Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 228/22 DC

Jeremy Muscat (K.I. Numru 98090M)

vs

Alfreda magħrufa bħala Alfrida jew Frida Pace (K.I. Numru 888151M), u Kuraturi Deputati in rappreżentanza tal-eredi ġjaċenti tal-mejjet Emanuel Pace (K.I. Numru 0002251M) u b'digriet tal-4 ta' April, 2022 tneħħew il-kuraturi deputati u Margaret Mangion (K.I. Numru 84075M) u lil Christine O'Dwyer (K.I. Numru 384679M) ġew awtorizzati sabiex jidħlu fil-kawża flok Alfreda u Emanuel Pace.

Illum, 7 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors ġuramentat** tal-attur ippreżentat fil-15 ta' Marzu, 2022 permezz ta' liema ppremetta:-

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. Fil-ħmistax ta' Frar, elfejn u għoxrin (15/02/2020), l-intimata Frida Pace u żewġha l-mejjet Emanuel Pace, daħlu f'konvenju (dak iż-żmien ma' ċertu Peter Borg u Timothy Muscat — qua kumpraturi prospettivi) li bih ppromettew li, b'titolu ta' bejgħ, jassenjaw u jittrasferixxu lill-istess Borg u Muscat il-proprjetà ossija, l-garaxx ossija maħżen ('store'), fill-livell tat-triq, mingħajr numru uffiċċjali iżda mhux uffiċċjalment immarkat bin-numru tlieta (3) u denominat bħala 'Salvation Garage' b'faċċata u aċċess minn Triq is-Sarġ (ġja

Triq ġdida fi Triq Santa Venera) u illi jibqa' sejjer sa Triq Kalcidon Schembri (liema triq tiġi fuq wara tal-garaxx), fl-Imsida (ġja f'Santa Venera), mibni fuq porzjonijiet diviżi t'art ossija l-plots numru tmienja u għoxrin (28) u tnejn u tletin (32), bħala sottopost għal-ġid ta' terzi u illi jinkludi s-sottoswol tiegħu, liberu u frank, ħieles minn servitujiet a favur terzi salv dawk naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu, fil-korp ta' bini illi minnu jifforma parti, bil-jeddijiet, id-drittijict u l-pertinenzi kollha tiegħu (Dok. 'A').

2. Fuq il-konvenju tħallset s-somma ta' għoxrin elf (Eur20,000) bħala depożitu akkont tal-prezz li ġie miftiehem bejn il-partijiet.

3. Il-fond kellu jinbiegħ għal prezz maqbul ta' mitejn u ħamsa u tletin elf euro (Eur235,000).

4. Il-konvenju kien jiskadi fil-ħmistax ta' Frar, elfejn tnejn għoxrin (15/02/2022) (vide il-ħmistax-il (15) klawsola).

5. Fuq l-istess skrittura, il-kumpraturi prospettivi kienu irriservaw id-dritt li jċedu u/jew jassenjaw id-drittijiet tagħhom, naxxenti mill-istess skrittura lil terzi (vide l-għaxar (10) klawsola). Sussegwentement il-jeddijiet tal-kumpraturi prospettivi oriġinali ġew ċeduti darbtejn, bl-aħħar ċessjoni sseħħ fit-tnejn ta' Frar, elfejn tnejn u għoxrin (02/02/2022), favur ir-rikorrenti Muscat (Dok. 'B').

6. Ġara iżda illi għall-ebda raġuni valida fil-liġi, l-intimati irrifjutaw li jersqu għall-att pubbliku ta' bejgħ finali skont il-kundizzjonijiet miftehma.

7. Kważi eżatt qabel l-iskadenza ta' dan il-konvenju miet Emanuel Pace.

8. B'ittra ġudizzjarja datata erbatax ta' Frar, elfejn tnejn u għoxrin (14/02/2022), (rif. 594/2022), magħmula ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (rif. 2559/2020), ir-rikorrenti Jeremy Muscat bagħat javża lill-intimati sabiex immedjatament jiddavjenu għall-wegħda ta' bejgħ magħmula fl-iskrittura surriferita, u jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-istess, taħt il-kundizzjonijiet enunċjati fl-istess skrittura (Dok. 'Ċ'). Din l-ittra saret sija kontra l-intimata Frida Pace, u anke kontra Kuraturi Deputati in rappreżentanza tal-mejjet Pace, peress li r-rikorrenti, sa llum (minħabba li Pace miet relattivament riċentement) ma jafx min huma l-werrieta tal-istess.

9. Sal-llum is-sidien ta' dan il-fond, ma resqux għall-att finali tal-bejgħ; għalhekk kellha ssir din il-kawża.

10. Ir-rikorrenti Jeremy Muscat jaf b'dawn il-fatti personalment.

U wara li l-attur hekk ippremetta talab lil din il-Qorti:-

1. Tiddikjara u tikkonferma illi 1-intimati huma marbuta li jbiegħu, jassenjaw u jittrasferixxu favur ir-rikorrenti, il-fond urban ossija l-garaxx ossija maħżen ('store'), fill-livcll tat-triq, mingħajr numru uffiċċjali iżda mhux uffiċċjalment immarkat bin-numru tlieta (3) u denominat bħala 'Salvation Garage' b'faċċata u aċċess minn Triq is-Sarġ (ġja triq ġdida Triq Santa Venera) u illi jibqa' sejjer sa Triq Kalcidon Schembri (liema triq tiġi fuq wara tal-garaxx), fl-Imsida (ġja f'Santa Venera), mibni fuq porzjonijiet diviżi t'art ossija l-plots numru tmienja u għoxrin (28) u tnejn u tletin (32), bħala sottopost għal-ġid ta' terzi u illi jinkludi s-sottoswol tiegħu, liberu u frank, ħieles minn servitujiet a favur terzi salv dawk naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu, fil-korp ta' bini illi minnu jifforma parti, bil-jeddijiet, id-drittijict u l-pertinenzi kollha tiegħu, kif aħjar deskrirt fil-konvenju tal-ħmistax ta' Frar, elfejn u għoxrin (15/02/2020), kif imwiegħed fl-istess konvenju u taħt dawk il-pattijiet kollha miftehma fl-istess konvenju;

2. Tordna lill-intimati, jwettqu il-wegħda skont il-konvenju u allura li jiddivjenu għall-att finali ta' bejgħ skont il-kundizzjonijiet hemm miftehma;

3. Tiffissa għal dan il-għan, il-ġurnata, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' trasferiment fuq deskritt, u tordna lill-intimati jidhru għall-pubblikazzjoni fil-ġurnata, ħin u lok hekk iffissat;

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ relattiv fil-ġurnata, ħin u lok stabbiliti skont it-talba preċedenti, flimkien ma' kull att ieħor neċessarju għall-istess, u tinnomina kuratur deputat sabiex jirrappreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess;

Bl-ispejjeż, inkluż tal-ittra ġudizzjarja nru. rif. 594/2022, flimkien mal-rnandat ta' inibizzjoni preżentat kontestwalment, u bl-imgħax legali kontra l-intimata, li tinsab minn issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata** tal-konvenuti Margaret Mangion u Christine O'Dwyer ippreżentata fis-17 ta' Mejju, 2022[1] permezz ta' liema eċċepixxew:-

A. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Illi ma teżisti u ma eżistiet qatt l-ebda relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u Alfreda Pace u Emanuel Pace, b'dan illi kull rikonoxximent u/jew xi tip ta' konnessjoni ta' Jeremy Muscat fir-rigward tal-konvenju oriġinali, datat ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) qiegħed jigi pjenament kontestat.

2. Illi kwlaunkwe allegata ċessjoni tad-drittijiet m'għandha l-ebda effett fir- rigward ta' Alfreda Pace u Emanuel Pace u dan peress li huma qatt ma ġew notifikati bl-ebda ċessjoni skond l-Artikolu 1471 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi għalhekk u bla preġudizzju, l-ittra uffiċjali tal-ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) hija nulla u bla effett, u ma ttawwalx l-effettivita' tal-konvenju u dan għaliex l-ittra ntbagħtet mir-rikorrent waħdu li l-ewwel u qabel kollox ma kellu l-ebda vires illi jagħmel dan u se mai u mingħajr pregudizzju, ma ntbagħtitx mill-proposti kompraturi kollha.

4. Illi meta gie ffirmat il-konvenju mill-venditur Emanuel Pace għan-nom tiegħu u ta' martu, kemm l-istess Emanuel Pace kif ukoll martu, ma kellhomx il- fakoltajiet mentali rikjesti mil-Liġi biex jagħmlu dan.

