QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Erbgha 16 ta' Marzu 2016

Kawza Numru : 14
Rikors Numru : 615/2012 JPG

Joseph Bartolo (ID 498650M)

VS

Ruth Galea u Jacqueline Vella
bhala eredi ta' zewgha William Vella
f'isimhom proprju u bhala werrieta
tal-mejjet John Mary Vella

Il-Qorti ;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-15 ta' Gunju 2012 li jaqra hekk:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat erbatax (14) ta'Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja l-konvenuti intimati bieghu, ittrasferixxu u assenjaw lill-attur rikorrenti ghalqa fil-limiti tal-Gudja jghidulha 'Tal-Hofra' jew 'Tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.) kif soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta' sittax-il centezmu u seba' millezmi (16c7) u ghall-piz piu annwu u perpetwu ta'*

lira Maltin (Lm1) ghall-quddies li ghandu jsir fil-Knisja Parrokjali tal-Gudja u dan versu il-prezz ta' sitt elef u hames mitt Lira Maltin (Lm6500) illum ekwivalenti ghal hmistax-il self m1ja, hamsa u erbghin Ewro. (€15,145) liema kuntratt hu hawn anness u mmarkat bhala Dok JB1;

2. *Illi permezz ta' l-istess att pubbliku hawn fuq indikat il-konvenuti intimati obbligaw ruhhom:*

   ‘2. Il-vendituri qed jiggarantixnt l-pacifilu pussess skond il-ligi b'ipoteka generali a favur il-kompraturi li jaccettaw;

   3. L-art qed tigi trasfeita bhala hielsa minn kull inkwilinat u bil- vacant possession fl-istat li hi llum;'

3. *IIli l-konvenuti intimati dahlu fil-kuntratt ta' bejgh hawn indikat b'qerq u b'ingann a dannu ta' l-attur rikorrenti stante li ma kellhom l-ebda dritt fil-Ligi sabiex jbieghu, jitrasferixxu u jassenjaw l-imsemmija ghalqa lill-attur rikorrenti u dan kif jidher mill-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhal Dok JB2, datat hmistax (15) ta' Gunju tas-sena mija u tmienja u tmenin (1988) fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel li fih dehru min-naha l-atturi rikorrenti John Mary Vella, Ruth Galea u William Vella u mill-banda l-ohra Carmelo Falzon li bejniehom u in solidum bieghu, trasferixxew u assenjaw l-ghalqa fil-limiti tal-Gudja maghrufa bhala Tal-Hofra' sive Tal-Ghonq' ta' kejl superficjali ta' circa elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686m2) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u bhala soggetta ghac-cens annwu u perpetwu u ghal pis piju annwu u perpetwu komplessiv ta' lira u sittax il-centezmu) u seba millezmi (Lm 1.16c.7m);*

4. *Illi ghalhekk l-konvenuti intimati ma kellhom l-ebda dritt fil-ligi peress li ma kellhom l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex jbieghu, jitrasferixxu u jassenjaw l-imsemmija ghalqa lill-attur rikorrenti ;*

5. *Illi in segwitu tal-kuntratt t'akkwist datat erbatax (14) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja, hawn indikat u anness, l-attur rikorrenti dahal f'konvenju iehor li permezz tieghu pprometta li jbiegh, jittrasferixxi u jassenja l-imsemmija ghalqa maghrufa bhala 'tal-Hofra' jew 'tal-Ghonq' liema konvenju jirrizulta li ma jista qatt jonora wara li huwa skopra li ma ghandux titolu validu fil-ligi fuq l-imsemmija ghalqa wara li l-konvenuti intimati b'qerq u b'ingann dahlu fil-kuntratt ta' bejgh de quo liema kuntratt qatt ma seta jsir skond il-ligi;*

6. *Illi minhabba dan l-agir doluz u malizjuz tal-konvenuti intimati ma kellhom l-ebda titolu fil-ligi sabiex jbieghu, jitrasferixxu jassenjaw l-attur rikorrenti soffra danni u ghalkemm l-konvenuti intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali, hawn annessa u mmarkata bhala Dok JB3, datata ghaxra (10) ta' Novembru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) sabiex jersqu ghal likwidazzjoni tad-danni huma baqghu inadempjenti;*

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti umiliment jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara illi l-konvenuti intimati ma kellhom ebda titolu validu fil-ligi sabiex ibieghu, jitrasferixxu u jassenjaw l-ghalqa fil-limiti tal-Gudja jghidulha 'Tal-Hofra' jew 'tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.)*

2. *Konsegwentement, tiddikjara li l-kuntratt ta' bejgh datat erbatax (14) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja li permezz tieghu l-konvenuti intimati bieghu, trasferixxew u assenjaw lill-attur rikorrenti ghalqa fil-limiti tal-Gudja jghidulha 'Tal-Hofra' jew 'Tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.) kif soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta' sittax il-centezmu u seba' millezmi (16c7) u ghall-piz piu annwu u perpetwu ta' lira maltin (Lm1) ghall-quddies li*

ghandu jsir fil-Knisja Parrokjali tal-Gudja u dan versu il-prezz ta' sitt elef u hames mitt Lira Maltin (Lm 6500) illum ekwivalenti ghal hmistax il-elf mija, hamsa u erbghin Ewro (€15,145) kien wiehed null;

3. *Tiddikjara illi l-konvenuti intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti mill-attur rikorrenti wara li b'qerq u b'ingann l-imsemmija konvenuti bieghu, trasferixxew u assenjaw lill-attur rikorrenti ghalqa fil-limti tal-Gudja jghidulha Tal-Hofra' jew 'Tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.) minghajr ebda titolu validu fil-ligi;*

4. *Tillikwida d-danni sofferti mill-attur rikorrenti b'segwitu tal-agir tal-konvenuti intimati, okkorrendo bl-opera ta' Periti nominandi.*

5. *Tordna lill-konvenuti intimati sabiex ihallsu lill-attur rikorrenti dik is-somma li tigi hekk likwidata.*

Bl-ispejjez, inkluz tal-ittra ufficjali datata ghaxra (10) ta' Novembru tas- sena elfejn u ghaxra (2010) u bl-imghaxijiet legali b'effett mid-data tal-hlasijiet, kontra l-konvenuti intimati ngunti ghas-subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Ruth Galea tal-31 t'Ottubru 2012 (a fol. 41 et seq) li taqra hekk:

1. *Illi in linea preliminari din il-kawza tikkostitwixxi res judicata stante li kawza indentika fl-istess ismijiet u intavolata bl-istess kliem identiku u cioe' dik li ggib in-numru tar-rikors guramentat 351/11 MCH fl-ismijiet: John Bartolo [I.D. 498650 M] vs Ruth Galea u Jacqueline Vella bhala eredi ta' zewgha William Vella, f isimhom proprju u bhala werrieta tal-mejjet John Mary Vella giet ikkancellata mill-Prim'Awla tal-Qorti, diversament preseduta fit-23 ta' April ,2012.*

2. *Illi in linea preliminari wkoll il-kawza kif esposta hija preskritta stante t-trepass ta' aktar minn hames snin min-negozju allegat li sar bejn l-attur u l-avventi kawza tal-esponenti fl-14 ta' Dicembru, 2001;*

3. *Illi in linea preliminari wkoll l-esponenti m'ghandhom ebda relazzjoni guridika mal-attur u la huma u lanqas l-aventi kawza taghhom qatt ma nnegozzjaw mieghu, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

4. *Illi wkoll in linea preliminari l-gudizzju m'huwiex integru, ukoll kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza;*

5. *Illi fil-meritu m'huwiex minnu illi l-esponenti jew l-aventi kawza taghhom wettqu qerq, ingann, agir doluz jew malizjuz ghad-dannu tal-attur kif qed jigi allegat.*

6. *Illi, kwindi jsegwi illi mhuwiex minnu li l-esponenti jew l-aventi kawza taghhom ikkagunaw danni lill-attur kif qed jigi allegat u ghalhekk m'huwiex il-kaz illi ssir xi likwidazzjoni ta' kwalsiasi danni kif mitlub mill-attur. Tant hu hekk illi l-proprjeta' in kwistjoni ghadha sal-gurnata tal-lum fil-kontroll assolut tal-attur li baqa' jzommha taht idejh u jutilizzaha anke meta jaf li m'hijiex tieghu.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri kemm-il darba jkun il-kaz."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet Joseph Bartolo tal-21 t'Ottubru 2015 (a fol. 115 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Ruth Galea et tat-2 ta' Dicembru 2015 (a fol. 123 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Joseph Bartolo permezz ta' affidavit a fol 64 – 65 xehed illi huwa kien dahal f'kuntratt mas-Sur Galea tas-Saltfish u xtara raba fil-limiti tal-Hofra, il-Gudja. Wara li kien lahaq hallas il-prezz kollu u ghamel l-ispejjez, irrizulta li din ir-raba ma kienetx ta' Galea. Bartolo kompla jixhed li huwa spicca gie mkecci mill-art mis-sid proprju, u ghalhekk fetah din il-kawza peress illi fil-kuntratt huwa kien gie moghti garanzija tal-pacifiku pussess.

Qal ukoll illi sussegwentement biex jirrangaw ghal ftit kien dahal f'bicca art ohra fi Triq Garibaldi bejn il-Marsa u Hal Luqa, izda **Ruth Galea u l-membri l-ohra tal-familja ghamlu kawza ta' zgumbrament kontra tieghu u kellu johrog minn dik l-art ukoll, avvolja bid-diskors kienu qalulu li kien ser jaghtuh dik l-art minflok l-art tal-Gudja.**

Spjega li fuq il-kuntratt Galea kien indikalu art li ma kienetx tieghu u bieghlu mhux l-art tieghu izda dik ta' magenba. Kompla li hu kien lahaq ghamel spejjez kbar fir-raba tal-Gudja peress li kien naddaf l-ghalqa b 'gaffa wara li gab il-permessi u beda jbiddel il-hitan tas-sejjieh, ghalkemm ma lahaqx irragna kullimkien qabel ma saret il-kawza ghaliex l-ghalqa fiha zewg tomniet nieqsin ftit. Ghamel ukoll fuq il-faccata binja tas-sejjieh bil-blokku u l-pilastri kif ukoll gate kbira tal-hadid, u platform tal-konkrete biex ix-xatba tkun tista' tinfetah sew li kien jinvolvi xoghol ta' travi imdahhlin fl-art u pilastri miksijin bil-gebel biex tkun soda. Il-kalkolu tieghu tal-ispiza li ghamel huwa ta' €18,632.

Kompla illi kien lahaq ghamel l-ispejjez anke fl-ghalqa ta' Triq Garibaldi peress illi bil-kelma kienu tawh biex joqghod hemmhekk. Pero irrizulta li din l-art kienet xi ftit ikbar mill-art tal-Gudja u huwa ma riedx ihallas id-differenza. Huwa kien ser izomm iz-zwiemel u ghamel l-ispejjez sabiex hammel, bena zewgt ikmamar u stalel ghaz-zwiemel, ghamel bibieb u xoghol iehor. Spjega li fuq din l-art kien jigi mormi l-iskart u kienu anke jidhlu bil-karozza go fiha, u ghalhekk kien irragna l-hitan u l-bibien barra li kellu jaghmel xoghol ta' tindif li ha hafna hin. Qal li nefaq madwar Lm13,000.

Spjega li kien lahaq ghamel konvenju fuq ir-raba tal-Gudja u kien ser jaqla' minn ta’ l-anqas Lm40,000 izda dan il-bejgh tilfu meta saru r-ricerki u rrizulta illi l-art ma kienetx tas-Saltfish. Qal li barra li tilef il-bejgh, sofra bhala danni wkoll, it-taxxa fuq id-dokumenti u l-ispejjez notarili kif ukoll spejjez gudizzjarji.

Ruth Galea xehdet in subizzjoni a fol 78a – 78d illi meta mietet ommha, hi u huha kienu marru ma' missierhom, John Mary Vella, u ghamlu konvenju rigward l-art tal-Gudja ma certu Pawlu Lamacca, u nnegat li qatt ghamlu xi negozju jew konvenju mar-rikorrent. Qalet li fl-ghalqa fi Triq Garibaldi, r-rikorrenti kien dahal minghajr permess u ghalhekk kien ghamlulu kawza ta' zgumbrament. Kompliet illi lir-rikorrenti saret tafu biss fuq din il-kawza. Mistoqsija mill-Qorti jekk tafx illi missierha kien dahal f'kuntratt mar-rikorrent wiegbet illi jekk tiftakar, missierha konvenju biss kien ghamel.

Ri-prodotta a fol 88F-G u mistqosija rigward kuntratt datat 15 ta' Gunju 1988 li sar bejn John Mary Vella u Ruth mart Francis Galea u William ahwa Vella ma certu Carmelo Falzon rigward l-art tal-Gudja, qalet li dan kien il-kuntratt li kien sar wara l-mewt ta' ommha.

Ikkonsidrat;

L-intimati ressqu bhala eccezzjoni preliminari dik tar-res judicata. In sostenn ta' din l-eccezzjoni prezentaw kopja tar-rikors guramentat li beda l-kawza bin-numru 351/11MCH fl-istess ismijiet, liema kawza kienet giet ikkancellata minn din il-Qorti diversament presjeduta permezz ta' digriet moghti seduta stante fit-23 ta' April 2012 peress illi r-rikorrent kien naqas illi jottempera ruhu ma' ordni tal-Qorti. Ebda sottomissjoni ulterjuri dwar din l-eccezzjoni preliminari ma saret. Cioe nonostante, il-Qorti hija marbuta li tiddisponi minn din l-eccezzjoni, u dan specjalment in vista tal-Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi l-eccezzjoni tal-gudikat hija wahda li dwarha ghandha tinghata deċiżjoni b’kap ghaliha, ukoll jekk tinqata’ flimkien mal-mertu fid-deċiżjoni ahharija.

