MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2010

Appell Civili Numru. 434/2004/1

Arthur Briffa u Sandro Mallia

v.

Carmelo u Josephine konjugi Farrugia

Il-Qorti:

Preliminari:

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Ottubru, 2007 fejn jinghad hekk:

"Din il-kawza hija dwar interpretazzjoni ta' ftehim li sar b'kitba bejn il-partijiet u li l-atturi jghidu li hu konvenju waqt illi l-konvenuti jghidu illi ma huwiex. Il-kawza nstemghet flimkien ma' kawza ohra[1] fejn l-istess atturi qeghdin jitolbu illi l-Qorti tikkundanna lill-istess konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' att ta' trasferiment skond dak li huma jghidu illi huwa konvenju.

"Ic-citazzjoni tghid illi l-partijiet kienu ghamlu ftehim ta' mutwu b'att tat-30 ta' Jannar 2003. Wara, b'konvenju tad-29 ta' Lulju 2003, il-konvenuti ntrabtu li jbighu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru, bicca art, parti minn dik maghrufa *ta' Brolli* jew *ta' Lombard* fil-kontrada *ta' Brolli* jew *ta' Sajna* fil-limiti ta' Birzebbuga, tal-kejl ta' erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260m^2), b'razzett maghha, bil-pussess battâl, u bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-ohra 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 qeghdin temporanjament u sakemm hekk jidhrilhom a diskrezzjoni assoluta taghhom il-kredituri jwaqqfu l-modalità miftiehma f'dak l-att [ta' self] u minflok qeghdin jaddivjenu ghal dan il-konvenju prezenti."

"Il-kredituri – l-atturi – iridu jinqdew b'dik id-diskrezzjoni assoluta miftiehma bejn il-partijiet billi meta jkun il-waqt isejhu lill-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att skond il-konvenju.

"Il-konvenuti ghamlu ftehim ma' terzi sabiex ibighu l-istess proprjetà li dwarha sar il-konvenju, u ghalhekk l-atturi kellhom jitolbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, numru 786/2004, sabiex izommu lill-konvenuti milli jbighu lil terzi. Issa fethu din il-kawza u qeghdin jitolbu illi l-Qorti:

"1. tghid illi l-ftehim li sar fid-29 ta' Lulju 2003 huwa konvenju;

[1] Citaz. nru 632/2004.

“2. tghid illi l-atturi ghandhom jedd, skond dak il-konvenju, illi jinqdew bid-diskrezzjoni taghhom illi jgieghlu lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali meta jkun il-waqt;

“3. izzomm lill-konvenuti ghal dejjem milli jbighu lil terzi l-art imsemmija fi-konvenju;

“4. tordna illi bis-sahha tas-sentenza l-Mandat ta’ Inibizzjoni jibqa’ “definittivament fis-sehh”.

“Qeghdin jitolbu wkoll l-ispejjez, fosthom dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

“Il-konvenuti ressqu dawn l-eccezzjonijiet:

“1. il-kitba tad-29 ta’ Lulju 2003 ma hijiex konvenju, ghax:

“a. l-eccipjenti ma jagharfux il-kopja tal-kitba tad-29 ta’ Lulju 2003 esebita mill-atturi[2] bhala l-konvenju li ffirmaw ghax il-ftehim bejn il-partijiet, u dak li nqralhom qabel ma ffirmaw, kien dwar ir-razzett biss li jinsab fl-inhawi deskritti, u mhux l-art kollha ta’ mieghu kif jidher mill-kitba; kien hemm ukoll kundizzjonijiet ohra li sar ftehim dwarhom u li nqraw lill-eccipjenti, u li ma jidhrux fid-dokument;

“b. il-ftehim bejn il-partijiet kien biss illi l-atturi jkopru l-kreditu taghhom mahluq bil-kitba tat-30 ta’ Jannar 2003 b’ipoteka fuq ir-razzett, u dan ghax l-eccipjenti kienu gharrfu lill-atturi illi kienu sejrin ihallsu d-dejn taghhom 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 bhala hlas tad-dejn; u

“c. ghalhekk ukoll il-kitba tad-29 ta’ Lulju 2003 esebita mill-atturi hija nulla u ma tiswiex;

---

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

“2. l-istess kitba tad-29 ta’ Lulju 2003 “hija mibnija fuq ezercizzju effettivament frawdolenti”; u

“3. id-dokument esebit mill-atturi, li huma jghidu li huwa konvenju bejn il-partijiet u li fuqu tistrieh ghal kollox l-azzjoni taghhom, huwa “dikjaratament … … … naxxenti” minn kitba privata tat-30 ta’ Jannar 2003 bejn il-partijiet; dik il-kitba ghandha kawza illecita ta’ uzura ghax turi ammont akbar minn dak misluf tassew u effettivament tahseb ghal imghaxijiet ta’ ghoxrin fil-mija (20%).

“Il-fatti li wasslu ghal din il-kawza sehhew hekk:

“Il-konvenuti gew bzonn il-flus u ghalhekk riedu jbighu xi immobbli. Sensala laqqghethom ma’ l-atturi, izda ma waslux ghal ftehim dwar prezz, u, minflok xtraw il-proprjetà, l-atturi silfu flus lill-konvenuti. Il-ftehim dwar is-self sar b’att li gie pubblikat min-Nutar Mark Anthony Sammut fit-30 ta’ Jannar 2003; bis-sahha tal-att l-atturi nghataw ipoteka u gew ukoll stipulati xi pattijiet dwar ir-radd tas-self. Fuq l-att jinghad illi s-self kien ta’ tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000) minghajr imghax, ghalkemm il-konvenuti jghidu illi s-somma tassew mislufa kienet ta’ tletin elf Lira (Lm30,000), u d-differenza kienet imghaxijiet mohbija. Fuq l-att jinghad ukoll illi s-self kellu jintradd bi hlasijiet ta’ hamest elef Lira (Lm5,000) kull xahar, l-ewwel hlas fl-1 ta’ April 2003, hlief illi l-ahhar hlas kellu jkun ta’ tlitt elef Lira (Lm3,000); il-konvenuti min-naha l-ohra jghidu illi nghataw zmien ta’ sena biex ihallsu.

“Inghatat ipoteka fuq bicca art f’Birzebbuga tal-kejl ta’ erbat elef, mitejn u sittin metru kwadru (4,260m^2), b’razzett maghha; hawn ukoll il-konvenuti jghidu illi l-ftehim ma kienx dak li tnizzel fl-att, izda kien illi l-ipoteka kellha tolqot biss ir-razzett.

“Dwar x’jigri jekk il-konvenuti jaqqghu lura fil-hlas, il-ftehim ighid hekk:

““F’kaz li d-debituri jibqghu moruzi f’pagament mensili wiehed, allura s-somma mislufa, jew il-bilanc minnha li

jkun ghadu ma thallasx, tkun ripagabbli minnufih fuq semplici domanda tal-kredituri.

“Jibqa’ miftiehem bejn il-partijiet illi jekk kemm-il darba d-debituri jibqghu moruzi f’pagament mensili wiehed, il-kredituri jkollhom il-jedd ukoll illi, jekk ma jaghzlux li s-somma jew il-bilanc minnha ma jkunux imhallsin minnufih, allura jistghu jaghzlu li minflok jithallsu s-somma kollha jew il-bilanc li jkun ghadu dovut, il-kredituri jaghtu lura lid-debituri l-parti mis-somma li d-debituri jkunu lahqu hallsu, u d-debituri jaghtu lill-kredituri b’titolu ta’ *datio in solutum* il-beni ipotekat b’dan l-att. Jibqa’ miftiehem li jekk il-kredituri jaghzlu din l-opzjoni, jigifieri li jinghataw il-beni b’*datio in solutum*, ikunu qeghdin jirrinunzjaw ipso facto ghad-drittijiet ta’ litigazzjoni taghhom. Id-debituri, f’dan il-kaz, ikunu marbutin jaddivjenu ghall-att ta’ *datio in solutum* fi zmien hmistax-il (15) jum mid-data li l-kredituri jinterpellawhom; fin-nuqqas il-kredituri jerga’ jkollhom id-dritt li jipprocedu permezz l-awtorità gudizzjarja kompetenti.

“Ghal kull buon fini jibqa’ miftiehem illi l-valur tal-beni ipotekat huwa ta’ tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000) u cioè, a skans ta’ kull ekwivoku, id-debituri sa minn issa stess f’kaz ta’ trasferiment *datio in solutum* jirrinunzjaw ghal kull dritt li jivvalutaw l-imsemmi immobbli b’valur oghla.”

“Gara illi l-konvenuti ghamlu l-ewwel hlas ta’ hamest elef Lira (Lm5,000), izda ma waslux ghat-tieni hlas. Meta gara hekk l-atturi raddewlhom il-hamest elef Lira (Lm5,000) li kienu gà hallsu, u l-partijiet resqu ghal ftehim iehor li sar b’kitba privata, ghalkemm 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:

““… … … qeghdin temporanjament, u sakemm hekk jidhrilhom a diskrezzjoni assoluta taghhom il-kredituri, iwaqqfu l-modalità miftiehma f’dak l-att u minflok qeghdin jaddivjenu ghal dan il-konvenju … … …”

"Il-kitba tkompli tghid illi l-konvenuti ntrabtu li jbighu lill-atturi, li ntrabtu li jixtru, l-art u r-razzett imsemmija fuq, b'titolu ta' *datio in solutum* ghal tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000), u l-weghda kellha tibqa' torbot ghal sena.

"Billi l-konvenuti ma resqux ghall-bejgh l-atturi sejhuhom b'ittra ufficjali fiz-zmien li taghti l-ligi u fethu kawza[3], li nstemghet flimkien ma' din, biex igeghluhom ibighu. F'din il-kawza tal-lum qeghdin jitolbu illi l-Qorti tghid illi l-kitba tal-20 ta' Lulju 2003 tassew kienet konvenju u illi huma ghandhom jedd illi jinqdew bid-diskrezzjoni li taghtihom dik il-kitba biex igieghlu lill-konvenuti jersqu ghall-bejgh, u qeghdin jitolbu wkoll illi l-Qorti zzomm lill-konvenuti milli jbighu lil haddiehor.

"Jekk noqoghdu biss fuq il-ftehim miktub, ma hemm ebda dubju illi l-kitba tal-20 ta' Lulju 2003 hija weghda ta' bejgh-u-xiri, u illi l-atturi ghandhom jedd, bis-sahha ta' dak il-ftehim, li jgieghlu lill-konvenuti jbighulhom l-art u r-razzett imsemmija fil-kitba.

"Il-konvenuti izda qeghdin ighidu illi dak li nkiteb ma huwiex dak li sar ftehim dwaru u, barra minn hekk, qeghdin ighidu wkoll illi hemm kawza illecita ghax is-somma ta' tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000) ma hijiex is-somma tassew mislufa u tahbi imghaxijiet oghla milli taghti l-ligi.

"Kemm l-att pubbliku ta' self kif ukoll il-konvenju b'kitba privata saru quddiem nutar, li xehed li nizzel fedelment dak li qalulu li ftiehmu l-partijiet.

"Il-konvenuti izda qeghdin ighidu illi n-nutar ingannahom. Ghalkemm l-imgieba tan-nutar meta irrifjuta li jaghti lill-konvenuti kopja tal-kitba privata jekk mhux bil-kunsens tal-atturi – bhallikieku parti ma ghandhiex jedd li tinghata kopja ta' ftehim li hija parti fih – thasseb xi ftit hazin, madankollu l-Qorti temmen li dan sar mhux ghax in-nutar kellu xi ghan ulterjuri izda minhabba kawtela zejda u wkoll zbaljata. Il-Qorti ghalhekk temmen illi l-ftehim tassew kien

---

3 Citaz. nru 632/2004.

kif tixhed il-kitba; dan tkompli tixhdu wkoll l-imgieba tal-konvenuti stess ghax, jekk il-ftehim, wara li l-konvenuti waqghu lura fit-tieni hlas, ma kienx tassew li l-atturi jiehdu l-art u r-razzett *b'datio in solutum*, mela xi skop kien hemm illi l-atturi jergghu jroddu, u l-konvenuti jilqghu lura, l-ewwel hlas ta' hamest elef Lira (Lm5,000), jekk mhux biex isehh dak li jghid il-ftehim illi l-atturi "jistghu jaghzlu li minflok jithallsu s-somma kollha jew il-bilanc li jkun ghadu dovut, il-kredituri jaghtu lura lid-debituri l-parti mis-somma li d-debituri jkunu lahqu hallsu, u d-debituri jaghtu lill-kredituri b'titolu ta' *datio in solutum* il-beni ipotekat b'dan l-att"?

"In-nutar, izda, ma setax jixhed dwar kemm tassew ghaddew flus, u qal illi ma jiftakarx li ghaddew flus. Fil-fatt l-att ta' self ighid illi "s-somma [ta' Lm33,000] se tinghata fizikament mill-kredituri lid-debituri ghada … … …".

"Il-Qorti, fic-cirkostanzi, taraha iebsa biex temmen illi l-atturi kienu sejrin jisilfu tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000) bla imghax, meta tqis illi, bl-iskeda ta' hlasijiet miftiehma bejn il-partijiet, l-imghax, bir-rata legali, kien jitla' ghal elf u sebgha u tmenin Lira u hamsa u ghoxrin centezmu (Lm1,087.25). Tassew illi l-ftehim ighid illi s-self kien sejjer isir fuq "bazi ta' hbiberija", izda x-xhieda turi illi l-partijiet lanqas biss kienu jafu lil xulxin qabel ma laqqghethom is-sensala.

"Ihasseb ukoll hazin il-fatt illi l-flus ma ghaddewx quddiem in-nutar, meta seta' facilment sar hekk – ladarba sar att pubbliku – u l-atturi kien ikollhom ix-xhieda ta' ufficjal pubbliku. Ghalfejn ghazlu li ma jkollhomx din ix-xhieda qawwija ta' kemm tassew ghaddew flus jekk mhux ghax riedu jahbu kemm tassew ghaddew flus?

"Il-Qorti ghalhekk x'aktarx temmen lill-konvenuti, li jghidu illi s-somma mislufa kienet ta' tletin elf Lira (Lm30,000), u d-differenza ta' tlitt elef Lira (Lm3,000) kienu imghaxijiet mistura, mahduma b'rata oghla milli taghti l-ligi. Tkompli ssahhah din il-konkluzjoni tal-Qorti l-istqarrija li harbet lill-attur Arthur Briffa meta, fis-seduta tal-5 ta' Dicembru 2006, qal ili "gieli" silef xi flus. Tassew illi fittex li jahrab

minnha, billi jghid illi drabi ohra silef lira u mhux somom sostanzjali, izda l-Qorti temmen li dan hu biss loghob ta' kliem.

"Min jislef regolarment ma jislifx bla imghax.

"Ghal din ir-raguni, billi temmen illi s-somma mislufa kienet inqas minn tlieta u tletin elf Lira (Lm33,000), u illi s-somma msemmija fil-kuntratt tigbor fiha mghaxijiet b'uzura, il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet ta' kawza illecita.

"Ladarba l-konvenju sar biex jithallas *b'datio in solutum* dejn gej minn kawza illecita, il-konvenju wkoll huwa milqut b'dik il-kawza illecita, u t-talbiet maghmula fic-citazzjoni, mahsuba ghat-twettiq eventwali tal-konvenju, ghalhekk ma jistghux jintlaqghu.

"Il-Qorti ghalhekk, wara li tilqa' l-eccezzjoni ta' kawza illecita, tichad it-talbiet tal-atturi, bla hsara ghal kull jedd li jista' jkollhom ghar-radd tas-somma tassew mislufa minnhom lill-konvenuti.

"Tikkundanna lill-atturi jhallsu l-ispejjez kollha tal-kawza."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikors intavolat fit-2 ta' Novembru, 2007, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tvarja u timmodifika s-sentenza msemmija billi tikkonferma dik il-parti fejn cahdet l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellati, thassar, tirrevoka u tikkancella dik il-parti tas-sentenza appellata fejn cahdet it-talbiet attrici u laqghet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti appellati u konsegwentement tilqa' it-talbiet kollha attrici u tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti appellati u dan bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati ma pprezentaw ebda risposta.

Ikkunsidrat:

F’dawn il-proceduri l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li skrittura li saret fid-29 ta’ Lulju, 2003 tammonta ghall-konvenju ta’ komprovendita` li permezz taghha l-konvenuti ntrabtu li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi art flimkien ma’ razzett li jinsabu gewwa Birzebbuga kif deskritti fic-citazzjoni riportata fis-sentenza appellata. Il-konvenuti, fl-ewwel lok eccepew li din l-iskrittura ma tammontax ghall-konvenju u li fi kwalunkwe kaz huma gew ingannati min-Nutar billi kien hemm fiha affarijiet li ma kienux qablu dwarhom; eccepew ukoll li din l-iskrittura, li hija konsegwenza ta’ kuntratt ta’ mutwu bejn l-istess partijiet, liema kuntratt huwa kolpit b’kawza illecita, hija wkoll nulla billi naxxenti minn obbligazzjoni b’kawza illecita.

Bejn il-kontendenti kien hemm proceduri ohrajn, li ser jigu decizi llum stess, fejn l-atturi odjerni, atturi ukoll f’dawk il-proceduri, talbu li l-konvenuti jigu kundannati jaddivjenu ghall-kuntratt ta’ bejgh a tenur tal-istess konvenju mertu ta’ din il-kawza. B’odrni tal-Qorti Prim Awla dawn iz-zewg kawzi gew mismughha flimkien; u hekk sar ukoll f’dan l-istadju ta’ appell.
B’sentenza moghtija fis-16 ta’ Ottubru 2007 fil-kawza fl-istess ismijiet Citazzjoni Numru. 632/04, il-Qorti sabet li ‘*La darba l-konvenju sar biex jithallas b’datio in solutum dejn gej minn kawza illecita, il-konvenju wkoll huwa milqut b’dik il-kawza illecita, u t-talbiet maghmula fic-citazzjoni, mahsuba biex jitwettaq il-konvenju, ghalhekk ma jistghux jintlaqghu.*’ Konsegwentement cahdet it-talba attrici bl-ispejjes kontra l-istess atturi.

Dik is-sentenza giet ikkonfermata b’sentenza ta’ din il-Qorti moghtija llum stess u konsegwentement ghall-istess ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti ser tichad l-appell odjern tal-atturi f’din il-kawza, u a skans ta’ ripetizzjoni taghmel referenza ghas-sentenza taghha fil-kawza fl-istess ismijiet Citazzjoni numru 632/04; u ghal kull buon fini tordna li tigi annessa kopja ta’ dik is-sentenza biex tifforma parti mis-sentenza f’dawn il-proceduri.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata qed tigi konfermata fit-totalita` taghha, bl-ispejjez ta' dan l-appell ghall-atturi appellanti solidament bejniethom.

Deputat Registratur
LB.

Appendici

Kopja tad-decizjoni tas-sentenza fl-ismijiet Arthur Briffa et v. Carmelo Farrugia et, citazzjoni numru 632/04 deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar 2010 qed tigi hawn annessa biex tifforma parti integrali minn din l-odjerna sentenza.

< Sentenza Finali >

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