QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 11 ta' Marzu 2016

Numru 7

Rikors numru 1003/06 AF

Angelo u Josephine konjugi Spiteri personalment u ghan-nom u in rappresentanza ta' Shuberg Holdings Limited (C19155)

v.

Andrew u Anna Ursola konjugi Cilia u Carmel u Gerolama konjugi Cilia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat imressaq mir-rikorrenti fit-3 ta' Novembru, 2006 li jaqra hekk:

> "1. Illi porzjon art f'Santa Venera ta' circa 12970 metri kwadri kienet qed tinbiegh mill-Gvern ta' Malta b'tender u l-konvenuti, bhala l-inkwilini tal-istess art kellhom ir-"right of refusal". Illi l-Lands Department gharraf lill-konvenuti bl-ghola offerta li kienet

u saret l-istess Dipartiment tahom zmien biex jilhqu din is-somma li kienet ta' circa sitt mija u disghin elf lira.

"2. Illi Carmel u Andrew Cilia avvicinaw lill-attur Angelo Spiteri, li jigi prim kugin tal-konvenuti u gharfuh bis-sitwazzjoni li kienu fiha u talbuh jghinhom fil-flus billi huma ma kellhomx dawn l-ammonti biex jixtru l-art u f'din l-art kienu jiggestixxu n-negozju taghhom. L-attur Angelo Spiteri accetta li jidhol jghinhom.

"3. Illi Angelo Spiteri ghamel l-arrangamenti mehtiega mal-bank biex il-Bank jislef lill-konvenuti l-ammont necessarju u l-attur jidhol garanti solidali ghal dan is-self u dan biex tinxtara l-art. Il-kuntratt relattiv sar bejn il-Gvern u l-konvenuti fl-14 ta' Novembru, 2003 in atti Nutar Vincent Miceli; biex sar dan is-self, l-atturi personalment kif ukoll is-socjeta' Shuberg Holdings Ltd, socjeta' appartenenti esklussivament lill-atturi dahlu garanti solidali mal-konvenuti ghall-ammont kollu misluf lill-konvenuti. Naturalment, mas-self, kien hemm l-ftehim bejn il-partijiet u l-bank ta' kif ser tithallas lura din is-somma mill-konvenuti. Izda kienu l-atturi personalment u ghan-nom tas-socjeta' Shuberg Holdings Limited li principalment ghamlu pagamenti kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"4. Illi wara li l-konvenuti bieghu parti indiviza mill-art li akkwistaw u l-konvenuti gabru l-prezz tal-bejgh, l-attur avvicina lill-konvenuti Carmel u Andrew Cilia biex jaghmlu l-kontijiet bejniethom u jistabbilixxu ezattament l-ammont li l-attur kellu jigbor lura ekwivalenti ghall-flus li personalment u ghan-nom tas-socjeta', minnu rapprezentata, kienu hallsu lill-HSBC Bank ammontanti Lm146,451.77 kif ukoll hallas direttament lill-Kummissarju tal-Art fuq l-att tal-konvenju, is-somma ta' Lm100,000 u s-somma ta' Lm27,718 spejjez tal-kuntratt (Taxxa tad-Dokumenti u Trasferimenti) – b'kollox Lm274,169.77 izda l-konvenuti cahdu li kellhom jaghtu xi flus lill-atturi jew lis-socjeta' taghhom.

"5. Illi permezz ta' ittra ufficjali tat-23 ta' Awissu 2006, l-atturi interpellaw lill-konvenuti jhallsu s-somma ta' Lm274,169, izda dawn wiegbu permezz ta' ittra ufficjali datata 29 ta' Awissu 2006 illi ebda ammont ma kien dovut.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-atturi proprio et nomine jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi proprio et nomine, is-somma ta' mitejn u erbgha u sebghin elf, mija u disgha u sittin Lira u sebgha u sebghin centezmu (Lm274,169.77).

"Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-23 ta' Awissu 2006 u tal-mandati ta' sekwestru u ta' inibizzjoni tas-26 ta' Ottubru 2006 u bl-imghax legali mid-data tal-istess ittra kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ingunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenuti tal-24 ta' Novembru, 2006, fejn inghad illi:

