MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Ottubru, 2019

Rikors Maħluf Numru 160/2018 LM

Bernard Abela (K.I. nru 622157M)
u Rita Abela (K.I. nru 406956M)

vs.

Judith Attard (K.I. nru 358043M);
Mary Rose Attard (K.I. nru 648M);
In-Nutar Dr Rosalyn Aquilina u Veronica Pace aċċettaw il-bandu skont l-artikolu 933 tal-Kapitolu 12 u b'digriet tas-27 ta' Marzu, 2018 ġew awtorizzati sabiex jidhru bħala eredi tal-mejjet Raphael Attard (K.I.nru 409840M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fl-20 ta' Frar, 2018, mill-atturi **Bernard Abela** (K.I. numru 622157M) u martu **Rita Abela** (K.I. numru 406956M) (minn issa 'l quddiem "l-atturi"), u maħluf minn Rita Abela stess, li jgħid kif ġej:

<u>Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża:</u>

1. *Lura fl-1979, ir-rikorrenti ngħataw b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, il-fond urban bin-numru għaxra (10) (illum 12), Sqaq numru 1, Triq l-Imsida, Birkirkara. Qabel ittieħed mir-rikorrenti, dan il-post kien jinżamm b'kera mill-ġenituri tar-rikorrenti Rita Abela, b'titolu ta' kera;*

2. *Fis-sena elfejn u wieħed (2001), huma ġew mitluba mill-intimati Judith Attard (K.I. Numru 358043M), Mary Rose Attard (K. I. Numru 648M), u Raphael Attard (K.I. Numru 409840M), biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku; difatti, fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001), ir-rikorrenti dehru fuq att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, li permezz tiegħu akkwistaw l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' tmien (8) snin oħra (Dok. 'A'). Fis-sena elfejn u disgħa (2009), ir-rikorrenti għal darb'oħra ġew mitluba jersqu għal kuntratt ieħor, bil-għan illi l-fond jingħata b'enfitewsi temporanja għal perijodu ieħor ta' tmien (8) snin oħra, u b'hekk ir-rikorrenti dehru fuq att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa datat disgħa (9) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) (Dok. 'B'), korrett b'att pubbliku tas-sittax (16) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) (Dok. 'Ċ');*

3. *Kif se jiġi muri waqt is-smigħ tar-rikors ġuramentat, meta mal-iskadenza tal-ewwel konċessjoni enfitewtika r-rikorrenti resqu għall-kuntratti pubbliċi sussegwenti, huma ngħataw x'jifhmu, u fil-fatt fehmu, li legalment kellhom ta' bilfors jagħmlu hekk, inkella kienu se jitilfu d-dritt fil-liġi illi jgħixu fil-fond residenzjali tagħhom u b'hekk jiġu żgumbrati minn hemmhekk. Apparti hekk, huma kienu jafu illi mat-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika, huma setgħu u kienu sejrin jibbenefikaw mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li allura legalment ma setgħux jiġi żgumbrati mill-fond fejn kienu qegħdin jgħixu, u li jekk jiffirmaw kuntratt ġdid, huma kienu se jitilfu dan id-dritt, huma ċertament ma kinux se jiffirmaw tali kuntratti. Hija issa l-fehma tar-rikorrenti illi apparti hekk, huma ġew indotti jiffirmaw dan il-kuntratt proprju biex jiġu esklużi mill-benefiċċju mogħti mill-istess artikolu fil-Liġi;*

4. *Ir-rikorrenti saru jafu biss b'dan l-aħħar (f'Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017) – meta irċevew ittra b'talba għall-iżgumbrament mill-fond – Dok. 'D'). Kieku ma seħħx dan l-iżball, u kieku ma ġewx indotti jiffirmaw taħt pretiżi foloz, ir-rikorrenti ċertament illi ma kinux se jagħtu l-kunsens tagħhom fuq dawn il-kuntratti;*

5. *Għaldaqstant, jeżistu raġunijiet biżżejjed fil-liġi biex il-kuntratti tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001), fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, dak fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa datat disgħa (9) ta' Diċembru elfejn u*

disgħa (2009) u dak korrettorju fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa datata sittax (16) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009), jiġu ddikjarati li ma jiswewx. Dan peress illi l-kunsens tar-rikorrenti inkiseb b'għemil doluż da parti tal-kontraenti, u kif ukoll billi l-kunsens għall-imsemmija kuntratti ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oġġett tal-ftehim, u inoltre billi l-kunsens tal-atturi għall-imsemmija skrittura ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess skrittura;

6. *L-esponenti Rita Abela, f'isimha, u għan-nom ta' żewġha Bernard, taf personalment dawn il-fatti kollha.*

<u>Raġuni tat-Talba:</u>

1. Għaldaqstant, kellha ssir din il-kawża.

<u>Talbiet:</u>

Jgħidu għalhekk l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kunsens tar-rikorrenti fuq il-kuntratti tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001), fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, dak fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa datat disgħa (9) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) u dak korrettoru fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa datata sittax (16) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) ġie karpit b'għemil doluż da parti tal-intimati u/jew l-awturi tagħhom jew min minnhom, u/jew il-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmijin kuntratti ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oġġett tal-ftehim, u/jew li l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmija kuntratti ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti;*

2. *Tiddikjara li l-istess kuntratti nulli u mingħajr effett;*

3. *Jekk tħoss il-ħtieġa, taħtar Nutar Pubbliku biex jippubblika u jirreġistra l-eventwali att ta' annullament, u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-istess att, u taħtar kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lill-intimati f'każ ta' kontumaċja tagħhom fuq l-att pubbliku relattiv.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fejn dovut, kontra l-intimati, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tan-**Nutar Dottor Rosalyn Aquilina** (K.I. numru 511180M), **Veronica Pace** (K.I. numru 430578M), **Mary Rose Attard** (K.I. numru 648M) u **Judith Attard** (K.I. numru 358043M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Marzu, 2018, u maħlufa minn **Dr Rosalyn Aquilina** (K.I. numru 511180M), li biha eċċepew:

1. *In in via preliminari, illi n-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina u Veronica Pace huma l-uniċi eredi tal-mejjet Raffaele Attard, u dan kif jirriżulta mit-testment fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa datat għoxrin (20) ta' Marzu elfejn u sitta (2006) (kopja 'Dok. A'), kopja ta' riċerka fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Volontarja) (kopja 'Dok. B'), riċerka fir-Reġistru Pubbliku (kopja 'Dok. Ċ'), kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Raffaele Attard (Dok. 'D'), u kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' martu Hilda Attard née Gauci (Dok. 'E');*

2. *Illi għaldaqstant m'hemmx lok għall-ħatra ta' kuraturi deputati kif mitlub mir-rikorrenti permezz ta' rikors ippreżentat mar-rikors promutur, u din il-Qorti għandha tirrevoka contrario imperio id-digriet tagħha tat-22 ta' Frar, 2018 peress illi l-istess Rosalyn Aquilina u Veronica Pace, aħwa Attard, huma leġittimi kontradittur f'dan il-każ;*

3. *Illi fil-mertu, ma kien hemm ebda għemil doluż, u fil-fatt l-esponenti dehru tliet darbiet volontarjament fuq atti pubbliċi sabiex jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom mal-intimati dwar il-proprjetà in kwistjoni;*

4. *Illi assolutament ma jeżistux l-elementi ai termini tal-liġi biex jiġi ddikjarat in-nullità tal-atti in kwistjoni, u in ogni caso jinkombi fuq l-esponenti illi jippruvaw illi jeżistu dawn l-elementi drastiċi;*

5. *Illi għaldaqstant it-talbiet tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda bħala infondati fil-fatt u fid-drittijiet, bl-ispejjeż;*

6. *Salv eċċezzjonijiet oħra;*

7. *Illi l-intimati għandhom kontro-talba rikonvenzjonali xi jressqu a tenur tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Rat il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti **n-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina** (K.I. numru 511180M), **Veronica Pace** (K.I. numru 430578M), **Mary Rose Attard** (K.I. numru 648M) u **Judith Attard** (K.I. numru 358043M)

ippreżentata flimkien mar-Risposta Maħlufa tagħhom, li ġiet maħlufa min-**Nutar Dottor Rosalyn Aquilina** (K.I. numru 511180M), u li tgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru tnax (12), Sqaq numru wieħed (1), Triq l-Imsida, Birkirkara. Illi l-fond kien oriġinarjament jappartjeni lil Maria Gaetana Attard. Hija mietet fis-16 ta' April tas-sena 2001. Illi skont it-testment tagħha ppubblikat min-Nutar Angelo Sammut fit-22 ta' Marzu, 1979 (Dok. F) hija nnominat bħala werrieta universali tagħha lit-tliet uliedha Raphael Attard, Judith Attard u Mary Rose Attard. Illi Raphael Attard miet fis-6 ta' Mejju 2017. Illi skont it-testment tiegħu ppubblikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa ippubblikat fl-20 ta' Marzu, 2006 huwa nnomina bħala eredi tiegħu liż-żewġ uliedu Veronica Pace u Rosalyn Aquilina, aħwa Attard;*
2. *Illi l-fond fuq imsemmi huwa okkupat mill-intimati Bernard u Rita konjugi Abela b'mod abbużiv, illegali u mingħajr titolu validu fil-liġi;*
3. *Illi l-esponenti jixtiequ jiżgumbraw lill-intimati mill-imsemmija proprjetà, iżda nonostante illi ġew interpellati jiżgombraw, huma baqgħu inadempjenti;*
4. *Illi l-esponenti qegħdin isofru danni konsistenti fit-telf ta' kirja bil-prezzijiet tas-suq sforz l-okkupazzjoni illegali tar-rikovenzjonati.*

Għaldaqstant l-esponenti titlob bil-qima li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati qegħdin jokkupaw u jiddetjenu l-fond bin-numru tnax (12), Sqaq numru wieħed (1), Triq l-Imsida, Birkirkara, abbużivament, illegalment u mingħajr titolu fil-liġi;*
2. *Tordna l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-imsemmija proprjetà u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat;*
3. *Tiddikjara illi l-intimati huma responsabbli għal danni sofferti mill-esponenti sforz l-okkupazzjoni illegali tagħhom, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi;*
4. *Tordna l-ħlas tad-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inġunti biex jidhru għas-subizzjoni, u bir-riserva ta' kull dritt, azzjoni u rimedju fil-liġi.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-atturi rikonvenzjonati għat-talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, li ġiet ippreżentata fil-15 ta' Marzu, 2018 u maħlufa minn **Rita Abela** (K.I. nurmu 406956M), li biha eċċepew:

Illi t-talbiet rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt fil-konfront tar-rikorrenti rikonvenzjonati eċċipjenti, u għandhom għalhekk jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikovenzjonanti, u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. *Fl-ewwel lok, in linea preliminari, jingħad illi t-talbiet rikonvenzjonali imressqa min-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina u Veronica Pace huma irriti u nulli. Dan għaliex, l-azzjoni taħt l-art. 396 tal-Kap. 12 hija riservata biss għal 'konvenut'; u dawn it-tnejn min-nies (ġialadarba li la offrew li jaċċettaw il-ħatra skont l-artikolu 933 tal-Kap. 12, u lanqas talbu l-estromissjoni ta' kwalunkwe kuratur ieħor maħtur skont l-artikolu 943 tal-Kap. 12), konvenuti ma humiex. Għalhekk, huma ma setgħux iressqu din il-kontro-talba;*

2. *Fit-tieni lok, ukoll in linea preliminari, għandu jissewwa l-iżball fl-ismijiet tal-okkju tal-kontro-talba bil-għan illi jkun bħal dak tal-kawża prinċipali;*

3. *Fit-tielet lok, jingħad illi t-talbiet rikonvenzjonanti huma inakkoljabbli, u dan għall-istess raġunijiet miġjuba fir-rikors ġuramentat preżentat mir-rikorrenti rikonvenzjonanti;*

4. *Fir-raba' lok, jingħad illi ġialadarba din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tqis illi l-kunsens tar-rikorrenti rikonvenzjonanti fuq il-kuntratti tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru tas-sena elfejn u wieħed (2001), fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, dak fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa datat disgħa (9) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) u dak korrettorju fl-atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa datata sittax (16) ta' Diċembru elfejn u disgħa (2009) ġie karpit b'għemil doluż da parti tal-intimati rikonvenzjonanti u/jew l-awturi tagħhom jew min minnhom, u/jew illi l-kunsens tar-rikorrenti rikonvenzjonanti fuq l-imsemmijin kuntratti ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oġġett tal-ftehim, u/jew li l-kunsens tar-rikorrenti fuq l-imsemmija kuntratti ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti, u li b'konsegwenza dawn huma nulli, u mingħajr ebda effett, in linea mat-talbiet tar-rikorrenti, għandha tqis ukoll illi b'konsegwenza ta' dan, ikun ifisser illi huma għandhom ikomplu fit-tgawdija tal-fond de quo taħt titolu validu ta' lokazzjoni, kif maħsub fil-liġi, u li għalhekk, ma hemmx lok għall-iżgumbrament;*

5. *Fil-ħames lok, anke għar-raġunijiet fuq indikati, ma ġew sofferti l-ebda danni, u ċertament mhux danni li għalihom jaħtu l-esponenti;*
6. *Fis-sitt lok, mill-bqija, it-talbiet tal-intimati rikonvenzjonanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati rikonvenzjonanti, u bl-imgħax legali fejn dovut, kontrihom, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Ġunju, 2019 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Fl-1979 l-atturi ngħataw konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien 21 sena, fuq il-fond urban bin-numru 10, illum numru 12, fi Sqaq Numru 1, Triq l-Imsida, Birkirkara, li fis-snin ta' qabel kien okkupat mill-ġenituri tal-attriċi b'titolu ta' kera. Hekk kif din il-konċessjoni enfitewtika qorbot lejn tmiemha, wara li l-atturi għexu f'dan il-fond għat-tul ta' żmien kollu li fih kienu ilhom miżżewġin, fejn dan il-fond kien jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom, l-atturi intalbu mill-konvenuti jersqu għal kuntratt pubbliku, fejn l-atturi ngħataw konċessjoni enfitewtika mill-ġdid għal perijodu ta' 8 snin fir-rigward

tal-istess proprjetà, u dan b'effett mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet. Hekk kif din it-tieni konċessjoni enfitewtika temporanja qorbot lejn tmiemha, fis-sena 2009, il-partijiet għal darba oħra resqu għall-iffirmar ta' ftehim ieħor li bis-saħħa tiegħu, l-atturi ngħataw konċessjoni enfitewtika fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal perijodu ta' 8 snin oħra, u din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha fit-23 ta' Jannar, 2018. L-atturi jikkontendu li huma ngħataw x'jifhmu mill-konvenuti li jekk ma jersqux għall-iffirmar ta' dawn il-kuntratti, huma kienu ser jiġu żgumbrati mir-residenza tagħhom, u huma kienu jafu li kienu ser jibbenefikaw mill-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali, għalkemm ħasbu li kellhom jersqu għall-iffirmar ta' kuntratt pubbliku biex jipproteġu dan il-jedd. Il-kontensjoni ewlenija tal-atturi hija li huma ġew indotti mill-konvenuti jiffirmaw il-kuntratti tal-2001 u tal-2009 sabiex jiġu esklużi mill-benefiċċju tal-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, liema jedd hu mogħti mil-liġi, u fil-fehma tagħhom hemm biżżejjed raġunijiet biex jiġi ddikjarat li l-kuntratti ffirmati minnhom ma jiswewx, minħabba li l-kunsens tagħhom ġie karpit b'għemil doluż da parti tal-konvenuti u / jew l-awturi tagħhom jew min minnhom, u / jew il-kunsens tal-atturi fuq l-imsemmijin kuntratti ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tal-ftehim u / jew li l-kunsens tal-atturi fuq l-imsemmija kuntratti ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti; li konsegwentement tiddikjara li l-kuntratti huma nulli u bla effett; u taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-eventwali att ta' annullament.

Fir-risposta tagħhom, il-konvenuti wieġbu ma kien hemm ebda għemil doluż min-naħa tagħhom, u l-atturi kienu dehru tliet darbiet b'mod volontarju fuq kuntratti pubbliċi sabiex jirregolaw ir-relazzjoni tagħhom mal-konvenuti. Qalu wkoll li in vista ta' dan, il-Qorti m'għandhiex issib li l-kuntratti pubbliċi ffirmati bejn il-partijiet huma nulli.

Il-konvenuti ressqu wkoll kontrotalba, fejn wara li ppremettew li huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, qalu li dan il-fond qiegħed jiġi okkupat mill-atturi b'mod abbużiv, illegali u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Il-konvenuti rikonvenzjonanti qalu li huma jixtiequ jiżgumbraw lill-atturi minn dan il-fond, iżda dawn min-naħa tagħhom baqgħu inadempjenti, minkejja li ġew interpellati joħorġu mill-fond. Il-konvenuti rikonvenzjonanti saħqu li huma qegħdin isofru danni konsistenti f'telf ta' kera bil-prezz tas-suq minħabba li l-atturi baqgħu jgħixu f'dan il-fond b'kera ta' €280 fis-sena u għalhekk talbu lill-Qorti tiddikjara li l-okkupazzjoni u d-detenzjoni tal-fond inkwistjoni da parti tal-atturi hija abbużiva, illegali u mingħajr ebda titolu; tordna l-iżgumbrament tal-atturi minn dan il-fond fi żmien qasir u perentorju; tiddikjara li l-atturi rikonvenzjonati huma responsabbli għad-danni sofferti mill-konvenuti rikonvenzjonanti; u tgħaddi biex tillikwida d-danni hekk sofferti, u tikkundanna lill-atturi għall-ħlas tal-istess.

L-atturi rikonvenzjonati wieġbu li n-Nutar Rosalyn Aquilina u Veronica Pace ma jistgħux iressqu l-kontrotalba minħabba li huma mhumiex indikati bħala konvenuti, u konsegwentement il-kontrotalba mressqa minnhom hija nulla. Intqal ukoll li in vista tal-kawża promossa mill-atturi, il-kontrotalbiet promossi mill-konvenuti huma inakkoljabbli. Qalu wkoll li m'hemm l-ebda lok għall-iżgumbrament tagħhom minn dan il-fond, u huma għandhom jedd jibqgħu fit-

tgawdija tal-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Ġie eċċepit ukoll li l-atturi ma kkawżaw l-ebda danni lill-konvenuti rikonvenzjonanti.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-Rikors Maħluf l-atturi ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard[1], fejn dehru min-naħa 'l waħda Judith, Mary Rose u Raphael, aħwa Attard, u min-naħa l-oħra Bernard u martu Rita Abela, permezz ta' liema kuntratt l-aħwa Attard ikkonċedew, assenjaw u ttrasferew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 8 snin b'effett mit-23 ta' Jannar, 2002, favur il-konjuġi Abela, il-fond urban numru 10, Sqaq numru 1, Triq l-Imsida, Birkirkara, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM60 pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tad-9 ta' Diċembru, 2009 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa[2], li permezz tiegħu l-aħwa Attard ikkonċedew lill-konjuġi Abela l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 8 snin, b'effett mit-23 ta' Jannar, 2009, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' €280 fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem. Dan l-att ġie korrett permezz ta' att korrettorju tas-16 ta' Diċembru, 2009[3], fl-atti tal-istess Nutar Dorianne Arapa, fejn ġie ppreċiżat li l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni kellha tibda b'effett mit-23 ta' Jannar tas-sena 2010. Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' ittra mibgħuta min-Nutar Rosalyn Aquilina lill-atturi f'din il-kawża, bid-data tal-25 ta' Lulju, 2017[4], fejn il-mittenti għan-nom tal-familja Attard, infurmat lill-konjuġi Abela li wara d-data tal-iskadenza taċ-ċens tat-23 ta' Jannar, 2018, il-mittenti ma xtaqux jersqu għal kuntratt

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.
[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.

ieħor ta' tiġdid ta' ċens jew ta' lokazzjoni, u għalhekk kienu qegħdin jippretendu li ċ-ċavetta tal-fond tiġi ritornata lilhom.

Il-konvenuti min-naħa tagħhom ippreżentaw kopja tat-testment *unica charta* ta' Raphael u Hilda Attard, li sar fl-20 ta' Marzu, 2006 fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa[5]; kopja tar-riċerki testamentarji ta' Raffaele Attard[6]; kopja taċ-ċertifikati tal-mewt ta' Raffaele Attard[7] u ta' Hilda Attard[8]; kif ukoll kopja tat-testment ta' Joseph u martu Gaetana magħrufa bħala Mary Attard, li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-22 ta' Marzu, 1979.[9]

Fl-udjenza tat-2 ta' Mejju, 2018 xehdet in-**Nutar Dottor Rosalyn Aquilina**[10], li ppreżentat kopja tal-ktieb taċ-ċens fir-rigward tal-imsemmija proprjetà.[11] Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' ittra ffirmata min-Nutar Rosalyn Aquilina bid-data tas-16 ta' Ottubru, 2017, għan-nom tal-familja Attard, li permezz tagħha Dr Aquilina talbet lill-konjuġi Abela sabiex dakinhar li jiskadi ċ-ċens, fil-21 ta' Jannar, 2018, iċ-ċavetta tal-post titħalla fil-kaxxa tal-ittri tal-aħwa Mary Rose u Judith Attard, fir-residenza tagħhom ġewwa San Ġiljan.[12]

L-attriċi **Rita Abela** fl-*affidavit* tagħha qalet[13] li tul ħajjitha hi dejjem għexet fid-dar bl-indirizz 12, Imsida Lane, Birkirkara, u hi taf li din id-dar kienet proprjetà tal-ġenituri tal-konvenuti. Qalet li d-dar kienet mikrija lil ġenituri tagħha, u meta hi żżewġet lil Bernard Abela, huma kienu talbu lil sid id-dar sabiex idawru l-proprjetà inkwistjoni fuqhom. Qalet li dan kien għall-ħabta tal-

[5] A fol. 19 tal-proċess.
[6] A fol. 22 *et seq.* tal-proċess.
[7] A fol. 26 tal-proċess.
[8] A fol. 27 tal-proċess.
[9] A fol. 28 tal-proċess.
[10] A fol. 60 tal-proċess.
[11] A fol. 62 *et seq.* tal-proċess.
[12] A fol. 75 tal-proċess.
[13] A fol. 77 tal-proċess.

1979 jew 1980, u dak iż-żmien id-dar ingħatat lilhom b'konċessjoni enfitewtika għal 21 sena. L-attriċi żiedet tgħid li dak iż-żmien din id-dar ma kinitx f'kundizzjoni tajba, u hi u r-raġel tagħha għamlu ħafna xogħol fiha sabiex ġabuha abitabbli, tant hu hekk li kienu biddlu l-kmamar tal-banju, għaddew id-dawl, bidlu l-madum u għamlu xogħol simili ieħor. Qalet li tul is-snin li fihom kienu jokkupaw din id-dar, hi u r-raġel tagħha qatt ma kellhom problemi mas-sid, u huma min-naħa tagħhom dejjem ħadu ħsieb iħallsu ċ-ċens fil-ħin kif ukoll kienu jassiguraw li jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa fuq id-dar. L-attriċi spjegat kif meta waslet biex tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika temporanja, hi u r-raġel tagħha kienu marru għand Judith u Mary Rose Attard sabiex iħallsu ċ-ċens, u dawn kienu infurmawhom li ladarba ċ-ċens kien wasal biex jagħlaq, huma kellhom jersqu biex jiffirmaw kuntratt ġdid. L-attriċi qalet li hi qatt ma ngħatat l-impressjoni li l-aħwa Attard ma kinux affidabbli, u għalhekk hi u r-raġel tagħha resqu għall-iffirmar tal-kuntratt il-ġdid minħabba li ma xtaqux jispiċċaw mingħajr dar. Qalet ukoll li meta marru jiffirmaw il-kuntratt, wieħed mill-aħwa Attard kien qalilha li ċ-ċens tad-dar kien ser jiġi mġedded għal 8 snin oħra. Qalet li anki meta skadew dawn l-ewwel 8 snin, hi flimkien mar-raġel tagħha u l-aħwa Attard, kienu reġgħu marru għand nutar sabiex iġeddu ċ-ċens għal 8 snin oħra. L-attriċi spjegat kif meta kellha problemi għax kien sfronda l-madum tad-dar, hi kienet ċemplet lil Raphael Attard sabiex tinfurmah b'dan, u dan min-naħa tiegħu kien qalilha li spejjeż bħal dawk kellhom isiru minnha u mir-raġel tagħha ladarba l-ammont taċ-ċens fis-sena kien daqstant baxx. Qalet li f'Lulju tal-2017, il-konvenuta n-Nutar Rosalyn Aquilina flimkien mal-perit tagħha kienet marret fuq il-post sabiex isiru verifiki dwar il-proprjetà għax kien miet missierha u riedet issir id-denunzja, u kien hemmhekk li din infurmat lix-xhud li hija xtaqet tbigħ id-dar, għalkemm qaltilha wkoll li setgħet tagħti l-

ewwel preferenza għax-xiri tad-dar lill-kopja Abela. Qalet li dak iż-żmien, in-Nutar Aquilina kienet talbet il-prezz ta' €150,000 għax-xiri ta' din il-proprjetà, u l-atturi mill-ewwel kienu qalulha li huma ma kellhomx minn fejn iħallsu dawk il-flus. Kien hawnhekk li n-Nutar Aquilina infurmat lill-atturi li jekk ma xtaqux jixtru l-post, huma kellhom joħorġu minnu sat-23 ta' Jannar, 2018. L-attriċi qalet li meta f'Lulju tal-2017 hija marret biex tħallas iċ-ċens, hi ħalliet il-ktieb taċ-ċens fil-*letter box* tal-aħwa Judith u Mary Rose Attard, flimkien mal-ħlas, iżda kuntrarjament għal dak li kien jiġri fis-snin ta' qabel, dawn naqsu milli jirritornawlha l-ktieb iffirmat. L-attriċi qalet li kien f'dan il-punt li hi u r-raġel tagħha kienu kellmu avukat, li kien infurmahom li huma ma kellhomx għalfejn jidhru fuq kuntratt għat-tiġdid taċ-ċens meta skada wara 21 sena, u bil-liġi kif kienet, huma setgħu jibqgħu jgawdu l-proprjetà b'titolu ta' kera. Ix-xhud qalet li l-avukat spjegalhom li meta hi u r-raġel tagħha qablu li jidhru fuq kuntratt ta' ċens ġdid, huma tilfu d-dritt li jikkonvertu t-titolu ta' ċens temporanju f'wieħed ta' kera. L-attriċi kkonkludiet billi qalet li kieku hi u r-raġel tagħha kienu ġew mgħarrfa bil-konsegwenzi ta' dak li kienu ser jagħmlu, huma qatt ma kienu ser jaċċettaw li jidhru għall-iffirmar tal-imsemmi kuntratt, u llum il-ġurnata huma qegħdin jissograw li jispiċċaw mingħajr post fejn jabitaw.

L-attur **Bernard Abela** fl-*affidavit* tiegħu kkonferma[14] dak li xehdet martu Rita Abela, u żied jgħid li meta hu u martu resqu għall-iffirmar tal-kuntratt, huma ngħataw l-impressjoni li jekk ma jiffirmawx, huma kienu ser jispiċċaw mingħajr dar. Qal li kieku huma kienu jafu li dan mhux minnu, ma kinux ser jaċċettaw li

[14] *A fol.* 81 tal-proċess.

jiffirmaw. Żied jgħid ukoll li n-Nutar Rosalyn Aquilina għad għandha f'idejha l-ktieb oriġinali taċ-ċens li qiegħda tirrifjuta li tirritorna lill-atturi.

Fl-udjenza tas-27 ta' Ġunju, 2018 xehed **Dr Pierre Falzon**[15], li qal li hu kien ġie inkarigat bħala nutar mill-familja Attard biex jippubblika l-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2001. Minkejja li ma setax jgħid b'ċertezza, Dr Falzon qal li ħadd mill-partijiet ma kien assistit minn avukat waqt l-iffirmar tal-kuntratt.

Fl-udjenza tal-5 ta' Ottubru, 2018 xehdet in-**Nutar Dorianne Arapa**[16], li qalet li hija kienet intalbet tippubblika l-kuntratti relattivi tad-9 u tas-16 ta' Diċembru, 2009 minn kollega tagħha in-Nutar Rosalyn Aquilina minħabba li wħud mill-partijiet li dehru fuq il-kuntratt kienu qraba tan-Nutar Aquilina. Ix-xhud qalet li kienet hi li marret fl-uffiċċju tan-Nutar Aquilina sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt, iżda qalet ukoll li ma tiftakarx jekk xi ħadd mill-partijiet kienx assistit minn avukat.

Fl-udjenza tat-13 ta' Novembru, 2018 xehed **Jonathan Zammit**[17], li qal li hu jiġi r-raġel tat-tifla tal-atturi, u fis-sena 2008, ftit qabel ma żżewweġ lil bint l-atturi, hu kien intalab minnhom biex idur il-post mertu ta' dawn il-proċeduri u jagħmel ix-xogħol meħtieġ fih, bħal tqaxxir, kisi, u xogħol ta' manutenzjoni ieħor, bħal riparazzjoni fuq is-sistema tad-dawl, irranġar tal-art li kienet sfrundata, u xogħol simili.

Fl-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2018, xehed **Saviour Zammit**[18], li qal li hu miżżewweġ lil oħt l-attriċi, u l-ewwel darba li daħal fid-dar mertu ta' dawn il-

[15] *A fol.* 96 tal-proċess.
[16] *A fol.* 99 tal-proċess.
[17] *A fol.* 104 tal-proċess.
[18] *A fol.* 109 tal-proċess.

proċeduri kien xi 40 sena ilu. Dan ix-xhud qal li hu wkoll għamel xi xogħol fid-dar tal-atturi, bħal bdil ta' xorok li kienu perikolużi, xogħol ta' kisi u tibjid, u ta' dan ix-xogħol huwa kien tħallas mingħand l-attriċi. Ix-xhud qal li d-dar inkwistjoni kienet teħtieġ manutenzjoni kontinwa, u kull darba li kien imur f'din id-dar seta' japprezza t-tibdil li l-atturi għamlu fiha. Ix-xhud qal li hu ma jafx li l-atturi qatt kellhom xi proprjetà oħra, jew xi proprjetà li setgħet ġiet trasferita, jew li kienu rċevew xi flus wara t-trasferiment ta' xi proprjetà.

Fl-udjenza tat-18 ta' Jannar, 2019 xehed **Frans Zammit**[19], li qal li hu jiġi ħu l-attriċi, u hu kien twieled fid-dar mertu ta' dawn il-proċeduri, madwar 33 sena ilu. Ix-xhud qal li oħtu l-attriċi baqgħet tgħix f'din l-istess dar fejn għexu u trabbew hu u ħutu, u żied jgħid li hu baqa' jmur f'din id-dar ta' spiss sabiex iżur lil oħtu. Qal li hu innota tul is-snin li oħtu għamlet diversi tibdiliet u xogħol ta' manutenzjoni f'din id-dar.

Fl-udjenza tat-18 ta' Frar, 2019 xehdet in-**Nutar Rosalyn Aquilina**[20], li qalet li fis-sena 2009 kien wasal biex jerġa' jiskadi l-kuntratt taċ-ċens, u kien sar kuntatt mal-familja Abela sabiex dawn jersqu għal kuntratt ieħor. Qalet li minħabba li wħud mill-persuni li dehru fuq dak il-kuntratt huma membri tal-familja tagħha, hi kienet ikkuntattjat lill-kollega tagħha n-Nutar Dorianne Arapa u talbitha tippubblika l-kuntratt hi. Żiedet tgħid li fl-2001 hija ma kinitx involuta meta kien ġie mqabbad Dr Pierre Falzon, li kien in-nutar li kienu jaħdmu bih uħud mill-membri tal-familja tagħha. Dr Aquilina qalet li kienu membri tal-familja tagħha li kkuntattjaw lill-atturi u talbuhom jidhru fuq il-

[19] *A fol.* 115 tal-proċess.
[20] *A fol.* 121 tal-proċess.

kuntratt relattiv. Ix-xhud ġiet mistoqsija jekk sarx xi diskors quddiem Dr Pierre Falzon dwar il-jedd tal-atturi li jibqgħu fil-fond b'titolu ta' kera, u wieġbet:

> Xhud -"Ifhem min-naħa tagħna konna kkuntattjajnihom u għidnielhom bul-proposta tagħna. Min-naħa tagħhom ma nafx ġabux opinjoni legali jew le, affari tagħhom ..."
>
> Avukat – "Jien qed nistaqsik quddiem in-nutar dak iż-żmien Pierre Falzon fl-2001, issemma illi s-Sinjuri Abela fil-fatt kellhom dritt jaqilbu ċ-ċens f'kera?"
>
> Xhud – "Le għax kienu diġà ftehmu attwalment li ħa jiffirmaw kuntratt ta' ċens temporanju ieħor. Il-kwistjoni li kienet ġiet diskussa dak il-ħin kien dwar it-terminu. Fil-fatt il-familjari tiegħi riedu jagħmlu kuntratt ta' sitt snin u huma riedu kuntratt ta' għaxar snin imbagħad kienu ftiehmu fin-nofs u għamlu kuntratt ta' tmien snin."

Il-konvenuta **n-Nutar Rosalyn Aquilina** ppreżentat ukoll *affidavit* tagħha[21], fejn qalet li oriġinarjament il-proprjetà bin-numru 12, Sqaq numru 1, Msida Street, Birkirkara, kienet proprjetà tan-nanna paterna tagħha, u għal xi żmien il-fond kien mikri lil missier l-attriċi. Qalet li hija kienet tisma' membri tal-familja tagħha jgħidu li missier l-attriċi kien juża dan il-post biex jaħżen il-melħ fih, tant hu hekk kien qiegħed jikkawża xi ħsarat fil-ħitan tad-dar. Żiedet tgħid li l-atturi ħadu l-post b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-22 ta' Jannar, 1981, u l-konċessjoni enfitewtika kienet ingħatat għal perijodu ta' 30 sena, bil-ħlas taċ-ċens annwu u temporanju ta' LM30 fis-sena. Dr Rosalyn Aquilina żiedet tgħid li waħda mill-kundizzjonijiet imposti f'dak il-kuntratt kienet illi:

> "fit-terminazzjoni tal-enfitewsi l-istess fond għandu jiġi rilaxxat żgumbrat minn kull inkwilinat."

[21] *A fol.* 126 tal-proċess.

Dr Aquilina kompliet tgħid li n-nanna paterna tagħha mietet fis-16 ta' April, 2001, u l-*causa mortis* saret mit-tliet uliedha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon li ġie ppubblikat fis-17 ta' Settembru, 2001. Il-konċessjoni enfitewtika oriġinali konċessa lill-atturi ġiet fi tmiemha fit-22 ta' Settembru 2002, u l-eredi ta' Gaetana Attard riedu jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom, kemm minħabba li kienet għadha kemm mietet ommhom kif ukoll minħabba li l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni kienet waslet biex tiskadi. Dr Aquilina qalet li hija kienet preżenti fl-uffiċċju tan-Nutar Falzon meta ġie ffirmat dan il-kuntratt, u l-atmosfera bejn il-partijiet kienet waħda amikevoli. Qalet ukoll li fl-ebda punt ma kien hemm xi forma ta' theddid da parti ta' familjari tagħha jew xi pressjoni biex l-atturi jiffirmaw il-kuntratt. Ix-xhud qalet li hi kienet sorpriża meta fl-*affidavit* tal-atturi ġie allegat li ħassewhom ippressati jew mhedda li ser jispiċċaw barra t-triq, għaliex dan mhux il-mod kif membri tal-familja tagħha jġibu ruħhom. Qalet li kuntrarjament għal dak allegat, il-familjari tagħha dejjem marru tajjeb mal-atturi, u dejjem żammewlhom ċens baxx, b'mod li r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet aktar tixbah dik ta' ħbiberija. Qalet li f'xi żmien il-Gvern kien ħareġ skema biex in-nies isiru sidien ta' darhom, u wħud mill-familjari tagħha ħeġġew lill-atturi japplikaw għal din l-iskema, iżda dawn irrifjutaw. Kompliet tispjega kif fit-22 ta' Jannar, 2010, kien ser jiskadi ċ-ċens temporanju tal-atturi, u għaldaqstant iz-zijiet tagħha Mary Rose u Judith Attard talbu lill-atturi jidhru fuq kuntratt ieħor ta' ċens temporanju. Qalet ukoll li kienet Mary Rose Attard li kienet indunat li fl-ewwel kuntratt ippubblikat fid-9 ta' Diċembru, 2009 kien hemm żball, u dan ġie kkorreġut u fl-att korrettorju ġie puntwalizzat li ċ-ċens temporanju kellu jiskadi fl-2018. Il-konvenuta Dr Rosalyn Aquilina kkonfermat li hi kienet preżenti dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt quddiem in-Nutar Dorianne Arapa, u

kkonfermat li n-Nutara Arapa kienet qrat l-att u staqsiet lill-partijiet kinux fehmu dak li kienu ser jiffirmaw għalih. Ix-xhud qalet li wara xi snin, l-attriċi għamlet kuntatt maz-zija tagħha Mary Rose Attard u kienet qaltilha li fil-fond kien hemm bżonn isiru tiswijiet sostanzjali minħabba li kienet sfrundat l-art. Ix-xhud qalet li l-attriċi kienet mgħarrfa li ħsarat strutturali kienu a karigu tal-enfitewti, partikolarment minħabba li ċ-ċens kien wieħed baxx ħafna. Kompliet tgħid kif wara li miet missierha Raphael Attard, fis-6 ta' Mejju, 2017, hija kienet ikkuntattjat lill-attriċi u qaltilha li xtaqet tieħu perit sabiex jagħmel stima tad-dar għall-finijiet tal-pubblikazzjoni tal-att *causa mortis*. Qalet li din kienet l-ewwel darba li daħlet f'din id-dar, u minn dak li setgħet tikkonstata, minkejja li d-dar hi abitata, din mhix qiegħda fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Qalet li kienet infetħet *skylight* f'waħda mill-kmamar, u anki fejn l-art hija sfrundata, din baqgħet ma tranġatx. Ix-xhud kompliet tgħid li waqt li kienet fid-dar akkumpanjata mill-perit tagħha, hi kienet semmiet lill-attriċi l-fatt li ċ-ċens tad-dar kien wasal biex jiskadi, u staqsietha jekk xtaqitx li tixtri d-dar, iżda ma kinitx tatha prezz minħabba li xtaqet taħsibha ftit. Dr Aquilina qalet li hija kienet anki offriet li d-dar inkwistjoni tinxtara minn bint l-attriċi, iżda l-attriċi baqgħet tgħidilha li ma kinux interessati fix-xiri tad-dar. Xi żmien qabel l-attriċi kienet ippruvat tikri post mingħand l-Awtorità tad-Djar, iżda kienu qalulha li hi ma tikkwalifikax għall-iskemi tal-*housing* soċjali minħabba li hi u l-attur kellhom sehem minn ġardina li tinsab il-Gudja. Ix-xhud kompliet tgħid li meta hi u oħtha għamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis,* huma kienu taw valur reali tad-dar minħabba li l-konċessjoni enfitewtika kienet waslet biex tiskadi, u huma kienu ħallsu t-taxxa relattiva fuq dan l-ammont. Dr Aquilina żiedet tgħid li wara li ġie stabbilit li d-dar inkwistjoni għandha valur fis-suq ta' €150,000, hija kienet reġgħet għamlet kuntatt mal-attriċi u staqsietha jekk l-atturi xtaqux

jixtru d-dar, iżda din kienet weġbitha li b'dak il-prezz hija setgħet tixtri proprjetà oħra. Ix-xhud qalet li hi għamlet riċerki fuq it-trasferimenti li setgħu kienu involuti fihom l-atturi, minħabba fil-kumment tal-attriċi li huma mhumiex eliġibbli għall-iskemi tal-Awtorità tad-Djar, u minn hemm kienet stabbiliet li l-atturi kienu dehru fuq għadd ta' kuntratti ta' trasferiment ta' proprjetà, u għalhekk huma midħla sew tal-uffiċċji legali u tal-kuntratti. Qalet li fl-2001 biss, l-atturi kienu dehru fuq erba' kuntratti notarili, u għalhekk jekk riedu jieħdu parir legali jew xtaqu jagħmlu xi verifiki, huma setgħu faċilment jagħmluhom. Dr Roslyan Aquilina kkonkludiet billi qalet li ma kellu jkun hemm qatt dubju li l-kuntratti inkwistjoni li kienu dehru fuqhom il-partijiet huma kuntratti ta' ċens temporanju, tant hu hekk li l-konvenuti qatt ma talbu xi awment fil-ħlas taċ-ċens, lanqas wara l-2009 meta l-kirjiet bdew jogħlew perjodikament, u l-manutenzjoni tal-post dejjem kienet f'idejn l-atturi bħala ċenswalisti. Ix-xhud ippreżentat kopja tar-rapport tal-Perit Dylan Agius, flimkien ma' ritratti li juru l-kundizzjoni tal-post[22], kif ukoll kopja tal-kuntratt tat-22 ta' Jannnar, 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut[23], li permezz tiegħu l-atturi ngħataw il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u fejn waħda mill-kundizzjonijiet kienet tgħid:

> "Illi fit-terminazzjoni tal-enfitewsi l-istess fond għandu jiġi rilaxxat żgumbrat minn kull inkwilin."

Fl-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2019 il-konvenuti ppreżentaw ukoll l-*affidavit* tal-konvenuta **Mary Rose Attard**[24], li qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien jappartjeni lil ommha, u oriġinarjament dan il-fond kien ġie mikri lil

---

[22] *A fol.* 130 *et seq.* tal-proċess.
[23] *A fol.* 135 tal-proċess.
[24] *A fol.* 141 tal-proċess.

missier l-attriċi Carmelo Zammit, li kien beda juża l-fond għall-ħażna tal-melħ. Ix-xhud qalet li ommha kemm-il darba wissiet lill-inkwilin li bil-ħażna tal-melħ fil-post kienet qiegħda ssir ħafna ħsara, iżda dan qatt ma taha widen. Qalet li sussegwentement dan il-fond ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lil bint Carmelo Zammit, l-attriċi, li dak iż-żmien kienet ser tiżżewweġ lill-attur l-ieħor Bernard Abela. Il-konvenuta Mary Rose Attard qalet li meta għalaq iċ-ċens temporanju oriġinali, ommha kienet diġà mietet, u għalhekk hi u ħutha dehru fuq kuntratt li permezz tiegħu l-fond ingħata b'titolu ta' ċens temporanju għal perijodu ta' 8 snin oħra. Kompliet tgħid li sussegwentement kien sar kuntratt ieħor fid-9 ta' Diċembru 2009, li ġie korrett fis-16 ta' Diċembru 2009, quddiem in-Nutar Dorianne Arapa, li permezz tiegħu ċ-ċens temporanju ngħata għal perijodu ieħor ta' 8 snin. Il-konvenuta Mary Rose Attard qalet li fl-20 ta' Novembru, 2013, kienet ċemplitilha l-attriċi u talbitha tagħmlilha xi manutenzjoni fid-dar minħabba li qalet li kellha ħafna ħsara, iżda sussegwentement kien tkellem mal-attriċi ħuha, Raphael Attard, li kien spjegalha li l-manutenzjoni fid-dar kienet a karigu tal-enfitewti. Qalet li hekk kif ħuha spjega lill-attriċi li hi ma kellha l-ebda dritt tippretendi li d-direttarji jirranġawlha l-ħsarat li kellha fid-dar, hi kienet irrabjat u qaltlu li jekk trid hi setgħet titfa' ċ-ċwievet l-Awtorità tad-Djar, għalkemm żiedet ukoll li dan qatt ma sar. Ix-xhud qalet li hi daħlet f'din id-dar darba waħda biss, u kkonkludiet ix-xhieda tagħha billi qalet li minkejja li hi u ħutha għamlu diversi offerti lill-atturi sabiex iħajruhom jixtru din id-dar, l-atturi dejjem irrifjutaw.

Il-kontroeżami tal-attur sar fl-udjenza tal-4 ta’ Marzu, 2019[25], li qal li hu ma jiftakarx li qatt deher fuq kuntratt mal-konvenuti fir-rigward tad-dar li jgħix fiha. Ix-xhud qal ukoll li hu qatt ma wiret jew ittrasferixxa xi proprjetà.

Fl-istess udjenza sar il-kontroeżami tal-attriċi[26], li qalet li hi u r-raġel tagħha dehru fuq żewġ kuntratti fir-rigward tad-dar fejn jgħixu. Ix-xhud qalet li lilha ħadd ma heddidha jew sfurzaha tidher fuq dawn il-kuntratti, għalkemm qalet li beżgħet li jekk ma tidhirx fuq il-kuntratti, hi u żewġha setgħu jitkeċċew mid-dar. Ix-xhud qalet li hi u hu r-raġel tagħha ma tantx jafu skola, u għalhekk dejjem kellhom fihom il-biżgħa li jekk ma jiffirmawx il-kuntratti, setgħu jitkeċċew. Ix-xhud qalet li l-uniċi kuntratti li qatt dehru fuqhom hi u żewġha huma l-kuntratti inkwistjoni fir-rigward tal-proprjetà mertu ta’ dawn il-proċeduri, u r-raġel tagħha qatt ma kellu xi proprjetà x’jittrasferixxi.

Permezz ta’ nota ppreżentata fid-29 ta’ Marzu, 2019, il-konvenuti ppreżentaw għadd ta’ riċerki li huma għamlu fir-rigward ta’ trasferimenti li setgħu kienu involuti fihom l-atturi.[27] Minn dawn ir-riċerki jirriżulta li apparti l-kuntratti li diġà sar riferiment għalihom f’dawn il-proċeduri, l-atturi dehru fuq kuntratt[28] ta’ fidi ta’ ċens ta’ biċċa art il-Gudja, liema proprjetà huma jippossjedu in komun ma’ terzi. L-attur kien deher ukoll fuq kuntratt ta’ bejgħ datat 13 ta’ Marzu, 1985[29] favur wieħed minn ħutu ta’ biċċa art, parti minn art akbar fil-Gudja, li huwa kien wiret. L-attur Bernard Abela fid-19 ta’ Marzu, 1986 kien deher ukoll fuq kuntratt ta’ bejgħ ta’ żewġ biċċiet art fil-Gudja li hu kien

[25] *A fol.*143 tal-proċess.
[26] *A fol.* 145 tal-proċess.
[27] *A fol.* 150 *et seq.* tal-proċess.
[28] Datat l-01.03.2011.
[29] *A fol.*163 tal-proċess.

jippossjedi *in solidum* ma' ħutu.[30] Fit-13 ta' Ġunju, 1986 l-attur kien deher ukoll fuq kuntratt ta' bejgħ biċċa art fil-Gudja li hu kien jippossjedi *in solidum* ma' ħutu.[31] Fit-2 ta' Lulju 1987, l-attur deher fuq kuntratt ieħor ta' bejgħ flimkien ma' ħutu, ta' razzett b'porzjon art kontigwa miegħu, li wkoll jinsabu fil-Gudja.[32] L-attur deher ukoll fuq kuntratt tat-28 ta' Settembru, 2001[33], fejn biegħ sehem indiviż minn porzjon art fabbrikabbli li huwa kellu l-Gudja. Fit-12 ta' Ottubru, 2001[34], l-attur deher ukoll fuq kuntratt għat-trasferiment ta' porzjon art fabbrikabbli, formanti parti mill-art imsejħa 'Ta' Xlejli', fi Vjal it-Torri, il-Gudja miżmuma *in solidum* ma' terzi.

Waqt l-udjenza tad-29 ta' April, 2019, sar ir-rieżami tal-attur **Bernard Attard**[35], li qal li hu wiret proprjetà flimkien ma' ħutu, u qal ukoll li hu qatt ma seta' jmur joqgħod ma' oħtu minħabba li oħtu u martu l-attriċi, huma miksurin. Spjega li hu kellu sehem minn tmien proprjetajiet li wiret, u f'waħda mill-proprjetajiet għad hemm oħtu xebba toqgħod. Hemm ukoll għalqa jew ġardina li l-attur spjega li hi interkjuża u li hu m'għandux aċċess għaliha, minħabba li l-uniku aċċess għaliha hu mill-proprjetà tar-raġel ta' oħtu. Ix-xhud qal ukoll li minkejja li jiftakar li kien hemm drabi oħra meta flimkien ma' ħutu, mar għand nutar fejn sar it-trasferiment ta' xi proprjetà li kienet miżmuma bejn l-aħwa, qal li s-sehem tal-flejjes li messew lilu wara dan il-bejgħ kien wieħed żgħir.

[30] *A fol.* 164 tal-proċess.
[31] *A fol.* 165 tal-proċess.
[32] *A fol.* 166 tal-proċess.
[33] *A fol.* 170 tal-proċess.
[34] *A fol.* 171 tal-proċess.
[35] *A fol.* 176 tal-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Dak li trid tistabbilixxi l-Qorti lil hinn minn kull konsiderazzjoni oħra, huwa jekk it-tliet kuntratti ffirmati bejn l-atturi u l-konvenuti wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, jiġifieri dik mogħtija bil-kuntratt tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, u ż-żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa li ġew iffirmati fid-9 ta' Diċembru u fis-16 ta' Diċembru, 2009, li permezz tagħhom l-atturi ngħataw żewġ konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji ġodda għal perijodu ta' 8 snin kull waħda, humiex validi, jew inkella huwiex il-każ illi kif qegħdin jikkontendu l-atturi, l-kunsens tal-atturi meta dehru fuq dawn il-kuntratti kien wieħed ivvizzjat billi l-kunsens għall-imsemmija kuntratti ġie karpit bl-għemil doluż tal-konvenuti u / jew ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza nnifisha tal-oġġett tal-ftehim, u / jew ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess skrittura

Il-Qorti semgħet kif il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, dak bin-numru 10 (illum 12), Sqaq numru 1, Triq l-Imsida, Birkirkara, ilu miżmum mill-familja tal-attriċi għal diversi snin, tant li kien mikri lill-ġenituri tagħha, u fis-sena 1979, omm il-konvenuti kienet aċċettat li tagħti dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-atturi għal perijodu ta' 21 sena, bil-ħlas ta' ċens li għalkemm il-konvenuti jikkontendu li kien wieħed baxx, kien ħlas li jirrifletti l-prezzijiet tas-suq f'dawk iż-żminijiet għal konċessjonijiet simili. Jidher li hekk kif din il-konċessjoni enfitewtika qorbot lejn tmiemha, il-konvenuti avviċinaw lill-atturi u talbuhom jersqu fuq kuntratt ġdid li permezz tiegħu ngħataw konċessjoni enfitewtika ġdida għal perijodu ta' 8 snin oħra, u hekk kif din il-konċessjoni wkoll qorbot lejn tmiemha, il-partijiet resqu għall-iffirmar ta' kuntratt ġdid li

permezz tiegħu qablu fuq konċessjoni enfitewtika ġdida fir-rigward tal-imsemmi fond għal perijodu ieħor ta' 8 snin. L-atturi jgħidu li huma dejjem resqu għall-iffirmar ta' dawn il-kuntratti volontarjament, bil-ħsieb li jekk ma jiffirmawx dawn il-kuntratti, huma kienu ser jitilfu darba għal dejjem id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bħala residenza ordinarja tagħhom. Madanakollu l-atturi jikkontendu li huma qatt ma ħasbu li bl-iffirmar tal-kuntratti tal-2001 u tal-2009 kienu proprju se jpoġġu lilhom infushom f'sitwazzjoni li xtaqu jevitaw, minħabba li ddekadew mid-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera. L-atturi jgħidu li kien biss fis-sena 2017, meta waħda mill-konvenuti kienet marret fil-fond inkwistjoni flimkien ma' perit għal skopijiet ta' dikjarazzjoni ta' taxxa, li huma kienu saru jafu li l-konvenuti kienu qegħdin jippretendu li jieħdu ċ-ċavetta tal-fond lura fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika li dak iż-żmien kienet għadha viġenti, u kien biss wara li ħadu pariri legali li huma ġew mgħarrfa li bl-iffirmar minnhom taż-żewġ kuntratti tal-2001 u tal-2009 huma kienu tilfu d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu. Hu għalhekk li l-atturi ddeċidew li jistitwixxu dawn il-proċeduri, minħabba li skont huma, hemm biżżejjed raġunijiet biex il-Qorti ssib li l-kuntratti ffirmati minnhom ma jiswewx, peress li l-kunsens tagħhom biex dehru fuq dawk il-kuntratti nkiseb b'għemil doluż, u/ jew bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tal-ftehim, u / jew bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti. L-atturi ddeskrivew dak li għamlu bħala sitwazzjoni li fiha proprju rabtu l-ingassa ma' għonqhom, u minflok assiguraw għalihom u għall-familja tagħhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fid-dar inkwistjoni anki b'titolu ta' kera, sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn iffirmaw għal xi ħaġa li tellfithom dan il-jedd u l-protezzjoni li dak iż-żmien kienet tagħtihom il-liġi.

Hawnhekk li l-Qorti tqis li għandha tagħmel parentesi żgħira sabiex l-affarijiet ikunu ċari għall-partijiet. F'din il-kawża l-Qorti mhijiex tintalab tagħti ġudizzju fuq il-kostituzzjonalità o meno tad-dritt li kellhom l-atturi li jibqgħu jgħixu fir-residenza ordinarja tagħhom b'titolu ta' kera, anki wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Dwar il-kostituzzjonalità tal-liġi li kienet tagħti jedd lill-atturi li jikkonvertu t-titolu ta' ċens temporanju f'wieħed ta' kera, din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha f'kawżi oħra, li wħud minnhom ġew iċċitati mill-konvenuti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom, iżda l-mertu tal-kawża odjerna huwa kemxejn differenti. F'din il-kawża dak li l-Qorti qiegħda proprjament tiġi mitluba tevalwa u tiddetermina huwa jekk il-kunsens tal-atturi fil-mument li qablu li jersqu għall-iffirmar tal-imsemmija kuntratti tal-2001 u tal-2009, kienx ivvizzjat billi nkiseb b'għemil doluż, u / jew bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tal-ftehim, u / jew bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti, jekk inkella ngħatax b'mod volontarju. Min-naħa tagħhom il-konvenuti jsostnu li l-atturi ma tantx huma kredibbli fil-kontensjoni tagħhom li huma ma kinux jafu bl-implikazzjonijiet legali ta' dak li qablu li jiffirmaw għalih, u huwa impossibbli li l-atturi ma fehmux jew ħadd ma spjegalhom x'inhuma l-konsegwenzi tal-kuntratti li huma qablu li jiffirmaw. Il-konvenuti rikonvenzjonanti ressqu wkoll kontrotalba f'dawn il-proċeduri, li permezz tagħha qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-okkupazzjoni mill-atturi rikonvenzjonati tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri hija waħda abbużiva, illegali u mingħajr ebda titolu, u konsegwentement l-atturi għandhom jiġu żgumbrati mill-fond inkwistjoni u għandhom jinżammu responsabbli għall-ħlas tad-danni fil-konfront tal-konvenuti rikonvenzjonanti, konsistenti f'telf ta' kera bil-prezz tas-suq.

L-ewwel nett il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonsidra t-talbiet tal-atturi rikonvenzjonati, billi l-eżitu tat-talbiet attriċi jista' jinfluwixxi fuq id-deċiżjoni li trid tingħata fir-rigward tal-kontrotalba mressqa mill-konvenuti rikonvenzjonanti.

Ikkonsidrat:

Illi fis-sena 2001 l-atturi kienu ntalbu mill-konvenuti sabiex jiffirmaw konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida, u l-partijiet kienu qablu li l-atturi jingħataw konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida, li ma kinitx estensjoni tal-konċessjoni enfitewtika preċedenti jew konverżjoni tat-titolu enfitewtiku f'wieħed ta' kera, kif normalment kien isir f'sitwazzjonijiet simili. Jirriżulta wkoll mill-provi li ħadd ma spjega lill-atturi x'kienu l-implikazzjonijiet ta' dak li kienu qegħdin jiffirmaw għalih. Jirriżulta wkoll li l-atturi ma ħassewx il-ħtieġa li jitolbu l-assistenza ta' avukat, kemm qabel kif ukoll waqt l-iffirmar ta' dan il-kuntratt, peress li, kif spjegat l-attriċi, huma ħasbu li l-iffirmar tal-imsemmi kien meħtieġ proprju biex iħares il-jeddijiet tagħhom li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni. Min-naħa tal-atturi kien hemm l-affidament li l-intenzjonijiet tal-konvenuti kienu proprju biex jiġi salvagwardjat il-jedd tal-atturi li jibqgħu jgħixu fil-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Mill-provi ħareġ ukoll li l-atturi huma nies li tul ħajjithom qajla kellhom għalfejn jfittxu l-assistenza ta' avukat jew nutar, u l-uniċi drabi fejn l-attur resaq lejn l-uffiċċju ta' nutar kienu meta ħtieġlu jersaq għall-iffirmar tal-kuntratti marbuta mal-fond mertu tal-kawża, jew inkella kull meta ħtieġlu jidher biex ibiegħ xi sehem mill-proprjetà mħollija b'wirt mill-ġenituri tiegħu. Min-naħa l-oħra fost il-konvenuti hemm persuna legali, li kienet f'pożizzjoni li taf b'mod preċiż x'inhuma l-implikazzjonijiet tal-

iffirmar ta' kuntratt ġdid wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali. Mill-provi jirriżulta ukoll li kienu l-konvenuti li għamlu l-arranġamenti meħtieġa man-Nutar sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt li bis-saħħa tiegħu fis-sena 2001 ingħatat mill-konvenuti lill-atturi konċessjoni enfitewtika temporanja ġdida, b'telf ta' kull jedd kweżit li dawn tal-aħħar seta' kellhom qabel. Il-Qorti semgħet lill-atturi jixhdu li huma ċertament ma kinux ser jaqblu li jiffirmaw kuntratt bħal dan, li kieku kienu jafu li dan kien ser jikkompromettilhom it-tgawdija tal-proprjetà inkwistjoni.

L-analiżi li trid tagħmel il-Qorti tal-provi miġjuba f'din il-kawża, trid tkun waħda rigoruża anki għaliex dak li qegħdin jippruvaw jattakkaw l-atturi, imur kontra l-prinċipju legali stabbilit li kull kuntratt huwa preżunt li huwa validu u li jirrifletti l-volontà tal-partijiet. F'dan ir-rigward huwa pertinenti li jsir riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Gourmet Company Limited et *vs.* Marianno Vella**[36], fejn il-Qorti qalet:

> "L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jiġi preżunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volontà kontrattwali tagħhom. Min jadduċi l-kontra u jadduċi l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bbażat fuq xi wieħed mill-elementi li l-liġi stess tindika bħala raġuni valida biex jiġi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, għandu jipproduċi provi univoċi, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-preetensjonijiet tiegħu ..."

L-atturi jikkontendu li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern għandhom japplikaw uħud mill-elementi indikati mil-leġiżlatur bħala raġuni valida sabiex jiġi stabbilit li l-kunsens ta' xi waħda mill-partijiet kien ivvizzjat, u jsostnu li l-kunsens tagħhom kien ivvizzjat billi l-kunsens għall-imsemmija kuntratti ġie karpit bl-għemil doluż tal-konvenuti, u / jew ġie mogħti bi żball dwar fatt li jaqa' fuq is-sustanza

[36] Q.A.,19.11.2001.

nnifisha tal-oġġett tal-ftehim, u / jew billi l-kunsens tal-atturi għall-imsemmija skrittura ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess skrittura. L-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

> "Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż, ma jkunx jiswa."

F'sentenza fl-ismijiet **L & L Europe Limited *vs.* Giri Rajiv et**[37], il-Qorti għamlet riferiment għal diversi deċiżjonijiet oħra tal-Qrati tagħna li lkoll jitfgħu dawl fuq x'għandhom ikunu dawk l-elementi li jwasslu lill-Qorti sabiex tiddeċiedi li l-kunsens ta' xi waħda mill-partijiet kien ivvizzjat:

> "Sabiex kuntratt ikun ivvizzjat a bażi ta' qerq jeħtieġ mhux biss li jiġi ppruvat il-qerq iżda wkoll li dan kien determinanti fuq il-volontà tal-parti li tkun qed tiġi mqarrqa (*causam dans contractu*).
>
> Fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Terese Galea *vs* Salvatore Bonnici,** riportata fil-Kollezz. Vol. X paġ. 592, kien osservat li:
>
> "*I raggiri usati da uno dei contraente sono stati tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contratto.*"
>
> Fi kliem ieħor l-ingann irid ikun il-kawża determinanti li ta lok għal ftehim li għaqqad in-negozju (ara: **Alice Cassar Torreggiani *vs* Albert R. Manche:** Appell Ċivili, 17 ta' Marzu, 1958).
>
> Fil-kawża **Mifsud noe *vs* Tanti,** deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Frar, 1965, kien ikkonfermat li biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju li ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għemil li jmur lil hinn minn ftaħir esaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, ma kienx jidħol fin-negozju in kwistjoni.
>
> Skont is-sentenza **N. Dimech *vs* Nobbli Markiż No. Zimmermann Barbaro et,** (Appell Kummerċjali: 7 ta' Diċembru, 1935: Kollezz. Vol. XXIX. ii. 832) mhux kwalunkwe ngann ta' kontraent wieħed għad-dannu tal-ieħor jammonta għad-dolo rikjest mil-liġi bħala motiv għall-annullabilità ta' kuntratt. L-ingann irid ikun tali li ma jħallix lill-kontraent ingannat il-kuxjenza ta' dak li kien qiegħed jagħmel u

[37] P.A.,14.07.2016.

l-indipendenza tal-kunsens tiegħu u tali wkoll li mingħajru ma kienx jikkuntratta. Id-dolo jinduċi għall-iżball u dan irid ikun invinċibbli.

Inoltre trid issir il-prova tal-eżistenza ta' element speċifiku kostitwit mill-ingann użat. Fis-sentenza **Giovanni Farrugia Gay *vs* Emanuele Farrugia Gay,** deċiża fit-3 ta' Mejju, 1921, dan il-prinċipju kien ikkonfermat:

"A costituire i raggiri non basterebbe il fatto di un predominio acquistato ed esercitato da una persona sull'altra per indurla al contratto, ma occorse un'elemento specifico costituito dalle false rappresentazioni, dagli artifizi fraudolanti, dallo inganno, usati quale mezzo per raggire la scarsa intelligenza dell'altro contraente."

Barra minn hekk skont l-Art. 981 (2) tal-Kap. 16, id-dolo jew frodi ma huwa qatt preżunt iżda jrid jiġi ppruvat minn min jagħmel l-allegazzjoni.

Fil-kawżi **Joseph Mifsud noe *vs* Paul Tanti** deċiża fl-4 ta' Frar, 1965, **Josephine mart Francis Galea *vs* Perit Walter Caruana Montaldo** deċiża fis-16 ta' Diċembru, 1970, u **Barbara *vs* Schembri** deċiża fis-16 ta' Ġunju 1955 kien sottolineat illi trid issir il-prova li parti waħda xjentement użat raġġiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi.

Fid-deċiżjoni li tat fl-4 ta' Marzu, 2004 fil-kawża **P.L. Joseph Zammit noe et *vs* Joseph Fenech et**, din il-Qorti sostniet li l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'każ bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuża faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq. Fis-sentenza saret referenza għal kawża fl-ismijiet **Piscopo *vs* Filletti,** li kienet deċiża fis-16 ta' Ġunju, 2003 fejn ingħad li: -

Naturalment kif jgħid il-Baudry, '*nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse più o meno intelligente, se date le circostanze fosse più o meno facile ingannarla."* Dan ma jistax ħlief ifisser li mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent wieħed għad-dannu tal-ieħor jammonta għad-dolo rikjest mil-liġi ... Ma jistax jiġi allegat frodi meta l-fatti kienu faċilment aċċertabbli; ikun tassew faċli kieku kellu jiġi aċċettat illi l-iskuża tal-allegata mala fede da parti ta' wieħed mill-kontraenti, il-kontraent l-ieħor japprofitta ruħu biex jeżimi ruħu mill-obbligu li ma jirrispettax il-pattijiet jew biex iħassar u jannulla ftehim konkjuż.

Illi inoltre fis-sentenza **Sciberras *vs* Zimmermann Barbaro** (Appell Kummerċjali – 13 ta' Frar, 1946 – Kollezz. Vol. XXXIIC.ii.223) saru s-segwenti konsiderazzjonijiet:

Id-differenza, illi mentri l-iżball, bħala motiv per se indipendentement mill-għemil doluż, hemm bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa, invece l-iżball effett tal-għemil doluż ma hemmx bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-ħaġa (ara loc. ċit. pg. 160 para

117). L-istess jgħid il-Laurent (Principi Dto. Civ. Vol. XV. P. 463 para. 522) bil-kliem *"... il dolo è sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non è sostanziale'.* Illi kif josserva l-Laurent (loc. cit. Para. 524) *"ogni vizio del consenso è individuale e deve essere valutato dal punto di vista della persona che contratta.'''.* L-istess jgħid il-Planiol *"Dol civil et dol criminal"* no. 37, pag. 571, u l-Baudry, loc. cit. para. 103, bil-kliem: - *"Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse più o meno intelligente, se date le circostanze fosse più o meno facile ingannarla."*

Ir-riċerka ta' jekk l-għemil doluż kienx determinanti kif, għall-finijiet ta' din l-azzjoni, hemm bżonn li jkun, hija kwistjoni ta' fatt li trid titqies fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Id-distinzjoni antika bejn għemil doluż *causam dans contractu* u għemil doluż *incidens in contractum* hija ormai skartata in vista ta' dak li tgħid il-liġi.

Ir-Ricci fil-kumment tiegħu dwar id-dispożizzjoni fil-Kodiċi Ċivili Taljan li hija identika għad-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili tagħna, u allura rilevanti ħafna, jgħid: -

"Perché il dolo produca la nullità del contratto deve essere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco doeve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivi o negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su ciò che è principale, ovvero su quello che è accessorio; una sola indagine esse è chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto ..."

Fis-sentenza li tat fit-28 ta' Lulju, 2004 fil-kawża **George Portelli et *vs* Ivan John Felice,** din il-Qorti qalet hekk:

Illi l-liġi tgħid li l-kunsens mogħti bi żball jew meħud bi vjolenza jew b'għemil doluż ma jkunx jiswa.

Kuntratt magħmul minn xi parti b'kunsens hekk mogħti ma jkunx jiswa lanqas, għaliex il-kunsens huwa wieħed mill-erba' ħtiġiet ewlenin ta' kull kuntratt li jiswa.

... Illi biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jħassar is-siwi tal-istess kunsens, jeħtieġ li (a) jitħaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu fihom infushom gravi (ċ) b'mod li jkunu determinanti għan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d) fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-oħra (Caruana Galizia Notes on Civil Law – Obligations, pag. 272).

Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jagħrafx li jkun ġie mqarraq u jkun għamil li jmur lil hinn minn ftaħir esaġerat dwar xi kwalità tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwestjoni (P.A. 04.02.1965 fil-kawża fl-ismijiet **Mifsud noe *vs* Tanti** (Kollezz. Vol. XLIX. ii. 722).

Fil-każ tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jiġri fil-vjolenza (bħala kawża ta' nullità tal-kunsens), is-sehem ta' terza persuna ma jkunx biżżejjed biex ixejjen is-siwi ta' kuntratt fejn il-kunsens ta' persuna jkun ġie meħud b'qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-liġi.

Illi peress li l-għamil doluż ma jistax ikun preżunt, fejn jiġi allegat li l-kunsens ta' xi parti kien milqut minn vizzju, il-piż tal-prova ta' fatt bħal dan jaqa' fuq min iqanqal allegazzjoni bħal din (P.A. 16.06.1955 fil-kawża fl-ismijiet **Barbara *vs* Schembri** (Kollezz. Vol. XXXIX. ii. 699).

Fil-każ preżenti, dan il-piż jaqa' fuq l-imħarrek rikonvenjent; illi l-qerq ma jistax jiġi allegat meta l-fatti setgħu jiġu stabbiliti bla xkiel jew diffikultà żejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex f'każ bħal dan ix-xilja ta' qerq ma tkunx għajr skuża faċli biex wieħed jaħrab milli jwettaq ir-rabtiet li jkun daħal għalihom mal-persuna li allegatament użat il-qerq (P.A. TM 04.03.2004 fil-kawża fl-ismijiet **P.L. Joseph Zammit noe et *vs* Joseph Fenech et).**

Fuq kollox, għall-kuntrarju ta' dak li huwa meħtieġ meta jiġi allegat l-iżball, fil-każ tal-qerq l-effett tal-għamil doluż ma hemmx bżonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett tan-negozju li jkun (P.A. RCP 27.02.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Vella et *vs* Nazzareno Farrugia et).**

...

Fl-istess sens fil-kawża **Cassar Torreggiani *vs* Manche** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-17 ta' Marzu 1958 (Vol. XLIIA.i.126) ingħad illi fil-każi ta' din ix-xorta l-inganni jridu jkunu ta' natura li jistgħu jagħmlu impressjoni fuq bniedem sensat, u tali li jeċċedu l-limiti tal-furberija tollerata fin-negozju; għalhekk wieħed ma jistax, fil-konsiderazzjoni tagħhom, jipprexxindi mill-kondizzjoni personali tal-partijiet; u fil-valutazzjoni tagħhom huwa meħtieġ li wieħed jara fiċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie konkjuż in-negozju. Mill-banda l-oħra sakemm ma jkunx hemm dolo fil-veru sens, jew frodi, is-sempliċi tifħir tal-oġġett u l-esaġerazzjoni tal-valur tiegħu, waħedhom, ordinarjament mhumiex ħlief is-solita xorta ta' inkoraġġiment li fin-negozju huwa tollerat bħala *dolus bonus* biex dak li jkun ikompli jsaħħaħ il-volontà tal-parti l-oħra biex tikkonkludi l-ftehim. Iżda l-Qorti kompliet li huwa veru li l-kumpratur seta' jagħmel l-indaġnijiet opportuni biex jitkixxef jekk dak li jkun qallu l-venditur kienx minnu; imma jekk iċ-ċirkostanzi huma tali li x-xerrej ma

> kellux raġunijiet biex jiddubita mill-assikurazzjonijiet tal-venditur, l-ingann jibqa' li kien il-kawża determinanti tal-kuntratt, u kwindi huwa motiv ta' annullament."

Fis-sentenza fil-kawża **Reverendu Don Francesco Zammit et *vs.* Avukat Dr Anthony Farrugia et**[38], intqal dan li ġej dwar dolo u mala fede bħala vizzju tal-kunsens:

> "... id-dolo jikkonsisti fir-rieda ħażina ta' wieħed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raġġiri) biex tiddevja r-rieda tal-ieħor billi tipprovoka żball (errore). Infatti kkonsidrat min-naħa tad-deceptor, id-dolo hu raġġir waqt li, kunsidrat min-naħa tad-deceptus, hu żball. Il-liġi, li diġà tikkontempla l-iżball bħala vizzju tal-kunsens għal rasu, tħares f'dan il-każ aktar 'il bogħod lejn il-kawża tiegħu u twassal għall-annullament tal-kuntratt anki meta l-iżball ma jkunx ġuridikament sufficjenti biex waħdu jġib in-nullità."

Il-Qorti kkonsidrat il-provi miġjuba mill-atturi fid-dawl tal-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, partikolarment dak li qalet l-attriċi Rita Abela meta stqarret li hija qatt ma ħassitha ppressata jew mhedda mill-konvenuti, iżda hi u r-raġel tagħha qablu li għandhom jersqu għall-iffirmar tal-imsemmija kuntratti proprju għaliex ħasbu li jekk ma jagħmlux hekk, kienu qegħdin jissograw li jitilfu l-jedd li jibqgħu jirrisjedu fid-dar inkwistjoni. Madanakollu l-Qorti tqis illi l-konvenuti, stante l-fatt li waħda mill-konvenuti hija Nutar Pubbliku, kienu jafu li l-atturi ma kellhomx għalfejn jersqu għall-iffirmar ta' ebda kuntratt bħal dak li ġie ffirmat, u li l-atturi kellhom jedd li jikkonvertu t-titolu ta' ċens temporanju f'wieħed ta' kera, mingħajr il-ħtieġa tal-ebda formalità, skrittura jew addirittura kuntratt. Mill-provi jirriżulta li kienu l-konvenuti li kkuntattjaw lill-atturi u ħajruhom jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt inkwistjoni, mingħajr ma tawhom dettalji dwar in-natura tiegħu, u l-konvenuti saħansitra avviċinaw lin-nutar li s-soltu kienu jaħdmu bih huma, sabiex tħejji l-kuntratt propost

[38] Q.A., 31.03.1967.

minnhom u tippubblikah hi. L-atturi min-naħa tagħhom, ma fehmux l-import ta' dak li kien qiegħed iseħħ, u għamlu l-iżball li qablu li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt mingħajr ma ħadu qabel parir legali u mingħajr ma ħadu avukat sabiex jassistihom waqt l-iffirmar tal-kuntratt. Il-Qorti hija tal-fehma li dak li seħħ jinkwadra ruħu perfettament fil-kontensjoni tal-atturi li sfaw ingannati meta l-konvenuti qalulhom li kellhom bżonn jagħmlu kuntratt għand nutar, u l-atturi min-naħa tagħhom ippersistew fil-fehma żbaljata tagħhom, li dak li kienu qegħdin jagħmlu kien meħtieġ sabiex jippreservaw id-dritt tagħhom li jibqgħu jgħixu fid-dar inkwistjoni.

Mhux biss jirriżulta li kien l-aġir qarrieqi tal-konvenuti li wassal biex l-atturi jiffirmaw il-kuntratti li effettivament ċaħħduhom mill-kirja protetta li huma kienu ser igawdu minnha li kieku ma ffirmawx l-imsemmija kuntratti, iżda jirriżulta wkoll li l-atturi għamlu żball dwar is-sustanza tal-oġġett tal-ftehim, li induċa lill-atturi jersqu għall-iffirmar tal-imsemmija kuntratti. Żball jitqies li jkun fuq is-sustanza tal-ħaġa meta jolqot kwalità tal-ħaġa li, fil-ħsieb tal-partijiet, hija sostanzjali. Tali kriterju huwa għalhekk wieħed soġġettiv, għax jolqot l-intenzjoni tal-partijiet, u mhux is-sustanza oġġettiva tal-ħaġa. L-atturi t-tnejn li huma għamluha ċara li, illi kieku kienu jafu x'kienu ser ikunu l-konsegwenzi ta' dak li ffirmaw għalih, ma kinux jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt, għaliex kienu jippreferu li jibqgħu jgħixu f'kirja protetta milli jaqblu ma' xi ħaġa li effettivament naqqsitilhom il-jeddijiet tagħhom. Huwa fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li l-Qorti tinsab konvinta li l-kunsens tal-atturi kien wieħed ivvizzjat meta qablu li jersqu għall-iffirmar tal-kuntratti inkwistjoni, u għalhekk sejra tilqa' t-talba tal-atturi u tiddikjara li l-imsemmija kuntratti huma nulli, sabiex b'hekk il-partijiet jirrivertu għas-sitwazzjoni li kienu jkunu fiha mat-tmiem tal-ewwel konċessjoni enfitewtika fis-sena 2001,

bl-atturi jkollhom *ceteris paribus* il-jedd kweżit li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera.

Konsegwentement il-Qorti ma tistax tilqa' il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, li talbu lill-Qorti tiddikjara li l-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni mill-atturi hija waħda abbużiva, illegali u mingħajr titolu. Din il-Qorti ser tiċħad ukoll il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti fejn talbu l-iżgumbrament tal-atturi rikonvenzjonati mill-fond *de quo* u li l-atturi rikonvenzjonati jinżammu responsabbli għall-ħlas ta' danni konsistenti fit-telf ta' kirja bil-prezzijiet tas-suq sforz, u dan fid-dawl tal-jeddijiet li l-atturi għadhom igawdu sa fejn l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jibqa' applikabbli għas-sitwazzjoni tagħhom u jibqa' joffrilhom protezzjoni fit-tgawdija tagħhom tal-fond inkwistjoni.

Kwantu għall-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-atturi rikonvenzjonati għall-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti, tiddikjara li l-kontrotalba bil-mod kif saret hija waħda valida stante li l-*locus standi judicio* ta' Veronica Pace u n-Nutar Rosalyn Aquilina f'dawn il-proċeduri kien ġie issanat permezz tad-Digriet tas-27 ta' Marzu, 2018, fejn ġew awtorizzati jidhru f'dawn il-proċeduri bħala eredi tad-defunt Raphael Attard, u għalhekk l-imsemmija Veronica Pace u n-Nutar Rosalyn Aquilina kellhom kull dritt li jipparteċipaw b'mod sħiħ f'dawn il-proċeduri, inkluż billi jipproponu l-kontrotalba.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad il-kontrotalba tal-konvenuti rikonvenzjonanti;**

2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;**

3. **Tilqa' t-talbiet tal-atturi, u tiddikjara li l-kunsens tal-atturi fuq il-kuntratti tat-22 ta' Novembru, 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, u fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dorianne Arapa tad-9 ta' Diċembru, 2009 u fuq l-att korrettorju tas-16 ta' Diċembru, 2009 ġie miksub b'għemil doluż da parti tal-konvenuti, kif ukoll għax tali kunsens ingħata mill-atturi bi żball li jaffettwa s-sustanza tal-oġġett tal-ftehim, u l-kunsens tal-atturi fuq l-imsemmi kuntratti ġie mogħti bi żball dwar il-liġi, liema żball kien il-kawża waħdenija jew ewlenija tal-istess kuntratti;**

4. **Konsegwentement tiddikjara li l-imsemmija kuntratti huma nulli u bla effett;**

5. **Taħtar lin-Nutar Miriam Spiteri Debono sabiex tippubblika u tirreġistra l-att ta' annullament relattiv u tordna li tali att għandu jiġi ppubblikat fi żmien xahrejn mid-data meta din is-sentenza ssir effettiva. Taħtar lill-Avukat Joe Bugeja bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-konvenuti fl-eventwalità tal-kontumaċja tagħhom fuq l-att pubbliku relattiv ta' annullament;**

Spejjeż tal-kawża a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.