



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2007

Citazzjoni Numru. 632/2004

Arthur Briffa u Sandro Mallia

Versus

Carmelo u Josephine konjuġi Farrugia

Din il-kawża hija dwar wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u nstemgħet flimkien ma' kawża oħra¹ bejn l-istess partijiet li nqatgħet illum ukoll u fejn gie deċiż illi l-konvenju li dwaru saret il-kawża tallum huwa milqut b'kawża illeċita. .

l-ċitazzjoni tgħid illi fid-29 ta' Lulju 2003 il-partijiet kienu daħlu f'konvenju, li kien jorbot sad-29 ta' Lulju 2004, li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti ntrabtu li jbigħu lill-atturi biċċa art magħrufa *ta' Brolli* jew *ta' Lombard* fil-kontrada *ta' Brolli* jew *ta' Sajna* fil-limiti ta' Birzebbuga, tal-kejl ta' *circa* erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260 m²), b'razzett magħha, bil-pussess battâl, u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet

¹ Ċitazzjoni nru 434/2004.

I-oħra msemmija fil-kitba. Qabel ma skada l-konvenju, l-atturi sejħu lill-konvenuti b'ittra ufficjali tat-22 ta' Lulju 2003 sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment, iżda l-konvenuti ma resqux.

Dan in-nuqqas tal-konvenuti qiegħed jagħmel ħsara lill-atturi, li kellhom jifftu din il-kawża biex iġiegħlu lill-konvenuti jersqu għall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet li bihom intrabtu l-konvenuti fil-konvenju. Barra din il-kawża tallum l-atturi għa fetħu kawża oħra, biċ-ċitazzjoni numru 434/2004, kontra l-istess konvenuti fejn *inter alia* talbu illi l-qorti tgħid illi l-kitba tad-29 ta' Lulju 2003 hija konvenju għal dak kolu li tgħid u trid il-liġi u żżomm lill-konvenuti milli jgħaddu l-proprjetà lil terzi.

Issa, l-atturi qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tordna illi l-kawża tallum tinstema' flimkien ma' dik fl-istess ismijiet mibdija biċ-ċitazzjoni numru 434/2004 – din it-talba ntlaggħet għax iż-żewġ kawżi nstemgħu flimkien;
2. tgħid illi l-konvenuti huma marbuta li jbigħu lill-atturi biċċa art magħrufa *ta' Brolli jew ta' Lombard* fil-kontrada *ta' Brolli jew ta' Sajna* fil-limiti ta' Birżebbuġa, tal-kejl ta' *circa* erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260 m²), b'razzett magħha, bil-pussess battâl, u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-oħra msemmija fil-konvenju tad-29 ta' Lulju 2003;
3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jingħatalhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment;
4. taħtar nutar biex jippublika l-kuntratt u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni;
5. tagħti l-post, il-jum u l-ħin għal-pubblikazzjoni;
6. jekk dan ma jsirx tgħid illi l-konvenuti jkollhom iwieġbu għad-danni li jgarrbu l-atturi;
7. tillikwida d-danni li garrbu l-atturi; u
8. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi d-danni hekk likwidati.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Lulju 2004.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. huma għadhom ma ġewx notifikati biċ-ċitazzjoni numru 434/2002, u għalhekk iressqu eċċezzjonijiet dwar l-ewwel talba hekk kif jiġu notifikati;

2. 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 imghaxijiet ta' għoxrin fil-mija (20%);

3. l-eċċipjenti ma jagħarfux il-kopja tal-kitba tad-29 ta' Lulju 2003 eżebita mill-atturi² 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 ftehim dwarhom u li nqraw lill-eċċipjenti, u li ma jidhrux fid-dokument;

4. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontriehom.

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 publikat 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 imghax, għalkemm il-konvenuti jgħidu illi s-somma tassew mislufa kienet ta' tletin elf lira (Lm30,000), u d-differenza kienet imghaxijiet 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' tliet elef lira (Lm3,000); il-konvenuti min-naħa l-oħra jgħidu illi ngħataw żmien ta' sena biex iħallsu.

Ingħatat ipoteka fuq biċċa art f'Birzebbuga tal-kejl ta' erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260 m²), 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 iġid hekk:

² Dok. AB1, foll. 5 et seq.

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 jerga' 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, ftiehm 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 sejñuhom b'ittra uffiċjali fiż-żmien li tagħti l-liġi u fetħu din il-kawża tallum biex iġegħluhom ibiġħu.

Jekk noqogħdu biss fuq il-ftehim miktub, ma hemm ebda dubju illi bil-kitba tal-20 ta' Lulju 2003 il-konvenuti ntrabtu li jbiġħu lill-atturi ir-razzett u l-art imsemmija f'dik il-kitba, u illi l-atturi għandhom jedd, bis-saħħa ta' dak il-ftehim, li jġiegħlu lill-konvenuti jbiġħulhom l-art u r-razzett.

Il-konvenuti iżda qegħdin iġħidu illi dak li nkiteb ma huwiex dak li sar ftehim dwaru u, barra minn hekk, qegħdin iġħidu 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 ftiehm u l-partijiet.

Il-konvenuti iżda qegħdin iġħidu 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 elf lira (Lm5,000), jekk mhux biex iseħħ dak li jgħid il-ftehim illi l-atturi "jistgħu jagħzlu 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 iġħid illi "s-somma [ta' Lm33,000] se tingħata fiżikament mill-kredituri lid-debituri għada".

Il-qorti, fiċ-ċirkostanzi, taraha iebes biex temmen illi l-atturi kienu sejrin jisilfu tlieta u tletin elf lira (Lm33,000) bla

imgħax, meta tqis illi, bl-iskeda ta' fhasijiet miftiehma bejn il-partijiet, l-imgħax, bir-rata legali, kien jitla' għal elf u sebgħa u tmenin lira u famsa u għoxrin centezmu (Lm1,087.25). Tassew illi l-ftehim igħid illi s-self kien sejjer isir fuq "baži ta' fhbiberija", izda x-xhieda turi illi l-partijiet lanqas biss kienu jafu lil xulxin qabel ma laqqgħethom is-sensala.

lħasseb ukoll fhażin 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' ufficjal 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 fharbet lill-attur Arthur Briffa meta, fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2006 fl-atti taċ-ċitazzjoni numru 434/2004, qal ili "għieli" silef xi flus. Tassew illi fittex li jaħrab minnha, billi jgħid illi drabi oħra silef lira u mhux somom sostanzjali, izda l-qorti temmen li dan hu biss logħob ta' kliem.

Min jislef regolarment ma jislixf 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 jithallas b'*datio in solutum* dejn għej minn kawża illeċita, il-konvenju wkoll huwa milqut b'dik il-kawża illeċita, u t-talbiet magħmula fiċ-ċitazzjoni, maħsuba biex jitwettaq il-konvenju, għalhekk ma jistgħux jintlaqqgħu.

Il-qorti għalhekk, wara li tilqa' l-eċċezzjoni ta' kawża illeċita, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi, bla fhsara 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 >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----