



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 596/2008

**Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards u
Mario u Mary Joan konjugi Farrugia**

Vs

**Paul Balzan; Maria Balzan; Ludgardu sive Richard
Camilleri; Mary Anne Camilleri u b'digriet tad-9 ta'
Gunju 2011 il-qorti awtorizzat it-trasfuzjoni tal-
gudizzju f'isem Mary Anne Camilleri wara l-mewt ta'
zewgha Ludgardu sive Richard Camilleri; Anthony
Farrugia; Philippa Farrugia; Raymond Farrugia; Maria
Dolores Farrugia.**

Rikors guramentat¹.

L-atturi ppremettew li:-

1. *ILLI l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine, permezz ta' konvenju datat ghaxra (10) ta' Mejju 1993 in atti Nutar Carmel Martinelli, obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'titolu ta' kompravendita minghand l-intimati l-oħra Paul Balzan proprio et nomine u Richard sive Ludgardu Camilleri proprio et nomine, li min-naha l-oħra wieghdu u obligaw ruhhom in solidum bejniethom li jbieghu, jittrasferixxu u jaljenaw favur l-istess esponenti b'titolu ta' kompravendita z-zewg porzjonijiet ta' art fabrikabbli formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Barumbara" f'Haz-Zebbug, Malta, u maghrufin bhala plots numru wiehed (1) u tnejn (2), u kif ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju, bhala liberi u franki minn cnus u minn kwalunkwe piz iehor flimkien mad-drittijiet u l-pertinenzi tagħhom kollha versu l-prezz komplessiv ta' erbghin elf seba' mija erbgha u sittin Ewro u tlett centezmi (€40,764.03), ekwivalenti għal sbatax-il elf u hames mitt Lira Maltin (Lm 17,500) [vide **DOK A**];*

2. *ILLI l-esponenti Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards, permezz ta' konvenju datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'titolu ta' kompravendita minghand l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine, li min-naha l-oħra wieghdu u obligaw ruhhom in solidum bejniethom li jbieghu, jittrasferixxu u jaljenaw favur l-istess esponenti b'titolu ta' kompravendita porzjon ta' art fabrikabbli f'Haz-Zebbug, Malta, maghrufa bhala plot numru wiehed (1), formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bhala hielsa minn servitu,*

¹ Prezentat fid-9 ta' Gunju 2008.

*ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' tnejn u ghoxrin elf tmien mija u sebgha u ghoxrin elf Ewro u sitta u tmenin centezmu (€22,827.86) ekwivalenti ghal disa' t'elef u tmien mitt Lira Maltin (Lm 9,800) [vide **DOK C**];*

3. *ILLI l-esponenti Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, permezz ta' konvenju in atti Nutar Carmel Martinelli datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Awissu 1993, obligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'titolu ta' kompravendita minghand l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine, li min-naha l-ohra wieghdu u obligaw ruhhom in solidum bejniethom li jbieghu, jittrasferixxu u jaljenaw favur l-istess esponenti b'titolu ta' kompravendita l-porzjoni ta' art fabrikabbli f'Haz-Zebbug, Malta, maghrufa bhala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, bil-pussess vakanti u bhala hielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' wiehed u ghoxrin elf tmien mija u sitta u disghin Ewro u hdax-il centezmu (€21,896.11) ekwivalenti ghal disa' elef u erba' mitt Lira Maltin (Lm 9,400) [vide **DOK B**];*

4. *ILLI l-intimati Paul Balzan proprio et nomine u Richard sive Ludgardu Camilleri proprio et nomine kienu akkwistaw l-art de quo minghand Philip u Dorothy konjugi Borg, li kienu gew rapprezentati fuq l-att finali tal-bejgh minn Rose Caruana, permezz ta' kuntratt datat sitta (6) t'Awissu 2007 in atti Nutar Dottor Joseph Vassallo-Agius, wara li l-istess Philip Borg kien gie ordnat jaddivjeni ghall-istess att finali tal-bejgh permezz ta' sentenza ta' l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet "Paul Balzan u Ludgardu sive Richard Camilleri vs. Saviour Caruana fil-kwalita' tieghu bhala mandatarju tal-imsiefer Philip Borg u fl-14 ta' Ottubru 1994 Philip Borg assumu l-atti tal-kawza f'ismu propju; u b'digriet tas-27 ta' Frar 2006 gew ammessi in statu et terminis Anthony u Doreen konjugi Micallef", (Cit. Nru. 522/1994/2), moghtija fis-sbatax (17) ta' Novembru 2006;*

5. *ILLI l-intimati Balzan u Camilleri, fil-kwalitajiet taghhom hawn fuq premessi, huma s-sidien attwali ta' l-art;*

6. *ILLI is-sucitati konvenji gew estizi konsenswalment permezz ta' diversi skritturi privati ghal diversi drabi, sakemm fl-ahhar l-istess konvenji gew estizi permezz ta' ittri ufficjali datati tmienja (8) ta' Mejju 2008;*

7. *ILLI minkejja li gew interpellati biex jaddivjenu ghall-att finali tal-bejgh u jadempixxu l-obbligi minnhom assunti, l-intimati baqghu kollha kemm huma inadempjenti;*

8. *ILLI ghalhekk kellha ssir din il-kawza.*

GHALDAQSTANT *l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:*

1. *tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati Paul Balzan proprio et nomine, Richard sive Ludgardu Camilleri proprio et nomine, Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu ghall-att finali tal-bejgh taz-zewg porzjonijiet ta' art fabrikabli formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Barumbara" f'Haz-Zebbug, Malta, u maghrufin bhala plots numru wiehed (1) u tnejn (2), u kif ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju, bhala liberi u franki minn cnus u minn kwalunkwe piz iehor flimkien mad-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha versu l-prezz komplessiv ta' erbghin elf seba' mija erbgha u sittin Ewro u tlett centezmi (€40,764.03), ekwivalenti ghal sbatax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm 17,500), u dan kif stipulat fil-konvenju in atti*

Nutar Carmel Martinelli u datat ghaxra (10) ta' Mejju 1993, kif sussegwentement estiz;

2. *tordna u tikkundanna lill-intimati Paul Balzan proprio et nomine, Richard sive Ludgardu Camilleri proprio et nomine, Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjenu ghall-att finali tal-bejgh taz-zewg porzjonijiet ta' art fabrikabli formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tal-Barumbara" f'Haz-Zebbug, Malta, u maghrufin bhala plots numru wiehed (1) u tnejn (2), u kif ahjar deskritti fl-imsemmi konvenju, bhala liberi u franki minn cnus u minn kwalunkwe piz iehor flimkien mad-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha versu l-prezz komplessiv ta' erbghin elf seba' mija erbgha u sittin Ewro u tlett centezmi (€40,764.03), ekwivalenti ghal sbatax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm 17,500), u dan kif stipulat fil-konvenju in atti Nutar Carmel Martinelli u datat ghaxra (10) ta' Mejju 1993;*

3. *tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att finali tal-bejgh relattiv kif ukoll kuraturi deputati ghall-eventwali kontumaci;*

u dan previa kwalsiasi dikjarazzjoni jew provvedimenti iehor li lilha jidhrilha xieraq jew opportun.

Twegiba guramentata tal-konvenuti Farrugia².

- 1. L-esponenti m'ghandhom l-ebda oggezzjoni ghat-talbiet attrici, u dejjem xtaqu jwettqu l-obbligi, kif imfissra fl-att promotur.*
- 2. Il-morozita hi attriwbwibbli biss ghall-agir doluz u inadempjenza tal-konvenuti l-ohra, kif ser jirrizulta mill-provi.*

² Prezentata fl-10 ta' Lulju 2008 (fol. 34).

Twegiba guramentata tal/konvenuti Balzan u Camilleri³.

1. *Il-konvenuti Maria Balzan u Mary Anne Camilleri huma mharrkin hazin peress li m'humieq imharrkin direttament.*
2. *Maria Balzan u Mary Anne Camilleri qatt ma kienu regolarment interpellati b'ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju u dan billi l-ittra ufficjali tat-8 ta' Mejju 2008 hi nulla u bla effett billi ma hiex maghmula kontra taghhom imma kontra l-mandatarju taghhom.*
3. *In linea preliminari ma jirrizultax li l-konvenju kien gie registrat mal-awtoritajiet kompetenti skond il-ligi, u lanqas tirrizulta mill-istess konvenju awtorizzazzjoni biex dak il-konvenju jigi hekk registrat.*
4. *Il-konvenju hu monk ghaliex qatt ma gie iffirmit minn Maria Balzan u Mary Anne Camilleri li bhala nisa kellhom jaghtu l-kunsens taghhom ghal dak il-konvenju, l-istess konvenju gie ffirmit minn Pawlu Balzan u Ludgardu Camilleri f'isimhom biss minghajr ebda indikazzjoni fuq l-istess konvenju li huma kienu qeghdin jidhru fl-interess ta' xi parti ohra.*
5. *Fil-meritu bhala korrissettiv fil-bejgh kien hemm il-kumpens u spejjez li x-xerrejja kellhom ihallsu lill-vendituri mentri l-prezz fir-rikors guramentat qieghed jigi ddikjarat nieqes minn din il-konsiderazzjoni li kienet fi kwalsiasi kaz inserita fl-estensjoni.*
6. *Il-vendituri obbligati fuq l-att finali jiddikjaraw l-valur reali tal-art u jhallsu t-taxxi kollha skond dak il-valur reali, u dan billi minhabba t-trapass taz-zmien dak il-valur ma ghadux rifless fil-prezz miftiehem.*
7. *L-atturi qeghdin jippretendu jakkwistaw art li ma kenitx tiffirma parti mill-konvenju originali.*
8. *Jirrilevaw ukoll li:-*
 - i. *Dwar il-fatti dikjarati fl-ewwel, fit-tieni u tielet paragrafi tar-rikors tal-atturi ma huwiex kontestat li gew iffirmati dawk il-konvenji, imma hija kkontesta l-validita' ta'*

³ Prezentata fil-15 ta' Lulju 2008. Twegiba li regghet giet prezentata wara l-korrezzjoni li saret bid-digriet tat-23 ta' Settembru 2008.

dawk il-konvenji billi l-istess ma jinsabux iffirmati min-nisa taghhom.

ii. *Il-fatt dikjarat fir-raba u hames paragrafi ma humiex kontestati, hlief li l-art hi proprjeta wkoll ta' Maria Balzan u Mary Anne Camilleri.*

iii. *Il-fatti dikjarat fis-sitt paragrafu m'humieq kontestati, imma hi kontestata l-validita' tal-prorogi ghaliex m'humieq iffirmati minn Maria Balzan u Mary Anne Camilleri. Inltre fl-estensjonijiet gie stabbilit li l-vendituri kellhom jithallsu kumpens ghax-xoghol in konnessjoni mal-kawza pendenti fir-rigward tal-art oggett tal-kawza. Kumpens li jrid jigi likwidat mal-att. Din hi r-raguni vera ghalfejn inqala' l-inkwiet. Il-kawza kienet damet snin twal pendenti u ghalhekk kien hemm il-htiega tal-estensjoni tal-konvenji. It-trapass taz-zmien ta lok biex jinbidlu wkoll l-ammont dovuti bhala taxxi u l-esponenti jridu li jkunu koperti. Inltre l-estensjonijiet huma rregolari ghaliex Maria Balzan u Mary Anne Camilleri ma ffirmawhomx, u meta gew iffirmati Ludgardu Camilleri ma kellux il-prokura ta' marthu.*

Konsiderazzjonijiet.

1. Din il-kawza hi l-actio debitor debitoris mei. L-Artikolu 1143 jipprovdi:-

“Kull kreditur jista' biex jithallas ta' dak li jkollu jiehu, jezercita l-jeddijiet jew l-azzjonijiet kollha tad-debitur tieghu, barra minn dawk li huma ghal kollox personali.”.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fil-25 ta' Frar 2011 l-atturi kkonfermaw li:-

“...l-azzjoni esperita mill-atturi hija l-azzjoni surrogatorja, spettanti lill-kreditur fil-konfront tad-debitur tieghu.”.

2. Permezz ta' konvenju datat:-

(a) **10 ta' Mejju 1993**, Ludgardu Camilleri u Paul Balzan obligaw li jbieghu lil Anthony Farrugia u Raymond Farrugia porzjon art maghrufa bhala tal-Barumbara, Haz-

Zebbug, Malta u markata bhala plot numru 1 u 2 fuq pjanta annessa mal-istess konvenju⁴.

(b) **23 ta' Awwissu 1993**, Anthony Farrugia u Raymond Farrugia obligaw ruhhom li jittasferixxu lil Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, il-plot numru 2.

(c) **22 ta' Ottubru 1993**, Anthony Farrugia u Raymond Farrugia obligaw ruhhom li jittrasferixxu lil Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards, il-plot numru 1.

L-atturi qeghdin jitolbu li l-konvenuti jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh skond il-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993.

Sussegwentement, permezz ta' skrittura privata datata 25 ta' April 2003⁵ u li ffirmawha Ludgardu Camilleri, Paul Balzan, Anthony Farrugia u Raymond Farrugia, Mario Farrugia, Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards inghad li:-

(a) Il-validita tal-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993 giet imgedda ghall-hames snin (5) mill-10 ta' Mejju 2003. Ghalhekk il-konvenju kien validu **sal-10 ta' Mejju 2008**.

(b) Il-validita tal-konvenju tat-23 ta' Awwissu 1993 giet imgedda wkoll **sal-10 ta' Mejju 2008**.

(c) Il-validita tal-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1993 giet imgedda wkoll **sal-10 ta' Mejju 2008**.

Jirrizulta li l-konvenji kienu qeghdin isiru fuq art li kienet ghadha m'hijiex proprjeta ta' Balzan u Camilleri. Madankollu b'sentenza li nghatat fis-17 ta' Novembru 2006 fil-kawza **Paul Balzan u Ludgardo sive Richard Camilleri vs Savior Caruana nomine et** (522/1994), il-konvenuti gew kundannati jbieghu lil Balzan u Camilleri l-

⁴ Fil-konvenju jinghad: "...il-plot numru wiehed (1) hija tal-kejl ta' 166.20 square metres li minnhom 140.20 square metres huma fabbrikabbli u 26 square metres huma intiza ghal formazzjoni tat-triq waqt li l-plot numru tnejn (2) hija tal-kejl ta' 153.74 square metres li minnhom 121.48 square metres huma fabbrikabbli u ghandha faccata ta' ghoxrin pied u hames pulzieri waqt li l-plot numru wiehed (1) jigi trasferit bil-wisgha li fih." (fol. 6). M'hemmx dubju li kieku kellhom jintlaqghu t-talbiet tal-atturi, dan ghandu jkun l-oggett tal-kuntratt ta' bejgh **u xejn iktar**.

⁵ Fol. 18.

art oggett ta' din il-kawza⁶. Fil-fatt b'kuntratt tas-6 ta' Awwissu 2007 publikat min-nutar Dr Joseph Vassallo⁷ Agius sar it-trasferiment favur Ludgardu u Mary Anne konjugi Camilleri u Paul u Maria konjugi Balzan.

Fit-8 ta' Mejju 2008 gew prezentati tlett ittri ufficjali:-

i. **1326/2008** – kontra Paul Balzan u Ludgardu Camilleri minn Anthony Farrugia u Raymond Farrugia u li permezz taghha nterpellawhom biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993⁸.

ii. **1327/2008** – kontra Anthony Farrugia u Raymond Farrugia u n-nisa taghhom mill-atturi Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards u li permezz taghha nterpellawhom biex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju tat-22 ta' Ottubru 1993⁹.

iii. **1323/2008** – kontra Anthony Farrugia u Raymond Farrugia u n-nisa taghhom mill-atturi Mario u Mary Joan konjugi Micallef, u li permezz taghha nterpellawhom biex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh skond il-pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju tat-23 ta' Awissu 1993.

3. L-ewwel eccezzjoni giet ezawrita wara l-korrezzjoni li saret bid-digriet tat-23 ta' Settembru 2008¹⁰ u l-konvenuti Balzan u Camilleri rrinunzjaw ghalha¹¹.

4. Bit-tieni eccezzjoni l-konvenuti Balzan u Camilleri jsostnu li Maria Balzan u Mary Anne Camilleri qatt ma gew regolarment interpellati b'ittra ufficjali qabel skada l-konvenju fit-8 ta' Mejju 2008. Jirrizulta li fid-data tal-prezentata u notifika tal-ittra ufficjali, dawn il-persuni kienu jinsabu Malta¹². L-ittra ufficjali li qeghdin jaghmlu riferenza ghalha hi n-numru 1326/08 prezentata mill-konvenuti

⁶ Fol. 212.

⁷ Fol. 25.

⁸ Fol. 22.

⁹ Fol. 24.

¹⁰ Fol. 51.

¹¹ Ara twegiba guramentata prezentata fit-28 ta' Novembru 2008 (fol. 156).

¹² Ara nota prezentata fit-12 ta' Awissu 2008 (fol. 45).

Farrugia, indirizzata lil Paul Balzan f'ismu u f'isem martu Maria Balzan, u lil Ludgardu Camilleri f'ismu u f'isem martu Mary Anne Camilleri. Mill-provi rrizulta li fid-data tal-prezentata tal-ittra ufficjali (8 ta' Meju 2008), Balzan u Camilleri kellhom prokura generali moghtija lilhom mill-mara taghom¹³. Skond ma jinghad fil-prokuri l-irgiel ghandhom l-awtorita' li joqghodu f'kawza. Fil-fehma tal-qorti b'mod implicitu din tinkludi wkoll li ghan-nom tal-mandanti jircievu atti gudizzjarji li jipprecedu l-kawza. Bl-ittra ufficjali tat-8 ta' Meju 2008 il-konvenuti Farrugia kienu qeghdin isejhu, ghal finijiet u effetti kollha tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, lil Maria Balzan u Mary Anne Camilleri tramite l-mandatarji taghom. Materja ta' illegittimita' ta' persuna titqajjem f'kawza (ara Artikolu 1866 tal-Kodici Civili) u mhux fi stadju li jigi qabel il-kawza. L-interpellazzjoni li saret bl-ittra ufficjali tat-8 ta' Meju 2008 kienet bizzzejjed biex il-konvenju tal-10 ta' Meju 1993 inzamm fis-sehh. Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

5. B'riferenza ghat-tielet eccezzjoni li l-konvenju ma giex registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, jirrizulta li effettivament gie registrat fl-1 ta' Novembru 2004¹⁴. Registrazzjoni li saret konformement ma' dak li jipprovdi r-regolament 10(5) tal-Ligi Sussidjarja 364.06¹⁵. Inoltre m'hemm xejn fil-ligi li tghid li jrid ikun hemm l-awtorizzazzjoni ta' xi hadd biex jigi registrat il-konvenju. Ghalhekk l-eccezzjoni ser tigi michuda.

6. Ir-raba' eccezzjoni hi fis-sens li l-konvenju hu monk ghaliex qatt ma gie iffirmit minn Maria Balzan u Mary Anne Camilleri. Jirrizulta li l-konvenju tal-10 ta' Meju 1993 gie ffirmit biss minn Pawlu Balzan u Ludgardu Camilleri. Fiz-zmien li gie ffirmit il-konvenju l-firma tal-mara ma kenitx mehtiega. L-Att XXI tal-1993, li ma kompliex jippermetti lir-ragel li jaghmel atti ta' natura straordinarja,

¹³ Fol. 221 u 230.

¹⁴ Fol. 143.

¹⁵ *Duty on Documents and Transfer Rules*. Jigi rilevati li 31 ta' Ottubru 2004 kien il-Hadd, u mir-ricevuta Dok. O1 (fol. 143) hu evidenti li l-Kummissarju tat-Taxxi Interni accetta r-registrazzjoni. Fid-dokument, mahrug mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, jinghad: "*The promise of sale is valid up to 10/5/2008*".

dahal fis-sehh fl-1 ta' Dicembru 1993. Il-qorti qeghda tillimita ruhha biex tiddeciedi a bazi tal-eccezzjoni kif proposta mill-konvenuti.

7. Wiehed jista' jsostni li din it-tip ta' azzjoni ma tistax tigi ezercitata fejn hemm katina ta' konvenji meta tqies li:-

i. Konvenji jkun fihom drittijiet u obbligi.

ii. Ir-rimedju li toffri l-ligi taht l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili hu moghti lill-accettant, li f'dan il-kaz liberament ghazel li ma jaghmel xejn wara l-ittra ufficjali li pprezenta fit-8 ta' Mejju 2008 u hallieh jiskadi.

Il-gurisprudenza Taljana rrikonoxxiet li l-*actio surrogatoria* hi miftuha lix-xerrej ta' immobbli kontra promittent venditur, li min-naha tieghu jkun ircieva wegghda ta' bejgh tal-istess immobbli minghand terza persuna (ara per ezempju Qorti tal-Kassazzjoni 8 ta' Jannar 1996 numru 51 u sentenza numru 25136 tal-14 ta' Ottubru 2008.). Jidher li kuntrarjament ghall-gurisprudenza lokali, l-azzjoni surrogatoria ma twettaqx biss funzjoni konservattiva imma principalment ta' forza ezekuttiva. F'dan il-kuntest issir riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla Qorti Civili¹⁶ fil-kawza **Francis Flores proprio et nomine vs Accountant General et tal-5 ta' Ottubru 1994**, fejn hemm rassenja ta' dak li qalu diversi guristi. Il-konkluzjoni tal-qorti kienet li l-azzjoni kontemplata fl-Artikolu 1143 tal-Kodici Civili ssir biex dak li hu dovut jidhol fil-patrimonju tad-debitur tal-attur (il-kreditur)¹⁷.

¹⁶ Imhalled J. Said Pullicino.

¹⁷ Hekk ukoll fil-kawza **Celestino Muscat vs Giovanni Attard**, il-Qorti tal-Appell osservat: "*l-azzjoni ezercitata hija s-surrogatorja u [l-kreditur]....jezercitata din l-azzjoni..... biex bhala mezz konservattiv, idahhal mill-gdid fil-patrimonju tad-debitur tieghu l-ghalqa.*" (3 ta' Gunju 1938 – Volum XXX.i.155). Wiehed irid jiftakar ukoll li skond l-Artikolu 1995 tal-Kodici Civili: "*Il-beni tad-debitur huma garanzija komuni tal-kredituri tieghu, illi ghandhom lkoll jedd indaqs fuq dawk il-beni, kemm-il darba ma jkunx hemm bejniethom jeddijiet legittimi ta' preferenza.*". Fil-kaz **William Gollcher nomine vs Pietro Azzopardi ed altri**, il-Qorti tal-Kummerc ghamlet riferenza ghall-insejament ta' Laurent li osserva: "*quale e' l'interesse del creditore il quale domanda di esercitare un diritto del suo debitore ? Si e' che il prodotto del diritto entri nel patrimonio [del debitore] e che lo possa pignorare, come tutti gli altri diritti del debitore.*" (Volum XXIII.iii.464)..

8. M'hemmx prova li l-atturi ghamlu kawza kontra Anthony Farrugia u Raymond Farrugia sabiex igieghluhom iwettqu dak li weghdu ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, u wisq inqas li l-atturi ghandhom sentenza favur taghhom li tikkundanna lill-konvenuti Farrugia sabiex jitrasferixxu l-art lill-atturi. Ghalhekk wara l-ittri ufficjali tat-8 ta' Mejju 2008, il-konvenji tat-23 ta' Awissu 1993 u 22 ta' Ottubru 1993 skadew u tilfu kull effett. Ifisser li kull parti giet fil-posizzjoni li kienet qabel gew iffirmati dawn il-konvenji. L-elementi ta' azzjoni surrogatoria huma¹⁸:-

- i. L-attur hu kreditur tad-debitur;
- ii. Il-kreditu hu fattwali u mhux kondizzjonat jew potenzjali;
- iii. Id-debitur ikollu jedd, ta' natura patrimonjali u miftuh ghalih, kontra debitur tieghu;
- iv. L-attur irid juri li d-debitur tieghu naqas, minhabba traskuragni jew ghaliex ma jimpurtahx, li jmexxi kontra debitur tieghu biex jiehu dak li hu dovut lilu;
- v. L-attur qiegheed igarrab pregudizzju bin-nuqqas tad-debitur;
- vi. F'kaz li d-debitur tad-debitur jikkontesta, l-attur irid jaghti prova tal-kreditu li ghandu d-debitur tieghu.

Elementi li attur ghandu l-oneru li jaghti prova taghhom. F'azzjoni ta' din ix-xorta il-kreditur ma jagixxix bhala mandatarju tad-debitur tieghu, izda fl-interess personali tieghu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi spjegaw li:-

“...il-kreditu ta' l-atturi f'din il-kawza huwa l-jedd li huma ghadhom sabiex jitolbu l-esekuzzjoni minghand il-konvenuti Farrugia tal-weghda ta' bejgh konkluzi minn dawn il-konvenuti favur taghhom. Min-naha l-ohra, l-konvenuti Farrugia ma humiex fil-possibilita' li jezegwixxu din l-obbligazzjoni, peress illi tali esekuzzjoni tiddependi mill-esekuzzjoni tal-weghda ta' bejgh ezistenti

¹⁸ Ara sentenza **Stephenson Harvey vs Dr Tanya Sciberras Camilleri et nomine** deciza fit-30 ta' Mejju 2002 mill-Prim'Awla (Imhalled Joseph R. Micallef), u li saret riferenza ghaliha mill-atturi.

favur taghom mal-konvenuti Balzan u Camilleri. Huwa ghalhekk illi l-atturi, sabiex iharsu l-kreditu li huma ghandhom fil-konfront tal-konvenuti Farrugia, ezercitaw l-azzjoni li l-konvenuti Farrugia kellhom fil-konfront tal-konvenuti Balzan u Camilleri.”

Mill-ewwel talba tar-rikors guramentat hu altru milli car li l-ghan ta' din l-azzjoni hi biex igieghel lill-proprietarji vendituri (Balzan u Camilleri) sabiex ibieghu l-art lill-konvenuti Farrugia fit-termini stipulati fil-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993. Tant hu hekk li:-

i. fl-ewwel talba l-qorti qeghda tintalab:-

“tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati Paul Balzan proprio et nomine, Richard sive Ludgardu Camilleri proprio et nomine, Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu ghall-att finali tal-bejgh taz-zewg porzonijiet ta' art, u dan kif stipulat fil-konvenju in atti Nutar Carmel Martinelli u datat ghaxra (10) ta' Mejju 1993, kif sussegwentement estiz.”¹⁹

ii. fit-tieni talba l-qorti qeghda tintalab biex tikkundanna lil Balzan u Camilleri min-naha u Farrugia mill-ohra biex jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh skond il-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993.

It-talbiet saru biss fir-rigward tal-konvenju tal-10 ta' Mejju 1993.

F'din it-tip ta' azzjoni l-attur irid fl-ewwel lok jaghti prova li hu kreditur tad-debitur tieghu. Il-qorti taqbel mal-argumenti tal-konvenuti Balzan u Camilleri li l-azzjoni tal-atturi tfalli mill-ewwel, meqjus il-mod kif impostaw il-kawza, ma hemmx prova li huma kredituri tal-konvenuti Farrugia. Qieghed jinghad hekk ghaliex minkejja dak li ddikjaraw Farrugia fit-twegiba guramentata, il-konvenji tat-23 ta' Awissu 1993 u 22 ta' Ottubru 1993 skadew. Mir-rikors guramentat u l-argumenti li ghamlu l-atturi, hu evidenti li l-ghan taghom hu li l-art tidhol fil-patrimonju ta' Farrugia u

¹⁹ Fol. 3.

Kopja Informali ta' Sentenza

b'hekk l-atturi jkunu jistghu jgieghluhom iwettqu dak li wegħdu bl-imsemmija konvenji. Pero' dan m'huwix aktar possibbli ghaliex iz-zewg konvenji skadew.

F'dawn ic-cirkostanzi m'hemmx lok li l-qorti tkompli tikkunsidra l-eccezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti Balzan u Camilleri.

Għal dawn il-motivi l-qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni giet ezawrita wara l-korrezzjoni li saret bid-digriet tat-23 ta' Settembru 2008.**
- 2. Tichad it-tieni eccezzjoni.**
- 3. Tichad it-tielet eccezzjoni.**
- 4. Tichad ir-raba' eccezzjoni.**
- 5. Tichad it-talbiet tal-atturi għar-raguni mogħtija hawn fuq bl-ispejjeż kontra tagħhom. B'dan li l-ispejjeż relatati mat-tieni, tielet u raba' eccezzjoni huma a karigu tal-konvenuti Camilleri u Balzan.**

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----