QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn 14 ta’ Mejju 2001
Numru 7

~itazzjoni 894/96

Francis Xavier Aquilina

versus

May u Carlo konju[i Leone Ganado

F’din il-kaw\a l-attur qed jitlob li l-konvenuti jkunu m[ieg]la jag]arfu b’kuntratt pubbliku dejn tag]hom lejh.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur kellu ipoteki fuq bi``a art tal-konvenuti fix-Xemxija. Il-konvenuti kienu bieg]u din l-art b’kuntratt tat-23 ta’ Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dr John Hayman. Biex seta’ jsir dan il-bejg] l-attur kien `eda l-prijorità ta’ l-ipoteki tieg]u bil-patt, stipulat fi skrittura tat-8 ta’ Lulju 1994, li l-konvenuti jiffirmaw kuntratt li bih jag]arfu li g]andhom jag]tu lill-attur]amest elef lira (Lm5,000) fi \mien]ames snin mid-data ta’ l-att, b’img]ax ta’ tmienja fil-mija (8%) fis-sena, li jit]allas kull sitt xhur blura, u b’ipoteka fuq il-beni msemmija fi skrittura o]ra.

L-attur g]arraf lill-konvenuti li hu kien sejjer i`edi l-prijorità ta' l-ipoteki tieg]u fuq l-art tax-Xemxija skond il-ftehim, u sejja] lill-konvenuti biex huma wkoll i\ommu l-kelma tag]hom u jag]arfu d-dejn tag]hom; il-konvenuti, i\da, baqg]u ma resqux fuq kuntratt biex jag]arfu d-dejn. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tg]id li l-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni li jersqu g]all-formazzjoni u l-pubblikazzjoni ta' kuntratt li bih jag]arfu li huma g]andhom jag]tu lill-attur]amest elef lira (Lm5,000) fi \mien]ames snin mid-data ta' l-att, b'img]ax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena, li jit]allas kull sitt xhur blura, u b'ipoteka fuq il-beni tag]hom skond il-ftehim;
2. tiffissa \-\mien meta g]andu jkunn pubblikat dak il-kuntratt; u
3. ta]tar nutar biex jippubblika l-att u ta]tar ukoll kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq fuq l-att.

Talab ukoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' \ew[ittri uffi`jali, u l-img]axijiet mit-23 ta' Novembru 1995 sa dak in-nhar meta jkun pubblikat il-kuntratt.

Il-konvenuti ressqu dawn l-e``ezzjonijiet:

1. L-ammont li qed jippretendi l-attur kien t]allas lilu mix-xerrejja ta' l-art imsemmija meta sar il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri ta' dik l-art fit-23 ta' Novembru 1995; u
2. Ix-xerrejja kienu ntrabtu bi skrittura mal-konvenuti li j]allsu huma dan id-dejn.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

Il-konvenuti kellhom jag]tu flus kemm lill-attur kif ukoll lil *Mid-Med Bank.* Biex i]allsu parti mid-dejn lill-bank sabu jbieg]u bi``a art li kellhom fix-Xemxija. Billi din l-art kienet milquta minn xi ipoteki favur l-attur, biex setg]et tinbig] l-art l-attur kellu jag]ti l-kunsens tieg]u sabiex dawn l-ipoteki ma jolqtux aktar l-art. Biex jag]ti dan il-

kunsens, u biex jag]ti l-kunsens ukoll sabiex xi ipoteki o]ra li kellu fuq beni tal-konvenuti jkunu posti`ipati g]all-ipoteki li kellu l-bank, l-attur ried li jie]u xi flus. Il-konvenuti qablu ma' din it-talba ta' l-attur, u bi skrittura tat-8 ta' Lulju 1994[1] l-attur u l-konvenuti la]qu dan il-ftehim:

> illi meta Francis Xavier Aquilina jidher fuq kuntratt ta' bejg] ta' porzjoni divi\a ta' art ix-Xemxija sabiex jag]ti *waiver* fuq din l-art, allura May Leone Ganado g]al isimha u g]al isem \ew[ha tiffirma kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debito favur Aquilina g]as-somma ta']amest elef lira maltija restitwibbli fi \mien]ames snin mid-data ta' l-att, bl-img]ax tat-tmienja fil-mija fis-sena pagabbli kull sitt xhur blura mid-data ta' l-att u b'ipoteka spe`jali fuq il-beni indikati fl-iskrittura ... ...

Dawn il-]amest elef lira (Lm5,000) ma kinux akkont tad-dejn li l-konvenuti kellhom ma' l-attur, i\da biss]las talli l-attur `eda d-drittijiet ipotekarji tieg]u.

Fil-25 ta' Mejju 1995 il-konvenuti da]lu f'konvenju[2] mas-so`jetà *Margod Investments Ltd* biex ibig]ulha l-art tax-Xemxija. Fost il-pattijiet tal-konvenju hemm dak bin-numru]amsa (5) li jg]id hekk:

> (5) Id-dejn ta' Francis Xavier Aquilina ta' Lm5,000 jit]allas mill-kumpratur.

Billi mhux il-konvenuti biss kienu sejrin jie]du benefi``ju talli l-attur i`edi d-drittijiet ipotekarji tieg]u, l-attur ried kumpens mhux biss ming]and il-konvenuti i\da wkoll ming]and ix-xerrejja u l-bank. G]alhekk fit-8 ta' {unju 1995[3] ftiehem ma' Godwin Mifsud (sid tas-so`jetà *Margod Investments Limited* li l-konvenuti kienu marbutin b'konvenju mag]ha[4] biex ibieg]ulha l-art fix-Xemxija) li dan ukoll jag]tih]amest elef lira (Lm5,000). Fl-10 ta' {unju 1995 Mifsud u l-attur]assru l-ftehim tat-8 ta' {unju 1995 u minflok ftiehmu li Mifsud kellu jag]ti lill-attur tlieta u g]oxrin elf lira (Lm23,000)[5]. Il-parti relevanti tal-ftehim tg]id hekk:

---

1 *Fol.* 12.

2 *Foll.* 23 *et seq.*

3 *Fol.* 77.

4 *Foll.* 23 *et seq.*

5 *Fol.* 78.

> Subject to Mid-Med Bank Ltd agreeing to pay Mr Aquilina the sum of Lm5,000 — as a compensation for allowing them to receive Lm30,000 or over against the sale of a plot at Xemxija — Mr Aquilina hereby agrees to give a waiver on Xemxija plot owned by Mrs Mary *sive* May and Carlo Leone Ganado to Mr Mifsud against a payment to him as compensation for the sum of Lm23,000.

Il-konvenuti qeg]din ig]idu li l-]amest elef lira (Lm5,000) li ntrabtu huma li j]allsu lill-attur bl-iskrittura tat-8 ta' Lulju 1994[6] — u li huma, bil-konvenju tal-25 ta' Mejju 1995[7], kienu tefg]u fuq ix-xerrej — huma parti minn dawn it-tlieta u g]oxrin elf lira (Lm23,000), u li g]alhekk, meta dawn it-tlieta u g]oxrin elf lira t]allsu lill-attur minn Godwin Mifsud, huma n]elsu mill-obbligazzjoni tag]hom.

Il-qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-konvenuti. Il-fatt li l-konvenuti, bil-]ames patt tal-konvenju, iddelegaw lil Mifsud biex i]allas id-dejn tag]hom lill-attur ma]elishomx mid-dejn tag]hom, g]ax imkien, fil-ftehim bejn Mifsud u l-attur, ma jing]ad li Mifsud qieg]ed jie]u fuqu d-dejn tal-konvenuti; il-ftehim bejn Mifsud u l-attur jo]loq dejn ie]or favur l-attur, waqt li l-ftehim bejn Mifsud u l-konvenuti huwa *res inter alios acta* g]all-attur. G]al din ir-ra[uni, it-tieni e``ezzjoni tal-konvenuti, li tg]id li d-dejn]aditu fuqha terza persuna, hija mi`]uda.

Is-sitwazzjoni g]alhekk hija illi l-attur kellu jie]u:

1.]amest elef ming]and il-konvenuti;
2. tlieta u g]oxrin elf ming]and Mifsud; u
3. b]ala kondizzjoni biex ikun jorbot il-ftehim ma' Mifsud,]amest elef lira o]ra ming]and il-bank.

B'kollox mela l-attur kellu jie]u tlieta u tletin elf lira (Lm33,000).

Li fadlilna naraw, mela, hu kemm ir`ieva l-attur meta sar il-bejg] ta' l-art tax-Xemxija.

---

6 *Fol.* 12.

7 *Foll.* 23 *et seq.*

Ma hux kontestat illi l-konvenuti ma]allsu xejn lill-attur. Qeg]din ig]idu, i\da, li Mifsud]allas id-dejn tag]hom. Kif rajna, biex Mifsud ikun]eles lill-konvenuti mid-dejn ma' l-attur, irid ikun]allas kemm it-tlieta u g]oxrin elf lira (Lm23,000) li kellu jag]ti hu kif ukoll il-]amest elef lira (Lm5,000) li kellhom jag]tu l-konvenuti.

Mifsud xehed hekk:

> [L-attur]]a somma flus ta' xi tlieta u g]oxrin elf lira (Lm23,000) jew tmienja u g]oxrin elf (Lm28,000) biex jag]mel *waiver* mill-bank ... ...[8]

u wara kompla jg]id hekk:

> Naf li s-Sur Aquilina]a tmienja u g]oxrin elf lira (Lm28,000) biex jag]mel il-*waiver* tas-sinjuri [il-konvenuti] u tal-bank.[9]

Aktar 'il quddiem ix-xhud kompla jfisser u j\id:

> Jien li naf li lis-Sur Aquilina tajtu tmienja u g]oxrin elf lira (Lm28,000) u]amest elef lira (Lm5,000) mill-bank.[10]

L-attur i\da xehed li Mifsud tah biss tlittax-il elf lira (Lm13,000)[11]. Ma ntweriet ebda ri`evuta.

Min qed ig]id is-sewwa?

Relevanti]afna hija din is-silta mill-mistoqsijiet li saru lil Godwin Mifsud u t-twe[ibiet tieg]u meta kien qed jixhed fit-23 ta' {unju 1998[12]:

<u>Mistoqsija</u>:	Taf li kellu jie]u]amest elef lira ming]and is-sinjuri, int?
<u>Twe[iba</u>:	Biex jag]mel il-*waiver*.
<u>Mistoqsija</u>:	Issa, inti dawk il-]amest elef lira]allasthom int?
<u>Twe[iba</u>:	}adhom hu,]adhom; t]allas mill-bank ming]andna.
<u>Mistoqsija</u>:	Ming]and il-bank t]allas?

---

8 Ara x-xiehda ta' Godwin Mifsud fis-seduta tat-23 ta' {unju 1998, *fol.* 67.

9 *Ibid*. *fol*. 69.

10 Ara x-xiehda ta' Godwin Mifsud fis-seduta tat-13 ta' Lulju 1998, *fol.* 86.

11 Ara x-xiehda ta' l-attur fis-seduta tal-5 ta' Di`embru 1997, *fol.* 55.

12 *Foll.* 72 *et seq.*

Twe[iba: Iva.

Dan, fil-fehma tal-qorti, juri li l-]amest elef lira li x-xhud qed ja]seb li l-attur]a bi]las tal-prezz tal-*waiver* ming]and il-konvenuti kienu, minflok, il-]las li l-attur kien ippretenda ming]and il-bank b]ala kondizzjoni tal-ftehim tieg]u ma' Mifsud.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, il-konvenuti ma wrewx li]allsu d-dejn ta']amest elef lira li kellhom mal-konvenut, u l-ewwel e``ezzjoni tag]hom, l-e``ezzjoni ta']las, hija mi`]uda.

Billi g]alhekk ix-xiehda turi li d-dejn tal-konvenuti g]adu mhux im]allas, il-qorti taqta' l-kaw\a billi tg]id illi l-konvenuti g]andhom jag]tu lill-attur is-somma ta']amest elef lira (Lm5,000) b'img]ax ta' tmienja fil-mija (8%) fis-sena b'se]] mit-23 ta' Novembru 1995, u bil-pattijiet l-o]ra murija fuq il-kitba privata tat-8 ta' Lulju 1994. Billi wie]ed mill-pattijiet kien li l-]las tad-dejn kellu jsir fi \mien]ames snin mit-23 ta' Novembru 1995, u dak i\-\mien issa g]adda, l-attur jista' jitlob il-]las lura tad-dejn minnufih.

Billi din is-sentenza hija g]arfien bi\\ejjed tad-dejn, tiswa b]ala titolu esekuttiv u l-attur jista' jo]loq ipoteka [udizzjali[13] fuq il-beni tal-konvenuti, u ma' din l-ipoteka jista' bil-li[i[14] j[ieg]el li tkun re[istrata wkoll ipoteka spe`jali fuq beni immobbli tal-konvenuti, ma hu me]tie[ ebda provvediment fuq it-tieni u t-tielet talbiet mag]mula fi`-`itazzjoni, u l-qorti g]alhekk, u sabiex ma ji\didux g]alxejn l-ispejje\, ma hix sejra tag]ti provvediment dwar dawk it-talbiet.

Il-konvenuti g]andhom i]allsu l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

Giannino Caruana Demajo Connie Micallef

---

13 Art. 2023(a), Kod. ~iv.

14 Art. 2016, Kod. ~iv.

Im]allef Dep. Re[.