PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Maħluf Numru 1014/2023 MS

Beter S.I. Shenoda, u Sarni Berni

Vs.

Christian Cachia, Samuel Camilleri,
u Nicole Camilleri

Illum, 18 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru:5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi taħt il-proċedura sommarja speċjali fil-5 ta' Settembru, 2023, li bih wara li ppremettew hekk:

   1. Illi permezz ta' promessa ta' ċessjoni ta' drittijiet datata 17 ta' Ottubru tas-sena 2022, fl-atti tan-Nutar Daniel John Bugeja, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata **Dok A,** il-konvenuti Christian Cachia, Samuel Camilleri u Nicole Camilleri, wegħdu li jittrasferixxu u

jassenjaw a favur ir-rikorrenti d-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha in konnessjoni mal-arja ta' kejl ta' circa mija u erbgħin metri kwadri (140sqm), li meta tinbena ser tkun intenzjonata bhala appartament numru tnejn (2) fit-tieni (2) sular li jifforma parti mill-blokka minghajr isem u bin-numru mija u hamsa u tletin (135), Triq Sant' Antnin, Fgura, għall-prezz ta' mija u ħamsin elf euro (€150,000).

2. Illi permezz ta' klawsola numru erbgħa (4), tal-imsemmija promessa ta' ċessjoni, ir-rikorrenti intrabtu illi jħallsu depożitu:

a. fis-somma ta' ħmistax -il elf euro (€15,000) li kellha titħallas sal-hmistax (15) ta' Novembru tas-sena 2022.

b. Fis-somma ta' għaxart elef u ħames mitt euro (€10,500) li kellha titħallas f'rati mensili ta' elf u ħames mitt euro (€1,500) fix-xahar b'effett mix-xahar ta' Diċembru tas-sena 2022 sax-xahar ta' Ġunju tas-sena 2023.

3. Illi permezz ta' *completion agreement* li ġie ffirmat ukoll mill-partijiet fis-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena 2022, kopja ta' liema qiegħda tigi hawn annessa u mmarkata **Dok B**, permezz ta' klawsola numru sebgħa (7), ir-rikorrenti obbligaw ruħhom ukoll illi jħallsu depożitu akkont tal-prezz għax-xogħlijiet illi kellhom isiru fl-ammont ta' erbat elef u hames mitt euro (€4,500).

4. Illi permezz ta' sitt (6) transażżjonijiet li ġew mgħoddija permezz tas-sistema ta' 'Revolut', ir-rikorrenti għaddew is-segwenti pagamenti lill-konvenuti u cioe':

a. Fil-11 ta' Novembru 2022, ħallsu s-somma ta' **għoxrin elf euro (€20,000)** li tirrappreżenta kwantu għal €15,000 id-depożitu li kellhom iħallsu sal-15 ta' Novembru 2022, u kwantu għal €4,500, id-depożitu li kellhom iħallsu skond l-imsemmi *completion agreement* għax-xogħlijiet, u kwantu għal €500 parti mill-ħlas bil-quddiem mill-pagament tax-xahar ta' Diċembru 2022.

b. Fit-22 ta' Diċembru 2022, ħallsu l-ewwel pagament fl-ammont ta' **elf euro (€1,000)**.

c. Fis-17 ta' Jannar 2023, ħallsu t-tieni pagament fl-ammont ta' **elf u hames mitt euro (€1,500).**

d. Fis-16 ta' Frar 2023, ħallsu t-tielet pagament fl-ammont ta' **elf u hames mitt euro (€1,500)**.

e. Fit-3 ta’ Marzu 2023, ħallsu r-raba’ pagament fl-ammont ta’ **elf u hames mitt euro (€1,500).**

f. Fit-3 ta’ Mejju 2023, ħallsu l-ħames pagament fl-ammont ta’ **elf u hames mitt euro (€1,500).**

Illi għalhekk ir-rikorrenti ħallsu lill-konvenuti s-somma komplessiva ta’ sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000). Kopja ta’ dawn it-transażżjonjiet qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati **Dok Ċ.**

5. Illi l-istess konvenju kellu validita’ sa nhar **it-tletin (30) ta’ Ġunju tas-sena 2023.**

6. Illi l-imsemmi konvenju skada fl-imsemmija data u hadd mill-partijiet ma għamel l-ebda interpellazzjoni kif mitlub fl-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, u għalhekk il-partijiet illum irrevertew għall-istat antecedenti għall-imsemmi konvenju w għalhekk id-depożitu msemmi għandu jiġu rifuż lir-rikorrenti fl-intier tiegħu.

7. Illi għalhekk il-konvenuti huma debituri tar-rikorrenti fis-somma komplessiva ta’ sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) rappreżentanti r-rifużjoni tad-depożitu mħallas mir-rikorrenti.

8. Illi fis-16 ta’ Awwissu tas-sena 2023, ir-rikorrenti ppreżentaw u ottjenew mandat kawtelatorju kontra l-konvenuti kollha għas-somma komplessiva ta’ sebgħa u għoxrin elf euro (27,000 euro), liema mandat iġib in-numru 1549/2023. Kopja ta’ dan il-mandat hawn annessa u mmarkata **Dok D.**

9. Illi permezz ta’ ċedola datata id-29 ta’ Awwissu tas-sena 2023, li ġġib in-numru 1810/2023, il-Bank of Valletta plc, bħala sekwestratarju iddepożita s-somma ta’ sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000). Kopja ta’ din iċ-ċedola hawn annessa u mmarkata **Dok E.** In vista ta’ dan id-depozitu, ir-rikorrenti ma kellhomx oggezzjoni sabiex isir il-kontro-mandat.

10. Illi d-dejn dovut mill-konvenuti lir-rikorrenti huwa cert, likwidu u dovut u fil-fehma tar-rikorrenti l-konvenuti ma għandhomx eċċezzjonijiet xi jressqu għat-talbiet tagħhom.

11. Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtiega mil-liġi skond l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex dina l-Onorabbli Qorti tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ.

12. Illi r-rikorrenti jafu dawn il-fatti personalment.

13. Illi qegħdin jiġu ppreżentati żewġ (2) dikjarazzjonijiet ġuramentati ta' Beter S.I. Shenoda u Sarni Berni hawn annessi u mmarkati BS1 u SB1, li permezz tagħhom jiddikjaraw u jikkonfermaw illi fil-fehma tagħhom il-konvenuti m'għandhomx eċċezzjonijiet validi xi jressqu.

talbu lil din il-qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif dispensati mis-smigħ tal-kawża odjerna bil-proċeduri sommarji speċjali kif stabbiliti mil-Liġi a tenur tal-artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jogħġobha:

1. Tiddeċiedi l-kawża skond it-talba bid-dispensa tas-smigħ ai termini tal-artikolu 167 et seq tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-konvenuti huma debituri tar-rikorrenti fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) rappreżentanti r-rifużjoni tad-depożitu mħallas mir-rikorrenti fuq il-promessa ta' ċessjoni ta' drittijiet iffirmat fis-sbatax (17) ta' Ottubru tas-sena 2022.

3. Tikkundanna lill-konvenuti iħallsu lir-rikorrenti s- somma ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000).

   Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti inklużi dawk tal-mandat kawtelatorju li jġib in-numru 1549/2023 u bl-inġunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.

2. Rat id-dokumenti kif ukoll id-dikjarazzjonijiet maħlufa mehmuża mar-rikors ġuramentat;

3. Rat li fl-udjenza tad-19 t'Ottubru, 2023[1], il-konvenuti ġew awtorizzati jressqu risposta ġuramentata minn din il-qorti, kif diversament presjeduta;

4. Rat li l-konvenuti ressqu r-risposta ġuramentata tagħhom fit-3 ta' Novembru, 2023[2], li permezz tagħha huma eċċepew dan li ġej:

---

[1] Ara folio 41.
[2] A folio 42.

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt

2. lli t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu imsejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta gia la darba l-ftehim bejn il-partijiet m'huwiex konvenju imma promessa ta' cessjoni.

3. Illi ghalhekk gia la darba mhux applikabbli l-Artikolu 1357 biex jigi enforzat il-bejgh stante illi c-cessjoni qatt ma saret, l-partijiet huma obbligati bil-kundizzjonijiet tal-ftehim milhuq bejniethom.

4. Illi ghalhekk ai termini tal-klawzola 4 tal-promessa ta' cessjoni, gia la darba l-akkwirenti ma dehrux fuq il-kuntratt ta' bejgh finali minghajr ebda raguni valida skond il-ligi u skond il-ftehim, d-depozitu imhallas kellu jintilef favur l-esponenti u dan minghajr il-htiega illi tintbghat ittra ufficjali jew tigi intavolata kawza, liema dritt kien awtomatiku.

5. Illi stante illi ma hemm l-ebda ligi specjli applikabbli, f'dal-kas mhux applikabbli l-Artikolu 1357, imma japplika l-principju tal-pacta sund servanda u d-depozitu imhallas ghandu jintilef favur l-esponenti.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 960 tal-Kap 16 talLigijiet ta' Malta *Il-kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni* u konsegwentament l-ebda ammont mhu dovut.

7. Illi in oltre ,m'huwiex minnu li l-esponenti, ceknu l-appartament u dan stante illi ai termini tal-istess promessa ta' cessjoni kien ser jigi trasferit lill-atturi l-arja ta' 140 metri kwadri kif stipulat u miftiehem.

8. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u fl-ghar ipotezi japplika l-Artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk ma kien hemm l-ebda raguni valida beix ma jigiex ppubblikat il-kuntratt ta' bejgh finali.

9. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess ma kien hemm l-ebda bdil fil-pjanti li seta iwassal ghall-hall tal-promess ta' cessjoni u lamnqas setghet kienet kundizzjoni gia la darba kellha tigi trasferita arja.

10. Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda raguni valida skond il-ligi biex ma jersqux ghall-pubblikazzjoni tal-assenjazzjoni u att ta' bejgh finali, u konsegwnetament ma hemm l-ebda

kundizzjoni rizoluttiva li avverat ruhha fil-promessa ta' cessjoni in kwistjoni.

5. Rat li fl-udjenza tas-7 ta' Diċembru, 2023[3], din il-qorti ordnat li qabel xejn tiġi deċiża l-eċċezzjoni numru tnejn kif sollevata fir-risposta ġuramentata tal-konvenuti;

6. Semgħet it-trattazzjoni magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

7. Rat li l-kawża qiegħda mħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti;

Ikkunsidrat:

8. Illi l-fatti, sa fejn huma pertinenti għall-kwistjoni li se tiġi epurata f'din is-sentenza, huma dawn. Bi skrittura privata datata 17 t'Ottubru, 2022[4], il-konvenuti ntrabtu li jċedu u jassenjaw lill-atturi, li min-naħa tagħhom intrabtu li jaċċettaw mingħand il-konvenuti, id-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha li l-konvenuti kellhom fir-rigward tal-proprjetà deskritta fl-istess skrittura privata. Dwar din il-proprjetà, il-konvenuti kellhom wegħda ta' bejgħ ma' ċerti Ian Tirchett u Gertrude Azzopardi, bid-dritt «*…to assign in parte or in toto to third parties*». L-atturi ntrabtu li jħallsu lill-konvenuti l-prezz ta' €150,000, bi ftehim li jsiru ħlasijiet akkont qabel il-kuntratt finali. Fl-istess skrittura privata, il-partijiet ftehmu, fost pattijiet oħrajn, li jekk l-atturi ma jersqux għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi jew skont il-ftehim, id-depożitu mħallas akkont jintilef favur il-konvenuti mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri ġudizzjarji.

9. Illi ġara li l-kuntratt finali ma sarx, u l-atturi jridu lura s-somma ta' sebgħa u għoxrin elf Ewro (€27,000) li huma ħallsu akkont tal-prezz. Il-konvenuti però jsostnu li dawn il-flus għaddew favur tagħhom billi l-atturi ma kellhom ebda raġuni siewja biex ma jersqux għall-att finali. Għalhekk l-atturi ressqu din il-kawża.

10. Illi l-kwistjoni li l-konvenuti jqanqlu bl-eċċezzjoni issa taħt eżami hi li l-iskrittura tas-17 t'Ottubru, 2022 m'hijiex wegħda ta' bejgħ, u għaliha ma japplikax l-artikolu 1357

[3] Ara folio 45.
[4] Ara folio 6.

tal-Kodiċi Ċivili. Billi din il-kwistjoni tista' taffettwa l-prinċipji applikabbli għall-azzjoni tal-atturi, kif ukoll il-provi li jistgħu ikunu rilevanti għall-istruzzjoni tal-kawża, il-qorti ordnat li qabel xejn tiġi deċiża din l-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

11. Illi kif sewwa ġie sottomess mid-difensur tal-konvenuti waqt it-trattazzjoni dwar din l-eċċezzjoni, fil-liġi ċivili huma magħrufa u ammessi diversi wegħdiet, għad illi l-liġi ċivili ma tirregolax kull wegħda b'mod speċifiku u espress. Kif tajjeb osservat il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Shalmi Bakery Limited vs. Louis Mula*** (31/10/2014): «*Kuntratti promessa de contrahendo huma aċċettati fid-duttrina u anke fil-ġurisprudenza lokali (ara* ***Giorgi****, "Teoria Delle Obbligazioni", Vol III para. 144,* ***Cassar v. Zahra****, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Novembru 1935 u* ***Borg v. Fenech*** *deċiża wkoll minn din il-Qorti fis-26 ta' Gunju 2009)*». Il-ġurisprudenza fil-fatt tagħraf bosta forom ta' wegħdiet li jistgħu isiru, per eżempju, wegħda ta' lokazzjoni (ara per eżempju ***Professor Dottor Isidoro Cassar vs. Vittoria Zahra et***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru 1935[5]); wegħda ta' tranżazzjoni (ara, per eżempju, ***Nikola Vassallo et vs. Carmelo Vassallo*** (Prim'Awla, 6/6/1953 – Kollezz. Vol.XXXVIII.ii.723) u ***Onorevoli James A. Galizia O.B.E, Tesoriere di Governo e Direttore dei Contratti vs. Lorenzo Azzopardi*** (Prim'Awla, 16/10/1934 – Kollezz. Vol.XXIX.ii.16)); kif ukoll wegħda ta' diviżjoni (ara, per eżempju, ***Annunziata Giordmaina et vs. Benedetto Dimech***, Prim'Awla, 16/3/1959)[6]. Għad illi dawn il-wegħdiet l-oħrajn għandhom eżistenza ġuridika, ġie minn dejjem ritenut li għalihom ma japplikawx id-dispożizzjonijiet li jirregolaw il-wegħda ta' bejgħ jew ta' xiri (ara, per eżempju, ***Felice vs. Coppini***, Prim'Awla, 29/3/1898[7]; ***Gentiluomo Filippo Zammit vs. Michelina Pisani Demajo***, Appell Superjuri, 7/5/1875[8]).

12. Illi l-kwistjoni li għandha tiddetermina din il-qorti hija sempliċiment jekk wegħda ta' ċessjoni ta' dritt hijiex ekwivalenti għall-wegħda ta' bejgħ.

---

[5] Kollezz. Vol.XXIX.i.365.
[6] Kollezz. Vol.XLIII.ii.675.
[7] Kollezz. Vol.XVI.ii.227.
[8] Kollezz. Vol.VII.401.

13. Illi l-artikolu 1469 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

> Iċ-ċessjoni **<u>jew bejgħ</u>**[9] ta' kreditu, ta' jedd, jew ta' azzjonihija perfetta, u l-proprjetà tagħhom tiġi akkwistata ipso jure miċ-ċessjonarju, hekk kif isir il-ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd jewfuq 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.

14. Huwa evidenti minn din id-dispożizzjoni li l-kelma "ċessjoni" hija ekwiparata mal-kelma "bejgħ". Kemm hu hekk, insibu li l-kliem "bejgħ" u "ċessjoni" huma użati flimkien mil-leġiżlatur anki fl-artikoli 1373 u 1374, li japplikaw meta l-oġġett tal-bejgħ ikun jikkonsisti minn jeddijiet.

15. Illi l-ekwivalenza taċ-ċessjoni mal-bejgħ hija paċifika fid-duttrina legali. ***Pothier*** jispjega li, «*La traslazione-cessione contiene una vendita del debito, il quale viene trasferito*»[10]. ***Baudry Lacantinerie*** u ***Saignat*** fil-fatt jaqblu ma' dak appena espost minn din il-qorti: «*Vediamo comparire l'espressione* trasporto *(art. 1689 e 1691), l'espressione* cessione *(art. 1692); ma queste espressioni sono sinonime di* vendita *ed il legislatore assimila egli stesso tutti questi termini. Cosi l'art. 1692 dice: «La* vendita *o* cessione *d'un credito…»… Vendita, trasporto, cessione sono espressioni equivalenti; se la parola vendita è più specialmente adoperata per indicare le vendite di cose cose corporali, e le parole* trasporto *o* cessione *per designare quelli di cose incorporali, queste non sono che differenze d'uso, non diversità di concetti*»[11]. ***Duvergier*** imbagħad jispjega li: «*La differenza che esista fra le cose corporali e le cose incorporali esigeva una distinzione. Quindi è che dopo di avere stabilito, nel capitolo che precede, le regole alle quali sono sottoposte tutte le vendite, il legislatore presenta in questo capitolo le modificazioni che ha giudicato convenevoli di ammettere per le vendite di cose incorporali*»[12]. L-istess fehma hija murija minn ***Troplong***[13], li għalih hemm referenza espressa fin-notamenti li Sir Adriano Dingli għamel fir-rigward tal-artikolu 1215 tal-Ordinanza VII tal-1868, li llum huwa proprju l-artikolu 1469 tal-Kodiċi Ċivili[14].

---

[9] Enfażi in calce u sottolinear miżjud mill-qorti.
[10] Trattato della Vendita (Livorno, 1841), §552.
[11] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile; Della Vendita e della Permuta, §749.
[12] Il Diritto Civile Francese di Toullier, per cura di ***Duvergier*** (Napoli, 1865), Vol.VIII, §156.
[13] Della Vendita (Napoli, 1854), §877.
[14] Fl-appunti ta' Sir Dingli, insibu hekk: «*Art. 1215. Troplong 877 sulla parola "incorporali"*».

16. Illi l-***Professur Caruana Galizia***, fin-noti tiegħu, kiteb: «*Assignment is the sale or the transfer for a price of an incorporeal thing. In its wider sense it is the sale of any incorporeal thing*»[15]. Din il-fehma kienet ukoll imtennija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Mojca Zammit Briffa vs. Ivan Vella et*** (26/10/2022)[16]: «*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*». U fid-deċiżjoni ***Josephine Farrugia Potter vs. Victor Gauci pro et noe*** (Appell Inferjuri, 22/2/2016) intweriet il-fehma, anki jekk mhux b'mod espliċitu, li l-artikolu 1357 japplika wkoll għal wegħda ta' ċessjoni proprju għaliex iċ-ċessjoni hija sinonima għall-bejgħ.

17. Illi fil-fehma tal-qorti, la darba ċ-ċessjoni m'hija xejn għajr il-bejgħ ta' ħaġa inkorporali, mela allura wegħda ta' ċessjoni hija biss wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa inkorporali. La darba mbagħad l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili japplika għal "wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa" mingħajr distinzjoni dwar jekk dik il-ħaġa hijiex mobbli jew immobbli, korporali jew inkorporali, għandu jsegwi għalhekk li l-artikolu 1357 japplika ugwalment għall-wegħda ta' ċessjoni.

18. Għal dawn il-mottivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni qed jiġu riservati għad-deċiżjoni finali.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

---

[15] Notes on Civil Law, Book 2, Part 2, paġna 623.
[16] Konfermata fl-appell.