"* u subinciz (3) fejn jinghad *"Jekk ikun gie mhallas imghax izjed….".* Kliem li juri li jrid ikun hemm il-partecipazzjoni tal-mutwatarju. Prova li fil-kaz in ezami m'hemmx.

"6. Gara li wara li Ellul bieghu l-fond lit-terzi, l-atturi ma rcevewx flus minghand il-konvenuti. Il-partijiet taw verzjonijiet kontrastanti. L-atturi qalu li l-ftehim kien li kif id-dar tinbiegh lil terzi Ellul kellu jiehu lura l-flus li hareg u l-atturi jzommu l-kumplament. Il-konvenut cahad li kien hemm xi arrangament simili u anzi qal li l-uniku ftehim kien li kien dispost jerga' jittrasferixxi l-proprjeta lura lill-atturi jekk jatuh prezz ragonevoli fi zmien tlett gimghat. Wiehed mix-xhieda li ressqu l-atturi kien Dylan Micallef, *property negotiator* ma' Frank Salt (seduta tat-28 ta' Jannar 2013). Xehed li l-persuni li eventwalment kienu xtraw il-proprjeta' kien introducihom lill-atturi. Hu evidenti li dan sehh wara li l-fond gie trasferit f'isem il-konvenuti. Ix-xhud spjega li l-atturi u x-xerrejja prospettivi kienu nnegozjaw quddiemu, u li l-ewwel darba li ltaqa' mal-konvenut kien dakinhar tal-konvenju. Kompla jghid: "*L-asking price jekk minix sejjer zball kien bejn 260,000 u 270,000 Euro. Jien kont qed ninnegozja ghan-nom tal-klijent mas-sinjuri Worley u ftehemt maghhom li l-prezz ikun ta' Euro 230,000*" [fol. 54]. L-istess prezz dikjarat fil-konvenju u l-kuntratt tas-16 ta' Frar 2012 li sar bejn Ellul u x-xerrejja konjugi Galea. Verzjoni li taghti x'tifhem li l-atturi kien ghad fadlilhom interess fis-sens li l-ftehim bejn il-kontendenti, ghalkemm mhux bil-miktub, kien li l-atturi ser jinghataw parti mir-rikavat. Kieku ma kienx hekk m'huwiex probabbli li l-atturi kienu ser jinnegozjaw il-bejgh tad-dar favur terzi.

"7. Il-qorti temmen li wara li d-dar inbieghet lill-konjugi Galea, bejn il-kontendenti inqala' dizgwid dwar l-ammont ta' flus li kellhom jircievu l-atturi. Dizgwid li bilfors li kien ser jinqala' gialadarba ma sar xejn bil-miktub. Fatt li ghall-qorti juri s-sitwazzjoni xejn felici li kienu fiha l-atturi meta ttrasferew id-dar lill-konvenuti. Madankollu eventwalment fit-28 ta' Frar 2012 il-kontendenti ffirmaw skrittura [fol. 36] quddiem l-avukat Perici Calascione fejn jinghad li:-

(i) L-atturi qeghdin jircievu s-somma ta' €27,500 bhala l-valur tal-mobbli li kien hemm fid-dar;

(ii) *“…. Neither Party has any other remaining claim of whatever nature in each other’s regard and in relation to any matter”.*

Il-qorti tibda biex tghid li minkejja dak dikjarat fl-iskrittura, ma temminx li s-somma ta’ €27,500 thallset lill-atturi bhala l-valur tal-mobbli li kien hemm fid-dar. Il-konvenut xehed li ma hax mobbli mid-dar. Fil-kuntratt ta’ bejgh tas-16 ta’ Frar 2012 jinghad li nkluz fil-bejgh hemm il-kcina bl-appliances. Il-qorti ma tasalx biex temmen li dawn l-oggetti setghu kellhom dak il-valur. Jirrizulta li waqt il-laqgha meta l-kontendenti ffirmaw l-iskrittura l-atturi kienu kkomunikaw mad-difensur taghhom[4]. L-attur xehed: *“Jiena rragunajt ahjar ghasfur f’idejk milli jkollok mija fl-arja”* (fol. 132). Sahansitra l-avukat Perici Calascione xehed li l-attrici qaltlu li tkellmet mal-avukat ta’ fiducja taghha dwar dak li kien ser isir u li l-avukat ma kellux oggezzjoni li jfassal il-ftehim u l-kontendenti jiffirmaw. Kompla:-

“*6. Jiena f’dak il-hin informajt lil partijiet li minkejja dak li kienet qeghda tghidli s-sinjura Worley, xorta ma hassejtx li kien korrett li mmexxi u li ppreferejt li jkolli konferma diretta minghand Dottor Camilleri.*
7. Ghalhekk jiena kkomunikajt ma’ Dottor Camilleri u hu kkonferma mieghi li stajt immexxi bi skrittura li kienet tipprovdi ghal hlas a saldu ta’ €27,500 skond kif fil-fatt irredigejt l-istess skrittura” (fol. 124).

“Verzjoni li qatt ma giet kontradetta. Hu evidenti li f’dak iz-zmien l-atturi kienu kuntenti li jaghlqu l-kwistjoni billi jircievu s-somma ta’ €27,500. Ghal xi raguni xhur wara rega’ bdielhom u ppropone w din il-kawza. L-attur xehed li d-dikjarazzjoni li m’ghandhomx iktar pretensjonijiet, huma x’inhuma, kontra l-konvenuti, saret ghaliex:- “*Dak il-hin hekk kien jaqblilna nghidu…. Dak iz-zmien nerga’ ntenni hekk kien jaqblilna naghmlu. Kellna bzonnhom*.” (fol. 56). Ladarba ghazlu li jiffirmaw dik l-iskrittura ma ghandhomx dritt li unilateralment jipproaw iregghu l-arlogg lura f’tentattiv biex jircievu iktar flus minn dak li volontarjament accettaw sabiex inghalqet il-kwistjoni darba ghal dejjem. F’dan ix-xenarju t-tezi li l-konvenuti arrikkew ruhhom indebitament hi bla bazi.”

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Cyril u Mary Rose konjugi Worley, li permezz tieghu talbu lil din il-Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza tat-30 ta’ Jannar, 2015, fl-ismijiet premessi moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti

[4] L-istess avukat li ffirma r-rikors guramentat.

Civili u konsegwentement tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati u tilqa' t-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Emanuel u Mary konjugi Ellul li permezz taghha wiegbu l-appell interpost mill-atturi appellanti, fis-sens li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija gusta u timmerita konferma, b'dan li l-appell interpost ghandu jigi michud, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li d-difensuri tal-partijiet trattaw l-appell waqt is-seduta tal-11 ta' Frar, 2020, meta l-appell baqa' differit ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

L-atturi ressqu din il-kawza peress li qeghdin jikkontendu li sar hlas zejjed lill-konvenuti, konsistenti f'imghax li jaqbez it-8% u dan kontra l-provvediment tal-ligi, kif ukoll li l-konvenuti arrikew ruhhom indebitament a skapitu tal-atturi. Kwindi qeghdin jitolbu likwidazzjoni u kundanna ta' hlas tas-somma hekk likwidata, rapprezentanti l-imghax imhallas zejjed, b'rata oghla minn dak permess bil-ligi.

Il-konvenuti da parti taghhom ressqu numru ta' eccezzjonijiet, fosthom dik preliminari li l-azzjoni attrici hija nulla u mproponibbli u ghandha tigi respinta bl-ispejjez in kwantu kull ftehim, negozju u/jew pendenzi li seta' kien hemm bejn il-partijiet, gew debitament tranzatti u konkluzi b'mod definittiv, permezz ta' skrittura datata 28 ta' Frar, 2012 u b'hekk tezisti kwittanza assoluta.

L-ewwel Qorti filwaqt li laqghet proprju din it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

L-atturi hassewhom aggravati b'din is-sentenza u ghalhekk interponew appell minnha. L-aggravji tal-atturi appellanti huma tlieta: (i) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi u tal-ligi meta kkonkludiet li meta l-konvenut ta lill-atturi s-somma ta' €73,000 in kontra-kambju ghad-dar residenzjali taghhom dan ma kienx jammonta ghal self; (ii) l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tad-definizzjoni ta' "uzura" u kien ghalhekk li naqset li tapplika d-dispost ta' l-Artikolu 1852 tal-Kap. 16 ghall-kaz in ezami; u (iii) l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi u tal-ligi meta kkonkludiet li meta l-kontendenti ffirmaw l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2012, il-kwistjoni nghalqet darba ghal dejjem u l-atturi volontarjament accettaw €27,500 a saldu. Kwindi essenzjalment l-atturi appellanti jilmentaw dwar l-apprezzament hazin maghmul mill-ewwel Qorti relattivament ghal tliet cirkostanzi partikolari.

Din il-Qorti ttenni li meta jitqajjem quddiemha aggravju ta' appell li jolqot l-apprezzament tal-provi li jkun sar minn qorti tal-ewwel grad, hi thares b'reqqa lejn l-istedina li tkun qieghdha ssirilha biex taghmel il-valutazzjoni taghha ta' dawk il-provi minflok dik tal-ewwel Qorti. Ghalkemm din il-Qorti ghandha tara u tifli dik il-valutazzjoni, m'ghandhiex taqbad u twarrabha jekk ma jkunx hemm ragunijiet tabilhaqq serji biex taghmel dan. Il-funzjoni ta' revizjoni li trid taghmel din il-Qorti ma jwasslux bilfors biex twarrab id-diskrezzjoni tal-ezercizzju tal-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti bhallikieku ma sar xejn. Ghall-kuntrarju, jekk jirrizulta li l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti huwa wiehed sostnut mill-provi li jinsabu fl-atti, u li l-konkluzjonijiet tas-sentenza appellata jkunu s-sintezi tar-ragunament mibni fuq dawk il-provi u t-thaddim xieraq tal-ligi dwarhom, din il-Qorti ma twaqqax dik id-diskrezzjoni. Kif inghad minn din il-Qorti, fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru, 2019, fil-kawza fl-ismijiet **Nazzareno Cardona et v. Massimo Zahra et**:

> *"Kif ingħad bosta drabi, din il-Qorti tagħraf li bħala regola m'għandhiex tagħmel rivalutazzjoni tal-provi jew ta' min imissu jitwemmen. F'ċirkostanzi bħal dawn, sakemm l-eżerċizzju tal-apprezzament tal-provi fattwali li jsir mill-ewwel Qorti ma jkunx fid-dieher wieħed irraġonevoli, din il-Qorti ma tindaħalx biex tgħid x'kienet taħseb hi jew jekk l-apprezzament magħmul mill-ewwel Qorti kinitx tagħmlu bħalha[5]. Madankollu, huwa minnu wkoll li din il-Qorti (diversament komposta) qalet li "Il-Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidħol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semgħet viva voce qorti ta' reviżjoni ma hijiex sejra faċilment tiddisturba l-apprezzament li tkun*

[5] *App. Ċiv. 26.1.2018 fil-kawża fl-ismijiet Josephine Aġius vs Piju Theuma*

> *għamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konklużjoni tal-ewwel qorti meta din tkun għażlet bejn żewġ possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell għandha s-setgħa tikkoreġi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun żbaljat irrispettivament mill-gravità tal-iżball. Iżżid tgħid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bħal tagħna fejn jeżisti grad wieħed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qiegħda tonqos mid-dmir tagħha jekk tabdika mir-responsabilità tagħha li tagħmel apprezzament awtonomu tal-fatti"*[6].

Ghalhekk din il-Qorti hija obbligata li tixtarr mill-gdid il-provi in atti.

Fl-ewwel aggravju taghhom, l-atturi appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni taghha li n-negozju bejn il-kontendenti ma kienx wiehed ta' self peress li l-kuntratt ta' trasferiment tad-dar tas-6 ta' Gunju, 2011, ma kienx qieghed jigi impunjat f'dawn il-proceduri. L-atturi appellanti jinsistu li dan il-kuntratt ma kellux ghalfejn jigi impunjat peress li huma qatt ma ppretendew li tali proprjeta` tigi ritornata lilhom jew li jithassar il-kuntratt ta' trasferiment. Izda jtennu li c-cirkostanzi li kienu jinsabu fihom, fejn kellhom bzonn b'self is-somma ulterjuri ta' €73,000, huma cedew ghall-kondizzjoni li ghamel il-konvenut cioe` li jsir dan it-trasferiment ta' proprjeta`, pero` jikkontendu li l-ftehim wara l-kuntratt ta' bejgh kien li d-dar tigi mibjugha lil terzi, u mir-rikavat jithallas il-konvenut is-€73,000 u xi spejjez u imghax skont il-ligi u l-kumplament johduhom l-atturi. Izda wara li sar il-bejgh lil terzi, il-konvenut zamm kollox ghalih bil-konsegwenza li ghamel qliegh ta' €113,000 li jikkonsisti f'imghax oltre` r-rata ta' 8%. Dan meta fl-imsemmi kuntratt gie ddikjarat li l-bejgh kien

---

[6] App. Ċiv. 14.12.2018 fil-kawża fl-ismijiet *Dott. Antoinette Cutajar vs L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et*

qieghed isir bil-prezz ta' €90,000, meta l-prezz li kienet iggib fis-suq l-imsemmija proprjeta` kien dak ta' €230,000. Jargumentaw li hadd ma jaghti proprjeta` b'terz tal-valur taghha fuq is-suq u ghalhekk bilfors si trattava ta' self garantit bid-dar bil-kundizzjoni li jsiru l-konteggi wara li tinbiegh. Jilmentaw li hemm certa kontradittorjeta` fil-kummenti tal-Qorti.

Ghandu jinghad mal-ewwel li, ghalkemm din il-Qorti regghet fliet ix-xhieda kollha u d-dokumenti esebiti in atti, ma ssibx li hemm xi raguni tajba sabiex twarrab l-evalwazzjoni u l-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti. Dana peress li l-ewwel Qorti gharfet sew in-natura ta' ftehim li jorbot lill-partijiet u li mhux daqshekk facli li wiehed iwaqqa' dak li hemm miktub. Ghalkemm l-ewwel Qorti qieset ix-xhieda u c-cirkostanzi li kienu jinsabu ruhhom fihom l-atturi appellanti, ma sabitx li l-allegazzjonijiet taghhom kellhom mis-sewwa. Il-principji legali in tema tal-istitut tal-kuntratti huma stabbiliti fil-gurisprudenza taghna u ftehim kontrattwali jitqies li jorbot lill-partijiet - *pacta sunt servanda*, kif jipprovdi l-Artikolu 992 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

> *"992. (1) Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.*
>
> *(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi."*

Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet **Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products Limited et** deciza 30 ta' Ottubru, 2003**,** li ttenni l-principju fir-rigward:

> *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 – "Gloria mart Jonathan Beacom et v L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines").*
>
> *"Illi tkompli tgħid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell hawn appena citata li:- "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġjunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu"* (Vol. XXXIV, P. III., p.746).
>
> *"Illi inoltre ġie deċiż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bzonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "Beacom vs Spiteri Staines" – ibid; "Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni" – P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001; "Anton Spiteri vs Alfred Borg" – P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000; "Emanuel Schembri vs Leonard Ellul" – P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001)...."*

Ghalhekk applikati l-istess principji ghall-kaz in ezami, jigi ribadit li r-rabta kontrattwali ghandha tigi rispettata in kwantu tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti kif espressa, li ghandha tipprevali u trid tigi osservata. Ladarba l-kliem tal-ftehim huma cari u inekwivoci ghandu japplika principju iehor assodat, dak li *contra scriptum testimonium non fertur.* Kif ritenut minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-26 ta' Marzu, 2010, fl-ismijiet: **Dr. Raymond Pace nomine v. Salvatore Xuereb et.** fejn inghad ukoll**:**

> *"…d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni*

> *ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."*

Fis-sentenza taghha tas-26 ta` Mejju, 1952, fil-kawza **Carmelo Morana v. Dr. Joseph Spiteri et**, (Kollez. Vol: XXXVI.i.119), din il-Qorti sostniet li bhala regola mhumiex ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub pero` din mhijiex regola assoluta u kull kaz ghandu jigi ezaminat fil-fattispecje tieghu. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazijiet fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt.

Dan hu l-pern tal-kwistjoni kollha, l-atturi appellanti jikkontendu li l-kuntratt ta' bejgh effettivament kellu jinftiehem bhala kuntratt ta' self, izda ma ghamlu ebda tentattiv li jimpunjaw dak il-kuntratt minhabba simulazzjoni, kif lanqas ma jippruvaw mod iehor iwaqqghu dak il-kuntratt. Huwa kontro-sens li l-atturi appellanti jitolbu rifuzjoni minghajr ma attakkaw il-kuntratt ta' kompro-vendita`. Kif osservat mill-ewwel Qorti:

> "*Pero` gialadarba l-kuntratt tas-16 ta' Frar 2012 ma giex impunjat, ma jistax jigi ikkunsidrat mod iehor ghajr kuntratt ta' bejgh. Dan irrispettivament ta x'setghet kienet il-verita'. F'dan ix-xenarju m'huwiex korrett li jinghad li l-atturi ssellfu s-somma ta' €73,000 minghand il-konvenuti u li t-trasferiment tal-immobbli kien biss garanzija li l-atturi jhallsu dak li ssellfu*."

Apparti li dak li jikkontendu l-atturi appellanti jinsab kontestat da parti tal-konvenuti appellati, minn qari tal-kuntratt ta' bejgh tas-6 ta' Gunju, 2011, imkien ma jissemma self u dak il-kuntratt bl-ebda mod ma jista' jinftiehem li kien qieghed isir kuntratt ta' self peress li l-element essenzjali ta' kuntratt ta' self, li "*wahda mill-partijiet tikkunsinna lill-ohra xi kwantita' ta' hwejjeg li jintemmu bl-uzu, bl-obbligu ta' min jissellef li jrodd lil min jislef* ***daqshekk iehor ta' l-istess xorta u kwalita"*** kif mahsuba taht il-provvediment tal-Artikolu 1842 huma neqsin.

Din il-Qorti, bhal ta' qabilha, hija konvinta li l-kuntratt jirrifletti dak li riedu l-komparenti fuq l-istess kuntratt, peress li fi kliem l-istess kontendenti fil-kawza l-kundizzjoni li ghamel il-konvenut sabiex johrog il-flus mitluba lilu mill-atturi, kienet proprju li jsir il-kuntratt ta' bejgh. Ladarba l-atturi, ghalkemm kontra qalbhom, accettaw din il-kundizzjoni, issa ma jistghux jergghu lura mill-kunsens moghti minnhom fuq l-istess kuntratt. Huwa ritenut li l-kuntratt ma jghid xejn differenti minn dak li verament ftehmu dwaru l-partijiet u ghalhekk ma hemmx lok ghal interpretazzjoni differenti minn dak li hemm stipulat fil-kuntratt. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-15 ta' Jannar, 1945, fil-kawza fl-ismijiet **Oscar Sammut nomine v. Antonio Ellul et** (Kollez. Vol: XXXII.i.138):

> *"L-att huwa simulat meta il-volontà tal-partijiet ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ghandu; izda ma hemmx simulazzjoni meta l-partijiet kitbu dak li tassew riedu..."*

Din il-Qorti zzid tghid ukoll li jekk kemm-il darba, tassew kien hemm ftehim ulterjuri wara l-bejgh, li l-atturi jinghataw il-beneficcju li jaqsmu flimkien mal-konvenut mill-qliegh tal-bejgh eventwali tal-proprjetà taghhom, jew li sahansitra jithallsu d-differenza wara li titnaqqas is-somma mislufa lilhom flimkien mal-imghax, kien jispetta lilhom jassiguraw li jkollhom imnizzel bil-miktub tali ftehim. Izda fin-nuqqas li jsir dan u ladarba l-kliem adoperat fil-kuntratt ta' bejgh huwa car, ma hemmx lok li tinghata interpretazzjoni ulterjuri ghall-kuntratt u d-diskrepanza fil-prezz tal-proprjetà fil-kuntratt tas-6 ta' Gunju, 2011, mal-valur tas-suq tal-proprjeta` huwa xhieda ta' kemm l-atturi appellanti kienu ppressati li jottjenu l-flus li kellhom bzonn fi zmien qasir sabiex jaghmlu tajjeb ghas-sitwazzjoni xejn felici li kienu jinsabu fiha.

Prova kardinali f'dan is-sens, hija x-xhieda tan-nutar li ppubblikat il-kuntratt, Dr. Rachel Busuttil, li spjegat li "*it was a quick sale*", peress li l-konjugi Worley kienu ppressati ghall-flus. Tant li tiddeskrivi l-kuntratt bhala xi haga urgenti u li r-ricerki kienu gew ordnati bhala *fast track.* Fuq mistoqsija diretta mill-ewwel Qorti, in-nutar eskludiet li kien hemm xi ftehim iehor wara l-kuntratt ta' bejgh u li ghalkemm il-proprjeta` inbieghet bi prezz baxx, thallset bolla fuq il-valur tas-suq tal-proprjeta`, wara komunikazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni. Hija xehdet li kienet spjegat il-kuntratt u ghalkemm l-attur appellant kien jidher imhasseb u mbikkem, il-konvenut appellat qallu li setghu ma jkomplux bil-kuntratt u

jispicca kollox. Id-diskors li sar quddiemha kien fis-sens li jekk Worley jerga' jigi lura bil-flus, il-konvenut kien lest li jerga' jbieghhilhom lura l-proprjetà, izda mistoqsija jekk dan kellux isir bl-istess prezz, hija wiegbet li mhux necessarjament. Eskludiet li sar diskors quddiemha fis-sens li jekk il-konvenut appellat isib il-bejgh tal-proprjetà kien se jaghti xi parti mill-prezz lill-konjugi Worley.

Isegwi li t-tesi tal-atturi appellanti taht l-ewwel aggravju taghhom li dan kien kuntratt ta' self garantit bid-dar, bil-kundizzjoni li jsiru l-konteggi wara l-bejgh taghha, ma jregix, in kwantu mill-provi ma jirrizultax. Ghalhekk l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju, dak fejn jinghad mill-atturi appellanti li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tad-definizzjoni ta' "uzura". L-atturi appellanti jikkontestaw l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti lill-Artikolu 1852 tal-Kodici Civili, fejn inghad minnha li l-kuntratt in kwistjoni jista' jigi kkunsidrat biss bhala wiehed ta' bejgh u li l-Artikolu 1852 jikkontempla sitwazzjoni fejn ikun hemm ftehim bejn il-kreditur u d-debitur li jithallas imghax aktar milli tippermetti l-ligi, kliem li juri li jrid ikun hemm il-partecipazzjoni tal-mutwarju, prova li fil-kaz in ezami m'hemmx. Kwindi l-appellanti jargumentaw li jekk l-imghax oghla minn 8% jsir fi flus kontanti jammonta ghal uzura u huwa kontra l-ligi, izda jekk l-istess ammont, minflok fi flus jithallas f'oggetti ohra, jew immobbli, bhal dan il-kaz, allura

dan ikun permessibbli – meta dan jinghad minnhom li mhux l-ispirtu tal-ligi. Hekk ukoll jikkontestaw l-asserzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li sabiex ikun hemm uzura, jrid ikun hemm il-partecipazzjoni tal-mutwatarju. Jargumentaw li l-fatt li l-konvenut jixhed li kellu ftehim li kien dispost li jerga' jitrasferixxi l-proprjeta` lura lill-atturi jekk jaghtuh prezz ragjonevoli fi zmien tlett gimghat, tammonta ghal ammissjoni da parti tal-konvenut, li l-ftehim wara dak kollu li gara kien kuntratt ta' self. L-atturi appellanti jghidu wkoll li hemm proceduri kriminali fuq uzura, kontra l-konvenut li ghadhom pendenti.

Kwindi l-argument tal-atturi appellanti huwa li n-negozju bejn il-kontendenti kien ibbazat fuq kawza llecita (l-uzura), izda minkejja dan mhumiex qeghdin jattakkaw il-kuntratt bejn l-istess kontendenti, jghidu biss li ghandhom dritt ghal rifuzjoni tal-imghaxijiet imhallsa zejda. Dan meta l-Artikolu 1853 tal-Kodici Civili, kif citat mill-ewwel Qorti jipprovdi li, kull kuntratt maghmul bi ksur tal-provvediment tal-Artikolu 1852 (cioe` li l-imghax ma jistax jaqbez it-8%; li l-imghax miftiehem izjed minn daqshekk jigi mnaqqas sal-limiti msemmija u li l-imghax imhallas zejjed jinqata' mill-kapital), jista' jithassar u jekk il-hwejjeg mislufa ma jistghux jigu moghtija lura, il-kreditur jista' jitlob biss il-hlas tal-valur taghhom fiz-zmien li kkunsinnahom lid-debitur.

Kif ritenut mill-Qrati taghna li "*Kwalunke' ftehim li l-partijiet jistghu jivvantaw biex il-kreditur jista' jasal ghal fini tieghu li jiehu imghax aktar minn dak li tippermetti l-ligi huwa null*" (Ara sentenza fl-ismijiet **Neg. Lewis Formosa v. Antonio Gatt** deciza mill-Qorti tal-Kummerc fl-20 ta' Novembru, 1934). Kif ukoll: "*Il-konvenzjoni affetta b'uzura hija, ghal dik li jirrigwarda l-uzura, nulla b'mod assolut, jigifieri inezistenti, billi illecita ghax projbita mil-Ligi u hija illecita fir-rigward tal-mutwant...... Ghalhekk is-somma mhallsa bhala uzura ghandha tigi restitwita lil min hallasha u ma tista' qatt tifforma oggett ta' obbligazzjoni naturali*." (Ara **Carmelo Lia v. Emmanuele Genovese,** (Kollez. Vol: XXX.i.103) deciza minn din il-Qorti fl-4 ta' Marzu 1938). Sentenzi ohra fejn il-Qrati taghna rritenew li l-konvenzjoni affetta bl-uzura hija, ghal dak li jirrigwarda l-uzura, nulla b'mod assolut huma dawk fl-ismijiet **Joseph Mary Farrugia v. Gontran Borg noe** (Kollez. Vol: LXIX.iv.526), deciza mill-Qorti tal-Kummerc fil-15 ta' Novembru 1985, kif ukoll sentenza fl-ismijiet **Joseph Peplow v. Ferdinando Galea** deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Marzu 1955) (Kollez. Vol: XXXIX.i.366).

Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Jannar, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Maria Dolores Montebello et v. Saviour Chetcuti pro et noe** inghad:

> "*L-użura pero`, ma twassalx għan-nullita` tal-iskritturi. L-artikolu 986 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li "kull obbligazzjoni għall-ħlas ta' imgħaxijiet f'izjed minn tmienja fil-mija fis-sena hija wkoll nulla <u>għal dak li hu zejjed</u>". Kwindi, l-użura ma tirrendix l-obbligazzjoni nulla, iżda jkun null l-obbligazzjoni ta' ħlas ta' imgħax b'rata għola mit-8%. Dan joħroġ ċar ukoll mill-Artikolu 1852 tal-Kodiċi Ċivili, li*

> *wara li jgħid li l-imgħax fuq self ma jistax jaqbeż it-8%, jiddisponi li "l-imgħax miftiehem f'iżjed minn daqshekk jiġi mnaqqas sal-limiti" ta" 8%.*
>
> *Obbligazzjoni li tipprospetta ħlas ta' imgħax b'użura ma hijiex obbligazzjoni msejjsa fuq kawża illeċita, għax l-obbligazzjoni ta' self, bħala causa, hija indipendenti mill-obbligazzjoni tal-ħlas tal-imgħax. F'dan il-każ, l-obbligazzjoni infisha għandha causa ġusta – self biex tinxtara proprjeta` – u l-obbligazzjoni marbuta mal-imgħax hija nulla biss għal dak li hu żejjed 'l fuq mir-rata ta' 8% fis-sena. L-iskritturi in kwistjoni ma jistgħux, għalhekk, jitqiesu bla ebda effett fil-liġi."*

Din il-Qorti filwaqt li thaddan dan l-insenjament appena citat, izzid tghid li l-uzura, jekk hi ppruvata, isservi biex tizvinkola lid-debitur mill-eccess. Madankollu kien jinkombi fuq l-atturi appellanti, l-piz tal-prova tal-uzura, izda fil-fehma ta' din il-Qorti ma tressqux provi konvincenti in sostenn tat-tezi taghhom. Ghalkemm jirrizulta mhux ikkontestat li l-atturi kellhom problemi finanzjarji u kienu waqghu f'cirku vizzjuz ta' self li donnhom ma setghux johorgu minnu, izda minn imkien ma jirrizulta li l-konvenuti appellati kienu partecipi f'din is-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha l-atturi. Tant hu hekk li wara li saru l-ewwel zewg skritturi ta' kostituzzjoni ta' debitu, l-konvenut irrifjuta li jkompli jislef flus lill-atturi u kien lest li javvanza somma ulterjuri lill-atturi biss f'kaz ta' negozju iehor, dak ta' bejgh ta' proprjeta`. Jista' jkun li l-konvenut approfitta ruhu mis-sitwazzjoni li sabu ruhhom fiha l-atturi, fis-sens li xtara dik il-proprjetà bi prezz hafna irhas minn dak li effettivament kien il-valur taghha fis-suq miftuh u li f'cirkostanzi differenti qatt ma kienet ser tinbiegh b'dak il-prezz, pero`, kif diga` inghad qabel, dwar il-principju *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*, il-miktub ghandu piz determinanti, sakemm dak bil-miktub ma jigix

fix-xejn jew kontradett bi provi univoci u konklussivi, provi li f'dan il-kaz tal-lum kienu jispettaw lill-atturi appellanti u li ma sarux.

Ghalhekk jigi ribadit li, il-kuntratt tas-6 ta' Gunju, 2011 huwa wiehed ta' bejgh u mhux wiehed ta' self u lanqas tirrizulta prova ta' obbligazzjoni da parti tal-atturi appellanti li jhallsu imghax b'rata oghla minn 8%. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn x'ticcensura fil-konsiderazzjonijiet maghmula mill-ewwel Qorti fir-rigward u lanqas tista' taccetta t-tieni aggravju tal-atturi appellanti.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti, dak fejn jinghad minnhom li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-provi u tal-ligi meta kkonkludiet li meta l-kontendenti ffirmaw l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2012, il-kwistjoni inghalqet darba ghal dejjem u l-atturi volontarjament accettaw €27,500 a saldu. Dan jinghad minnhom peress li jikkontendu li wiehed ried japprezza l-kuntest li fiha giet iffirmata dik l-iskrittura, fejn huma gew daharhom mal-hajt bla flus u li l-ammont ta' flus offrut lilhom ta' €27,500 kienet marbuta mal-kundizzjoni li jmorru ghal-laqgha biex jircievu dawn il-flus minghajr avukat u li jiffirmaw li qeghdin jircevuhom a saldu. Huma jsostnu li l-uzura hija materja ta' ordni pubbliku u hekk kif fil-kaz ta' fejn jghaddu flus b'imghax oghla mit-8%, minkejja l-iskritturi li jkunu saru, il-kreditur ma jkollux jedd ghalihom, hekk ukoll, fejn il-flus ikunu diga` ghaddew fil-forma ta' proprjeta`, bhal ma gara f'dan il-kaz, ghandhom

jinghataw rifuzjoni, peress li jikkontendu li mhux permess li wiehed jirrinunzja ghad-drittijiet tieghu u ghalhekk ghandha tigi rimedjata s-sitwazzjoni. Ghalhekk jikkontendu li l-ebda att ma jista' jintuza biex jinheba u jaghti legalità lil obbligazzjoni li tkun kontra l-ordni pubbliku u dan jinghad mill-atturi appellanti li gara fil-kaz in ezami bl-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2012.

Ghandu jinghad li fil-fehma ta' din il-Qorti, lanqas dan l-ahhar aggravju tal-atturi appellant ma jista' jirnexxi, stante li kif osservat mill-ewwel Qorti, ladarba l-atturi appellanti ghazlu li jiffirmaw dik l-iskrittura tat-28 ta' Frar, 2012, ma jistghux issa jipprovaw ireggghu lura l-arlogg f'tentattiv li jircievu aktar flus minn dak li volontarjament accettaw sabiex tinghalaq il-kwistjoni darba ghal dejjem. Kif gustament osservat mill-konvenuti fir-risposta taghhom, l-atturi appellanti m'ghamlu ebda talba sabiex jattakkaw il-ftehim tat-28 ta' Frar, 2012, fis-sens li mkien ma jinghad minnhom li tali ftehim kien difettuz fil-forma jew fis-sustanza tieghu, jew li kien milqut b'xi zball.

Inoltre`, ghalkemm l-appellanti jishqu li din is-somma thallset lilhom bil-kundizzjoni li ma jiehdux l-avukat taghhom ghal-laqgha, jirrizulta mhux kontestat li l-avukat Perici Calascione insista li jikkomunika mal-avukat tal-atturi qabel ma pprocedew bil-ftehim li jsir il-hlas a saldu. Inoltre`, l-atturi appellanti accettaw dik is-somma a saldu tal-pretensjonijiet kollha

taghhom peress li fi kliem l-attur "*Dak il-hin hekk kien jaqblilna nghidu… kellna bzonn il-flus u 27,500 ridniehom. Kellna bzonnhom*." Izda ladarba l-atturi appellanti accettaw u ghazlu li jiffirmaw l-iskrittura ta' kwittanza tat-28 ta' Frar, 2012, ma jistghux jitolbu rifuzjoni ta' flus fuq pretensjoni ta' arrikiment indebitu, semplicement peress li wara li hadu l-flus li kellhom bzonn, kellhom ripensament! L-affarijiet ma jsirux hekk, altrimenti l-kuntratti jsiru inutilment u ma jkunu jiswew ghal xejn. Kif inghad qabel, il-kuntratti ghandhom is-sahha tal-ligi u jithassru biss bil-kunsens taz-zewg nahat, jew ghal xi raguni mahsuba fil-ligi, u mhux a bazi ta' ripensament. Isegwi li dan l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti wkoll ghandu jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi appellanti Cyril u Mary Rose konjugi Worley billi tichad l-istess u ghalhekk tikkonferma ghal kollox is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta' Jannar, 2015, fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti *in solidum.*

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr