



PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-21 TA' NOVEMBRU, 2023

Kawża Numru: 2

Rik. Ġur. 413/2022 RGM

Brian Degiorgio

v.

Avukat Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Peter Sammut

maħtura Kuraturi Deputati b'digriet tad-29 ta' Lulju 2022

sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Cemil Yildiz

Il-Qorti,

Introduzzjoni

1. Rat li l-attur Brian Degiorgio pprezentat rikors ġuramentat fid-19 ta' Mejju 2022 fejn ippremetta u talab is-segwenti:

1. "Illi in forza ta' kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A'), il-konvenut ikkostitwixxa ruħu veru, ċert u likwidu debitur tal-esponenti fl-ammont ta' mitejn elf u tmien mitt euro (€200,800), oltre l-imgħax konvenzjonali bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena dekorribbli mid-data tal-att sal-effettiv pagament.
2. Illi l-imsemmi ammont ta' mitejn elf u tmien mitt euro (€200,800) jirrapprezenta in kwantu għas-somma ta' ħamsin elf u tmien mitt euro (€50,800) ammonti preċedentement somministrati *brevi manu* mill-esponenti lill-konvenut, filwaqt li s-somma ulterjuri ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000) giet mislufa mill-esponenti lill-konvenut kontestwalment mal-preċitat kuntratt pubbliku.
3. Illi in forza ta' konvenju, datat 30 ta' Novembru 2016, hekk kif sussegwentement emendat u estiż, (anness Dok. 'B'), il-konvenut obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi lill-esponenti b'titolu ta' *datio in solutum* l-appartament internament numerat għaxra (10) sitwat fil-*first floor level* formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala "Haven's Lodge", mingħajr numru ufficjali u aċċessibbli minn Triq Luigi Apap, preċedentement magħrufa bħala Saint George's Junction, ġewwa San Ġiljan konfinanti mit-Tramuntana ma' Saint Andrew's Road, Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap u Punent ma' triq privata mingħajr isem, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu hekk kif soġġett għar-rata tiegħu ta' sub-ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €93.17 pagabbli *in parte* lill-kumpannija Haven Estates Limited u *in parte* lill-eredi Joseph Mary u Francis aħwa Portelli, ulied il-mejtin John Portelli u Theresa née Camenzuli, u in parte lill-awtoritajiet ekkleżjastiċi, liema sub-ċens annwu u perpetwu huwa pagabbli bil-quddiem fl-24 ta' Jannar kull sena u huwa rivedibbli kull mitt sena b'effett mill-5 ta' April 1966 u sussegwentement kull ħamsin sena, tali

reviżjoni hija intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-iżvalutazzjoni tal-Lira Sterlina sabiex b'hekk il-valur hekk kif kien fl-1966 jiġi ripristinat mingħajr ma jittiehed kont tal-miljoramenti mibnija fuq l-istess art. L-imsemmi perijodu ta' mitt sena jibda jiddekorri b'effett mill-1961 jew mill-1966 skond il-pożizzjoni fizika tal-proprjetà ai termini ta' kuntratt ta' sub-koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 29 ta' Ottubru 1966 u huwa mill-bqija liberu u frank.

4. Illi l-prezz tal-bejgħ ġie stabbilit fl-ammont ta' €200,800 ossia f'ammont ekwivalenti għall-kreditu rizzultanti mill-preċitat kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A').
5. Illi l-konvenut kien tenut li jhallas l-imsemmi dejn fuq perijodu ta' erba' snin mit-30 ta' Novembru 2016 permezz ta' serje ta' pagamenti trimestrali konsekuttivi hekk kif dettaljati fil-preċitat kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A').
6. Illi l-konvenut ħallas biss is-somma ta' erbat elef u ħames mitt euro (€4,500) akkont tal-preċitat kreditu fl-ammont ta' €200,800 u dan kif jirriżulta mill-preċitat kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A').
7. Illi konsegwentement il-konvenut għadu debitur tal-esponenti fl-ammont bilanċjali ta' mija sitta u disgħin elf u tliet mitt euro (€196,300) oltre l-imgħaxijiet konvenzjonali bir-rata ta' 5% fis-sena b'effett mit-30 ta' Novembru 2016 sal-effettiv pagament.
8. Illi l-esponenti għandu interess illi jitħallas dak lilu dovut ai termini tal-preċitat kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A').
9. Illi għaldaqstant qiegħed jadixxi lil din l-Onorabbli Qorti sabiex jikseb it-twertieq tal-preċitat konvenju u b'hekk jitħallas il-bilanċ lilu dovut fl-ammont ta' mija sitta u disgħin elf u tliet mitt euro (€196,300) oltre l-imgħaxijiet konvenzjonali bir-rata ta' 5% fis-sena b'effett mit-30 ta' Novembru 2016 sal-effettiv pagament in via ta' *datio in solutum*.

10. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

11. Illi dawn il-fatti huma magħrufa lill-esponenti personalment.

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja okkorrendi d-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-esponenti fl-ammont ta' mija sitta u disgħin elf u tliet mitt euro (€196,300) oltre l-imgħaxijiet konvenzjonali bir-rata ta' 5% fis-sena b'effett mit-30 ta' Novembru 2016 sal-effettiv pagament, ai termini tal-preċitat kuntratt pubbliku datat 30 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion (anness Dok. 'A').
2. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-esponenti il-preċitat ammont ta' mija sitta u disgħin elf u tliet mitt euro (€196,300) oltre l-imgħaxijiet konvenzjonali bir-rata ta' 5% fis-sena b'effett mit-30 ta' Novembru 2016 sal-effettiv pagament, in via ta' *datio in solutum* bit-trasferiment a favur tal-esponenti tal-appartament internament numerat għaxra (10) sitwat fil-*first floor level* formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala "Haven's Lodge", mingħajr numru ufficjali u aċċessibbli minn Triq Luigi Apap, preċedentement magħrufa bħala Saint George's Junction, għewwa San Ġiljan konfinanti mit-Tramuntana ma' Saint Andrew's Road, Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap u Punent ma' triq privata mingħajr isem, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu hekk kif soġġett għar-rata tiegħu ta' sub-ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €93.17 pagabbli *in parte* lill-kumpannija Haven Estates Limited u *in parte* lill-eredi Joseph Mary u Francis aħwa Portelli, ulied il-mejtin John Portelli u Theresa née Camenzuli, u in parte lill-awtoritajiet ekkleżjastiċi, liema sub-ċens annwu u perpetwu huwa pagabbli bil-quddiem fl-24 ta' Jannar kull sena u huwa rivedibbli kull mitt sena b'effett mill-5 ta' April 1966 u sussegwentement kull ħamsin sena, tali reviżjoni hija intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-iżvalutazzjoni tal-Lira Sterlina sabiex b'hekk il-valur hekk kif kien fl-1966 jiġi ripristinat mingħajr ma jittieħed kont tal-miljoramenti mibnija fuq l-istess art. L-imsemmi perijodu ta' mitt sena jibda jiddekorri b'effett mill-1961 jew mill-1966 skond il-pożizzjoni fiżika tal-

proprietà ai termini ta' kuntratt ta' sub-konċessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 29 ta' Ottubru 1966 u huwa mill-bqija liberu u frank.

3. Tikkundanna lill-konvenut sabiex jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-immobbli formanti l-mertu tal-preċitat konvenju datat 30 ta' Novembru 2016 (anness Dok. 'B') hekk kif sussegwentement estiż u emendat, u skond it-termini u kondizzjonijiet tal-istess konvenju.
4. Tinnomina lin-Nutar Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv fil-lok, jum u ħin li jiġu għalhekk fissati minn din l-Onorabbli Qorti u tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess kuntratt, u l-atti kollha konnessi u anċillari inkluża kwalsijasi dikjarazzjoni *causa mortis* jew formalità oħra meħtieġa sabiex ikun jista' jiġi publikat tali kuntratt, u dan taħt dawk il-provvedimenti opportuni illi din l-istess Onorabbli Qorti jogħgobha timponi fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk relattivi għall-mandat ta' inibizzjoni kontestwalment preżentat, u bl-imgħaxijiet legali a karigu tal-konvenut li qiegħed jiġi ingunt minn issa stess għas-subizzjoni tiegħu.”

2. Rat ir-risposta tal-Kuraturi Deputati ppreżentata fit-22 ta' Novembru 2022 fejn eċċipew li m'humix edotti mill-fatti u jirriżervaw li jissottomettu r-risposta meta jkunu jafu l-fatti. Eċċipew ukoll li *se mai* l-attur għandu jipprova t-talbiet tiegħu.
3. Rat l-atti kollha tal-kawża kif ukoll il-provi li tressqu.
4. Rat li giet ippreżentata nota ta' sottomissjonijiet mill-attur fit-22 ta' Mejju 2023¹ kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-kuraturi deputati ppreżentata fid-19 ta' Ġunju 2023².
5. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

¹ Fol 90 et seq tal-proċess.

² Fol 94 tal-proċess.

Ikkunsidrat

Fatti Rilevanti.

6. Fit-30 ta' Novembru 2016, Brian Degiorgio u Cemil Yildiz resqu fuq kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu ppubblikat min-Nutar Malcolm Mangion. Fuq dan il-kuntratt il-konvenut Cemil Yildiz ikkostitwixxa ruħu veru, ċert u likwidu debitur tal-attur Brian Degiorgio fis-somma ta' €196,300 flimkien mal-imgħax, rappreżentanti l-bilanċ dovut wara li l-attur kien silef lill-konvenut is-somma globali ta' €200,800. Jingħad hekk f'dak il-kuntratt:

“Whereas the Debtor [Cemil Yildiz] declares to be a true and certain and liquid debtor in favour of the Creditor in the sum of two hundred thousand eight hundred euro (€200,800) which sum was delivered as to one hundred and fifty thousand euro (€150,000) in Bank Draft from Bank of Valletta plc today which funds the Creditor declares to have received from a sale of property whilst the remaining fifty thousand eight hundred euro (€50,800) the Creditor had given unto the Debtor in various instances in cash form prior to today as the Debtor so confirms [...]

Interest on the Debt shall commence to accrue from tomorrow at the rate of five percent (5%) per annum and which interest and part of the capital sum is payable every three (3) months in advance [...]

Whereas the parties agree that the Debtor shall pay the equal trimester repayment of four thousand five hundred (€4,500) [...] Thus today the Debtor is herein delivering unto the Creditor who accepts the sum of four thousand five hundred euro (€4,500) in repayment of the Primary Debt and Creditor accepts.

[...]

Now therefore in warranty of the payment back of the capital of the Debt and also of the payment of interest which accrues on the Debt, the Debtor is herein constituting in favour of the Creditor which accepts a special hypothec for the value of the Debt over and above any interest and charges over the apartment internally numbered as ten (10) and located at first floor and forming part of the block called 'Haven's Lodge' and is

unnumbered and with access in Triq Luigi Apap previously Saint George's Junction in Saint Julians [...]"

The Debtor undertakes in favour of the Creditor to:

a) Not to hypothecate the hypothecated property in favour of any other third party voluntarily or otherwise, AND/OR

b) Not to grant unto any third party the hypothecated property or the possession thereof under any title for a period in excess of one (1) year from the consignment of possession, and in default of such an in the unlikely event of default and consequential effect that the Creditor will seek the specific performance to recuperate his Loan and Primary Debt and if he bids animo compensandi in auction OR, should the Creditor in his absolute discretion with the consent of Debtor, enter into a voluntary datio in solutum agreement, then the Creditor shall have the right to terminate any possession agreement in excess of one year from consignment of keys with a simple notice in writing unto the possession/tenant with no right of recourse whatsoever.

The Creditor demands and Debtor accepts that such obligations hereabove shall be registered in the Public Registry for all third parties to be knowledgeable AND obliges the Debtor to inform third party possessors of the hypothecary property of such right.”³

7. Fl-istess ġurnata li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, il-partijiet resqu fuq skrittura fejn il-konvenut intrabat li jgħaddi lill-attur l-immobbli fuq imsemmi li l-attur kellu ipoteka speċjali reġistrata fuqu jekk fi żmien erba' snin ma jkunx ħallas l-ammont kollu dovut:

“the Debtor herein undertakes to transfer and convey by the title of datio in solutum unto the Creditor who accepts and receives under the same title the apartment unternaly numbered as ten (1) and located at first floor and forming part of the block called 'Haven's Lodge' and is unnumbered and with access in Triq Luigi Apap previously Saint George's Junction in Saint Julians [...]"

³ Fol 8 – 11 tal-proċess.

The datio in solutum preliminary agreement is being made and accepted under the following terms and conditions:

1) For the agreed value of two hundred thousand, eight hundred euro (€200,800) which sum was given by the Degiorgio to Yildiz today on another agreement between the parties.

[...]

4) This promise of sale is valid up and until the five years from today.”⁴

8. Dan il-ftehim *datio in solutum* jagħlaq kif ġej:

“If at the expiry of four years from today the Debtor would have settled in full the repayment of the transaction done today with the Creditor, then this agreement shall lapse and be of no effect and no party may sue the other party for specific performance,.”

9. Bi skrittura oħra tal-20 ta’ Lulju 2021 sar qbil sabiex il-ftehim *datio in solutum* jġi estiż għal sena oħra:

“Whereas the parties are agreeing to extend the said promise of sale up and until the thirtieth day of November twenty twenty two (30/11/2022) under all pre-agreed terms and conditions.”⁵

10. Fid-19 ta’ Mejju 2022 l-attur intavola l-proċedura odjerna fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa debitur fis-somma ta’ €196,300 flimkien mal-imgħaxijiet u dan skont il-kuntratt tat-30 ta’ Novembru 2016 li sar fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion u sabiex tikkundanna lill-konvenut iħallas l-imsemmija somma in via ta’ *datio in solutum* bit-trasferiment tal-proprjetà imsemmija fil-konvenju hawn fuq kwotat u konsegwentement jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv għat-trasferiment tal-immobbli imsemmi.

Ikkunsidrat;

⁴ Fol 14 – 15 tal-proċess.

⁵⁵ Fol 76 tal-proċess.

Provi

11. Xehed permezz t'affidavit l-**attur** li rrepeti dak li inghad fir-rikors ġuramentat. Spjega li l-*bank draft* kien inħareġ f'ismu u huwa kien għamel *endorsement* tiegħu a favur Cemil Yildiz fil-ħin tal-kuntratt. Fisser ukoll li huwa għamel diversi talbiet għal ħlas lil Cemil Yildiz iżda kien iwegħdu li ser iwettaq l-obbligu tiegħu u kien jitolbu aktar żmien. Jgħid li kien għalhekk li l-konvenju ġie mġedded għal sena oħra iżda Yildiz baqa' ma ħallasx u eventwalment telaq mill-pajjiż.

12. Xehed ukoll in-**Nutar Malcolm Mangion** fejn spjega li kienu marru quddiemu l-partijiet sabiex jagħmlu l-kuntratt ta' self u l-konvenju. Jgħid li s-self ta' €150,000 sar permezz ta' ċekk bankarju fuq Brian Degiorgio li dak iż-żmien kien ġie aġġirrat fuq Yildiz. Ix-xhud spjega hekk: "Ic-ċekk kien indirizzat fuq Brian Degiorgio stess għax bhala metodu ta' pagament qabel meta c-ċekkijiet kienu jigu accettati biex jigu endorsed ngħidilhom għamlu fuqek stess bhala klijent biex jekk il-kuntratt ma jsirx, mhux f'dan il-kas kull kas, inti tista terga tmur il-Bank u tista terga tiddepozitah u tirtirah."⁶ Ix-xhud ikkonferma li Degiorgio iffirmaha ċ-ċekk fuq in-naħa ta' wara u għaddih lil Yildiz. Fir-rigward tal-konvenju n-Nutar ikkonferma li dan kien ġie estiż sat-30 ta' Novembru 2022. Ix-xhud ippreżenta kopja tan-notifika ta' registrazzjoni ta' konvenju, kopja tal-irċevuta fiskali li biha kien tħallas l-one percent tal-konvenju min-naħa ta' Brian Degiorgio, notifika tal-uffiċċju u l-akkwist ta' Cemil Yildiz minn fejn kien xtara l-proprjetà. Ġiet ippreżentata wkoll l-aħħar estensjoni tal-ftehim datio in solutum bl-approvazzjoni tat-taxxa. In kontro-eżami n-Nutar spjega li mill-memorja l-estensjoni tal-konvenju sar meta l-konvenju kien għadu in vigore.

13. Xehdet ukoll **Joanna Bartolo** fejn ikkonfermat li fit-30 ta' Novembru 2016 inħareġ ċekk fis-somma ta' €150,000 pagabbli lil Brian Degiorgio. Spjegat li dak ic-ċekk ġie msarraff fl-1 ta' Diċembru 2016 u ġie depożitat f'kont f'isem il-konvenut.

Ikkunsidrat;

⁶ Fol 63 tal-proċess.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti.

14. Permezz tal-kawża odjerna l-attur qed iressaq żewġ talbiet prinċipali. Permezz tal-ewwel talba qed jitlob li jiġi dikjarat kreditur tal-konvenut fis-somma ta' €196,300.00 oltre l-imgħax mifthiem naxxenti minn kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu. Permezz tat-tieni talba qed jitlob illi b'sodisfazzjon tal-ammont talvolta kanonizzat, u in forza tal-ftehim/konvenju *datio in solutum*, il-Qorti tordna li l-immobbli hemm imsemmi jiġi trasferit/mibjugħ fuq isem l-attur.

Self u Konvenju

15. Dwar l-ammont reklamat jirriżulta illi l-attur kien silef lill-konvenut is-somma ta' mitejn elf u tmien mitt ewro (€200,800) lura f'Novembru 2016. Kien fit-30 ta' Novembru 2016 li l-attur u l-konvenut resqu fuq kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu li permezz tiegħu il-konvenut kellu jħallas l-ammont misluf "*within a period not exceeding four (4) years from today.*"⁷ Fil-ġurnata li sar il-kuntratt, il-konvenut effettwa l-ewwel pagament rateali tiegħu fis-somma ta' erbat elf u ħames mitt ewro (€4,500). Hlasijiet sussegwenti għal dan ma jidhirx li saru. Għaldaqstant id-dejn dovut mill-konvenut lill-attur huwa ta' mija sitta u disgħin elf u tlett mitt ewro (€196,300) oltre l-imgħax.

16. Permezz ta' konvenju datat 30 ta' Novembru 2016 il-konvenut intratab li jbiegħ lill-attur, li ntrabat li jixtri, l-appartament imsemmi fuq, b'titolu ta' *datio in solutum* għal €200,800 u l-wegħda kellha tibqa' torbot għal ħames snin liema perjodu ġie estiż għal sena oħra u dan bi ftehim ieħor tal-20 ta' Lulju 2021.

17. In-negozju prinċipali li kien sar bejn il-partijiet huwa dak ta' mutwu regolat b'Titolu XVII tat-Tieni Taqsima tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili.

18. **Artikolu 1842 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li "Il-mutwu jew self għall-konsum huwa kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna lill-oħra xi kwantità ta' ħwejjeġ li jintemmu bl-użu, bl-obbligu ta' min jissellef li jrodd lil min jislef daqshekk ieħor tal-istess xorta u kwalità."

⁷ Fol 9 tal-proċess.

19. Rilevanti wkol **Artikoli 1844, 1850 u 1852 tal-Kap. 16:**

“1844. (1) L-obbligazzjoni li toħroġ minn self ta’ flus hija, fil-każijiet kollha, tal-istess somma, fin-numru, li tkun imsemmija fil-kuntratt.

(2) Għalkemm ikun hemm patt kuntrarju, jekk isir xi tibdil fis-sistema tal-flus qabel ma jagħlaq iż-żmien tal-ħlas, id-debitur hu obligat biss irodd is-somma fin-numru lilu mislufa, fi flus skont il-valur legali tagħhom fiż-żmien tal-ħlas.

1850. (1) Hu leċitu l-ftehim għall-imgħaxijiet fuq self, sew ta’ flus kemm ta’ merkanzija jew ħwejjeg oħra mobbli.

(2) Jistgħu wkoll jitbiddlu f’kapital ġdid, b’imgħax, l-imgħaxijiet magħluqa, basta li dawn l-imgħaxijiet ma jkollhomx jingħataw għal żmien ta’ anqas minn sena.

(3) Kull ftehim ieħor ta’ mgħaxijiet fuq imgħaxijiet, ma jiswiex.

1852. (1) L-imgħax ma jistax jaqbez it-tmienja fil-mija fis-sena.

(2) L-imgħax miftiehem f’izjed minn daqshekk jiġi mnaqqsa l-limiti hawn fuq imsemmija.

(3) Jekk ikun ġie mħallas imgħax iżjed minn dak li tagħti l-liġi, iż-żejjed jinqata’ mill-kapital.”

20. Mill-qari ta’ dawn il-provvedimenti, tlieta huma l-elementi ewlenin rilevanti għall-każ odjern:

- a. l-obbligazzjoni tas-self hija kif determinata fil-kuntratt;
- b. imgħax fuq self huwa legali, iżda imgħax fuq imgħax m’huwiex leċitu; u
- c. l-imgħax ma jistax jaqbez it-tmienja fil-mija (8%) altrimenti dak l-imgħax jiġi mnaqqas għal 8%.

21. Ma hemm xejn fl-atti li jikkontradixxi l-provi mressqa mill-attur tenut kont illi l-konvenut ma ressaq l-ebda difiża fil-mertu peress li l-kuraturi deputati ma rnexxilhomx jikkomunikaw miegħu.

22. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi l-attur seħħlu jipprova sew permezz tax-xhieda tiegħu kif ukoll tax-xhieda minnu prodotta, illi huwa kreditur tal-konvenut fis-somma ta' €196,300 oltre l-imgħax.

L-Imgħax

23. Dwar l-imgħaxijiet, opportun jiġi puntwalizzat illi imgħax fuq self huwa leċitu diment li dak l-imgħax ma jeċċedix it-tmienja fil-mija u li ma jkunx hemm imgħax fuq imgħax. Mill-qari tal-kuntratt li sar quddiem in-Nutar Malcolm Mangion fit-30 ta' Novembru 2016 jirriżulta li kien hemm qbil li l-imgħax għandu jkun ta' ħamsa fil-mija (5%), rata li taqa' fil-parametri tal-liġi.
24. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jikkalkula l-imgħax bi 8% mentri għandu jkun ta' 5% fis-sena.⁸

Konvenju

Datio in Solutum - L-Għoti ta' Ħaġa minflok Ħaġ' Ohra.

25. Stabbilit li l-attur huwa kreditur tal-konvenut f'kapitoal u imgħax fis-somma ta' 'l fuq minn mitejn u sittin elf ewro, imiss titqies it-tieni u t-tielet talba attriċi fejn qed jintalab illi bi ħlas tal-ammont dovut lill-attur il-Qorti tordna t-trasferiment tal-immobbli imsemmi fil-konvenju datio in solutum tat-30 ta' Novembru, 2016, fejn bis-saħħa tiegħu l-konvenut intratab illi f'każ li ma jħallasx l-ammont li huwa ssellef mingħand l-attur, jgħaddi sabiex jbiegħ lill-attur, li ntrabat li jixtri, l-appartament internament numru 10, fil-blokka t'appartamenti bl-isem Haven's Lodge, fi Triq Luigi Apap, San Ġiljan, b'titolu ta' *datio in solutum*. B'hekk l-attur ikun tħallas lura l-ammont li sellef lill-konvenut flimkien mal-imgħax pattwit.
26. **Dwar *Datio In Solutum* W Lee** fil-ktieb **The Elements of Roman Law** jispjega li:

“Performance may consist in doing the very thing which the creditor was entitled to demand from the debtor and the debtor was bound to render to the creditor or in doing something which the creditor was willing to

⁸ Fol 91 tal-proċess,

accept in its place (datio in solutum – substituted performance). [...] Contrary to the English Law, performance might be made not only by the debtor but by a third party on his behalf, even without his knowledge or consent.”⁹

27. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Gaetano Spiteri vs. Carmelo Spiteri et** mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta’ Frar 1956 fejn gie ritenut illi:

“Kif jgħallem il-**Pothier**:- “*La dazione in pagamento e’ un atto col quale un debitore da una cosa al suo creditor, che vuole ugualmente riceverla, in luogo e din pagamento di una somma di denaro ovvero di altra cosa che gli e’ dovuta*” (Opere.T.I. para. 601). Minn din id-definizzjoni u anki minn dak li l-imsemmi awtur ifisser dwar x’inhija d-differenza bejn il-“vendita” u d-“datio in solutum”, għalkemm hemm somiljanza kbira bejniethom għaliex “*dare in solutum est quasi vendere*” (Cod.De. evict.) jidher evidenti illi d-“datio in solutum” tista’ sseħħ biss bejn id-debitur u l-kreditur tiegħu. Hekk ukoll jista’ jingħad, għalkemm biss b’analogija, illi, biex id-“datio in solutum” tagħti lok għall-irkupru, hemm bżonn li tkun saret bi ħlas ta’ obligazzjoni “li kienet teżisti qabel” (Vol. XXIX-II-1073).”

28. Jeħtieg għalhekk illi naraw x’inqu sewwasew il-ftehim redatt fi skrittura bejn il-partijiet fit-30 ta’ Novembru, 2016 kontestwalment mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ kostituzzjoni ta’ debitu.

29. Permezz ta’ dik l-iskrittura il-partijiet ftehm u kif ġej:

“Now therefore in virtue of this agreement the Debtor herein understakes to transfer and convey by title of datio in solutum unto the Creditor who accepts and receives under the same title the apartmentThe property is to transferred in its present finished and furnished state.

This *datio in solutum* preliminary agreement is being made and accepted under the following terms and conditions:

⁹ Ir-raba edizzjoni, pagna 412 – 413 tal-proċess.

- 1) For the agreed value of(€200,800) which sum was given by the Degiorgio to Yildiz today on another agreement between the parties.
- 2) The Debtor warrants:
 - a) The peaceful possession.....

[...]

- 3) As regards existing party walls purchaser shall not pay nor cause to be paid.
- 4) This promise of sale is valid up and until the five years from today.
- 5) The Parties authorise Notary Malcolm Mangion to sign on all required documents to register this promise of sale in terms of law.
- 6) No brokerage fees are due.
- 7) If at the expiry of four years from today the Debtor would have settled in full the repayment of the transaction done today with the Creditor, then this agreement shall lapse and be of no effect and no party may sue the other party for specific performance.”

30. Minn qari ta' l-iskrittura appena citata jemerġi illi l-partijiet u n-nutar li irredigja l-istess skrittura qisu li qed jiġi ffirmat konvenju dwar immobbli bil-kuntratt ta' trasferiment isir biss jekk sid l-immobbli ma jkunx irrifonda lura l-flus li fl-istess nifs kien qed jissellef mingħand l-attur, oltre li jkun irrifonda ammonti oħra mislufa preċedement.

31. In-**Nutar Dr Malcolm Mangion** prodott mill-attur xhed illi kien a konoxxenza tal-fatt li l-partijiet kellhom negozju flimkien fl-industrija tal-*catering*. Ikompli jixhed hekk:

“ Cemil talab lil Brian ammont iktar milli ha nghidu hekk kien *the running amount* bejniethom u peress illi l-ammont kien sostanzjali Brian ma xtaqx li jhalliha sempliciment bazi ta' skrittura jew a bazi t'irgulija ghax *handshake* fuq dak l-ammont ta' flus definittivament mhux valida u gew ghandi u ddikjaraw l-ammont li kien hemm pendent u anke ziedu l-ammont ta' self li kien totali.

Tah garanzija ipotekarja bir-residenza tieghu u in kawtela peress li jekk ha nigu biex ma jhallasx ma xtaqx li jmur subbasta u ghamilna

wkoll konvenju bhala datio in solutum. Dak iz-zmien jekk ma jasalx biex ihallas jasal biex jese gwixxi l-konvenju.”

32. Li sew il-partijiet kif ukoll in-nutar ikkonsidraw l-iskrittura tat-30 ta' Novembru, 2016 bhala konvenju huwa konfermat ukoll mill-fatt illi l-istess nutar, b'inkarigu specifiku tal-partijiet, irregistra dan il-konvenju mal-Kummissarju tat-Taxxi.¹⁰
33. Isegwi ghalhekk illi l-iskrittura tat-30 ta' Novembru, 2016 ta' bejn il-partijiet hija ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi konvenju dwar proprjeta' immobiljari liema konvenju kellu durata ta' hames snin estiza volontarjament mill-partijiet b'sena, b'dan illi l-konvenju kellu jiskadi fit-30 ta' Novembru 2022.
34. It-tieni u t-tielet talba attrici iridu jinkwadraw ruhhom fl-isfond ta' konvenju li kellu jiskadi fit-30 ta' Novembru, 2022 b'kondizzjoni sospensiva u ghalhekk il-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet segwenti.
35. Il-konvenju kien validu sat-30 ta' Novembru, 2022 filwaqt li l-kawza odjerna sabiex jigi enforzat il-konvenju giet intavolata fid-19 ta' Mejju, 2022, sitt xhur qabel l-iskadenza tal-konvenju.
36. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Alexandra Jenkins vs. Emanuel Bianco et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fit-30 ta' Mejju 2001:

“Fis-sentenza *Brownrigg vs Camilleri* App Civ 22/2/90 gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikati fl-artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għal konsegwenzjali danni f'kaz li l-kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Illi skond is-sentenza fl-ismijiet *L. Abela vs T. Spiteri* App 30/10/89 Vol LXX111 p 2 p 403 jekk il-formalitijiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, l-konvenju jitlef l-efficacia tieghu u dak in-nhar li jiskadi, l-partijiet jergghu lura għal posizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju.

¹⁰ Ara kopja tal-iričevuta a fol. 67 tal-pročess.

F’kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplementa dak il-konvenju fit-terminu tal-validita’ tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall istatus quo ante. Ghalhekk il-kompratur jista’ jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju (Ara wkoll sentenzi A. Ciantar vs A. Vella LXX11 p 11 p828; J. Cassar vs V. Farrugia LXXV11 p11 p316.)”

37. Dwar il-proċedura dettata mill-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 kellha dan xi tgħid il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fis-sentenza **Ekaterina Momtcheva vs. Deansellet Co Ltd et** (App Ċiv 1015/2010) mogħtija fis-27 ta’ Mejju 2016:

“This Court is of the opinion that the first paragraph of the said article should not be examined in isolation, and therefore if either the enforcement of the obligation on the part of the promisor to carry out the sale is being requested, or if the sale can no longer be carried out, a request to make good the damages to the promise can only be sustained if the effect of such promise of sale is kept in force, as stipulated in the second paragraph, namely if the promisee sends a judicial intimation to the promisor, prior to the expiry of the promise of sale, and in the case of promisor’s continued default, files a sworn application within thirty days from the last extended period.¹¹

The effects of the above mentioned judicial letter are solely to extend the effects of the promise of sale by a period of thirty days. Before this last extended period expires, in order for the effects of the promise of sale to be retained and for the purposes of safe guarding the rights arising therefrom, the appropriate lawsuit has to be filed as set out in the said provision of the law. The above mentioned sub-articles of the law are there to establish the procedure to be adopted in the quest for the safeguard of a party’s rights and interests arising out of a promise of sale in the case that the other party has failed to adhere to its obligations, as arising out of the promise of sale.

¹¹ Sottolinear u enfasi tal-Qorti tal-Appell.

[...]

Failure to act in accordance with the provisions of Article 1357 of the Civil Code, will lead to the end of the promise of sale, in that no party can then insist on either its execution by having the contract published, nor can a party request consequential damages arising from the fact that the contract could not be published.”

38. Fuq l-istess binjarju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **Salvatore Schembri noe vs. Alfred Cachia noe** mogħtija fis-26 ta’ Ottubru 2022 fejn b’mod ċar iddikjarat l-effetti tal-Artikolu 1357:

“20. Jinzel b’hekk skont dan l-artikolu tal-liġi [b’referenza għall-Artikolu 1357] li biex wegħda ta’ xiri jew bejgħ tibqa’ ħajja wara l-għeluq tal-konvenju u biex għalhekk parti tkun tista’ titlob jew l-esekuzzjoni tal-kuntratt jew il-ħlas ta’ danni jekk dan ma jistax isir, hemm bżonn li jsiru żewġ affarijiet: (i) li jiġi ppreżentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ; u (ii) li ssir kawża permezz ta’ rikors maħluf fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq il-konvenju;

21. Jekk dawn iż-żewġ ħtiġijiet ma jiġux imħarsa, il-konvenju jitlef l-effett tiegħu u b’hekk parti la tkun tista’ titlob li jsir il-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ u lanqas tkun tista’ titlob li tiġi mħallsa għad-danni.”

39. Huwa miżmum ukoll illi tali proċedura hija ta’ ordni pubbliku u mhux mogħti lill-Qorti li taċċetta li l-partijiet jiddipartixxu minnha anke fil-każ estrem fejn ikun hemm qbil bejniethom. Intqal hekk fir-rigward fis-sentenza **Joseph Bajada et vs. Alfred Mallia** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjur) i fil-25 ta’ Jannar 2023:

“il-ħarsien ta’ termini legali li ma jkunux termini ta’ preskrizzjoni, li jirregolaw meta jistgħu jinfetħu kawżi quddiem qrati u tribunali huma ta’ ordni pubbliku u ma jistgħu bl-ebda mod jiġu njarati u lanqas bil-kunsens tal-partijiet rinunzjati jew mibdula.”

40. Għalkemm l-attur ma pprezentax ittra ufficjali jew protest ġudizzjarju qabel skada il-konvenju, huwa xorta issodisfa l-ħtieġa li jintavola att ġudizzjarju ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16, peress li pprezenta rikors ġuramentat li ta bidu għall-kawża odjerna qabel ma skada il-konvenju. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Kevin Mallia pro et noe vs. Maria Bajada et** mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Marzu, 2023 u konfermata mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Ottubru, 2023:

“45. Siewi li jingħad ukoll li jekk jiġi pprezentat att ġudizzjarju qabel jiskadi l-konvenju, il-ħajja ta' dak il-konvenju tiġi mtawla għal tletin jum fuq il-ġurnata tal-għeluq tiegħu (ara **Maria Bianchi et v. J.M.A. Developments Ltd et**, Qorti tal-Appell, 26 ta' Mejju, 2005). Intqal ukoll mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Noel Mangion Camilleri v. Reuben Farrugia et** deċiża fit-28 ta' Diċembru, 2001, li ladarba l-liġi tagħna ssemmi biss “att ġudizzjarju”, bla ma tispeċifika wkoll liema għandu jkun dana l-att, ikun ifisser li l-liġi ma żzommx il-possibilità ta' preżentata ta' rikors maħluf minflok ittra ufficjali jew protest ġudizzjarju. Għalkemm ikun aktar prudenti, xieraq u ta' anqas riskju li dak li jkun l-ewwel jimxi b'ittra ufficjali jew bi protest u mhux jaqbad jiftaħ kawża qabel jagħlaq iż-żmien tal-konvenju;

41. Il-Qorti tqis illi l-attur issodisfa l-proċedura dettata mill-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 għaliex b'att ġudizzjarju wieħed, f'dan il-każ rikors ġuramentat, ipprezenta att ġudizzju b'interpellazzjoni kontra l-konvenut qabel skada l-konvenju kif ukoll intavola l-kawża qabel skada il-konvenju. Konsegwentement il-Qorti tqis illi t-talbiet attriċi huma fondati u qed jiġu akkoliti.

42. Jeħtieġ li jiġi puntwalizzat is-segwent i għall-finijiet ta' kjarezza dwar dak li qed jiġi deċiż.

43. Kif rajna, il-ftehim ta' bejn il-partijiet tat-30 ta' Novembru, 2016 jinqasam f'zewġ stadji. Fl-ewwel stadju jingħad illi l-attur qed isellef somma flus lill-konvenut bil-kondizzjoni li tiġi rifiuza f'terminu hemm stabbilit b'rata ta' imgħax hemm pattwita, ftehim kristalizzat f'kuntratt pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu. Fit-tieni stadju l-partijiet jersqu fuq wegħda ta' bejgħ u xiri ta' immobbli fuq imsemmi li jieħu l-ħajja biss kemm-il darba l-konvenut jonqos milli jhallas dak miftiehem fuq il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu, b'dan illi f'tali eventwalita' l-flus mislufa mill-attur lill-konvenut jitqiesu bħala l-ħlas tal-prezz tal-immobbli talvolta mixtri u mibjugħ. L-effett ta' tali ftehim maqsum f'zewġ stadji huwa li una volta l-attur ipproċeda għall-enforzar tal-promessa

ta' xiri u bejgħ, it-trasferiment tal-immobbli jissodisfa l-obbligu tal-konvenut li jirrifondi l-flus minnu mislufa mingħand l-attur u l-imgħax dekors kif stipulat fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu.

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawża billi,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara lill-konvenut Cemil Yildiz debitur tal-attur fl-ammont ta' mija sitta u disgħin elf u tliet mitt euro (€196,300) flimkien mal-imgħax konvenzjonali bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena b'effett mit-30 ta' Novembru 2016 sal-data tal-pagament effettiv ai termini tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ppubblikat fit-30 ta' Novembru 2016 min-Nutar Dottor Malcolm Mangion, b'dan illi l-ammont hawn kanonizzat għandu jitqies imħallas bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ li qed jiġi ordnat aktar 'il quddiem.
2. **Tilqa'** t-tieni talba bil-mod segwenti.
3. **Tikkundanna** lill-konvenut Cemil Yildiz jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ a favur tal-attur, tal-appartament internament numerat għaxra (10) sitwat fil-*first floor level* formanti parti minn blokk ta' appartamenti magħruf bħala "Haven's Lodge", mingħajr numru ufficjali u aċċessibbli minn Triq Luigi Apap, preċedentement magħrufa bħala Saint George's Junction, għewwa San Ġiljan konfinanti mit-Tramuntana ma' Saint Andrew's Road, Nofsinhar ma' Triq Luigi Apap u Punent ma' triq privata mingħajr isem, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu hekk kif soġġett għar-rata tiegħu ta' sub-ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' €93.17; liema sub-ċens annwu u perpetwu huwa pagabbli bil-quddiem fl-24 ta' Jannar kull sena u huwa rivedibbli kull mitt sena b'effett mill-5 ta' April 1966 u sussegwentement kull ħamsin sena kollox skond it-termini ta' kuntratt ta' sub-koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tad-29 ta' Ottubru 1966, u dan inforza tal-konvenju tat-30 ta' Novembru, 2016 u b'sodisfazzjon tal-kapital u imgħax dovut mill-konvenut lill-attur in

forza tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tat-30 ta' Novembru, 2016 ossia bħala kuntratt *datio in solutum*.

4. **Tinnomina** lin-Nutar Malcolm Mangion sabiex jippubblika l-kuntratt ta' xiri u bejgħ hawn ordnat fil-lok, jum u ħin li jiġu ffissati wara li jsir rikors appożitu min-nutar hawn nominat.
5. **Tinnomina** lill-kuratur deputat Dr Martin Fenech bħala kuratur sabiex jirrapreżenta l-kontumaci fuq il-kuntratt hawn ordnat b'dan illi jekk ikun meħtieg kuratur fir-rigward ta' atti oħra għandu jsir rikors *ad hoc*.

B'applikazzjoni tal-Artikolu 223 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur l-ispejjeż tal-kawża; b'dan illi l-ispejjeż tal-kuraturi deputati u l-ispejjeż kollha tal-bejgiegħ relatati mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, inkluż it-taxxi dovuti mill-konvenut, għandhom jiġihallsu provvizorjament mill-attur bi dritt li jirkuprhom mingħand il-konvenut.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

21 ta' Novembru, 2023

Deputat Reġistratur