Kif gie kostantament ritenut fil-gurisprudenza, l-eccezzjoni ta' res gudikata ghandha l-bhala l-fondament taghha l-interess pubbliku u hija mahsuba biex thares ic-certezza

tal-jeddijiet li jkunu gew definiti f'sentenza, li tbieghed il-possibilita' ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilita' ta' kwistjonijiet li jibqghu miftuha bi hsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza illi tkun inghatat.[1]

Huwa car illi f'dan il-kaz, l-eccezzjoni tal-gudikat ma tistax tirnexxi peress illi ma giet pronunzjata ebda sentenza li ddefinit il-jeddijiet tal-kontendenti f'din il-kawza. Il-kawza bin-numru 351/11 MCH giet kancellata minn fuq il-lista tal-kawza permezz ta' digriet moghti seduta stante datat 23 ta' April 2012 li jaqra testwalment

> ***"Il-Qorti tirrileva li fis-seduta li ghaddiet ordnat lill-attur jottempera ruhu mal-verbal tat-8 ta' Novembru 2011, u jidher li nonostante dan l-attur ma ghamel xejn u lanqas deher ghas-seduta tallum u ghalhekk fic-cirkostanzi qed tikkancella l-kawza."***

Jirrizulta b'mod pacifiku minn dan, illi ma' tezisti l-ebda sentenza finali bejn il-partijiet li tirrigwarda l-istess mertu tal-proceduri odjerni, ghaliex zgur li d-digriet hawn fuq riprodott ma jistghax jitqies bhala sentenza ghal fini tal-eccezzjoni tal-gudikat. Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq il-materja ta'gudikat tghallem illi meta si tratta t' interpretazjoni, din ghandha tkun wahda ristrettiva, tant li, f'każ ta' dubju, l-gudikant ghandu jaqta' kontra dik l-eccezzjoni, peress illi tali eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn Qorti.[2]

Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat hija nfondata.

Ikkonsidrat;

L-intimat ecceppew ukoll preliminarjament illi l-azzjoni tar-rikorrent kienet preskritta ai termini tal-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili. Il-Qorti tosserva illi l-intimat naqqsu milli jindikaw is-sub-inciz li fuqu hija bbazata l-azzjoni taghhom. Kif jinsab ritenut fil-gurisprudenza kopjuza u kostanti tal-Qrati Maltin fuq is-suggett, l-artikolu tal-ligi,

---

[1]Vide per ezempju **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 25 ta' Settembru 2003.
[2]Vide per ezempju **Joseph Camilleri vs Lilian Mallia**, Qorti tal-Appell Civili deciza 5 ta' Ottubru 1998, u l-gurisprudenza kollha hemm riportata.

inkluz is-sub-inciz li fuqhom qed tigi bbazata l-kawza ghandhom jigu indikati specifikatament minn min qed jeccepixxi l-preskrizzjoni sabiex din l-eccezzjoni tkun tista' tigi trattata mill-Qorti.

Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Donald Manche noe vs Joseph Said** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Gunju 2003:

> ***"L-artikolu tal-ligi li l-konvenut seta' kellu fil-forma mentis tieghu fih ben hames incizi distinti, li jipprospettaw l-preskrizzjoni ta' azzjonijiet ghal kollox differenti wahda mill-ohra. Inoltre skond l-Art.2111 il-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata; li jfisser li l-qorti ma tistax tissuplixxi ex officio ghan-nuqqas tal-parti u m' ghandhiex ghalhekk tfittex biex tara hijex applikabbli ghall-kaz xi preskrizzjoni partikolari li ma tkunx indikata b' mod car u esplicitu minn min jinvoka"***

Ai termini tal-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili ghalhekk, il-Qorti hija marbuta li tqis biss il-preskrizzjoni specifika mressqa mill-imharrek u ma tistax minn rajha tqis li jezisti terminu preskrittiv iehor (ukoll jekk dan jezisti), ghaliex, jekk isir dan, il-Qorti tkun qeghda tindahal u **"tissupplixxi ghall-parti eccipjenti f'materja odjuza li fiha ma tistax tiehu inizzjattiva."**[3]

Ghalhekk, peress illi l-intimati naqsu milli jispecifikaw is-sub-inciz tal-Artikolu 2156 tal-Kodici Civili li fuqhu qed jibbazaw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti qed tichad din l-eccezzjoni.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, l-intimat jeccepixxu illi m'ghandhom l-ebda relazzjoni guridika mar-rikorrent ghaliex la huma u lanqas l-avventi kawza taghhom

---

[3]**Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Ltd**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 26 ta' Gunju 2003.

ma nnegozzjaw mal-attur. Dwar din l-eccezzjoni ma gie sottomess xejn, anzi kwazi kwazi, s-sottomissjoni sollevati fin-nota ta' sottomissjoni[4] jikkontradicu din l-eccezzjoni, **kkunsidrat illi tacitament jammettu li l-intimati u missierhom kienu bieghu l-art mertu ta' din il-kawza lir-rikorrenti**, li huma jikkontendu hija art differenti minn dik mibjugha lil Falzon fl-1988.

In sostenn ta' din l-eccezzjoni pero l-intimati ipproducew bhala xhud lil Ruth Galea illi nnegat illi qatt innegozjaw ma' jew bieghu xi art lir-rikorrent. **Il-Qorti tqis illi din ix-xhieda la hija kredibbli wisq anqas attendibbli. Kif jidher mill-kuntratt datat 14 ta' Dicembru 2001, prezentat fl-atti tal-kawza, <u>l-istess xhud, flimkien ma' missierha John Mary Vella u huha William Vella bieghu lir-rikorrent</u> l-art maghrufa bhala tal-Hofra jew tal-Ghonq fil-limiti tal-Gudja, u cioe l-art mertu ta' din il-kawza**. Huwa evidenti ghalhekk li din l-eccezzjoni hija kompletament infondata, u li anzi tirrazenta fil-fieragh.

Il-Qorti ghalhekk qed tichad din it-tielet eccezzjoni.

Ikkonsidrat;

Ir-raba eccezzjoni preliminari tal-intimati taqra' *“Illi wkoll in linea preliminari l-gudizzju m'huwiex integru, ukoll kif ser jigi ppruvat waqt il-kawza.”*

Waqt il-kawza pero l-intimati la tressqu provi rigward din l-eccezzjoni, u wisq anqas saru xi sottomissjonijiet biex l-intimati jispjegaw din ir-raba eccezzjoni preliminari taghhom. Fid-dawl ta' dan in-nuqqas, il-Qorti tichad din l-eccezzjoni fuq nuqqas ta’ prova.

Ikkonsidrat;

Mid-dokumenti prezentanti mir-rikorrenti jirrizulta ill huwa akkwisita l-ghalqa fil-limiti tal-Gudja maghrufa bhala Tal-Hofra' sive Tal-Ghonq' ta' kejl superficjali ta' circa elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686m2) bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u bhala soggetta ghac-cens

[4] Vide fol. 123 sa 126

annwu u perpetwu u ghal pis piju annwu u perpetwu komplessiv ta' lira u sittax il-centezmu) u seba millezmi (Lm 1.16c.7m) permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat erbatax (14) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja konkluz ma' John Mary Vella u uliedu, William Vella u Ruth Galea. Dan il-kuntratt ma giex kontestat mill-intimati, u ghalhekk jirrizulta provat illi r-rikorrenti xtara din l-art minghand l-intimati u l-aventi kawza taghhom.

L-intimati eccepew illi r-rikorrenti ghadu jgawdi l-pussess ta' din l-art. Dan ma jidhirx li huwa minnu ikkonsidrat is-sentenza fl-ismijiet Mario u Josephine konjugi Caruana et vs Joseph Bartolo u martu Mary Bartolo (Citazzjoni numru 97/2004) deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Novembru 2005, **permezz ta' liema il-Qorti ordnat l-izgumbrament tar-rikorrent mill-ghalqa in kwistjoni.**

L-intimati qieghdin jikkontendu illi ma gie kommess l-ebda qerq minn naha taghhom peress illi skont huma, l-art li nbieghet lil Falzon fl-1988 u l-art li nbieghet lir-rikorrent fl-2001 huma differenti. Huma jibbazaw l-argument taghhom fuq il-fatt illi d-deskrizzjoni tal-konfini tal-art hija differenti fiz-zewg kuntratti, u jikkontendu wkoll li galadarba r-rikorrent ma pproduciex prova li turi li z-zewg kuntratti jitkellmu fuq l-istess art, allura huwa ma gabx prova sodifacjenti illi l-art mibjugha lilu kienet l-istess art li kienet diga giet mibjugha lil Falzon.

Fir-rikors guramentat l-attur jikkontendi illi t-talbiet tieghu huma bbazati fuq il-fatt illi l-intimati u l-avventi kawza taghhom kienu bieghlu art illi ma kellhom l-ebda titolu fuqha peress illi kienu diga bieghuha fl-1988. Fl-affidavit tieghu jixhed illi John Mary Vella kienu indikalu l-art erronja bhala dik li kienet qed tinbiegh fuq il-kuntratt, u li ghalhekk minhabba din l-indikazzjoni da parti ta' Vella huwa spicca jokkupa art bla titolu, tant illi gie zgumbrat minn fuq din l-art mis-sidien originali taghha permezz tas-sentenza hawn fuq imsemmija.

Il-Qorti tqis illi jekk jirrizulta illi huwa minnu li lir-rikorrent inbieghet art li kienet diga giet aljenta mill-intimati u l-avventi kawzi taghhom, it-talbiet tar-rikorrenti jimmeritaw li jigu milqugha. Il-Qorti ghalhekk sejra tqis l-ewwel nett jekk jirrizultaw provat illi l-art li nbieghet lir-rikorrent kienet diga giet aljenata mill-intimati u l-avventi kawza taghhom.

Gie prodott bhala prova mir-rikorrent kuntratt data 15 ta' Gunju 1988 fl-atti tan-Nutar Gerard Zammit Maempel, permezz ta' liema John Mary Vella, Ruth Galea u William Galea bieghu u trasferixxew lil Carmelo Falzon l-ghalqa fil-limiti tal-Gudja maghrufa bhala "Tal Hofra" sive "Tal Ghonq" tal-kejl superficjali ta' circa (1686m2) elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri u konfinanti mal Lvant ma Triq San Gorg....minn Nofsinhar ma' beni ta' Grazio Micallef u mil Punent ma' beni ta' Concetta Fenech...bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u bhala soggetta ghac cens annwu u perpetwu komplessiv ta' lira sittax il-centezmu u seba millesimi (Lm1.16c.7m) minn hagg'ohra libera u franka u bill-pussess vakanti.

Rigward il-provenjenza ta' din l-ghalqa jinghad hekk:

> *"Illi l-venditur John Mary Vella xtara l-ghalqa b'dana l-att trasferita flimkien ma Antonio Piscopo mill-poter ta' Loreta Farrugia in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela tat-tmienja ta' Mejju elf disa' mija u disgha u sittin (1969) u kwindi matul iz-zwieg tal-istess John Mary Vella ma Maria Stella Vella nee Falzon.*
>
> *L-intiera ghalqa giet sussegwentement assenjata lill-istess John Mary Vella in forza ta' kuntratt ta' divizijoni li sar bejnu u l-imsemmi Antonio Piscopo fl-atti tan-Nutar Dotto John Zammit Maempel tal-erbgha u gohxrin ta' Marzu elf disa mija u tlieta u sebghin (1973).*
>
> *L-imsemmija Maria Stella Vella mietet fid-disgha u ghoxrin ta' Jannar elf disa mija u sebgha u tmenin (1987) b'testment unica carta ma zega fl-atti tieghi tas-sebgha u ghoxrin ta' Lulju elf disa mija u disgha u sebghin (1979) li bis-sahha tieghu halliet l-usufrutt tal-beni taghha kollha lill-imsemmi zewgha John Mary Vella u b'eredi taghha innominat fi kwoti uguali bejniethom lill-unici zewg uliedha l-odjerni vendituri ahwa Vella."*

Minn ezami ta' dawn iz-zewg kuntratti jidher illi d-deskrizzjoni tal-ghalqa fis-sens ta' kejl, drittijiet u perteninenzi u cens huwa indentiku. Jidher ukoll illi l-provenjenza hija ghal kollox indentika. Dak li hemm differenti, u li fuqu qed jishqu l-intimati hija **d-deskrizzjoni tal-konfini** tal-ghalqa fiz-zewg kuntratti. Fil-fatt, il-kuntratt tal-1988 jiddeskrivi l-konfini minn naha tal-Lvant, Nofsinhar u Punent, filwaqt illi l-kuntratt in kwistjoni jiddiskrivi l-konfini tal-ghalqa mibjugha mill-Grigal (ma' Triq il-Hofra), mix-Xlokk (ma' proprjeta ta' Grezzju Micallef, mill-Lbic (ma' proprjeta ta' Concetta Fenech) u mill-Majjistral (ma' proprjeta ta' Bernard Dalli).

Fil-kuntratt mertu tal-kawza odjerna hemm indikat illi kienet qed tigi annessa pjanta li turi l-posizzjoni ezatta ta' din l-ghalqa, liema pjanta tinsab a fol. 137 tal-atti ta' din il-kawza li turi l-art meritu tal-kawza odjerna. Il-Qorti tinnota li Carmelo Falzon ma giex prodott sabiex jixhed fuq il-kuntratt ta' akkwist tieghu.

Ir-rikorrent qieghed jallega illi l-bejgh in kwistjoni sar b'qerq u b'ingann kommess mill-intimati u l-avventi kawza taghhom. Fil-kamp civili, l-gudizzju irid ikun ibbazata fuq il-bilanc tal-provi, pero hemm gurisprudenza assodata illi f'kaz fejn jigi allegat qerq u ingann da parti ta' wiehed mill-kontraenti, hemm oneru tal-prova gholi fuq min jallega l-qerq .

Sabiex azzjoni simili tirnexxi, irid qabel xejn jigi provat illi kien hemm dolo da parti tal-intimati u l-avventi kawza taghhom fuq il-kuntratt impjunat. Il-ligi tghid espressament illi l-prova ta' tali dolo trid issir minn min ikun qed jallegah u l-intenzjoni li tqarraq hija essenzjali peress illi d-dritt modern ma jammettix id-dolo oggettiv *in re ipsa*. Dan id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mil-kontraenti li topera permezz ta' qerq (raggiri) biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi tinducieh fi zball. Fil-fatt, ikkonsidrat min-naha tad-'deceptor' id-dolo huwa raggir, filwat li min-naha tad-'deceptus' hu zball. Sabiex l-agir impunjat ikun jilhaq ikun jikkonsisti f'dolo irid jilhaq grad ta' malvagita.[5] Wiehed mir-rekwiziti tar-raggir anzi dak li jikkaratterizzah, hija l-intenzjoni u l-volonta` diretta f'min jaghmlu li jikkaguna hsara lill-kontraent l-iehor.[6]

[5] **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et vs Avukat Dottor Anthony Farrugia et**, Qorti tal-Appell Civili (31 ta' Marzu 1967).
[6] Decizjoni misjuba a Vol XLII p. I pg.126, citata fis-sentenza fl-ismijiet **George Attard et vs John Platts,** Prim'Awla tal-Qorti Civili (31 ta' Jannar 2003).

Skont il-ligi l-ghemil doluz ma jistghax ikun prezunt u ghalhekk ir-rikorrent jehtiegilhom jipprovaw illi l-intimati uzaw 'scienter' raggiri frawdolenti u artifizji li kienu wkoll gravi.[7] Cioe nonostante, din il-Qorti, minn zmien passat, dejjem kienet tal-fehma illi

> *"Attesoche non e' fuor di proposito notare che sebbene la stessa legge non riconosce presunzioni di dolo contrattuale, non le riconosce bensi come presunzioni legali, senza escludere con cioe' che il criterio morale di giudicanti si regoli sopra congetture prestanti ragionevoli presunzioni che concordate con fatti noti producono in anima loro la convinzione."*[8]

Huwa prinċipju assodat li l-istabilita' tal-kuntratti hija waħda mill-presupposti tal-konvivenza soċjali, u għalhekk il-liġi tagħraf il-liberta' tal-kuntratti u tagħti lill-kontraenti kwalunkwe faċilita' biex jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel ma jingħaqdu fil-ftehim. Huwa biss fejn jintwera li l-kuntratt huwa l-effett ta' żball ta' fatt invinċibbli fl-akkwirent, jew ta' egħmil doluż, gravi u determinanti pratikat mit-trasferent li l-liġi tagħti r-rimedju tar-rexissjoni tal-kuntratt.[9]

Skond il-gurisprudenza kopjuza tal-Qrati fuq dan is-suggett, sabiex il-qerq iwassal għat-tħassir tal-kuntratt irid ikun determinanti u mhux biss inċidentali. Din il-prova trid issir mill-parti li tallega l-qerq, li trid turi wkoll li l-parti l-ohra kellha l-fehma jew intenzjoni li tqarraq.[10] Fuq kollox, *"l'accertamento del dolo come vizio del consenso deve essere preciso e rigoroso, e non puo' essere affidato a semplici induzioni o presunzioni od a criteri di verosimiglianza.*"[11]

Rigward il-prova rikjesta sabiex jigi stabbilit l-qerq u l-ingann, intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta illi:

---

[7] **Joseph Mifsud noe vs Paul Tanti**, Prim'Awla tal-Qorti Civili (4 ta' Frar 1965).
[8] **Teresa moglie di Giuseppe Galea vs Salvatore Bonnici**, Prim'Awla tal-Qorti Civili (25 ta' Ottubru 1884).
[9] **Mark Debono vs Mary Zastera**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' Jannar 2016.
[10] **Ian Busuttil vs Carmen Taliana**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 6 ta' Dicembru 2002.
[11] Cass. 8.5.1969 nru. 1570 citata fis-sentenza **Mark Debono vs Mary Zastera**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' Jannar 2016.

> *Il-prova bħal din trid tkun tajba biżżejjed li turi li l-parti mixlija bil-qerq kienet nisġet skema bi ħsieb partikolari li tilgħab lill-parti l-oħra biex tersaq għall-ftehim.*

Il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz jezistu provi sufficjenti sabiex jigi stabbilit illi l-intimati u l-avventi kawza taghhom ikkomettew qerq u ingann fuq ir-rikorrenti.

Jibda billi jitqies l-imgieba ta' Ruth Galea meta xehdet quddiem din il-Qorti. Hija **cahdet** illi qatt xi **darba missierha** jew **hi innegozjaw ma' jew bieghu xi art lir-rikorrent.** Din l-asserzjoni giet **kompletament kontradetta mill-kuntratt** illi gie ezebit sa mill-bidu tal-kawza, u li ghalhekk zgur kienet taf bih Galea meta xehdet u cahdet l-ezistenza tieghu. Aghar minn hekk, dan il-kuntratt ma kienx semplicament bejn missierha u r-rikorrent, fejn forsi kieku setgha jinghad li ma kienetx taf bih. **Fuq dan il-kuntratt dehret hi ukoll, bhala wahda mill-venditrici.** Ghalhekk zgur ma jistax jinghad illi x-xhieda ta' Galea kienet frott ta' xi zball jew nuqqas ta' memorja. Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-ebda affidament ma' jista' jinghata lix-xhieda ta' Galea. Minn naha l-ohra, l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni sabiex tiskarta dan li ntqal mir-rikorrent, li la gie kontradett b'mod kredibbli minn xi provi mressqa mill-intimati, **u lanqas biss sar kontro-ezami tieghu mill-intimati.**

Il-Qorti rat ukoll il-mod kif gew deskritti l-konfini fiz-zewg kuntratti. Id-deskrizzjoni ta' dawn il-konfini, kif sottomess mill-intimati, hija differenti, mhux fis-sens illi l-konfini ma jaqblux, **izda fis-sens illi saret referenza ghal irjiehat differenti**, fejn perezempju f'kuntratt minnhom jinghataw il-konfini minn naha ta' Nofinhar u fil-kuntratt l-iehor minn naha tax-Xlokk. Il-Qorti tqis li dan **kien fil-fatt parti mill-ingann, fejn, sabiex l-art ma tkunx tidher l-istes**s, inghataw konfini ta' irjiehat differenti sabiex ir-rikorrent, ossia ix-xerrej, **jigi indott fi zball kkawzat mir-raggiri frawolenti tal-intimati u l-avventi kawza taghhom.**

Xejn ma huwa ta' konfort ghall-intimati illi rrizulta mill-provi prodotti li apparti dan kollu, missierhom John Mary Vella kien indika lir-rikorrent l-art il-hazina meta mar jurih x'kien se jbieghlu, b'konsegwenza illi r-rikorrent spicca gie mkecci minn din l-art mis-sidien proprji taghha. Il-Qorti dan jaghtiha x'tifhem illi **dan 'l-izball' da parti ta' Vella ma kien xejn hlief parti mill-iskema qarrieqa tieghu**, biex jevita illi r-

rikorrenti jidhol fuq l-art ta' Falzon, u cioe il-persuna li kienet originarjament xtrat l-art in kwistjoni minghand l-intimati u l-avventi kawza taghhom.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti hija moralment konvinta illi r-rikorrent gie indott fi zball minhabba r-raggiri frawdolenti tal-intimati u l-avventi kawza taghhom, illi bieghu lir-rikorrenti art li huma ma kellhom l-ebda titolu fuqha peress illi kienu ilhom li aljenawha ghaxar snin qabel ma reghhu bieghuha lir-rikorrenti.

Fir-rigward tad-danni mitluba mir-rikorrenti rapprezenanti spejjez illi huwa nefaq sabiex jaghmel xogholijiet fl-art mibjugha, il-Qorti tosserva illi ma gew prodotti l-ebda provi minnu fil-forma ta' xi ricevuti jew dokumenti simili. Mis-sentenza prezentata minnu pero jidher illi huwa minnu lir-rikorrenti kien ghamel xogholijiet fuq din l-art, peress illi r-rikorrenti f'dik il-kawza kienu fil-fatt ilmentaw minn dan l-agir tar-rikorrent. F'dawn ic-cirkostanzi, u fl-assenza ta' provi rigward il-quantum specifiku li ntefaq mir-rikorrent, il-Qorti ser tillikwda l-quantum arbitrio boni viri fis-somma ta' ghaxart elef Ewro (€10,000).

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati,

1. Tilqa l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi l-intimati ma kellhom ebda titolu validu fil-ligi sabiex ibieghu, jitrasferixxu u jassenjaw l-ghalqa fil-limiti tal-Gudja jghidulha ‘Tal-Hofra' jew ‘tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.)

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrentu u tiddikjara li l-kuntratt ta' bejgh datat erbatax (14) ta' Dicembru tas-sena elfejn u wiehed (2001) fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja li permezz tieghu l-konvenuti intimati bieghu, trasferixxew u assenjaw lill-attur rikorrenti ghalqa fil-limiti tal-Gudja jghidulha 'Tal-Hofra' jew 'Tal-Ghonq' tal-kejl ta' circa tomna u tlett sighan ekwivalenti ghal elf sitt mija u sitta u tmenin metri kwadri (1686 m.k.) kif soggetta ghal cens annwu u perpetwu ta' sittax il-centezmu u seba' millezmi (16c7) u ghall-piz piu annwu u perpetwu ta' Lira Maltija (Lml) ghall-quddies li ghandu jsir fil-Knisja Parrokjali tal-Gudja u dan versu il-prezz ta' sitt elef u

hames mitt Lira Maltin (Lm 6500) illum ekwivalenti ghal hmistax il-elf, mija hamsa u erbghin Ewro (€15,145) huwa null u bla effett;

3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-konvenuti intimati huma responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;

4. Tilqa' r-raba talba u tillikwda l-ammont dovut bhala danni mill-intimati lir-rikorrenti fis-somma ta' hamsa u ghoxrin elf mija u hamsa u erbghin Ewro (**€25,145)**, rapprezentanti hmistax-il elf, mija u hamsa u erbghin Ewro (€15,145) bhala somma mhallsa mir-rikorrent ghax-xiri tal-art in kwistjoni, u ghaxart elef Ewro (€10,000) bhala danni sofferti mir-rikorrent minhabba x-xogholijiet li kien lahaq ghamel fuq l-art mibjugha lilu mill-intimati u l-avventi kawza taghhom.

5. Tilqa' l-hames talba u tordna lill-intimati in solidum ihallsu s-somma ta' hamsa u ghoxrin elf mija u hamsa u erbghin Ewro (€25,145), bl-imghax mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur