MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1293/2011

Anthony Buhagiar

Vs

Michael Trapani Feriol

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fit-30 ta' Dicembru 2011 l-attur qieghed jitlob lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-estensjoni tal-konvenju tad-29 ta' Settembru 2011 li sar min-nutar Dr Pierre Attard, hu null u bla effett;
2. Tordna r-rexxissjoni tal-estensjoni tal-konvenju.

L-attur ippremetta li fis-27 ta' Awwissu 2008 kien gie ffirmat konvenju, li kien gie mgedded fl-24 ta' Settembru 2009, 22 ta' Gunju 2010 u 21 ta' Dicembru 2010, u fid-29 ta' Settembru 2011. Dawn l-iskritturi kienu jitrattaw il-bejgh u xiri ta' proprjeta gewwa Haz-Zebbug.

Fil-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011 l-attur kien inghata prokura minn hutu Raymond Buhagiar u Philip Buhagiar, fejn jinghad li kellu jiffirma estensjoni tal-konvenju "ghal dak il-perjodu li hu jidhirlu necessarju pero (salv l-estensjoni dejjem taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet tal-konvenju.".

L-attur ikkonsenja kopja tal-prokura lin-nutar Dr Pierre Attard li giet annessa mal-konvenju.

Minkejja l-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011 iddahhlu kondizzjonjiet godda li l-attur ma kienx jaf l-implikazzjonijiet dwarhom u li jissemmew f'pagna 5 tal-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011. L-attur kien taht l-impressjoni li l-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011 kien biss estensjoni ta' konvenju.

Kieku kien jaf bl-implikazzjonijiet tal-kundizzjonijiet godda huwa ma kienx jiffirma u ma kienx imur ultra vires mill-prokura fuq imsemmija u annessa tal-konvenju.

Jidher ghalhekk bic-car li l-konvenuta agixxiet b'mod abbuziv u in *mala fede*.

Il-konvenut wiegeb permezz ta' twegiba guramentata li pprezenta fis-7 ta' Frar 2012 (fol. 15) fejn ikkontesta dak li allega l-attur. Fit-twegiba l-konvenut ta l-verzjoni tal-fatti tieghu.

Il-qorti rat l-atti tal-kawza numru 563/2013 u 80/2012, kawzi li qeghdin jigu decizi llum ukoll u jitrattaw dwar l-istess negozju.

Ghal dak li huma fatti, fil-qosor:-

i. Permezz ta’ konvenju tat-8 ta’ Ottubru 2008 l-attur u hutu Raymond u Philip Buhagiar obbligaw ruhhom li jbieghu lill-konvenut, li obbliga ruhu li jixri, razzett u raba’ fil-kuntrada Ta’ Hal Mula, limiti Haz-Zebbug, Malta. Il-prezz kien ta’ €419,300 u thallas depozitu ta’ €62,895. Il-konvenju kien validu sat-30 ta’ Settembru 2008. Fil-konvenju jinghad li f’kaz li sal-imsemmija data jkun ghadu ma harigx il-permess ta’ zvilupp, *“[….] il-kompratur ikollu id-dritt li ma jersaqx fuq l-att notarili ta’ trasferiment minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali u jkollu d-dritt ghall-hlas lura immedjat tad-depozitu.”*.

ii. Fis-27 ta’ Awwissu 2008 il-partijiet iffirmaw skrittura ta’ tigdid ta’ konvenju ghall-perjodu sat-30 ta’ Settembru 2009.

iii. Fl-24 ta’ Settembru 2009 il-partijiet geddew il-konvenju sas-27 ta’ Novembru 2009.

iv. Fit-23 ta’ Novembru 2009 il-partijiet iffirmaw skrittura ohra, fejn fost’affarijiet ohra:-

(a) Iddahhlet Filomena Buhagiar bhala wahda mill-vendituri;

(b) Il-konvenut hallas depozitu iehor ta’ €75,000. B’hekk it-total ta’ depozitu mhallas mix-xerrej kien ta’ €137,895.

(c) Il-konvenju gie mgedded sat-30 ta’ Gunju 2010;

(d) F’din l-iskrittura nghad li l-permess ta’ zvilupp kien ghadu ma harigx, u l-partijiet ftehemu li jekk sat-30 ta’ Mejju 2010 il-permess ikun ghadu ma nharigx, *“il-kompratur jkollu id-dritt li ma jersaqx fuq l-att notarili ta’ trasferiment minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali u jkollu d-dritt ghal hlas lura immedjat tal-ewwel depozitu u tat-tieni depozitu, liema dritt ghandu jigi ezercitat mill-kumpratur billi jikkomunika bil-miktub l-intenzjoni tieghu li jezercita dan id-dritt u jitlob liura l-ewwel depozitu u t-tieni depozitu lill-vendituri u ghal dan il-fini…..”*. Fil-ftehim jinghad ukoll li jekk il-vendituri ma jhallsux lura d-depozitu sat-30 ta’ Gunju 2010, Trapani Galea Feriol ikollu d-dritt li *“[….] jixtri l-proprjeta u l-vendituri jkunu obbligati jbieghu il-proprjeta’ bil-prezz ridott ta’ mija sebgha u tletin elf tmien mija u hamsa w disghajn euro (EUR 137,895), liema prezz ridott il-partijiet jaqblu u jiftehemu huwa l-prezz fis-suq tal-proprjeta minghajr permessi, u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet l-ohra tal-konvenju, liema prezz ridott huwa*

gia mhallas permezz tal-ewwel depozitu u t-tieni depozitu.".

v. Fit-22 ta' Gunju 2010 il-partijiet iffirmaw ftehim iehor li bih estendew il-konvenju sat-30 ta' Dicembru 2010. Ikkonfermaw ukoll li dak li gie ddikjarat fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009 kien ghadu jghodd.

vi. Fil-21 ta' Dicembru 2010 il-partijiet regghu ffirmaw ftehim iehor li bih il-konvenju rega' gie mgedded sat-30 ta' Settembru 2011. Ghal darb'ohra regghu kkonfermaw dak li gie ddikjarat fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009 fl-eventwalita' li l-permess ta' zvilupp ikun ghadu ma harigx sat-30 ta' Awwissu 2011.

vii. Fid-29 ta' Settembru 2011 rega' gie ffirmat ftehim iehor li bih il-konvenju rega' gie mgedded sal-31 ta' Dicembru 2011 u regghu inkludew il-kondizzjonijiet li jissemmew fl-iskrittura tat-23 ta' Novembru 2009, fl-eventwalita' li sat-30 ta' Novembru 2011 ikun ghadu ma harigx il-permess ta' zvilupp. Din id-darba ghall-bejjiegha deher biss Anthony Buhagiar f'ismu personali u ghan-nom tas-sidien l-ohra (Philip u Filomena konjugi Buhagiar u Raymond Buhagiar). Bil-prokura l-attur gie awtorizzat sabiex:-

"[…] ghan-nom taghhom jiffirma u jaghmel dak kollu mehtieg sabiex tigi estiza l-validita' tal-konvenju tad-data tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) u li jiskadi fit-tletin (30) ta' Settembru, tas-sena korrenti elfejn u hdax (2011) rigward it-trasferiment tal-proprjeta' deskritta fl-istess konvenju.

Il-mandanti jawtorizzaw lil Anthony sive Twanny Buhagiar sabiex jiffirma l-estensjoni tal-konvenju ghal dak il-perjodu li hu jidhirlu necessarju, pero' (salv l-estensjoni) dejjem taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet.".

viii. Fit-13 ta' Ottubru 2011 inghatat decizjoni mit-Tribunal li biha gie michud l-appell li sar minn Raymond Buhagiar mir-rifjut tal-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Dicembru 2010, ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp (applikazzjoni 334/09) *"To demolish disused animal farm and propose dwelling and opening of gates (i.e. replace farmhouse with a dwelling)."* (fol. 138).

ix. B'email datata 21 ta' Dicembru 2011, il-konvenut ta' avviz lil Raymond Buhagiar u lill-avukat tal-bejjiegha, skond dak li jinghad fl-iskritturi, sabiex sal-31 ta' Dicembru 2011 ihallsuh lura d-depozitu ta' €137,895.
x. B'ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Dicembru 2011 il-konvenut sejjah lis-sidien sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

L-azzjoni tal-attur hi bbazata fuq din il-kawzali:-

"[….] fil-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011 dahlu kondizzjonijiet godda, li l-attur ma kienx jaf l-implikazzjonijiet taghhom u dawn huma elenkati fi pagna 5 tal-ftehim tad-29 ta' Settembru 2011 u kien taht l-impressjoni li kien sempliciment estensjoni ta' konvenju.

Illi inoltre kieku kien jaf l-implikazzjonijiet tal-kundizzjonijiet godda ma kienx jiffirma u ma kienx jmur ultra vires mill-prokura hawn fuq imsemmi u annessa mal-konvenju.

Illi mis-suespost jidher bic-car illi l-konvenuta agixxiet b'mod abbuziv u in mala fede.".

Wara li l-qorti semghet il-provi u t-trattazzjoni tal-avukati, u rat ukoll l-atti[1], tosserva:-

1. Hu stramb kif l-attur qieghed jattakka dak li ghamel hu stess fuq il-bazi tal-allegazzjoni li ghamel xi haga li ma kienx awtorizzat jaghmel skond il-prokura li kien inghata mis-sidien l-ohra. Normalment hu l-mandanti li jattakka dak li jkun ghamel il-mandatarju fuq il-bazi li jkun hareg barra mil-limiti tal-mandat.

[1] B'riferenza ghar-rikors li l-konvenut ipprezenta fil-5 ta' Lulju 2013, li biha talab il-permess tal-qorti biex iressaq eccezzjonijiet ulterjuri, hu evidenti li ma baqax jinsisti fuqha gialadarba saret trattazzjoni finali u l-kawza giet differita ghas-sentenza. Dan apparti li l-konvenut baqa' ma wettaqx l-ordni li tat il-qorti fid-digriet tal-11 ta' Lulju 2013. Ghaldaqstant, il-qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

2. Ghalkemm l-attur jallega li huwa illitterat, jirrizulta li l-istess kundizzjonijiet kienu diga' gew inkluzi fl-iskritturi tat-23 ta' Novembru 2009, 22 ta' Gunju 2010 u 21 ta' Dicembru 2010. Jekk l-attur qieghed jipprova jallega li l-kunsens tieghu kien vizjat minhabba zball, din it-tezi ma tistax tirnexxi. Dak li kien hemm fl-iskrittura seta' facilment jigi accertat.

3. Wara li l-atturi ipproponew il-kawza **Raymond Buhagiar et vs Michael Feriol Trapani Galea** (Rikors 563/2013)[2], il-kawza in ezami ma tistax tregi. Qieghed jinghad hekk ghaliex f'kaz li l-ftehim bejn il-partijiet hu milqut minn simulazzjoni assoluta, il-volonta' tal-partijiet ikollha sinifikat apparenti differenti minn dak li realment kellhom meta ghamlu l-ftehim[3]. Ghalhekk din it-tip ta' simulazzjoni tezisti meta l-kuntratt huwa fittizju u fir-realta' l-partijiet ma riedu jikkonkludu xejn. Hu evidenti li bil-fatt biss li giet proposta l-kawza 563/2013, Raymond Buhagiar u Philip Buhagiar, li kienu mandanti ta' Anthony Buhagiar, fih innifsu implicitament m'humiex isostnu li Anthony Buhagiar kien hareg barra mil-limiti tal-mandat. Il-posizzjoni li hadu bil-kawza 563/2013 hi li l-volonta' taghhom kif espressa fl-iskritturi tat-23 ta' Novembru 2009, 22 ta' Gunju 2010, 21 ta' Dicembru 2010 u 29 ta' Settembru 2011 hi differenti minn dak li fir-realta' kellhom meta ffirmaw l-iskritturi. Il-logika stess tghidlek li parti ghall-kuntratt ma tistax targumenta li l-att hu simulat u fl-istess hin issostni li l-mandatarju jkun hareg mil-limiti tal-mandat. Posizzjoni li wara kollox addotta wkoll l-attur li hu parti wkoll fil-kawza 563/2013. Sabiex issehh is-simulazzjoni jehtieg li z-zewg partijiet ikunu jridu

[2] F'dik il-kawza l-ahwa Buhagiar talbu lill-qorti sabiex: "*Tiddikjara u tiddeciedi illi klawsoli 3(iii) u (v) ta' l-estensjoni datat 23 ta' Novembru 2009, klawsola 8(ii) u (iii) ta' l-estensjonijiet ta' konvenju tat-22 ta' Gunju 2010, 21 ta' Dicembru 2010 u 29 ta' Settembru 2011, kienu simulati b'mod assolut u ghalhekk null u bla effett.*".

[3] "*L-azzjoni ta' simulazzjoni ma ghandhiex tigi konfuza ma' dik ta' rexissjoni; ghax fil-waqt li r-rexxissjoni ghandha l-iskop li tannulla kuntratt li jonqos xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali ghall-ezistenza tieghu, jew ghax xi wahda mill-partijiet, is-simulazzjoni hija utiza ghall-otteniment ta' dikjarazzjoni ta' l-inezistenza ta' l-att ghax il-partijiet qatt ma riedu jaghtuh ezistenza legali u ebda effikacja.*" (**Alfred Tonna vs Emmanuele Vella et** deciza mill-Prim'Awla (Imhallef T. Gouder) fis-17 ta' Ottubru 1949, Volum XXXIII.ii.414).

jissimulaw[4]. Ghalhekk Anthony Buhagiar ma jistax jibqa' jsostni li fl-iskrittura tad-29 ta' Settembru 2011 *"[….] dahlu kundizzjonijiet godda li l-attur ma kienx jaf l-implikazzjonijiet taghhom…. u kien taht l-impressjoni li kien sempliciment estensjoni ta' konvenju."*[5]. Min jissimulaw l-kunsens ikun jaf x'qieghed jaghmel.

4. Fil-prokura datata 29 ta' Settembru 2011 jinghad li Anthony Buhagiar gie awtorizzat jestendi l-ftehim tal-21 ta' Dicembru 2010. Dan huwa l-ftehim li bis-sahha tieghu kien gie mgedded il-konvenju u li fih hemm l-istess kondizzjonijiet li hemm fl-iskritturi tat-23 ta' Novembru 2009, 22 ta' Gunju 2010 u 21 ta' Dicembru 2010. Ovvjament huma differenti biss id-data sakemm kellu jibqa' jorbot il-konvenju (31 ta' Dicembru 2011), it-terminu sa meta l-konvenut seta' jitlob li jithallas lura l-hlas ta' depozitu f'kaz li ma johrogx il-permess ta' zvilupp (30 ta' Novembru 2011) u t-terminu li fih is-sidien kellhom ihallsu lura d-depozitu (31 ta' Dicembru 2011) u fin-nuqqas jittrasferixxu l-proprjeta' lill-konvenut ghall-prezz ta' €137,895. Fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2012 xehed Raymond Buhagiar u qal: *"Dan tal-prezz ridott biex toffri garanzija lil Trapani Galea ghax hu kien qed javvanzalna ammonti ta' flus qabel ma jsir il-kuntratt. Hija kellu l-istruzzjonijiet biex igedded il-konvenju. Nikkonferma li meta ahna baghatna lill-hija jiffirma ghan-nom taghna, ahna ma konniex qed nghidulu biex ma jiffirmax ghall-kundizzjoni dwar il-prezz ridott. Nerga' nikkonferma dak li xehed hija llum li kollox kellu jibqa' kif inhu, jigifieri tlett xhur ta' tigdid u imbaghad xahar li fih ahna kellna naghtuh lura il-flus. Tajnieh prokura biex igedded il-konvenju, plus ix-xahar jekk ma johrogx il-permess, ahna irridu inhallsuh."*. Ghal dak li jikkoncerna *time frame*, l-iskrittura tad-29 ta' Settembru 2011 ma fiha xejn differenti mill-iskritturi tat-23 ta' Novembru 2009, 22 ta' Gunju 2010 u 21 ta' Dicembru 2010, in kwantu:-

[4] Ara sentenza tal-Prim'Awla (Imhallef J. Said Pullicino) fil-kawza **Joseph Vassallo et vs Carmelo Vassallo et** deciza fit-28 ta' Frar 1995.
[5] Ara premessi tar-rikors guramentat (fol. 2).

(a) jekk il-permess ta' bini ma johrogx **sa xahar qabel il-konvenju jiskadi**, allura x-xerrej inghata l-jedd li ma jixtrix u jitlob il-hlas lura tad-depozitu li hallas *"[….] minghajr ma jinkorri ebda telf jew penali…"*;
(b) jekk id-depozitu ma jithallasx lura lix-xerrej sal-ahhar data li fih ikun validu l-konvenju, allura x-xerrej ghandu dritt jixtri l-immobbli bil-prezz ridott ta' €137,895;

Ovvjament bhala dati dawn bilfors kellhom jinbidlu minn dawk dikjarati fl-iskritturi ta' qabel dik datata 29 ta' Settembru 2011.
Ghalhekk il-qorti ma tistax temmen lil Philip Buhagiar u Raymond Buhagiar meta fl-affidavit qalu li:-

"Jiena kont sorpriz b'dan kollu ghaliex kont taht l-impressjoni [li] *kellu jsir bhal ma kien jsir f'okkazzjonijiet l-ohra u mhux li bidlu l-kundizzjonijiet l-ohra."* (fol. 67 u 69).

Sahansitra l-avukat Dr Kenneth Grima xehed kif kien mar l-ufficcju tad-difensur tal-attur u tah kopja tal-email li kien baghat il-konvenut fil-21 ta' Dicembru 2011. Kompla jghid: *"[…] meta qorbot sewwa l-31 ta' Dicembru 2011, giet intavolata ittra ufficjali li permezz taghha l-ahwa Buhagiar gew interpellati jersqu ghall-kuntratt finali tal-akkwist tal-proprjeta imsemmija bil-prezz ridott kif indikat fil-konvenju. Pero sar jaf illi fit-30 ta' Dicembru 2011, prattikament lejliet l-ahhar tas-sena, Anthony Buhagiar ipprezenta rikors guramentat fejn stqarr li stqarr u fejn talab li din il-Qorti tiddikjara bhala null u bla effett l-estensjoni tal-konvenju tad-29 ta' Settembru 2011."*[6]. Fil-fatt jirrizulta li l-ewwel kawza (**Anthony Buhagiar vs Michael Trapani Galea** 1293/2011) giet prezentata fit-30 ta' Dicembru 2011, cjoe' gurnata qabel skada l-konvenju. Dan fih innifsu hu konferma li qabel il-31 ta' Dicembru 2011, data meta kellu jiskadi l-konvenju, il-bejjiegha kienu jafu x'qieghed jippretendi Trapani Galea Feriol, cjoe' li jixtri l-immobbli bil-prezz ridott jekk ma jithallasx lura d-depozitu sal-imsemmija data.

---

[6] Ara affidavit ta' Dr Grima fl-atti tal-kawza 80/2012 (fol. 72).

5. Ma tressqu l-ebda provi li l-attur iffirma l-iskrittura tad-29 ta’ Settembru 2011 minhabba li gie ezercitat xi qerq min-naha tal-konvenut. F’kull kaz din it-tezi giet fix-xejn meta l-ahwa Buhagiar ipprezentaw il-kawza 563/2013 bazata fuq simulazzjoni assoluta, u f’liema eventwalita’ kull parti tkun taf x’qeghda taghmel[7].

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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

[7] *"Si ha simulazione quando* ***volutamente*** *la reciproca dichiarazione delle parti non corrisponde al loro reale comune volere: le parti vogliono solo l’apparenza, mentre un loro segreto accordo precisa che esse non hanno voluto la sostanza del negozio. Il contrasto tra quanto si vuole e quanto si dichiara e’ conosciuto e anche voluto concordemente dai soggetti partecipanti al negozio (accordo simulatorio)."* (*Istituzioni di Diritto Civile*, A. Trabucchi (Cedam, 1981) pagna 154).