> "Preliminarjament il-fatt illi bejn is-socjeta' Shuberg Holdings Limited u l-konvenuti ma hemmx relazzjoni guridika.
>
> "Sekondarjament ma hux minnu li hemm xi dejn dovut lill-atturi, stante li bejn il-partijiet ma kien hemm ebda self jew avvanzi ta' flejjes, izda kien hemm ftehim li permezz tieghu il-konvenuti intrabtu li jbieghu lill-atturi Angelo u Josephine Spiteri terz mill-art imsemmija fic-citazzjoni u bhala konsiderazzjoni il-konjugi Spiteri obbligaw ruhhom li jhallsu l-prezz li l-konvenuti kellhom ihallsu lid-Dipartiment Tal-Artijiet, ghall-istess art intiera, kif ukoll id-dejn li l-konvenuti kellhom mas-socjeta' HSBC Bank Malta Plc., u dan kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.
>
> "Illi apparti s-suespost bejn l-atturi Spiteri u l-konvenuti hemm ukoll skrittura, li presentement ghaddej arbritagg fuqha, li permezz taghha l-atturi Spiteri qed jghidu li hallsu Lm16,038.22 zejda u qed jippretendu rimbors ta' dan l-ammont, u kwindi ma jreggix illi issa wara li ngiebet din it-talba, tingieb talba ohra ghal ammont iehor. Fil-fatt il-konvenuti qed jirreservaw ukoll li fi kwalunkwe stadju iqajsmu l-eccezzjoni tal-*lis alibi pendens*.
>
> "Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandha ssir prova tal-pagamento maghmula mill-atturi u spjegazzjoni dwar kif waslu ghall-ammont rikjest.
>
> "Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Jannar, 2012, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi filwaqt li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti cahdet it-talba tal-atturi, bl-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-atturi.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ikkunsidrat illi l-fatti li taw lok ghal din il-kawza kellhom il-bidu taghhom fi ftehim li waslu ghalih il-partijiet fis-sena 2003. Il-konvenuti, li kienu inkwilini ta' bicca art f'Santa Venera, kellhom "right of first

refusal" meta l-Gvern kien ser ibieghha. L-oghla offerta li kien ircieva l-Gvern kienet ta' Lm651,000, somma li l-konvenuti ma setghux jilhqu.

"Ghalhekk, wara tentattivi ma' xi banek biex jissellfu, liema tentattivi ma hallewx ezitu, avvicinaw lill-attur. Ftehmu li l-attur jipprovdi garanzija mal-Bank sabiex ikunu jistghu jissellfu filwaqt li huma jbieghulu terz tal-art in kwistjoni. Saru l-kuntratti relattivi, kemm mal-bank ghas-self, kif ukoll mal-Gvern ghax-xiri tal-art. Sar konvenju bejn il-partijiet li permezz tieghu, il-konvenuti weghdu li jbieghu terz tal-art lill-attur ghall-prezz ta' Lm629,000 (fol. 139). Angelo Spiteri beda jaghmel il-pagamenti lill-Gvern u lill-Bank kif miftiehem. Il-konvenju ta' bejn il-partijiet skada u ma ggeddidx. Sar konvenju iehor bejn il-partijiet fis-17 ta' Frar 2005 (fol. 38), dwar l-istess sehem tal-art, din id-darba bil-prezz ta' Lm387,275. Angelo Spiteri, l-attur, ceda d-drittijiet tieghu naxxenti minn dan il-konvenju lill-Bank HSBC li akkwista, fil-kwalita' tieghu ta' trustee, bil prezz ta' Lm387,275. Issa, l-attur qed jitlob rifuzjoni tal-ammonti li kien ga hallas lill-Bank, li silef il-flus, u lill-Gvern. Il-konvenuti jsostnu li huma m'ghandhom jirrifondu xejn ghaliex il-hlasijiet maghmula minn Angelo Spiteri kienu in ezekuzzjoni tal-obbligi minnu assunti.

"Il-Qorti tibda biex tiddisponi mill-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti fejn dawn isostnu li ma tezisti ebda relazzjoni guridika bejnhom u s-socjeta' Shuberg Holdings Limited. Din l-eccezzjoni qed tigi michuda minnufih stante li jirrizulta mill-kuntratti ta' self li l-Bank ghamel lill-konvenuti illi din is-socjeta' kienet ukoll garanti mal-Bank, u ghalhekk ma jistax jinghad li bejnha u l-konvenuti ma kien hemm ebda relazzjoni guridika.

"It-tieni eccezzjoni tal-konvenuti hija dwar il-mertu tat-talba attrici. Il-konvenuti jsostnu illi ma kien hemm ebda self bejn il-partijiet. Il-ftehim li kienu lahqu l-partijiet kien li l-attur odjern johrog il-flus kollha hu, u in kambju, jiehu terz tal-art.

"Wara li fliet b'reqqa kbira kull xhieda prodotta, kull dokument, u wara li kellha l-okkazjoni li tisma' viva-voce diversi xhieda fosthom il-partijiet innifishom, il-Qorti tqis li l-verzjoni li qed isostnu l-konvenuti ghandha mis-sewwa. Biex waslet ghal din il-konkluzjoni, il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"1. L-ewwel konvenju redatt min-Nutar Bugeja juri prezz ta' Lm629,000 (fol. 139). Dan il-konvenju gie ffirmat fit-13 ta' Novembru 2003. Din il-Qorti tqis li, ghalkemm il-validita' ta' dan il-konvenju skadiet, ma jistax jigi skartat il-valur probatorju tieghu ghal dak li jirrigwarda c-cirkostanzi prevalenti fil-mument li gie ffirmat. Ma ngabet ebda allegazzjoni li dak il-konvenju kien gidba.

"2. It-tieni konvenju, dak li wassal ghall-finalizazzjoni tal-kuntratt jiffissa l-prezz tat-terz tal-art ghal Lm387,275. Huwa dan il-prezz li bih xtara l-Bank wara li assuma d-drittijiet tal-attur naxxenti minn dan il-

konvenju. Meta ntalab jispjega x'wassal ghal din id-differenza fil-prezz, l-attur ghamel sforz fjakk fil-fehma tal-Qorti billi qal:

> "*Mitlub nispjega d-differenza fil-prezz bejn konvenju wiehed u iehor nghid illi kien hemm hafna differenzi mhux fil-prezz biss. Ir-raguni kienet ghaliex l-ewwel nies il-konvenju ghamluh tul ta' sena allura l-art tilhaq tghola. Jiena kont tlabt ukoll lil bank loan qawwija fi zmien qasir. Ma niftakarx id-differenzi l-ohrajn kollha pero` bl-amment pero` naf li kien hemm hafna affarijiet differenti.*"

"3. Id-differenza fil-prezz li deher fuq l-ewwel konvenju u dak li deher fit-tieni konvenju hija kwazi precizament l-istess figura li l-attur qed jitlob minghand il-konvenuti llum. Il-figuri jitkellmu wahedhom. Il-Qorti tinnota ukoll li bejn konvenju u iehor kienet giet mghoddija l-ligi tar-registrazzjoni tal-konvenji u ghalhekk kien hemm interess illi c-cifra tinzamm baxxa kemm jista' jkun. Fil-mument tal-iffirmar tat-tieni konvenju, id-differenza kienet ga thallset f'pagamenti lill-Bank u ghalhekk il-partijiet kellhom it-tnejn ikunu. Setghu biss jiggwadanjaw billi jiffrankaw it-taxxi koperti. Angelo Spiteri, fil-fatt jixhed hekk:

> "*Jiena nikkonferma li l-ammont ta' Lm 387,000 kien l-ammont li kien ghad fadal dovut lil HSBC ghaliex huma kienu qaluli basta thallas kull ma fadal li ghandu jiehu l-HSBC.*"

"4. L-attur isostni li ma hemm xejn stramb li l-prezz sar Lm387,000 ghaliex fil-fatt, dan kien aktar min-nofs il-prezz li bih giet mixtrija l-art minghand il-Gvern. Fil-fehma tal-
Qorti, dan l-argument jinjora l-valur reali tal-art. Jirrizulta mix-xhieda ta' Neville Curmi, rapprezentant ta' Curmi and Partners u d-dokumenti minnu esebiti li, flimkien ma' terzi, huma kienu disposti jixtru l-art kollha bil-prezz ta' Lm3,772,000. Dan hu konfermat ukoll min-Nutar Pierre Attard fix-xhieda tieghu. Terz indiviz ghalhekk, ga kellu valur ta' miljun u kwart Liri.

"Ghalhekk, mill-assjem tac-cirkostanzi, il-Qorti hi tal-fehma li l-ammonti mhallsa mill-atturi huma effettivament pagamenti maghmula minnu in adempjenza tal-obbligi minnu assunti bil-ftehim milhuq mal-konvenuti."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu illi din il-Qorti tirriforma l-imsemmija sentenza, billi filwaqt li tikkonfermaha fejn din cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tirrevokaha fejn laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u cahdet it-

talbiet attrici, b'dan li tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti fir-rikors guramentat promotur, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

Rat ir-risposta tal-appellati li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li din il-Qorti ghandha tichad l-appell imressaq mill-appellanti, bl-ispejjez kontra l-appellanti u li s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi ikkonfermata fl-intier taghha.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Jannar, 2016, li permezz tieghu, il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li d-difensuri tal-partijiet itrattaw l-appell in ezami.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi f'din il-kawza, l-atturi qeghdin ifittxu lill-konvenuti sabiex jigu kkundannati jhallsu s-somma ta' Lm274,169.77 rappresentanti flus mislufa lill-konvenuti mill-HSBC Bank Malta Plc, izda imhallsa lura lill-bank mill-atturi wara li kienu dahlu garanti ghall-istess self. Dawn il-flus l-atturi jikkontendu li ghaddew ghand il-konvenuti b'self mill-imsemmi bank bis-sahha tal-intervent dirett taghhom, sabiex tinxtara porzjoni art f'Santa Venera ta' cirka 12,970 metri kwadri, minghand il-Gvern ta'

Malta, u l-konvenuti bhala inkwilini tal-istess art kellhom ir-"*right of first refusal*" fejn inghataw ic-cans jixtru l-istess art bil-prezz tal-oghla offerta li saret ta' Lm690,000. L-attur Angelo Spiteri jishaq li l-konvenuti Carmel u Andrew ahwa Cilia (li jigu kugini tieghu) talbuh jghinhom bil-flus peress li huma ma setghux jaslu wahedhom u kien biss bl-intervent tieghu u bil-garanziji moghtija minnu u mis-socjeta` tieghu li l-konvenuti inghataw is-self mill-bank. Inoltre l-attur Spiteri jsostni li wara li l-konvenuti bieghu parti indiviza mill-istess art, huwa avvicina l-konvenuti sabiex jaghmlu l-kontijiet, filwaqt li l-konvenuti cahdu li kellhom jaghtu lill-atturi xi flus. L-atturi jikkontendu li ghandhom jiehdu lura flus li hallsu lil Kummissarju tal-Art, flus li hallsu lill-HSBC Bank Malta Plc u flus ohra rapprezentanti taxxa imhallsa fuq il-kuntratt t'akkwist, li fit-total jammontaw ghas-somma ta' Lm274, 169.77.

Da parti taghhom il-konvenuti jikkontendu illi huma m'ghandhom ebda dejn mal-atturi, stante li ma kien hemm ebda self da parti tal-atturi mentri il-partijiet effettivament kienu dahlu fi ftehim li permezz tieghu l-konvenuti kellhom ibieghu terz mill-art lill-atturi u bhala konsiderazzjoni l-atturi konjugi Spiteri obbligaw ruhhom li jhallsu l-prezz li l-konvenuti kellhom ihallsu lid-Dipartiment tal-Artijiet, kif ukoll id-dejn tal-konvenuti mal-Bank.

Illi kif wiehed jista' facilment jara l-partijiet kontendenti f'din il-kawza jaghtu verzjonijiet differenti ghall-ahhar, li jfisser li l-ezitu tal-kawza jiddependi hafna fuq il-kredibbilita' tal-partijiet, bil-Qorti toqghod fuq l-*onus probandi* li l-partijiet ghandhom jippruvaw dak allegat minnhom. Din il-Qorti wara li gharblet ix-xiehda kollha migbura fil-kawza, tista' tghid li x-xiehda tal-konvenuti kienet konsistenti tul il-proceduri kollha, anke taht l-iskrutinju tal-kontro-ezami. Ma jistax, izda, jinghad l-istess fil-kaz tal-attur Angelo Spiteri li filwaqt li fl-affidavit jishaq fuq is-self li ghamel lill-konvenuti u jaghti d-dettalji tal-flejjes kollha li hareg, ihalli barra element importanti, u cioe`, il-korrispettiv ta' dawk l-ammonti ta' flus li kien qieghed johrog, li kien l-akkwist ta' terz indiviz tal-art li dwaru kien hemm ftehim bejn il-partijiet. Madankollu meta in kontro-ezami, kien ikkonfrontat bl-imsemmi konvenju tat-3 ta' Novembru, 2003, jikkoncedi li huwa kien ser jakkwista terz tal-art li l-kugini kien ser jixtru minghand il-Gvern, ghall-prezz ta' Lm629,000, u li dawn kienu ser jithallsu billi huwa jhallas lid-Dipartiment tal-Artijiet, u billi jaghmel il-pagamenti tad-dejn li l-konvenuti kellhom mal-imsemmi HSBC Bank. Huwa jghid li ma qal xejn dwar dan il-konvenju peress li kien ceda l-interessi tieghu fuqu u kien lahaq skada u li dan gie sostitwit b'konvenju iehor (datat 17 ta' Frar, 2005). Mistoqsi jispjega d-differenza fil-prezz, kif osservat l-ewwel Qorti, l-attur hawnhekk jibda billi jghid li kien hemm hafna differenzi, izda apparti l-prezz, ir-ragunijiet migjuba mill-attur huma pjuttost fjakki.

Barra minn hekk, il-verzjoni tal-konvenuti hija korraborata wkoll mid-diversi xhieda prodotti tul is-smigh tal-kawza, fosthom ir-rapprezentant tal-bank John Schembri li fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2008 jixhed hekk: ***"Jiena kont naf li s-sur Spiteri kellu jixtri parti mill-art ghalih billi jhallas id-dejn lil bank... Is-sur Spiteri kien ha jkollu terz indiviz ta' l-art."*** (enfasi mizjud mill-Qorti). Din ix-xhieda ghandha relevanza kbira meta wiehed iqis li dan ix-xhud ma kellu ebda interess fl-ezitu tal-kawza odjerna. Wara kollox jigi innotat ukoll li l-attur stess jikkoncedi li f'laqghat ma' terzi huwa ipprova jbiegh it-terz tieghu, li jkompli jsahhah id-dinamika tal-fatti hekk kif esposti mill-konvenuti.

L-aggravji tal-atturi huma imsejsa fuq zewg binarji, senjatament :

(a) Applikazzjoni skorretta tal-ligi; u

(b) Interpretazzjoni skorretta tal-fatti.

In kwantu ghall-ewwel binarju, l-appellant jilmenta li l-ewwel Qorti skartat il-provvedimenti tal-ligi meta waslet ghall-konkluzjoni taghha u hawn jaghmel referenza ghall-Artikoli 992 (1) u 993 tal-Kodici Civili li jipprovdu:

> "***992.*** *(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.*

> "***993.*** *Il-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi.*"

Ghandu jinghad mal-ewwel illi filwaqt illi l-konvenuti jgibu bhala prova l-konvenju tat-13 ta' Novembru, 2003, li jixhed il-verzjoni taghhom fis-shih, minkejja l-kuntratti kollha li hemm esebiti fil-process, ebda wiehed minnhom ma jixhed fuq is-self allegat mill-atturi. F'dan il-kuntest hawnhekk issir referenza ghal dan il-principju ta' "*pacta sunt servanda",* u ghall-gurisprudenza estensiva fir-rigward. F'sentenza ta' din il-Qorti tal-11 ta' Novembru 1997**,** fl-ismijiet **Eric Schembri et noe v. Lewis Baldacchino,** inghad:

> *"Fil-fehma tal-Qorti, il-qofol u l-pedament ta' kull liġi li qatt saret biex tirregola l-konvivenza soċjali bbażata fuq l-obbligazzjoni sa mill-bidu – ċjoe' ir-rationallis principium, huwa li pacta sunt servanda."*

Huwa ritenut ukoll li huma daqstant relevanti l-provvedimenti l-ohra li jsegwu:

> "**1002.** *Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.*
>
> "***1003.*** *Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet".*"

Fis-sentenza taghha tas-26 ta' Mejju 1952 fil-kawza **Carmelo Morana v. Dr. Joseph Spiteri et**, din il-Qorti sostniet li bhala regola mhumiex

ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub, pero`, din mhijiex regola assoluta u kull kaz ghandu jigi ezaminat il-fattispecje tieghu. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f'dawk il-kazijiet fejn l-att miktub jigi impunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex jghattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt.

Hawnhekk issir referenza ghal sentenza ohra, din id-darba tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet **Salvu Fenech et v. Malta Dairy Products Limited et** deciza 30 t' Ottubru 2003**,** li ittenni l-principji fir-rigward:

> *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda." (A.C. 5 ta' Ottubru 1998 – **"Gloria mart Jonathan Beacom et v L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines").***
>
> "*Illi tkompli tgħid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell hawn appena citata li:- "Illi l-ġurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aġġjunta għall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu"* (Vol. XXXIV, P. III., p.746).
>
> "*Illi inoltre ġie deċiż illi "il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruħhom ċar jew posterjorment għall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bħala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx ġiet preveduta u li kien hemm bzonn li tiġi maqtugħa, u din għandha tiġi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu ħadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher ċar mill-kumpless tal-konvenzjonijiet" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza "**Beacom vs Spiteri Staines**" – ibid; **"Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni"** – P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001; **"Anton Spiteri vs Alfred Borg"** – P.A. (RCP) 30 ta' Novembru*

*2000; **"Emanuel Schembri vs Leonard Ellul"** – P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001)....*

"*Illi dan iwassal għall-prinċipju ieħor stabbilit li jirritjeni li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti in 'bona fede' u li jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha tali obbligazzjoni. **("Joseph Francis Depares nomine vs John o'Dea nomine"** – A.C. – 25 ta' Ġunju 1996).*

"*Illi l-konsegwenza ta' kull ftehim għalhekk hija li l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jagħmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti għandhom ikunu nterpretati in bona fede (**"Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et"** – P.A. (WG) 30 ta' April 1987).*"

Hekk ukoll, ghall-fini ta' din il-kawza, huwa ritenut illi kuntrarjament ghal dak sottomess mid-difensur tal-atturi, din il-Qorti ma tistax tikkonsidra biss l-effett tal-garanzija moghtija u l-konsegwenti hlas maghmul da parti tal-atturi fuq il-kuntratti ta' self moghtija lill-konvenuti (hekk kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti), li jaghtuhom id-dritt ta' rivalsa kontra d-debituri principali, u tieqaf hemm *sic et simpliciter.* Din il-Qorti, izda, ghandha d-dover li tistharreg ukoll id-difiza tal-konvenuti li jsostnu li wiehed irid jara l-kuntest shih tan-negozju bejn il-partijiet, kif ukoll l-intenzjoni tal-partijiet hekk kif riflessa mill-assjem tal-provi migbura, li minnhom jirrizulta negozju apparenti ta' bejgh ta' sehem indiviz ta' proprjeta` da parti tal-konvenuti in kontrakambju ghall-hlasijiet li ghamlu l-atturi. Altrimenti, tkun qed tmur kontra kull logika u buon sens.

Apparti li l-appellanti erronjament jaghmlu asserzjoni fl-appell imressaq minnhom, u cioe`, li l-ewwel Qorti qieset it-tieni konvenju bhala inezistenti, li ma jirrizultax mis-sentenza, lanqas ma hu validu l-

argument tal-appellanti li l-ewwel Qorti ma kenitx korretta legalment meta ibbazat is-sentenza fuq il-premessi taghha li "*il-konvenju tas-17 ta' Frar, 2005 qatt ma gie attakkat b'azzjoni gudizzjarja...*" u li "j*ekk il-konvenju kien simulat, il-kuntratt ta' komprovendita huwa ugwalment simulat*". Fil-kaz odjern mhux in ezami in-nullita` o meno il-kuntratt ta' komprovendita`, izda l-pretensjoni ta' hlas ta' self imressqa mill-atturi, u l-konvenuti laqghu bid-difiza hekk kif definiti mill-ewwel Qorti, u cioe` "*li l-ammonti mhallsa mill-atturi huma effettivament pagamenti maghmula minnu in adempjenza tal-obbligi minnu assunti bil-ftehim milhuq mal-konvenuti.*" – li fil-fehma ta' din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, tirrizulta bhala fondata.

Illi in kwantu ghat-tieni ilment tal-appellant ghall-interpretazzjoni skorretta tal-fatti da parti tal-ewwel Qorti, issir referenza ghall-principju kostantement enuncjat fost ohrajn, fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 1998, fl-ismijiet **Joe Chetcuti et v. Joseph Pearson et noe,** fejn intqal is-segwenti:

> *"B'danakollu jibqa' applikabbli l-principju illi din il-Qorti ma ghandhiex, safejn konsentit bil-gustizzja, tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' l-Ewwel Qorti fuq materja li kienet prettament ta' apprezzament ta' fatti sakemm ma jirrizultax cirkostanzi li certament u kjarament kienu nducew lil dik il-Qorti ghal decizjoni zbaljata. Hu biss f'kazijiet bhal dawn li din il-Qorti ta' revizjoni jehtigilha li jintervjeni u f'dan il-gurisprudenza hi assodata u kostanti."*

Din il-Qorti wara li ezaminat il-fatti hekk kif jirrizultaw mid-dokumenti esebiti, mix-xhieda moghtija u wara li ezaminat ukoll il-kuntratti kollha

esebiti, hi tal-fehma li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament xieraq tal-fatti hekk kif jirrizultaw mill-atti. Dan qieghed jinghad partikolarment ghall-fatt li mill-istess xhieda tal-attur in kontro-ezami huwa jghid:

> ***"Jiena nikkonferma li kont se nixtri terz mill-art ghall-prezz ta' LM 629,000, pero minn dak ma sar xejn... Illi dawn il-flus kont ha nhallashom billi nhallas lil Lands Department u naghmel pagamenti ta' l-HSBC, li kien id-dejn li l-konvenuti Cilia kellhom mal-HSBC...Jiena nikkonferma li l-ammont ta' Lm387,000 kien l-ammont li kien ghad fadal dovut lil HSBC ghaliex huma qaluli basta thallas kull ma fadal li ghandu jiehu l-HSBC...Huwa minnu illi dak l-ammont kien nizel daqshekk minhabba l-pagamenti li ghamilt jiena diga' lill-bank."***

Din hija ammissjoni cara dwar x'kien il-ftehim bejn il-partijiet u li effettivament it-terz tal-art li kienu ser jixtru l-atturi kienet tassew ghall-prezz miftiehem permezz tal-ewwel konvenju u mhux dak tat-tieni wiehed. Inoltre jirrizulta car il-hlas tal-akkwist tat-terz tal-art da parti tal-atturi kellu jsir permezz tal-hlas lill-Kummissarju tal-Artijiet fuq il-kuntratt t'akkwist u hlas lill-Bank ghas-self moghti in konnessjoni mat-trasferiment tal-istess art lill-konvenuti.

L-affarijiet komplew jikkumplikaw ruhhom peress li l-atturi iddecidew jassenjaw id-drittijiet taghhom li jixtru dan is-sehem indiviz lill-imsemmi Bank fil-kwalita` tieghu ta' *trustee*, permezz tal-kuntratt ta' bejgh tal-21 ta' Frar, 2006, filwaqt li l-atturi cedew u assenjaw id-drittijiet taghhom kollha naxxenti mill-konvenju taghhom mal-konvenuti Cilia fuq il-propjeta` trasferita bis-sahha tal-istess kuntratt (u din ic-cessjoni kienet espressament iddikjarata li qeghda issir bla korrispettiv). Fit-tieni parti

tal-kuntratt il-konvenuti Cilia bhala vendituri bieghu u ittrasferew lill-Bank kumpratur, fil-kapacita` tieghu ta' *trustee*, li b'hekk akkwista, terz indiviz tal-ghalqa f'Santa Venera bil-kejl ta' cirka 12,970 metri kwadri, versu l-prezz ta' Lm387,275, li minnhom tnaqqsu l-ammonti imhallsa lill-vendituri qabel dak in-nhar tal-kuntratt, filwaqt li l-bilanc thallas lill-vendituri dak il-hin stess quddiem l-attur Spiteri. Din il-Qorti tosserva illi filwaqt li fuq dan il-kuntratt il-konvenuti Cilia dahhlu somma flus minghand il-Bank, l-attur Spiteri ma ressaq ebda pretensjoni dak il-waqt ghas-somma flus li allegatament "silef" lill-konvenuti, ghajr ghas-somma ta' Lm16,038.22, li tirrizulta tifforma parti minn proceduri separati t'arbitragg.

Illi tenut kont tal-iskritturi kollha li saru sabiex jigu protetti l-interessi rispettivi tal-partijiet, jirrizulta difficli lil din il-Qorti sabiex tifhem kif l-atturi ma ghamlu ebda skrittura specifika sabiex tissalvagwardja dan l-allegat "self" li huma jivvantaw permezz tal-proceduri odjerni, jekk mhux ghaliex kif jghidu l-konvenuti, li l-atturi kienu sejrin jixtru l-art bhala korrispettiv ghall-flus li huma hargu.

Inoltre lanqas m'hemm spjegazzjoni logika ghall-agir tal-atturi li jressqu din il-kawza meta apparentement cedew id-drittijiet taghhom fuq il-konvenju lill-Bank bhala *trustee* minghajr ebda korrispettiv ta' xejn, meta kienu jafu sew il-valur attwali ta' terz indiviz tal-art in kwistjoni, peress li

kienu direttament involuti f'negozjati ma' terzi li kienu sahansitra offrew kwazi erba' miljun lira Maltin ghall-ghalqa shiha tal-kejl ta' cirka 12,970 metri kwadri. Il-fatt espost mill-appellanti li ghalkemm huma hargu minn din l-istorja dan in-negozju baqa' ma sehhx mhux meqjus relevanti u din il-Qorti ma tistaghgeb xejn dwar dan, peress li wara kollox kien hemm ukoll terzi persuni involuti li m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma' din il-kawza u li fin-negozjati li kien hemm bejn il-partijiet jirrizulta li kienu imnaffra mill-istess pretensjonijiet tal-attur Spiteri.

Huma ritenuti zbaljati wkoll il-kalkoli kollha li ghamlu l-atturi ta' gwadann li allegatament ghamlu l-konvenuti minn dan in-negozju u t-telf li qeghdin jikkontendu li ghamlu l-atturi. Din il-Qorti tiehu l-impressjoni li l-atturi jikkontendu li ladarba huma kienu strumentali fis-self li nghataw il-konvenuti mill-HSBC Bank Malta Plc, l-atturi kellhom xi dritt lil hinn minn dak pattwit bejn il-kontendenti permezz tal-konvenju tat-3 ta' Novembru, 2003, sabiex huma jkollhom sehem akbar mill-profitti percepiti mill-konvenuti. Madankollu m'hemm ebda bazi legali ghal dak li qeghdin jivvantaw l-atturi peress li l-ammont pretiz minnhom fil-proceduri odjerni m'hu xejn ghajr il-pagamenti li huma ntrabtu li jaghmlu sabiex jakkwistaw terz tal-art li l-konvenuti kienu xtraw minghand il-Gvern.

Din il-Qorti bhal dik ta' qabilha, taghmel ukoll il-konsiderazzjoni li l-partijiet l-ewwel ghamlu konvenju tat-3 ta' Novembru, 2003 bil-prezz ta'

Lm629,000 u meta rinfaccjati bl-emendi fil-ligi dwar ir-registrazzjoni tal-konvenji, bl-iskop car li jevitaw li jhallsu t-taxxa fuq l-ammont shih tal-prezz pattwit u wara li kien thallas il-bqija tal-ammont, dahlu ghat-tieni konvenju tas-17 ta' Frar, 2005, bil-prezz hemm ridott ta' Lm387,275 u dan a skapitu tal-erarju pubbliku u bi ksur car tal-ligi. Dan l-agir kjarament jikkostitwixxi kawza illecita li hija definita permezz tal-Artikolu 990 tal-Kodici Civili, li jfisser li kawza hija illecita meta hija pprojbita mil-ligi, jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku.

Dan il-principju ta' kawza illecita wkoll kien trattat diversi drabi minn din il-Qorti, fosthom fis-sentenza taghha tas-6 ta' Ottubru, 1999, fl-ismijiet **Julia Borg et v. Carmel Brignone** fejn inghad is-segwenti:

> *"Gie anzi kostantament ritenut illi f'dawn ic-cirkostanzi n-nullita' ta' l-obbligazzioni setghet tigi sollevata mill-istess Qorti ex officio. "Hija bla effett kwalunkwe obbligazzjoni maghmula fuq kawza illecita' u l-kawza hija llecita meta hija projbita mil-ligi jew kuntrarju ghall-ghemil xieraq jew ghall-ordni pubbliku. U konvenzjoni hija kontra l-ordni pubbliku' meta hija kontra l-interess generali. Il-kwistjoni tal-legalita' jew le tal-konvinzjoni minhabba kawza llecita tista' tigi sollevata ex officcio." (Vol XLID.p.684 deciza minn din il-Qorti fl-ismijiet Charles Pace et -vs- Philip Agius et).*
>
> *'Illi 'rebus sic stantibus', kif logikament jikkonkludi Pacifici Mazzoni:- "Il giudice non puo' accogliere la domanda diretta ad ottonere l'adempimento di una convenzione fondata sopra causa illecita, o che abbia un oggetto turpe o contrario alla legge, benche' il debitore non apponga eccezione di sorta" (lstituzioni, Vol. ll. para 167) u ghalhekk il-Qorti thoss li ghandha tissolleva 'ex officio' n-nullita' tal-kondizzjoni fuq migjuba u maghha n-nullita' tal-konvenzjoni relattiva." (Vol. XLIIIC.ii.646)"*

Hekk ukoll fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-8 ta' Jannar, 2010 fl-ismijiet **Arthur Briffa et v. Carmelo Farrugia et,** fejn inghad:

> "*L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzzjoni li fil-kuntratt imsemmi kien hemm kawza illecita, u konformement laqghet din l-eccezzjoni billi osservat 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.*' *It-talbiet attrici konsegwentement gew michuda."*

Din il-Qorti, f'din l-ahhar imsemmija kawza, fil-fatt, ikkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, u ghalkemm il-kawza kienet tidher wahda semplici ta' esekuzzjoni ta' konvenju, din il-Qorti qieset ir-retroxena li wassal ghall-iffirmar tal-konvenju, u ma laqghetx it-talba kif maghmulha minhabba l-illegalita` fil-ftehim antecedenti.

Ghalhekk f'dan il-kaz huwa ritenut li ma jistghux l-atturi issa jigu quddiem il-Qrati sabiex jittantaw jirkupraw kwalunkwe telf li setghu ghamlu b'dan in-negozju, li sar ukoll bil-hsieb li jiksru l-ligi, u jippretendu l-protezzjoni tal-istess ligi a bazi tal-principju tal-arrikkiment indebitu. Wara kollox l-obbligazzjonijiet minnhom assunti huma derivanti minn kawza illecita`, u ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistghu jsibu ebda soljiev mill-Qrati permezz tal-kawza imressqa minnhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi <u>tichad</u> l-istess, u b'hekk tikkonferma fis-shih is-sentenza tal-ewwel Qorti.

Bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-atturi *in solidum* bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb