QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 16 ta' Ottubru, 2017

Numru 6

Rikors Guramentat Nru. 345/2016

Helen armla minn Joseph Zammit u Miriam Zammit

vs

Joseph u Madeleine konjugi Muscat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-28 ta' April, 2016 li jghid hekk:

(1) Illi l-atturi u l-intimata Madeleine Muscat hurna proprjetarji tal-fond nru. 3 sitwat fit-tieni sular fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Virgo Flats" Triq Salvu Aquilina, l-Mosta kif soggett dan l-appartament ghall-uzufrutt tal-attrici Helen Zammit.

(2) Illi l-atturi u l-intimata Madeleine Muscat akkwistaw l-appartament fuq imsemmi in kwantu ghal nofs indiviz ta' Helen Zammit b'titolu ta' akkwist tat-30 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella u b'testment tal-5 ta' Awwissu 1983 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella in kwantu ghall-uzufrutt fuq it-totalita' tal-appartament in kwistjoni waqt li Miriam Zammit u Madeleine Muscat akkwistaw in-nofs indiviz l-iehor soggett ghall-uzufrutt tal-imsemmija Helen Zammit b'testment fuq imsemmi u b'kuntratt tas-16 ta' Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u dan skond dokumenti hawn annessi A, B u C.

(3) Illi huma saru jafu illi l-intimati sskrivew privilegg numru 17244/97 fir-Registru Pubbliku ta' Malta kontra taghhom b'mod abbusiv u illegali stante illi l-intimati ma ghamlux xoghlijiet ammontanti ghal Lm11,000 ekwivalenti ghal €25,623.10c u dan kif jirrizulta minn stima mahruga mill-Perit Lawrence Gatt fis-26 ta' Novembru 1997 fejn dawn ix-xoghlijiet ma kienux jammontaw ghal aktar minn Lm904.49c ekwivalenti ghal €2,106.89c.

(4) Illi konsegwentement jinhtieg li jsir it-thassir tal-iskrizzjoni stante illi din giet maghmula mhux ghal raguni legittima oltre li jista' jigi ppruvat illi l-jedd tal-kreditur spicca u dan ai termini tal-artikolu 2064 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

(5) Illi b'ittra ufficjali tal-5 ta' Marzu 2014 u tal-11 ta' Frar 2016 hawn annessi u immarkati bhala dokument D u E l-intimati gew imsejha sabiex ihassru din l-iskrizzjoni abbusiva u illegali li huma ghamlu in konfront tar-rikorrenti imma baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex din l-iskrizzjoni tigi mhassra stante li hija abbusiva u illegali u dan a spejjez tal-istess intimati.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-privilegg nru. 17244/97 iskritt fir-Registru Pubbliku ta' Malta ai termini tal-artikolu 2010 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fuq l-appartament 3 Virgo Flats" Triq Salvu Aquilina, il-Mosta ma sarx fuq l-immobbili mibni jew mibni mill-gdid jew imsewwi ghall-kreditu tal-ispejjez u tal-prezz ta' xogholhom oltre mhux fi zmien stabbilit fil-ligi.

(2) Tiddikjara u tiddeciedi illi jekk sar xi xoghol fl-appartament in kwistjoni, dan ma sarx fil-valur u ghall-valur iskritt fir-Registru Pubbliku skond privilegg nru. 17244/97 liema xoghlijiet talvolta maghmula jigu ppruvati waqt it-trattazzjoni tal-kawza jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

(3) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-privilegg nru. 17244/97 ai termini tal-artikolu 2010 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa null u ghandu jigi rexiss stante li dan gie iskritt b'mod abbusiv u illegali.

(4) Tinnomina nutar f'jum hin u lok sabiex jaghmel l-att ta' kancellament u/jew att ta' korrezzjoni tal-privilegg relattiv fir-Registru Pubbliku ta' Malta biex l-iskrizzjoni nru. 17244/97 iskritta fir-Registru Pubbliku ta' Malta tigi kancellata u/jew korretta.

(5) Tinnomina kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil eventwali kontumacja fuq l-att ta' kancellament jew korrezzjoni kif ordnat minn din il-Qorti biex tkun tista' tigi hekk registrata l-istess art fir-Registru Pubbliku ta' Malta a tenur tal-ligi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-5 ta' Marzu 2014 u tal-11 ta' Frar 2016 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda u dana billi il-privilegg li jgib in-numru tal-insinwa 17244/97 gie iskritt kontra r-rikorrenti skont it-termini tal-artikolu 2010(b), it-tieni paragrafu tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, debitament iskritt entro z-zmien moghti mill-artikoli 2029 u 2030(b) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghal dak fuq sottomess, ma jezistux l-elementi mahsuba mill-artikolu 2059, 2060 u 2064 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex

din l-Onorabbli Qorti tnaqqas il-valur tal-iskrizzjoni jew thallas ghal kollox l-istes iskrizzjoni;

3. Fit-tielet lok, u bla hsara ghas-suespost, l-allegazzjoni illi ma sarux ix-xoghlijiet jew li ma ntefaqx dak l-ammont huma ghal kollox bla bazi, kif se jirrizulta waqt is-smigh ta' dan ir-rikors;

4. Fir-raba' lok, din il-kawza hija wahda minn erba' kawzi istitwiti kontra l-intimata minn ommha u/jew hutha, inkluz dik deciza fit-8 ta' Frar 2006 (1098/98JRM), u dawk pendenti quddiem din il-Qorti diversement presjeduta (264/14JRM u 327/16SM). Jidher car illi din il-kawza ma hija xejn ghajr tentattiv iehor illi l-intimata esponenti ticcahhad minn dak li hu taghha legalment u moralment. L-animu qarrieqi u vessatorju tar-rikorrenti johrog anke mis-semplici fatt illi lanqas biss ma esebew kopja tal-att pubbliku u l-iskrizzjoni li huma stess qeghdin jimpunjaw, u dan minkejja li esebew dokumenti ohra.

5. Fil-hames lok, mill-bqija, it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, u b'riserva li l-intimati jressqu kull eccezzjoni ulterjuri illi jistghu jkunu awtorizzati jressqu skont il-ligi, u minghajr pregudizzju ghal kull jedd tal-esponenti fil-konfront tal-partijiet jew min minnhom.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Illi l-azzjoni odjerna titratta t-thassir ta’ privilegg specjali li jgib referenza numru 17244/97, iskritt fir-Registru Pubbliku favur il-konvenuti, fuq l-appartament numru 3, Virgo Flats, Triq Salvu Aquilina, l-Mosta (ara n-nota ta’ privilegg esebita bhala Dok. MZ1 a fol. 42 tal-process). Din l-iskrizzjoni saret mill-konvenuti fuq il-bazi tal-artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta), peress illi ghamlu xoghlijiet fuq l-istess appartament u li riedu jissalvagwardjaw l-interessi taghhom.

Mill-provi in atti jirrizulta illi dan l-appartament jappartjeni in kwantu ghal nofs indiviz lill-attrici Helen Zammit, li ghandha wkoll l-uzufrutt fuq in-nofs indiviz l-iehor. Filwaqt li dan in-nofs indiviz l-iehor huwa proprjeta tal-attrici l-ohra Miriam Zammit, u l-intimata Madeline Muscat, flimkien bejniethom. L-art fejn jinsab dan l-appartament kienet inxtrat mir-ragel tal-attrici Helen Zammit, permezz ta’ kuntratt tat-30 ta’ Marzu,

1979, fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Fuq din l-art inbnew tliet appartamenti bl-isem ta' Virgo Flats. Wara li miet ir-ragel tal-attrici, is-sehem tieghu ghadda fuq it-tliet it-tfal tieghu, Miriam, Madeline u Agnes. Permezz tal-kuntratt ta' divizjoni tas-16 ta' Ottubru, 1989, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, s-sehem ta' nofs indiviz tat-tliet appartamenti ghadda fuq Miriam u Madeline. Madeline giet assenjata nofs indiviz tal-flat numru wiehed (li kienet diga tirrisjedi fih), Miriam giet assenjat nofs indiviz tal-flat numru tnejn, filwaqt li n-nofs indiviz tal-flat numru tlieta gie assenjat lil Madeline u Miriam b'ishma ndaqs bejniethom, filwaqt li Agnes accettat somma flus.

Ghalkemm l-attrici Helen Zammit hija sid tan-nofs indiviz tal-appartamenti u fuq in-nofs indiviz proprjetà tat-tfal, hija ghandha l-uzufrutt tal-appartamenti in kwistjoni, hija kkoncediet lit-tifla Madeline u zewgha, li jghixu fl-appartament numru 1, fil-blokka Virgo Flats. Izda l-konvenuti wrew ix-xewqa illi ma jibqghux jghixu fl-appartament numru 1, izda xtaqu li jibdew jghixu fl-appartament numru 3, b'dan li l-appartament ta' isfel numru 1 jigi konvertit f'garaxx komuni ghal kulhadd. Il-partijiet waslu f'arrangament verbali fejn il-konvenuti konjugi Muscat kellhom jirrangaw l-appartament numru 3 u ladarba jibdew jokkupawh, jitilqu mill-appartament numru 1. Dan il-ftehim verbali kellu jigi rifless f'kuntratt appozitu, fejn il-konvenuta u l-attrici Miriam Zammit kellhom ipartu sehem ta' kwart li kellhom mill-appartamenti numru 1 u 3, li madankollu ghal raguni jew ohra baqa' ma sarx.[1] L-attrici tghid li ghalkemm hi u bintha Miriam, baqghu jinsistu li jsir il-bdil fil-kuntratt, ladarba dan il-kuntratt baqa' ma sarx, qalu lill-konvenut sabiex jieqaf mix-xoghlijiet.

In kwantu ghax-xoghlijiet fuq l-appartamenti, l-attrici Helen Zammit tghid li l-blokka Virgo nbniet mir-ragel u minnha, bl-iskop li jikruhom u ghalhekk bosta mix-xoghlijiet fuq it-trinek, il-pajpijiet tad-dawl u l-ilma u xoghlijiet ohra fuq it-tliet appartamenti kienu lesti.[2] Filwaqt li telenka x-xoghlijiet li fil-fehma taghha twettqu mill-konvenut, Joseph Muscat, hija teskludi li dan ghamel xoghlijiet fl-appartament in kwistjoni, li kellhom valur ta' Lm11,000. L-atturi jirreferu ghall-istima maghmula mill-perit

[1] Skont l-atturi, l-konvenut Joseph Muscat beda jkaxkar saqajh u jittratjeni sabiex il-kuntratt ma jsirx sakemm il-konvenut informahom li xtaq li jibqa' kollox kif kien fuq il-kuntratt originali, izda l-appartament numru 3 jibdew isejhulu numru 1 – dan ma kienx accettabbli ghall-atturi, u ghalhekk insistew li l-konvenut jieqaf mix-xoghlijiet. Mentri skont il-konvenuti, kien tort l-atturi li sfaxxa kollox, meta ppretendew li l-garaxx zviluppat minflok l-appartment numru 1 jghajjat unikament lill-atturi u l-konvenuta tispicca bi kwart tal-appartament numru 3.

[2] Hija tesebixxi tliet dokumenti mmarkati bhala Dok. HZ1 sa HZ3, a fol. 34 *et seq.* tal-process, in sostenn ta' dan. Mistoqsija in kontro-ezami minn kiteb dawn id-dokumenti hija tghid li nkitbu minn min ipprovda x-xoghlijiet. Tichad li l-kitba kienet taghha jew tar-ragel taghha.

Lawrence Gatt, li gie inkarigat mill-attrici Miriam Zammit, li meta dahal fl-appartament numru 2[3], ivvaluta x-xoghlijiet maghmula fis-somma ta' Lm904.49 (ara stima esebita bhala Dok. MZ2 a fol. 43 *et seq.* tal-process). Din l-istima ntalbet mill-attrici Miriam Zammit peress li tghid li meta l-konvenuti bdew jivvantaw li ghandhom xi dritt fuq l-appartament numru 3 stante li ghamlu l-ispejjez fih, hija talbet parir professjonali sabiex tipprepara ruhha, ghaliex bdiet tissoponi li l-konvenuti kienu ser johorgu bi pretensjonijiet esagerati.

In kontroezami (seduta 17 ta' Jannar 2017) l-attrici Miriam Zammit, tghid li taf kemm nefaq il-konvenut ghal certu affarijiet bhall-aluminium, peress li fl-istess zmien li kien qieghed isir l-appartament numru 3, hija kienet qeghda taghmel l-appartament numru 2, u hallset ghalihom hi. Dawn iz-zewg appartamenti fil-parti l-kbira, kienu l-istess, salv l-alterazzjonijiet strutturali li ghamel il-konvenut. Jinghad ukoll mill-atturi li fil-bicca l-kbira ta' dawn ix-xoghlijiet, bhal twaqqiegh ta' hitan u qtugh ta' bieb, saru semplicement sabiex il-konvenuti jqassmu l-appartament skont il-gosti taghhom, ladarba kienu ser jghixu fih huma u mhux ghax tqabbdu mill-atturi. Fl-ahhar kontro-ezami taghha (seduta 21 ta' Gunju 2017), mistoqsija ir-raguni ghala gabet il-Perit Gatt, hija tinsisti illi dan sar peress li l-konvenut ma riedx jieqaf mix-xoghol minkejja li qalulu jieqaf diversi drabi u wara li waqaf, riedet tivverifika xi spejjez saru mill-konvenuti. Tikkonferma li l-perit gabitu proprju peress li nqala' l-inkwiet meta l-konvenut ried jibqa' ghaddej bix-xoghol, jghid li l-flat kien tieghu u ried jidhol go fih, qabel ma jirranga l-kuntratt.

L-atturi jinsistu li ma ghandhom jaghtu xejn lill-konvenuti, peress li dawn ix-xoghlijiet saru mill-konvenuti, ghaliex rieduhom huma ladarba riedu jmorru joqoghdu fl-apparatament numru 3, mhux ghaliex l-atturi ordnaw li jsiru x-xoghlijiet. Jishqu li s-somma ta' Lm11,000 hija wahda esagerata u intiza biss sabiex il-konvenuti jottjenu flus li mhumiex dovuti lilhom. L-atturi jghidu li huma saru jafu bil-pretensjonijiet tal-konvenuti ghall-Lm11,000, u l-privilegg snin wara, fis-sena 2006 meta wahda mill-atturi qabdet nutar jaghmlilha r-ricerki ghal kuntratt iehor. Jinsistu li l-konvenut qatt ma bghatilhom kont tal-pretensjonijiet tieghu u li l-konvenuti Muscat qatt ma

[3] Peress li dak iz-zmien il-konvenuti kienu qeghdin icahhdu lill-atturi mill-access ghall-appartament in kwistjoni, izda l-atturi jishqu li kien identiku ghall-appartament numru 3.

semmew xejn fuq dan il-privilegg. Inoltre ghalkemm interpellaw diversi drabi lill-konvenuti sabiex inehhu l-istess privilegg, dan baqa' fis-sehh.

L-attrici Helen Zammit tilmenta illi l-konvenuti ilhom jghixu fil-appartament numru 1 (li fuqu hija ghandha l-uzufrutt u sehem ta' nofs indiviz) ghal aktar minn tletin sena (minn mindu izzewgu fis-sena 1985) u juzaw l-appartament numru 3 ghall-istorage. Hija tghid li ghalkemm ghandha c-cwievet ghall-appartament numru 3, bhalma ghandhom l-intimati, hija ma tista' taghmel ebda uzu minnu, ladarba huwa mimli bl-imbarazz taghhom (ara ritratti esebiti bhala Dok. MZ3 a fol. 46 *et seq.* tal-process). Ghalhekk huma l-intimati li qeghdin icahhduha minn hwejjigha u ma tistax tgawdi dak li hi u zewgha bnew tul hajjithom, tant li ma tistax tikri l-appartament in kwistjoni sabiex iddahhal xi haga zejda, peress li bil-pensjoni ma tantx tista' taghmel kapricci. Dan kollu b'detriment taghha. In kontro-ezami, hija tikkonferma li fethet erba' kawzi differenti kontra l-konvenuti. Tikkoncedi wkoll li ftit wara li spicca x-xoghol il-konvenut fl-appartament numru 3, mal-ewwel beda jinqala' l-inkwiet.

L-attrici Miriam Zammit tghid li x-xoghlijiet li saru mill-konvenut bdew fil-bidu tas-sena 1996. Hija tghid li l-konvenut kien jahdem fl-appartament numru 3 fi tmiem il-gimgha, u xi siegha wara x-xoghol tieghu. Tispjega li l-konvenut spicca jahdem fl-appartament, fl-ahhar ta' April, 1997 u ghalhekk il-privilegg in kontestazzjoni ma giex registrat fi zmien xahrejn minn meta saru x-xoghlijiet, kif titlob il-ligi, ladarba gie registrat fis-26 ta' Novembru, 1997. Dan ifisser li l-iskrizzjoni tal-privilegg saret seba' xhur minn meta l-konvenut waqaf jahdem fl-appartament. Hija tirreferi ghal kawza ohra bejn il-kontendenti fil-kawza, li fiha l-konvenut ipprezenta sensiela ta' ircevuti, sabiex isostni l-ispejjez maghmula minnu, fosthom dik l-aktar recenti hija dik datata 19 ta' April, 1997 (delivery note mahruga minn Halmann, esebita bhala Dok. MZ4 a fol. 49 tal-process), li tghid li kienet l-unika rcevuta mahruga dik is-sena relatata mal-kamra tal-banju, li kienet l-ahhar haga li l-konvenut kien qieghed jahdem fuqha qabel ma waqaf. Ghalhekk tishaq li x-xahrejn preskritti mil-ligi kienu ghaddew gmielhom u jsegwi l-privilegg ma giex iskritt fiz-zmien opportun. Tghid ukoll li l-konvenuti qatt ma fethu proceduri sabiex jiehdu l-ammont allegatament dovut lilhom, minkejja li ghaddew ghoxrin sena u ghalhekk targumenta li l-iskrizzjoni tal-privilegg saret b'inkejja u sabiex jippruvaw jikkapparraw l-appartament in kwistjoni.

Min-naha l-ohra, il-konvenuti fl-affidavit rispettiv taghhom, jispjegaw li huma dejjem ghexu mal-familja taghhom fil-flat numru 1. Il-konvenuta tghid li l-genituri taghha xtraw l-art fejn tinsab il-blokka ta' appartamenti fl-ahhar tas-snin sebghin, bil-hsieb li jibnu tliet appartamenti, sabiex kull wahda minn uliedhom ikollha post fejn toqghod. Jghidu li meta nghatalhom l-appartament numru 1, dan kien fi stat ta' gebel u saqaf. Jistqarru wkoll li l-genituri tal-konvenuta kienu jghinuhom, u kienu lahqu ordnaw it-twieqi u hallashom missierha, qabel ma miet fl-10 ta' April, 1984. Meta zzewgu fit-28 ta' April, 1985, huma marru joqoghdu fl-appartament numru 1, skont l-istess xewqa tal-genituri taghha. Il-konvenut baqa' jahdem, kemm fuq l-appartament li jghixu fih, kif ukoll fil-bqija tal-blokka. Jinghad mill-konvenuta, illi ohtha Agnes ma riditx toqghod fil-flat numru 3 li kien inbena ghaliha u ghalhekk xtaqet tbieghu. L-omm (Helen Zammit) ma qablitx u esprimiet ix-xewqa li dan il-flat jibqa' fil-familja, kien ghalhekk li wara li hadet il-pariri mehtiega, sar kif sar il-kuntratt ta' divizjoni tal-1989, tan-nofs indiviz tal-blokka ta' appartamenti, sabiex Agnes tiehu flus minflok il-proprjetà li nqasmet bejn iz-zewgt ahwa l-ohra.

Il-konvenuti jghidu li l-ftehim li l-appartament numru 1 jigi konvertit f'garaxxijiet ghall-beneficcju ta' kulhadd, filwaqt li huma jitilghu joqoghdu fi flat numru 3, wara li jsiru x-xoghlijiet opportuni, kienet frott ta' diskussjoni bejn il-kontendenti fil-kawza. Il-konvenuti wkoll jelenkaw ix-xoghlijiet imwettqa minnhom a spejjez taghhom, filwaqt li l-konvenut jghid li dam ghaddej madwar sena shiha bix-xoghlijiet, kull meta kellu ftit hin liberu, liema xoghol kien jehtieg sengha kbira. Jikkontendu li l-pretensjoni tal-atturi li x-xoghol imwettaq mill-konvenut jiswa biss Lm904.49, ma jaghmilx sens, kunsidrat ix-xoghol kollu, inkluz li jirranga x-xoghol hazin li kien sar qabel u l-ispejjez kollha maghmula minnhom, li ma thallsu xejn taghhom. Anzi jishqu li meta jinghadd kollox, il-flus li kellhom jiehdu huma hafna aktar minn Lm11,000. Din is-somma, l-konvenuti jittantaw isostnuha, billi jghidu li fl-istess zmien, il-konvenut biegh vann minibus ghal din l-istess somma u li dawn il-flus spiccaw ghal kollox (il-konvenuti ma jressqu ebda prova fir-rigward tal-bejgh tal-vann). Jikkoncedu li s-somma iskritta permezz tan-nota ta' privilegg tkopri kemm ix-xoghol, kif ukoll l-ispejjez li saru.

Madankollu l-konvenuta tghid ukoll li llum-il gurnata ma ghandhiex ircevuti, peress li uhud intilfu u ohrajn qatt ma nghatawlhom peress li ommha stess kienet tinsisti li ma jitolbux ircevuti! Jikkontestaw ukoll dak li tghid l-attrici Miriam Zammit, in kwantu jqisu li x-xoghol li sar fi flat 2 differenti minn dak li sar fi flat 3 u ghalhekk il-bazi ta' paragun maghmul minnha ma jregix. Isemmu bhala ezempji, d-double glazing uzat fit-twieqi u l-madum tal-art, meta l-attrici ghazlet ceramika, dan sabiex jikkontestaw ir-rapport tal-perit Gatt li jishqu qatt ma ra x-xoghol li sar fil-flat 3, in kwistjoni.

Skont il-konvenuti, kien tort l-atturi li sfaxxa l-ftehim bejniethom peress li jsostnu li l-attrici Helen Zammit laghbithom meta wara li l-konvenut qatta' sena jahdem fuq l-appartament numru 3, qaltlu li fl-ahhar kien lestielha l-appartament taghha. Jghidu li l-atturi ma onorawx il-ftehim verbali li l-konvenuti kellhom, li jitilghu fl-appartament numru 3 u lanqas li jinghataw kumpens ghax-xoghol u flus li l-konvenuti nefqu fuq l-appartament numru 3. Inoltre jinghad mill-konvenuti, li l-atturi ppretendew li l-garaxx zviluppat minflok l-appartment numru 1 jghajjat unikament lill-atturi u l-konvenuta tispicca bi kwart tal-appartament numru 3 u minghajr sehem fl-appartament l-iehor (numru 1). Il-konvenuti jsostnu li kien hawn li sfaxxa kollox u l-attrici Helen Zammit fethet kawza sabiex tattakka l-kuntratt ta' divizjoni, fl-atti tan-nutar Pierre Falzon.[4] Huma baqghu jghixu fl-appartament numru 1 u qatt ma telghu jghixu fl-appartament numru 3. Izda l-konvenuti rabtu l-flus tax-xoghol u l-ispejjez illi saru fl-appartament numru 3, biex iserrhu rashom li eventwalment jithallsu taghhom.

Wara li giet deciza l-kawza l-ohra, l-konvenuti jikkontendu li l-affarijiet bejn il-partijiet ikkwitaw, tant li l-konvenuti u l-attrici Miriam Zammit, kienu ftehmu u ghamlu xoghlijiet fil-komun tal-blokka u l-ispejjez inqasmu nofs bin-nofs minghajr inkwiet ta' xejn. Il-konvenuta ssostni li l-affarijiet regghu inbidlu hekk kif hija bdiet tistaqsi lil ommha x'kien sar minn erba' vetturi antiki u rari tal-kollezzjoni li kellu missierha, li kellhom valur sostanzjali. Omm il-konvenuta tat risposta xotta li wassal lill-konvenuta tahseb hazin u ghalhekk wara li hadet il-parir legali opportun, jinghad li bghatet ittra ufficjali dwar dan il-kaz tal-vetturi. Il-konvenuti jsostnu li kien hawn li l-omm bdiet tibghat lill-konvenuti l-ittri ufficjali u tiftah kawza wara l-ohra, tant li hemm tliet kawzi pendenti

[4] Din il-kawza li ggib referenza 1098/1998 JRM, giet deciza minn din il-Qorti diversament preseduta, fit-8 ta' Frar, 2006, fejn dik il-Qorti cahdet it-talbiet attrici ghat-thassir tal-kuntratt ta' divizjoni ghar-ragunijiet hemm imfissra.

bejn il-partijiet. Il-konvenuti jghidu li minhabba l-ispejjez involuti, kellhom iwarrbu fil-genb il-kwistjoni tal-vetturi, sabiex iwiegbu ghall-kawzi l-ohra.

Rat ir-rapport tal-perit tekniku Alan Saliba, appuntat minn din il-Qorti, sabiex jivvaluta x-xoghlijiet li saru mill-konvenuti u li huma kkontestati, debitament mahluf minnu waqt is-seduta tad-29 ta' Mejju, 2017, li permezz tieghu wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

Ix-xoghlijiet li saru fl-appartament numru 3 sitwat fil-blokk bl-isem "Virgo Flats" fi Triq Salvu Aquilina, Mosta bil-valur taz-zmien li saru, cioe 1997, gew stmati hekk:
1. Ix-xoghlijiet ('mano d'opera) li l-partijiet jaqblu dwarhom, gew stmati fl-ammont ta' €4,922.00.
2. Ix-xoghlijiet ('mano d'opera) li l-konvenuti jghidu li saru iktar, gew stmati fl-ammont ta' €1,283.50.
3. Il-materjal ghall-istess xoghlijiet, gie stmat fl-ammont ta' €8,383.50.
B'hekk ix-xoghol kollu gie stmat fl-ammont ta' €14,789.00.

Il-partijiet iddikjaraw li ghall-finijiet tal-proceduri odjerni, ma kellhomx mistoqsijiet in eskussjoni u lanqas talbu ghall-hatra ta' periti perizjuri. Tajjeb li jinghad illi r-rapport peritali mhix biss opinjoni teknika, izda hi prova bhal kull prova ohra li trid tinghata l-piz misthoqq.

In tema legali jinghad li l-iskrizzjoni tal-privilegg specjali sar mill-konvenuti, bhala kredituri tal-atturi fis-26 ta' Novembru, 1997, fuq is-somma ta' Lm11,000, rapprezentanti l-prezz ta' xoghol u materjal impjegat minnhom bhala kredituri ghall-bini u kompletar tal-immobbli in kwistjoni, cioè l-flat internament immarkat bin-numru 3, fil-blokk ta' flats bla numru, bl-isem "Virgo Flats", Triq Salvu Aquilina, l-Mosta, b'applikazzjoni tal-artikolu 2010(b) tal-Kodici Civili, fejn jinghad li kredituri privileggati huma:

> l-arkitetti, l-appaltaturi, il-bennejja u haddiema ohra, fuq, l-immobbli mibni jew mibni mill-gdid jew imsewwi, ghall-kreditu tal-ispejjez u tal-prezz ta' xogholhom.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jinghad mill-atturi, safejn jinghad minnhom li l-privilegg seta' jsir biss fuq il-mano d'opera maghmula fil-fond, in kwantu l-provvediment in ezami jipprovdi espressament kemm ghall-prezz tax-xoghol, kif ukoll ghall-ispejjez. Izda ghall-fini tal-valur tax-xoghlijiet, jidher li l-ilment tal-atturi huma gustifikati, in kwantu skont l-istima tal-perit tekniku li ma giet kontesta minn ebda wiehed mill-kontendenti fil-kawza, il-valur totali tax-xoghlijiet, inkluz il-materjal mixtri mill-konvenuti jammonta ghal €14,789 u mhux €25,623.11 (ekwivalenti ghal Lm11,000). Isegwi li l-iskrizzjoni ta' privilegg da parti tal-konvenuti hija certament wahda eccessiva.

Tajjeb li jigi precizat li l-iskop tal-azzjoni odjerna mhix wahda fejn jigi determinat, jekk il-kreditu pretiz mill-konvenuti, bhala krdituri hux wiehed dovut jew le. Izda l-azzjoni attrici hija wahda fejn jintalab il-kancellament jew tnaqqis ta' privilegg specjali. Privilegg specjali fuq immobbli huwa jedd ta' preferenza li tinghata lill-kreditur skond ix-xorta tal-kreditu. Madankollu huwa ritenut opportun, li l-ewwel tigi determinata t-talba attrici li tissejjes fuq il-premessa illi l-iskrizzjoni tan-nota ta' privilegg mhix wahda legittima stante li saret tardivament, peress li jekk tirrizulta fondata, ma tibqax il-htiega li tistharreg ulterjorment it-talba ghat-tnaqqis tal-istess iskrizzjoni.

Minn ezami tal-artikolu 2029 tal-Kodici Civili jirrizulta illi:

> <u>Il-privileggi specjali fuq l-immobbli</u> u fuq hwejjeg mobbli kif specifikat fl-artikoli 2002(2) u 2012(1)(b) <u>m'ghandhomx effett jekk ma jigux imnizzlin fir-Registru Pubbliku fiz-zmien ta` xahrejn</u>.

Filwaqt li l-artikolu 2030(b) tal-Kodici Civili jipprovdi li z-zmien imsemmi fl-ahhar artikolu, jibda minn dak in-nhar li jitlesta x-xoghol, fil-kaz tal-krediti msemmija fl-artikolu 2010(b).

Il-ligi torbot lill-parti f'kawza li tipprova dak li tallega (ara l-artikolu 562 tal-Kap. 12) u li taghmel dan billi tressaq l-ahjar prova (artikolu 559 tal-Kap. 12). Kif jinghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tas-17 ta' April, 2009, fl-ismijiet **Christine Xuereb vs Mario Micallef**:

> Ibda biex, ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a karigu tal-parti li tallega fatt, l-oneru li ggib il-prova ta' l-esistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sia fuq l-attur, li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu (actori incumbit probatio), sia

fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta il-pretiza ta' l-attur (reus excipieno fit actor). Ara Kollez. **Vol. XLVI p 1 p 5.**

2. Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, 'jista ikun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi ta' l-attur hija sostenuta.' (**Kollezz. Vol. XXXVII p 1 p 577).**

3. Il-gudikant, adit mill-mertu tal-kaz, hu tenut jiddecidi iuxta alligata et probata, u dan jimporta li d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri minn dawk ic-cirkostanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew tal-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi li d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir a bazi tar-regola legali tal-gudizzju 'n kwantu timpani fuq il-gudikant, il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat, m'huwiex veru ghax mhux ippruvat.

4. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-appezzament tar-rizultanzi probabtorji w allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli w idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu.
Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali mpost fuqu mill-Artikolu 218 tal-Kodici t'Organizazzjoni u Procedura Civili li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku.

5. Skond l-ordni guridiku tar-regoli probatorji, jinkombi lill-attur b'obbligu u fl-ewwel lok li jipprova b'mod adegwat l-allegazzjoni centrali tieghu li l-konvenut huwa debitur tieghu. Sakemm dan ma jghamlux, il-konvenut jibqa assistit mill-principju li l-piz tal-prova huwa l-ewwel mixhut fuq l-attur. Huwa biss f'kaz illi l-attur ikun irnexxielu, imqar prima facie jistabbilixxi t-tezi tieghu, li mbaghad il-piz tal-prova jissosta ruhu ghal fuq il-konvenut. Kif inghad minn **Phipson on Evidence** 11th Edition, para. 103 'In civil cases the evidential burden may be satisfied by any species of evidence sufficient to raise a prima faccie case.

Filwaqt li din il-Qorti tabbraccja dawn il-principji, meta tapplikahom ghall-kaz in ezami jirrizulta, li l-atturi qeghdin jattakkaw l-iskrizzjoni tan-nota ta' privilegg li saret fis-26 ta' Novembru, 1997, fuq is-somma ta' Lm11,000, in kwantu jishqu li saret tardivament, u kwindi jargumentaw li l-iskrizzjoni saret *fuori termine.* Issa l-atturi jesebixxu in sostenn tal-pretensjoni taghhom, *Delivery Note* datata 19 ta' April, 1997, mahruga mill-kumpannija Halmann, fir-rigward ta' oggetti zghar li ntuzaw mill-konvenuti fil-kmamar tal-banju tal-flat numru 3. Mix-xhieda tal-attrici Miriam Zammit jirrizulta li din kienet l-unika rcevuta mahruga dik is-sena relatata mal-kamra tal-banju, li kienet l-ahhar haga li l-konvenut kien qieghed jahdem fuqha, qabel ma waqaf jahdem fi flat numru 3. Fuq il-bazi ta' din ix-xhieda, li ma gietx kontradetta, dan ifisser li l-

iskrizzjoni tal-privilegg specjali saret seba' xhur minn meta l-konvenut waqaf jahdem fl-appartament. Kwindi jirrizulta b'mod car li kienu ghaddew aktar minn xahrejn mid-data tal-ahhar bicca xoghol imwettqa mill-konvenut.

Ghalkemm il-konvenuta fl-affidavit taghha tat-2 ta' Marzu, 2017, tghid li madwar ghoxrin sena qabel bdew jiddiskutu hi, ohtha u ommha biex il-flat 1 jaghmluh garaxx u l-konvenuti jirrangaw il-flat 3 biex imorru jghixu fih u li damu ghaddejjin madwar sena bix-xoghlijiet, din ix-xhieda hija ritenuta wisq generika. Tabilhaqq il-prova specifika mressqa mill-atturi, ma giet kontradetta bl-ebda dokument specifiku da parti tal-konvenuti, in kwantu dawn jghidu li m'ghandhomx hafna mill-ircevuti, peress li jew intilfu u ohrajn qatt ma nghatawlhom peress li ma kenux jinsistu li jinghataw ircevuti! Kwindi l-allegazzjoni tal-atturi li l-iskrizzjoni tal-privilegg saret tardivament tinsab debitament sostnuta bil-prova dokumentarja, li ma gietx kontradetta bi prova ekwivalentement b'sahhitha da parti tal-konvenuti. Lanqas jiswa li fil-kontroezami tal-atturi jinghad li, ftit wara li l-konvenut spicca x-xoghol fl-appartament numru 3, beda jinqala' l-inkwiet, jew li gabu perit proprju peress li nqala' l-inkwiet, bhala indikazzjoni certa, ta' meta tlestew ix-xoghlijiet da parti tal-konvenut.

Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li ghalkemm fl-iskrizzjoni tan-nota ta' privilegg bin-numru 17244/97, jinghad li x-xoghlijiet gew kompletati fit-30 ta' Settembru, 1997, dan ma jidhirx li huwa korrett, in kwantu ma tinsab korraborata minn ebda prova u jsegwi li l-iskrizzjoni tal-privilegg, mhix wahda valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Da parti tal-konvenuti jeccepixxu wkoll illi ma jezistux l-elementi mehtiega taht l-Artikoli 2059, 2060 u 2064 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex din il-Qorti tnaqqas il-valur tal-iskrizzjoni jew thallas ghal kollox l-istess kreditu kopert bl-iskrizzjoni. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din il-linja difensjonali tal-konvenuti, in kwantu ghalkemm l-artikolu 2059 jipprovdi f'liema cirkostanzi tista' titnaqqas iskrizzjoni bhal f'kaz ta' hlas ta' parti mid-dejn, l-artikolu 2060 jipprovdi li l-iskrizzjoni tista' tigi mnaqqsa jew imhassra ghal kollox bil-kunsens tal-kreditur permezz ta' att pubbliku jew bis-sahha ta' sentenza tal-qorti kompetenti. Skont l-artikolu 2064 tal-Kodici Civili:

> **<u>It-thassir ta' l-iskrizzjoni jista' wkoll jigi ordnat b'sentenza</u> jekk ma jigix ippruvat illi l-iskrizzjoni giet maghmula ghal raguni legittima, jew jekk jigi ppruvat illi l-jedd tal-kreditur spicca**.

Il-Qorti tifhem li dan il-provvediment japplika fejn:

i. L-iskrizzjoni ma kellix issir mill-bidunett, kif inhu l-kaz in ezami fejn l-iskrizzjoni tal-kreditu li ghandhom l-kredituri ma sarx legittimament, in kwantu saret barra miz-zmien kontemplat fil-ligi; jew

ii. Kien hemm l-estinzjoni tal-obbligazzjoni ghal xi wahda mir-ragunijiet kontemplati mil-ligi (Ezempju: pagament, tpacija, jew novazzjoni).

Konsegwentement, din il-Qorti tinsab sodisfatta li jezistu ragunijiet validi ai termini tal-ligi, li tordna t-thassir tal-iskrizzjoni tan-nota ta' privilegg specjali u fid-dawl tar-rizultanzi, mhemmx il-htiega li tistharreg ulterjorment it-talbiet attrici rigwardanti t-tnaqqis ta' l-iskrizzjoni in kwistjoni.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt li tilqa' t-talbiet attrici limitatament billi tiddikjara li n-nota ta' privilegg specjali bin-numru 17244/97 iskritta fir-Registru Pubbliku, fis-26 ta' Novembru 1997, fuq il-flat numru 3, fil-blokk li jgib l-isem "Virgo Flats", fi Triq Salvu Aquilina, l-Mosta, hija nulla u bla effett, stante li ma saritx fit-terminu preskritt fil-ligi u jsegwi li mhix wahda valida.

Konsegwentement filwaqt li tordna t-thassir tal-istess nota ta' privilegg specjali, tinnomina lin-Nutar Timothy Ellis sabiex tippubblika l-att ta' kancellament tal-imsemmi privilegg specjali fis-16 ta' Novembru, 2017, u tinnomina lill-avukat Dr Jonathan Thompson kuratur deputat sabiex jidher fuq l-att ta' kancellament f'kaz ta'eventwali kontumacja.

Spejjez ghall-konvenuti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur