



**QORTI ĊIVILI – PRIM’AWLA**  
**ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.**

**Rikors Ġuramentat Nru.: 619/2018 MH**

**Illum, 30 ta’ Mejju, 2022**

**Anthony Farrugia (K.I. 128450M) u martu Josephine Farrugia**  
**(K.I.206453M)**

**vs**

**Noel Portelli (K.I.830852M)**

**Il-Qorti:**

**Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-14 ta’ Ġunju 2018 permezz ta’ liema ġie premiss u mitlub –**

*Jesponu bir-rispett u Josephine Farrugia (I.D. 206453M) bil-gurament taghha tikkonferma:*

- I.** *ILLI, permezz ta’ sentenza tal-5 t’Ottubru 1995 (DOK: A), moghtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Civili in segwitu ghac-citazzjoni numru 933/89 AJM fl-ismijiet “Noel Portelli vs Anthony Farrugia”, l-attur Anthony Farrugia*

gie kkundannat sabiex ihallas, lill-konvenut, is-somma ta' Lm22,406.00, illum ekwivalenti ghal €52,191.94, flimkien mal-imghaxijiet u l-ispejjez, u dan ghar-ragunijiet hemm imfissra;

- II.** *ILLI, sussegwentement, u cjoe' permezz ta' skrittura tas-6 t'Ottubru 2010 (DOK: B), il-konvenut accetta, minghand l-atturi, il-hlas tas-somma ta' €77,500.00 biex b'hekk: "gew saldati l-pretensjonijiet kollha li [kien] hemm bejniethom", ossija bejn il-kontendenti odjerni, u konsegwentement: "il-partijiet [j]iddikjaraw u [j]ikkonfermaw vicendevolment illi ma ghad fadlilhom ebda pretensjoni ta' kwalsiasi xorta jew natura fil-konfront ta' xulxin";*
- III.** *ILLI, permezz ta' konvenju tad-29 t'Awwissu 2017, l-atturi - u diversi persuni ohrajn li deheru flimkien mieghu bhala vendituri fuq l-istess konvenju - wieghdu u obligaw ruhhom illi jbieghu u li jittrasferixxu, a favur ta' terzi, diversi porzjonijiet ta' art gewwa l-Bidnija, limiti ta' San Pawl il-Bahar, u dan taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;*
- IV.** *ILLI, sussegwentement, u cjoe' meta bdew isiru s-soliti ricerki wara l-iffirmar tal-konvenju msemmi, rrizulta illi, nhar l-4 ta' Marzu 1996, il-konvenut kien iskriva, fil-konfront tal-attur Anthony Farrugia, ipoteka generali bin-numru t' iskrizzjoni H/3495/1996 (DOK: C), u ipoteka specjali bin-numru t' iskrizzjoni H/3506/1996 (DOK: D), liema ipoteka specjali kienet giet iskritta fuq diversi porzjonijiet ta' art, inkluz porzjonijiet illi, effettivament, sar il-konvenju tad-29 t'Awwissu 2017 dwarhom mill-atturi;*
- V.** *ILLI, kif jinghad fl-ipoteki stess, dawn l-ipoteki gew iskritti mill-konvenut, fil-konfront tal-attur Anthony Farrugia, sabiex jikkawtelaw kreditu, ossija: "rapprezentanti sorte, spejjez u imghax sal-lum, kif kanonizzati b'sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "Noel Portelli versus Anthony Farrugia", citazzjoni numru disa mija u tlieta u tletin tas-sena elf disa mija u disgha u tmenin, tal-hamsa [recte: erbgħa] t'Ottubru, elf disa mija u hamsa u disghin";*
- VI.** *ILLI, madanakollu, u kif gja' inghad, il-partijiet kienu, sussegwenti għall-iskrizzjonijiet ipotekarji hawn fuq imsemmija, ittransigew il-pendenzi kollha ta' bejniethom permezz tal-iskrittura tas-6 t'Ottubru 2010 li, kontestwalment magħha, l-konvenut kien ircieva, minghand l-atturi, hlas a saldu tal-kreditu tieghu naxxenti mis-sentenza hawn fuq imsemmija, fl-ammont ta' €77,500.00;*

