MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 2658/2000/1

Calcedonia Farrugia u Angela Balzan

Vs

Henry Farrugia u b'digriet tad-9 ta' Jannar 2002 giet imsejha fil-kawza Sylvana mart Henry Farrugia

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-27 ta' Dicembru, 2000, li in forza taghha, wara li ppremettew illi;

Fis-7 ta' Frar, 1997, l-atturi permezz ta' prokura redatta min-Nutar Dr. Philip Said (Dok. A) taw mandat lill-konvenut u lil Nazzareno Farrugia biex jbieghu il-fond 4, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Siggiewi, proprjeta' ta' l-atturi.

Il-konvenut Henry Farrugia f'isem u in rapprezentanza ta' l-atturi biegh il-proprjeta' 4, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Siggiewi fil-11 ta' Frar, 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cilia (Dok. B).

Il-prezz tal-bejgh fuq il-kuntratt hawn indikat li kien ta' hamsa u ghoxrin elf lira (Lm25,000).

L-atturi rcevew minghand il-konvenut Henry Farrugia biss tmint elef lira (Lm8,000) ta' tali trasferiment tal-proprjeta'.

Fuq il-kuntratt tat-trasferriment tal-11 ta' Frar, 2000, gie imhallas elf lira (Lm1,000) bhala senserija lis-socjeta' *Grands Limited*.

L-atturi ma gewx informati bil-prezz tal-bejgh tal-proprjeta' taghhom u saru jafu biss meta nghataw kopja tal-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2000.

Il-konvenut Henry Farrugia qed jirrifjuta milli jikkonsenja lill-atturi l-bilanc tal-prezz tal-proprjeta' taghhom.

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

M'ghandhomx il-konvenuti jew min minnhom, prevja *okkorrendo* id-dikjarazzjoni li huma debituri lejn l-atturi, il-mandanti taghhom, fis-somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) bilanc tal-prezz ricevut mill-konvenut imsemmi mill-bejgh tal-proprjeta' 4, fi Sqaq numru 4, Triq il-Kbira, Siggiewi li sar fil-11 ta' Frar, 2000 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Cilia, jigu ikkundannati ihallsu lill-atturi mandanti taghhom l-imsemmija somma ta' sittax-il elf lira Maltin (Lm16,000) bilanc mill-prezz tal-bejgh tal-fond imsemmi u kif fuq spjegat, jew kull somma ohra li talvolta tista' tirrizulta hekk dovuta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-14 ta' Lulju, 2000 kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Henry Farrugia li in forza taghha eccepixxa illi;

1. Fl-ewwel lok l-irritwalita' tac-citazzjoni *stante* li ma gietx citata wkoll mart l-eccipjenti;

2. Sekondarjament it-talba attrici hi assolutament bla bazi *stante* li b'att tal-konvenju datat 21 ta' Novembru, 1996, l-atturi obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-eccipjenti u lil martu l-fond *de quo versu* l-prezz pattwit ta' tmint elef lira Maltija (Lm8,000). Dan il-prezz gie mhallas kollu lill-atturi waqt li kien ghadu veljanti l-konvenju u fl-istess jum tal-hlas l-atturi nnominaw lill-eccipjenti bhala prokuratur.

Aktar tard l-eccipjenti nnegozja l-fond ma' terzi. Meta ghamel hekk ma kienx il-mandanti tal-atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-9 ta' Jannar, 2002, li in forza tieghu giet ordnata l-kjamata fil-kawza ta' mart il-konvenut, Sylvana Farrugia, *a spejjez* tal-atturi, u ordnat li din il-bidla tigi riflessa fl-atti tal-kawza kull fejn mehtieg; dan id-digriet kellu l-effett li jidderimi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut;

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tal-21 ta' Frar, 2002, fejn id-difensur tal-konvenut laqa' l-atti tal-kawza kif mibdula u ddikjara li n-nota tal-eccezzjonijiet f'isem Henry Farrugia tkun tghodd ghall-martu msejha fil-kawza;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi jirrizulta li l-fond numru 4, fi Sqaq numru 4, fi Triq il-Kbira, Siggiewi, kien mikri lill-konvenut Henry Farrugia, u dan versu l-kera ta' Lm80 fis-sena; hu kien ha l-post b'kera tramite skrittura li ggib id-data ta' l-1 ta' Awissu,1984. Fl-1996, l-atturi u l-konvenut inkwilin ftehmu li l-post jinbiegh lill-inkwilin bil-prezz ta' Lm8,000, u, fil-fatt, iffirmaw konvenju f'dan is-sens fil-21 ta' Novembru, 1996. Il-konvenju kellu validita' ta' erba' xhur, jigifieri sal-21 ta' Marzu, 1997. Fuq il-konvenju, il-konvenut hallas depozitu ta' Lm1,000.

Fis-7 ta' Frar, 1997, sar appuntament quddiem in-Nutar Philip Said biex jigi ppubblikat il-kuntratt relattiv, izda minhabba ragunijiet imputabbli lill-konvenut, il-kuntratt ma setax jigi ppubblikat dakinhar. Sar qbil, allura, li l-konvenju jigi estiz ghal sitt xhur ulterjuri (sal-21 ta' Settembru, 1997), u biex l-atturi ma kienx ikollhom ghalfejn jergghu jinqalghu ghall-pubblikazzjoni tat-trasferiment tal-fond, l-atturi iffirmaw prokura generali favur il-konvenut u/jew missieru Nazzareno Farrugia, limitata *"to the sale of the tenement of Siggiewi"*. Dakinhar ukoll, il-konvenut ta' lill-atturi l-bilanc ta' Lm7,000 li kien obbliga ruhu li jhallas bhala prezz tal-fond fuq il-konvenju tal-21 ta' Novembru, 1996. B'hekk, l-atturi thallsu dak kollu li talbu li jithallsu ghal fond taghhom.

Fil-21 ta' Settembru, 1997, Nazzareno Farrugia, ghan-nom ta' l-atturi, ftiehem mal-konvenut li jgeddu l-konvenju ghal tlett snin ohra, u *cioe'*, sal-21 ta' Settembru, 2000. Fil-frattemp, il-konvenut Henry Farrugia iddecieda li jinnegozja l-fond u fl-4 ta' Mejju, 1999, dahal f'konvenju ma sensara, certa Anna Schembri, ghal bejgh tal-istess fond; il-konvenut iffirma l-konvenju ghan-nom tal-atturi bis-sahha tal-prokura li l-atturi kienu tawh fis-7 ta' Frar, 1997. Din is-sensara sabet il-bejgh tal-fond, u b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tal-11 ta' Frar, 2000, il-konvenut f'isem l-atturi biegh dan il-fond lil Ruth Agius bil-prezz indikat ta' Lm25,000, li minnhom thallset Lm1,000 bhala senserija.

L-atturi jaqblu u jikkonfermaw dan kollu, *pero'*, jghidu li huma riedu jbieghu l-fond lill-konvenut biex dan juzah hu, u mhux biex jinnegozjah, u la nnegozjah qed jitolbu issa li l-konvenut jirrifondilhom is-somma ta’ Lm16,000, ghax qiesu li l-fond gie negozjat ghan-nom taghhom.

Din il-Qorti tara li dan l-argument ma jregix u huwa bla bazi. L-atturi jammettu li huma ftiehmu mal-konvenut li jbieghlu l-fond bil-prezz ta’ Lm8,000, u dawn il-flus inghataw lilhom; l-attrici, fix-xhieda taghha tghid car u tond li *“ma ftehmniex li (il-konvenut) kellu jaghtina flus izjed”*. *Kwindi*, dak li ftehmu fuqu haduh, u meta fis-7 ta’ Frar, 1997, iffirmaw prokura favur il-konvenut, huma tawh il-fakulta’ li jixtri fuq ismu jew ibiegh il-fond lill-terzi, u dana bl-approvazzjoni taghhom. Il-prokura hija limitata ghal fond in kwistjoni, *pero’*, hi generali, u l-istess attrici ikkonfermat li n-Nutar Said mhux biss spjegalhom li huma kienu se jiffirmaw prokura u mhux kuntratt, imma wkoll li n-Nutar qralhom id-dokumenti li huma ffirmaw. *Kwindi,* l-atturi kienu jafu jew messhom kienu jafu x’kien qed isir. Hu veru li l-hsieb kien li l-konvenut kellu juza l-prokura biex idawwar il-fond fuq ismu, izda ma kien hemm ebda inibizzjoni jew impediment biex, darba li jkollu l-fond fuq ismu, jinnegozjah u jittrasferieh lill-terzi. Il-konvenut, flok ha l-fond fuq ismu, u wara ghaddieh lill-terzi, qabad u uza l-prokura li kellu u ttrasferixxa l-fond mill-ewwel fuq terzi. B’dan, il-konvenut ma agixxiex bi pregjudizzju jew bi frodi ghall-interessi tal-atturi. Kif intwera l-atturi riedu jbieghu l-fond, riedu jaghtuh lill-konvenut u riedu jithallsu s-somma ta’ Lm8,000. Dan kollu sehh bl-atti li gew iffirmati, u l-mod kif sehh in-negozju ma jistax jitqies li hu wiehed illegali, ghalkemm mhux konvenzjonali. Il-konvenut uza sistema ta’ operazzjoni biex jiffranka hlas ta’ taxxa doppja, *pero’*, ma jirrizultax li hu, b’xi mod, cahhad lill-atturi b’xi haga li ftehmu fuqu.

L-atturi jghidu li huma riedu jbieghu il-fond lill-konvenut ghal uzu tieghu, u mhux biex jinnegozjah. Din il-kundizzjoni, *pero’*, ma tirrizultax mill-att tal-konvenju li huma iffirmaw, u jekk dan kien il-hsieb taghhom, ma jirrizultax lanqas li din l-intenzjoni giet ikkomunikata lill-konvenut u li dan accettaha. Il-konvenut offra li jixtri l-

post, u wara li sar qbil fuq il-prezz, l-atturi accettaw li jbieghawlu l-istess fond; x'kellu jsir mill-post wara li jakkwistah il-konvenut la gie diskuss u lanqas kellu jinteressa lill-atturi. Huwa impliciti fid-dritt ta' proprjeta' il-jedd tal-proprjetarju li jizvilluppa u jinnegozja l-proprjeta' tieghu, u l-atturi ma jistghux jippretendu li l-konvenut ma jinqedix bil-proprjeta' li kellu jakkwista mill-mod massimu permess bil-ligi.

Fuq kollox, anke kieku saret prova ta' kundizzjoni simili, din il-Qorti ghandha dubji serji kemm tali kundizzjoni kienet titqies valida. Din il-kundizzjoni kienet timplika fuq ix-xerrej obbligu li jibqa' jzomm il-proprjeta' fil-familja ghall-eredi tieghu, liema kundizzjoni twassal ghall-holqien ta' *fedekommess* li hu projbit bil-ligi. Il-*fedekommess* gie dikjarat illegali fis-seklu dsghatax u bl-Att XII tal-1950 (illum Kap. 130), fl-artikolu 3 tieghu, gie dikjarat ukoll li, mid-data tal-promulgazzjoni ta' dak l-att, il-*fedekommessi* kollha ta' kull xorta *"jithassru"*.

Din il-Qorti, fil-kuntest tal-provi u kif graw l-affarijiet, ma ssib xejn biex issostni l-ewwel premessa tac-citazzjoni attrici, u *cioe'*, li huma *"taw mandat lill-konvenut u lill-Nazzareno Farrugia biex ibieghu l-fond"*. Huma stess, anzi, jeskludu dan ghax jghidu li huma taw il-prokura lil Henry Farrugia biex dan idawwar il-fond fuq ismu. Jirrizulta car li huma taw il-prokura lill-konvenut u lill-missieru sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment relattiv minghajr hlas ta' konsiderazzjoni ulterjuri u minghajr ma jkun hemm bzonn li huma joqghodu jinqalghu darb'ohra. Il-fatt li sar trasferiment mill-ewwel fuq terz, flok inizjalment, fuq il-konvenut, bl-ebda mod ma jissufraga l-htiega ta' din l-azzjoni. L-azzjoni attrici, hi, ghalhekk, fiergha u vessatorja, u l-Qorti sejra tapplika l-artikolu 10(1) tat-Tariffa A ta' l-Skeda A tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili, u tordna lill-atturi jhallsu s-somma ta' Lm250 bhala spejjez addizzjonali lir-Registratur tal-Qrati.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-konvenut, u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra taghhom, u b'ordni fuq l-istess atturi li *a tenur* tal-artikolu 10(1) tat-Tariffa A ta' l-

Skeda A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta ihallsu s-somma ta’ Lm250 bhala spejjez addizzjonali lir-Registratur tal-Qrati.

< Sentenza Finali >

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