MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-6 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 731/2008

HIGHWAY AUTO COMPANY LIMITED (C- 3252)

vs

A.C.K. LIMITED (C – 5205) u Anthony u Simone konjuġi Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-21 ta' Lulju, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) ssib li ż-żewġ atti ta' konvenju tas-17 ta' Settembru, 1998, u tat-23 ta' Ġunju, 2005, li bihom hija kienet intrabtet li tikseb u tixtri mingħand l-intimati, u

bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma, l-fond bl-isem ta' "*Portside*" ġja' magħruf bl-isem ta' "*Jokers*", f'numru 71, The Strand, Sliema, jiswew skond il-liġi; (b) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili pubbliku dwar il-bejgħ tal-imsemmi post u skond il-patti u l-kundizzjonijiet miftehmin fl-imsemmija atti ta' konvenju; (ċ) taħtar lin-nutar Andre' Farruġia biex jippubblika l-att finali relattiv fil-jum, ħin u post li jogħġobha tordnalu; u (d) taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jidher għall-istess kuntratt. Talbet ukoll l-ispejjeż, u żammet sħiħa kull pretensjoni oħra tagħha kontra l-imħarrkin;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressieq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fit-12 ta' Awissu, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex in-natura vera tal-ftehim milħuq mill-partijiet fis-17 ta' Settembru tal-1998 u t-23 ta' Ġunju tal-2005 kien wieħed ta' antikresi, li bih il-kumpannija attriċi, bħala kreditriċi tal-imħarrek, tibqa' tgawdi l-frottijiet tal-post sakemm taqta' l-kreditu li hija kellha bla ma tikseb il-proprjeta' tal-istess fond. Fil-mertu, qalu li f'kull każ, iż-żewġ kitbiet huma simulati minħabba li l-fehma tassew tal-partijiet ma kenitx dik li l-ġid jgħaddi għand il-kumpannija attriċi. Qalu wkoll li l-ftehim imsemmija huma milquta mill-illeċitu marbuta ma' ġbir ta' imgħaxijiet b'rata ogħla minn dik li tippermetti l-liġi. Temmew jgħidu li l-ftehim tat-23 ta' Ġunju, 2005, ma jiswiex għaliex ma kienx reġistrat kif imiss skond ma titlob il-liġi. Għalhekk, qalu li t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu;

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Ottubru, 2009, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tisma' l-provi tal-partijiet waqt l-istadju ta' proċedura ta' smigħ qabel il-proċess (*pre-trial*);

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta’ Mejju, 2011, li bih tat lill-partijiet il-fakulta’ li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub, iżda, minħabba n-natura tal-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-imħarkin, l-ewwel kellhom iressqu s-sottomissjonijiet l-istess imħarrkin;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fl-10 ta’ Ottubru, 2011[1];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-28 ta’ Ottubru, 2011[2], bi tweġiba għal dik tal-imħarrkin;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta’ Jannar, 2012, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal eżekuzzjoni ta’ wegħda ta’ xiri u bejgħ magħmula f’żewġ kitbiet privati. Il-kumpannija attriċi kienet ftehmet mal-imħarrkin biex tixtri u tikseb mingħandhom post kummerċjali bil-patti u l-kundizzjonijiet li taħthom kellu jsir il-bejgħ. Billi l-ftehim baqa’ jiġġedded għal qrib għaxar snin u l-kumpannija attriċi ma riditx tibqa’ ġġeddu aktar, talbet lill-imħarrkin b’ittra uffiċjali biex jersqu għall-kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ. Billi l-imħarrkin baqgħu ma tawx widen għat-talba, il-kumpannija attiċi fetħet din il-

[1] Paġġ. 139 - 140 tal-proċess
[2] Paġġ. 143 – 4 tal-proċess

kawża biex titlob l-eżekuzzjoni tal-wegħda magħmula favuriha;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari, qalu li l-azzjoni attriċi ma tiswiex għaliex in-natura vera tal-ftehim milħuq mill-partijiet fis-17 ta' Settembru tal-1998 u t-23 ta' Ġunju tal-2005 kien wieħed ta' antikresi, li bih il-kumpannija attriċi, bħala kreditriċi tal-imħarrek, tibqa' tgawdi l-frottijiet tal-post sakemm taqta' l-kreditu li hija kellha bla ma tikseb il-proprjeta' tal-istess fond. Fil-mertu, qalu li f'kull każ, iż-żewġ kitbiet huma simulati minħabba li l-fehma tassew tal-partijiet ma kenitx dik li l-ġid jgħaddi għand il-kumpannija attriċi. Qalu wkoll li l-ftehim imsemmija huma milquta mill-illeċitu marbuta ma' ġbir ta' imgħaxijiet b'rata ogħla minn dik li tippermetti l-liġi. Temmew jgħidu li l-ftehim tat-23 ta' Ġunju, 2005, ma jiswiex għaliex ma kienx reġistrat kif imiss skond ma titlob il-liġi. Għalhekk, qalu li t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li fis-17 ta' Settembru, 1998[3], saret kitba bejn il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "HACL") u l-imħarrkin li bis-saħħa tagħha u skond il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma, HACL wegħdet li tixtri u tikseb mingħandhom il-ħanut bl-isem ta' "*Jokkers*"[4] (li qabel kien jismu "*Shoppers' Paradise*"), f'numru wieħed u sebgħin (71) ix-Xatt, Sliema, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens ta' disa' ċenteżmi (Lm 0.09)[5] kull sena sal-2016. Dak inhar tal-ftehim, HACL ħallset lill-imħarrkin is-somma ta' tletin elf lira Maltin (Lm 30,000)[6] mill-prezz sħiħ ta' mitt elf lira Maltin (Lm 100,000)[7] miftiehem. Il-bilanċ kellu jitħallas sal-31 ta' Marzu, 1999, filwaqt li l-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sas-17 ta' Settembru tal-1999;

---

[3] Dok "A", f'paġ. 4 tal-proċess
[4] Fis-sewwa, matul is-smigħ tal-kawża u mill-atti u provi dokumentali mressqa, jirriżultaw ismijiet differenti għall-post, imma l-Qorti tqis li l-partijiet jaqblu dwar liema post hu u li dan jinsab f'numru 71, Triq ix-Xatt, Sliema
[5] Li jġibu € 0.21 fi flus tal-lum
[6] Li jġibu € 69,881.20 fi flus tal-lum
[7] Li jġibu €232,937.34 fi flus tal-lum

Illi fost il-kundizzjonijiet li saru fil-ftehim, hemm dak li HACL kellha tibda tirċievi l-kera li tidħol mill-ħanut b'seħħ minn Ottubru tal-1998 (klawsola 7), u li kellha l-jedd li tifdi ċ-ċens li kien jitħallas fuq l-istess ħanut bi spejjeż għaliha (klawsola 8). B'kitba li saret fit-18 ta' Mejju, 1999[8], jissemma li l-bilanċ tal-prezz kien tħallas u li l-imħarrek kellu jikseb il-*waiver* minn bank kummerċjali sa tmiem dik is-sena biex il-kuntratt ikun jista' jsir;

Illi jidher li matul l-2001 HACL ippruvat tasal fi ftehim mad-direttarju biex tifdi ċ-ċens fuq l-imsemmi ħanut, iżda minħabba li ma setgħetx sa dak iż-żmien turi li hija kellha l-utli dominju (minħabba li l-kuntratt bejnha u l-imħarrkin kien għadu ma sarx), in-negozjati ma mxewx 'il quddiem[9]. Għalhekk, b'konvenju tat-12 ta' Settembru, 2001[10], l-imħarrek intrabat mal-Amministratur tal-Beni Ekkleżjastiċi f'Malta li jikseb id-dirett dominju temporanju dwar il-ħanut sal-2016 u tal-proprjeta' sħiħa minn wara dik is-sena 'l quddiem, u dan bil-prezz ta' erbgħin elf lira Maltin (Lm 40,000). Il-kuntratt pubbliku relattiv sar fis-17 ta' Awissu, 2004[11], iżda l-prezz tal-fidi tela' għal Lm 50,000 għaliex dak kien l-anqas prezz li s-Santa Sede approvat għall-imsemmi trasferiment[12];

Illi l-konvenju baqa' jiġġedded u fit-23 ta' Ġunju, 2005[13], l-partijiet daħlu f'kitba li biha ġeddew il-konvenju sal-31 ta' Diċembru tal-2006. F'każ li l-bejjiegħa jagħżlu li joħorġu mir-rabta sa qabel l-20 ta' Diċembru tal-2006, kellhom iħallsu lil HACL mitt elf lira Maltin (Lm 100,000) bħala rifużjoni tal-prezz imħallas u magħhom ħamsin elf lira Maltin (Lm 50,000) oħra bħala kumpens; filwaqt li f'każ li HACL tagħżel li tibqa' sejra bil-ftehim, il-korrispettiv li trid tħallas għall-fidi taċ-ċens li kien jiggrava l-ħanut ikun ta' tlieta u ħamsin elf lira Maltin (Lm 53,000). Dan il-ftehim kellu jitqies bħala ħaġa waħda mal-ftehim tas-17 ta'

---

[8] Dok f'paġ. 40 tal-proċess
[9] Dok "RB5", f'paġ. 79 tal-proċess
[10] Dok "RB3", f'paġġ. 76 – 7 tal-proċess
[11] Dok "RB4" u xhieda ta' Raymond Bonniċi 12.5.2010, f'paġġ. 78 u 82 – 3 tal-proċess
[12] Xhieda ta' Raymond Bonniċi f'paġġ. 85 – 7 tal-proċess
[13] Ara Dok "B" f'paġ. 5 tal-proċess

Settembru, 1998. Il-konvenju kien reġistrat ukoll mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni[14];

Illi l-imħarrek jgħid li l-kitba tas-17 ta' Settembru, 1998, kienet saret minħabba li HACL kienet sellfitu Lm 100,000 u ried li l-ħanut iservi ta' garanzija għall-ħlas lura tas-self magħmul. Huwa jisħaq li qatt ma kienet il-fehma tiegħu li l-ħanut ibiegħu lil HACL[15];

Illi f'Ġunju tal-2008, HACL bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrkin biex tinterpellahom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili ta' xiri u bejgħ[16];

Illi billi l-imħarrkin naqsu li jersqu għall-kuntratt, HACL fetħet din il-kawża f'Lulju tal-2008;

Illi l-konsiderazzjonijiet legali li jitnisslu f'dan il-każ jintrabtu mal-eċċezzjonijiet li qajmu l-imħarrkin li huma jsejħulhom "il-bażi essenzjali u fondamentali tad-difiża" tagħhom. Dawn iridu li l-kitbiet li saru bejnhom u HACL m'humiex tassew att ta' konvenju – kif mad-dehra dik il-kitba turi li hija – iżda ftehim ta' antikresi, li bis-saħħa tiegħu l-ħanut ingħata għat-tgawdija ta' HACL biex jagħmel tajjeb għall-ħlas ta' krediti li l-istess kumpannija kellha kontrihom. Minħabba f'hekk, huma jisħqu li t-talbiet ta' HACL ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex il-fehma tal-kontraenti ma kienet qatt li l-proprjeta' tal-ħanut tgħaddi għand HACL. Din il-linja ta' difiża, għalhekk, tnissel żewġ kwestjonijiet: dik tas-simulazzjoni tal-ftehim u l-oħra tax-xhieda kontra dak li hemm miktub. Minbarra dan, l-imħarrkin iqanqlu wkoll il-kwestjoni tal-legalita' tal-ftehim fuq il-bażi li dan jaħbi l-ġbir ta' mgħax b'rata ogħla minn dik imħollija mil-liġi;

Illi l-Qorti jidhrilha li l-ewwel aspett li għandha tistħarreġ hija t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin li tqajjem il-**kwestjoni li l-ftehim li saru huma simulati**. Is-simulazzjoni hija waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi u d-duttrina bħala waħda li tolqot il-vizzju tal-kunsens tal-partijiet li jkunu

[14] Dokti "Ċ" u "IP" sa "IP3", f'paġġ. 6 u 35 sa 51 tal-proċess
[15] Affidavit tiegħu Dok "AS", f'paġġ. 62 – 3 tal-proċess
[16] Dok "HA1", f'paġġ. 14 – 6 tal-proċess

resqu fuq ftehim. Is-simulazzjoni ġġib bejn il-partijiet, fiċ-ċirkostanzi xierqa, n-nullita' tal-ftehim li jkun sar. F'każ bħal dan, il-kwestjoni tan-nuqqas ta' siwi ta' ftehim magħmul b'dak il-mod tista' titqajjem mhux biss *per via di azione* iżda wkoll *ope exceptionem*[17] u dan b'ħarsien tar-regola li l-eċċezzjoni tan-nullita' tista' tingħata f'kull żmien minn min ikun imħarrek għall-eżekuzzjoni ta' kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom hu nnifsu sata' jmexxi għat-tħassir tal-kuntratt[18]. Dan ukoll għaliex huwa suġġett għat-tħassir kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-elementi essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa jew li l-liġi tgħid espressament li ma jiswiex[19]. Għalhekk, ladarba s-simulazzjoni hija ċirkostanza li tolqot is-siwi tal-kunsens tal-partijiet f'kuntratt, hija ħaġa naturali li l-istess nuqqas jista' jitqajjem bil-mezz ta' eċċezzjoni, bħalma qegħdin jagħmlu l-imħarrkin f'din il-kawża;

Illi jingħad li jkun hemm simulazzjoni "*quando vi e` divergenza voluta tra la volonta` e la dichiarazione. Tale divergenza si ha anche nella riserva mentale: ma la riserva, rimanendo interna, non essendo esplicita, ne` manifestandosi in altro modo, non ha alcuna rilevanza. Nella simulazione, invece, la divergenza si manifesta perche` si tratta di un vero e proprio accordo tra le parti, o tra le parti e un terzo, inteso a far apparire cio` che non e`. Il contratto con il quale le parti creano la finzione si dice accordo o contratto simulato*"[20]. Is-simulazzjoni tista' tkun assoluta (meta l-partijiet, taħt id-dehra li qegħdin joħolqu rabta kuntrattwali, jkunu tal-fehma li ma jridu jnisslu l-ebda rabta) jew relativa (meta l-partijiet jidħlu f'rabta ta' kuntratt partikolari, iżda jkollhom f'moħħhom rabta oħra). Fil-każ tal-eċċezzjoni taħt eżami, jidher li l-imħarrkin qegħdin jallegaw is-simulazzjoni relativa, billi ma jiċħdux li tassew intrabtu ma' HACL, iżda mhux f'rabta ta' konvenju kif tippretendi hi;

Illi fis-simulazzjoni r-regola hi li bejn il-partijiet il-ftehim simulat ma jnissel l-ebda effetti bejniethom għaliex dak li

---

[17] Ara, b'eżempju, P.A. JA **30.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finanace Ltd*** (sentenza *in parte* mhix appellata)
[18] Art. 1226(1) tal-Kap 16
[19] Art. 1212 tal-Kap 16
[20] G Alpa Corso di Diritto Contrattuale (2006) § 3.5 f'paġ. 51

tassew huma jkunu riedu jirbaħ fuq dak li tabirruħhom urew li qegħdin jagħmlu ("*plus valet quod agitur quam quod simulate concepitur*"). Għalhekk, fejn hemm simulazzjoni relativa, jitqies li r-rabta tassew hija dik li l-partijiet qablu li kellha tiġi fis-seħħ u mhux dik li fid-dieher juru li daħlu għaliha[21];

Illi minn dak li jissemma hawn fuq, wieħed mill-elementi meħtieġa fis-simulazzjoni (kemm dik assoluta u kif ukoll relativa) hu li l-partijiet kollha fil-ftehim ikunu tal-istess fehma li dak in-negozju li juru li sar, fil-fatt ma riduhx. Minbarra dan, min jallega s-simulazzjoni jrid jippruvaha bla ebda dubju, u dan l-aktar fejn ir-rabta li tidher tkun saret fis-sura ta' ftehim miktub[22]. F'dan l-aħħar każ, jidħlu fis-seħħ ir-regoli stabiliti dwar fejn, meta u kif titħalla titressaq xhieda kontra l-miktub;

Illi f'każ bħal dan, il-punt tat-tluq hu li kitba ta' ftehim bejn partijiet hija meqjusa bħala r-rifless ta' dak li l-istess partijiet riedu jaqblu dwaru. Għalhekk, ir-regola li *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[23]. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[24]; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[25];

---

[21] Prof. V. Caruana Galizia Notes on Civil Law: Obligations (Ediz. Riveduta) paġ. 274

[22] Ara App. Ċiv. **13.7.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vassallo et vs Carmelo Vassallo et*** (mhix pubblikata) u P.A. PS **28.1.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Farruġia vs Fedela Carabott*** (mhix appellata)

[23] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)

[24] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***

[25] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija

Illi r-raġunijiet serji maħsuba bħala eċċezzjonijiet għar-regola huma meta (i) il-ftehim ikun vizzjat minn qerq jew xi raġuni oħra li tolqot is-siwi formali jew essenzjali tal-ftehim, (ii) il-ftehim ikun simulat, (iii) l-kitba ma turix fehmiet ċari ta' dak li suppost hemm qbil dwaru bejn il-partijiet, (iv) meta jqum punt inċidentali jew aċċessorju tal-ftehim li jkun meħtieġ li jiġi ippruvat u sakemm tali punt ma jkunx irrikonċiljabbli mal-ftehim ewlieni; u (v) meta mal-ftehim miktub ikun sar ftehim ieħor bil-fomm li b'xi mod jammonta għal kundizzjoni li tolqot fil-qalba l-eżekuzzjoni tal-ftehim innifsu[26];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-imħarrek jisħaq li huwa qatt ma ried ibigħ lil HACL il-ħanut u din il-fehma tiegħu żammha, minkejja l-kitbiet li saru f'Settembru tal-1998 u f'Ġunju tal-2005. Jisħaq ukoll li dak li l-partijiet tassew qablu dwaru kien li HACL tingħata t-tgawdija tal-ħanut (f'dan il-każ, billi tieħu l-frottijiet fis-sura tal-kirjiet li kienet tiġbor) biex jinqata' l-kreditu li hija kellha kontra tiegħu. HACL tiċħad bil-qawwa kollha li qatt kien hemm bejnha u l-imħarrek xi ftehim bħal dan;

Illi l-Qorti tqis li minn qari b'reqqa tax-xhieda mogħtija mill-partijiet infushom, joħroġ ċar ħafna n-nuqqas ta' qbil bejniethom dwar x'sata' kien hemm wara l-kitbiet mertu tal-każ. Dan in-nuqqas ta' qbil iwaqqa' wieħed mill-elementi essenzjali tas-simulazzjoni, kif muri aktar qabel. In-nuqqas ta' dan il-kunsens jxejjen fil-qofol tiegħu l-att tas-simulazzjoni.[27] Minbarra dan, ċirkostanzi oħrajn li joħorġu mill-atti, juru li lanqas il-fehma tal-imħarrek ma tidher daqshekk konsistenti u ċara. Ma fissirx b'mod li jitwemmen għaliex, ladarba jgħid li l-ftehim kien simulat, ħalla din il-kawża titressaq biex qanqal il-kwestjoni l-ewwel darba. Lanqas ma fisser kif u għaliex aċċetta li jersaq fuq it-tieni kitba ta' Ġunju tal-2005. Naqas li jispjega għaliex baqa' jaċċetta u jieħu sehem f'kull fażi tat-tiġdid tal-konvenji u r-reġistrazzjoni tagħhom mad-Dipartiment. Jgħid ukoll li lil HACL kien offrielha ħlas ta'

[26] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***
[27] Ara P.A. JZM **17.1.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġorġ Borġ vs Mary Calleja et*** u l-għadd ta' sentenzi hemm imsemmija

sebgħin elf lira Maltin f'daqqa u talab ftit żmien għat-tletin elf lira l-oħra, iżda mbagħad ma fissirx għaliex ma għaddiex biex iddepożita dik is-somma offerta u b'hekk jagħti affidament għall-pożizzjoni tiegħu. Fuq kollox, l-imħarrek baqa' jitħabat biex jifdi ċ-ċens li kien hemm fuq il-ħanut (b'nefqa mhux traskurabbli) sewwasew kif hemm imsemmi fil-kitba ta' Settembru tal-1998. Li kieku tassew dik il-kitba kienet maħsuba mill-partijiet biss bħala garanzija għall-ħlas lura tal-kreditu li HACL kienet tgawdi kontra l-imħarrek, x'sens kien jagħmel li l-imħarrek joqgħod jidħol f'battikata biex jifdi ċens ta' disa' ċenteżmi (Lm 0.09) għas-somma ta' ħamsin elf lira Maltin (Lm 50,000) jekk mhux għaliex dan kien parti minn rabta li kienet twassal biex il-post jinbiegħ lil HACL kif miftiehem. Fl-aħħar nett, jekk kemm-il darba kien minnu li l-kitbiet saru bħala garanzija tal-ħlas tal-kreditu, x'żamm lill-partijiet milli jidħlu f'rabta aktar diretta u ċara biex jintlaħaq l-imsemmi għan, per eżempju, bl-iskrizzjoni ta' ipoteka fuq l-istess ħanut;

Illi mbagħad, hemm ukoll żewġ regoli ewlenin u ta' siwi kbir li jimmilitaw ħafna kontra l-eċċezzjoni taħt eżami. L-ewwel waħda hi li l-kuntratti huma liġi bejn il-partijiet u jorbtu lil dawk li jkunu daħlu għalihom dwar dak li jkunu ntrabtu għalih[28]. It-tieni regola hi li l-kuntratti jitolbu li jkunu mwettqa b'bona fidi u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għal kull konsegwenza li r-rabta ġġib magħha skond ix-xorta tagħha, bl-ekwita', bl-użu jew bil-liġi[29];

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni eċċezzjoni m'hijiex tajba u għalhekk m'hijiex sejra tilqagħha;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tqis **in-natura vera tal-ftehim milħuq**. L-imħarrkin, fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom (li magħha hija marbuta t-tielet eċċezzjoni) jgħidu li l-kitbiet ta' Settembru 1998 u ta' Ġunju tal-2005 kienu, fis-sewwa, ftehim ta' antikresi li ma kellhomx il-ħsieb li tassew jgħaddu l-proprjeta' tal-ħanut lil HACL;

---

[28] Art. 992(1) tal-Kap 16
[29] Art. 993 tal-Kap 16

Illi bosta mill-kunsiderazzjonijiet li saru dwar it-tieni eċċezzjoni jgħoddu hawn ukoll, iżda l-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni jistħoqqilha xorta waħda l-istħarriġ tagħha minħabba r-rabta li hemm saħansitra fil-liġi tagħna bejn l-istitut tal-antikresi u l-preżunzjoni tal-bejgħ f'ċerti każijiet[30];

Illi l-liġi tgħid li "*L-antikresi hija kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet ta' l-immobbli tad-debitur tiegħu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet jekk ikollu jeħodhom, u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu*"[31]. Il-liġi titlob il-kitba bħala ħtieġa essenzjali għas-siwi tal-ftehim ta' antikresi[32];

Illi huwa miżmum li l-antikresi tnissel dritt personali favur il-kreditur fuq il-ħaġa mħollija f'idejh u mhux dritt rejali u ma jagħti l-ebda jedd immobbiljari lill-kreditur[33]. Dan hu hekk minnu li l-liġi tgħid li l-fatt li d-debitur jonqos li jħallas f'waqtu d-dejn li huwa jkollu mal-kreditur antikretiku, ma jagħmilx lil dan sid tal-immobbli li jkun[34]. Il-kreditur ikollu biss il-jedd li jitlob il-bejgħ tal-immobbli b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti[35] u jikkonkorri mal-kredituri l-oħrajn tad-debitur tiegħu fil-qsim tal-prezz tad-dħul minn dak l-irkant[36]. Minbarra dan, xejn ma jżomm id-debitur milli jbigħ jew jittrasferixxi immobbli mogħti b'antikresi lill-kreditur tiegħu, u l-kreditur ma jkollu l-ebda jeddijiet kontra min ikun kiseb il-post mingħand id-debitur.[37] Il-ftehim antikretiku ma jġib l-ebda aljenazzjoni favur il-kreditur tal-ħaġa mħollija fit-tgawdija tiegħu. Il-kreditur ma jistax itejjeb jew joħloq benefikat fuq dak il-ġid sakemm ma jkunx hemm ftehim espress bejnu u l-kreditur għaldaqshekk[38];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, l-imħarrek jisħaq li, minkejja dak li jissemma fil-ftehim ta' Settembru

---

[30] Art. 1987(3) tal-Kap 16 u Maġ (Għ) AE **15.2.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Jack Attard pro et noe vs Maria Attard et*** (mhix appellata)
[31] Art. 1987(1) tal-Kap 16
[32] Art. 1987(2) tal-Kap 16
[33] App. Ċiv. **30.6.1947** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri vs Ħili*** (Kollez. Vol: **XXXIII.i.149**)
[34] Art. 1990(1) tal-Kap 16
[35] Art. 1990(2) tal-Kap 16
[36] Art. 1993(2) tal-Kap 16
[37] App. Ċiv. **9.3.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Farruġia et vs Formosa et*** (Kollez. Vol: **LXXVI.ii.225**) u App. Ċiv. **30.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri et vs Grech noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXV.ii.200**)
[38] App. Ċiv. **16.6.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech vs Said*** (Kollez. Vol: **XLII.i.368**)

tal-1998 u ta’ Ġunju tal-2005, dak li riedu jistabilixxu l-partijiet kien ftehim li jiggarantixxi l-ħlas lura lil HACL tal-kreditu li hija kellha kontra l-imħarrek u l-kumpannija mħarrka. Biex isaħħaħ dan l-argument, l-imħarrek jirrileva li, minkejja li HACL ma saritx is-sid tal-ħanut, xorta waħda bdiet tirċievi l-kirjiet li jitħallsu mill-kerrej tal-post b’seħħ minn xahar wara li saret l-ewwel kitba. Iżid jgħid ukoll li, għall-kuntrarju ta’ dak li jsir is-soltu fil-konvenji, HACL ħallset il-prezz kollu matul l-ewwel sena tal-konvenju u sa qabel l-ewwel tiġdid tiegħu u dan biex juri li l-“prezz” miftiehem kien fis-sewwa l-istess kreditu li HACL kellha kontrihom. Fit-tielet lok, meta r-rappreżentant ta’ HACL kien issikkat fil-kontro-eżami dwar iċ-ċirkostanza meta l-imħarrek offra li jħallsu lura l-prezz miftiehem u stqarr li kien lest li jċedi l-konvenju li kieku l-imħarrek ġablu s-somma kollha[39], l-imħarrkin ħarġu l-argument li l-fehma ta’ HACL ukoll kienet li l-interess ewlieni tagħha kien li tiġbor flusha u mhux li tikseb il-ħanut;

Illi, min-naħa tagħha, HACL tisħaq li qatt ma għadda minn moħħha li l-kitbiet li saru kienu ħaġ’oħra għajr att ta’ konvenju. Hija tgħid b’mod skorrett li l-istitut tal-antikresi “ilu li spiċċa mil-liġi tagħna għal deċenni u żgur qabel ma ġie iffirmat il-konvenju tas-17 ta’ Settembru, 1998, bejn il-partijiet”[40]. Tgħid ukoll li l-fatt li hija rċeviet il-kera kien jagħmel sens għaliex hija kienet ħallset il-prezz miftiehem fuq il-konvenju u għaliex kellha l-fehma li ssir l-utilista tal-ħanut bis-saħħa tal-istess konvenju. Tfisser ukoll li l-kuntratt ma sarx qabel għaliex kien għad hemm pendenti dejn li l-imħarrek kellu ma’ bank kummerċjali u l-ipoteka li l-Bank kellu fuq il-ġid in kwestjoni. Ħareġ mill-provi li, wara li saret il-kitba ta’ Settembru, 1998, l-imħarrek tassew irċieva l-ħlas ta’ sebgħin elf lira Maltin (Lm 70,000) li kienu miftehma bħala l-bilanċ tal-prezz miftiehem. Huwa ippruvat ukoll li, hekk kif daħlet il-liġi li tgħid li kull att ta’ konvenju ried ikun reġistrat mal-Kummissarju tat-taxxi Interni, dan sar minnufih u baqa’ jsir hekk fl-okkażjoni ta’ kull tiġdida tiegħu, u bis-sehem sħiħ u l-kunsens tal-imħarrek innifsu. Minbarra dan, l-ebda wieħed mill-imħarrkin qatt ma qajmu xi kwestjoni dwar x’kien tassew

[39] Xhieda ta’ Kostantino Borġ 17.12.2010, f’paġ. 128 tal-proċess
[40] Nota ta’ Sottomissjonijiet tagħha f’paġ. 143 tal-proċess

il-ftehim li sar jew li kien hemm xi bidla ta' ħsieb jew telfien ta' interess fil-bejgħ li kien imwiegħed. HACL uriet ukoll li kien hemm tassew krediti li hija kellha kontra l-imħarrkin, iżda dawn kienu garantiti b'ġid ieħor u f'negozji oħrajn li l-istess partijiet kienu ilhom snin twal imdaħħlin fihom u fejn qatt qabel ma kien inqala' l-iċken għawġ jew nuqqas ta' qbil;

Illi wara li l-Qorti qieset dawn iċ-ċirkostanzi u provi kollha, hija tasal għall-fehma li, b'rabta mal-kunsiderazzjonijiet li saru aktar qabel (dwar it-tieni eċċezzjoni), l-ftehim li saru fiż-żewġ okkażjonijiet bejn il-partijiet ma kenux ftehim ta' antikresi, iżda ftehim ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ bil-fehma li l-ġid jgħaddi għand HACL. Il-ftehim li sar jaqbel fis-sura tiegħu ma' ftehim bilaterali ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ; il-proċeduri li ttieħdu tul iż-żmien kollu li nżamm ħaj kienu passi li wieħed jistenna u jara f'atti ta' konvenju. Fuq kollox, il-Qorti ma tistax tneħħi minn quddiem għajnejha l-fatt li dan il-proċess kollu sar bis-sehem taż-żewġ naħat tal-ftehim u li l-allegazzjoni tal-imħarrek li dan għamlu għaliex kien imġiegħel ma ġiet bl-ebda mod imsaħħa minn xi prova tajba jew li titwemmen;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li r-rabta ta' HACL biex, b'żieda mas-somma tal-prezz miftiehem sa mill-bidu hija tħallas ukoll is-somma ta' mija u tlieta u għoxrin elf erba' mija u sitta u ħamsin euro u disgħa u sebgħin ċenteżmi (€ 123,456.79) rappreżentanti n-nefqa li daħlet għaliha l-kumpannija mħarrka biex fdiet iċ-ċens u kisbet id-dirett dominju fuq il-ħanut mertu tal-każ, hija waħda mill-provi ċerti li n-negozju ma kienx wieħed magħmul b'qerq jew simulat. B'dan il-mod, il-bejjiegħa m'humiex qegħdin jiċċaħħdu milli jirċievu l-ħlas xieraq li jirrifletti n-nefqiet li kellhom jagħmlu matul iż-żmien tal-ħajja tal-konvenju biex il-ħanut ikun jista' jinbiegħ lil HACL skond kif miftiehem fil-konvenju;

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li l-ewwel eċċezzjoni hija tajba u mhix sejra tilqagħha. B'dan il-mod ukoll, il-konsiderazzjonijiet marbutin mat-tielet eċċezzjoni jkollhom ukoll isegwu l-istess xorti tal-ewwel eċċezzjoni, minħabba li xejn fl-atti tal-kawża ma juri li l-ftehim ta' Settembru 1998

u ta' Ġunju tal-2005 kienu b'xi mod milqutin minn xi illegalita' jew li kellhom fihom xi stipulazzjoni li hija kontra l-ordni pubbliku jew il-morali pubblika;

Illi jifdal li l-Qorti tqis **is-siwi tat-talbiet attriċi.** F'dan ir-rigward xogħol il-Qorti hu li tara jekk, fiż-żmien li tressqet il-kawża, il-ftehim kenux jiswew skond il-liġi. B'żieda mal-kunsiderazzjonijiet li saru qabel, il-Qorti ssib li kemm mill-forma u kif ukoll mill-proċedura li HACL u n-nutar imqabbad minnha segwew, ma hemm xejn fl-atti x'juri li l-konvenju tħalla jaqa' jew jitlef is-siwi tiegħu f'xi waqt bejn meta saret l-ewwel kitba f'Settembru tal-1998 u l-jum li fih HACL fetħet il-kawża;

Illi ladarba wkoll l-eċċezzjonijiet li b'xi mod setgħu jwaqqgħu s-siwi tal-konvenju nstab li ma kenux tajbin, u ladarba l-imħarrkin ma qajmu l-ebda kwestjoni dwar it-tempestivita' li biha HACL mexxiet il-proċeduri minn dak inhar li ma riditx iġġedded aktar il-konvenju sa ma fetħet din il-kawża, il-Qorti ma ssib l-ebda xkiel biex tilqa' l-ewwel talba attriċi u tgħid li ż-żewġ ftehim ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ kienu jiswew u jorbtu lill-partijiet biex jersqu għall-ftehim aħħari skond il-kundizzjonijiet miftehma bejniethom;

Illi ladarba sejra tintlaqa' l-ewwel talba, isegwi li t-talbiet attriċi l-oħrajn sejrin jintlaqgħu wkoll għaliex marbuta mal-ewwel talba u huma konsegwenzjali għaliha;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrka billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-konvenji tas-17 ta' Settembru, 1998, u tat-23 ta' Ġunju, 2005, jiswew u għandhom is-saħħa tal-liġi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tordna lill-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom, sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili għall-bejgħ tal-fond

kummerċjali, jew ħanut, f'numru wieħed u sebgħin (71), The Strand, Sliema u li jġib l-isem ta' "*Portside*" ġja "*Jokers*" u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet maqbula bejn il-partijiet fl-istess konvenji, u b'dan illi l-kumpannija attriċi trid tħallas lill-istess imħarrkin is-somma ta' mija u tlieta u għoxrin elf erba' mija u sitta u ħamsin euro u disgħa u sebgħin ċenteżmi (€ 123,456.79) bħala bilanċ li għadu dovut fuq il-prezz miftiehem;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u taħtar lin-Nutar Andre' Farruġia biex jippubblika l-att nutarili relattiv ta' bejgħ tal-imsemmi post fil-jum, fil-ħin u fil-post li hija għandha tiffissa wara talba li ssirilha mill-imsemmi nutar hekk maħtur, wara li jkun aċċerta ruħu li l-att nutarili jkun jista' jsir u kull proċedura, permess jew awtoriżżazzjoni minn xi awtorita' kompetenti tkun twettqet;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u taħtar lill-Avukat Cynthia Scerri Debono bħala kuratur biex tidher fuq l-att f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess att nutarili; u

Tikkundanna lill-imħarrkin biex, flimkien u solidalment bejniethom, iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża** magħduda dawk tal-kuratur deputat maħtura bis-saħħa ta' din is-sentenza.

< Sentenza Finali >

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