- VII.** *ILLI, minkejja dan kollu, l-konvenut ghadu sallum qieghed jirrifjuta li jikkancella l-ipoteki hawn fuq imsemmija, u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*
- VIII.** *ILLI dan l-agir tal-konvenut qieghed jippregudika d-drittijiet tal-atturi serjament, u qieghed ukoll jesponi lill-istess atturi ghal danni kbar tant illi, permezz t'ittra ufficjali tal-24 ta' Frar 2018 (DOK: E), l-akkwiredent prospettiv sejjeh lill-attur - flimkien ma' diversi persuni ohrajn li dehru mal-atturi bhala vendituri fuq il-konvenju tad-29 t'Ottubru 2017 – sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' bejgh meritu tal-istess imsemmi konvenju;*
- IX.** *ILLI, sussegwentement, u cjoe' nhar is-27 ta' Marzu 2018, l-akkwiredent prospettiv Busutil ipproceda wkoll b'kawza skond il-ligi kontra l-atturi - u kontra l-vendituri l- ohrajn - fejn talab li l-atturi jigi kkundannat jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv ta' bejgh, kif imwieghed u pattwit, liema kawza, fl-ismijiet Franco Busutil vs. Nazzareno Vella et (rikors guramentat numru 288/2018 JPG) ghadha pendentu quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili sal-gurnata tallum;*
- X.** *ILLI, effettivament, il-kuntratt definittiv ta' bejgh meritu tal-konvenju tad-29 t'Ottubru 2017 ghadu sallum ma jistax isir, u dan minhabba l-fatt illi, minkejja li l-konvenut, kif gja' inghad, ircieva hlas a saldu in konnessjoni mas-sentenza tal-5 t'Ottubru 1995 minghand l-atturi, huwa xorta wahda qieghed jirrifjuta li jikkancella l-ipoteki hawn fuq imsemmija, li kienu gew iskritti minnu, proprju, in kawtela tal-kreditu tieghu naxxenti mill-istess imsemmija sentenza;*
- XI.** *ILLI minkejja li l-konvenut gie interpellat permezz t'ittra legali tas-26 ta' Marzu 2018 (DOK: F), u permezz t'ittra ufficjali tas-17 t'April 2018 (DOK: G) sabiex jersaq ghall-kancellament tal-ipoteki hawn fuq imsemmija, huwa xorta wahda baqa' inadempjenti minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*
- XII.** *ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

*GHALDAQSTANT jghid il-konvenut ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:*

- I. TIDDIKJARA illi l-konvenut ma fadallu l-ebda kreditu fil-konfront tal-attur Anthony Farrugia naxxenti mis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tal-5 t'Ottubru 1995 fl-ismijiet Noel Portelli vs. Anthony Farrugia (citazzjoni numru 933/89 AJM), u dan billi l-konvenut gja' thallas a saldu mill-atturi;*
- II. TORDNA, konsegwentement, il-kancellament tal-ipoteka generali bin-numru t'iskrizzjoni H/3495/1996 (DOK: C) u tal-ipoteka specjali bin-numru t'iskrizzjoni H/3506/1996 (DOK: D) fl-intier taghhom;*
- III. TINNOMINA nutar pubbliku sabiex jippublika l-att ta' kancellament relattiv fil-gurnata, hin, u lok li tiddetermina din l-Onorabbli Qorti ghal dan l-iskop, flimkien ma' kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.*

*Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tas-26 ta' Marzu 2018 u tal-ittra ufficjali tas-17 t'April 2018 (ittra ufficjali numru 1298/2018) kontra l-konvenut li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kwalsiasi azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi fil-konfront tal-konvenut skond il-ligi.*

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

**Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut tal-24 ta' Settembru 2018<sup>1</sup>** permezz ta' liema tressqu dawn l-ecccezzjonijiet –

*Jeccepixxi bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma:*

- i. Illi preliminarjament jezitu ragunijiet ghar-rikuza tal-Imhalled Sedeni Dr. Toni Abela ai termini tal-Art 734(d) tal-Kap 12 u dana stante illi fi zmien kien ta' l-pariri tieghu, ittratta quddiem il-Qorti u b'mod iehor kellu x' jaqsam mal-kawza stante illi huwa kien l-avukat li jippatrocina lill-atturi f'din il-kawza fil-kawza li huma jaghmlu riferenza ghaliha fl-ewwel premessa tar-rikors guramentat fl-ismijiet 'Noel Portelli vs Anthony Farrugia' Citazzjoni 933/89 AJM.*

---

<sup>1</sup> Fol 35 et seq

- ii. *Illi sussidjarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti m'ghandux oggezzjoni li l-ipoteki bin-numru ta' iskrizzjoni H/3495/1996 u H/3506/1996 ghandhom jigu kancellati.*
- iii. *Illi mhux minnu li l-esponenti irrifjuta li jikkancella dawn l-ipoteki, madanakollu l-intimati ghadhom kredituri tal-esponenti f'ammont naxxenti mill-kuntratt in atti tan-Nutar Carmelo Gafa tal-5 ta' Jannar 2000 u kien ghal din ir-raguni illi l-esponenti permezz ta' ittra datata il-25 t'April 2018 huwa kien informa lill-Avukat tal-atturi f'dini l-kawza illi huwa kien prepared to be present on the eventual deed of sale/purchase entered into between your clients and others with regards to the property under consideration that on the deed of sale he will be receiving from the buyer or indeed from your clients the sum still owed to him. Sallum din is-somma baqghet ma thallistx u ghalhekk l-esponenti sab ruhu kostrett illi jistitwixxi kontestwalment ma' din ir-risposta l-proceduri relattivi ghall-hlas tal-bilanc li ghadu dovut lilu.*
- iv. *Illi lanqas m'huwa minnu illi xi agir tal-esponenti b'xi mod ippregudika d-drittijiet tal-atturi jew li addirttura kkagunalhom danni stante illi mhux minnu illi l-publikazzjoni tal-kuntratt relattiv ta' dawk l-artijiet ma setghax jsir minhabba ragunijiet unikament imputabbli lill-esponenti, anke ghalhiex, fost affarijiet ohrajn ghad fadal ipoteki ohrajn iskritti kontra l-attur f'din il-kawza. Dan apparti l-fatt illi fir-risposta taghhom ghall-kawza fl-ismijiet Franco Busuttil vs Nazzareno Vella et l-atturi f'din il-kawza jaghtu l-htija li l-kuntratt ma giex ippublikat lill-imsemmi Franco Busuttil peress li qed jghidu li dan ippretenda li jvarja l-kundizzjonijiet tal-bejgh ghal uhud biss mill-vendituri u anke ghaliex ried jeskludi l-garanzija ghall-hlas tal-bilanc tal-prezz li kien jibqa' dovut wara l-konkluzjoni tal-bejgh. Konsegwentement m'hemm l-ebda riserva ghad-danni li ghandha ssir kontra l-esponenti.*

*Salv eccezzjonijiet ohrajn permissibbli skond il-ligi.*

*Bl-ispejjez .*

*Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.*

Rat illi id-digriet tal-Prim Imħallef tat-12 t'Ottubru 2018 permezz ta' liema l-kawża odjerna ġiet assenjata lil din il-Qorti kif preseduta wara l-astensjoni tal-Imħallef Toni Abela u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija sorvolata.

Rat il-provi tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tagħhom.

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

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża.

### **Ikkunsidrat:**

Permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma fadallux kreditu fil-konfront tagħhom b'rabta mas-sentenza Rik Nru 933/89 fl-ismijiet *Noel Portelli vs Anthony Farrugia et* deċiżi fl-4 t'Ottubru 1995 u dan stante li l-istess konvenut diġa rċieva mingħandhom il-ħlas kollu dovut a saldu tal-pretensjonijiet tiegħu. Konsegwentement l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tordna l-kancellament tal-ipoteka ġenerali bin-numru ta' iskrizzjoni H/3495/1996 u tal-ipoteka speċjali bin-numru ta' iskrizzjoni H/3506/1996 kif ukoll taħtar nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' kancellament relattiv flimkien ma' kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw fuq l-att lill-eventwali kontumaċi.

Il-konvenut minn naħa tiegħu jargumenta li huwa m'għandux oġġezzjoni li jiġu kkanċellati l-ipoteki msemmija. Lanqas huwa minnu li huwa rrifjuta li jikkanċellahom; iżda l-atturi odjerni għandhom dejn miegħu għal ħlas naxxenti minn kuntratt tal-5 ta' Jannar 2000 li għadu ma tħallasx u għal dan il-għan kien kostrett jiftaħ proċeduri kontrihom fil-Qorti. Il-konvenut jiċhad li l-aġir tiegħu ikkawża xi danni lill-atturi.

Mill-atti jirrizulta li –

i. Fis-16 t’Awwissu 1989 seħħ incident fuq il-baħar fejn l-attur Anthony Farrugia waqt li kien qiegħed isuq id-dgħajsa tiegħu fl-Ahrax tal-Mellieħa laqat u tajjar lill-konvenut li kien qiegħed jgħum u kkaġunалу feriti ta’ natura gravi u nkapacita’ permanenti;

ii. B’rizultat ta’ dan l-incident il-konvenut odjern intavola proċeduri Rik Nru 933/89 fl-ismijiet *Noel Portelli vs Anthony Farrugia*;

iii. Permezz ta’ sentenza datata 4 t’Ottubru 1995<sup>2</sup> l-Qorti sabet lil Anthony Farrugia responsabbli għall-incident u llikwidat is-somma ta’ Lm22,406 (€52,192) bħala danni sofferti minn Portelli, liema danni kellhom jiħallsu minn Anthony Farrugia;

iv. Din is-sentenza hija llum *res judicata*;

v. Wara dik is-sentenza, fl-4 ta’ Marzu 1996, Noel Portelli ipproċeda bl-iskrizzjoni ta’ żewġ ipoteki li huma mertu tal-kawża odjerna<sup>3</sup> –

- **Ipoteka Ġenerali H/3495/1996** għal kreditu ta’ Lm24,048 rappreżentanti sorte, spejjeż u imgħax sa dakinhar, kif kanonizzati bis-sentenza fil-proċeduri Rik Nru 933/89 fl-ismijiet *Noel Portelli vs Anthony Farrugia*;

---

<sup>2</sup> Fol 6 et seq

<sup>3</sup> Fol 21 et seq

- **Ipoteka Speċjali H/3506/1996** fuq proprjeta' tal-atturi bhala garanzija ulterjuri għall-ipoteka ġenerali appena msemmija b'rabta mal-istess kreditu;

vi. Sussegwentement, minn riċerki li saru għan-nom tal-konvenut, irriżulta li l-konjuġi Farrugia kienu debituri tal-Bank HSBC f'Malta minhabba *home loan* li kellhom. Bhala garanzija għal dan id-dejn il-Bank kien qiegħed juża l-istess proprjeta' li kienet inkluża fl-ipoteki minnu iskritti. Sabiex jassigura ruħu li jiġi jiggradwa qabel il-Bank bhala kreditur, ġie ffirmat ftehim datat 5 ta' Jannar 2000<sup>4</sup> permezz ta' liema Portelli ħallas lill-Bank il-bilanċ tal-*home loan* li kien fadlilhom ihallsu l-konjuġi Farrugia biex b'hekk huwa ġie surrogat fid-drittijiet tal-Bank fil-konfront tal-istess Farrugia. B'hekk il-konjuġi Farrugia kellhom ihallsuh mhux biss l-ammont deċiż mill-Qorti fis-sentenza fil-kawża Rik Nru 933/89 surreferita iżda wkoll il-bilanċ rimanenti mill-*home loan*;

vii. Il-konvenut qal ukoll li l-ammont dovut skont il-kuntratt tal-5 ta' Jannar 2000 ma kienx inkluż fiż-żewġ ipoteki mertu tal-kawża odjerna<sup>5</sup>;

viii. Eventwalment, fis-6 t'Ottubru 2010 il-partijiet iffirmaw ftehim permezz ta' liema l-atturi ħallsu lill-konvenut is-somma ta' €77,500.00 "*a saldu tal-pretensjonijiet kollha*" li Portelli kellu kontra Farrugia<sup>6</sup>;

ix. Il-konvenut isostni li l-ftehim tal-2010 kien ikopri **biss** il-ħlasijiet dovuti skont is-sentenza fil-kawża Rik Nru 933/89 surreferita u fil-fehma tiegħu l-konjuġi Farrugia kien għad fadlilhom ihallsuh il-bilanċ fuq il-*home loan*;

---

<sup>4</sup> Fol 81 et seq

<sup>5</sup> Fol 78

<sup>6</sup> Fol 18 et seq



x. Wara diversi snin il-konvenut reġa ġie avviciinat mill-attur Anthony Farrugia li talbu jikkancella l-ipoteki mertu tal-kawża odjerna peress li dawn kienu jolqtu proprjeta' li l-atturi flimkien ma' vendituri oħra kienu ntrabtu li jbiegħu lil terzi permezz ta' konvenju. F'dan ir-rigward il-Qorti tara l-affidavit ta' l-attriċi Josephine Farrugia<sup>7</sup> li spjegat kif il-pizijiet insinwati fuq art sugget għal konvenju kienu qed żżomm il-bejgħ ta' art li flimkien ma' hutha kienu ntrabtu b'konvenju fuqha ma' terzi, l-istess terz kumpratur prospettiv kien fil-fatt fetah kawza biex il-prospettati bejjiegha ta' l-art li kienet hekk milquta jerssqu għal pubblikazzjoni ta' l-art ta' bejgħ finali. Tgħid li Portelli għalkemm kien wiegħed li jnehhi l-istess pizijiet baqa' ma' għamel xejn fir-rigward. F'dan ir-rigward xehdet ukoll in-Nutar Dr. Alicia Agius<sup>8</sup> li esebit il-konvenju in kwistjoni, għalkemm da parti tagħha xehdet lil kuntratt finali ma' sarx minhabba li ma' kienx hemm qbil kif kellu jsir il-pagament.

F'dan ir-rigward pero il-konvenut Portelli<sup>9</sup> jirribatti lil kuntratt ta' kompra-vendita ma' sarx b'tortijiet imputabbli lillu minhabba l-iskrizzjonijiet, anzi jirreferi dak li xehdet l-istess Nutar Agius, li dan okkorra minhabba problemi bejn l-aħwa vendituri;

xi. Wara parir legali li ha, il-pożizzjoni ta' Portelli kienet li huwa kien lest ikun preżenti meta jigi ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' lil dawn it-terzi sabiex ikun jista' jgħbor dak dovut lillu mill-hlas lura tal-*home loan*;

xii. Peress li l-atturi odjerni ma' hallsu xejn aktar lil Noel Portelli, huwa ntavola proċeduri quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Rik Nru 261/18 fl-ismijiet *Emanuel sive Noel Portelli vs Anthony Farrugia et.* Permezz ta' din il-kawża

---

<sup>7</sup> Folio 41

<sup>8</sup> Folio 101

<sup>9</sup> Folio 125

huwa talab il-kundanna tal-konjuġi Farrugia għall-ħlas tas-somma €5,053.58 bl-imgħax b'effett mid-9 ta' Marzu 2009 sad-data tal-pagament effettiv, rappreżentanti bilanċ ta' dejn skond il-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella tat-28 ta' Mejju 1987 u dan wara li huwa ġie surrogat fid-drittijiet a favur il-Bank HSBC naxxenti mill-imsemmi kuntratt bis-saħħa tal-att ippubblikat nhar il-5 ta' Jannar 2000 in atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafa';

xiii. Izda l-Qorti tal-Magistrati caħdet it-talba ta' Noel Portelli għax permezz ta' sentenza datata 2 ta' Novembru 2021 ikkonkludiet li l-pretensjonijiet kollha ta' Portelli, inkluż dawk marbuta mal-ħlas tal-bilanċ rimanenti fuq il-*home loan*, kienu ġew saldati permezz tal-iffirmar tal-ftehim tas-6 t'Ottubru 2010;

xiv. Din is-sentenza ma ġietx appellata.

#### **Ikkunsidrat:**

**Fl-ewwel talba** tagħhom l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenut ma fadallu l-ebda kreditu fil-konfront tal-attur Anthony Farrugia naxxenti mis-sentenza fil-kawża Rik Nru 933/89 surreferita.

Il-Qorti hawnhekk tirreferi għall-kontenut tal-ftehim iffirmit mill-partijiet tas-6 t'Ottubru 2010 li permezz tiegħu il-partijiet fost oħrajn –

a. Ippremettew li bis-sentenza tal-4 t'Ottubru 1995 Anthony Farrugia kien ġie kkundannat iħallas lil Noel Portelli s-somma ta' Lm22,406 (€52,192.00) bl-imgħax u bl-ispejjeż;

b. Iddikjaraw li xtaqu "*jitranziġu l-vertenzi kollha ta' bejniethom*" u għalhekk waslu għal ftehim li permezz tiegħu –

- Il-konjuġi Farrugia ħallsu lill-konvenut is-somma ta' €77,500 li tinkludi l-ħlas ordnat mill-Qorti fis-sentenza tal-4 t'Ottubru 1995 “*għas-saldu tal-pretensjonijiet kollha*” li Portelli kellu kontribom;
- Il-partijiet qablu li “*mal-ħlas ta' dan il-pagament ġew saldati l-pretensjonijiet kollha li hemm bejniethom*”;
- Il-partijiet iddikjaraw u kkonfermaw “*viċendevolment illi ma għad fadlilhom ebda pretenzjoni ta' kwalsiasi xorta jew natura fil-konfront ta' xulxin*”;

M'hemmx dubju li kif jingħad **fl-artikolu 1002 tal-Kap 16** –

*“Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.”*

Inoltre, il-ġurisprudenza hija ċara dwar il-prinċipji li jirregolaw transazzjonijiet li jsiru bejn il-partijiet. Fil-każ **Public Broadcasting Services Limited vs Effects Marketing Consultants Ltd** deċiż fil-25 ta' Ġunju, 2007<sup>10</sup> -

*“F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-artikolu 1233(d) tal-Kap 16 jipprovdi li:*

*“Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità`...”*

---

<sup>10</sup> Ċitaz. Nru. 498/2006

*d) it-transazzjoni.”*

*Illi f'dan l-istadju, huwa importanti li din il-Qorti abbażi tal-provi prodotti, tara jekk effettivament kienx hemm transazzjoni bejn il-partijiet. Illi l-ligi stess tagħti definizzjoni ta' transazzjoni fl-artikolu 1718 tal-Kap 16 li jiddisponi:*

*“It-transazzjoni hija kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jagħtu, iwegħdu, jew iżommu, jaħtu tmiem għall-kawża mibdija, jew jevitaw kawża li tkun sejra ssir.*

*Huwa paċifiku li “perche un contratto possa qualificarsi di transazione, e` necessario che le parti col medesimo abbiano posto fine ad una lite incominciata o prevenuto una lite che fosse per nascere.” (Kollez. Vol. X. pg.337) Ara wkoll (Reverendu George Schembri vs Igor Moscalenko deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili deciza fid-9 ta' Ġunju 2004)*

*Illi l-insenjament iġħid li jeżistu żewġ elementi għat-transazzjoni:*

*“Due elementi...” - cosi il Ricci, Corso di Diritto Civile, Vol.IX, n. 107 – “caratterizzano la transazione e la distinguono da ogni altro contratto. Il primo e` costituito dal dubbio dal quale le parti vogliono uscire, risolvendolo esse stesse, anziche` deferire la decisione al magistrato; il secondo da cio che I pratici chiamano ‘hine inde remissum’. Quest' altro elemento consiste in cio` che ciascuna delle parti deve dare, promettere o ritenere qualche cosa. E` insomma il mutuo sacrificio cui entrambi le parti si assoggettano nello scopo di terminare una lite o di evitarla, quello che costituisce la transazione e le imprime un carattere proprio per il quale va distinta da ogni altra convenzione.....” (Ara Saverio Spiteri vs Giuseppe Azzopardi, Appell Civili deciz.fil-21 ta' Jannar 1928)*

*Infatti, Trabucchi fit-Trattat “Istituzione di Diritto Civile” jgħid li:*

*“la transazione infine e` il contratto con il quale le parti pongono fine a una lite gia` cominciata o prevengono una lite che sta per sorgere tra loro, facendosi reciproche concessioni.....La transazione non puo essere provata con testimoni; richiede la prova scritta.” (pag. 851, 852). (Ara Macpherson Mediterranean Limited vs J.Lautier Co. Ltd. deciza mill-Prim` Awla Qorti Civili fl-1 ta` Ottubru 2002).*

*Fis-sentenza ricenti fl-ismijiet **Maria Attard vs Francesco Camilleri** , Appell Ċivili deciz fit-30 ta` Ġunju 2000 inghad: “Għandu jkun ċar illi potenzjalment kull vertenza dwar drittijiet pretiżi setgħet twassal għal proċeduri gudizzjarji. Mill-banda l-oħra, kull vertenza bħal din setgħet tiġi komposta barra l-Qorti u indubbjament il-liġi ma tesigix, u mkien ma hemm provdut, li kull ftehim milħuq dwar vertenza ta` din ix-xorta kellu neċessarjament jiġi redatt bil-miktub u ffirmit mill-kontendenti ad validitatem u taħt piena ta` nullita`. Il-liġi bl-ebda mod ma riedet tnaqqas il-valur tal-ftehim bonarju, sigillat bil-ftehim bil-fomm, taħt l-insenja tal-irgūlija. Il-liġi kienet tesigi biss li meta l-vertenza dwar drittijiet tkun tiffirma l-mertu ta` kawża diġa mibdija jew li tkun sejra ssir, din kien jeħtieġ li ssir b'kitba taħt piena ta` nullita` biex tiġi assicurata ċ-ċertezza ta` prova li tali transazzjoni tkun verament seħħet u biex jiġu kjarament stabbiliti t-termini tagħha.”*

Il-Qorti tqis li bl-aktar mod ċar u inekwivoku, bis-saħħa tal-ftehim tas-6 t'Ottubru 2010, ġew saldati l-pendenzi kollha bejn il-partijiet inkluż dawk marbuta mas-sentenza tal-4 t'Ottubru 1995 li b`rabta magħhom kienu ġew iskritti ż-żewġ ipoteki H/3495/1996 u H/3506/1996.

Kwindi ma hemm ebda ostaklu legali għall-kancellament ta' dawn iż-żewġ ipoteki, liema kancellament mhu qed isib ebda oġġezzjoni għalih il-konvenut stess kif jirriżulta fit-tieni eċċezzjoni tiegħu li għalhekk sejra tiġi milqugħa.

Jingħad ukoll li l-kawża odjerna hija limitata għal talbiet marbuta mal-kancellament tal-ipoteki surreferiti.

**Kif ingħad fil-każ *Health Services Group Ltd vs Id-Direttur tal-Kuntratti et deċiż fit-28 t'April 2017*<sup>11</sup> -**

*“Kif qalet din il-Qorti fil-kawża *Micallef v. Mizzi*, deċiża fil-24 ta' Frar, 2012:*

*“Huwa principju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza l-Imħallef ċivili għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni. Fuq kollox huwa għandu joqgħod strettament għat-termini tal-kawżali u tat-talba kif miġjuba fiċ-ċitazzjoni....ma huwiex leċitu li l-kawża tiġi maqtugħa fuq kawżali differenti minn dik espressa fiċ-ċitazzjoni. Kawżali kif espressa fiċ-ċitazzjoni ma tistax tinbidel tul it-trattazzjoni tal-kawża u l-Qorti għandha toqgħod u tkun konformi mat-termini tad-domandi kif espressi fiċ-ċitazzjoni. Li kieku dan ma jsirx, is-sentenza mogħtija tkun extra petita”.*

Fil-kawża odjerna azzjoni għal danni hija biss riżervata. Kwindi l-Qorti mhijiex ser tiegħu konjizzjoni tal-argumenti mressqa mill-partijiet dwar danni allegatament kawżati lill-atturi minhabba n-nuqqas ta' kancellament tal-ipoteki stante li dawn jaqgħu lil hinn mill-mertu tal-kawża.

**Fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet kollha suesposti, l-Qorti tqis li t-talbiet attriċi ġew pruvati u jimmeritaw li jiġu akkolti filwaqt li għall-istess raġunijiet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut sejrjn jiġu respinti.**

Jifdal il-kwistjoni tal-ispejjeż.

---

<sup>11</sup> Rik 381/11

IL-konvenut jissottometti li huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż stante li huwa m'ogġezzjonax għal kancellament tal-ipoteki u inoltre jekk inqalghu problemi b'rabta mal-bejgħ ta' proprjeta' mill-atturi u vendituri oħra lil terzi ai termini tal-konvenju tad-29 t' Awwissu 2017 dan ma kienx tort tiegħu iżda frott ta' diżgwid bejn il-vendituri stess.

Kif diga' ġie sottolineat fis-suespost, il-kawża odjerna mhijiex waħda għad-danni u għalhekk ċertament li għal fini ta' spejjeż il-Qorti hijiex ser tiegħu in konsiderazzjoni l-allegazzjoni tal-atturi li d-drittijiet tagħhom fir-rigward tal-bejgħ ta' proprjeta' ai termini tal-konvenju t' Awwissu 2017 ġew preġudikati minħabba xi nuqqasijiet da parti tal-konvenut.

Pero' ċertament il-Qorti ma tistax tinjora l-fatt li minkejja li l-partijiet ilhom li ffirmaw il-ftehim li bih għalqu l-pendenzi kollha ta' bejniethom sa mis-16 t'Ottubru 2010, il-konvenut baqa' sal-lum ma ħax passi biex jikkancella dawn l-ipoteki. F'Ġunju 2018 l-atturi kienu kostretti allura jifitħu l-proċeduri odjerni sabiex jitolbu l-intervent tal-Qorti għall-kancellament tagħhom. Għalkemm il-konvenut mill-bidu nett ta' din il-kawża qal li ma kellux ogġezzjoni għall-kancellament tagħhom u addirittura qal li din il-kawża nfetħet inutilment, huwa baqa' passiv u ma ħa ebda passi biex effettivament jikkancellahom. Mill-bidu tal-kawża sal-lum għaddew kważi erba' snin. Lanqas wara s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati tat-2 ta' Novembru 2021 fil-kawża Rik Nru 261/18 surreferita, meta l-Qorti kkonfermat li l-pendenzi kollha tal-partijiet kienu ġew kollha riżolti u konkluzi bis-saħħa tal-ftehim tas-16 t'Ottubru 2010 – xorta ma ħa ebda inizjattiva biex jikkancella l-ipoteki mertu ta' din il-kawża biex b'hekk forsi l-kawża odjerna kienet tiġi transatta amikevolment almenu xi xhur ilu. Invece, l-konvenut ħalla l-proċeduri odjerni jibqgħu għaddejjin regolarment u jiehdu l-kors kollu tagħhom sakemm illum thallew għas-sentenza.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jiġu mħallsa unikament mill-konvenut.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi –**

- 1. Tqis li l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija sorvolata, tilqa' t-tieni eċċezzjoni u tiċhad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
- 2. Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi kif dedotti;**
- 3. Tilqa' t-tielet talba u tinnomina lin-nutar Alicia Agius sabiex jippubblika l-att tal-kanċellament relattiv fi żmien xahar mill-lum fid-9.00am fl-edifizzju tal-Qorti, il-Belt Valletta. Tinnomina wkoll lil Dr Martin Matthew Farrugia u l-P.L. Gillian Muscat bhala kuraturi deputati sabiex jirrapreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att;**
- 4. L-ispejjeż kollha għandhom ikunu a karigu tal-konvenut.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.  
Imhallef**

**Victor Deguara  
Dep. Reg.**