5. Illi għalhekk din il-promessa ta' bejgh hija nulla u bla effett ġuridiku, b'dan illi l-Vendituri fuq dan l-att kienu ta' moħħ u ta' volonta tant debboli li kienu strument f'idejn ħaddieħor u għalhekk dan il-konvenju m'huwiex validu skond il-Ligi, partikolarment skond l-Artikolu 597 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

6. Illi assolutament mingħajr pregudzzju għall-eċċezzjonijiet precedenti, se mai ir-rikorrenti irid iġib l-aħjar prova dwar ir-registrazzjoni tal-konvenju, kif ukoll ta' dawn l-allegati ċessjonijiet.

B. EĊĊEZZJONIJIET FIL-MERTU

[1] Fol 69; jiġi rilevat li l-konvenuti kienu preżentaw risposta ġuramentata oħra fil-21 ta' April 2022 pero b'degriet datat 13 ta' Mejju 2022 il-Qorti ordnat it-tneħħija ta' dik ir-risposta ġuramentata u li minflokha tiddaħħal risposta ġuramentata oħra skond kif jirrikjedi l-artikolu 159(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

1. Illi jrriżulta illi l-iter ta' dan l-att ta' konvenju huwa wkoll kolpit bi frodi, kawza falza, u miżrappreżentazzjonijiet, hekk kif l-intenzjoni tal-kumpraturi fir- rigward konvenju oriġinali u cioe' dak tal-ħmistax (15) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022), kienet illi tali att jiġi iskritt b'qerq u ngann sabiex tingħatta l-frodi, l-mizinterpretazzjoni u l-konsiderazzjoni falza fuq dan il- konvenju (Vide Dokumenti AA1-AA9).

2. Illi għalhekk u a bazi tal-ispjega fl-eċċezzjonijet appena eċċepiti, l-esponenti qegħdin ukoll jeċċeppixxu n-nullita' tal-istess att ta' konvenju.

3. Illi l-kundizzjonijiet hekk kif stipulati fl-istess konvenju, b'mod partikolari versu l-prezz tal-bejgħ imsemmi fuq dak l-att ta' konvenju huwa għal kollox fittizji u dan kif ser jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, b'dan illi l- l-att tal-konvenju ċitat huwa afflitt pjenament minn kundizzjonijiet simulati w frawdalenti, hekk kif tali promessa saret taħt apparenza ta' skrittura/att parallela għal oħra – 'colorem habens substantiam vero alteram'.

4. Illi għalhekk huwa evidenti li r-rikors promotur huwa għaldaqstant ieħor null stante illi huwa car illi l-ġurament meħud fuq l-istess rikors huwa vvizjat u dan ghaliex ir-rikors promotur ma jagħtix stampa korretta u sħieħa ta' dak li ġara mal intimati konjugi Pace .

5. Illi għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrent qegħdin jiġu kkontestati.

6. Illi l-esponenti qeghdin ukoll jopponu ghal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir- rigward ta' din il-kawza u dan stante il-kontenut suespost.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.

Rat id-digriet li permezz tiegħu Margaret Mangion u Christine O'Dwyer kienu awtorizzati jidħlu fil-kawża minflok il-ġenituri tagħhom[2] u rat id-digriet li permezz tiegħu kien iċċarat li l-istess Mangion u O'Dwyer huma fil-fatt kuraturi tal-konvenuti Emanuel u Alfrida Pace[3].

---

[2] Fol 66.
[3] Fol 201.

Rat li l-verbal tal-udjenza miżmuma nhar l-4 ta' Lulju 2022 meta l-partijiet qablu li l-ewwel għandhom jinġabru provi u tingħata sentenza preliminari dwar l-eċċezzjonijiet bin-numru wieħed, tnejn, tlieta u sitta[4].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta[5].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.[6]

PRELIMINARI

Ikkunsidrat

Illi din il-kawża tittratta dwar konvenju[7] ta' garaxx kbir fl-inħawi tal-Imsida/Santa Venera, bejn is-sidien Emanuel u Alfrida Pace, illum it-tnejn mejtin, u x-xerrejja, Peter Borg u Timothy Muscat, bid-dritt li dawn tal-aħħar jistgħu iċedu d-dritt tagħhom favur ħaddieħor. Fil-fatt ix-xerrejja ċedew id-dritt tagħhom darbtejn[8] , bl-aħħar ċessjoni tkun favur l-attur. Emanuel Pace miet eżatt qabel l-iskadenza tal-konvenju. Il-konvenju kien datat 15 ta' Frar 2020 u kien validu sal-15 ta' Frar 2022. Permezz ta' ittra uffiċjali datata 14 ta' Frar 2022[9] ai termini tal-art 1357(2) Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (il-Kap 16), l-attur sejjaħ il-konvenuta Alfrida Pace u kuraturi (in rappreżentanza tal-mejjet Emanuel Pace) biex jersqu għall-kuntratt. Ulied il-konjuġi Pace, il-konvenuti Margaret Mangion u Christine O'Dwyer, wieġbu b'ittra uffiċjali li mhumiex jagħrfu lill-attur bħala xerrej fuq il-kuntratt u għalhekk il-kuntratt tal-bejgħ ma sarx. Il-prezz maqbul fuq il-konvenju kien ta' mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000); tħallas depożitu ta' għoxrin elf euro (€20,000) mix-xerrejja oriġinali fuq il-konvenju u tħallset ukoll it-taxxa ta' elfejn tliet mija u ħamsin euro (€2,350)[10]. Permezz tal-kawża minnu tentata l-attur qed jitlob li jitwettaq il-konvenju.

---

[4] Fol 98.
[5] Fol 202.
[6] Nota tal-konvenuti a fol 336 u nota tal-attur a fol 345.
[7] Fol 7.
[8] Ara fol 11: ċessjoni datata 23 t'Awwissu 2021 minn Timothy Muscat favur Peter Borg. Ara wkoll fol 17: ċessjoni datata 2 ta' Frar 2022 minn Peter Borg favur l-attur Jeremy Muscat.
[9] Fol 19.
[10] Ara ċertifikat tal-Kummissarju tat-Taxxi datat l-1 ta' Diċembru 2020 a fol 10.

Illi l-kawża tħalliet biex qabel xejn ikunu deċiżi l-ewwel, it-tieni, t-tielet u s-sitt eċċezzjoni preliminari u tressqu provi limitatament fir-rigward ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

Illi l-ewwel tliet eċċezzjonijiet iduru fuq il-punt jekk iż-żewġ ċessjonijiet li saru, waħda favur Peter Borg u l-oħra favur l-attur sarux skont il-liġi b'mod li għandhom forza legali fir-rigward tal-konvenju. Is-sitt eċċezzjoni tittratta r-reġistrazzjoni u l-prova tal-eżistenza taċ-ċessjonijiet.

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi fl-affidavit tagħha b'rabta mal-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari u s-sitt waħda **Margaret Mangion**[11] qalet li l-konvenju kien sar fid-dar ta' missierha u hi kienet preżenti għal xi ħin u oħtha kienet qed issegwi permezz ta' whatsapp call. Kien preżenti wkoll missier Timothy Muscat, li jismu Charles Muscat. Qalet li missierha nnegozja kollox hu u lilha dejjem qalilha li x-xerrejja huma Peter Borg u Timothy Muscat. Dawn kienu preżenti fil-ħin tal-konvenju flimkien man-nutar Robert Micallef li ġabu huma. Qalet li kien meta rċevew l-ittra uffiċjali mingħand l-attur, li skoprew li kien hemm żewġ ċessjonijiet tad-dritt tax-xerrejja a bażi tal-konvenju, liema ċessjonijiet saru quddiem l-istess nutar. Qalet li l-attur jiġi ħu Timothy Muscat li oriġinarjament deher fuq il-konvenju. Qalet li missierhom ma rċeviex notifika dwar dawn iċ-ċessjonijiet u meta għamlu riċerka fil-Qorti ma sabu xejn. Iċ-ċessjonijiet ma kinux notifikati lanqas mal-ittra uffiċjali li l-attur ippreżenta a bażi tal-art 1357. Qalet li dan hu aġir qarrieqi għax kieku ma kellhomx x'jaħbu, kieku ma kinux isibuha diffiċli jinnotifikawhom biċ-ċessjonijiet. Qalet li tul iż-żmien tal-konvenju, missierha kemm-il darba pprova jkellem lin-nutar biex jagħtih kopja tal-konvenju imma dan dejjem injorah. Dan kien l-istess nutar li għamel iċ-ċessjonijiet. Qalet li missierha kien bagħat l-emails msemmija f'April 2021 u wara bagħat korrispondenza b'ittri legali madwar Settembru 2021. Staqsiet kif setgħu l-konvenuti jaġixxu u jersqu biex isir il-bejgħ jekk lanqas biss kienu jafu li saru ċ-ċessjonijiet.

Illi in kontroeżami[12] **Margaret Mangion** qalet li hi għexet Malta tul din il-kwistjoni. Qalet li hi rċeviet l-ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 2022. Qalet li hi dak iż-żmien ma kinitx taf b'dawn iċ-ċessjonijiet u taf bihom issa. Qalet li wasal iż-żmien li jsir il-kuntratt imma huma m'għarfux min bagħtilhom l-ittra uffiċjali biex jersqu għall-kuntratt għax ma kienx l-istess persuna li kien hemm miktub

[11] Fol 102.
[12] Fol 329.

fil-konvenju u allura ma resqux għall-kuntratt. Mistoqsija jekk hix din l-unika raġuni għaliex ma jridux jgħaddu għall-kuntratt, qalet li din kienet raġuni importanti għalihom għax ma kienx sar kollox sew. Qalet li hi u oħtha kienu jmexxu l-affarijiet ta' missierhom Emanuel Pace qabel miet, imma hi ma daħlet xejn f'dan in-negozju tal-garaxx. Qalet li saret taf bih wara li kienu ftehmu kollox, dakinhar tal-konvenju. Qalet li kienet hemm għal xi ħinijiet biss, sakemm bintha kienet attivita' tal-Girl Guides, u minn Ħad Dingli niżlet l-Imsida biex tara x'qed jiġri u marret lura għat-tifla ftit wara. Qalet li missierha kien ftiehem u kien jista' jiddeċiedi għalih innifsu u ma kellux għalfejn jagħtiha rendikont tal-affarijiet tiegħu. Qalet li pero' mbagħad bdiet tieħu ħsieb meta missierha f'daqqa waħda kellu bżonn avukat għax ried parir legali fuq din il-biċċa xogħol. Qalet li jista' jkun li kien hemm negozji oħra qabel dan bejn missierha u l-familja tal-attur imma hi ma kinitx involuta għax missierha kien finanzjarjament indipendenti u ma kellux għaliex jagħtiha rendikont. Qalet li dwar dan il-konvenju beda jkellimha dwaru għax skont missierha dak li kien hemm fil-konvenju hu 'l bogħod ħafna minn dak li ftehmu.

Illi fl-affidavit tagħha dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet u s-sitt waħda, **Christine O'Dwyer** konvenuta intervenuta[13] qalet li tikkonferma bis-sħiħ l-affidavit t'oħtha Margaret Mangion.

Illi in kontroeżami[14] qalet li huma qed joġġezzjonaw li jgħaddu għall-kuntratt tal-bejgħ għax kien hemm żewġ ċessjonijiet u ma kinux notifikati bihom. Mistoqsija tirreferi għall-ittra uffiċjali tal-14 ta' Frar 2022 ppreżentata kontra ommha Alfrida Pace a fol 304, qalet li hemm imsemmijin fiha żewġ ċessjonijiet imma meta saru ċ-ċessjonijiet infushom ma kinux notifikati lilhom. Qalet li taqbel li din l-ittra uffiċjali tinfurmahom li saru ċessjonijiet imma ma tinnotifikahomx bihom.

Illi fix-xhieda tiegħu **l-attur Jeremy Muscat**[15] qal li hu ggradwat bħala avukat imma jaħdem fil-proprjeta', jbiegħ, jixtri u jikri u allura imdorri fis-settur tal-konvenji. Qal li daħal f'din l-istorja fl-aħħar ħin, wara li miet il-venditur, u kien jaf li miet il-venditur. Qal li x-xerrej ta' qablu Peter Borg mhux intiż fil-proprjeta' u ra li ġejjin il-problemi u ried iċedi d-dritt tiegħu. Qal li l-problemi huma għax kien miet il-bejjiegħ u allura ried jagħmel ittra uffiċjali u jistenna li jinħatru eredi, u din ma kinitx straight forward għal Peter Borg. Qal li l-bejjiegħ Emanuel Pace kien miet xi ġimgħatejn qabel iċ-ċessjoni u kien Peter Borg li qallu li Emanuel miet u hu ma qagħadx jagħmel verifiki dwar dan. Qal li imbagħad bagħat ittra uffiċjali bħala proċedura legali. Qal li jaf li Emanuel kellu l-prokura ta' martu, l-bejjiegħa l-oħra, li kienet ħajja, imma li issa mietet, u

[13] Fol 163.
[14] Fol 322.
[15] Fol 140.

mietet wara żewġha. Qal li hu kien xtara xiħaġa oħra mingħand Emanuel qabel, u kienu użaw l-istess prokura tal-mara tiegħu. Qal li l-attur akkwista d-drittijiet u obbligi fuq il-konvenju mingħand Peter Borg, li kien għamel il-konvenju oriġinali flimkien ma' ħu x-xhud Timothy Muscat. Qal li għalhekk ix-xhud kien jaf biha l-istorja kollha u n-negozjati oriġinarjament bdew bejn missier ix-xhud u Peter, u x-xhud kien jaf li se jixtru garaxx, imma ma kienx rah il-garaxx. Qal li mbagħad xi sentejn ilu mar jara l-garaxx, għax missieru għandu ċ-ċwievet. Qal li missieru m'għamilx il-konvenju fuq isem il-missier, għax kien se jixtri l-garaxx għal ibnu Timothy Muscat, li għandu erbgħa u għoxrin sena. Oriġinarjament il-pjan kien li ħuh Timothy u Peter jiftħu car wash imma mbagħad ħuh Timothy sab xogħol ma' gaming company u l-proġett ma baqax vijabbli, mħabba li kien ukoll żmien il-Covid. Qal li l-garaxx kien tajjeb biex jinbiegħ xorta waħda u qal li hu xtrah mhux biex ibiegħu imma biex jaqla' minnu, bħalma għamel ukoll bil-garaxx l-ieħor li xtara mingħand Emanuel Pace. Qal li imbagħad ħuh ċeda d-drittijiet u l-obbligi tiegħu lil Peter Borg. Qal li Peter kellu ħsieb li jerġa' jbiegħu il-garaxx. Qal li mbagħad miet Emanuel Pace u Peter Borg ma setax jixtrih għax il-bank ma jsellfikx biex tixtri jekk il-venditur imut. Qal li Peter kellu negozju ma' ħaddieħor biex dan jixtri l-garaxx mingħand Peter. Imma mbagħad miet il-venditur u daħal għaliha x-xhud attur. Qal li hu jaf min hi din il-persuna li kienet se tixtri l-garaxx mingħand Peter u Peter kien għadu m'għamilx konvenju magħha, imma ma jafx il-prezz kemm kien se jkun. Qal li ċ-ċessjonijiet kienu b'xejn it-tnejn li huma. Qal li ma ħadux hu l-garaxx oriġinarjament għax Peter kien se jżommu u flimkien ma' ħu x-xhud, kienu se jagħmlu n-negozju tal-car wash flimkien. Qal li jista' jkun li saret applikazzjoni għal ftuħ ta' car wash. Qal li hu ma daħalx fil-konvenju u fl-ewwel ċessjoni, imma daħal fit-tieni ċessjoni għax kienet se ssir lilu u dar ir-riċerki man-nutar. Qal li l-ewwel ċessjoni lil Peter Borg kienet valida. Qal li ma jafx kinitx notifikata lill-vendituri u ma staqsiex dwarha, imma għalih kienet valida. Qal li lanqas in-nutar ma qallu li riedu jinnotifikaw lill-vendituri. Qal li hu għamel diversi ċessjonijiet u s-soltu ma jinnotifikawx lill-vendituri b'ittra uffiċjali. Qal li ċ-ċessjoni favuru kienet notifikata lill-vendituri permezz ta' ittra uffiċjali u li magħha kellha kopja taċ-ċessjoni. Qal li ma jafx id-data ta' din l-ittra uffiċjali. Qal li n-nutar li għamel il-konvenju u ż-żewġ ċessjonijiet kien in-nutar Robert Micallef tar-Rabat. Qal li n-nutar ma kellmux dwar korrispondenza li kien irċieva mingħand il-vendituri. Qal li hu m'għamilx pagamenti lill-vendituri imma ta' qablu kienu għamlu depożitu ta' xi għoxrin elf euro (€20,000) kif jidher fil-konvenju. Qal li hu baqagħlu jagħmel pagamenti. Qal li hu għadu ma ħallasx dan id-depożitu lil ta' qablu. Qal li Peter Borg kien ħallas id-depożitu lil ta' qablu sentejn qabel, biex ġie hu l-uniku xerrej. Qal li ftiehem verbalment ma' Peter Borg li meta x-xhud attur ibiegħ il-garaxx, iħallsu d-depożitu. Qal li sar jaf li kien hemm inkwilin fil-garaxx li tawh somma biex joħroġ 'il barra. Qal li Emanuel Pace kellu sekwestru u kawża kontrih u allura ma kellux aċċess għall-flus biex joħroġ lill-inkwilin 'il barra. Qal li allura missier ix-xhud attur u Peter

Borg taw somma flus huma lill-inkwilin biex joħroġ. Qal li dan l-inkwilin kien is-sid ta' Springfield.

Illi meta reġa' xehed, **l-attur Jeremy Muscat**[16] qal li bħala professjoni hu avukat bil-warrant, imma xogħlu hu fin-negozju ta' proprjeta'. Qal li fil-konvenju in kwistjoni, hemm il-klawsola li l-partijiet jistgħu iċedu d-drittijiet tagħhom u din hi klawsola normali f'konvenju. Ikkonferma li missieru hu ħabib tal-konvenut, illum mejjet, Emanuel Pace. Qal li hu nnifsu kien xtara garaxx mingħand Emanuel Pace xi snin qabel. Qal li dwar il-garaxx mertu ta' din il-kawża, dan kienu se jixtruh ħuh u ħabib ieħor tal-familja biex jagħmluh car wash. Qal li minħabba l-Covid ħuh bidel il-pjan u għadda d-drittijiet tiegħu lix-xerrej l-ieħor, Peter Borg. Qal li imbagħad miet Emanuel Pace u Peter Borg ma riedx il-garaxx iktar u għadda d-drittijiet tiegħu lill-attur. Qal li ma kienx hemm problemi ma' Leli u lilu kien jafu u kienu ġa għamlu negozju flimkien. Qal li peress li Leli miet ftit qabel skada l-konvenju, hu għamel il-proċedura ta' tiġdid tal-konvenju permezz ta' ittra uffiċjali, esebita a fol 304. Qal li fiha għarraf lill-kuraturi għall-eredi ta' Emanuel Pace biż-żewġ ċessjonijiet li kien hemm, infurmahom li l-attur kien se jkompli bil-konvenju u jixtri l-garaxx hu u talab li l-konvenju jkun estiż sakemm jinħatru l-eredi. Qal li rċieva ittra uffiċjali in risposta, a fol 62 fejn hu interpretaha li tfisser li l-familja ta' Emanuel Pace mhumiex se jirrikonoxxu ċ-ċessjoni li biha l-attur akkwista d-drittijiet fuq il-konvenju. Mistoqsi in kontroeżami, qal li m'hemmx annessi kopji tal-kuntratti ta' ċessjoni mal-ittra uffiċjali a fol 304, u dik kienet l-unika ittra uffiċjali li ppreżenta l-attur. Ikkonferma li hu ma ppruvax jinnotifika lill-familja Pace bil-kuntratti ta' ċessjoni ħlief f'dik l-ittra uffiċjali a fol 304.

Illi fix-xhieda tiegħu **Peter Borg**[17] qal li Emanuel Pace kien qed ibiegħlu garaxx fl-Imsida u kienu għamlu konvenju għand in-Nutar Robert Micallef. Qal li l-konvenju sar id-dar ta' Leli fi Frar 2020 u kienu preżenti hu, Charlie missier l-attur, u Timmy ħu l-attur, b'mod li x-xhud u Timmy kienu x-xerrejja. Qal li hu qrib ħafna tal-familja tal-attur u kienu se jagħmlu car wash flimkien hu u Timmy. Qal li ħarġu xi flus hu u Timmy bħala depożitu fuq il-konvenju. Qal li hu xtara l-garaxx għall-prezz ta' tliet mija ħamsa u tmenin elf euro (€385,000) bil-patt u l-kundizzjoni li fuq il-konvenju jitniżżlu mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000) u għamlu skrittura privata dwar dan l-ammont.[18] Qal li Emanuel Pace ried li jagħmlu hekk. Qal li apparti mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000), ħallas ħamsin elf euro (€50,000) lil Springfield biex joħorġu mill-kirja, ħallas tmienja u sebgħin elf euro (€78,000) lil Emanuel Pace naqriet (mfarrkin f'ħamest elef, sebat elef, tmint elef, elfejn u hekk). Qal li baqagħlu jagħtih tnejn u għoxrin elf euro oħra. Qal li hu rċieva korrispondenza mingħand

[16] Fol 335.1.
[17] Fol 167.
[18] F'dan il-mument fix-xhieda x-xhud ġie mwissi li jekk jaħseb li jista' jinkrimina ruħu, għandu dritt ma jweġibx..

l-avukati ta' Emanuel Pace jitolbuh kopja tad-dokumenti imma ma rax għaliex għandu jispjega hu meta min għamel in-negozju, Emanuel Pace, kien għadu ħaj. Qal li issa jista' jispjega għax Emanuel Pace miet. Qal li Emanuel Pace ma riedx li Peter Borg juri lil ulied Emanuel Pace x'għamel missierhom Emanuel. Qal li x-xhud u Timmy kienu se jiftħu car wash imma mbagħad Timmy sab xogħol fil-gaming u ġiet il-Covid u ddeċieda li jgħaddi d-dritt ta' nofs il-garaxx fuq il-konvenju lix-xhud. Qal li Timmy m'għaddiex in-nofs tal-iskrittura privata lil Peter għax qal li dak jirranġa magħhom għax Timmy qisu ħuh, u l-iskrittura privata baqgħet kif kienet, bejnu, Timmy u Emanuel Pace. Qal li meta Timmy għadda sehmu lix-xhud, ma nfurmax lil Emanuel Pace li issa l-konvenju ġie f'ismu. Qal li hu u Timmy marru għand in-nutar Robert Micallef u għamlu kitba biex Timmy għaddielu sehmu fuq il-konvenju. Qal li ma kienx hemm għalfejn jagħmlu xejn dwar l-iskrittura privata. Qal li x-xhud ma tax lura lil Timmy sehmu mid-depożitu. Qal li meta miet Emanuel Pace, ix-xhud kien jaf li ġejjin il-problemi, għax Leli ma riedx juri lil uliedu x'kien qed jagħmel. Qal li qabel miet Leli, ulied Leli bdew iċemplu lix-xhud kontinwament imma x-xhud ma tahomx widen għax kien ta kelma lil missierhom. Qal li hu ħabib ta' Leli. Qal li aktarx li Leli qal lil uliedu li biegħ il-garaxx u li għamel konvenju. Qal li waqt l-iffirmar tal-konvenju kien hemm xi carer ta' Leli preżenti. Qal li lit-tfal ta' Leli ma jafhomx. Qal li meta ulied Leli bdew iċemplu lix-xhud, ix-xhud ma tahom l-ebda tweġiba għax hu kien ta kelma lil Leli u ma kinitx affari tagħhom x'kien għaddej. Qal li kien jaf li miet Leli għax huma joqogħdu fl-istess triq. Qal li Leli kien igħix f'residenza tal-anzjani meta miet u hu għaraf kemm kellu raġun Leli jgħidlu biex lit-tfal ma jurihom b'xejn, għax issa kien spiċċa f'residenza tal-anzjani fejn poġġewh uliedu. Qal li kellmu l-aħħar meta Leli kien fir-residenza u Leli kien wissieh biex ma jitkellem xejn mat-tfal. Qal li hu hekk għamel sa dakinhar li kien qed jixhed. Qal li hu ħareġ mill-konvenju għax ra l-problemi ġejjin u għadda d-dritt fuq il-konvenju lil Jeremy l-attur, li jqisu bħala ħuh. Qal li hu ma ħa xejn talli għadda d-drittijiet tiegħu tal-konvenju lill-attur. Qal li l-attur hu avukat u jekk jinqalgħu l-problemi hu jaf x'għandu jagħmel il-Qorti, mentri x-xhud ma setax joqgħod tiela' u nieżel il-Qorti. Mistoqsi għaliex kien daqshekk ċert li se jispiċċaw il-Qorti, qal li ma' Leli kien ċert li n-negozju se jsir, u kien baqagħlu jagħtih tnejn u għoxrin elf euro oħra. Qal li ulied Leli kienu ħsiebhom biex joħdulu l-flus lil missierhom. Qal li huma bdew iċemplu u hu ma weġibhomx u allura xiħaġa hekk kien se jiġri. Qal li kważi għamilhom għedewwa tiegħu. Qal li mal-kuntratt tal-garaxx kien se jkollu jagħti lil Leli mitejn u ħmistax-il elf euro (€215,000). Qal li l-flus li ħareġ hu għadu ma daħħalhomx lura, imma dwar dan m'għamilx skrittura, għax l-attur qisu ħuh u jafdah. Qal li hu għadda d-dritt tiegħu lil Jeremy taħt il-konvenju permezz ta' kitba għand in-nutar. Qal li ma jafx jekk lil Leli avżawhx bil-miktub li hu għadda d-drittijiet tiegħu lill-attur. Qal li hu qaleb fuq l-attur il-konvenju biss u mhux l-iskrittura privata wkoll. Qal li hu u Leli kienu jżommu karta kull wieħed u fuqha jniżżlu l-pagamenti li tħallsu u jqabbluhom, qisu rendikont. Qal li dan ifisser

meta jsemmi l-iskrittura privata. Qal li mal-konvenju ħallsu għoxrin elf euro (€20,000) lil Leli u hekk fuq il-kuntratt baqagħlu jagħtih mitejn u ħmistax-il elf euro (€215,000). Qal li fuq il-biċċa l-oħra extra, baqagħlu jagħtih tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) imma s-somma kienet ikbar u kien hemm ftehim bejniethom dwar din is-somma. In kontroeżami qal li hu fil-passat qatt ma kellu negozju ma' Leli imma l-attur u missieru kienu xtraw xiħaġa oħra mingħandu fil-passat. Qal li Leli ġieli kien jgħaddi ħdejh il-garaxx għax joqogħdu ħdejn xulxin, u ħafna drabi kien ikun hemm missier l-attur wkoll preżenti. Qal li għalhekk hu qisu kien qed jixtri mingħand ħabib. Qal li Leli kien jinsisti miegħu biex lit-tfal ma jgħidilhomx x'qed jagħmel Leli għax Leli kien iħobb iż-żwiemel u dawn jiswew ħafna flus u allura kien iberbaq il-flus. Kien jilgħab il-flus u kien iħobb il-kumpanija ta' xi nisa. Qal li kien qed jirranġa fejn kien joqgħod u allura bil-flus li kien jagħtih ix-xhud seta' jkompli jagħmel dak li kien iħobb jagħmel ukoll mingħajr indħil. Qal li kif it-tfal saru jafu li kien qed iberbaq il-flus, tefgħuh f'residenza tal-anzjani. Qal li Leli kien anzjan, f'siġġu tar-roti, imdejjaq u ma kellux min idur bih u x-xhud kellu jagħtih il-flus u allura ma riedx iċaħħdu minn dawk l-affarijiet li kien iħobb jagħmel u xorta waħda kien baqagħlu jroddlu l-flus li kellu jagħtih. Qal li l-aħħar li kellem lil Leli kien fir-residenza tal-anzjani u f'dik it-telefonata Leli qallu biex jibqa' jżomm ħalqu magħluq. Qal li ma semmielux li rċevew ittra mingħand l-avukat tal-familja tiegħu biex ma jinkwetahx. Qal li dik l-ittra kienet ġejja mingħand ulied Leli biex ikunu jafu dak li missierhom ma riedx jurihom.

Illi meta reġa' xehed **Peter Borg**[19] esebixxa l-karti li hu kien kiteb għalih u li Emanuel Pace kien jikteb għalih bħalhom. Ix-xhud ikkoreġa l-figuri li semma fix-xhieda ta' qabel u qal li l-konvenju juri mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000) bħala prezz tal-garaxx, pero' lilu l-garaxx swieh tlett mija u ħmistax-il elf euro (€315,000). Qal li qabel id-data tal-konvenju, Emanuel Pace kellu jagħti lix-xhud sbatax-il elf u sitt mitt euro (€17,600) u lil Charlie, missier l-attur, kellu jagħtih tnax-il elf u erba' mitt euro (€12,400). Qal li dawn kienu self biex Leli jkun jista' jagħmel l-affarijiet li jħobb jagħmel, u li flimkien jammontaw għal tletin elf euro (€30,000). Qal li hu xtara l-garaxx mitejn u ħamsa u tletin elf euro (€235,000), bi prezz iktar baxx, u hekk dan id-dejn ta' tletin elf euro (€30,000) kien maħfur. Qal li imbagħad ried iħallas ukoll lill-kerrej biex joħroġ u lill-kerrej baqagħlu jagħtih xi ħaġa żgħira wkoll. Qal li lil Emanuel Pace baqagħlu jagħtih tnejn u għoxrin elf euro (€22,000), li għandu jagħtihomlu elfejn fix-xahar għal ħdax-il xahar. Qal li dawn it-tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) oriġinarjament kienu ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) li Emanuel Pace talbu apparti s-somma tal-konvenju, imma li naqqsuhom bi tlett elef euro (€3000). Qal li Emanuel talabhomlu biex it-tfal ma jkunux jafu bihom u ma joħduhomlux u jibqa' jagħmel dak li jħobb jagħmel. Qal li dawn mhumiex parti mill-garaxx. Qal li għalhekk baqagħlu jagħti lil Emanuel Pace mitejn u

[19] Fol 276.

ħmistax-il elf euro (€215,000) u tnejn u għoxrin elf euro (€22,000). Kompla jispjega li għalhekk kellu erba' arranġamenti:

- Il-flus li x-xhud u Charlie sellfu lil Emanuel Pace qabel il-konvenju, tletin elf euro (€30,000), huma maħfura, koperti bi prezz favorevoli tal-garaxx, (€235,000)
- Il-prezz fil-konvenju nnifsu li juri prezz ta' mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000), li minnhom tħallsu għoxrin elf euro (€20,000) bħala depożitu. Hekk il-bilanċ hu mitejn u ħmistax-il elf euro (€215,000)
- Qal li wiegħed lil Emanuel Pace tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) li jagħtihomlu b'irġulija, għax mhux obbligat jagħtihomlu. Qal li dwar dan ftehmu fil-5 ta' Marzu 2020, wara li ffirmaw il-konvenju. Qal li dawn kellu jħallashom elfejn fix-xahar imma minnhom għadu ma ħallas xejn u jħallashom meta jibda jkollu dħul mill-garaxx. Qal li dawn il-flus mhumiex marbutin mal-garaxx. Qal li hu kien jikteb karta għalih u Leli jikteb karta għalih u din hi l-iskrittura privata li ġa semma.
- Ftiehem mal-kerrej tal-garaxx li jagħtih ħamsin elf euro (€50,000). Qal li minnhom s'issa għamel pagament żgħir biss ta' ftit mijiet biex il-kerrej jissaportih ftit, u baqagħlu jagħtih is-somma l-kbira ta' kważi ħamsin elf euro (€50,000). Qal li l-kerrej ħareġ mill-garaxx.[20]

Qal li meta x-xhud ħareġ mill-konvenju u għadda d-drittijiet lill-attur, ma qagħadx jitlob lil Jeremy l-ħlas, għax jaf li l-attur se jħallsu, għax jistmah daqs ħuh. Qal li r-relazzjoni tiegħu ma' Timothy u ma' Jeremy Muscat u mal-familja tagħhom hi tajba ħafna. Mistoqsi għaliex iċ-ċessjonijiet saru b'att pubbliku waqt li dawn il-flejjes ma jissemmew imkien, qal li biex iddawwar proprjeta' fuq ħaddieħor bilfors trid tagħmilha b'kuntratt. Qal li imma dwar il-pagamenti ta' flus ma ħassx il-bżonn li jagħmel kitba dwarhom. Mistoqsi kif iċ-ċessjonijiet saru mingħajr korrispettiv minkejja li kien hemm flejjes oħra dovuti, qal li ladarba Leli kien għadu ħaj, hu ma kellux għalfejn jagħti spjegazzjoni lil ulied Leli li bdew iċemplulu l-ħin kollu. Qal li Leli kien jaf x'inhu jagħmel u ma kienx iblah. Qal li imbagħad miet Leli u skont kif kien igħidlu Leli stess, Leli kien jitfa' ċertu flus fil-but u t-tfal kienu joħdulu l-flus u hu kellu ċerti affarijiet li kien iħobb jagħmel u li għalihom kellu bżonn il-flus f'idejh. Qal li għalhekk ix-xhud kien jagħtih il-flus u hawn qal li qed jirreferi għat-tletin elf euro (€30,000) li ġa semma. Qal li x-xhud kellu jagħtihom lil Leli meta jibda jaqla' dħul mill-garaxx. Qal li waqt il-konvenju tah għoxrin elf euro (€20,000) bħala depożitu u b'dan kienu jafu t-tfal u Leli kien imur jibki li ħaduhomlu. Qal li hu ma kienx obbligat igħid xejn lit-tfal ta' Leli għax Leli kien f'sensieh u hu għamel negozju miegħu, u jekk ried, jispjegalhom missierhom. Ikkonferma li rċieva ittra mingħand l-avukati tal-familja ta' Emanuel Pace. Qal li hu ma kienx obbligat jispjega lil ulied Leli, diment li Leli kien għadu ħaj. Qal li ulied Leli kienu jagħmlu li jridu b'missierhom u Leli kien jibki u hu kien jitbaqbaq għalih u

[20] Ara Dok PB 1 a fol 301.

għalhekk kien jagħtih il-flus. Mistoqsi jiċċara jekk fil-fatt tahx flus lil Leli, qal li iva tah. In kontroeżami, mistoqsi dwar ir-relazzjoni tiegħu ma' Leli, qal li Leli kien iktar minn ħabib għax kienu igħinu lil xulxin f'kull bżonn u jmorru ħdejn xulxin fil-garaxxijiet tagħhom u kien ilu jafu. Qal li hu ma kienx għamel negozju miegħu qabel dan il-konvenju. Ikkonferma li lil Leli kien jistmah qisu ta' ġewwa u kien jitħassru, bniedem anzjan, jmur jibki ħdejh għax it-tfal joħdulu kull ma jkollu.

Illi fix-xhieda tiegħu **n-nutar Robert Micallef**[21] ikkonferma li quddiemu sar konvenju bejn il-konvenuti u Peter Borg u Timothy Muscat fi Frar 2020. Qal li dan sar fid-dar ta' Emanuel Pace fl-Imsida, kif jidher fil-konvenju u Emanuel deher ukoll għal martu permezz ta' prokura li kellu. Qal li x-xhud kien inkarigat minn Timothy Muscat u sar jaf ukoll lil Peter Borg. Qal li sa meta rċieva l-email mingħand l-avukat tal-familja Pace, l-unika skrittura li kienet saret quddiemu kienet il-konvenju ta' Frar 2020 u quddiemu kien sar pagament ta' għoxrin elf euro (€20,000). Qal li ma kienx hemm problema biex jagħti kopja tal-konvenju, imma hu ntalab jagħti skritturi oħra li hu ma kellux. Qal li jista' jkun li flok wieġeb l-email, ċempel u kellem lil xiħadd mill-uffiċċju tal-avukat tal-familja. Qal li max-xerrejja għandu xogħol ieħor għaddej. Qal li apparti l-konvenju hu għamel iż-żewġ ċessjonijiet permezz t'att pubbliku, u huma reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi. Mistoqsi nnotifikax lil Emanuel Pace b'dawn iż-żewġ ċessjonijiet, qal li m'hemmx obbligu li jinnotifikah hu, u hu ma nnotifikahomx. Qal li ż-żewġ ċessjonijiet saru mingħajr kunsiderazzjoni u l-partijiet ma qalulux għaliex sar dan. Qal li meta saru ċ-ċessjonijiet, ħadd ma semma li kien hemm xi ftehim ieħor apparti l-konvenju dwar l-istess proprjeta'.

Illi fix-xhieda tiegħu, **Etienne Barbara in rappreżentanza tal-Kummissarju tat-Taxxi**[22] esebixxa kopja taż-żewġ kuntratti ta' ċessjoni in kwistjoni kif ukoll ir-reġistrazzjoni tagħhom mal-Kummissarju tat-Taxxi. Fl-ewwel ċessjoni datata 23 t'Awwissu 2021[23] Timothy Muscat ċeda d-drittijiet u dmirijiet tiegħu fuq il-konvenju in kwistjoni lil Peter Borg, ix-xerrej l-ieħor fil-konvenju. Il-prezz tal-garaxx li kien imsemmi fiċ-ċessjoni hu ta' mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000). Fit-tieni ċessjoni datata 2 ta' Frar 2022[24] Peter Borg ċeda d-drittijiet u l-obbligi tiegħu taħt il-konvenju lill-attur, ħu x-xerrej l-ieħor oriġinali Timothy Muscat. Il-prezz tal-garaxx li jissemma f'din iċ-ċessjoni hu ta' mitejn ħamsa u tletin elf euro (€235,000) wkoll. Iż-żewġ ċessjonijiet huma reġistrati mal-Kummissarju tat-Taxxi.[25]

[21] Fol 265.
[22] Fol 128.
[23] Fol 132.
[24] Fol 137.
[25] Fol 130 u fol 135.

Illi kienet esebita vera kopja ta' ittra uffiċjali numru 594/22 ippreżentata fl-14 ta' Frar 2022[26] minn Jeremy Muscat kontra Frida Pace u kuraturi rappreżentanti tal-eredi ta' Emanuel Pace. Fiha jissemmew iż-żewġ kuntratti ta' ċessjoni u l-ittra tgħid ukoll li qed issir ukoll ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16. Magħha hemm annessi kopja tal-konvenju ta' Frar 2020 kif ukoll l-atti relattivi għall-ħatra ta' kuraturi biex jirrappreżentaw lill-eredi ta' Emanuel Pace.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi huwa l-artiklu 1469 li jipprovdi dwar il-mod kif ċessjoni tkun konkluża u perfetta. Dan isir billi, bħall-bejgħ, ikun hemm qbil bejn iċ-ċessjonant u ċ-ċedent fuq il-jedd ċedut u l-prezz u dan isir bil-miktub. Ladarba ċessjoni ssir b'dan il-mod, allura m'għandhiex bżonn tissodisfa rekwiżiti oħra biex tkun valida.

Illi mbagħad l-artikolu 1471 li hu relevanti għal din il-kwistjoni, jipprovdi:

> *Iċ-ċessjonarju ma jistax, kwantu għat-terzi, jeżerċita l-jeddijiet lilu ċeduti, ħlief wara li ċ-ċessjoni tkun ġiet imgħarrfa lid-debitur b'att ġudizzjarju, miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent.*

Illi f'din il-kawża, iċ-ċessjonarju huma x-xerrejja li tul iż-żmien akkwistaw id-dritt li jkunu xerrejja f'dan il-konvenju partikolari. L-ewwel sar ċessjonarju Peter Borg u iktar tard sar xerrej u ċessjonarju l-attur Jeremy Muscat. Iċ-ċedent f'dan il-każ huma x-xerrejja li ħarġu mill-konvenju u għaddew id-dritt tagħhom lil ħaddieħor. L-ewwel ċedent kien Timothy Muscat u t-tieni ċedent kien Peter Borg. Id-debitur f'dan il-każ huma s-sidien tal-proprjeta, u ċioe' l-konvenuti.

Illi minn eżami ta' dan l-artikolu li fuqu qed jibbażaw ruħhom il-konvenuti, naqraw li ċ-ċessjoni trid tkun mgħarrfa lid-debitur b'att ġudizzjarju, u dan biex iċ-ċessjonarju jħaddem id-dritt tiegħu fil-konfront ta' terzi. Ladarba ċ-ċessjoni hi perfetta bi qbil bejn iċ-ċessjonarju u ċ-ċedent fuq il-jedd u fuq il-prezz u l-qbil isir bil-miktub, iċ-ċessjoni hi valida u dan l-artiklu ma jaffettwax il-validita' tagħha. Huwa minħabba l-effett li din iċ-ċessjoni jkollha fuq terzi li l-liġi titlob li d-debitur ikun mgħarraf biċ-ċessjoni. Pero' l-għarfien tad-debitur hu meħtieġ mhux biex iċ-ċessjoni jkollha effett fuq id-debitur, imma biex ikollha effett fuq terzi. Dan l-għarfien hu l-qofol tal-ewwel tlett eċċezzjonijiet in eżami.

Illi dwar il-mod ta' kif isir dan l-għarfien, wieħed jinnota li l-artikolu 1471 ma jsemmix l-obbligu li tintbagħat kopja tal-kuntratt ta' ċessjoni lid-debitur. Pero'

---

[26] Fol 304.

l-artiklu jobbliga liċ-ċessjonarju jew liċ-ċedent biex jinfurmaw lid-debitur (is-sid tal-proprjeta') biex dan ikollu l-għarfien tal-ħaġa. Il-frażi użata fit-test bl-Ingliż hija '*due notice of the assignment has been given to the debtor*'. Il-liġi ma ssemmix obbligu ta' notifika tad-dokument innifsu lid-debitur. L-unika ħaġa li jobbliga l-artiklu hu li dan it-tagħrif irid jasal għand is-sid tal-proprjeta' permezz t'att ġudizzjarju.

Illi f'dan il-każ, is-sidien u l-familja tagħhom kienu notifikati b'ittra uffiċjali datata 14 ta' Frar 2022 li fiha kien hemm informazzjoni dwar iż-żewġ ċessjonijiet li saru, bid-dati tal-kuntratti u tal-partijiet fihom u spjega ta' min ċeda lil min id-dritt ta' xerrej. Hu minnu li din l-ittra uffiċjali saret ukoll ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, pero' b'daqshekk ma jfissirx li din l-istess ittra uffiċjali ma tistax tissodisfa artiklu ieħor tal-liġi. Fuq kollox l-artiklu 1471 ma jagħti ebda dettall dwar xi forma partikolari li jrid ikollu l-att ġudizzjarju msemmi fih.[27] L-artiklu 1471 lanqas ma jispeċifika meta dan l-għarfien irid jasal għand id-debitur sid tal-proprjeta'.

Illi dwar il-mod u l-ħin meta jitwassal dan it-tagħrif lid-debitur, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Samchrome FZE vs KDK Limited**[28] fejn il-Qorti saħansitra aċċettat bħala mod t'għarfien imwassal lid-debitur ai termini tal-artiklu 1471, ir-rikors ġuramentat stess li bih inbdiet il-kawża:

> *16. Mingħajr ma hemm għalfejn jingħad ħafna, din il-Qorti jidhrilha li dan l-aggravju huwa manifestament fieragħ. Dak li jitlob l-Artikolu 1471 tal-Kodiċi Ċivili huwa li ċ-ċessjoni tiġi mgħarrfa lid-debitur "b'att ġudizzjarju miċ-ċessjonarju nnifsu jew miċ-ċedent". Fil-fehma tal-Qorti, dan il-vot tal-liġi ġie sodisfatt, u dan għaliex kif testwalment mistqarr minn KDK stess fir-raba' eċċezzjoni tagħha, l-ftehim taċ-ċessjoni tal-kreditu bl-isem 'Deed of Assignment and Settlement' tas-7 ta' Mejju 2013, ġie "esebit bħala Dok: A mar-rikors ġuramentat promutorju (sic)". Kif ġie osservat fis-sentenza fl-ismijiet ta'* ***Middle Sea Insurance p.l.c. v. Francis Chetcuti et.****, ikkonfermata minn din il-Qorti fis-17 ta' Marzu, 2021 (Rik. Nru. 326/2003/1), "b'att ġudizzjarju għandu jiftiehem, skont il-liġi, dak li jiġi preżentat fir-Reġistru tal-Qorti u li jiġi notifikat lid-debitur permezz tal-Qorti". Żgur li m'għandux ikun hemm xi dubju li rikors maħluf jikkwalifika bħala att ġudizzjarju, u ġaladarba li KDK ġiet notifikata bir-rikors maħluf, u fi kliem KDK stess, il-ftehim taċ-ċessjoni ġie mehmuż flimkien mal-istess rikors maħluf, mela allura, KDK ma kellha qatt tqajjem ir-raba' eċċezzjoni, aħseb u ara li tibqa' tinsisti fuqha f'dan l-istadju! Fuq*

[27] B'kuntrast għal dan, issir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Borg vs Debono** deċiża fit-18 ta' Frar 2003 fejn iż-żewġ ittri uffiċjali li kienu ntbagħtu indikaw biss fl-okkju li l-persuna kienet ċedent u mill-bqija talbu li jsir il-kuntratt tal-bejgħ. Dawn l-ittri uffiċjali ma kinux aċċettati mill-Qorti bħala tagħrif adegwat għall-fini tal-artikolu 1471.
[28] Deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 t'Ottubru 2023.

kollox, il-pożizzjoni meħudha mill-Ewwel Qorti ma kinitx xi waħda ġdida, anzi ilha tiġi mħaddna minn din il-Qorti għal snin twal, tant li fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ta' ***Emmanuele Vella v. Dr. Pietro Paolo Galea et****. deċiża fit-3 ta' Mejju, 1948, (Kollez. Vol. XXXXIII.i. 252), din il-Qorti kienet osservat li: "jekk ittra uffiċjali jew protest huma l-atti ordinarji li bihom issir id-denunzja ta' kreditu, ma hemm ebda raġuni ġuridika illi ċ-ċitazzjoni ma għandhiex isservi anki bħala denunzja lid-debitur";*

Illi dan l-għarfien li jrid jasal għand id-debitur sid tal-proprjeta' saħansitra jista' ma jitwassal qatt. L-artikolu 1472 jipprovdi x'jiġri f'ċerti sitwazzjonijiet fejn id-debitur jibqa' ma jkunx mgħarraf biċ-ċessjoni. Pero' dan in-nuqqas t'għarfien ma jwassalx biex iċ-ċessjoni ma tkunx valida jew inkella ma jkollhiex effett. Il-liġi tipprovdi biss dwar x'jiġri f'ċerti każi partikolari imma ma tipprovdix li ċ-ċessjoni titqies nulla.

Illi mbagħad l-artiklu 1473 jipprovdi li meta d-debitur sid il-proprjeta' jkun aċċetta ċ-ċessjoni, lanqas hemm għalfejn li jitwassallu dan it-tagħrif. Fil-każ odjern, fi klawsola 10 tal-konvenju oriġinali ix-xerrejja, **bil-kunsens tal-vendituri,** irriżervaw id-dritt li jċedu d-dritt tagħhom favur ħaddieħor. Dan ifisser li fil-konvenju oriġinali, d-debitur sid tal-proprjeta' kien ġa ta l-kunsens tiegħu biex ix-xerrejja jagħmlu ċessjoni tad-drittijiet tagħhom. Terġa' l-istess klawsola ssemmi li rriżervaw id-dritt ta' ċessjoni **lil terzi**, kemm in toto' u anke in parti. Jiġifieri 't-terzi' huma dawk li ma jissemmewx fil-konvenju u li allura jinkludi lill-attur li ma ssemmhiex. Għalhekk ma kellhiex tkun ta' sorpriża għall-familja tal-venditur li xerrej differenti minn dak li deher fuq il-konvenju jitlobhom li jersqu għall-bejgħ, ladarba Emanuel Pace kien ġa ta l-kunsens tiegħu li tista' ssir din iċ-ċessjoni.

Illi fis-sentenza **Zammit Briffa vs Vella**[29] il-Qorti qalet:

19. ***F'dan ir-rigward dak li jgħodd hi l-volonta tal-partijiet***[30]*. Fil-każ in eżami ma jirriżultax li hemm klawżola fil-konvenju tas-17 ta' Ġunju, 2016, li biha l-konvenuti Vella taw kunsens lil Segal sabiex idaħħal lil ħaddieħor minfloku. Mill-konvenju hu ċar li r-rieda tal-konvenuti Vella kienet li jagħmlu negozju ma' Segal u mhux ma' terzi. Dan apparti li fil-każ ta' konvenji hi prassi aċċettata li sabiex l-akkwirent ikun jista' jdaħħal lil terzi minfloku bi ftehim inter vivos, irid ikun hemm il-kunsens tal-parti l-oħra (fil-każ in eżami il-konvenuti Vella).*[31]

[29] Mgħotija mill-Qorti tal-Appell fis-26 t'Ottubru 2022.
[30] L-enfasi hija ta' din il-Qorti.
[31] Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Borg vs Debono**, ġa msemmija, fejn kien diskuss il-punt li jekk fil-konvenju ma kienx hemm klawsola li tawtorizza li tista' ssir ċessjoni, allura ċ-ċessjoni ma setgħetx issir.

Illi barra minn hekk huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li meta ċessjoni tkun minn xerrej minnhom fuq il-konvenju għal xerrej ieħor fuq il-konvenju, allura t-tieni xerrej hu diġa magħruf mill-venditur u m'hemmx għalfejn li s-sid jerġa' jkun mgħarraf biċ-ċessjoni. Il-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jammettuh dan il-punt. Il-Qorti qalet hekk fis-sentenza **Buttigieg vs Fenech**[32]:

> *Irriżulta mill-provi akkwiżiti li bejn l-iffirmar tal-konvenju u d-data tal-iskadenza tal-istess, il-konjuġi Buttigieg kienu sseparaw u llikwidaw il-kommunjoni tal-akkwisti u d-drittjiet derivanti mill-konvenju ġew mgħoddija favur l-attur. Il-konjuġi Buttigieg kienu rriservaw favur tagħhom id-dritt li jissostitwixxu ruħhom b'terzi fuq l-att definittiv. Fil-każ in eżami l-attur qed jitlob li jenforza drittijiet naxxenti mill-konvenju li hu kien u għadu parti fih, u li hu mhux xi terz li favur tiegħu ġew ċeduti drittijiet fuq il-konvenju. L-attur kien deher fuq il-konvenju ma' martu, ġaladarba kienet għadha viġenti bejniethom il-kommunjoni tal-akkwisti. Għalkemm mart l-attur ċediet id-drittijiet tagħha fuq i-l-konvenju favur żewġha dan ma kienx ċessjoni lil persuna estraneja għall-konvenju jew skonoxxuta għall-vendituri. Ma hux il-każ li l-konjuġi Buttigieg ċedew id-drittijiet tagħhom lil terzi li ma kinux parti fil-konvenju. Il-konjuġi t-tnejn kienu konoxxuti għall-vendituri u kienu jafu lil min kienu se jbiegħu, u għalhekk ma kienx hemm bżonn li jiġu nfurmati b'dak li sar bejn il-konjuġi minħabba s-separazzjoni. Inoltre l-obbligazzjoni reċiproka assunta fuq il-konvenju kienet waħda indiviżibbli, u hawn din il-Qorti taqbel mar-raġunijiet li tat l-ewwel Qorti, kif ukoll li l-konvenju jitkellem dwar obbligazzjoni "b'mod solidali u indiviżament bejniethom". Il-vendituri żgur li kellhom l-intenzjoni li jbiegħu l-fond kollu u mhux nofs indiviż jew li jsibu ruħhom ko-propretarji ma' terzi kif donnhom qed jippretendu l-appellanti. Għalhekk l-attur waħdu kellu kull dritt li jinterpella lill-konvenuti sabiex jersqu għall-kuntratt finali kif fil-fatt għamel entro t-terminu prefiss mil-liġi.*

Illi mbagħad l-artikolu 1469 jitlob li jkun hemm qbil fuq il-prezz meta ssir ċessjoni. Pero' fil-każ odjern, iż-żewġ ċessjonijiet jidher li saru mingħajr korrispettiv. Fis-sentenza **Zammit Briffa vs Vella** [33] il-Qorti qalet:

> *39.Lil hemm minn dan, il-qorti ma taqbilx mal-konvenuti li ma jistax ikollok ċessjoni bla ħlas. Għalkemm huwa minnu li skont l-artikolu 1469 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta hemm bżonn li l-partijiet jaqblu fuq il-prezz, dan però ma jeskludix lill-partijiet milli jaqblu li ċ-ċessjoni ssir b'xejn. Wara kollox, kif tajjeb semma l-avukat tal-attriċi*

[32] Mgħotija mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu 2010.
[33] Ġa imsemmija aktar 'l fuq.

> *fis-sottomissjonijiet tal-għeluq waqt is-seduta tal-2 ta' Frar, 2022, hija l-liġi stess li tagħraf fl-artikolu 1484(d) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li ċessjoni tista' tiġi magħmula taħt titolu gratuwitu għalkollox. Fis-sewwa, jekk iċ-ċessjoni tkun bla ħlas, dik iċ-ċessjoni titqies bħala donazzjoni (ara* **Maestro Joseph Gatt v. Reverendu Kapillan Joe Magro** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Jannar, 2002 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April, 2005, kif ukoll* **Peter Cassar Torregiani et v. Onorevoli Domenic Mintoff nomine et** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Jannar, 2014 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Ottubru, 2014). Illi appuntu fil-każ tagħna ċ-ċessjoni bejn Leonid Segal u l-attriċi mwettqa fil-31 ta' Ottubru, 2019 saret bla ħlas u għalhekk iċ-ċessjoni kienet donazzjoni u mhux bejgħ. Isegwi li kontra dak li jgħidu l-konvenuti, il-fatt waħdu li ċ-ċessjoni saret mingħajr ħlas, ma ssarrafx b'daqshekk fin-nullità ta' dik iċ-ċessjoni.*

Illi minħabba dawn ir-raġunijiet kollha, ċertament li rriżulta li hemm rabta kuntrattwali bejn il-familja tal-konvenuti u l-attur. Il-ġurisprudenza tgħallimna li biex ikun hemm relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet f'kawża, (kemm bħala attur kif ukoll bħala konvenut), din trid tirriżulta jew mil-liġi, jew inkella minn kuntratt jew minn lment ta' danni. Fis-sentenza fl-ismijiet **Caruana vs Selby Limited**[34] il-Qorti ddiskutiet dan il-punt u qalet li min jallega li mhux leġittimu kuntradittur għal kwistjoni, irid jipprova li bl-imġieba tiegħu ma ħoloqx relazzjoni ġuridika mal-kontroparti li mbagħad tat lok għall-kawża[35]:

> *22. Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza kif ġej:*
>
> *"Hu fatt li sabiex jiġi stabbilit jekk persuna hijiex jew le l-leġittimu kontradittur ta' parti f'kawża, jeħtieġ li fl-ewwel lok jiġi stabbilit fuq bażi ta' prima facie jekk il-persuna li ġiet imħarka kienetx materjalment involuta f'dak li minnu qegħda tilmenta l-attriċi. Ċjoe jekk bl-aġir tiegħu ħoloq relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini kif ġew proposti mill-attriċi." (***Grace Sacco vs Is-Supretendent Mediku fl-Isptar Ġenerali ta' Għawdex et***, Qorti Ċivili Prim' Awla, 16 ta' Ottubru 2007)*
>
> *Tabilħaqq, "huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż*

[34] Mgħotija mill-Prim Awla fit-28 ta' Settembru 2023, mhux appellata.
[35] L-istess raġunar u prinċipji dwar min hu leġittimu kuntradittur o meno japplikaw biex jinstab jekk hemmx relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, peress li jekk ikun hemm relazzjoni ġuridika bejniethom, l-attur ikun jista' jibda l-proċeduri kontra dawk il-konvenuti u l-konvenuti jkunu leġittimu kuntradittur għat-talbiet tiegħu.*

> *jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika." (***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited***, Qorti tal-Appell, 9 t'April 2008).*
>
> *"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. (Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili). Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża." (***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd,*** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 23 t'Ottubru 2009).*
>
> *"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward (il-konvenut), irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." (***Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited***, Qorti tal-Appell, Rik 777/2006 deċiża fit-13 ta' Marzu 2009).*
>
> *"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontraditur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport." (***Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et,*** Qorti Ċivili Prim' Awla, 3 ta' Ottubru 2008).*

Illi għalhekk il-Qorti jidhrilha li d-debituri konvenuti u sidien tal-garaxx kienu mgħarrfa biż-żewġ ċessjonijiet kif titlob il-liġi. Per konsegwenza, l-attur għandu dritt li jkun xerrej fuq dan il-konvenju u kien korrett li ppreżenta ittra uffiċjali datata 14 ta' Frar 2022 biex iżomm ħajjin id-drittijiet tiegħu bħala xerrej fuq il-konvenju u jitlob lill-konvenuti jersqu għall-bejgħ tal-garaxx in kwistjoni. Kien korrett ukoll li din l-ittra uffiċjali ppreżentaha waħdu, peress li issa hu l-uniku xerrej fuq dan il-konvenju. Għaldaqstant teżisti relazzjoni ġuridika bejn l-attur u l-konvenuti, peress li issa l-attur hu l-uniku xerrej fuq il-konvenju u l-konvenuti huma l-bejjiegħa.

Illi rigward is-sitt eċċezzjoni, l-Qorti jidhrilha li nġabet prova adegwata u tajba taż-żewġ kuntratti ta' ċessjoni kif ukoll inġabet prova tar-reġistrazzjoni tal-konvenju u taċ-ċessjonijiet mal-Kummissarju dwar it-Taxxi.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad l-ewwel, it-tieni, t-tielet u s-sitt eċċezzjoni preliminari** mqajma mill-konvenuti u tordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża. Tordna ukoll li l-ispejjeż relatati ma' din is-sentenza ikunu a karigu tal-konvenuti.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR