



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-25 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 563/2013

**Raymond Buhagiar, Anthony sive Twanny Buhagiar u
Philip Buhagiar**

Vs

Michael Trapani Galea Feriol¹

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-10 ta' Gunju 2013 l-atturi ppremettew li:-

1. Fis-27 ta' Awwissu 2008 il-partijiet iffirmaw konvenju li bih l-atturi obligaw ruhhom li jbieghu lill-konvenut porzjon maqsuma mill-ghalqa tal-Barumbara limiti ta' Haz-Zebbug u l-konvenut hallas depozitu ta' €62,895.
2. Fit-23 ta' Novembru 2009 il-partijiet regghu dahlu f'estensjoni tal-konvenju, izda fi klawzola 3(i) il-konvenut hallas is-somma ta' €75,000 bhala zieda fuq id-depozitu.

¹ B'riferenza ghall-ewwel eccezzjoni l-qorti tordna korrezzjoni fis-sens li kunjom il-konvenut ghandu jaqra "Trapani Galea Feriol".

Fi klawzola 3(iii) il-partijiet qablu wkoll li jekk il-permessi tal-MEPA ma johorgux xahar qabel it-terminazzjoni, il-kompratur ikollu d-dritt li ma jersaqx ghall-kuntratt u jista' jitlob lura z-zewg depoziti. Jekk l-atturi ma jhallsux lura d-depozitu totali ta' €137,895 sat-terminazzjoni tal-konvenju b'hekk il-konvenut jkolu dritt li jixtri l-proprjeta bil-prezz tad-depozitu.

3. Illi dawn il-kundizzjonijiet tkomplew jigu mgedda fl-estenzjonijiet ohra ta' dan il-konvenju bhala fit-22 ta' Gunju 2010, fil-21 ta' Dicembru 2010 u fid-29 ta' Settembru 2011.

4. Illi l-partijiet kienu jafu ben tajjeb li qatt ma kienet l-intenzjoni ta' l-atturi li jbieghu din il-proprjeta' bi prezz ta' €137,895, ghaliex il-proprjeta' anki minghajr il-permessi mitluba tiswa ferm aktar.

5. L-uniku intenzjoni tal-partijiet kienet li tkun forma ta' garanzija ta' hlas tad-depozitu lill-konvenut jekk ma jinharigx il-permess tal-MEPA u fil-fatt fil-kawza Michael Feriol Trapani Galea vs Anthony Buhagiar et, il-konvenut xehed: *"Jiena ghalhekk sibt soluzzjoni li nintrabat garanzija fuq il-proprjeta' u jigri xi haga u ma jsirx il-bejgh jien ghallinqas ghandi xi haga imma ghandi garanzija."*

6. Jidher ghalhekk li l-klawzoli kienu biss simulazzjoni.

Talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi klawzoli 3(iii) u (iv) ta' l-estensjoni datat 23 ta' Novembru 2009, klawzola 8(ii) u (iii) ta' l-estenzjonijiet 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.

Il-konvenut wiegeb li:-

1. Kunjom il-konvenut huwa Trapani Galea Feriol.
2. *Lis alibi pendens* in vista li hemm diga' pendenti l-kawzi 1293/2011 u 80/2012.
3. Ma sehhet l-ebda simulazzjoni. Il-konvenut jikkonferma li l-partijiet ftehemu dwar riduzzjoni tal-prezz f'kaz li l-permess ta' zvilupp ma johrogx u l-vendituri ma jhallsux lura d-depozitu. Il-ftehim kien bhala garanzija addizzjonali. B'daqshekk ma jfissirx li hemm simulazzjoni.

4. L-azzjoni tixbah iktar l-allegazzjoni ta' kawza falza milli ta' simulazzjoni, u in konnessjoni ma' tali allegazzjoni alternattiva qeghda tigi formalment eccepita l-preskrizzjoni skond l-Artikolu 1222 tal-Kodici Civili.

5. L-atturi qeghdin jattakkaw il-validita' tal-konvenju minghajr ma ddepozitaw il-flus li rcevev minghand il-konvenut. Ukoll ghal din ir-raguni l-atturi ma jistghux jipponu kawza fejn jitolbu r-rexxissjoni ta' kuntratt meta baqghu igawdu l-beneficcji tieghu.

Ghal dak li huma fatti, fil-qosor:-

1. Permezz ta' konvenju tat-8 ta' Ottubru 2008 l-attur u hutu Raymond u Philip Buhagiar obligaw 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."*

2. Fis-27 ta' Awwissu 2008 il-partijiet iffirmaw skrittura ta' tigidid ta' konvenju ghall-perjodu sat-30 ta' Settembru 2009.

3. FI-24 ta' Settembru 2009 il-partijiet gedded il-konvenju sas-27 ta' Novembru 2009.

4. 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 kien ta' €137,895.

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

(d) Inghad li l-permess ta' zvilupp kien ghadu ma harigx, u ghalhekk il-partijiet ftehm u li jekk sat-30 ta' Mejju

2010 il-permess ikun ghadu ma nghatax, *“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 lura 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-depożitu 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.”*.

5. 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.

6. 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.

7. 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 taghom 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.”.

8. 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).

9. 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.

10. B'ittra ufficjali prezentata fit-28 ta' Dicembru 2011 il-konvenut sejjah lis-sidien sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh.

Il-kawzali tal-azzjoni li pproponew l-atturi hi s-simulazzjoni assoluta. Huma jallegaw li ***“[...] qatt ma kienet l-intenzjoni ta' l-atturi li jbieghu din il-proprjeta bi prezz ta' €137,895, ghaliex il-proprjeta anki minghajr il-permessi mitluba tiswa ferm aktar....***

Illi jidher car li l-klawzoli hawn fuq indikati kienu biss simulazzjoni.”.

L-unika talba hi sabiex il-qorti tiddikjara li l-klawzoli li jitrattaw l-bejgh tal-immobbli bi prezz ridott, *“kienu simulati b'mod assolut u ghalhekk null u bla effett.”.*

Fil-kawza **Michael Trapani Galea Feriol vs Anthony Buhagiar et** (80/2012), Trapani Galea Feriol xehed li dak li jinghad fl-iskrittura tat-22 ta' Novembru 2009 dwar il-bejgh tal-proprjeta bi prezz ridott, f'kaz li l-bejgiegha ma jhallsuhx lura d-depozzitu ta' €137,895:-

“Jien imma ma xtaqtx li l-affarijiet bejna u Buhagiar imorru hazin u ridt nara kif naghmel u nakkomodah. Jien ghalhekk sibt soluzzjoni li nintrabat garanzija fuq il-proprjeta’, u jgri xi haga u ma jsirx il-bejgh jien ghallinqas ghandi xi haga.”.

Ghalkemm il-konvenut stess ikkonferma li l-ghan wara din il-klawzola kien proprju li jkollu garanzija ohra li jithallsu lura l-flus li kien hareg bhala depozzitu, b'daqshekk ma jfissirx li kien hemm is-simulazzjoni. Il-partijiet hekk riedu. Ma kienux qeghdin juru haga b'ohra. Fil-kawza **Esther Pace et vs Mary Lauri et** deciza mill-Prim'Awla fit-12 ta' Ottubru 1950 (Vol. XXXIV.ii.666), inghad li s-simulazzjoni assoluta tezisti:-

“.... Meta l-kuntratt huwa assolutament fittizju u l-partijiet ma riedu jikkonkludu ebda obligazzjoni.”.

Il-kuntratt ma jghid xejn differenti minn dak li verament ftehemu dwaru l-partijiet. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Oscar Sammut nomine vs Antonio Ellul et**, deciza fil-15 ta' Jannar 1945 (Volum XXXII.i.138):-

*“L-att huwa simulat meta bil-volonta' tal-partijiet ikollu sinifikat apparenti divers minn dak li realment ghandu; **izda ma hemmx simulazzjoni meta l-partijiet kitbu dak li tassew riedu**, avolja dak li kitbu huwa difettuz u ma jstax isehh.”.*

Mill-provi rrizulta b'mod car li sa minn qabel il-31 ta' Dicembru 2011, data meta kien jiskadi l-konvenju, l-atturi kienu jafu li l-konvenut kien ser jaghzel li jezercita l-jedd li jixtri l-immobbli bil-prezz ridott fl-eventwalita' li ma jithallasx lura d-depozzitu. Tant hu hekk li gurnata qabel dakinhar l-attur Anthony Buhagiar ippropona l-kawza numru 1293/2011. Kull ma kellhom jaghmlu l-atturi hu li

Kopja Informali ta' Sentenza

qabel il-31 ta' Dicembru 2011 ihallsu lura d-depozitu li kien tahom il-konvenut. B'dan il-mod kienu jinhallu mill-obbligazzjoni li dahlu ghalha. Pero ladarba ma hallsux ma jistghux jipprova jaharbu mill-obbligazzjoni billi jargumenta li dik l-obbligazzjoni kienet fittizja, meta rrizulta li inkiteb dak li fir-realta' riedu l-partijiet. Fic-cirkostanzi l-kawzali proposta mill-atturi ma gietx provata.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tiddeciedi l-kawza billi:-

- 1. Tiddikjara li l-ewwel eccezzjoni hi ezawrita.**
- 2. Tiddikjara li t-tieni eccezzjoni hi ezawrita gialadarba li l-kawzi 1293/2011 u 80/2012 qeghdin jigu decizi illum.**
- 3. Tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenut u tichad it-talba tal-atturi.**

Spejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----