MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 434/2004

Arthur Briffa u Sandro Mallia

versus

Carmelo u Josephine konjuġi Farrugia

Din il-kawża hija dwar interpretazzjoni ta’ ftehim li sar b’kitba bejn il-partijiet u li l-atturi jgħidu li hu konvenju waqt illi l-konvenuti jgħidu illi ma huwiex. Il-kawża nstemgħet flimkien ma’ kawża oħra[1] fejn l-istess atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti tikkundanna lill-istess konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni ta’ att ta’ trasferiment skond dak li huma igħidu illi huwa konvenju.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-partijiet kienu għamlu ftehim ta’ mutwu b’att tat-30 ta’ Jannar 2003. Wara, b’konvenju tad-29 ta’ Lulju 2003, il-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru, biċċa art, parti minn dik magħrufa *ta’ Brolli*

1 Ċitaz. nru 632/2004.

jew *ta' Lombard* fil-kontrada *ta' Brolli* jew *ta' Sajna* fil-limiti ta' Birżebbuġa, tal-kejl ta' erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260 m^2), b'razzett magħha, bil-pussess battâl, u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħra msemmija fil-kitba; il-konvenju kellu jiskadi fid-29 ta' Lulju 2004.

F'dak il-konvenju l-partijiet kienu ftiehmu hekk:

Il-partijiet jiftiehmu li qegħdin temporanjament u sakemm hekk jidhrilhom a diskrezzjoni assoluta tagħhom il-kredituri jwaqqfu l-modalità miftiehma f'dak l-att [ta' self] u minflok qegħdin jaddivjenu għal dan il-konvenju preżenti.

Il-kredituri – l-atturi – jridu jinqdew b'dik id-diskrezzjoni assoluta miftiehma bejn il-partijiet billi meta jkun il-waqt isejħu ill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att skond il-konvenju.

Il-konvenuti għamlu ftehim ma' terzi sabiex ibigħu l-istess proprjetà li dwarha sar il-konvenju, u għalhekk l-atturi kellhom jitolbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, numru 786/2004, sabiex iżommu lill-konvenuti milli jbigħu lil terzi.

Issa fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-ftehim li sar fid-29 ta' Lulju 2003 huwa konvenju;
2. tgħid illi l-atturi għandhom jedd, skond dak il-konvenju, illi jinqdew bid-diskrezzjoni tagħhom illi jġiegħlu lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att finali meta jkun il-waqt;
3. iżżomm lill-konvenuti għal dejjem milli jbigħu lil terzi l-art imsemmija fi-konvenju;
4. tordna illi bis-saħħa tas-sentenza l-mandat ta' inibizzjoni jibqa' "definittivament fis-seħħ".

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat t'inibizzjoni.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. il-kitba tad-29 ta' Lulju 2003 ma hijiex konvenju, għax:

a. l-eċċipjenti ma jagħarfux il-kopja tal-kitba tad-29 ta' Lulju 2003 eżebita mill-atturi[2] bħala l-konvenju li iffirmaw għax il-ftehim bejn il-partijiet, u dak li nqralhom qabel ma iffirmaw, kien dwar ir-razzett biss li jinsab fl-inħawi deskritti, u mhux l-art kollha ta' miegħu kif jidher mill-kitba; kien hemm ukoll kondizzjonijiet oħra li sar

[2] Dok. AB1, *foll.* 5 *et seq.*

ftehim dwarhom u li nqraw lill-eċċipjenti, u li ma jidhrux fid-dokument;

b. il-ftehim bejn il-partijiet kien biss illi l-atturi jkopru l-kreditu tagħhom maħluq bil-kitba tat-30 ta' Jannar 2003 b'ipoteka fuq ir-razzett, u dan għax l-eċċipjenti kienu għarrfu lill-atturi illi kienu sejrin iħallsu d-dejn tagħhom mir-rikavat ta' dak il-fond lil terzi; la ssemmiet l-art ta' madwar u lanqas ma sar ftehim illi l-atturi kienu sejrin jiksbu la r-razzett u wisq anqas l-art ta' madwar bħala ħlas tad-dejn; u

c. għalhekk ukoll il-kitba tad-29 ta' Lulju 2003 eżebita mill-atturi hija nulla u ma tiswiex;

2. l-istess kitba tad-29 ta' Lulju 2003 "hija mibnija fuq eżerċizzju effettivament frawdolenti"; u

3. id-dokument eżebit mill-atturi, li huma jgħidu li huwa konvenju bejn il-partijiet u li fuqu tistrieħ għal kollox l-azzjoni tagħhom, huwa "dikjaratament … … … naxxenti" minn kitba privata tat-30 ta' Jannar 2003 bejn il-partijiet; dik il-kitba għandha kawża illeċita ta' użura għax turi ammont akbar minn dak misluf tassew u effettivament taħseb għal imgħaxijiet ta' għoxrin fil-mija (20%).

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża seħħew hekk:

Il-konvenuti ġew bżonn il-flus u għalhekk riedu jbigħu xi immobbli. Sensala laqqgħethom ma' l-atturi, iżda ma waslux għal ftehim dwar prezz, u, minflok xtraw il-proprjetà, l-atturi silfu flus lill-konvenuti. Il-ftehim dwar is-self sar b'att li ġie pubblikat min-Nutar Mark Anthony Sammut fit-30 ta' Jannar 2003; bis-saħħa ta' l-att l-atturi ngħataw ipoteka u ġew ukoll stipulati xi pattijiet dwar ir-radd tas-self. Fuq l-att jingħad illi s-self kien ta' tlieta u tletin elf lira (Lm33,000) mingħajr imgħax, għalkemm il-konvenuti jgħidu illi s-somma tassew mislufa kienet ta' tletin elf lira (Lm30,000), u d-differenza kienet imgħaxijiet moħbija. Fuq l-att jingħad ukoll illi s-self kellu jintradd bi ħlasijiet ta' ħamest elef lira (Lm5,000) kull xahar, l-ewwel ħlas fl-1 t'April 2003, ħlief illi l-aħħar ħlas kellu jkun ta' tlitt elef lira (Lm3,000); il-konvenuti min-naħa l-oħra igħidu illi ngħataw żmien ta' sena biex iħallsu.

Ingħatat ipoteka fuq biċċa art f'Birżebbuġa tal-kejl ta' erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260 m^2), b'razzett magħha; hawn ukoll il-konvenuti jgħidu illi l-ftehim ma

kienx dak li tniżżel fl-att, iżda kien illi l-ipoteka kellha tolqot biss ir-razzett.

Dwar x'jiġri jekk il-konvenuti jaqgħu lura fil-ħlas, il-ftehim igħid hekk:

F'każ li d-debituri jibqgħu morużi f'pagament mensili wieħed, allura s-somma mislufa, jew il-bilanċ minnha li jkun għadu ma tħallasx, tkun ripagabbli minnufih fuq sempliċi domanda tal-kredituri.

Jibqa' miftiehem bejn il-partijiet illi jekk kemm-il darba d-debituri jibqgħu morużi f'pagament mensili wieħed, il-kredituri jkollhom il-jedd ukoll illi, jekk ma jagħżlux li s-somma jew il-bilanċ minnha ma jkunux imħallsin minnufih, allura jistgħu jagħżlu li minflok jitħallsu s-somma kollha jew il-bilanċ li jkun għadu dovut, il-kredituri jagħtu lura lid-debituri l-parti mis-somma li d-debituri jkunu laħqu ħallsu, u d-debituri jagħtu lill-kredituri b'titolu ta' *datio in solutum* il-beni ipotekat b'dana l-att. Jibqa' miftiehem li jekk il-kredituri jagħżlu din l-opzjoni, jiġifieri li jingħataw il-beni *b'datio in solutum*, ikunu qegħdin jirrinunzjaw *ipso facto* għad-drittijiet ta' litigazzjoni tagħhom. Id-debituri, f'dan il-każ, ikunu marbutin jaddivjenu għall-att ta' *datio in solutum* fi żmien ħmistax-il (15) jum mid-data li l-kredituri jinterpellawhom; fin-nuqqas il-kredituri jerġa' jkollhom id-dritt li jipproċedu permezz l-awtorità ġudizzjarja kompetenti.

Għal kull bwon fini jibqa' miftiehem illi l-valur tal-beni ipotekat huwa ta' tlieta u tletin elf lira (Lm 33,000) u *cioè*, a skans ta' kull ekwivoku, id-debituri sa minn issa stess f'każ ta' trasferiment *datio in solutum* jirrinunzjaw għal kull dritt li jivvalutaw l-imsemmi immobbli b'valur ogħla.

Ġara illi l-konvenuti għamlu l-ewwel ħlas ta' ħamest elef lira (Lm5,000), iżda ma waslux għat-tieni ħlas. Meta ġara hekk l-atturi raddewlhom il-ħamest elef lira (Lm5,000) li kienu ġà ħallsu, u l-partijiet resqu għal ftehim ieħor li sar b'kitba privata, għalkemm quddiem in-Nutar Mark Anthony Sammut, fl-20 ta' Lulju 2003.

F'dik il-kitba l-partijiet, wara li semmew l-att ta' self tat-30 ta' Jannar 2003, ftiehmu illi:

… … … qegħdin temporanjament, u sakemm hekk jidhrilhom a diskrezzjoni assoluta tagħhom il-kredituri, iwaqqfu l-modalità miftiehma f'dak l-att u minflok qegħdin jaddivjenu għal dan il-konvenju … … …

Il-kitba tkompi tgħid illi l-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru, l-art u r-razzett imsemmija fuq, b'titolu ta' *datio in solutum* għal tlieta u tletin elf lira (Lm33,000), u l-wegħda kellha tibqa' torbot għal sena.
Billi l-konvenuti ma resqux għall-bejgħ l-atturi sejħuhom b'ittra uffiċjali fiż-żmien li tagħti l-liġi u fetħu kawża[3], li nstemgħet flimkien ma' din, biex iġegħluhom ibigħu. F'din il-kawża tallum qegħdin jitolbu illi l-qorti tgħid illi l-kitba tal-20 ta' Lulju 2003 tassew kienet konvenju u illi huma għandhom jedd illi jinqdew bid-diskrezzjoni li tagħtihom dik il-kitba biex iġiegħlu lill-konvenuti jersqu għall-bejgħ, u qegħdin jitolbu wkoll illi l-qorti żżomm lill-konvenuti milli jbigħu lil ħaddieħor.
Jekk noqogħdu biss fuq il-ftehim miktub, ma hemm ebda dubju illi l-kitba tal-20 ta' Lulju 2003 hija wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u illi l-atturi għandhom jedd, bis-saħħa ta' dak il-ftehim, li jġiegħlu lill-konvenuti jbigħulhom l-art u r-razzett imsemmija fil-kitba.
Il-konvenuti iżda qegħdin igħidu illi dak li nkiteb ma huwiex dak li sar ftehim dwaru u, barra minn hekk, qegħdin igħidu wkoll illi hemm kawża illeċita għax is-somma ta' tlieta u tletin elf lira (Lm33,000) ma hijiex is-somma tassew mislufa u taħbi mgħaxijiet ogħla milli tagħti l-liġi.
Kemm l-att pubbliku ta' self kif ukoll il-konvenju b'kitba privata saru quddiem nutar, li xehed li niżżel fedelment dak li qalulu li ftiehmu l-partijiet.
Il-konvenuti iżda qegħdin igħidu illi n-nutar ingannahom. Għalkemm l-imġieba tan-nutar meta irrifjuta li jagħti lill-konvenuti kopja tal-kitba privata jekk mhux bil-kunsens ta' l-atturi – bħallikieku parti ma għandhiex jedd li tingħata kopja ta' ftehim li hija parti fih – tħasseb xi ftit ħażin, madankollu l-qorti temmen li dan sar mhux għax in-nutar kellu xi għan ulterjuri iżda minħabba kawtela żejda u wkoll żbaljata. Il-qorti għalhekk temmen illi l-ftehim tassew kien kif tixhed il-kitba; dan tkompli tixhdu wkoll l-imġieba tal-konvenuti stess għax, jekk il-ftehim, wara li l-konvenuti waqgħu lura fit-tieni ħlas, ma kienx tassew li l-atturi jieħdu l-art u r-razzett *b'datio in solutum*, mela xi skop kien hemm illi l-atturi jerġgħu jroddu, u l-konvenuti jilqgħu lura, l-ewwel ħlas ta' ħamest elef lira (Lm5,000), jekk mhux

[3] Ċitaz. nru 632/2004.

biex iseħħ dak li jgħid il-ftehim illi l-atturi "jistgħu jagħżlu li minflok jitħallsu s-somma kollha jew il-bilanċ li jkun għadu dovut, il-kredituri jagħtu lura lid-debituri l-parti mis-somma li d-debituri jkunu laħqu ħallsu, u d-debituri jagħtu lill-kredituri b'titolu ta' *datio in solutum* il-beni ipotekat b'dana l-att"?

In-nutar, iżda, ma setax jixhed dwar kemm tassew għaddew flus, u qal illi ma jiftakarx li għaddew flus. Fil-fatt l-att ta' self igħid illi "s-somma [ta' Lm33,000] se tingħata fiżikament mill-kredituri lid-debituri għada … … …".

Il-qorti, fiċ-ċirkostanzi, taraha iebsa biex temmen illi l-atturi kienu sejrin jisilfu tlieta u tletin elf lira (Lm33,000) bla imgħax, meta tqis illi, bl-iskeda ta' ħlasijiet miftiehma bejn il-partijiet, l-imgħax, bir-rata legali, kien jitla' għal elf u sebgħa u tmenin lira u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (Lm1,087.25). Tassew illi l-ftehim igħid illi s-self kien sejjer isir fuq "bażi ta' ħbiberija", iżda x-xhieda turi illi l-partijiet lanqas biss kienu jafu lil xulxin qabel ma laqqgħethom is-sensala.

Iħasseb ukoll ħażin il-fatt illi l-flus ma għaddewx quddiem in-nutar, meta seta' faċilment sar hekk – ladarba sar att pubbliku – u l-atturi kien ikollhom ix-xiehda ta' uffiċjal pubbliku. Għalfejn għażlu li ma jkollhomx din ix-xiehda qawwija ta' kemm tassew għaddew flus jekk mhux għax riedu jaħbu kemm tassew għaddew flus?

Il-qorti għalhekk x'aktarx temmen lill-konvenuti, li jgħidu illi s-somma mislufa kienet ta' tletin elf lira (Lm30,000), u d-differenza ta' tlitt elef lira (Lm3,000) kienu mgħaxijiet mistura, maħduma b'rata ogħla milli tagħti l-liġi. Tkompli ssaħħaħ din il-konklużjoni tal-qorti l-istqarrija li ħarbet lill-attur Arthur Briffa meta, fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2006, qal ili "ġieli" silef xi flus. Tassew illi fittex li jaħrab minnha, billi jgħid illi drabi oħra silef lira u mhux somom sostanzjali, iżda l-qorti temmen li dan hu biss logħob ta' kliem.

Min jislef regolarment ma jislifx bla imgħax.

Għal din ir-raġuni, billi temmen illi s-somma mislufa kienet inqas minn tlieta u tletin elf lira (Lm33,000), u illi s-somma msemmija fil-kuntratt tiġbor fiha mgħaxijiet b'użura, il-qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' kawża illeċita.

Ladarba l-konvenju sar biex jitħallas b'*datio in solutum* dejn ġej minn kawża illeċita, il-konvenju wkoll huwa milqut

b’dik il-kawża illeċita, u t-talbiet magħmula fiċ-ċitazzjoni, maħsuba għat-twettiq eventwali tal-konvenju, għalhekk ma jistgħux jintlaqgħu.

Il-qorti għalhekk, wara li tilqa’ l-eċċezzjoni ta’ kawża illeċita, tiċħad it-talbiet ta’ l-atturi, bla ħsara għal kull jedd li jista’ jkollhom għar-radd tas-somma tassew mislufa minnhom lill-konvenuti.

Tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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