PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **636/2021**

JEREMY MUSCAT (KI 98090M)

VS

ALEXANDRA SIVE SANDRA DALMAS (KI 415476M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 24 ta' Frar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar likwidazzjoni ta' spejjeż imħallsa mir-rikorrent in konnessjoni mal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017 kif estiż, fuq talba tar-rikorrent Jeremy Muscat magħmula permezz ta' rikors datat tletin (30) ta' Ġunju 2021;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tletin (30) ta' Ġunju 2021, **Jeremy Muscat** ippremetta illi:

   a. Fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017, ġie ffirmat konvenju bejn il-kontendenti fejn l-intimata wiegħdet u obbligat ruħha li tbiegħ u tittrasferixxi a favur ir-rikorrent proprjeta' immobbli, u cioe:

      - *Ir-razzett bl-arja relattiva tiegħu, bla numru uffiċjali u magħruf bl-isem 'Paulanne', fil-kontrada magħrufa bħala Ġebel Majjin, fi Sqaq il-Lewż, limiti tar-Rabat, Malta, aċċessibbli minn taraġ min-naħa tal-punent, u liema razzett konfinanti mill-punent mar-razzett deskritt hawn taħt u mit-tramuntana u mil-lvant ma' beni tal-familja Sant Cassia, jew irjieħ oħra verjuri. L-imsemmija proprjeta' mhix sottoposta u mhix sovraposta għall-beni ta' terzi persuni. Inkluż mal-imsemmi razzett (u sottopost għall-imsemmi razzett u sottopost għar-razzett adjaċenti proprjeta' hawn taħt deskritt) hemm erba' (4) għerien li huma aċċessibbli min-naħa t'isfel ta' taħt it-taraġ u konfinanti flimkien u ma' xulxin billi jmissu flimkien, mill-punent ma' beni ta' Frances Ciantar, mil-lvant mat-taraġ minn fejn hemm l-aċċess, u mit-tramuntana ma' beni tal-familja Apap Bologna. Altrimenti, l-istess proprjeta' hija libera u franka minn kull ħlas ta' ċens, u bid-drittijiet u l-ġustijiet tagħha kollha;*

      - *Ir-razzett bl-arja relattiva tiegħu, bla numru uffiċjali, imsejjaħ bħala 'Il-Parti r-Roża' fi Sqaq il-Lewż, fil-kontrada msejħa 'Ta' Ġebel Majjin' fil-limiti tar-Rabat, Malta bħala liberu u frank minn kull ħlas ta' ċens, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu; l-imsemmi razzett mhux sottopost u in parti sovrapost għall-beni ta' terzi persuni. L-imsemmi razzett huwa konfinanti min-nofsinhar mal-imsemmi sqaq, mil-lvant ma' ġid tal-familja Grech u mit-tramuntana ma' ġid tal-familja Sant Cassia jew irjieħ oħra verjuri. Inkluż mal-imsemmi razzett hemm il-porzjoni diviża ta' art li tinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-imsemmi razzett meta wieħed iħares lejn l-istess proprjeta' mill-imsemmi sqaq, ta' kejl ta' cirka 255. 82mk, u*

konfinanti din il-porzjoni diviża ma' art min-nofsinhar ma' Sqaq il-Lewż, mil-Lvant ma' ġid tal-familja Grech, u tramuntana ma' ġid tal-familja Sant Cassia;

- *L-għar bla numru uffiċjali magħruf bħala 'L-Għar tal-Fniek' formanti parti minn kumpless ta' ħames (5) għerien, liema għerien formanti parti minn razzett li huwa bla numru u bla isem, fil-kontrada 'Ta' Ġebel Majjin', fi Sqaq il-Lewż, limiti tar-Rabat, Malta u konfinanti min-nofsinhar ma' passaġġ komuni (liema sqaq magħruf bħala Sqaq il-Lewż minn fejn hemm l-aċċess), mill-Punent ma' għar ieħor imsejjaħ 'L-Għar tal-Inbid' u mit-tramuntana ma' xagħra proprjeta' tal-familja Sant Cassia, jew irjieħ oħra verjuri, bħala liberu u frank minn kull ħlas ta' ċens u bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha. L-imsemmi għar huwa aċċessibbli minn Sqaq il-Lewż;*

- *L-għar bla numru uffiċjali u magħruf bħala 'L-Għar tal-Ħrief' formanti parti minn kumpless ta' ħames (5) għerien, liema għerien formanti parti minn razzett fuq deskritt, fil-kontrada ta' Ġebel Majjin fi Sqaq il-Lewż limiti tar-Rabat, Malta, u konfinanti min-nofsinhar u mil-lvant ma' passaġġ komuni, u mit-tramuntana ma' xagħra proprjeta' ta' Felice Grech u oħrajn jew irjieħ oħra verjuri, bħala liberu u frank minn kull ħlas ta' ċens u bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha. L-imsemmi għar huwa aċċessibbli minn Sqaq il-Lewż;*

- *L-għar bla numru uffiċjali msejjaħ 'L-Għar tal-Inbid' formanti parti minn kumpless ta' ħames (5) għerien formanti parti minn razzett fuq deskritt fil-kontrada ta' Ġebel Majjin fi Sqaq il-Lewż, limiti tar-Rabat, Malta, u konfinanti min-nofsinhar ma' passaġġ komuni, punent ma' għar ieħor imsejjaħ 'ir-Remissa' proprjeta' ta' Joseph Bugeja, u mit-tramuntana ma' xagħra proprjeta' tal-familja Sant Cassia jew irjieħ verjuri, bħala liberu u frank minn kull ħlas ta' ċens, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tiegħu. L-imsemmi għar huwa*

aċċessibbli minn Sqaq il-Lewż u jiġi t-tielet għar fl-imsemmi kumpless ta' għerien;

minn issa 'l quddiem imsejħa '**il-Proprjeta'**';

b. Irriżulta li matul it-terminu tal-konvenju, ir-rikorrent ħallas lil-intimata Alexandra Dalmas diversi ammonti, inkorra diversi spejjeż u wettaq diversi xogħlijiet fil-Proprjeta' – dejjem mal-premessa li l-Proprjeta' *de quo* kellha altrimenti tiġi trasferita lilu;

c. In omaġġ ta' dan il-konvenju, l-intimata Dalmas irċeviet m'għand ir-rikorrenti s-segwenti ħlasijiet:

   i. Is-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€ 15,000) rappreżentanti depożitu akkont tal-prezz miftiehem;

   ii. Is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) tħallsu fuq skrittura privata datata ħmistax ta' Jannar elfejn u tmintax (15/01/2018);

   iii. L-ammont konsidereveoli ta' flus kontanti li ġew imħallsa f'diversi pagamenti matul id-dekors tal-konvenju minn Jeremy Muscat lill-intimata Dalmas;

d. Apparti dawn il-flejjes, ir-rikorrent (anke tramite self m'għand terz) għamel tajjeb ukoll għas-somma ta' ħamsin elf Ewro (€50,000) bħala ħlas *a saldu* t'imgħaxijiet mitluba mill-Bank of Valletta plc, sabiex dan l-istess bank seta' jagħti l-kunsens tiegħu għall-kanċellmanet ta' diversi ipoteki insinwati kontra l-intimata, fuq il-Proprjeta' li kellha tinbiegħ lir-rikorrent;

e. Barra minn dawn, ir-rikorrent, bil-barka tal-intimata Dalmas, ikkuntratta u ħallas għal diversi xogħlijiet li ġew esegwiti ġewwa l-Proprjeta' *de quo*, li *inter alia*, kienu jikkonsistu f'xogħlijiet ta' kostruzzjoni, *finishings* u *turnkey*. Dawn xogħlijiet saru u nħadmu lkoll

ġewwa l-fondi li kellhom jiġu trasferiti lir-rikorrent mill-intimata Alexandra Dalmas, b'konnessjoni, dejjem, mal-konvenju suriferit. Għal dawn ix-xogħlijiet ir-rikorrent Jeremy Muscat ħallas is-somma kumplessiva ta' mitejn u tlieta u erbgħin elf Ewro (€243,000), kif kellu jiġi pruvat fl-andament ta' din il-kawża;

f. Tul id-dekors tal-konvenju, ir-rikorrent għamel tajjeb ukoll għal diversi spejjeż li kellhom isiru urġentement sabiex tiġi assigurata l-istabbilita' tal-istrutturi tal-proprjeta' in kwestjoni, li dak iż-żmien din kienet fil-perikolu li tiġġarraf. Għal dawn, ir-rikorrenti *inter alia* ħallas:

   i. Is-somma ta' tlett elef mitejn u għaxar Ewro (€3,210) rappreżentanti *geological survey u autocad drawings* li saru fil-Proprjeta';

   ii. Is-somma ta' elf u għoxrin Ewro (€1,020) rappreżentanti kont tal-Perit Daniel Grima, għas-servizzi tiegħu relatati mas-sigurta' tal-istruttura tal-Proprjeta';

g. Oriġinarjament il-konvenju kien jiskadi fil-ħmistax (15) ta' Novembru 2017. Sussegwentement, din il-wegħda ġiet estiża diversi drabi, bl-aħħar estensjoni tkun dik datata ħmistax (15) ta' Marzu 2019;

h. Il-konvenju *de quo* skada bi ħtija tal-intimata Dalmas u l-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ baqgħet ma saritx. Konsegwentement u għalhekk il-konvenju *de quo* waqa'. B'daqstant il-kontendenti m'għandhomx aktar obbligi lejn xulxin bil-pattijiet tal-konvenju suriferit, u għalhekk għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus *quo ante* rispettiv tagħhom;

i. L-intimata Alexandra Dalmas qiegħda tirrifjuta li tirrifondi lura l-flejjes li ġew imħallsa mir-rikorrent, stante li meta ġiet mitluba tagħmel dan, hija baqgħet inadempjenti;

j. Jeremy Muscat jikkonferma u jiddikjara illi jaf personalment b'dawn il-fatti kollha;

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

   i. Tiddikjara li l-konvenju li pprospetta t-trasferiment tal-proprjeta' datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017, kif estiż, m'għadx baqagħlu forza legali in kwantu li skada t-terminu pattwit fih;

   ii. Tiddikjara għalhekk li l-partitjiet għandhom jitreġġgħu lura għall-istatus *quo ante* rispettivi tagħhom;

   iii. Konsegwentement tillikwida dawk l-ammonti li ġew hekk imħallsa mir-rikorrenti Jeremy Muscat in omaġġ tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017, flimkien ma' dawk l-ispejjeż kollha inkorsi mir-rikorrent in konnessjoni max-xogħlijiet kuntrattati, dejjem fid-dawl tal-konvenju suriferit;

   iv. Tordna lill-intimata Alexandra Dalmas tħallas dak l-ammont hekk likwidat skont it-talba preċedenti;

   Bl-imgħax u bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru u dak tal-mandat t'inibizzjoni preżentati kontestwalment, kontra l-intimata Alexandra Dalmas;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sittax (16) ta' Settembru 2021, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimata, illi ngħatat għoxrin (20) jum biex tirrispondi skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;

5. Waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Settembru 2021, ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex jiġi awtorizzat wara l-aħħar tentattiv ta' notifika illi jipproċedi bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni għall-finijiet ta' notifika. Il-Qorti laqgħet it-talba, u awtorizzat lir-rikorrent sabiex, wara li jagħmel it-tielet tentattiv sabiex jinnotifika lill-konvenuta, u f'każ li jkun hemm riferta

negattiva, jipproċedi għan-notifika permezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern, u f'żewġ gazzetti lokali, waħda bil-Malti u l-oħra bl-Ingliż;

6. Waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2021, ir-rikorrent ippreżenta nota bl-estrazzjoni tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern, iżda stante illi kien fadal illi ssir il-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali, il-kawża baqgħet differita għal dan il-għan;

7. Waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022, il-Qorti rat illi kien għad jonqos il-pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali, u l-kawża baqgħet differita għal dan il-għan;

8. Waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022, il-Qorti rat illi l-pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali kienet saret, iżda t-terminu għar-risposta mill-konvenuta kien għadu għaddej. Għaldaqstant il-kawża baqgħet differita għal dan l-iskop;

9. Waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, il-Qorti kkostatat illi l-konvenuta ma ppreżentatx risposta fit-terminu lilha konċess, u l-kawża ġiet differita għall-provi tal-attur.

Il-Qorti

10. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Jeremy Muscat datat tletin (30) ta' Ġunju 2021 u d-dokumenti miegħu annessi, cioe: (a) kopja tal-konvenju datat 22 ta' Mejju 2017 (**Dok JM1** a fol 10 *et seq* tal-proċess); (b) kopja taċ-ċekkijiet li tħallsu minn Timothy Muscat għan-nom ta' Jeremy Muscat (**Dok JM2** a fol 13-14 tal-proċess); (c) kopja ta' skrittura privata datata 15 ta' Jannar 2018, fejn tħallset is-somma ta' €2,000 (**Dok JM3** a fol 15 tal-proċess); (d) kopja ta' *bank draft* maħruġ minn Alan Aquilina għan-nom ta' Jeremy Muscat, flimkien ma' kopja ta' skrittura privata datata 5 ta' Diċembru 2018 (**Dok JM4** a fol 16-17 tal-proċess); (e) kopja tal-kont li tħallas minn Jeremy Muscat għal servizzi ta' *geological surveying* (**Dok**

JM5 a fol 18 tal-proċess); (f) kopja tal-kontijiet maħruġa mill-Perit Daniel Grima (**Dok JM6** a fol 19-20 tal-proċess); (g) kopja ta' skrittura li estendiet il-konvenju datata 29 ta' Novembru 2018, flimkien ma' kopja tad-debita *acknowledgement* tal-istess maħruġa mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, datata 10 ta' Diċembru 2018 (**Dok JM7** a fol 21-22 tal-proċess);

11. Reġgħet rat illi l-konvenuta ġiet debitament notifikata bir-rikors ġuramentat u l-avviż ta' smigħ permezz tal-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern u f'żewġ gazzetti lokali[1];

12. Rat illi l-konvenuta, minkejja illi ġiet debitament notifikata bir-rikors ġuramentat, naqset milli tippreżenta risposta fit-terminu lilha konċess[2];

13. Semgħet l-ewwel parti tax-xhieda tar-rikorrent **Jeremy Muscat**, mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju 2022[3];

14. Semgħet it-tieni parti tax-xhieda tar-rikorrent **Jeremy Muscat**, mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tal-ħamsa (5) ta' Lulju 2022[4], u rat ir-ritratti minnu esebiti u mmarkati bħala **Dok JM1** (a fol 62 *et seq* tal-proċess) u **Dok JM2** (a fol 80 *et seq* tal-proċess), kopja ta' *cheque images* li ġiet immarkata bħala **Dok JM3** (a fol 117-119 tal-proċess), u sett ta' tnax-il dokument li ġew immarkati minn **Dok JM4 sa Dok JM15** (a fol 120 *et seq* tal-proċess);

15. Semgħet ix-xhieda mogħtija *viva-voce* waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022 ta' **Josef Sammut**[5], **Alan Aquilina**[6], **Timothy Muscat**[7],

[1] Vide verbal tas-seduti tas-sittax (16) ta' Settembru 2021 a fol 27 tal-proċess, tat-tnax (12) ta' Novembru 2021 a fol 29 tal-proċess, u tal-erbatax (14) ta' Jannar 2022, kif ukoll l-estratti tal-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern esebiti mir-rikorrent if-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2021 a fol 31 *et seq* tal-proċess, u l-estratti ta' pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali flimkien mal-irċevuti relattivi esebiti mir-rikorrent permezz ta' nota ppreżentata fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, a fol 34 *et seq* tal-proċess

[2] Vide verbal tas-seduta tat-tmintax (18) ta' Marzu 2022, a fol 43 tal-proċess

[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Jeremy Muscat tinsab a fol 45 *et seq* tal-proċess

[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Jeremy Muscat tinsab a fol 55 *et seq* tal-proċess

[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Josef Sammut tinsab a fol 237 *et seq* tal-proċess

[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Alan Aquilina tinsab a fol 240 *et seq* tal-proċess

[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Timothy Muscat tinsab a fol 244 *et seq* tal-proċess

Emanuel Buhagiar[8], **Daniela Vella**[9], **Charles Muscat**[10], u ta' **Yvette Muscat**[11], ilkoll prodotti mill-attur;

16. Rat illi, waqt is-seduta tat-tmintax (18) t'Ottubru 2022, ir-rikorrent iddikjara illi ma kellux aktar provi x'iressaq. Waqt l-istess seduta, il-Qorti kkonċediet lill-konvenuta xahar żmien sabiex tippreżenta s-sottomissjonijiet tagħha bil-miktub permezz ta' nota[12];

17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent datata tmintax (18) ta' Novembru 2022[13];

18. Rat illi l-konvenuta ma ressqitx nota ta' sottomissjonijiet entro t-terminu lilha prefiss[14];

19. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. *Stat ta' Kontumaċja*

21. Fl-ewwel lok, il-Qorti tħoss illi jkun għaqli illi tindirizza l-istat tal-konvenuta fil-kawża odjerna;

22. L-Artikolu 187 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi illi:

---

[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Emanuel Buhagiar tinsab a fol 248 *et seq* tal-proċess
[9] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Daniela Vella tinsab a fol 252 *et seq* tal-proċess
[10] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Charles Muscat tinsab a fol 255 *et seq* tal-proċess
[11] It-traskrizzjoni tax-xhieda ta' Yvette Muscat tinsab a fol 260 *et seq* tal-proċess
[12] Vide verbal a fol 235 tal-proċess
[13] A fol 263 *et seq* tal-proċess
[14] Vide verbal datat 24 ta' Novembru 2022, a fol 277 tal-proċess

(1) In-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab. In-notifika tista' wkoll issir billi dik il-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha. Jekk in-notifika ma ssirx fl-ewwel tentattiv, l-uffiċjal inkarigat min-notifika għandu jagħmel żewġ tentativi oħra biex jinnotifika l-kopja tal-iskrittura mingħajr ebda awtorizazzjonijiet oħra mill-Qorti u dawn it-tentattivi għandhom isiru f'ħinijiet differenti tal-ġurnata, bl-aħħar tentattiv ta' notifika jsir wara l-ħinijiet ġudizzjarji. [...]

[...]

(3) Jekk mir-riferta tal-uffiċjal inkarigat minn notifika ta' skrittura jew att ġudizzjarju jinstab li l-persuna li għandha tiġi notifikata bl-iskrittura jew att, għalkemm ma tirriżultax li qegħda barra minn Malta, id-dħul fil-post tar-residenza tagħha ma jkunx jista' jsir, jew il-post tar-residenza tagħha ma jkunx magħruf, il-qorti tista' tordna illi n-notifika ssir billi titwaħħal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali, u billi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta u f'ġurnal ta' kuljum wieħed jew iktar minn wieħed skont kif il-qorti tiddeċiedi u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun magħruf, billi titwaħħal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza. Il-qorti tista' wkoll tieħu dawk il-miżuri oħra li jkunu jidhrulha xierqa sabiex l-iskrittura jew l-att issir taf bihom il-persuna li lilha għandhom ikunu notifikati. F'dawk il-każijiet in-notifika għandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xogħol wara

l-aħħar data meta tkun ġiet pubblikata jew minn meta tkun twaħħlet il-kopja, skont liema tiġi l-aktar tard. F'każijiet meta n-notifika tkun ġiet ordnata li ssir b'urġenza, in-notifika titqies li tkun saret f'dak iż-żmien speċifiku, wara t-twaħħil jew il-pubblikazzjoni skont kif il-qorti tista' tistabbilixxi, li jissemma fl-istess pubblikazzjoni jew twaħħil.

23. Dwar in-notifika kif kontemplata fis-sub-inċiż wieħed, din il-Qorti tinnota illi m'hemm l-ebda dubju illi saru tliet tentattivi sabiex tiġi notifikata l-konvenuta bir-rikors ġuramentat, u dana peress illi jirriżulta mill-atti illi l-Marixxal tal-Qorti:

(a) Għamel l-ewwel tentattiv sabiex jinnotifika lill-konvenuta fis-sittax (16) ta' Lulju 2021 iżda ma sabx il-post indikat;

(b) Għamel it-tieni tentattiv sabiex jinnotifika lill-konvenuta fl-ewwel (1) ta' Settembru 2021 iżda sab l-indirizz tal-intimata bħala post abbandunat bla twieqi, bibien, dawl u ilma;

(c) Għamel it-tielet tentattiv sabiex jinnotifika lill-konvenuta fl-erbatax (14) ta' Settembru 2021, iżda għal darb'oħra ma kien hemm ħadd u l-post kien abbandunat u mingħajr bibien u twieqi;[15]

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi t-tliet tentattivi sabiex tiġi notifikata l-intimata bir-rikors ġuramentat u l-avviż ta' smigħ fit-termini tal-Artikolu 187(1) tal-Kap 12 saru, iżda saru għalxejn;

24. Dwar il-proċedura mbagħad kontemplata mill-Artikolu 187(3) tal-Kap 12, illi r-rikorrent talab il-permess tal-Qorti sabiex jirrikorri għaliha waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Settembru 2021, u cioe wara illi saru t-tliet tentattivi suriferiti, ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-

[15] Vide timbri ta' nuqqas ta' notifika a fol 25 tal-proċess

ismijiet ***Three Barrels Limited vs Joan Schembri noe***[16], kif ċitata b'approvazzjoni wkoll mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Frances Bergedahl noe vs Francis Formosa***[17]:

> *Dan l-artikolu* [cioe l-Artikolu 187(3)] *jimponi tassattivament minimu ta' tlett elementi biex jiġi assigurat in-notifika ta' att bil-proċedura hekk imsejħa "tal-pubblikazzjoni" jew "ta' l-affissjoni".*
>
> *(a) Il-Qorti tista' tordna li notifika ssir billi titwaħħal kopja ta' l-att fil-post fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwaħħlu l-atti uffiċjali;*
>
> *(b) Illi dik l-iskrittura jew att jinħarġu fil-qosor fil-Gazzetta;*
>
> *(c) Illi l-iskrittura jew att jinħarġu f'ġurnal ta' kuljum, wieħed jew aktar minn wieħed, skond kif il-Qorti tiddeċiedi.*
>
> *Dawn it-tlett modalitajiet kif l-iskrittura jew l-att kellhom jinġiebu a konjizzjoni tal-persuna notifikanda kellhom jiġu attwati t-tlieta flimkien, u f'dan ir-rigward il-konġuntiv "u" għandu jingħata l-piż sħiħ tiegħu. Ma' dawn it-tlett rekwiżiti għan-notifika valida permezz ta' din il-proċedura kellu jiżdied rekwiżit ieħor, ukoll meħtieġ ad validitatem, "meta jkun possibbli jekk il-post ta' residenza jkun magħruf", illi titwaħħal kopja ta' l-iskrittura jew att mal-bieb ta' dik ir-residenza. Jekk ma jiġix provat illi jkun sar dak li l-liġi tesiġi bħala minimu għal notifika valida fit-termini tas-subinċiż 3 ta' l-artikolu 187, tali notifika kellha titqies li kienet irritwali u bla effett fil-liġi.*

[16] Ċit Nru 553/99, Qorti tal-Appell (Superjuri), 13 ta' Lulju 2001
[17] App Ċiv Nru 128/2007/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 30 ta' Settembru 2011

25. Jirriżulta mill-atti illi:

(a) Ġew notifikati b'kopja tal-att l-Għassa tal-Pulizija tar-Rabat (Malta) u l-Kunsill Lokali tar-Rabat (Malta) nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021 (vide timbri tal-Marixxall fil-folder a fol 28 tal-proċess);

(b) Inħareġ l-att fil-qosor fil-Gazzetta tal-Gvern pubblikata nhar it-tnejn (2) ta' Novembru 2021 (vide estratt a fol 32 tal-proċess);

(c) Ġie pubblikat l-att fuq żewġ ġurnali lokali, waħda bl-Ingliż (nhar it-tmintax (18) ta' Frar 2022) u waħda bil-Malti (nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022), kif ordnat minn din il-Qorti stess waqt is-seduta tal-14 ta' Jannar 2022 (vide fol 35 u 39 tal-proċess);

(d) Kopja tal-att ġiet imwaħħla mal-bieb tar-residenza tal-konvenuta nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021 (vide timbru tal-Marixxall fil-folder a fol 28 tal-proċess);

Il-Qorti għalhekk tinnota illi ġew sodisfatti r-rekwiżiti kollha neċessarji sabiex persuna titqies illi ġiet notifikata permezz ta' din il-proċedura, b'dana illi l-konvenuta tista' għalhekk titqies illi ġiet notifikata nhar l-Erbgħa, tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022;

26. Minkejja illi kienet ġiet debitament notifikata, il-konvenuta naqset milli tippreżenta risposta għat-talbiet tar-rikorrent[18], u sussegwentement naqset milli tattendi, jew milli, mill-inqas, tinkariga u/jew tibgħat rappreżentant legali sabiex jirrappreżentaha fil-proċeduri odjerni[19]. Minkejja illi ġie lilha t-terminu konċess, naqset ukoll milli tippreżenta nota ta' sottomissjonijet finali[20];

27. Referenza ssir għas-sub-inċiżi tal-**Artikolu 158 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** illi huma relevanti għall-każ odjern, u cioe:

[18] Vide verbal tas-seduta tat-18 ta' Marzu 2022, a fol 43 tal-proċess
[19] Vide verbali tas-seduti illi nżammu f'din il-kawża, a fol 43, 44, 54, u 235 tal-proċess
[20] Vide verbal tas-seduta tal-24 ta' Novembru 2022, a fol 277 tal-proċess

158. (1) Il-konvenut għandu jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu fi żmien għoxrin jum mid-data tan-notifika, kemm-il darba ma jkunx se jammetti t-talba.

[...]

(10) Jekk il-konvenut jonqos li jippreżenta r-risposta ġuramentata msemmija f'dan l-artikolu, il-qorti tiddeċiedi l-kawża bħallikieku l-konvenut baqa' kontumaċi kemm-il darba ma jippruvax għas-sodisfazzjon tal-qorti raġuni tajba li għaliha naqas li jippreżenta r-risposta ġuramentata fiż-żmien li jmiss. Il-qorti għandha, madanakollu, qabel ma tagħti s-sentenza, tagħti lill-konvenut żmien qasir li ma jistax jiġġedded biex fih jagħmel sottomissjonijiet bil-miktub biex jiddefendi ruħu kontra t-talba tal-attur. Dawk is-sottomissjonijiet għandhom jiġu notifikati lill-attur li jkollu żmien qasir biex jirrispondi.

28. Fil-każ in eżami, jirriżulta mill-atti illi ma ġiet preżentata l-ebda risposta ġuramentata, u għalhekk din il-Qorti tqis illi l-konvenut tinsab fi stat ta' kontumaċja;

29. Ai termini tas-sub-inċiż 10 tal-Artikolu 158 suċitat, iżda, il-konvenuta kellha l-possibilta' illi tipprova għas-sodisfazzjon tal-Qorti raġuni tajba illi għaliha naqset milli tippreżenta risposta fi żmien għoxrin jum min-notifika tagħha bir-rikors ġuramentat. Dak illi jikkwalifika bħala ġustifikazzjoni tal-kontumaċja mhuwiex dettat mil-liġi, iżda kienu diversi l-istanzi fejn il-Qrati Maltin iddealineaw kif għandu jiġi interpretat il-kliem *"raġuni tajba"*. Referenza ssir għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Noel Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance***[21], fejn, b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Vittoria Cassar vs Carmelo Vassallo***[22], il-Qorti tal-Appell elenkat

[21] Appell Ċivili Nru 126/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 28 ta' Jannar 2005
[22] Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ William Harding, 29 ta' Mejju 1937 (Vol XXIX.i.1581)

il-prinċipji illi huma ġeneralment ikkunsidrati bħala punt ta' tluq għal dak li jikkonċerna l-istat ta' kontumaċja:

> *(1) Il-kontumaċja ma tistax tiġi ritenuta ġustifikata jekk kienet volontarja;*
>
> *(2) Lanqas tista' tiġi ġustifikata jekk kienet almenu kolpuża;*
>
> *(3) Biex ikun hemm lok għall-ġustifikazzjoni hemm bżonn li tiġi pruvata kawża ġusta;*
>
> *(4) Din il-kawża ġusta għandha tkun tikkonsisti f'impediment leġittimu;*
>
> *(5) L-impediment, biex ikun leġittimu, għandu jkun indipendenti mill-volonta' tal-kontumaċi;*
>
> *(6) L-iżball m'hux impediment leġittimu jekk ma jkunx żball invinċibbli, għaliex jekk ikun vinċibbli, allura jiġi ekwiparat għall-kulpa;*
>
> *(7) Dan l-impediment leġittimu jista' jkun, kif intqal, "una necessita' impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";*
>
> *(8) L-impossibbilta' li wieħed jidher għas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta' gravi, biex tista' tikkonstitwixxi impediment leġittimu għandha tkun fiżika, u eċċezzjonalment biss tista' tkun morali.*

30. Dwar dik illi tikkostitwixxi *"kawża ġusta"*, ingħad imbagħad fis-sentenza ***Calleja et vs Middle Sea Valletta Life Assurance*** suċitata illi:

> *Dan magħdud, pero', xorta waħda jibqa' mhux għal kollox ben definit x'tikkostitwixxi "kawża ġusta" meta mill-prinċipju*

wieħed jgħaddi għall-eżami tal-fatti. Fil-fatt ġara li ftit ftit bdiet tidħol il-prassi – għalkemm mhux b'mod uniformi – li darba li konvenut in kontumaċja jidher personalment fl-ewwel appuntament tal-kawża, allura dan beda jitqies bħala turija li ma kienx hemm dak id-dispett jew kontumaċja li trid tirriżulta biex il-kontumaċja ma tiġix iġġustifikata. Din il-Qorti trid tagħmilha ċara li ġustifikazzjoni merament bażata fuq il-preżenza tal-parti mħarrka fl-ewwel appuntament tal-kawża m'huwiex biżżejjed bħala turija li ma hemmx dispett jew kontumaċja lejn l-awtorita' ġudizzjarja. Dik il-preżenza ta' l-imħarrek – fatt fih innifsu pożittiv – hija invece meħtieġa bħala parti mill-indaġni li tkun trid issir mill-Qorti biex tistabbilixxi jekk kienx hemm tassew "kawża ġusta" jew le. Dan hu hekk għar-raġuni li l-ġustifikazzjoni ta' kontumaċja għandha tibqa' titqies bħala eċċezzjoni għar-regola li l-imħarrek hu tenut li jwieġeb bil-miktub b'nota fiż-żmien stipulat fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedurali Ċivili, u bħala tali l-eċċezzjoni m'għandha qatt tipprevali u tissupera dik li hija r-regola.

31. Fil-każ odjern, il-konvenuta titqies illi kienet ben konxja tal-fatt illi r-rikorrent kellu pretensjoni fil-konfront tagħha, għaliex hija kkunsidrata illi ġiet notifikata bir-rikors ġuramentat u l-avviż tas-smigħ. Anke jekk għall-grazzja tal-argument il-konvenuta kellha raġuni valida illi għaliha ddeċiediet illi ma ddaħħalx risposta ġuramentata, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-konvenuta kellha mill-inqas tara illi tidher hi stess jew tkun rappreżentata waqt is-seduti sabiex titlob il-permess tal-Qorti għal estensjoni ta' żmien biex tippreżenta r-risposta ġuramentata tagħha. Saħansitra anke meta ġie konċess terminu illi fih setgħet tagħmel is-sottomissjonijiet finali tagħha, il-konvenuta naqset milli tagħmel dan, u għażlet minflok illi tibqa' siekta. Din il-Qorti għalhekk ma tarax illi l-konvenuta ġabet prova illi kien hemm xi kawża ġusta ai termini tal-prinċipji legali suesposti illi a bażi tagħha din il-Qorti tista' tikkunsidra l-kontumaċja bħala waħda ġustifikata;

32. Dan kollu kkunsidrat, iżda, huwa stabbilit f'ġurisprudenza nostrana illi l-kontumaċja ma tfissirx, u ma tistax tiġi ekwiparata m'ammissjoni. Referenza ssir għal dak ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Blye Engineering Co Ltd vs Philip Borg Bellanti et***[23], fejn ġie senjalat illi:

> *Magħdud dan, huwa wkoll prinċipju ben stabbilit illi għalkemm il-konvenut jibqa' kontumaċi dan ma kellux jinftiehem bħala li hu abbanduna kull eċċezzjoni li seta' jagħti fil-kawża u ammetta d-domanda. Sta għall-ġudikant li jeżamina jekk it-talba hix ġustifikata, independentement mill-kontumaċja tal-konvenut. Vide* **Kollez. Vol. XXIX P III p 35**;

Il-fatt, għalhekk, illi l-konvenuta qiegħda titqies bħala fi stat ta' kontumaċja, ma jfissirx illi, b'mod awtomatiku, għandhom jintlaqgħu t-talbiet tar-rikorrent. Din il-Qorti xorta waħda għandha r-responsabbilta' illi tindaga jekk it-talbiet tar-rikorrent humiex ġustifikati jew le, irrispettivament mill-fatt illi l-konvenuta naqset milli tirrispondi tempestivament għat-talbiet kif dedotti fir-rikors ġuramentat u milli tattendi għas-seduti illi nżammu quddiem din il-Qorti.

B. Il-Mertu tal-Kawża Odjerna

(i) Dwar il-Forza Legali o meno tal-Konvenju

33. Ir-rikorrent jannetti mar-rikors ġuramentat tiegħu il-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017[24] illi permezz tiegħu l-konvenuta wiegħdet u obbligat ruħha li tbigħ u tittrasferixxi lir-rikorrent li aċċetta u obbliga ruħu li

[23] Appell Ċivili Nru 273/2003/1, Qorti tal-Appell (Inferjuri), Onor Imħ Philip Sciberras, 22 ta' Ġunju 2005. Ara wkoll ***Attard Farm Supplies Limited vs Kollvik Recycling S.L.,*** Rik Ġur 649/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2021 (in ġudikat), u ***Besteam Audio Limited vs World Entertainment Company s.r.l.***, Rik Ġur 340/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Anna Felice, 4 ta' Mejju 2022 (in ġudikat)

[24] Vide **Dok JM1** a fol 10 *et seq* tal-proċess

jixtri u jakkwista l-proprjeta' in kwestjoni. Dan il-konvenju kellu validita' sal-ħmistax (15) ta' Novembru 2017. Ir-rikorrent imbagħad jixhed illi, *"il-konvenju ġeddidnih 3 darbiet, l-ewwel darba għal 4 xhur, umbagħad waqt li għaddejjin fuq il-konvenju ħareġ att ta' subbasta fuq id-dar mingħand sekwestrant ieħor, u allura iż-żmien kien ħa jieħu ħafna iżjed żmien, erġajna ġeddidnih għal sena umbagħad għal sena ieħor wara."*[25] Ir-rikorrent jesebixxi wkoll l-iskrittura illi permezz tagħha l-konvenju ġie estiż sat-28 ta' Marzu 2018, l-iskrittura illi permezz tagħha l-konvenju ġie estiż sat-30 ta' Mejju 2018, u l-iskrittura illi permezz tagħha l-konvenju ġie estiż sal-15 ta' Marzu 2019[26];

34. Dak allegat mir-rikorrent ma ġie fl-ebda punt ikkontestat mill-konvenuta. In oltre, lanqas jirriżulta mill-provi li xi ħadd mill-partijiet ippreżenta d-debita ittra uffiċjali fit-termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex iżomm validu u effettiv il-konvenju ffirmat bejniethom. Għaldaqstant, **dan il-konvenju jitqies li llum il-ġurnata m'għandu ebda effett**;

35. Konsegwentement, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ewwel talba għandha tiġi akkolta.

(ii) <u>Dwar ir-Rimessjoni tal-Partijiet fl-*istatus quo ante*</u>

36. Permezz tal-proċeduri odjerni, ir-rikorrent qiegħed jitlob illi l-partijiet jiġu rimessi fl-*istatus quo ante* rispettivi tagħhom;

37. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Aldo Ciantar vs Alfred Vella***[27]:

> *F'każ fejn konvenju jiskadi mingħajr ħadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-validita' tiegħu, u lanqas ma jieħdu l-miżuri ġudizzjarji li trid il-liġi*

[25] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju 2022, a fol 51 tal-proċess
[26] Vide **Dok JM14** a fol 227, 229 u 230 tal-proċess
[27] Qorti tal-Kummerċ, Onor Imħ G Mifsud Bonnici, 18 ta' Novembru 1988 (Vol 72 (1988), Part 4, p 828) (in ġudikat)

biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reċiproki stipulati fil-konvenju jfisser li l-partijiet jirritornaw għall-istatus quo ante. Għalhekk il-kompratur jista' jitlob lura mingħand il-venditur id-depożitu li jkun ħallas fuq il-konvenju. Dan hu l-każ meta d-depożitu jkun akkont tal-prezz biss, u ma jkunx ukoll depożitu penitenzjali (arra poenitentialis) li meta ssir, tfisser infatti li l-venditur ikollu d-dritt li f'każ li l-kompratur jonqos mill-obbligi tiegħu li jakkwista, huwa jinkamera d-depożitu riċevut, bħala penali għan-nuqqas mill-obbligazzjoni li jakkwista.

38. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Salvatore Coppola et vs Gerolama Busuttil***[28]:

Illi sabiex konvenju jinżamm fis-seħħ hemm żewġ proċeduri li jridu jiġu segwiti, u jekk ma jittiħdux it-tnejn li huma, il-konvenju jiskadi anke bħala titolu ta' obbligazzjoni. Meta konvenju jiskadi l-partijiet iridu jirrevertu għall-status quo ante għall-istess konvenju, u għalhekk min ikun ser ibigħ jirritorna kull depositu li jkun irċieva.

39. Fis-sentenza, imbagħad, mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet ***Joseph Cassar vs Victor Farrugia***[29], ġie preċiżat illi:

Meta konvenju ma jkunx ġie segwit bil-kuntratt ta' bejgħ u xiri, iż-żewġ partijiet għandhom jitqiegħdu fil-posizzjoni kif kienu meta sar il-konvenju.

Għalhekk, jekk ix-xerrej fuq konvenju jkun għamel benefikati bil-kunsens tal-bejjiegħ fuq konvenju, għandu jingħata lura l-ispejjeż kollha li jkun għamel.

---

[28] Ċit Nru 1171/2007, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ A Lofaro, 28 ta' Lulju 2011, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar is-27 ta' Marzu 2015

[29] 3 ta' Settembru 1993 (Vol 77 (1993), Part 1, Section 1, p 316)

40. Fid-dawl tal-ġurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis għalhekk illi anke t-tieni talba rikorrenti għandha tiġi akkolta.

(iii) <u>Likwidazzjoni tal-ammonti illi għandhom jiġu rifużi mill-intimata lir-rikorrent</u>

41. Permezz tat-tielet talba tiegħu, ir-rikorrent qiegħed jitlob illi jiġu likwidati dawk l-ammonti mħallsa minnu in omaġġ tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017, flimkien ma' dawk l-ispejjeż kollha inkorsi mir-rikorrent in konnessjoni max-xogħlijiet kuntrattati fil-proprjeta' in kwestjoni;

42. Ir-rikorrent qiegħed jitlob illi jiġu lilu rifużi s-segwenti spejjeż:

(a) Spejjeż inkorsi minnu versu **Tas-Sold Construction Limited** għal xogħlijiet fil-proprjeta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€108,914**;

(b) Spejjeż inkorsi mill-attur versu **Josef Sammut** fir-rigward ta' xogħlijiet fil-propjreta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€94,400**;

(c) Spejjeż inkorsi mill-attur versu **Alan Aquilina** fir-rigward ta' xogħlijiet fil-proprjeta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€81,000**;

(d) Self li sar minn **Alan Aquilina** lill-attur fl-ammont ta' **€50,000** sabiex l-attur iħallas dejn tal-intimata;

(e) Ħlas magħmul minn **Timothy Muscat** għan-nom tal-attur lill-intimata fir-rigward tal-proprjeta' metu tal-kawża permezz ta' ċekkijiet fl-ammont ta' **€15,000**;

(f) Spejjeż inkorsi mill-attur versu **Perit Daniel Grima** għas-servizzi tiegħu rigward il-proprjeta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€3,018**;

(g) Spejjeż inkorsi mill-attur versu n-**Nutar Angele Rapa** fir-rigward tal-proprjeta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€4,895**;

(h) Spejjeż inkorsi mill-attur versu **Matsurv Ltd** rigward *geological survey* magħmul mill-istess kumpanija tal-proprjeta' mertu tal-kawża fl-ammont ta' **€3,121**;

(i) Flus kontanti mgħoddija lill-attur u terzi għan-nom tiegħu lill-intimata fl-ammont kumplessiv ta' **€75,000**;

43. M'hemm l-ebda dubju illi r-rikorrent wettaq xogħlijiet ta' ameljorament fil-proprjeta', kif inhu evidenti mir-ritratti illi juru kif kienet il-proprjeta' qabel, u kif inhi llum[30];

44. Lanqas tressqet xi prova illi tista' b'xi mod tindika illi l-ispejjeż inkorsi mir-rikorrent relattivi għall-konvenju u/jew għall-proprjeta' in kwestjoni saru ad insaputa jew mingħajr il-kunsens tal-konvenuta;

45. Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi mir-rikorrent versu **Tas-Sold Construction Limited**, jiġi nnotat illi l-ammont ta' €108,914 jirriżulta kemm permezz tal-*invoice* esebita mir-rikorrent[31], kif ukoll mix-xhieda tad-Direttur tal-istess kumpanija meta, mistoqsi jekk jiftakarx kemm kien l-ammont dovut mir-rikorrent għal xogħlu, jixhed illi *"Jekk m'inix sejjer żball lejn, bil-VAT b'kollox s'intendi, bejn one hundred five u one hundred ten"*[32]. Din il-Qorti tqis għalhekk illi l-ammont ta' **€108,914** ġie pruvat u debitament ikkonfermat;

46. L-ispejjeż inkorsi mir-rikorrent versu **Alan Aquilina** għal xogħlijiet fil-proprjeta' in kwestjoni jirriżultaw kemm mill-*invoice* relattiva esebita mir-rikorrent[33], kif ukoll mix-xhieda ta' Alan Aquilina stess[34]. Dan fl-ammont ta' €81,000. In oltre, imbagħad, f'dak illi jirrirgwarda s-self li sar minn Alan

[30] Vide s-sett ta' ritratti mmarkati bħala **Dok JM1** a fol 62 *et seq* tal-proċess, u, b'kuntrast, is-sett ta' ritratti mmarkati bħala **Dok JM2** a fol 80 *et seq* tal-proċess
[31] Vide **Dok JM5** a fol 127 tal-proċess
[32] Vide xhieda mogħtija minn Emanuel Buhagiar, a fol 250 tal-proċess
[33] Vide **Dok JM7**, a fol 138 tal-proċess
[34] Vide xhieda mogħtija minn Alan Aquilina, a fol 242 tal-proċess

Aquilina a favur ir-rikorrent fl-ammont ta' €50,000 jirriżulta kemm minn Alan Aquilina stess[35], kif ukoll mill-iskrittura datata 5 ta' Diċembru 2018[36] u mill-banker's draft maħruġa mill-Bank of Valletta Malta plc illi tindika lill-*beneficiary* ta' dan l-ammont bħala *Sandra Dalmas*, cioe l-intimata[37]. Ir-rikorrent kien għalhekk debitur fil-konfront ta' Alan Aquilina fl-ammont kumplessiv ta' €131,000, liema ammont jirriżulta illi ġie mħallas mir-rikorrent kemm permezz ta' ċekkijiet fl-ammont globali ta' €31,400[38], kif ukoll permezz ta' trasferiment ta' proprjeta' għall-valur ta' €100,000[39]. Din il-Qorti tqis għalhekk illi l-ammont ta' **€131,000** ġie pruvat u debitament konfermat;

47. Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi mill-attur versu l-**Perit Daniel Grima** fl-ammont ta' **€3,018**, din il-Qorti rat illi l-*invoices* esebiti mir-rikorrent jindikaw b'mod ċar illi l-ammonti dovuti mir-rikorrent jirrigwardaw il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, u rat ukoll it-tliet ċekkijiet maħruġa mir-rikorrent illi permezz tagħhom ġie saldat il-ħlas[40], b'dana illi tqis illi l-ammont ġie pruvat u debitament konfermat mir-rikorrent;

48. Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi mill-attur versu n-**Nutar Angele Rapa** fl-ammont ta' **€4,895**, din il-Qorti rat il-kont maħruġ mill-istess Nutar u ċ-ċekk illi permezz tiegħu in-Nutar tat rifużjoni lir-rikorrent fl-ammont ta' €1,505 għat-taxxa mħallsa minnu għar-reġistrazzjoni tal-konvenju, wara illi l-ammont ta' €4,895 inqata' mis-somma ta' €6,000 rifuża lin-Nutar mill-Kummissarju tat-Taxxa[41]. Din il-Qorti tqis ukoll illi dawn l-ispejjeż ġew ukoll pruvati u debitament konfermati mir-rikorrent;

49. Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi mill-attur versu s-soċjeta' **Matsurv Limited** fl-ammont ta' **€3,121**, din il-Qorti rat illi l-*invoice* maħruġa mill-istess

---

[35] Fix-xhieda tiegħu a fol 242, Alan Aquilina, mistoqsi jekk sellifx xi flus lir-rikorrent, jgħid, *"Iva, kellu din tal-bank, mort miegħu u għamiltlu transfer ta' ħamsin elf mill-bank tiegħi għall-bank tiegħu."* Jikkonferma wkoll illi dawn il-€50,000 kienu jirriwgardaw il-proprjeta' mertu tal-kawża.
[36] Vide **Dok JM6** a fol 132 tal-proċess
[37] Vide **Dok JM6** a fol 133 tal-proċess
[38] Vide **Dok JM7** a fol 139-140 tal-proċess
[39] Vide kuntratt formanti parti minn **Dok JM7** a fol 141 *et seq* tal-proċess
[40] Vide **Dok JM9** a fol 154 *et seq* tal-proċess
[41] Vide **Dok JM10** a fol 163 *et seq* tal-proċess

soċjeta' kienet relattiva għal xogħol illi kien jirrigwarda l-proprjeta' mertu tal-kawża, u rat illi r-rikorrent ħareġ ċekk fl-istess ammont sabiex jeffettwa l-ħlas[42]. Dan l-ammont huwa għalhekk ukoll meqjus bħala pruvat u debitament konfermat;

50. Fir-rigward tal-ispejjeż inkorsi mir-rikorrent versu **Josef Sammut** fl-ammont ta' **€94,400**, din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi fl-att ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 18 t'Ottubru 2018 ir-rikorrent ikkostitwixxa ruħu bħala veru, ċert u likwidu debitur ta' Sammut fis-somma ta' €80,000[43], fl-ittra uffiċjali spedita minn Sammut lir-rikorrent, is-somma reklamata hija preċiżament dik ta' €94,400[44], stante illi tinkludi wkoll il-VAT bir-rata ta' 18%. Il-Qorti tinnota wkoll illi r-rikorrent jesebixxi biss erba' ċekkijiet illi juru ħlas akkont, fl-ammont globali ta' €40,000, u cioe €10,000 kull wieħed[45] fit-termini tal-ftehim datat 10 ta' Jannar 2022[46]; iżda madanakollu, din il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt illi r-rimanenti €54,400 għadhom dovuti mir-rikorrent lil Josef Sammut, b'dana għalhekk illi r-rikorrent għandu dritt illi jiġi rifuż l-ammont sħiħ, u mhux biss l-€40,000 illi huwa ħallas sal-preżent;

51. Fir-rigward tal-ħlasijiet magħmula minn **Timothy Muscat** għan-nom tal-attur lill-intimata, din il-Qorti tinnota illi filwaqt illi ġew esebiti sitt ċekkijiet maħruġa minn Timothy Muscat (a fol 118-119), dawn ma jinkludux isem ta' benefiċjarju, b'dana illi m'hemm xejn li jindika illi l-istess ċekkijiet inħarġu a favur il-konvenuta. Madanakollu, il-Qorti tosserva illi Timothy Muscat jgħid fix-xhieda tiegħu, *"Ifhimni, jiena niftakarha* [cioe, lill-intimata] *dejjem tiġi tgħajjat [...] u jien biex qisni naqtagħha hemmhekk noħorġilha ċ-ċekkijiet miċ-cheque book tiegħi, kelli somma dak iż-żmien u ħriġthom kollha minn hemmhekk."*[47] Fid-dawl ta' din ix-xhieda, meħuda bil-ġurament, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni għall-istess, din il-Qorti qed taċċetta l-verżjoni ta' Timothy Muscat bħala verżjoni veritiera, u konsegwentement tqis illi l-ammont ta' **€15,000** ġie mir-rikorrent debitament pruvat u konfermat;

---

[42] Vide **Dok JM8** a fol 151-152 tal-proċess
[43] Vide **Dok JM4** a fol 121 tal-proċess
[44] Vide **Dok JM4** a fol 123 tal-proċess
[45] Vide **Dok JM4** a fol 124-125 tal-proċess
[46] Vide **Dok JM4** a fol 122 tal-proċess
[47] Vide xhieda ta' Timothy Muscat a fol 246 tal-proċess

52. L-istess jingħad dwar il-flus kontanti illi r-rikorrent isostni illi tħallsu minnu stess u minn terzi, skont il-prospett a fol 233 u 234 tal-proċess. **Charles Muscat** jixhed, *"Kien ikolli daqqa elfejn, daqqa ħamest elef, daqqa ġejja għax riedet issiefer taparsi, u għandi bżonn għaxart elef, u nara minn fejn ħa nġibilha għaxart elef. [...] Jien tajtha somma kbira hux ifhem, ħeq, tajtha, jiena naf, jiena nikkalkula tajtha mija, naqriet, ħamsa għaxra ħmistax ħamsa ħamsa. [...] Mitt elf."*[48] Il-Qorti tikkonsidra għalhekk ukoll l-ammont ta' **€75,000** bħala pruvat;

53. In konsiderazzjoni tal-premess, **din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida s-somma dovuta mill-konvenuta lir-rikorrent fl-ammont ta' <u>€435,348</u>**;

54. Finalment, jiġi dikjarat illi hija mingħajr ebda ombra ta' dubju l-konvenuta illi għandha tiġi ordnata tħallas l-ammont hekk likwidat, u dan stante illi jirriżulta ben pruvat illi r-rikorrent kellu kull intenzjoni illi jakkwista l-proprjeta'. Difatti investa flus, ħin u enerġija fil-proprjeta' saħansitra anke meta beda jiltaqa' ma' intopp wara l-ieħor f'dawk li kienu ipoteki u sekwestri illi kienu jolqtu l-proprjeta' in kwestjoni. **Din il-Qorti sejra għalhekk tilqa' wkoll ir-raba' talba rikorrenti.**

Decide

55. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

(i) **<u>Tilqa' l-ewwel talba</u>** tar-rikorrent u tiddikjara illi ll-konvenju li pprospetta t-trasferiment tal-proprjeta' datat tnejn u għoxrin (22) ta' Mejju 2017 kif estiż m'għadx baqagħlu forza legali;

(ii) **<u>Tilqa' t-tieni talba</u>** tar-rikorrent u tiddikjara li l-partijiet għandhom jitreġġgħu lura għall-*istatus quo ante* rispettivi tagħhom;

[48] Vide xhieda ta' Charles Muscat a fol 258 tal-proċess

(iii) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrent u tillikwida s-somma mħallsa mir-rikorrent fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u tletin elf, tliet mija u tmienja u erbgħin Ewro (€435,348);

(iv) **Tilqa' t-tielet talba** tar-rikorrent u tordna lill-konvenuta tħallas is-somma hekk likwidata;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża, kif ukoll l-ispejjeż tal-mandat ta' sekwestru u dawk tal-mandat t'inibizzjoni preżentati kontestwalment mar-rikors ġuramentat odjern, u bl-imgħax dekoribbli mid-data tar-rikors ġuramentat sad-data tal-effettiv pagament.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur