QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum it-Tnejn 22 ta' Jannar, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 1090/18MH

Numru:

Sylvana Farrugia, Ian Agius

Rachel Agius

Vs

Gavin Mark Brincat u Anastasia Brincat

Il-Qorti

Rat ir-rikors ġuramentat fejn ġie premess illli

Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha Sylvana Farrugia tikkonferma:

1. *Illi l-konvenuti kien dahlu f'konvenju in atti tan-Nutar Dorianne Arapa mar-rikorrenti Ian u Rachel konjugi Agius nhar is-sebgha t'Ottubru tas-sena elfejn u sittax (07.10.2016)(Dok A anness), fejn il-konvenuti wieghdu u obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jitrasferixxu lill-istess konjugi Agius id-dar numru sitta (6) fi Sqaq Pinto (Pinto Alley) numru wiehed (1), gewwa*

Hal Qormi bl-arja taghha li ghandha bir komuni ma proprejta ohra u dan kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju;

2. *Illi jirrizulta li sussegwentement, nhar is-sitta` u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elfejn u tmintax (26.07.2018)(Dok B anness) Ian u Rachel konjugai Agius assenjaw id-drittijiet taghhom naxxenti mill-istess konvenju, lir-rikorrenti Sylvana Farrugia;*

3. *Illi l-prezz miftiehem ghall-bejgh kien ta' mija u hamest elef ewro (Eur 105,000), mil-liema r-rikorrenti obbligaw ruhhom li jivversa pagamenti mensili ta' mija u hamsin ewro (Eur 150) fix-xahar f'kont bankarju tal-konvenut Gavin Mark Brincat u akkont ta' tmien t'elef ewro (Eur 8,000);*

4. *Illi l-konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni skont il-ligi;*

5. *Illi l-istess konvenju kien jiskadi fis-sebgha ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmienja (07.10.2018) u dan kif jirrizulta minn klawsola hamsa (5) tal-imsemmi konvenju;*

6. *Illi minkejja li gew mitluba diversi drabi sabiex jersqu ghall-kuntratt finali, il-vendituri baqghu inadempjenti;*

7. *Illi r-rikorrenti prezentaw ukoll ittra ufficjali fl-erbgha ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (04.10.2018) skont il-ligi, fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Ian Agius et v Gavin Mark Brincat et" (ittra numru 3507/2018), kopja annessa* ***Dok C****), izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;*

8. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx ghazla ohra hlief li jintavolaw dawn il-proceduri sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna l-finalizzar tal-kuntratt notarili skont il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha miftiehma fil-konvenju.*

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex taqta' u tiddeciedi billi:

1. *Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati li jbieghu, jassenjaw u jitrasferixxu lir-rikorrenti Sylvana Farrugia d-dar numru sitta (6) fi Sqaq Pinto (Pinto Alley) numru wiehed (1), gewwa Hal Qormi bl-arja taghha li ghandha bir komuni ma' proprjeta` ohra, ai termini u skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju (Dok A anness);*

2. *Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili appozitu sabiex isir*

it-trasferiment tad-dar numru sitta` (6) fi Sqaq Pinto (Pinto Alley) numru wiehed (1), gewwa Hal Qormi bl-arja taghha li ghandha bir komuni ma' proprjeta` ohra;

3. *Tinnomina lin-Nutar Dorianne Arapa jew kwalsiasi nutar iehor sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess kuntratt u dan taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti;*

4. *Tiffissa l-post, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi;*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali bin-numru 3507/2018, u bir-riserva ghad-danni.

Rat ll konvenuti intimati debitament notifikati baqgħu kontumaċi.

Rat li aktar tard il-konvenut Gavin Mark Brincat irnexxielu jiġġustifika l-kontumaċja tiegħu[1] u konsegwentement presenta risposta ġuramentata datata 26 ta' April, 2019[2] fejn eċċepixa illi

1. *'..fil-konfront tar-rikorrenti Ian u Rachel konjugi Agius ma hemm talbiet diretti favur tagħhom u konsegwentement l-azzjoni kif proposta minn Ian u Rachel Agius għandha tiġi miċħuda*
2. *Illi fit-tieni lok mill-atti jirriżulta illi l-konjuġi Agius m'għandhomx interess ġuridiku li jagħmlu l-kawża*
3. *Fir-rigward tar-rikorrenti Sylvana Farrugia, l-esponenti m'għandu ebda relazzjoni ġuridika magħha u dan stante illi huwa ma ġietx formalment notifikat b'xi assenjazzjoni ta' drittijiet permezz ta' att ġudizzjarju kif għandu jsir skond id-disposizzjoni tal-Artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili.'*

Rat li nonostante lil partijiet ingħataw żmien li jintavolaw nota ta' sottomissjonijiet naqqsu minn dan.[3]

Rat li tħalliet għas-sentenza għal lum.

[1] Ara digriet datat 26 ta' April, 2019 folio 62
[2] Folio 71
[3] Seduta datata 28 ta' Gunju, 2023.

Ikkunsidrat

Il-fatti li xprunaw din l-azzjoni huma naxenti minn konvenju li sar bejn l-atturi konjugi Agius u l-konvenuti kif debitament rappresentati mill-mandatarju tagħhom. Dan ġie esebit ukoll minn Nutar Dorianne Arapa bħala Dok DA1[4]. Senjatament fi klawsola 11 ta' l-istess hemm imniżżel id-driit ta' assenjazzjoni lil terzi *"The purchasers reserve the right to substitute in their stead on the final deed a third party or third parties, and/assign their rights arising out of this promise of sale agreement to third parties, whether individuals and/or companies, provided that the conditions of this agreement shall remain ubchanged"*[5]

Għal konvenuti fuq dan il-konvenju deher ċertu **Jean Claude Debono**, debitament mogħti prokura apposita, li ġiet esebita ukoll minn Nutara msemmija annessa mall-istess konvenju bħala Dok A.[6]

Fir-rigward ta' din il-prokura huwa ta' interess għar-risolviment ta' din il-vertenza dak li hemm imniżżla f'dak li hu l-iskop tagħha u ċioe' *" Din il-prokura hija limitata speċifikament sabiex Jean Claude Debono,.., jkun jista' jidher in rappresentanza tiegħi*[7]*u dan in relazzjoni mal-kirja, mal-konvenju u għal kuntratt finali relatat mat-trasferiment tal-fond ...... ".*[8]

Ta' interess li din il-prokura kienet anke tawtorizza lil istess Debono biex fil-konfront tal-konvenuta Anastasia *Brincat "..jiffirma u jagħmel dak kollu neċessarju sabiex jiġu finalizzati l-proċeduri ta' separazzjoni u divorzju.."* bejn Anastasia Brincat u bejn l-attur Gavin."[9]

Ġara u anke dan ġie esebit minn Nutara li fl-istess ġurnata tal-konvenju, allura fis-7 ta' Ottubru, 2016, il-partijiet parteċipanti fl-istess daħħlu ukoll fi ftehim ta'kera dejjem konċernanti l-istess post suġġet għal konvenju, u fih ġie stabbilit

[4] Folio 107
[5] Folio 110
[6] Folio 111
[7] L-attur Gavin Mark Brincat
[8] Folio 111
[9] Ibid.

fi klawsola 3 tiegħu li dan il-fond *de quo* ***"..is to be used solely as a residence of Sylvana Farrugia...., and her immmediate family****."*[10]***. (enfasi ta' din il-Qorti)***

Jirriżulta ukoll, u anke dan ġie ukoll esebit minn Nutara, illi issa l-atturi biss, daħħlu f'ċessjoni bejniethom fejn l-atturi Agius ċedew a favur l-attriċi Sylvana Farrugia d-drittijiet li huma akkwistaw mill-konvenju li huwa l-mertu ta' din il-kawża.[11].

Jirriżulta ukoll għal fini ta' kompletezza li l-istess Nutar esebit ir-registrazzjoni tal-konvenju imsemmi mall-Kummissarju tat-Taxxa[12], ukoll r-registrazzjoni għal skop ta' Taxxa taċ-ċessjoni msemmija. [13]

Dawn l-istess dokumenti esebithom l-attriċi **Sylvana Farrugia.** Fl-affidavit minnha presentat[14] tgħid li l-attur Gavin Brincat kien ben konsapevli tal-fatt li kien se jkun hemm ċessjoni favoriha minn ħuha u martu fir-rigward tad-drittijiet akkwistati fil-konvenju, dan kif appena hi tieħu s-separazzjoni tal-assi minħabba li kienet qed tissepara minn żewġha. Tant li tgħid li mal konvenju ġie ffirmat ukoll kuntratt ta kera ta' l-istess fond biex hi nel frattemp tidħol fil-fond de quo ma uliedha, kuntratt li ġie ffirmat biss bejn l-atturi Agius u l-konvenuti (Gavin Brincat kif rappresentat). Iżid li kien hemm ftehim bejna u bejn Gavin Brincat li kellha tiddeposita s-somma ta' tlett mitt ewro fi-xahar fil-kont bankarju tiegħu, in kwantu għal nofs dan dovut bħala kera u n-nofs l-ieħor parti mill-bilanċ tal-prezz dovut għax-xiri tal-propjeta'.

Qalet lil konvenju ġie anke estiż, għax kienet tkellmet ma Brincat, sal 15 ta' Diċembru, 2018, dan biex titleħħaq il-loan mal-Bank of Valletta. Tispjega ukoll li peress li Brincat insista lil l-estensjoni tiġi ffirmata lejliet l-iskadenza tal-konvenju, hi fuq parir kienet presentat ittra uffiċjali fir-rigward biex testendi l-effett ta' l-istess konvenju bi tletin ġurnata.

---

[10] Folio 112 et seq Dok Ab
[11] Dok DA3 folio 115
[12] Folio 114 Dok DA2.
[13] Dok DA4 folio 116.
[14] Folio 34

Tgħid lil manager tagħha tax-xogħol ċertu **Neville Sciberras**[15] anke ried issellifa l-flus hu biex tixtri l-fond, imbagħad jiġi sodisfatt mill-loan tal-Bank. Però l-kuntratt finali xorta ma setax isir għax saret taf li Brincat kellu problemi ma l-Island Revenue. Dan il-fatt ġie ukoll ikkonfermat minn rappresentant tal-Bank Of Valletta **Edward Grech**[16]. Dan ix-xhud esebixxa ukoll id-dokumenti relattivi għal faċilita' tal-loan konċessa lil attriċi Farrugia.[17]

Tgħid ukoll li Brincat kien anke qalha li hu u martu ma kellhom ebda intenzjoni li jestendu iżjed il-konvenju.

In kontro eżami Sylvana Farrugia[18] tirrispondi u taqbel li meta sar il-konvenju Gavin Brincat ma kienx presenti u dan għaliex deher għalih ħaddieħor li kellu l-prokura tiegħu. Taqbel ukoll li dik in-nhar li ħuha u martu ttrasferew fuqha d-drittijiet naxenti mill-konvenju u li ħadd mill-intimati Brincat ma kien presenti għal dan.

Tispjega li kienet talbet estensjoni lil Gavin għax il-bank kienu għadu ma tajhiex appuntament għalkemm kienet presentat lil Brincat b'opzjoni oħra, li jagħmlu il-kuntratt mingħajr bżonn tal-bank. Tispjega lil manager tagħha kien lest li jagħtiha, sselifha l-flus hu. Nonostane ċioe' l-kuntratt ma setax isir għax Brincat kellu problema ta' taxxa dovuta.

Tikkonferma li hi kienet qalet lil Brincat li kienet lesta biex tixtri xi 15 il-gurnata qabel ma skada l-konvenju.

Dak li qalet l-attriċi Farrugia fil-kontro eżami huwa kkonfermat min **Nutara Arapa** li kkonfermat lir-raguni li ma setax isir il-kuntratt finali kien minħabba raġunijiet ta' taxxa imputabbli lil attur.

[15] Ara hieda 77c
[16] Folio 77a
[17] Dok EG u Dok EG1 folio 78-84
[18] Folio 124a

Ian Agius wieħed mill-atturi jixhed[19] li biex wasslu għax-xiri tal-propjeta' *de quo* dan ġara tramite oħtu Sylvana. Jikkonferma lil flus li nħarġu fuq il-konvenju, d-deposit, ħargithom oħtu.

Da parti tiegħu **Gavin Brincat** jixhed permezz ta' affidavit[20] jikkonferma li meta kien tefa' d-dar għal bejgħ, kienet marret għandu mara mill-uffiċċju tad-Dhalia li kienet l-attriċi u wara li rat l-istess fond urietu li riedet tixtrih hi. Għarfitu ukoll li kienet għadejja minn separazzjoni personali. Igħid li aċċetta li ibieghlha d-dar b'konvenju ta' sentejn għax ma kellhiex flus. Qabblu li f'dawk is-senetjn hi kienet se tħallas korrispettiv ta' kera ta' €150 mensili biexb'hekk tgħix fil-fond, u l-istess ammont ukoll mensili bħala ammont għad-deposit fuq il-prezz globali. Għalhekk il-pagament fix-xahar kellu jkun ta' tlett mitt ewro fix-xahar.

Igħid li minħabba li hu kien għamel pjanijiet li imur jgħix ġewwa l-Amerika, ta' prokura lil ċertu Jean Claude Debono biex jidher fuq il-konvenju. Igħid li dak in-nhar tal-konvenju dan kien ċempillu biex igħidlu li kien mar kollox sew.

Igħid lil pjanijiet biex igħix l-Amerika fallew u li meta ġie lura ma kellux fejn joqgħod, tant li mar joqgħod ma imsemmi Jean Claude Debono. Intant Farrugia kient qed tkun tardiva fil-pagamenti. Ikkonferma li qabel ma kellu jsir il-kuntratt hi talbitu *estension* minħabba lil bank ma kienx se jagħtiha l-loan fil-ħin. Jikkonferma li jumejn qabel ma kien se jiskadi l-konvenju sar jaf tramite n -Nutar li hu kellu problema mat-Taxxa. Qal li hu ma xtaqtx jiffirma *extension* u li Farrugia proċediet b'din il-kawża.

Qal li hu sar jaf lil konvenju ma sarx ma Sylvana **biss** mal ftuħ ta' din il-kawża. Qal ukoll li sar jaf biċ-ċessjoni biss hekk u li qabel ma kienx jaf x'inhu għaddej. Igħid li hu qatt ma kellu kuntatt ma Agius u lanqas kien jaf min huma. Qal lil ħlasijiet fuq il-konvenju dejjem saru minn Farrugia.

Igħid ukoll li Farrugia tokkupa d-dar tiegħu nonostante li ma kienetx baqgħet tħallas xejn mill-miftiehem.

[19] Folio 85a
[20] Folio 126.

Ikkonferma ukoll li tlett ġimgħat wara li skada l-konvenju Farrugia kienet qaltlu lil boss tagħha kien lest isselifa l-flus tal-prezz tax-xiri.

Igħid li sal lum hu m'għandux fejn joqgħod u li kellu bżonn il-post de quo għalih.

Sarlu kontro eżami.[21]

Jinnega li hu kien jaf lil konjugi Agius, l-atturi u li dak kollu li okkorra qua arranġament kien minħabba l-fatt li Farrugia kienet għaddejja minn separazzjoni personali. Għalih il-problema li kellha Farrugia minħabba s-separazzjoni kienet biss konessa mal-loan.

Jikkonferma ukoll li kien għadu bil-problema mat-taxxa fuq xi dovut.

Mistoqsi li darba llum Farrugia għandha f'idejja l-prezz kollu tal-bejgħ xi problema kellu dwar hekk **, senjatament wieġeb li hu ma kienx u ma riedx ibiegħ il-post b'dak il-prezz.**

Kontumaċja tal-konvenuta.

Qabel ma l-Qorti tgħaddi biex teżamina l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Brincat jinħtieġ li jingħadda kumment dovut dwar il-kontumaċja tal-konvenuta Anastasia Brincat. Kontrarjament għal żewġha Gavin, din ma ressqet ebda talba biex tiġġustifika l-kontumaċja tagħha. B'dan però li ma jfissirx li l-atturi huma meħlusa mill-piż tal-prova biex issostnu l-allegat minnhom anke fil-konfront tal-konvenuta Anastasia Brincat. Kif jingħad repetutament il-kontumaċja xorta tibqa' kontestazzjoni u oppożizzjoni għax-xilja u jfisser biss lil konvenut li baqa' sieket afda lilu nnifsu għal ġiudizzju tal-Qorti.[22]

Eċċezzjonijiet

L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut Brincat huma intrisikament marbuta flimkien. L-intimat Brincat jressaq bħala difiża l-fatt li l-atturi Agius ma jressqu ebda talba fil-konfront tagħhom infushom sa fejn tirrigwarda din il-kawża, ukoll

[21] Folio 130

[22] Ara fir rigward sentenza tal-Qorti tal-Appell Ċivili fl-ismijiet **Kevin Mallia et. vs Maria Bajada et. 10 ta' Ottubru, 2023 Rikors 317/19/1**

li huma m'għandhom ebda interess ġuridiku jipproponu din il-kawża anke f'ismihom .

Bla dubbju il-konvenut Brincat għandu ragun jargumenta lit-talbiet ma jolqtux lil atturi Agius. Biżżejjed wieħed iħares lejn kif inhuma proposti t-talbiet attriċi li *sic et simplicitur* jitolbu lil konvenju jiġi enforzat a favur biss tax-xerrejja Sylvana Farrugia. Pero dan ma jfissirx li huma ma jistax jkollhom interess f'din il-kawza stante li kienu **huma** li ntrabtu bix-xiri tal-fond *de quo*.

Dawn il-Qrati ta' spiss jiġu rinfaċċati b'sitwazzjonijiet fejn intimat li ma jkun qatt jista' jinstab responsabbli għax-xilja jiġi nkluż fl-istess għal kompletezza tal-ġiudizzju innifsu. Il-Qrati tagħna għarfu dik li tisejjaħ legittimita' passiva. Dawn huma deċiżjonijiet marbuta ma lezzjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali li jirrigwardaw *in grand parte* l-Kap 69 u il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward ta' l-inkwilin terż. Dan pero jokkorri biss għax l-inkwilin, it-terż involut, jaf ikun milqut bit-talba għal żgumbrament mill-fond *de quo agitur* allura jkun vestit b'dik il-legittimita' passiva biex jipproteġi l-interessi tiegħu.

Huwa veru kif jargumenta l-konvenut li l-ewwel talba tolqot biss lil Sylvana Farrugia u ma ssemmi xejn sa fejn jirrigwardaw it-traferiment tal-propjeta' lil atturi l-oħra Brincat. Huwa vera ukoll lil konvenju sar biss bejn Brincat u Agius. Fil-fatt salv għal dak li se jingħad aktar tard fuq il-kwistjoni ta' ċessjoni, darba li Ian u Rachel Agius ċedew id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-konvenju de quo ma jirriżulta li baqgħalhom ebda relazzjoni ġuridika mal-konvenuti.

Konsegwentement tqies li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet huma tajba.

It-tielet eċċezzjoni mressqa u dik li l-aktar li tinċidi fuq din il-kawża u l-eżitu tagħha hija dik fejn il-konvenut Brincat jeċepixxi n-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika ma Sylvana Farrugia ukoll u għaliex ma kienx ġie notifikat b'xi assenjazzjoni ta' drittijiet permezz ta' att ġiudizzjarju dwar hekk. Il-konvenut Brincat jistrieħ fuq il-fatt liċ-ċessjoni tad-drittijiet naxxenti mill-konvenju, ma ġietx notifikata lilu b'att ġudizzjarju kif jitlob l-artikolu 1471 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta.

Dwar iċ-ċessjoni sa fejn jirrigwarda l-artikoli 1471 u 1473 tal-Kap 16 nsibu dan fil-każistika nostrali:

- **Mojca Zammit Briffa vs Ivan vella et.**[23]

*"Il-kunċett ta' ċessjoni jinsab imfisser fl-***artikolu 1469 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** *b'dan il-mod:*

> *«Iċ-ċessjoni jew bejgħ ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata ipso jure miċ-ċessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz, u, barra minn meta ċ-ċessjoni tkun ta' jeddijiet trasferibbli bil-kunsinna tat-titolu, hekk kif isir l-att taċ-ċessjoni.»*

Joħroġ minn dan l-artikolu tal-liġi li ċ-ċessjoni hija għamla ta' bejgħ jew trasferiment ta' ħaġa inkorporali, li tidħol fis-seħħ meta jintlaħaq qbil bejn il-partijiet dwar il-ħaġa inkorporali li qiegħda tiġi trasferita u dwar il-prezz. L-oġġett inkorporali jista' jieħu s-sura ta' kreditu, ta' jedd jew ta' azzjoni;

....

*Il-***Professur V. Caruana Galizia** *f'paġna 623 tan-***Notes on Contract of Sale**, *kif emendati mill-***Professur J.A. Ganado**, *jgħid li ċ-ċessjoni,*

> *«is a kind of sale, because by means of this contract the creditor (assignor) transfers his credit to another (asignee) for a price. It has, moreover, as a rule, the same requisites of sale and, like sale, it takes place between assignor and assignee, whilst the debtor takes no part in the assignment»;*

[23] 1130/2019 CFS 14/03/2022

Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***V.A.B. Company Limited v. Maria Isabella sive Marisa Turkdogan*** *mogħtija fl-1 ta' Marzu, 2002 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Jannar, 2006, qalet li, «kreditur jista' jċedi l-jeddijiet tiegħu lil terzi, iżda debitur ma jistax iċedi d-djun mingħajr il-kunsens tal-kreditur»;*

*Fil-każ tagħna r-relazzjoni ta' bejn Leonid Segal u l-miżżewġin Vella ma kinitx waħda ta' kreditur u ta' debitur. Mod ieħor, ir-relazzjoni ta' bejniethom kienet waħda msejsa biss fuq wegħda li aktar 'il quddiem huma kienu ħa jersqu għall-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. Kif ingħad aktar kmieni, skont l-***artikolu 1357(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta***, biex il-wegħda ta' bejgħ tkun tista' tiġi infurzata hemm bżonn li jkun hemm l-aċċettazzjoni ta' min irid jixtri. Bl-istess mod, skont l-***artikolu 1360 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *biex il-wegħda ta' xiri ta' ġid immobbli jkollha saħħa li torbot f'għajnejn il-liġi, hemm bżonn li dik il-wegħda tiġi aċċettata minn dak li jkun irid ibigħ;*

Fil-każ tagħna, skont il-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, il-miżżewġin Vella aċċettaw biss il-wegħda ta' xiri ta' Leonid Segal. Barra minn hekk, ma jirriżultax minn dan il-konvenju li l-miżżewġin Vella aċċettaw li jbiegħu lil ħaddieħor, bħalma lanqas ma jirriżulta li f'dan il-konvenju huma taw il-jedd lil Leonid Segal li jista' jdaħħal lil ħaddieħor minfloku. Dan kollu jfisser li mingħajr l-approvazzjoni jew kunsens tal-miżżewġin Vella, kull ċessjoni jew trasferiment bla ħlas, li Leonid Segal seta' għamel lill-attriċi ma jorbothomx. Kienet tkun storja differenti li kieku fil-konvenju, Leonid Segal ingħata l-jedd ta' ċessjoni jew ta' sostituzzjoni;

Għalkemm f'kuntest ta' ċessjoni ta' kirja, joqgħod ukoll hawnhekk dak li ntqal

mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza ***Joseph Micallef v. Peter Mifsud et*** *deċiża fil-11 ta' Jannar, 2006,*

> *«li biex din iċ-ċessjoni tipperfezzjona ruħha u tipproduċi l-effetti tagħha fil-konfront ta' sid il-fond, dan irid jikkonsentixxi ruħu, anke jekk dan isir "per facta concludentia", għall-godiment tal-fond miċ-ċessjonarju u jaċċetta l-effetti kollha taċ-ċessjoni; inter alia, il-ħlas ta' l-affitt jew qbiela. Anke jekk allura ċ-ċessjoni konkordata bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjornarju tibqa' valida inter partes, il-kuntratt intervenut bejn dawn it-tnejn hu ineffikaċi fil-konfront tas-sid, almenu sa kemm dan, mhux biss ikun notifikat biċ-ċessjoni, imma jkun ukoll irrikonoxxa liċ-ċessjonarju. A differenza taċ-ċessjoni ta' kreditu fejn il-kunsens tad-debitur huwa estrinsiku għall-konvenzjoni bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjonarju, fil-każ ta' ċessjoni tad-drittijiet lokatizji, il-kunsens tas-sid jikkostitwixxi hu wkoll element essenzjali għall-perfezzjonament tal-kuntratt taċ-ċessjoni, anke jekk tali kunsens jigi mogħti suċċessivament għall-ftehim bejn iċ-ċedent u ċ-ċessjonarju.»*

*Imħaddem dan ir-raġunament għall-każ tagħna, biex l-attriċi setgħet tinqeda bil-kuntratt ta' ċessjoni tal-31 ta' Ottubru, 2019 vis-à-vis il-konvenuti miżżewġin Vella, ma kienx biżżejjed għaliha li tibgħat ittra uffiċjali skont l-***artikolu 1471 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta***. Dan għaliex l-***artikolu 1471** *jidħol fix-xena biss meta kreditur iċedi l-jeddijiet tiegħu lil ħaddieħor;*

Issa fil-każ tagħna, ma jistax jingħad li Leonid Segal kien sempliċi kreditur tal-miżżewġin Vella. Ifisser għalhekk, li l-attriċi ma tistax tgħid li bin-notifika biss tal-ittra uffiċjali lill-miżżewġin Vella bl-eżistenza taċ-ċessjoni, kien hemm allura l-aċċettazzjoni ex lege tal-konvenuti Vella għal dik iċ-ċessjoni. Mod ieħor, biex dik iċ-ċessjoni setgħet tiswa fil-konfront tal-miżżewġin Vella, kien hemm bżonn ukoll li huma jirrikonoxxuha permezz tal-kunsens tagħhom;

Mill-atti tal-kawża, ma jirriżultax li ġie ppruvat li l-konvenuti Vella taw il-kunsens jew il-barka tagħhom għal din iċ-ċessjoni bejn Leonid Segal u l-attriċi, la fl-att tal-konvenju nnifsu u lanqas f'xi att sussegwenti ieħor. Lanqas ma jirriżulta li l-konvenuti Vella taw dan il-kunsens tagħhom b'mod taċitu jew impliċitu. Ma ninsewx ukoll li l-kuntratt taċ-ċessjoni sar fil-31 ta' Ottubru, 2019, jiġifieri l-għada li kien laħaq skada t-terminu tal-validità tal-konvenju skont il-kitba privata tas-16 ta' Lulju, 2019;"

- **George Borg vs John Debono[24]:-**

Illi fis-subtitolu tal-Kodici Civili li jittratta fuq ic-cessjoni ta' krediti u jeddijiet ohra, l-Artikolu 1471 jesigi li jkun hemm notifika lid-debitur u testwalment jipprovdi: "ic-cessjonarju ma jistax, kwantu ghal terzi, jezercita l-jeddijiet lilu ceduti, hlief wara li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju, mic-cessjonarju nnifsu jew mic-cedent.";

Illi z-zewg ittri ufficjali esebiti mac-citazzjoni certament ma jistghux jigu konsiderati bhala li jissodisfaw r-rekwizit ta' dan l-artikolu peress li dawn jidhru li kienu interpellazzjoni lill-appellat biex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. L-Artikolu 1469 jispjega kif issir tali cessjoni u jistipula li: "ic-cessjoni jew bejgh ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjoni hija perfetta, u l-proprjeta` taghha tigi akkwistata ipso jure mic-cessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jew fuq l-azzjoni u fuq il-prezz"; hawn irid jissemma l-fatt illi skond l-iskrittura bejn Borg u Micallef hemm ir-rinunzja imsemmija u certament fil-ftehim in kwistjoni la hemm indikat il-prezz u anqas xi kumpens jew kontropartita;

Illi l-ligi ma esigitx ghal xejn li c-cessjoni tkun giet mgharrfa lid-debitur b'att gudizzjarju; dan gie impost biex l-istess debitur ikun konxju ta' dak kollu li jkun qed jigri mill-obbligazzjoni tieghu u jkun jista' jiehu xi passi li talvolta jkunu mehtiega biex ihares l-interessi tieghu;

*Illi dan l-artikolu gie wkoll ikkonsidrat fis-sentenza moghtija minn din l-Onorabbli qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Ottubru 1989 fil-kawza "**Anthony***

[24] App Ċiv 441/1988/1 deċiż 18/2/2003

***Cassar vs Bartolomeo Sammut**" fejn ukoll fin-nuqqas ta' taghrif tac-cessjoni b'att gudizzjarju hija cahdet talba simili;"*

- **Lay lay co. Ltd vs Paul Mizzi.**[25]

"Ghalkemm l-Artikolu 1473 tal-Kodici Civili jipprovdi li "it-taghrifa mhix mehtiega jekk id-debitur ikun accetta c-cessjoni", il-fatt li l-konvenju bejn is-socjeta` appellata u David Borg kien jipprovdi "Bid-dritt tas-sostituzzjoni b'terzi fuq l-att finali in parte jew in toto", din fiha nnifisha mhix accettazzjoni imma kunsens moghti preventivament mill-venditur prospettiv sabiex il-kompratur prospettiv icedi d-drittijiet tieghu fuq ilkonvenju. Hu veru li l-accettazzjoni, tista' ssir bil-fomm u, kwindi, tista' tkun anke implicita, pero`, trid tirrizulta cara u inekwivoka. Ghalkemm weghdiet ta' cessjoni saru fl-ufficini tas-socjeta` attrici, mill-provi ma jirrizultax li dawn saru fil-prezenza tar-rapprezentanti taghha u ghalkemm s-socjeta` attrici eventwalment jista' jkun li saret taf bihom, dan ma jfissirx li hi accettathom u wisq anqas jista' jinghad li ntrabtet bihom. Isegwi li lanqas minn dan l-aspett l-argument tal-konvenut appellant ma jistax jintlaqa'. "

- **Avukat Dott. Godwin Aquilina noe vs John Decoutros noe et.** [26]

  'Lanqas ma japplikaw id-disposizzjonijiet ta' l-art.1471 tal-Kodiċi ġja ċitat..billi skond ma jiddisponi l-art.1473 tal-istess Kodiċi, it-tagħrifa mhix meħtieġa jekk id-debitur ikun aċċetta ċ-Ċesssjoni. Il-konvenut Stivala tant aċċetta ċ-Ċesssjoni li fin-Nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu huwa ddikjara li kien qed jaqbel mal-fatt kif espost mill-attur nomine...."

Ikkunsidrat

[25] App `iv. 1243/11JA ;de`i# 24/10/2019.

[26] Appell Ċiv 7 ta' Lulju, 1998 kif riprodott fil-ktieb L-ALFABETT Tal-Kodiċi Ċivili, Vol B-Ċ; per Imħallef Emeritus Philip Sciberras; paġna 410

Importanti u huwa nkontestat, għalkemm din ma ġietx presentata, illi Sylvana Farrugia żammet il-konvenju attiv billi presentat d-debita ittra uffiċjali qabel ma skada l-konvenju msemmi, Brincat ma jressaq ebda eċċezzjoni jew kontestazzjoni fir-rigward.

Inoltre tqies lit-tagħrifa mitluba mill-liġi a favur id-debitur hija meħtieġa biex dan ikollhu kontroll fuq l-obbligazzjoni nnifisha u kif tista' tiġi ġestita u minn min. Dan ma hu xejn ħlief mod kif il-liġi tassigura lid-debitur ikollu vizjoni ċara ta' l-obbligazzjoni u ta' kull pass li jista' jeżerċita' fil-konfront ta' l-istess. Għalhekk fin-nuqqas ta' din it-tagħrifa, iċ-ċessjoni trid tkun inekwivokament u kjarament aċċettata mid-debitur tal-obbligazzzjoni biex tkun valida ukoll fil-konfront tiegħu. Dan huwa rifless ċar fil-ġurisprudenza ċitata. Għalhekk jinħtieġ li biex din iċ-ċessjoni torbot lil konjugi Brincat dawn riedu jagħtu l-kunsens tagħhom b'mod impliċitu jew espliċitu. Fil-fatt l-ittra uffiċjali waħida li Farrugia presentat biex iġġedded l-effett tal-konvenju ma tiswa xejn fil-konfront tal-venditur sa fejn tolqot l-effetti taċ-ċessjoni li saret a favur tagħha mix-xerrejja futuri oriġinali.

Minn naħa l-oħra però jservi li jiġi ndakat jekk il-venditur, dak marbut bl-obbligazzjoni oriġinali, b'azzjonitu aċċettatx dik iċ-ċesssjoni li għaliha hu kien estran.

Gavin Brincat irid jagħti x'wieħed x'jifhem li dik iċ-ċessjoni li seħħet bejn l-atturi, Agius martu u oħt Agius, kienet tant estranea għalih tant li ma tapplikax għalih u ma tistax tolqtu sa fejn jirrigwarda it-trasferiment tal-fond. **Però azzjonitu juru mod ieħor**.

Fl-ewwel lok il-konvenut fil-konvenju *de quo* kien firmatarju tal-konċessjoni hemm miftehma lix-xerrejja prospettivi Agius setgħu jitrafferixxu kull dritt hemm akkwistat li terz, dan kif jidher minn klawsola 11 ġia riferuta *supra*;

Fit-tieni lok, tant Gavin Brincat kien konsapevoli li kellha ssir din l-assenjazzjoni minn Brincat versu oħtu Sylvana, li kontestwalment mall-konvenju sar kuntratt ta' kera li kien a favur u użu esklussiv ta' l-istess Farrugia, għalkemm anke hawn ma kienetx parteċipanti fih;

Ukoll f'dan l-istess kuntratt hemm stipulat kif u kemm kellha titħallas il-kera, f'kont bankarju li skont Farrugia kien igħajjat lil Brincat u fejn hi kull xahar mhux biss kienet tiddeposita l-korrispetiv tal-kera mensili imma somma oħra li kienet parti mill-prezz a kont tal-bejgħ. Illum hemm qbil ukoll bejn il-partijiet għar-ragunijiet minnhom mogħtija li dan id-depositu m'għadux isir minn Farrugia fil-kont imsemmi.

Il-konvenut Brincat irid li jitwemmen li mandatarju tiegħu daħal f'dawn l-arrangamenti saħansitra ta' ftehim ta' kera u b'dan hu qatt ma ġie mgħarraf. Ma jagħmilx mill-veru li dana Debono kien minn jeddu se jidħol f'dawn l-arrangamenti bla ma jitkellem mal-mandant tiegħu, anke tenut kont tal-fatt lil prokura ank kienet tkopri s-separrazzjoni u divorzju ta' l-intimati Brincat, jidher għalhekk li kien hemm rabta soda u fiduċja sew bejn it-tnejn. Sinjifikanti l-fatt li da parti ta' Brincat dana Debono ma nġib qatt biex jikkonferma t-teżi tal-konvenut. Daqs kemm ukoll sinifikanti li appena ffirmati l-iskritturi ta' konvenju u tal-kera, l-istess Gavin Brincat jixhed lil mandatarju tiegħu ċempillu biex igħidlu li kollox mar sew, u ġib il-għageb ma jsemmielu xejn li fuq dawn iż-żewġ skritturi dehru l-konjugi Agius u mhux Sylvana Farrugia.

Fil-verita l-konvenut Brincat wera biċ-ċar għalfejn illum qed jikkontesta l-assenjazzjoni tad-drittijiet tal-konvenju a favur Sylvana Farrugia.Tfakkar il-Qorti li hu dejjem kien konsapevoli li hi kellha problema għax kienet qed tissepara u għalhekk ma riedetx tidher hi fuq il-konvenju. Fil-verita l-konvenut juri l-vera intenzjoni tiegħu billi jibda billi jilmenta li m'għandux fejn joqgħod u oltre u ta' aktar importanza **li hu llum ma jridx jbiegħ il-fond de quo bil-prezz patwit**.

Ftit għandha aktar x'iżid il-Qorti fil-konfront taċ-ċessjoni ħlief li l-effetti ta' l-artikolu 1473 tal-Kap 16 imsemmi huma ċari.u japplikaw għal każ in eżami;

Konsegwentement fil-waqt li tilqa l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tiċħad it-tielet waħda u ,

Tilqa t-talbiet kollha limitatament kif se jingħad

1. **Tiddikjara lil konvenuti huma obbligati li jbiegħu, u jittrasferixxu lir-rikorrenti Sylvana Farrugia d-dar numru sitta(6) fi Sqaq Pinto (Pinto**

Alley) numru wieħed (1), ġewwa Ħal Qormi bl-arja tagħha li għandha bir-kommuni ma' propjeta' oħra ai termini u skont il-kundizzjonijiet tal-konvenju (Dok A anness);

2. **Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar minn meta din is-sentenza tgħaddi n ġudikat, jaddavjenu għal pubblikazzjoni tal-att notarili appozitu sabiex isir it-trasferiment tal-fond imsemmi;**
3. **Tinnomina lin-Nutar Dorianne Arapa sabiex tgħaddi għal pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u lil Dr.Rosanna Cilliberti bħala kuratur deputat biex tirrapresenta l-eventwali kontumaċja tal-konvenuti jew minn minnhom fuq l-istess kuntratt.**
4. **Il-kuntratt relattiv għandu jiġi ppubblikat fil-ħin u lok stabbilit minn Nutar Arapa nominata fit-terminu hawn fuq stabbilit.**

Bl-ispejjez ta' din il-kawza kif ġej:

L-atturi Agius għandhom issofru l-ispejjeż tagħhom

fil-waqt lil kumplament ta' l-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Miriam Hayman

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. reg