QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M. (CARDIFF), ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 31 ta' Mejju 2024

Rikors Ġuramentat numru: 94/2021 BS

Alexandra sive Sandra Sant Manduca

-vs-

Loretu Zerafa

Il-Qorti;

A. Preliminari:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi[1] illi ppremettiet:

1. *"Illi l-esponenti għandha bi proprjetà l-għalqa 'Ta Ciaplin', fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex tal-kejl superficjali ta' cirka tlett elef tlett mija u tnejn u sebgħin punt tlieta metri kwadri (3372.3 m.k.) konfinanti mit-tramuntata ma' Triq ta' Bordin, min-nofsinhar ma' Triq il-Qala, u mill-punent ma' proprjetà tal-ahwa Said, jew suċċessuri fit-titolu tagħhom, soġġetta għac-ċens annwu u perpetwu ta' sebgħa u għoxrin ċentezmu u hames millezmi tal-lira Maltija (LM0.27c5), ekwivalenti llum għal erbgħa u sittin ċentezmu tal-Ewro (€0.64), altrimenti libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, li ġiet għandha b'kuntratt ta'*

[1] Rik. Gur. a fol 1 sa 4 b'dokumenti a fol 5 sa 51.

diviżjoni pubblikat min-Nutar Dottor Mauriċe Ġambin tas-6 ta' Ottubru 1983.

2. *Illi l-intimat Loretu Zerafa qed jokkupa din l-għalqa bil-mera tolleranza tal-esponent, u għalhekk mingħajr ebda titolu legali jew dritt fuqha.*

3. *Illi skond skrittura privata ffirmata bejn il-partijiet datata 6 ta' Ottubru 2016 (Dok. B), l-intimat kien irrikonoxxa dan l-istat ta' fatt, u obbliga ruhu li jirrilaxxja dan ir-raba' mingħajr dritt ta' kumpens fi żmien tlett (3) xhur mindu jintalab jagħmel dan bil-miktub mill-esponenti, u dan taħt penali għad-dewmien ta' €200 (metejn Ewro) kuljum.*

4. *Illi effettivament, mindu ġiet iffirmata l-imsemmija skrittura, l-intimat baqa' jiddetjeni dan ir-raba' fit-termini tal-imsemmija skrittura, mingħajr qatt ma offra jew effettwa ħlasijiet, u mingħajr ma qatt pretenda li għandu drittijiet fuqha.*

5. *Illi permezz ta' ittra datata 23 ta' Lulju 2021 (Dok. C), l-esponenti tat l-avviż miktub mehtieg skond il-ftehim ta' bejniethom fuq imsemmi, sabiex jivvaka minn dan ir-raba', u jirrilaxxjah battal u f'kudizzjoni tajba favur il-mitteni fi żmien tlett xhur, li għalqu fit-23 ta' Ottubru 2021.*

6. *Illi minkejja dan kollu, immedjatament kif irċieva l-avviż biex jivvaka, l-intimat bagħat jgħarraf lill-esponenti li issa huwa mhuwiex jaċċetta l-pattijiet tal-ftehim ta' bejniethom, mingħajr ma caħad li kien jaf bih u kellu kopja tiegħu, u allega għall-ewwel darba li kien indott jiffirma dan il-ftehim b'qerq.*

7. *Illi huwa ċar li l-allegazzjonijet li qed jagħmel issa l-intimat biex jibqa' jżomm kontroll fuq dan ir-raba' tal-esponenti, minkejja li m'għandux jedd fuqu, huma intizi biss biex jagħmlu hsara u pressjoni fuq l-esponenti, anke għaliex l-intimat jaf li l-esponenti daħlet f'wegħda ta' bejgħ ma' terzi dwar dan ir-raba'.*

8. *Illi minkejja li l-intimat kien imsajjah anke permezz ta' ittra ufficjali tal-20 ta' Settembru 2021 (Dok. D) sabiex jivvaka mingħajr aktar dewmien minn dan ir-raba', huwa sal-lum baqa' inadempjenti.*

9. *Illi inoltre, skond l-iskrittura msemmija datata 6 ta' Ottubru 2016, l-intimat huwa obbliġat iħallas lill-esponenti penali għad-dewmien fis-somma ta' €200 (mitejn Ewro) għal kull ġurnata li jibqa' in mora.*

10. *Illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi għat-tenur tad-dispozizzjonijiet tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili (Kap. 12) sabiex din il-kawża tiġi deciza bid-dispensa tas-smigħ tagħha billi sa fejn taf l-esponenti, l-intimat ma għandu ebda eċċezzjoni xi jressaq kontra t-talba għall-iżgumbrament tiegħu mir-raba' fuq imsemmi, u għall-ħlas shih dovut skond l-imsemmija skrittura datata 6 ta' Ottubru 2016."*

Talbet għalhekk lil din il-Qorti:

(i) *"tipproċedi għas-sentenza skond it-talba attriċi bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża għat-tenur tal-artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili; u*

(ii) *tikkundanna lill-intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jiżgombra mill-għalqa 'Ta Ciaplin', fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, tal-kejl superficjali ta' cirka tlett elef mija u tnejn u sebgħin punt tlieta metri kwadri (3372.3 m.k.), konfinanti mit-tramuntana ma' Triq ta' Bordin, min-nofsinhar ma' Triq il-Qala, u mill-punent ma' proprjetà tal-ahwa Said, jew suċċessuri fit-titolu tagħhom, kif fuq ahjar deskritta, u jirrilixjaha battala u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*

(iii) *tikkundanna lill-intimat iħallas lill-esponenti penali għad-dewmien fis-somma ta' €200 (mitejn Ewro) għal kull ġurnata li tgħaddi wara t-23 ta' Ottubru 2021, sad-data li fiha l-esponenti tiehu l-pussess battal tal-għalqa fuq imsemmija.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' nġunt minn issa għas-subizzjoni; u b'rizerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-mittenti kontra l-intimat inkluż għal danni u telf ta' qligħ minhabba okkupazzjoni illegali."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut[2] illi eċċepixxa:

1. *"Illi t-talbiet attriċi huma interament infondati fid-dritt u fil-fatt u jimmeritaw li jiġu riġettati bl-ispejjez kollha kontra l-istess attriċi;*

2. *Illi kif ser jiġi ppruvat ahjar tul is-smigħ u t-trattazzjoni ta' din il-kawża, l-iskrittura annessa mar-rikors promotur u li fuqha essenzjalment hija*

[2] Risposta guramentata a fol 67.

msejsa din il-kawża hija nulla stante li ngħatat b'qerq u b'vizzju tal-kunsens. Tant hu hekk li kieku ma kienx hemm tali qerq, l-esponenti, li flimkien ma' ġenerazzjonijiet preċedenti dejjem okkoupa din l-art bi qbiela, ma kienx ser jgħaddi biex jiffirma l-istess;

3. *Illi salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.*

Bl-ispejjez kollha kontra l-attriċi li qiegħda minn issa tiġi inġunta in subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-esponenti."

Fliet l-atti.

Rat id-dokumenti esibiti mar-rikors promotur inkluż [i] att li jidentifika l-għalqa in mertu bħala proprjetà derivanti mill-awturi tal-attriċi;[3] [ii] skrittura privata ffirmata bejn il-partijiet kontendenti nhar is-6 ta' Ottubru, 2016 li biha l-konvenut aċċetta li jakkwista d-dritt ta' użu fuq l-għalqa in mertu b'titolu ta' mera tolleranza u suġġett għal-kundizzjonijiet hemm kuntrattwati;[4] [iii] ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Settembru, 2021 li biha l-attriċi fakkret lill-konvenut li b'ittra legali preċedenti datata t-23 ta' Lulju, 2021 huwa kien diġà ntalab jiżgombra mill-għalqa in mertu ai termini tad-drittijiet tagħha skont l-iskrittura privata tas-6 ta' Ottubru, 2016 u dan, taħt il-penali kuntrattata fl-istess skrittura.[5]

Rat li b'digriet mogħti fl-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2021, u wara li semgħet trattazzjoni dwar dan mid-difensuri tal-partijiet, il-Qorti caħdet it-talba tal-attriċi għal-proċediment tas-sentenza bid-dispensa tas-smigħ u awtorizzat lill-konvenut iressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu.[6]

Rat in-nota tal-attriċi tal-11 ta' Frar, 2022 li biha esibit kopja ta' konvenju datat id-9 ta' Lulju, 2021 iffirmat minnha bħala venditriċi prospettiva u socjetà kummercjali bħala kompratrici prospettiva tal-għalqa in mertu[7] u kopja ta' skrittura ta' xoljiment tal-istess konvenju datata t-2 ta' Novembru, 2021.[8]

---

[3] Denunzja *causa mortis* fol 5 sa 34 – il-proprjetà in mertu hija identifikata a fol 22, para. 15

[4] Kopja awtentikata tal-iskrittura privata a fol 46 u 47.

[5] Kopja tal-ittra gudizzjarja a fol 48 u tal-ittra legali tat-23 ta' Lulju, 2021 a fol 49.

[6] L-ewwel talba attriċi kif kontenuta fir-rikors promotur. Verbal a fol 63.

[7] Nota a fol 77. Konvenju u dokumentirelattivi annesis miegħu a fol 78 sa 87.

[8] Skrittura ta' xoljiment a fol 88 u 89 li tagħti bħala raguni għall-istess xoljiment "*… minhabba li l-Venditrici mhix f'qaghda twettaq il-weghda ta' bejgh kif maghmulha minnha bl-imsemmija konvenju minhabba li terz li qed jokkupa l-Proprjetà ivvanta titolu dwarha, liema kwistjoni llum tifforma l-mertu ta' proceduri gudizzjarji bejn il-Venditrici u t-terz.*

Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Mejju, 2022 l-attriċi ddikjarat il-provi tagħha magħluqa.[9]

Rat li wara talba b'dan il-għan magħmula mill-attriċi, l-attriċi ġiet awtorizzata tippreżenta kopja ta' att ta' diviżjoni datat is-6 ta' Ottubru, 1983 in atti Nutar Mauriċe Ġambin li kellu jkun mehmuż mar-rikors promotur iżda ġie mehmuż wieħed differenti floku.[10]

Rat in-nota tal-konvenut tas-17 ta' Frar, 2023 li biha esibixxa ċertifikat tat-twelid tiegħu, ieħor ta' ħuh Alfred, ċertifikat taż-żwieġ tal-ġenituri tiegħu, ċertifikat tat-twelid tal-attriċi u ieħor ta' omm l-attriċi.[11]

Rat in-nota tal-konvenut tal-1 ta' Settembru, 2023 b'anness magħha kopja ta' ittra ġudizzjarja mibgħuta minnu lill-attriċi fl-1 ta' Awwissu, 2023.[12]

Rat in-nota tal-attriċi tat-3 ta' Novembru, 2023 b'anness magħha kopja legali tal-ittra ġudizzjarja responsiva datata l-11 ta' Awwissu, 2023 għal dik tiegħu tal-1 ta' Awwissu, 2023 mibgħuta mill-attriċi lill-konvenut.

Rat li fl-udjenza tat-3 ta' Novembru, 2023 il-konvenut iddikjara l-provi tiegħu magħluqa.[13]

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inkluż id-dokumenti esibiti u verbali kif ukoll it-traskrizzjonijiet tax-xhieda kollha u affidavits.

Rat li fl-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2023 il-kawża ġiet differita għal preżentata tan-noti tal-osservazzjonijiet kif ukoll għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet.[14]

B. Provi:

---

[9] Verbal a fol 111 u 112.
[10] Kopja awtentikata tal-att ta' divizzjoni tas-6 ta' Ottubru, 1983 in atti Nutar Maurice Ġambin a fol 136 sa 166 b'dokumenti mehmuża miegħu a fol 168 sa 216 inkluż pjanti a fol 197 sa 216. L-attriċi messha s-sehem porzjon "D" – ref pagna tal-att a fol 161 – li fil-partita numru 24 tiegħu jinkludi l-għalqa in mertu – ref pagna tal-att a fol 157 u 158.
[11] Nota a fol 128, certifikati a fol 130, 131, 132, 133, u 134.
[12] Nota a fol 246, kopja tal-ittra gudizzjarja a fol 247 b'dokumenti u atti ta' notika relattivi sa fol 251.
[13] Verbal a fol 254 u 255.
[14] Nota tal-attriċi a fol 258 sa 270. Nota tal-konvenut preżentata fil-25 ta' Marzu, 2024 – mhux paginata.

Semgħet ix-xhieda bil-ġurament u rat dik magħmula bil-proċedura tal-affidavit, ta':

Alexandra sive Sandra Sant Manduca, l-attriċi, xehdet permezz ta' affidavit.[15]

Tiddikjara li hija proprjetarja tal-għalqa in mertu li ġiet għandha mill-wirt tan-nanniet tagħha u diviżjoni tal-istess skont att ta' diviżjoni tad-29 ta' Diċembru, 1980 in atti Nutar Mauriċe Ġambin.

Tgħid li l-konvenut tafu bħala dak li jaħdem din l-għalqa. Iżżid li sa fejn tiftakar hi qatt ma rċeviet ħlas jew qbiela mingħandu.

Tiddikjara li fl-2010 qabdet lis-*surveyor* Luca Ġalea jippjanta ir-raba' kollu tagħha. Tgħid li sabiex aċċeda fl-għalqa in mertu hija ċemplet lill-konvenut. Iżżid li dakinhar li kellu jittiehed il-kejl għas-*survey* inġabru f'din l-għalqa is-*surveyor*, hi u żewġha, kif ukoll il-konvenut li wrihom l-għalqa.

Tgħid li hija ma kellhiex oġġezzjoni li l-konvenut ikompli jaħdem din l-għalqa u jieħu l-prodott minnha mingħajr ma' jħallas xejn lilha iżda għamlet ċar li kellu joħroġ minnha meta titolbu jagħmel hekk inkluż jekk issib il-bejgħ tagħha. Tgħid li dwar dan insistit li ssir skrittura.

Iżżid li hi ma kellha ebda għaġla tbigħ u fil-fatt għaddew diversi snin minn wara li sar is-*survey* u ftehmet mal-konvenut qabel ittentat tbigħ.

Tgħid li l-konvenut aċċetta li jsir ftehim dwar id-dritt tagħha li titolbu jivvaka l-għalqa in mertu meta trid u li tali ftehim isir quddiem nutar. Iżżid li l-konvenut kien anke lest jattendi għand nutar Malta u li kull ma qalilhom kien li huwa kellu l-età u ried biss ikompli jgawdi l-passatemp tiegħu.

Tiddikjara li għalhekk hija kelmet lin-Nutar Roderick Caruana li ħejja l-ftehim. Iżżid li wara dan saret laqgħa fil-post tax-xogħol tagħha u ta' żewġha għall-iffirmar.

[15] Affidavit a fol 72 sa 74.

Tgħid li l-konvenut ġie minn Għawdex, in-nutar qralhom u spjegalhom il-ftehim, ġew korretti l-klawsoli tal-penali fejn din żdiedet minn €50 għal €200 kuljum, bil-konvenut ma oġġezzjonax għal dan, u wara ffirmat hi u ffirma l-konvenut quddiem in-nutar li ffirma wkoll u dan kollu sar ukoll fil-preżenza ta' żewġha. Iżżid li wara dan in-nutar tagħhom kopja kull wieħed u żamm l-oriġinal hu.

Tiddikjara li wara li ġie ffirmat dan il-ftehim il-konvenut baqa' jaħdem l-għalqa u jieħu l-prodott mingħajr qatt ma ħallas xejn. Iżżid li hi kienet kuntenta b'dan.

Tgħid li fl-2020 imbagħad għamlet ħsieb tbigħ l-għalqa in mertu u inkarigat aġent u sensar jgħinuha. Iżżid li sabet minn tagħha l-prezz li xtaqet u sar konvenju. Iżżid li immedjatament wara li sar il-konvenju talbet lill-avukat tagħha jikteb lill-konvenut ai terminu tal-iskrittura ta' bejniethom u hekk intbagħtet l-ittra legali tat-23 ta' Lulju, 2021 skont liema l-konvenut kellu jivvaka sat-23 ta' Ottubru, 2021.

Tiddikjara li kif irċieva dan l-avviż il-konvenut, flok hareg mill-għalqa beda jippretendi li hi qarqet bih u għamel ċedola fil-Qorti għall-valur ta' €42 li ddikjara bħala qbiela ta' 7 snin. Iżżid li ma tafx mnejn ġab il-valur ta' €7 jew għalfejn għamel hekk. Iżżid li tahseb biss li għamel hekk sabiex jisfrattala l-bejgħ. Tgħid li fil-fatt il-konvenju kellu jiġi rexxiż.

Iżżid ukoll li fit-28 ta' Settembru, 2021 il-konvenut għamlilha ittra ġudizzjarja fejn qal li l-iskrittura ta' bejniethom saret b'qerq. Tgħid li dan mhux minnu u fit-tweġiba tagħha għall-istess ittra tal-konvenut għamlet ċar li ser tinsisti fuq il-penali.

Tiddikjara li l-għalqa għadha sal-lum okkupata mill-konvenut mingħajr ebda dritt.

In kontroeżami, xehdet[16] li hija ma' tiftakar b'ebda qbiela li kienet titħallas u anqas li talbet xi kotba tar-raba' lura mingħand il-konvenut.

Tispjega li l-għalqa in mertu hija wirtitha mingħand in-nanniet tagħha. Iżżid li fl-2010 qabdet *surveyor* jippjanta r-raba' kollu tagħha inkluż dik in mertu.

[16] Traskrizzjoni a fol 99 sa 102.

Tgħid li qabel telgħat Għawdex mas-*surveyor* ikkomunikat mal-konvenut li ltaqgħa magħhom fl-għalqa. Iżżid li kien il-konvenut li urihom eżatt fejn hi u l-estent tal-għalqa tagħha. Tgħid li ma' kien hemm ebda kwistjoni.

Tgħid li hi lill-konvenut ħallietu jaħdimha kemm irid l-għalqa iżda riedet li tkun tista teħodha lura meta trid. Tgħid li hu dan aċċettah mill-ewwel u mingħajr oġġezzjoni. Tgħid li l-konvenut assiguraha li b'avviż ta' 3 xhur kien joħroġilha mill-għalqa mingħajr problemi.

Tgħid li dan il-ftehim ġie rifless fl-iskrittura li ħejja n-nutar tagħha.

In kontinwazzjoni tal-kontroeżami, xehdet[17] li lill-konvenut kien ilha tafu jaħdem l-għalqa min żmien in-nanniet tagħha. Iżżid li ma tafx jekk in-nanniet tagħha għaddewx din l-għalqa mill-ewwel lill-konvenut jew xi awturi tiegħu qablu. Tgħid li anqas taf b'liema titolu kien jaħdem din l-għalqa l-konvenut.

Tgħid li hi ma tafx membri oħra mill-familja tal-konvenut. Iżżid li qatt ma kellha telefonati jew korrispondenza bil-miktub ma xi familjari tal-konvenut.

Tgħid li safejn taf hi, hija qatt ma rċeviet ħlasijiet mingħand il-konvenut jew familjari tiegħu. Iżżid li m'għandha ebda dokumentazzjoni minn tan-nanniet tagħha li turi li kien isir jew sar xi ħlas. Iżżid li mindu daħlet hi fl-2010 qatt ma rċeviet xejn anqas.

Tiċħad li xi darba talbet dokumenti, inkluż kotba tar-raba', mingħand il-konvenut. Tgħid li hi qatt ma rat kotba mingħandu.

Mistoqsija għalfejn, gjaladarba kienet taf bil-preżenza tal-konvenut fl-għalqa għal-ammont ta' snin, riedet tirregola l-pożizzjoni tagħha bil-ftehim ta' mera tolleranza, tgħid li hija qatt ma kellha għaġla tbigħ mentri eventwalment ġie l-bejgħ tagħha li sfratta minhabba l-konvenut.

[17] Traskrizzjoni tal-14 ta' Gunju, 2022 – mhux paginata.

Tispjega li l-intenzjoni tagħha kienet li jkun hemm rabta ta' tolleranza, li l-konvenut jaħdem l-għalqa kemm irid, iżda meta hija riditha lura kellha teħodha.

Tgħid li l-konvenut ma kellu ebda oġġezzjoni sabiex issir l-iskrittura ta' tolleranza dment li kellu 3 xhur avviż.

Tgħid li ommha mietet qabel nannieta b'dan li hi wirtet direttament mingħand nannietha.

Murija sensiela ta' dokumenti esibiti a fol 104 sa 110, tgħid li l-isem fuqhom jaqra "Reginald Cassar Torreġġiani" li jiġi n-nannu tagħha.

Mistoqsija jekk hija ġabritx il-kotba tar-raba' mingħand il-konvenut għax riedet memorja tan-nannu tagħha mbagħad, wara, bgħatet kopja tad-dokumenti murija lilha lill-konvenut tgħid li le.

Peter Sant Manduca, ir-raġel tal-attriċi, xehed permezz ta' affidavit.[18]

Jiddikjara li martu, l-attriċi, hija l-proprjetarja tal-għalqa in mertu. Iżid li kien hu li l-ewwel ha lill-martu tara din l-għalqa kif ukoll li hadha kull darba oħra li telgħet Għawdex dwarha inkluż meta marru ma' *surveyor* sabiex jippjanta din l-għalqa. Iżid li dakinahr li marru mas-*surveyor* kien mar jurihom il-konvenut stess għax martu kienet ċemplitlu qabel.

Jgħid li jaf li l-għalqa kien jaħdimha l-konvenut u sa fejn jaf hu dan qatt ma ta' xi ħlas jew qbiela lill-martu.

Jiddikjara li l-ħsieb ta' martu dejjem kien li din l-għalqa tbigħha iżda ma kellha ebda għaġla sabiex tagħmel hekk. Jgħid li għalhekk ma kellhiex problema li l-konvenut ikompli jaħdimha u jieħu l-prodott minnha b'xejn. Iżżid li dan kien semgħa lil martu tgħidu direttament lill-konvenut fejn żiedet ukoll tgħid li basta jieħu ħsieb l-għalqa u jintrabat li joħroġ minnha meta tgħidlu, inkluż sabiex tbigħha.

Jgħid li martu kienet ukoll qalet lill-konvenut sabiex dan il-ħsieb isir bil-miktub u fil-fatt, dwar dan ftehmu u wara li martu inġaġġjat lin-Nutar

[18] Affidavit a fol 75 u 76.

Roderick Caruana sabiex iħejji skrittura, huma ltaqgħu fil-post tax-xogħol tagħhom, bil-konvenut ġie minn Għawdex għal dna il-għan.

Jiddikjara li dakinhar tal-laqgħa n-nutar qara u spjega l-ftehim, u dan ġie ffirmat minn martu, il-konvenut, u anke n-nutar fil-preżenza tiegħu. Jgħid li dakinhar stess ġiet ukoll emendata l-penali minn €50 għal €200. Iżid li l-konvenut anqas għal din l-emmenda m'oġġezzjona għax qal li ma kienx ser jirrifjuta joħroġ b'avviż ta' tlett xhur.

Jiddikjara li fis-sena 2010 martu ddeċidiet tbigħ din l-għalqa u malli sabet xi ħadd interessat, daħlet f'konvenju. Jgħid li immedjatament wara dan inkarigat lill-avukat tagħhom tikteb lill-konvenut u ntbagħat avviż sabiex il-konvenut joħroġ mill-għalqa. Iżid li malli l-konvenut irċeiva dan l-avviż flok ħareġ mill-għalqa allega li martu kienet qarqet bih u għamel ċedola ta' depozitu ta' qbiela l-Qorti.

In kontroeżami, xehed[19] li lill-konvenut l-ewwel darba li ltaqa' miegħu kien lejn l-2010 meta marru jaraw l-għalqa in mertu. Jaqbel li dak iż-żmien il-konvenut kien diġà jaħdem din l-għalqa.

Mistoqsi jafx b'liema titolu kien jaħdem l-għalqa jgħid li ma jafx. Mistoqsi ulterjorment jgħid li dak iż-żmien il-konvenut kellu titolu ta' qbiela. Iżid li l-għalqa kienet mikrija lill-konvenut.

Jgħid li jahseb li qabel il-konvenut din l-istess għalqa kien jaħdimha missieru jew nannuh. Jgħid li dan jissopponih għaliex l-għalqa kien ilha għandhom żmien twil.

In rieżami, xehed[20] li huwa mhux jaf iżda jissopponi li kien hemm titolu ta' kera jew qbiela u dan għax l-għalqa kien ilha għand il-konvenut.

Jgħid li huwa jaf biss li l-konvenut kien qed jaħdem l-għalqa.

In-Nutar Roderick Caruana, xehed[21] li s-sinjuri Sant Manduca avvicinawh sabiex ihejji l-iskrittura privata mehmuża mar-rikors promotur. Jispjega li bl-iskrittura s-sid tal-għalqa u l-okkupant ftehmu

[19] Traskrizzjoni tal-14 ta' Gunju, 2022 – mhux paginata.
[20] Traskrizzjoni tal-14 ta' Gunju, 2022 – mhux paginata.
[21] Traskrizzjoni a fol 90 sa 92.

li l-okkupant jibqa' jaħdem l-għalqa mingħajr ma jivversa ħlas jew kumpens però jista' jiġi notifikat sabiex jivvaka u jkollu jivvaka.

Jgħid li l-iskrittura hejjija hu u wara dan saret laqgħa l-Imdina fejn kienu preżenti l-partijiet kontendenti. Jgħid li ma jiftakarx li kien hemm ħaddieħor preżenti.

Iżid li huwa qara u spjega l-iskrittura u wara dan il-partijiet kontraenti ffirmaw. Jgħid li l-oriġinal tal-iskrittura dejjem għandu baqgħet. Jippreżenta l-oriġinal.[22]

Jgħid li waqt li kien qed jaqra l-iskrittura lill-partijiet, il-laqgħa kienet amikevoli.

In kontroeżami, xehed[23] li ma' jiftakarx li qatt issemmiet xi qbiela dwar l-għalqa in mertu.

Jikkonferma li l-iskrittura kif esibita hija dik intiera li saret dakinhar.

Jgħid li lill-konvenut hu ma kienx urih l-iskrittura qabel dakinhar li ltaqgħu sabiex tiġi ffirmata.

Loreto Zerafa, konvenut, xehed[24] li l-għalqa in mertu l-ewwel kienet f'idejn nannuh, imbagħad f'idejn missieru u, wara għaddiet għand ħuh, b'dan li dejjem intirtet. Iżid li hu kien jaħdimha flimkien ma' ħuh. Jgħid li ħuh akbar minnu u għalhekk ċediha lilu u ġiet f'idejh.

Jgħid li darba fost l-oħrajn ċemplitlu l-attriċi u qaltlu jmur Malta sabiex ikellmuh. Jgħid li huwa tela' r-Rabat u kien ifittex fejn kellhom jiltaqgħu meta lemħu wieħed, staqsieh kienx Loreto, u qallu li anke hu kien għal għand l-attriċi. Iżid li marru għand l-attriċi flimkien.

Jgħid li darba waslu bdew jitħaddtu tlieta li huma u hu ma fehem xejn. Jgħid li mbagħad l-attriċi qaltlu li l-għalqa mhux ser joħduhielu iżda qaltlu ma jibgħatx aktar ċekkijiet tal-kera għax ma kinitx ser issarrafhom, iżommha, jieħu ħsiebha, u jekk hemm xi ħajt imwaqqa' jirranġah. Jgħid li ma fehem xejn.

[22] L-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 – fil-forma oriġinali taghha – a fol 95 u 96.
[23] Traskrizzjoni a fol 93 u 94.
[24] Traskrizzjoni a fol 117 sa 119.

Mistoqsi mill-Qorti għalfejn iffirma la ma fehem xejn, jgħid li ffirma għax qaltlu li mhux ser iħallas kera.

Jgħid li minn dakinhar 'il quddiem ma sema' xejn aktar sakemm ċemplitlu l-attriċi tistaqsih dwar ħajt.

Jgħid li l-attriċi ċemplitlu tistaqsih dwar ħajt il-Qala u huwa qalilha x'Qala hu jekk l-għalqa qiegħda Għajnsielem? Iżid li minn hemm l-attriċi ma qalet xejn. Jgħid li ma jafx għafejn semmiet ħajt u l-Qala.

Jgħid li minn hemm ma ġie ħadd jara din l-għalqa.

In kontroeżami, xehed[25] li jaqbel li l-għalqa in mertu kienet għand missieru, għaddiet għand ħuh, imbagħad għaddiet għandu. Iżid li għandu ilha xi 5 snin jew 6. Jgħid li qabel dan xorta kien jaħdimha ma ħuh.

Jgħid li tul iż-żmien li kien jgħin lill ħuh il-qbiela kien iħallasha hu billi kien jibgħat ċekk. Iżid li bħala irċevuta kellu il-ktieb tar-raba' li haditlu l-attriċi. Jgħid li hu kellu ktieb qadim, li kien qabel ta' missieru, mentri ħuh kellu ktieb iġded. Jaqbel allura li ħuh kellu ktieb separat.

Jgħid li ħuh iddeċida li jieqaf jaħdem l-għalqa u għalhekk qallu ridtx iżomma hu.

Mistoqsi kif ma ntwerewx irċevuti riċenti jgħid li rċevuta qatt ma bagħtitilhom minkejja li kien jitlobhielha. Mistoqsi x'għamel meta talab irċevuta u ma ngħatax waħda jgħid li m'għamel xejn.

Jgħid li dakinhar li rċieva t-telefonata sabiex imur Malta la jaf ċemplitlux l-attriċi u anqas żewġha. Iżid li qaltlu jmur Malta sabiex jaraw dwar l-għalqa u minn kien qed jaħdimha. Jgħid li hu mar waħdu. Iżid li wasal Malta u qad idur għax ma kienx jaf fejn kellu jmur.

Jgħid li malli wasal fil-post tal-laqgħa kienu tlieta jitkellmu, l-attriċi u żewġha u ieħor, in-nutar jew ma jafx min. Jgħid li l-ieħor għarfu jixhed f'dawn il-proċeduri.

[25] Traskrizzjoni a fol 217 sa 226.

Jgħid li tul il-laqgħa huwa qad bilqiegħda jisma' u sema' ħafna xorti. Jgħid li ma jafx x'sema' ħlief li qaltlu jżomm l-għalqa, jieħu ħsiebha, u jekk hemm xi ħajt tas-sejjieħ imwaqqa' jirranġah. Iżid li qaltlu li l-għalqa ma kinux ser joħduhiilu u sabiex ma jibgħatx aktar ċekkijiet.

Ma jinnegax li n-nutar qralhom l-iskrittura qabel din ġiet iffirmata iżda jgħid li hu ma fehem xejn. Mistoqsi qalx lin-nutar li ma kienx qiegħed jifhem jgħid li le. Mistoqsi allura għaliex iffirma jgħid li għax hekk intalab jagħmel.

Jaqbel li dakinhar hu ha kopja tal-iskrittura d-dar miegħu. Jgħid li meta mar lura d-dar l-iskrittura uriha lill martu. Jgħid li martu taf taqra iżda hu ma tantx jaf jaqra.

Jaqbel li martu qrat l-iskrittura iżda m'għamlu xejn wara li qratha. Jgħid li wara ftit marru bl-iskrittura għand avukat. Mistoqsi x'qalilhom l-avukat jgħid li ma jafx għax kienet martu li marret għand l-avukat, hu ma kienx magħha. Iżid li hu kien qad jistenna lill-martu fil-van għax ma kienx ipparkja sewwa.

Mistoqsi jekk il-mara qaltlux x'qal l-avukat jgħid li darba id-dar qaltlu. Mistoqsi x'qaltlu jgħid li qaltlu ħafna xorti u ma jiftakarx.

Mistoqsi għamlux xi ħaġa aktar bl-avukat jew bil-Qorti jgħid li ma jiftakarx.

Jgħid li sadanittant, l-għalqa baqa' jaħdimha iżda qatt m'għamel ħlas ieħor u dan għax l-attriċi qaltlu ma jibgħtax ċekkijiet aktar.

Mistoqsi xi nbidel meta l-attriċi bgħatitlu l-ittra legali sabiex jiżgombra għax kienet ser tbigħ l-għalqa jgħid li mbagħad iddepożita l-qbiela l-Qorti. Mistoqsi għalfejn għamel jekk jgħid li għamel hekk sabiex jibqa' fl-għalqa.

In rieżami, xehed[26] li ma jiftakarx jekk martu marritx għand l-avukat mill-ewwel meta rritorna d-dar minn Malta bl-iskrittura jew wara li rċevew l-ittra ġudizzjarja tal-attriċi.

[26] Traskrizzjoni a fol 226 u 227.

Antonia Zerafa, mart il-konvenut, xehdet[27] li l-għalqa in mertu ilha għand il-familja ta' żewġha 'l fuq minn mitt sena. Tgħid li l-ewwel ma kien jaħdimha kien in-nannu ta' żewġha.

Tgħid li darba fost l-oħrajn l-attriċi ċemplet lill-konvenut u qaltlu jmur Malta. Iżżid li dan tafu għax kienet hi li rrispondiet it-telefon. Tirrakkonta li fil-fatt lill żewġha qaltlu li ċemplulu malli wasal id-dar għax dak il-ħin ma kienx hemm.

Tgħid li żewġha mar ir-Rabat Malta u dam idur għax qass kien jaf fejn kellhom jiltaqgħu. Iżżid li kellhom jibgħatu wieħed iffittxu.

Tgħid li malli mar lura d-dar staqsietu x'riedu u qalilha li qalulu biex l-għalqa jkompli jaħdimha, biex jieħu ħsieb il-ħajt tas-sejjiegħ u li m'għandux iħallas aktar kera.

Tgħid li qalilha wkoll li miegħu kellu l-ktieb tar-raba' u dan ħaditulu l-attriċi. Iżżid li hi staqsitu kif l-attriċi ħadet il-ktieb meta dak huwa tagħhom u hu rrisponda li ma jafx. Tgħid li qaltlu ma jibżax iżda ma' għaditx kwieta u l-għada ċemplet lill-attriċi u qalitlha kif wara tant snin m'għandomx ikomplu jħallsu l-kera. Iżżid li hawn l-attriċi qaltilha ma' tikkonfondix għax huma ma kinux ser imorru jaħdmu raba' u riedu lilhom jiehdu ħsieb. Iżżid li staqsita wkoll dwar il-ktieb tar-raba' u kif haditu u Zammitu u l-attriċi qaltilha li dak Zammitu tifkira ta' nannuha iżda qaltilha ma tinkwetax u li kienet ser tibgħatilha kopja tiegħu.

Tgħid li l-attriċi, ta' mara, bagħtet kopja tal-ktieb.

Tgħid li wara dan kollox baqa' bħal qabel sakemm xi sena ilu – fl-2021 – reġgħet ċemplet l-attriċi u talbitha żewġ ritratti tal-ħajt li hemm f'nofs l-għalqa. Tgħid li hawn qaltilha li kien hemm iż-żergħa għola mil-ħajt u allura ma setgħux jieħdu ritratti tal-ħajt.

Tgħid li l-għada reġgħet ċemplet l-attriċi u hawn sabet lil żewġha, il-konvenut, u qaltlu l-istess, li trid żewġ ritratti tal-ħajt. Tgħid li hi semgħat lill żewġha jitkellem għax kienet fil-kamra. Iżżid li semagħtu jgħidilha fehmitx dak li kienet diġà qalitlha hi dwar iż-żergħa.

[27] Traskrizzjoni a fol 120 sa 122.

Tgħid li ftit żmien wara daħlet id-dar u sabet lill żewġha li qalilha li kienet ċemplet l-attriċi u qaltlu li l-għalqa biegħeta. Iżżid li qalilha wkoll li l-attriċi qaltlu li kien ser iċempillu wieħed sabiex imur jara l-għalqa.

Tgħid li jumejn wara ċempel wieħed u żewġha, il-konvenut, ftiehem miegħu sabiex jiltaqgħu l-għalqa. Tgħid li hi marret magħhom, staqsiet lil dan il-wieħed kienx vera li xtara l-għalqa u dan qalilha li iva.

Tgħid li wara dan irċevew ittra bil-Qorti mingħand l-attriċi.

In kontinwazzjoni, xehdet[28] li d-dokumenti a fol 104 sa 110 tal-proċess huma rċevuti mill-ktieb tar-raba' li ħa miegħu żewġha, il-konvenut, dakinhar li mar jiltaqa' mal-attriċi Malta. Iżżid li l-attriċi ħaditlu l-ktieb tar-raba' u hi, l-għada, ċemplitilha u qalitilha li l-ktieb huwa tagħhom u li ma kellhiex iżżommu hi. Tgħid li hawn l-attriċi qaltilha li riedet iżżommu tifkiera. Tgħid li ma tafx tifkara ta' minn qalet.

Tgħid li l-attriċi offriet li tibgħatilha kopja tal-ktieb u fil-fatt bagħtitilha kopja bil-pagni huma dawk a fol 104 sa 110.

In kontroeżami, xehdet[29] li l-għalqa in mertu ġejja minn naħa ta' żewġha, il-konvenut. Taqbel li hija kkonfermat irċevuti antiki ta' qbiela.

Mistoqsija ratx irċevuti oħrajn għajr dawk li kkonfermat u jinsabu fil-proċess tgħid li le iżda iżżid li rat ktieb. Iżżid li huma għandhom żewġ kotba, wieħed kien għandhom u kellu qoxra kannella u kien hemm ieħor b'qoxra roza.

Mistoqsija sa meta kienu jaslu l-irċevuti tgħid li ma tafx. Mistoqsija tiftakarx sarux irċevuti kemm ilhom mizżewġin hi u l-konvenut tgħid li l-għalqa m'ilhiex għandhom.

Mistoqsija x'kien li ma' marritx għal-laqgħa Malta flimkien ma' żewġha tgħid li ma tafx. Iżżid li lilu talbuh biss imur sabiex jaraw minn kien qed jaħdem l-għalqa. Iżżid li hi ma ħasbitx ħażin.

[28] Traskrizzjoni a fol 124 u 125.
[29] Traskrizzjoni a fol 230 sa 234.

Mistoqsija taqbilx li żewġha mar lura minn Malta bl-iskrittura f'idu tgħid li hi dak il-ħin ma ratx skrittura.

Tgħid li malli żewġha wasal lura minn Malta hi staqsietu x'qalulu u hu qalilha xejn. Iżżid li hi qaltlu li żġur ma tellgħuhx l-Imdina għall-kafè u hawn qalilha li qalulu li l-għalqa mhux ser joħduhielu.

Fuq insistenza tal-Qorti tgħid li l-iskrittura ma rathiex dak il-ħin. Iżżid li sabitha fil-karozza ta' żewġha aktar tard. Tgħid sabitha xi żmien wara li żewġha kien mar Malta, mhux dakinhar stess li mar Malta.

Mistoqsija x'għamlet malli sabet l-iskrittura tgħid li m'għamlet xejn. Tgħid li mbagħad kelmet lill żewġha fuqha u dan insista li lilu qalulu li l-għalqa mhux ser johduhilu, biex jibqa' jieħu ħsieba, u jieħu ħsieb il-ħajt tas-sejjiegħ. Iżżid li żid jgħidilha wkoll li mbagħad kien hemm ieħor ma' jafx minn hu li qallu jiffirma l-karta. Tgħid li hi staqsietu ffirmax u hu qalilha li ffirma.

Tgħid li hi ħasbet hazin xħin qalilha li ma kellux iħallas il-kera aktar u għalhekk l-għada ċemplet lill-attriċi.

Tgħid li żewġha qalilha li ffirma karta dakinhar stess li kien mar Malta, malli mar lura d-dar. Iżżid li minkejja dan ma wrihiex l-iskrittura u anqas staqsietu kienx ingħata kopja ta' dak li ffirma.

Mistoqsija kemm għadda żmien min dakinhar tal-laqgħa Malta u dakinhar li sabet l-iskrittura fil-karozza ta' żewġha tgħid li ma kinux snin. Iżżid li marret tfittex xi ħaġa fil-karozza, sabitha, u staqsiet lilha nfisha kif żewġha ma kienx tahielha.

Murija l-iskrittura a fol 46 u 47 tal-proċess tagħraf l-istess bħala dik li sabet fil-karozza.

Taqbel li l-iskrittura hija datata 2016, l-istess sena li l-għalqa daret fuq żewġha minn fuq ħuh, trasferiment li tgħid li sar fi Frar, 2016.

Tgħid li meta hu żewġha dawwar l-għalqa fuq żewġha fi Frar, 2016 qallu wkoll li f'Awwissu kien imissu jħallas il-kera u tah indirizz fejn jibgħat ic-ċekk. Iżżid li sa dakinhar il-qbiela kienet titħallas min hu żewġha.

Mistoqsija jekk tafx taqra tgħid li iva iżda mhux għax ser tifhem.

Mistoqsija marritx tiehu parir wara li sabet l-iskrittura tgħid li le. Iżżid li ddecidiet li ladarba żewġha kien iffirma ma kellhiex għalfejn tmur.

Taqbel li wara li saret l-iskrittura qbiela ma tħallsitx aktar.

Taqbel li 3 snin jew 4 wara l-iffirmar tal-iskrittura huma l-ewwel irċevew ittra legali mbagħad oħra ġudizzjarja daparti tal-attriċi. Taqbel li kien hemm li l-ewwel darba marru għand avukat sabiex poġġew il-qbiela l-Qorti.

Mistoqsija xi pretendiet meta żewġha qalilha li l-attriċi kienet ser tbigħ l-għalqa tgħid li pretendiet li almenu tgħidilhom li kienet ser tbigħ. Iżżid li l-attriċi ċemplet darbtejn wara xulxin u ma semmiet xejn dwar bejgħ. Ma tinnegax li kienu forsi jitħajru jixtru huma.

In rieżami, xehdet[30] li huma pagament wieħed leħqu għamlu, f'Awwissu, 2016 għax f'Ottubru, xahrejn wara, bagħtu għal żewġha Malta.

Tgħid li hi ħasbet li l-attriċi ċemplet tirringrazzja għaċ-ċekk iżda minflok talbitha tgħid lil żewġha jmur Malta sabiex jaraw minn qed jaħdem l-għalqa.

Tgħid li l-attriċi ċemplet sabiex żewġha jmur Malta wara li rċeviet iċ-ċekk tagħhom.

Paul Portelli, xehed permezz ta' affidavit.[31] Jiddikjara li hu għandu 75 sena u għandu razzett u għalqa maġenb l-għalqa li jaħdem il-konvenut.

Jgħid li l-għalqa tal-konvenut ilu jafha għand il-familja tal-konvenut sa minn qabel emigra lejn l-Awstralja fl-1964. Iżid li meta ġie lura mill-Awstralja fl-1986 u wara li ġie nieqes missier il-konvenut, din l-istess għalqa kien aktar jaħdimha hu l-konvenut iżda l-konvenut kien ikun miegħu.

---

[30] Traskrizzjoni a fol 234 u 235.
[31] Affidavit a fol 129.

Jiddikjara li l-għalqa illum qiegħda f'idejn il-konvenut.

Alfred Zerafa, hu l-konvenut, xehed[32] li l-għalqa in mertu kienet ta' nannuh li għaddiha lil missieru minfejn imbagħad dejjem baqgħet għandhom.

Jgħid li għal għalqa kienu jħallsu lis-sid. Jagħraf lill-attriċi bħala sid l-għalqa.

Jgħid li l-ħlas kien isir kull sena, f'Santa Maria, billi kienu jibgħatu ċekk.

Jgħid li llum l-għalqa jaħdimha ħuh, il-konvenut. Jgħid li sa fejn jaf hu ħuh għadu ma ħallashiex lill-attriċi.

In kontroeżami, xehed[33] li huwa l-ahhar li bagħat ċekk kien sebgħa snin qabel – fl-2014. Jgħid li hu kien imur il-bank, jiktbulu ċekk mill-bank u hu jimpostah lill-attriċi.

Mistoqsi għandux irċevuti jgħid li kellu xi ħaġa. Mistoqsi għadhomx għandu jgħid li ma jafx għax kien tagħhom lill ħuh. Iżid li lill ħuh kien tah kull ma kellu dwar l-għalqa.

Jgħid li minn seba snin 'il quddiem u m'għamilx pagament ieħor.

In rieżami, xehed[34] li bħala irċevuta kellhom ktieb tar-raba' li kien jintbgħat mal-pagament u lura b'konferma miktuba li sar il-pagament. Jgħid li l-aħħar li ħallas hu l-ktieb ma rċeviehx lura. Jgħid li hu m'għamel xejn meta ma rċeviex il-ktieb lura.

Ċ. Ikkunsidrat:

Preliminari:

B'din il-kawża, wara li ppremttiet li hija sid ta' għalqa tal-kejl superficjali ta' cirka 3372.3m.k. magħrufa bħala "Ta Ciaplin" sitwata fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, u kurrentement okkupata mill-

[32] Traskrizzjoni a fol 237 sa 239.
[33] Traskrizzjoni a fol 239 sa 241.
[34] Traskrizzjoni a fol 241 sa

konvenut, kif ukoll li flimkien mal-konvenut daħlet fi ftehim datat is-6 ta' Ottubru, 2016 skont liema l-istess konvenut irrikonoxxa li l-okkupazzjoni tiegħu kienet abbażi ta' mera tolleranza filwaqt li obbliġa ruħu li jirrilaxxa l-għalqa favur tagħha, u mingħajr ebda kumpens, fi żmien 3 xhur minn meta tinterpellah għall-istess għan; l-attriċi talbet lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss jiżgombra mill-għalqa in kwistjoni billi jirrilaxxaha battala u f'kundizzjoni tajba favur tagħha kif ukoll li l-istess konvenut jiġi kkundannat iħallas lilha, attriċi, il-penali għad-dewmien skont kif miftiehem fl-istess ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016 mid-data meta nterpallatu jirrilaxxa l-għalqa u naqas milli jagħmel dan sad-data li hija tieħu l-pussess effettiv tal-għalqa.

Talbet ukoll sabiex dawn il-proċeduri jsegwu d-dettami tal-Artikoli 167 sa 170 tal-Kodiċi Ċivili b'dan li tingħata sentenza bid-dispensa tas-smigħ.

It-talba tal-attriċi għal-pronunzjament tas-sentenza bid-dispensa tas-smigħ ġiet trattata fl-udjenza ta' nhar it-23 ta' Novembru, 2021[35] fejn din il-Qorti, wara li semgħet lid-difensuri tal-partijiet, irriteniet li l-konvenut kellu eċċezzjonijiet xi jressaq b'dan li awtorizzatu jagħmel risposta ġuramentata kif fil-fatt għamel.

Fir-risposta tiegħu għat-talbiet atturi, il-konvenut eċċepixxa li l-istess talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu michuda. Eċċepixxa ulterjorment li l-ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016 li fuqu hija msejsa din l-istess kawża huwa null stante li sehh b'qerq u b'vizzju tal-kunsens.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Qabel ma tgħaddi għal kunsiderazzjonijiet legali, din il-Qorti thoss li huwa opportun li jingħata riassunt tal-fatti saljenti li taw lok għal din il-kawża.

L-attriċi ssostni li l-għalqa in mertu hija tagħha u li ġejja minn wirt li kien altrimenti jmiss lil ommha, Elizabeth Apap Bologna nee' Cassar

[35] Verbal a fol 63.

Torreġġiani, u tnissel mill-wirt tan-nanniet materni tagħha Reginald Cassar Torregiani u Evelyn Cassar Torreġġiani nee' Parlato.

Ta dan iġġib prova ċara u inkontestata mill-konvenut li daparti tiegħu jagħraf indubbjament lill-attriċi bħala sid l-għalqa in mertu kif, *del resto*, anke jagħmel ħuh li kien jiddetjeni l-istess għalqa qablu u xehed ukoll f'dawn il-proċeduri.[36]

L-attriċi żżid imbagħad tgħid li sa fejn tiftakar hi, hi qatt ma rċeviet ħlas mingħand il-konvenut jew l-awturi tiegħu fit-titolu għall-użu li jagħmlu jew kienu jagħmlu minn din l-għalqa u anqas għandha dokumentazzjoni minn tan-nanniet tagħha li turi li kien isir jew sar xi ħlas.

Daparti tiegħi, il-konvenut jinsisti li l-għalqa in mertu ilha ġenerazzjonijiet twal f'idejn il-familja tiegħu b'dan li fil-bidu kienet f'idejn nannuh, imbagħad għaddiet għand missieru, wara dan għaddiet għand ħuh u, finalment, iżda wara li kien anke jgħin lil ħuh waqt li dan kien fil-pussess tal-għalqa, għaddiet għandu stante li ħuh kellu l-età u ma' riedtx jew ma' setgħax ikompli jaħdimha.

Iżid li tul dan iż-żmien kollu dejjem tħallset il-qbiela billi kien jintbgħat ċekk mahrug mil-bank flimkien ma' ktieb tar-raba' bil-posta lill-attriċi u qabilha l-awturi tagħha b'dawn kienu jiktbu rċevuta fl-istess ktieb u jibgħatuhulom lura.

Hu l-konvenut, Alfred Zerafa, kif ukoll mart il-konvenut Antonia Zerafa, li lkoll xhedu f'dawn il-proċeduri, essenzjalment jikkorroboraw dan kollu li jgħid il-konvenut.

Il-konvenut u martu mbagħad isostnu li meta sar it-trasferiment effettiv tal-għalqa minn fuq hu l-konvenut għal fuq il-konvenut, u dan – skont mart il-konvenut – fi Frar, 2016; il-konvenut lahaq għamel pagament tal-qbiela wieħed – għall-iskadenza ta' Awwissu, 2016 – meta mbagħad ġie msejjah għal-laqgħa l-Imdina, Malta, mill-attriċi, fejn, fil-preżenza ta' nutar, iffirma l-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 minkejja li jgħid li ma fehem xejn dwar li kien qed jiffirma għajr li l-attriċi qaltlu li l-għalqa ma

[36] Ref. kuntratt tad-29 ta' Dicembru, 1980 in atti Nutar Maurice Ġambin b'inventorju dettaljat tal-assi tad decujus Reginald u d-decujus Evelyn konjugi Cassar Torreġġiani a fol 5 sa 28 b'dokumenti inkluż inventarji li jsegwu a fol 29 sa 45. Ref. ukoll kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Ottubru, 1983 in atti Nutar Maurice Ġambin a fol 136 sa 166 b'dokuemnti li jsegwu a fol 167 sa 216. Ref. ukoll ix-xhieda tal-konvenut kif ukoll ta' huh kif hawn f'din id-decizjoni sentesizzata.

kienitx ser tehodilu, li għandu jibqa jaħdimha u jieħu ħsiebha, li għandu jieħu ħsieb xi ħajt tas-sejjieħ, u li m'għandux għalfejn iħallas aktar kera.

Kemm il-konvenut kif ukoll martu jaqblu wkoll li wara l-iffirmar tal-iskrittura msemmija huma ma' hadu ebda passi u ma' baqgħu jagħmlu ebda ħlasijiet a favur l-attriċi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

B'dan delinjat, huwa ċar li filwaqt li l-attriċi tipprova turi li kien hemm x'kien hemm qabel, hi u l-konvenut wasslu għall-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 b'mod legali u validu; il-konvenut jinsisti li l-attriċi qarqet bih meta minkejja li kienet taf li huwa u ġenerazzjonijeit tal-familja tiegħu qablu kienu jokkupaw l-għalqa in mertu b'titolu ta' qbiela; bil-qerq tagħha waslu sabiex iffirma l-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 li hija għalhekk monka mill-element essenzjali tal-kunsens hieles u mhux vizzjat.

Din il-Qorti trid għalhekk tissofferma ruhu fuq il-kwistjoni tal-ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016.

Kopja awtentikata ta' dan il-ftehim tinsab in atti a fol 95 u 96 tal-proċess.

Din il-kopja ġiet ikkonfermata min-Nutar Roderick Caruana li oltre milli deher fuq l-istess skrittura bħala xhud tal-firem u l-identitajiet, xehed ukoll f'dawn il-proċeduri fejn spjega kif dakinhar tal-laqgħa li nżammet l-Imdina fil-post tan-negozju tal-attriċi u żewġha, meta u fejn ġiet iffirmata l-istess skrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016, huwa attenda fuq struzzjonijiet tal-attriċi, kellu miegħu il-ftehim diġà redatt, u qara u spjega l-istess lill-partijiet li lkoll iffirmaw liberament quddiemhu.

Minkejja dak li jixhed in-Nutar Caruana, il-konvenut eċċepixxa primarjament li din l-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 u li fuqha hija msejsa din il-kawża hija nulla.

B'dan li l-ewwel kwistjoni hawnhekk hija għalhekk jekk il-konvenut setgħax jeċċepixxi n-nullita' tal-ftehim in kwistjoni inkella għandux jistitwixxi azzjoni *ad hoc* illi permezz tagħha jitlob dikjarazzjoni ta' nullita' tal-istess ftehim.

Dwar din it-tip ta' eċċezzjoni hemm diversi sentenzi tal-Qrati nostrani li jiddistingwu bejn **nullità** u **annullabilità**,[37] anke jekk il-liġijiet tagħna ma jagħmlux din id-distinzjoni.

Hawnhekk, insibu qbil fid-deċiżjonijiet tal-Qrati nostrani li fejn in-nullità eċċepita tkun *ope legis*, u allura l-ftehim ikun null *ab initio*, l-eċċezzjoni tista tingħata.

F'dan id-dawl, jiġi applikat is-subinċiż (1) tal-Artikolu 1226 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi kif isegwi:

> **1226.** *(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tista', f'kull żmien, tiġi mogħtija minn dak li jkun imħarrek għall-esekużzjoni tal-kuntratt, fil-każijiet kollha li fihom huwa nnifsu setà jaġixxi għar-rexxissjoni.*

Fejn, minn naħa l-oħra, jista jkunn hemm kwistjoni ta' annullabilità, bin-nullita' reklamata ma' tkunx għalhekk espressament dikjarata mill-liġi iżda tirrizulta biss wara ezami serju tal-każ; tali kuntratt jista' biss jiġi annullat mill-Qorti permezz ta' azzjoni.

Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-15 ta' Marzu, 1876 fl-ismijiet ***Carmela Agius vs Dr Francesco Frendo***, il-Qorti, fl-ezami tagħha ta' l-Artikolu 934 tal-Ordinanza numru VII tal-1868 li minnu ġie riprodott l-Artikolu 1226 suċċitat, kompliet sabiex ikkumentat illi:

> *Attessoche' l' idea predominante nell articolo 934 … e ċertamente di elevare la regola di diritto commune... temporalia ad aġendum sunt perpetua ad exċeptionem... ad una espressa disposizione patria* ***e non ċertamente quella di sanzionare che tutte le specie di nullita' si possono proporre in via di eċċezzione****.*
>
> [enfazi ta' din il-Qorti].

B'dan li l-istess Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni mogħtija nhar it-28 ta' Frar 1997 fl-ismijiet ***Ġeorġe Borg nominee vs Ronald Camilleri***, kompliet sabiex irriteniet:

[37] Ref. *inter alia*, id-decizjoni mogħtija mil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' jananr, 2004 fl-ismijiet ***L-Avukat Dr. Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finance Limited***.

Din il-ġurisprudenza tabbraċċja allura dik taljana li tiddistingwi bejn nullita' u annullabilita' … u bejn nullita' assoluta u nullita' parzjali imma dan f'qasam fejn fil-verita id-disposizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili taljan ma jittaljawx għal kollox ma dawk nostrani.

Is-sottomissjoni li l-liġi tagħna ma tagħmel ebda distinzjoni … tidher li hija sostanzjalment korretta fil-kuntest ta' ammissibilita' ad hoc anke jekk kif fuq aċċennat il-liġi tipprovdi f'ċerti każi... għan nullita' relattiva ta' obliġazzjoni. Relattiva fis-sens li tista tiġi sollevata biss minn persuna li l-liġi trid espressament tipprotegi.

Ikkunsidrata l-materja b'dan il-mod... Jidher li l-legislatur għazel li jiddetermina liema każijiet kien permess li tingħata l-eċċezzjoni ta' nullita u dana lill' ħinn mill-konsiderazzjoni ta' kunċetti pjuttost astratti…
Eċċezzjoni ta' nullita' li allura teskludi l-htieġa ta' azzjoni ta' dikjarazzjoni ta' nullita' liema rimedju jibqa dejjem miftuh lill-parti interessata fejn iċ-ċirkostanzi hekk jiġġustifikaw.

Hawnhekk, wieħed ma' jistax iżda ma jinnutax, u dan għall-benefiċċju tal-verità storika, li fil-każ iċċitat il-Qorti imbagħad għaddiet sabiex caħdet l-eċċezzjoni tan-nullità minħabba raġunijiet oħra u ċjoè li l-konvenut li kien qed jeċċepixxi n-nullità għaliex ma kienx għalaq it-tmintax-il sena meta ffirma l-kuntratt, wara ssana l-kuntratt billi kompla jesegwih.

Il-validita' ta' din is-sentenza għar-rigward tal-kawża odjerna hija però li l-Qorti ma qablitx mad-distinzjoni msemmija u qalet li fejn il-konvenut jista' jaġixxi għan nullità, tali eċċezzjoni tista' tingħata u għalhekk hija ammissibbli.

Fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar, 2004 fl-ismijiet ***L-Avukat Dr. Hugh Peralta noe vs Credinvest International Corporate Finanċe Limited***, il-Qorti, wara li għamlet dawn l-istess kunsiderazzjonijiet hawn magħmula, kompliet għalhekk sabiex irriteniet bħala ammissibbli l-eċċezzjoni tas-socjetà konvenuta li ftehim allegatament iffirmat f'isimha kellu jinsab bħala null u bla ebda effett legali billi kien ġie ffirmat minn persuna li ma kienitx debitament awtorizzata għal dan l-iskop. L-istess Qorti għaddiet għalhekk sabiex iddecidiet li kellu jkun hemm il-prosegwiment tal-kawża bis-smigħ tal-provi f'dan ir-rigward.

Il-kwistjoni iżda f'din il-kawża li għandha hawn illum quddiema din il-Qorti hija kemmxejn diversa.

Dan stante li f'din il-kawża, għalkemm il-konvenut jallega li l-kunsens tiegħu fuq il-ftehim in mertu – dak tas-6 ta' Ottubru, 2016 – ingħata minnu wara qerq tal-attriċi, u huwa għalhekk vizzjat, l-istess konvenut jonqos milli jġib prova ta' dan għajr għall-allegazzjoni tiegħu li dakinhar tal-laqgħa li nżammet l-Imdina fejn ġie ffirmat dan il-ftehim huwa ma fehem xejn.

Allegazzjoni din tal-ahhar li la hija korroborata minn fatti estranji għal dak li jgħid il-konvenut, anzi, il-kumplament tal-provi jindikaw li l-laqgħa li fiha ġie ffirmat il-ftehim in kwistjoni kienet waħda kordjali, b'nutar preżenti li jirrizulta għal din il-Qorti li għamel il-mestjier tiegħu b'mod xieraq, u wisq anqas tirrizulta konvinċenti għal din il-Qorti partikolarment tenut kont tax-xhieda tal-konvenut u martu li fl-opinjoni ta' din il-Qorti mhija xejn konvinċenti.

F'dan ir-rigward, din il-Qorti tibda sabiex tosserva li ma' tarax bħala realistika l-allegazzjoni tal-konvenut li dakinhar tal-laqgħa ma fehem xejn.

Anqas tara realistika, allura, il-verzjoni ta' mart il-konvenut li dakinhar tal-laqgħa fl-Imdina, u wara li rritorna f'daru Għawdex, il-konvenut, għal mistoqsija tagħha dwar x'ġara tul il-laqgħa, l-ewwel irrisponda li ma qalulu xejn, imbagħad qalilha li qalulu jżomm l-għalqa, jieħu ħsiebha, jieħu ħsieb il-hitan, iżda ma jibqax iħallas il-kera, u, minkejja dan, u minkejja li mart il-konvenut tgħid ukoll li okrieta għajnejha dwar li ma' kellhomx ikomplu jħallsu l-kera; meta mart il-konvenut kellmet lill-attriċi bit-telefon l-għada tal-laqgħa li saret fl-Imdina, talbitha tirritorna l-ktieb tar-raba' u staqsitha wkoll dwar ir-raġuni għalfejn ma' kellhomx jibqgħu jħallsu l-kera. Minkejja dan, iżda, jgħidu l-konvenut u martu li ma ħadu ebda passi.

Il-konvenut anqas ma ħass il-bżonn juri l-iskrittura li kien iffirma lil martu iżda ħalla l-istess fil-karozza fejn hija sabitha żmien wara, u; meta finalment martu sabet l-iskrittura fil-karozza xorta reġgħu ma' rrikorrewx għand xi ħadd sabiex jaraw x'kien eżatt l-iskop tagħha.

Oltre dan, l-attriċi stess tgħid fl-affidavit tagħha li l-konvenut ressaq din l-allegazzjoni ta' qerq b'ittra ġudizzjarja tat-28 ta' Settembru, 2021 – ittra li ma ġietx esibita f'dawn il-proċeduri.

Daparti tiegħu, il-konvenut stess, fi stadju avvanzat ta' dawn il-proċeduri u b'nota tal-1 ta' Settembru, 2023 preżenta fl-atti ta' din il-kawża kopja ta' ittra ġudizzjarja tal-1 ta' Awwissu, 2023 fejn reġa' għamel din l-allegazzjoni ta' qerq u premetta li jekk ma jiġix rexiss il-ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016 kien ser jipproċedi b'kawża opportuna.

L-attriċi esibit ir-risposta tagħha għal din l-ittra ġudizzjarja fejn wara li premettiet li dwar l-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 kollox sar skont il-liġi, kompliet sabiex tgħid li mill-2016, sena meta ġie ffirmat l-sitess, sa' ma' proċediet hi b'din il-kawża odjerna, il-konvenut - li kellu kopja tal-iskrittura in materja f'idejh - ma' ha ebda passi, b'dan li issa kellu għalhekk jieqaf milli jagħmel tali allegazzjonijiet ta' nullita tal-iskrittura.

Din il-Qorti wara li rat l-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 u kkunsidrat ix-xhieda mogħtija mill-partijiet fir-rigwrad kif ukoll dik mogħtija minn Nutar Roderick Caruana, tqies li fil-kuntest tal-ġurisprudenza suċċitata, mhux talli kien ikun aktar opportun li l-qerq eċċepiet mill-konvenut ikun semmai meqjus f'kawża ad hoc fejn jinġiebu provi fir-rigward, iżda li fil-każ *de quo* anqas inġiebu provi rilevanti ahseb u ara skjaċċenti dwar l-allegat qerq.

Minflok, jirriżulta li minkejja li l-konvenut kellu kopja tal-ftehim f'idejh sa min dakinhar li ffirmah fis-6 ta' Ottubru, 2016, kif jgħid kjarament fix-xhiedu tiegħu, u martu okrieta għajnejha dwar li qalilha li ma kellux jibqa jħallas il-kera, l-istess konvenut baqa' ma' marx ha parir sakemm ma l-attriċi bagħtitlu l-avviż fejn tagħtu 3 xhur żmien sabiex jirrilaxxja l-għalqa.

Din il-Qorti ma tistax għalhekk tilqa' l-eċċezzjoni tan-nullità sollevata mill-konvenut. Partikolarment meta anke kieku kellha tikkunsidra l-kwistjoni tal-qerq b'vizzju fil-kunsens, is-subinċiż (2) ta' l-Artikolu 981 tal-Kodiċi Civli jried li *l-għemil doluż ma jistax ikun prezunt, imma għandu jiġi ppruvat*.

F'dan ir-rigward, il-punt ta' partenza f'eċċezzjoni ta' nullita abbażi ta' allegazzjoni ta' vizzju fil-kunsens tinsab ben asserita fid-deċiżjoni

mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-19 ta' Novembru, 2001 fl-ismijiet ***Gourmet Company Limited et vs Mariano Vella*** fejn ġie ritenut:

> [...] *illi l-iskritturi li jikkrejaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti kellu jiġi prezunt illi huma validi u li fedelment jirriflettu l-volonta' kontrattwali tagħhom. Min, bħall-appellanti, jallega l-kontra u jadduci propju l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wieħed mill-elementi li l-liġi stess tindika bħala raġuni valida biex jiġi vizjat tali kunsens, kellu biex jirnexxi fl-azzjoni, jipproduci provi univoci, koinklużivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu.*

Dwar imbagħad l-għemil doluż proprju, fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-7 ta' Diċembru, 2023 fl-ismijiet ***Robert Zammit vs Costantino Abela et*** ġie ritenut li:

> *70. Illi l-liġi tagħna titlob li l-prova tal-qerq issir mill-parti li tallega l-qerq,*[38] *li wkoll trid turi li l-parti l-oħra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq.*[39] *Fuq kollox, «l'aċċertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non può essere affidato a semplici induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza.»*[40]

Kien għalhekk jinkombi fuq il-konvenut li jipproduċi provi sodisfaċjenti dwar il-vizzju fil-kunsens allegat minnu kif ukoll l-intenzjoni li tqarraq fil-persuna tal-attriċi.

Dan ma seħħx. Anzi, dak li jirriżulta hu li l-konvenut ġie mitlub jattendi laqgħa l-Imdina għal liema attenda. Fl-istess laqgħa kien hemm ukoll nutar li jixhed quddiem din il-Qorti, kredibilment, li qara u spjega l-iskrittura qabel ma' din ġiet iffirmata bil-konvenut ma wera ebda oppożizzjoni. Inoltre, il-konvenut ingħata kopja tal-istess skrittura u aderixxa ruħu magħha billi la kompla jinsisti bil-ħlas li jgħid li kien jagħmel qabel, la ddepożita l-istess fi hdan il-Qorti, u anqas beda kwalunkwe' proċeduri kontra l-attriċi.

Il-Qorti tosserva ulterjorment li fl-ittra ġudizzjarja tiegħu li għamel kontra l-attriċi fl-1 ta' Awwissu, 2023,[41] il-konvenut jidher ukoll iressaq

[38] Ref. ukoll Appell. Kummerċjali, 31 ta' Marzu, 1967 fl-ismijiet ***Żammit et v. Farruġia et*** (Kollez. Vol: LI.i.546).
[39] Ref. ukoll Prim'Awla, 6 ta' Diċembru, 2002 fl-ismijiet ***Ian Busuttil et v. Ċarmen Taliana***.
[40] Cass. 8.5.1969 nru. 1570.
[41] Kopja a fol 247.

allegazzjoni oħra ta' vizzju fil-kunsens kawża ta' kwistjonijiet psikjatrici li jista jkollu.

Din il-kwistjoni la tqajmet fir-risposta ġuramentata u anqas qatt ma' issemmiet tul il-pendenza ta' dawn il-proċeduri. Dan oltre għal fatt li fil-fehma ta' din il-Qorti l-kwistjonijiet psikjatrici msemmija fiċ-ċertifikat mediku anness mall-istess ittra ġudizzjarja tal-konvenut[42] għandom semmai jkunu suġġetti għal-provi ulterjuri dwar kemm tassew, jekk tassew, jistgħu jaffetwaw il-kapaċità tal-konvenut sabiex jikkuntratta.

B'dan li din il-Qorti tqis għalhekk l-istess allegazzjoni ulterjuri bħala tentattiv ulterjuri u sforzat tal-konvenut sabiex iwaqqa skrittura li ffirma personalment u, kif hawn diġà ingħad, b'mod li addirittura din il-Qorti tqis li anqas huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi.

Dan stante li allegazzjoni ta' din in-natura, ossia ta' kwistjoni psikologika, bħal ukoll dik oriġinarjament eċċepita mill-konvenut, ossia ta' qerq, huma kwistjonijiet li fil-fehma ta' din il-Qorti ċertament jimmeritaw li jiġu ezaminati bir-reqqa u f'ċerta dettal.

Dawn mhumiex kwistjonijiet ta' nuqqas semplici bħal ma kien il-każ fid-deċiżjoni suċċitata ta' ***Ġeorġe Borg nominee vs Ronald Camilleri*** fejn ġie allegat li l-kontraent kien għad m'għalqax it-tmintax-il sena – materja li tista' facilment tiġi verifikata b'ħarsa lejn ċertifikat ta' twelid vis-a-vis id-data tal-iffirmar tal-ftehim.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Magħdud dan kollu, jibqa' mbagħad il-kwistjoni tal-penali mitluba mill-attriċi ai termini tal-istess ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016.

F'dan ir-rigward, il-ftehim in kwistjoni jaqra kif isegwi:

> *iv) L-Akkwirent għandu jirrilaxxja r-raba' mingħajr ebda dritt ta' kumpens fi żmien tlett (3) xhur li huwa jiġi mitlub bil-miktub mis-Sid biex jiżgombra mir-raba' u dana taħt penali ta' mitejn Euro (€200) għal*

[42] Certifikat a fol 248 u 249.

kull ġurnata li jonqos li jagħmel dan, liema penali huma danni prelikwidati u insindakabbli minn l-ebda tribunal jew Qorti.

Hawnhekk il-prinċipju kardinali huwa dak enunzjat fid-deċiżjoni mogħtija mil-Qorti tal-Appell nhar il-5 ta' Ottubru, 1998 fl-ismijiet ***Beacom vs Spiteri Staines*** fejn ġie ritenut li:

Il-principju kardinali li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u li trid tiġi osservata – pacta sund servanda.

Oltre dan, l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili jrid li:

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

L-Artikolu 1002 tal-istess Kodiċi Ċivili mbagħad jippremetti li:

1002. *Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.*

Dwar imbagħad il-klawsoli proprja ta' penali, l-Artikolu 1102 jaqra kif isegwi:

1120. *(1) Il-penali hija l-kumpens tal-ħsara li jbati l-kreditur minħabba n-nuqqas tal-esekużżjoni tal-obbligazzjoni prinċipali.*

(2) Il-kreditur jista' jaġixxi għall-esekużżjoni tal-obbligazzjoni prinċipali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa' d-debitur.

(3) Hu ma jistax jitlob il-ħaġa prinċipali u l-penali flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet miftiehma għad-dewmien biss.

Dawn il-prinċipji rigwardanti l-materja ta' penali ġew sentisizzati fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar il-25 ta' Frar, 2011 fl-ismijiet ***Mark Calleja Urry et vs Joseph Portelli et*** fejn ġie ritenut:

a) *Penali hu ftehim volontarju li għandha bħala wieħed mill-iskopijiet tagħha li tiddiswadi lid-debitur milli jibqa' inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni. Min-naħa l-oħra jekk l-iskop ta' prevenzjoni tibqa' mhux rejalizzata, il-klawzola penali hi mezz ta' repressjoni in kwantu l-piena pattwita fil-klawzola tissanzjona il-komportament illecitu tad-debitur.*

b) *Penali hi kumpens għall-hsara li jsofri kreditur minhabba nuqqas tat-twettiq tal-obbligazzjoni principali mid-debitur (Artikolu 1120(1)).*[43] *Fil-kawża deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) fis-27 ta' Frar 2008 fl-ismijiet* ***Emanuel Borg vs The Two Divers Company Limited*** *ġie osservat: "M' hemmx dubbju illi klawsola penali f'kuntratt għandha funzjoni essenzjalment rizarcitorja intiza biex tiffissa b'mod preventiv, u anke b' mod vinkolanti, l-ammont tad-dannu f' każ ta' dewmien jew ta' inadempiment. F'dan is-sens jinsab ritenut illi l-klawsola penali "è una convenzione aċċessoria che serve di mezzo per rafforzare la obbliġazione principale e rappresenta la valutazione convenzionale dei danni sofferti dal creditore per l'inadempimento o per la mora. Essa quindi riveste il tripliċe ċarattere di obbliġazione aċċessoria, di mezzo coercitivo e di indennizzazzione convenzionale" ("Goffredo Chretien nomine et -vs- John Ciancio", Appell Kummercjali, 13 ta' April, 1921)". Rilevanti li jiġi citat dak li l-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) kompliet tgħid: "Da tale nozione deriva che natura e fine della clausola penale e' non soltanto quella di offrire al creditore un mezzo di coazione contro il debitore ma bensi di provvedere ad una liquidazione preventiva dei danni risarcibili al creditore in caso di inadempimento o ritardo. Ne deriva ancora che quando la pena adietta ad un'obbliġazione principale per assicurarne l'adempimento non riveste i detti tre ċaratterii riuniti essa non deve essere interpretata ed applicata coi criteri e con le norme che sono propri della clausola penale, ma la sua interpretazione ed applicazione vanno reġulate secondo i principii di ditto che meglio corrispondono alla natura ed al fine speciale della pena stessa."*

c) *Kreditur jista' jagixxi għat-twettiq tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun inkorra d-debitur (Artikolu 1120(2)). Kreditur ma jistax jitlob il-ħaġa principali u l-penali*

[43] Ara sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza **Geraldo Vella vs Av. Dr. Joseph Fenech nomine** tal-5 ta' Ottubru 1957 (Vol. XLI.ii.1108).

flimkien, ħlief meta l-penali tkun ġiet pattwita għad-dewmien biss (Artikolu 1120(3)).

d) *Id-debitur jaqa' fil-penali meta jsir hati ta' dewmien, bħal ma jingħad fl-artikolu 1130 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), fis-sens li fejn l-obbligazzjoni tkun li jagħmel u jiġi pattwit żmien, id-debitur jiġi imqiegħed in mora bl-egħluq ta' dak iż-żmien.*

Jiġi osservat li fil-każ in mertu kien l-konvenut stess li minn jeddu aċċetta li jintrabat bil-klawsola dwar l-avviż sabiex jirrilaxxa l-għalqa in mertu fi żmien tliet xhur minn meta jintalab jiżgombra u dan taħt il-penali ta' €200 għal kull ġurnata li jonqos li jagħmel dan.

Jiġi osservat ukoll li tali klawsola penali ġiet kuntrattata bħala insindakabbli mill-qrati u tribunali.

Dan, finalment, huwa in linja mal-Artikolu 1122 tal-Kodiċi Ċivili li jippremetti li l-Qorti ma tistax tnaqqas jew ittaffi l-penali ħlief f'żewġ ċirkostanzi li ma japplikawx għall-każ in mertu ossia, fejn id-debitur ikun eżegwixxa parti minn obbligazzjoni iżda mhux l-obbligazzjoni intiera.

Magħdud, dan, skont l-istess klawsola tal-penali kif kuntrattata bejn il-partijiet kontendenti, il-konvenut kellu jitpoġġa in mora bil-miktub sabiex jiżgombra mill-għalqa in mertu b'dan li jingħata żmien tliet xhur sabiex hekk jagħmel.

Dwar din in-neċessità tal-invjar ta' avviż bil-miktub, l-attriċi esibit kopja ta' ittra legali tat-23 ta' Lulju, 2021 li biha tat lill-konvenut it-tliet xhur kuntrattwati sabiex jivvaka mill-għalqa tagħha filwaqt li fakkritu wkoll fil-penali ta' €200 għal kull ġurnata li jibqa' in mora.[44]

Esibit ukoll kopja ta' ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Settembru, 2021 fejn irriferiet għall-ittra legali preċedenti u rribadiet li l-konvenut kellu jiżgombra sa mhux aktar tard mit-23 ta' Ottubru, 2021.[45]

---

[44] Kopja tal-ittra legali a fol 49.
[45] Kopja tal-ittra gudizzjraja a fol 48.

Mix-xhieda tal-konvenut u b'mod aktar ċar minn dik ta' martu jirriżulta li dawn l-ittri rcivewhom stante li tixhed martu li kien wara li rċevew l-istess li rrikorrew għand avukat.

Dan ifisser allura li r-rekwiżiti tal-klawsola penali ġew sodisfatti b'din il-Qorti għalhekk ma tistax għajr tapplika l-penali kif kuntrattata u kif mitluba tagħmel mill-attriċi.

Din il-Qorti tosserva ulterjorment li oltre għal fatt li l-attriċi mxiet mar-rekwiżiti u l-kundizzjonijiet maqbula bejnha u bejn il-konvenut fl-iskrittura tas-6 ta' Ottubru, 2016 billi bagħtet l-avviż neċessarju, hija ħadet ħsieb għamlet din il-kawża fis-26 ta' Ottubru, 2021, ftit jiem biss wara li skont l-avviż għalaq it-terminu tal-konvenut sabiex jiżgombra mill-għalqa in mertu. Dan wara li addirittura bagħtet l-ittra ġudizzjarja tal-20 ta' Settembru, 2021 fejn fakkret lill-konvenut fl-ittra legali ossia avviż preċedenti tagħha.

Dan jirrifletti fuq id-diliġenza tal-attriċi li, kieku ġiet kkunsidrata aħjar mill-konvenut, kienet forsi twassal għal riżoluzzjoni bikrija ta' din il-veretenza bir-riżultat kien ikun fl-interess tal-konvenut li kontrih għaddew, fin-nuqqas ta' dan, aktar ġranet għall-ħlas tal-penali ġornaljeri skont il-ftehim tas-6 ta' Ottubru, 2016.

Decide:

Għaldaqstant, in vista tal-premess u għar-raġunijiet kollha hawn fuq espressi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut konformement ma' dak hawn deċiż:

i. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba attriċi stante li din ġiet eżawrita bil-provvediment mogħti fl-udjenza tat-23 ta' Novembru, 2021;

ii. Tilqa' it-tieni talba attriċi u tikkundanna għalhekk lill-konvenut sabiex fi żmien xahar mil-lum jiżgombra mill-għalqa "Ta' Ciaplin" sitwata fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta' tlitt elef, tliet mija u tnejn u sebgħin metru kwadru punt tlieta (3,372.3m.k.) u konfinanti Tramuntana ma' Triq ta' Bordin, Nofsinhar ma' Triq il-Qala, u Punent ma' proprjetà tal-aħwa Said

jew suċċessuri tagħhom fit-titolu u jirrilaxxa l-istess battala u f'kundizzjoni tajba favur l-attriċi;

iii. Tilqa' it-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attriċi l-penali fis-somma ta' mitejn ewro (€200) għal kull ġurnata li għaddiet u ser tgħaddi mit-23 ta' Ottubru, 2021, data meta kellu jivvaka l-għalqa proprjetà tal-attriċi skont l-avviż mibgħut minnha lilu, sad-data li fiha l-attriċi tieħu l-pussess battal tal-istess għalqa tagħha.

Bl-ispejjeż ta din il-kawża a karigu tal-konvenut.

(ft.) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft.) D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur