MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2002

Citazzjoni Numru. 157/1998/1

Citazzjoni numru 157/1998

Paul u Georgina konjugi Pisani

-vs-

Emmanuel u Bernardette Custo

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi fejn wara li ppremettew:

Illi l-konvenuti b'rikors fl-atti tas-subbasta numru 23/98 fl-ismijiet inversi fil-waqt li ppremettew li huma kredituri ta' l-attur fis-somma ta' sittax-il elf sitt mija u sebgha u sittin lira maltija u tmienja u tmenin centezmu (Lm16,667.88) ammont dovut skond att ta' kostituzzjoni ta' debitu in atti nutar Dottor Michael Refalo tal-20 ta' Awissu 1993 bl-imghaxijiet relattivi komputati sat-20 ta' April 1998, liema kreditu gie rez ezekuttiv b'ittra ufficjali tat-18 ta' Mejju

1998 u talbu l-bejgh tas-subbasta tal-fond fuq imsemmi sabiex jigi sodisfatt il-kreditu tal-konvenuti.

Illi dan il-kreditu pretiz mill-konvenuti ma huwiex verament dovut u hemm fih ammont sostanzjali ta' imghax superjuri ghal dawk permessi mil-ligi billi l-ammonti dikjarati mill-attur bhala dovuti lill-konvenut fil-kuntratt fuq imsemmi kienu simulati.

U illi l-ammont pretiz mill-konvenuti jissupera b'ferm id-doppju ta' l-ammont realment misluf mill-konvenuti lill-attur;

U illi fi kwalsiasi kaz il-proprjeta' li qeghdha tintalab is-subbasta taghha tappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu u ghalhekk l-atti tas-subbasta huma irregolari u irritwali billi mhux integri.

Talbu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddeciedi u tiddikjara li l-kuntratt fuq imsemmi tal-20 ta' Awissu 1993 kien wiehed simulat in kwantu l-ammont erealment misluf u dovut mill-attur kien wiehed inferjuri ghal dak hemm dikjarat u kien jinkorpora fih element qawwi ta' uzura vjetata mil-ligi.

2. Tiddikjara li l-ammont dovut mill-attur lill-konvenuti huwa inferjuri ghal dak minnhom pretiz u tghaddi biex tillikwida dak l-ammont realment dovut skond il-provi li rrizultaw tul it-trattazzjoni tal-kawza;

3. Tiddikjara irritwali l-atti tas-subbasta fuq imsemmija billi l-ammont pretiz ma hux kollu dovut kif fuq inghad u billi l-gudizzju mhux integru minhabba l-assenza ta' mart l-attur fla-tti.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament ikkonfermata, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. illi mhux moghti lill-attur li jesperixxi l-azzjoni odjerna in virtu tal-principju generali tad-dritt “nemo suam turpitudinem alligere licet”. L-attur kien parti ghall-kuntratt illi llum qed jattakka a bazi ta’ simulazzjoni, accettah, ikkonfermah ghal madwar hames snin u kien biss wara li l-konvenut in forza l-kuntratt permezz ta’ proceduri ghas-subbasta li l-attur, sabiex jissospendi dawk il-proceduri, qajjem il-kwestjoni ta' interess eccessiv u simulazzjoni.

2. illi l-ewwel zewg talbiet huma fil-fatt infondati ghaliex il-kuntratt li qed jigi attakkat huwa kuntratt li sar bejn il-partijiet minn jeddhom, u jikkostitwixxi minnu innifsu titolu ezekuttiv. Kwalunkwe rikjamat ghal tranzazzjonijiet precedenti huma rrilevanti u barra minn lokhom.

3. Illi konsegwentement u ghall-istess ragunijiet it-tielet talba ghandha tigi michuda.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni taghhom debitament mahlufa u l-lista tax-xhieda.

Ezaminat il-provi;

Rat l-atti kollha tal-kawza inkluzi d-dokumenti, noti u l-osservazzjonijiet bil-miktub li pproducew il-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi qabel ma tittratta l-meritu tal-kawza tajjeb li jinghad li l-atturi pprocedew b’kawza ohra li ggib citazzjoni numru 202/98 fejn talbu t-thassir u revoka ta’ digriet datat 4 ta’ Settembru 1998 fl-atti tas-subbasta riferita fil-premessi ta’ din ic-citazzjoni li jigi dikjarat null u bla effett. Din il-kawza ser tigi deciza ukoll illum f’gudikat separat u hi intimament konnessa u dipendenti mill-ezitu ta’ din il-kawza.

Il-Qorti qeghdha tiddikjara li fid-deliberazzjonijiet taghha ghamlet referenza u hadet in konsiderazzjoni xhieda u dokumenti li hemm fiz-zewg kawzi.

L-atturi f'din il-kawza jilmentaw dwar l-ezistenza ta' element ta' uzura li jirrendi l-kuntratt pubblikat minn Nutar Michael Refalo tal-20 ta' Awissu 1993 bhala wiehed simulat. Fil-fatt fl-ewwel talba jsostnu li l-ammont realment misluf u dovut mill-attur hu wiehed inferjuri ghal dak dikjarat fil-kuntratt u jinkorpora fih element qawwi ta' uzura vjetata mil-ligi. Il-konvenuti qeghdhin sostanzjalment jakkampaw id-difiza fuq l-aforisma "nemo suam turpitudinem alligere licet".

Illi sakemm l-eccezzjoni hi ppernjata fuq ic-citata aforisma l-konvenuti ma jistghux ikollhom ragun stante li l-ghola rata kemm wiehed jista' jzomm imghax hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Difatti l-Artikolu 1853 tal-Kodici Civili jippreskrivi illi "kuntratti taht kwalunkwe isem ikunu maghmula in frode tad-disposizzjonijiet relattivi ghas-self huma soggetti li jigu rizolti" u ghalhekk f'kaz ta' self ta' flus il-kreditur ma jistax jitlob hlief l-ammont effettivament versat u l-imghaxijiet fuqu li ma jistghux jissuperaw it-tmienja fil-mija (8%).

Illi fil-kaz in dizamina, mill-provi disponibbli fiz-zewg istanzi fuq riferiti, jirrizulta li originarjament il-konvenut kien silef lill-attur zewg ammont wiehed fit-22 ta' Frar 1985 u l-iehor fit-12 ta' Mejju 1986. L-attur, mhux kontradett, jistqarr li l-ammont misluf fid-data tat-22 ta' Frar 1985 kien ta' hamest elef lira Maltin (Lm5000) u mhux sitt elef lira Maltin (LM6000) u dan il-fatt jidher li hu korroborat ukoll mill-iskrittura (dok B fol 41 citaz. 202/98) meta jintqal, per ezempju, illi "ma jithallas ebda imghax fuq l-ahhar elf lira". Fil-klawsoli ta' wara ta' l-istess skrittura imbaghad il-konvenut zamm id-dritt li jiddomanda l-pagament tal-kapital qabel iz-zmien miftiehemeu jitlef mitt lira ghal kull sena jew parti minnha miz-zmien li jkun fadal ghad-dekorriment taz-zmien. Jirrizulta sussegwentement ghas-self ta' l-ammont riferiti u wara li l-attur kien hallas tliet pagament li kienu jkopri imghax ta' tliet snin proprju fuq il-kapital ta' hamest elef lira Maltin (Lm5000), precizament sat-22 ta' Frar 1988, li l-partijiet, hames snin wara u ko-involt ukoll terz, kienu lahqu ftehim ta' transazzjoni "sabiex jittransigu l-pendenzi kollh ta' bejniethom" u dan in

segwitu u fl-atti tal-kawza citazzjoni numru 23/1991 fl-ismijiet “Emmanuel Custo vs Paul Pisani et” gia pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri Civili rigwardanti talba ghar-rexissjoni ta’ koncessjoni enfitewtika maghmula minn Pisani (l-attur) u missieru, lis-socjeta’ Presidence Limited, tal-fond numru 8, Triq ir-Repubblika, Victoria, Ghawdex. F’din it-tranzazzjoni, espressa f’kuntratt pubbliku kif tenut mil-ligi (Artikolu 1233 tal-Kodici Civili) l-attur jiddikjara ruhu “veru, cert u likwidu debitur” tal-konvenut fis-somma ta’ erabatax-il elf hames mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm14,572) li kellhom jithalsu kif stipulat fl-att.

Fil-fehma tal-Qorti ghalhekk l-ezitu ta’ din il-kawza hija totalment assocjata ma’ l-import ta’ din it-tranzazzjoni li hu importanti jigi rilevat li fit-tielet paragrafu tal-korp taghha tippremetti, qua r-“raison d’etre” tat-tranzazzjoni, illi “l-imsemmija koncessjoni allegatament tnaqqas il-garanzija tal-komparenti Emanuel Custo (l-odjern konvenut) ghall-kreditu minnu pretiz ta’ somma flus mislufa minnu lill-komparenti Paul Pisani (l-odjern attur) brevi manu precedentement ghall-istess koncessjoni”. Issa l-unici ammonti li jirrizulta li gew mislufa kienu dawk fuq riferti fl-ammont kapitali (maghdud flimkien) ta’ sebat elef lira Maltin (Lm7000) bl-imghax tat-8% dekorribbli in kwantu ghas-somma ta’ elfejn lira Maltin (Lm2000) mit-12 ta’ Mejju 1986 u in kwantu l-ammont ta’ sitt elef lria Maltin (Lm6000) [recte Lm5000] mit-22 ta’ Frar 1988. Hu proprju f’dan il-kuntest li allura jidhol applikabbli l-Artikolu 1853 tal-Kodici Civili, li testwalment u fil-parti rilevanti ai fini ta’ dan il-gudikat, jghid li: “kull kuntratt, taht kull isem li jkun, maghmul b’qerq tad-disposizzjonijiet ta’ l-ahhar artikolu qabel dan, jista’ jithassar.....” Ir-refereneza ghall-ahhar artikolu hu dak li jistabilixxi l-limitu ta’ imghax tat-tmienja fil-mija.

Inghad dan u fuq l-iskorta tal-prospett hawn anness u li ghandu jifforma parti integrali ta’ dan il-gudikat lil din il-Qorti jirrizultalha li l-ammont dovut sad-data allura ta’ l-ahhar pagament kien ta’ tlett elef mija u erbgha u ghoxrin lira Maltin (Lm3124).

Ikkunsidrat:

Illi l-attur issoleva ukoll l-irregolarita u l-irritwalita ta' l-atti tas-subbasta 23/98 billi mux integri ghaliex il-proprjeta' li qeghdha tintalab is-subbasta taghha tappartjeni lill-komunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu hawnhekk ma jidhrix li l-attur ghandu ragun f'din is-sottomissjoni tieghu. Fil-fatt ghalkemm hu pacifiku illum li s-self ta' flus hu att ta' amministrazzjoni straordinarja u kwindi jirrikjedi l-partecipazzjoni taz-zewg konjugi, il-posizzjoni legali kienet differenti meta gie ppublikat il-kuntratt tal-20 ta' Awissu 1993 stante li l-emendi li gew introdotti f'dik l-istess sena bl-att XXI ma kienux ghadhom gew fis-sehh. Ghalhekk kien ghadu applikabbli l-artikolu (l-antik) ghall-kuntratt fuq citat kif ghandu ukoll jirrizula mid-disposizzjonijiet transitorji tac-citat att XXI/1993.

Ghalhekk tiddeciedi l-kawza billi:

1. tilqa' l-ewwel talba ta' l-atturi;

2. tilqa' ukoll it-tieni talba u ghall-finijiet ta' din it-talba tillikwida l-ammont realment dovut minnu versu l-konvenut fl-ammont ta' tlett elef mija u erbgha u ghoxrin lira Maltin (Lm3124) salv l-imghaxijiet ulterjuri mill-14 ta' Mejju 1990 sad-data ta' l-effettiv pagament.

3. Tilqa' t-tielet talba limitatament l-irritwalita tas-subbasta u sakemm l-ammont pretiz ma hux kollu dovut, kif fuq deciz, u tichadha ghal dak li jirrigwarda l-integrita tal-gudizzju bazata fuq l-assenza ta' mart l-attur fl-imsemmija atti tas-subbasta.

L-ispejjez tal-kawza a karigu tal-konvenut.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

---------------------------------TMIEM---------------------------------