PACTA SUNT SERVANDA

XHIEDA EX PARTE

ART 563A TAL-KAP 12

BEJGH B' LICITAZZJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 26 ta' April 2018

Kawza Numru : 27
Rikors Guramentat Numru : 212/2017/LSO

Marcellino Genovese (Karta tal-Identita' Nru.459661M)

vs

Anna Genovese (Karta tal-Identita' Nru. 56163M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Marcellino Genovese datat 5 ta’ Marzu 2017 fejn espona: -

Illi l-partijiet kienu mizzewgin u sseparaw permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Joseph Debono datat ghaxra ta' Gunju tas-sena elfejn u erbgha (10.06.2004) (Dok A);

Illi *inter alia* l-partijiet ftehmu illi l-fond gja konjugali, fl-indirizz numru tmienja (8), fi Triq il-Ward tax-Xemx gewwa l-Fgura kellu jibqa' mizmum in komun bejniethom, b'dana illi l-konvenuta kellha d-dritt li tibqa' tghix fl-istess proprjeta' u dan bil-kundizzjoni illi *"jekk il-mara fi kwalunkwe zmien ikollha mezzi sufficjenti jew tiret ammont ekwivalenti ghal aktar minn nofs il-valur ta' dak iz-zmien tal-fond fuq imsemmi, il-partijiet qeghdin jaqblu illi l-imsemmi fond ghandu jinbiegh mill-partijiet" ai termini* tal-klawsola numru 5(viii);

Illi jirrizulta illi effettivament, fis-sena 2012, omm il-konvenuta u cioe' Maria Stella Micallef giet nieqsa u halliet lill-konvenuta u lil ohtha Isabella Fanara, bhala eredi universali taghha;

Illi skont il-*causa mortis*, li wettqet l-istess konvenuta, jirrizulta li hi wirtet kwart indiviz ta' fond immobbli, il-valur ta' liema kien tmenin elf ewro (€80,000) (Dok B);

Illi sussegwentement, b'kuntratt tal-erbgha u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u tlettax (24.10.2013), il-konvenuta u ohtha Isabella Fanara, anke bieghu l-fond li huma rcevew b'wirt versu l-prezz ta' mitejn u hamsa u tletin elf ewro (€235,000), b'dana illi sehem il-konvenuta mill-istess kien ta' mija u sbatax-il elf u hames mitt ewro (€117,500) (Dok C);

Illi ghallhekk l-intimata ghandha/kellha mezzi sufficjenti u wirtet ammont ekwivalenti ghal aktar minn nofs il-valur tal-fond mizmum in komun bejn il-partijiet;

Illi *nonostante* s-suespost, il-konvenuta qatt m'onorat l-obbligu kkontrattat minnha u effettivament minkejja li giet formalment interpellata b'zewg ittri ufficjali (Dok D u E) hi qatt ma vvakat l-imsemmija proprjeta` u qatt ma hadet il-passi opportuni biex l-istess proprjeta` tigi mibjugha u l-attur jiehu sehmu mill-istess u kwindi kellha ssir din l-azzjoni;

Ghaldaqstant *in vista* tal-premess, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-klawsola 5(viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni in atti tan-Nutar Joseph Debono datat ghaxra ta' Gunju tas-sena elfejn u erbgha (10.06.2004) avverat ruhha u giet ezawrita;

2. Tiddikjara illi l-fond fl-indirizz numru tmienja (8), fi Triq il-Ward tax-Xemx gewwa l-Fgura mhux komodament divizibbli;

3. Konsegwentement tordna l-bejgh tal-fond fl-indirizz numru tmienja (8), fi Triq il-Ward tax-Xemx gewwa l-Fgura bl-licitazzjoni u dan kollu okkorrendo bl-operat ta' periti nominandi sabiex jistmaw il-proprjeta` tal-partijiet;

4. Tordna r-rikavat mill-imsemmi bejgh ghandu jinqasam skont ma gie stipulat u pattwit fil-kuntratt ta' separazzjoni bejn l-partijiet hawn fuq citat;

5. Tiddeciedi u tiddikjara illi bl-agir tal-inadempjenza taghha l-intimata rrendiet ruhha hatja u responsabbli ghal danni kemm *ai termini* tal-kuntratt ta' separazzjoni u kemm peress illi per konsegwenza tal-agir taghha l-esponent dahal fi spejjez varji u f’ telf ta' qligh;

6. Tillikwida l- ammont ta' danni subiti mir-rikorrent;

7. Tordna lill-istess intimata thallas lir-rikorrent l-istess danni kif ser likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta li minn issa hija ngunta in subizzjoni

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-4 ta’ Mejju 2017.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis, 4 ta' Mejju 2017 (fol 25) fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Sharon Mizzi Deguara ghall-attur prezenti fl-Awla. Dehret l-intimata Anna Genovese, li debitament notifikata ma pprezentatx risposta guramentata u ghalhekk hija kontumaci. Il-kawza giet differita ghall-provi tal-attur permezz tal-affidavits u provi *viva voce* ghas-27 ta' Gunju 2017.

Rat in-nota ta' sottomissjoniijet ta' Marcellino Genovese datata 5 ta' Frar 2018 a fol 81 tal-process.

Rat il-verabl tas-seduta tat-Tlieta, 13 ta' Frar 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Rodianne Sciberras ghall-attur. Il-konvenuta msejha tliet darbiet ma dehritx. Billi l-Qorti hija nfurmata li l-intimata hija notifikata bin-nota ta' sottomissjonijiet, il-kawza giet differita ghal sentenza *in difetto ostacolo* ghas-26 ta' April 2018 fid-9:30a.m. Aktar tard Dr Victor Bugeja li ha konjizzjoni ta' dan il-verbal u ghandu jirregola ruhu.

Rat ir-rikors ta' l-Avukat Dr Victor Bugeja datat 19 ta Frar 2018 fejn l-esponenti talab lill-Qorti joghgobha tawtorizza s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza sabiex l-intimata tkun tista' tqabbad avukat tal-fiducja taghha bi hlas, *stante* li ma ghadhiex intitolata li tibbenifika mill-Ghajnuna Legali bla hlas, u sakemm jkun hemm ezitu tar-rikors surreferit intavolat mir-rikorrenti Marcellino Genovese ghat-tnehhija tal-Ghajnuna Legali kif hawn fuq spjegat; u l-Qorti, bid-digriet taghha tas-27 ta' Frar 2018 laqghet it-talba u

issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza, u ordnat in-notifika tar-rikors u tad-digriet lid-difensuri tal-kontro parti.

Rat ir-rikors b' urgenza ta' Marcellino Genovese datat 8 ta' Marzu 2018 fejn l-esponenti xtaq li din il-Qorti tirrevoka d-digriet taghha tas-27 ta' Frar 2018 fejn issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u konsegwentement tghaddi biex taghti s-sentenza taghha fis-seduta li jmiss; u bid-digriet taghha tal-20 ta' Marzu 2018 :-

"***Il-Qorti,***

Rat ir-rikors ta' Marcellino Genovese tat-8 ta' Marzu 2018;

Regghet rat l-atti tal-kawza;

Rat id-digriet taghha tallum stess fejn irrevokat in-nomina ta' l-Avukat ghall-Ghajnuna Legali ghall-konvenuta stante li jirrizulta li ghandha mezzi sufficjenti biex thallas ghall-assistenza legali privatament;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Frar 2018 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza in difetto ostacolo;

Rat li l-konvenuta giet debitament notifikata bin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur, fit-8 ta' Frar 2018;

Qieset li fuq rikors ta' Dr Victor Bugeja, li kien l-avukat ghal ghajnuna legali assenjat lill-konvenuta datat nhar id-19 ta' Frar 2018 issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza billi gie mistqarr li l-konvenuta ma tikkwalifikax ghall-ghajnuna legali u kellha bzonn iz-zmien biex tqabbad Avukat;

Illi kkonsidrat li ghaddew diversi gimghat min-notifika tan-nota ta' sottmissjonijiet u mir-rikors ta' Dr Bugeja u l-konvenuta kellha a disposizzjoni taghha zmien bizzejjed

biex tqabbad avukat ta' fiducja taghha. Minkejja dan baqghet ma ghamlet xejn.

Ghaldaqstant tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha tas-27 ta' Frar 2018 fejn issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u konsegwentement thalli l-kawza ghas-sentenza ghas-26 ta' April 2018 fid-9.30a.m.

Degretat."

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, r-rikorrent qed jitlob dikjarazzjoni li l-klawsola 5(viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni datat 10 ta' Gunju 2004, b'referenza ghall-fond numru tmienja (8) fi Triq il-Ward tax-Xemx, Fgura, bejn il-kontendenti avverat ruhha. Illi gie mitlub ukoll li jigi dikjarat li l-imsemmi fond mhuwiex komodament divizibbli b'hekk qed jintalab il-bejgh b'licitazzjoni, sabiex ir-rikavat ikun jista' jinqasam skont il-kwoti rispettivi tal-partijiet. Inoltre`, r-rikorrent qed jitlob il-likwidazzjoni tad-danni u li jigi rizarcit konsegwenza tal-allegat agir tal-intimata li ma mxietx mat-termini tal-kuntratt ta' separazzjoni.

Illi l-intimata hija kontumaci *stante* li naqset li tipprezenta risposta fit-terminu rikjest mil-Ligi.

Fatti:

Jirrizulta li l-partijiet isseparaw bonarjament permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph

Debono, Dok A (fol 5-7). Miz-zwieg taghhom kellhom zewgt itfal li huma llum maggorenni. Illi f'dak il-kuntratt, fil-klawsola hamsa 5, il-partjiet ftehmu li d-dar gja matrimonjali, ossia l-fond in mertu, kellha tibqa' in komuni bejniethom 5(i); li l-mara jkollha l-jedd li tibqa' tghix f'din il-proprjeta` 5(iv); u li l-fond konjugali jibqa' mizmum in komun sakemm l-intimata jkollha mezzi sufficjenti jew tiret ammont ekwivalenti ghal aktar minn nofs il-valur ta' dak iz-zmien tal-fond imsemmi. F'tali kaz, l-imsemmi fond ghandu jinbiegh u l-mara jkollha d-dritt "*of first refusal*" u "*pari conditionibus*". Inoltre l-partijiet stipulaw li l-valur ghandu jigi determinat minn Perit imqabbad mill-partijiet jew mill-Qorti f'nuqqas ta' ftehim fuq il-hatra ta' Perit 5(viii)

Ir-rikorrent esebixxa id-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret mill-intimata flimkien ma' ohtha sussegwentement ghall-mewt ta' ommhom, ippubblikata minn-Nutar Dottor Antonella Navarro fis-17 ta' Awwissu 2012 (**Dok B** a fol 8) fejn jidher li hi kienet werrieta flimkien ma' ohtha. Ommha, Maria Stella Micallef nee Cassar mietet fit-22 ta' Frar 2012 u l-wirt taghha kien regolat b'testment *unica charta* flimkien ma' zewgha Giovanni sive John Micallef, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tal-14 ta' Marzu 1973 minn fejn jirrizulta li hi u ohtha, Isabella Fanara, kienu l-unici werrieta, proprjetarji assoluti, fi kwoti indaqs u indivizi bejniethom. B'hekk jirrizulta li wirtet in-nofs (1/2) indiviz mill-wirt taz-zewg genituri tad-dar 87 gja 15, *Casa Ave Gratia Plena*, inkluz il-garaxx numru 85 anness maghha, fi Triq il-Knisja Tarxien.

Illi l-proprjeta` imsemmija provenjenti mill-wirt ta' omm l-intimata nbieghet lil terzi b'att tan-Nutar Daniela Chetcuti tal-24 ta' Ottubru 2013 bil-prezz ta'€235,000 li minnha, is-sehem li kien imiss lill-intimata kien ta' nofs, cioe`, €117,500 , u in segwitu, l-bejgh gie insinwat kif jidher f'Dok C a fol 12 tal-process. Illi r-rikorrent esebixxa dawn wara ricerki li saru, u konsegwentement interpella lill-intimata b'zewg ittri ufficjali datati 26 ta' Lulju 2016, (notifikat lill-Anna Genovese fit-3 ta' Awwissu 2016) u ohra datata 24 ta' Settembru 2016 (notifikata lill-Anna Genovese fit-30 ta' Settembru 2016, u ittra legali datata 17 ta' Frar 2017 (13-15), peress li l-intimata baqghet inadempjenti, r-rikorrenti ipproceda bil-kaz in dizamina.

Provi:

Marcellino Genovese xehed permezz ta' affidavit (fol 34) fejn qal li hu u martu l-intimata kienu sseparaw bonarjament fl-10 ta' Gunju 2004, bil-kundizzjoni li d-dar taz-zwieg tibqa' tat-tnejn, u tibqa' tghix fiha hi, izda jekk ikollha l-flus jew tiret, ghandha taghtih sehmu minn din id-dar. Qal li jaf li fl-2012 mietet omm l-intimata, u hi thalliet bhala werrieta flimkien ma' ohtha. Mir-ricerki jirrizulta li l-fond ta' ommha inbiegh ghal €235,000 u ghalhekk Anna rceviet €117,5000. Qal li Anna qatt ma nfurmatu b'xejn dwar dak li wirtet, u hu kellu fil-frattemp, ihallas il-kera biex jirrisjedi f'fond iehor u esebixxa kopja tar-ricevuti tal-kera f'Dok A u kontijiet tad-dawl u ilma hekk kif jidher f'Dok B.

Il-**Perit Tancred Mifsud** xehed (fol 72-73)[1] u qal li kien ghamel access fuq il-fond numru 8, Triq Ward ix-Xemx, Fgura, u l-ispezzjoni kienet intiza biex jigi stmat il-valur fis-suq, u hejja rapport esebit **Dok TM1**, li kkonferma bil-gurament, minn fejn jirrizulta li l-fond, ossia terran, gie stmat fil-valur fuq is-suq ta' €105,000 fil-kondizzjoni attwali tieghu.

Xehedu **Maria Cesare** l-*partner* tar-rikorrent (fol 75a) u **Joe Genovese**, hu r-rikorrent (fol 75b) li l-intimata ma infurmatux li kienet wirtet u bieghet is-sehem taghha.

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:</u>

Ikkonsidrat qabel xejn li ghalkemm l-intimata Anna Genovese hija kontumaci dan ma jfissirx li r-rikorrent m'ghandux jipprova l-kaz tieghu. *"Hu pacifiku li l-kontumacja ma hijiex ammissjoni."* (**'Charles Saliba vs Salvu Borg' -** Appell 27-6-1997) u "skont kif dejjem gie riferut minn dawn il-Qrati l-kontumacja ghandha tigi interpretata wkoll bhala oppozizzjoni u l-Qorti ghalhekk tidhol f'certi dettalji li thoss illi huma mehtiega biex tistabbilixxi l-verita` tal-fatti." (**'Ruth Apap vs Noel Apap'** – PA. FDP 30-6-1995, u **Emanuel Spiteri et vs Benedetta Meilak noe.** PA AF 15-1-2014).

Fil-fatt, kif gie ritenut fil-kaz "**Blye Engineering Co. Ltd. vs Philip Borg Bellanti et**", Appell Civili deciz fit-22 ta' Gunju 2005:

[1] Seduta tas-16 ta' Novembru 2017.

"….huwa wkoll principju ben stabbilit illi ghalkemm il-konvenut jibqa' kontumaci dan ma kellux jinftiehem bhala li hu abbanduna kull eccezzjoni li seta' jaghti fil-kawza u ammetta d-domanda. Sta ghall-gudikant li jezamina jekk it-talba hiex gustifikata, indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut."

Ghalhekk, il-konvenut li jibqa' kontumaci ma jitqiesx li ammetta t-talba tal-attur, izda jitqies li jkun irrimetta ruhu ghall-gudizzju tal-Qorti. (Ara **Joseph Edmund Meilaq vs Brian Mizzi et noe**. Appell deciz fis-27 ta' Marzu 1996).

Illi l-azzjoni odjerna hija msejsa fuq stipulazzjoni kontrattwali f'kuntratt ta' separazzjoni bonarja bejn il-partijiet.

Il-klawsola 5(viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni tghid hekk:

Il-partijiet jaqblu u jiftehmu illi jekk il-mara fi kwalunkwe zmien ikollha mezzi sufficjenti jew tiret ammont ekwivalenti ghal aktar minn nofs il-valur ta' dak iz-zmien tal-fond fuq imsemmi, l-partijiet qeghdin jaqblu illi f'dan il-kaz l-imsemmi fond ghandu jinbiegh mill-partijiet. Il-mara ghandha d-dritt ta' 'first refusal' u 'pari conditionibus'. Il-valur ghandu jigi ddeterminat minn perit imqabbad mill-partijiet jew mill-Qorti f'nuqqas ta' ftehim fuq il-hatra ta' perit."

Din il-klawsola hija cara u tghid li jekk il-mara tiret ammont sostanzjali, il-partijiet qed jaqblu li f'dan il-kaz il-fond

ghandu jinbiegh bejn il-partijiet biex kull wiehed jiehu sehemu, minghajr ma l-proprjeta` tibqa' mizmuma in komun.

Illi mill-ezami tad-dokumenti esebiti, din il-Qorti hija soddisfatta li l-intimata wirtet sehem ta' nofs (1/2) indiviz mill-proprjeta' denunzjata u li din inbieghet u dahhlet rikavat ta' nofs il-prezz tal-bejgh, ossia €117,500.

Pacta Sunt Servanda

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li gie ritenut bl-aktar mod esplicitu li *'l-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. 'Pacta sunt servanda' ".* (A.C. 5 ta' Ottbru 1998 – "**Gloria mart Jonathan Beacon et vs L-Arkitett u Inginier Civili Anthony Spiteri Staines; Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri** P.A. - 3538/09 (RCP) - 30 ta' Mejju 2002").

F'dan ir-rigward, issir referenza ghall-kawza **Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe**, P.A. (1348/2000/TM) fejn inghad:

"*Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorozament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkostanza, li skont il-ligi, tista' twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat."*

Illi l-kuntratt ghandu sahha ta' ligi ghal dawk li jaghmluh (**artikolu 992(1) tal-Kodici Civili**) u ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet mil-ligi maghrufa (**art.992(2) tal-Kodici Civili**). Inoltre` hu mistenni li l-kuntratti jigu esegwiti *in bona fidi* (**Art. 993 tal-Kap 16**). (Ara **Terence Mirabelli vs James Schembri**, P.A. - 31 ta' Jannar 2003).

Difatti, l-**artikolu 992(1) tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta** jipprovdi:

"*Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta' ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.*

(2) "Dawk il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi."

Illi huwa principju assodat li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies sew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat. (**Clive Simpson vs John Saliba noe et**, P.A. 22 ta' Gunju 2004; **Frendo vs Caruana**, App Civ – 28 ta' Jannar 1999; **A.M. Developments Ltd. et vs Pauline Micallef**, P.A. (1240/2010) – 28 ta' Ottubru 2013).

Illi fis-sentenza sucitata **A.M. Developments Ltd et vs Pauline Micallef**, ikompli jinghad hekk:

"Fejn il-kitba hija cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'mohhom il-partijiet (Ara ***Brincat vs Saliba****, App Civ datat 14 ta' Novembru 1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta` ta' dak li ta l-kunsens, pero` meta l-kunsens jinghata forma solenni ta' att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta` interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja biex twaqqa' dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti. (Ara* ***Grech vs Ciantar****, Qorti tal-Kummerc - 21-05-1979).*

Fil-kaz in ezami, ma jirrizultax, li kien hemm xi ftehim iehor oltre` dak redatt fil-klawsola (5 viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni bonarja, fejn dak miftiehem johrog car mill-istess kitba. Konsegwentement, il-fond li kien id-dar konjugali tal-partijiet kellu jibqa' mizmum in komun sakemm l-intimata ma jkollhiex mezzi sufficjenti jew tiret ammont ekwivalenti ghal aktar minn nofs il-valur ta' dak iz-zmien tal-fond fuq msemmi.

Jirrizzulta li l-intimata bieghet sehemha mill-fond li wirtet ghall-prezz, dan is-sehem ta' €117,500.

Stima '*ex parte*'

Illi ghal dak li jirrigwarda l-valur tal-fond gja matrimonjali, l-attur pproduca lill-Perit Tancred Mifsud bhala perit *ex parte* li ghamel valutazzjoni tal-fond fuq is-suq miftuh. L-istima

tieghu hija esebita bhala **Dok TM1** a fol 68 sa 71 tal-process u hu kkonkluda li l-valur ghandu jigi stmat fl-ammont ta' €105,000.

Il-Perit Mifsud xehed quddiem din il-Qorti[2] fejn qal li acceda fuq il-fond, kif ukoll ikkonferma r-rapport tieghu bil-gurament. Qal ukoll li l-intimata u bintha kienu prezenti waqt l-access.

Illi din il-Qorti qed tqis dan ir-rapport bhala ammissibbli a tenur ta' l-**artikolu 563A** tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u dan bhala rapport ta' espert *ex parte* liema artikolu jghid illi:

"563A. (1) *Meta persuna tissejjah bhal xhud, l-opinjoni taghha fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha hi kwalifikata taghti xiehda bhala espert, ghandha tintlaqa' bhala xiehda biss jekk, fil-fehma tal-qorti, dik il-persuna jkollha l-kwalifiki mehtiega dwar dik il-kwistjoni.*
(2) *Meta persuna tissejjah bhala xhud, dikjarazzjoni ta' opinjoni li ssir minnha fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha mhijiex kwalifikata taghti xiehda bhala espert, jekk din ix-xiehda tinghata b'mod li jinghadu fatti rilevanti li jkunu gew konstatati personalment minnha, ghandha tkun ammissibbli bhala prova ta' dak li dik il-persuna tkun hemm ikkonstatat.*
(3) *L-opinjoni moghtija minn persuna skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandha tkun minghajr pregudizzju ghad-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 681** u ghas-*

[2] Seduta tas-16 ta' Novembru 2017

setgha tal-Qorti li tahtar perit skont id-disposizzjonijiet ta' l- ***artikolu 646****."*

Illi din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tiddubita mill-esperjenza teknika tax-xhud u ghalhekk taccetta l-istima tieghu fejn qed juri bic-car li dak li akkwistat b'wirt l-intimata jeccedi l-valur ta' nofs il-fond (€52,500). Fic-cirkostanzi, wara li rat id-deskrizzjoni tal-fond moghti mill-Perit, u tal-istat li jinsab fih u cioe` " *the finishes of the property need a total refurbishment and the property is not in a state of use for habitation"* u kkonfermat minnu bil-gurament, hija tal-fehma li l-valur huwa wiehed ragjonevoli u reali u ma kienx hemm lok biex tezercita d-diskrezzjoni taghhha ghall-hatra ta' Perit Tekniku.

Ghaldaqstant hija tal-fehma konsiderata li l-kondizzjoni kuntrattwali stipulata bil-klawsola 5(viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni bejn il-kontendenti avverat ruhha u konsegwentement il-jedd tal-intimata li tkompli tabita fid-dar matrimonjali gie tterminat u avverat il-kondizzjoni li l-fond ghandu jitqieghed minnufih ghall-bejgh fuq is-suq.

Bejgh tal-Fond

Illi gie sottomess mir-rikorrent li *stante* li gie ppruvat li avverat ruhha l-kundizzjoni fil-kuntratt, u l-intimata ppercepiet l-ammont ta’ €117,500, iridu jigu kkunsidrati l-artikoli tal-ligi li jaghtu d-dritt lil komproprjetarju li jressaq azzjoni bhal din odjerna.

Illi jigi sottolinejat li r-relazzjoni attwali bejn il-partijiet hija regolata bil-kuntratt ta' separazzjoni personali fejn qablu li l-fond jitqieghed ghall-bejgh fic-cirkostanzi li gew imsemmija *supra.* F'dan il-kuntest il-mara inghatat il-jedd ghall-*first refusal.* Illi, izda, l-intimata ma ressqitx ghall-bejgh tal-fond kif hi stess obbligat ruhha li taghmel mas-separazzjoni u r-rikorrent kellu tabilfors jirrikorri lejn il-Qorti biex itemm il-komproprjeta'.

Huwa relevanti l-principju li hadd m'ghandu jkun mgieghel jibqa' jzomm proprjeta` in komun ma haddiehor jekk hemm il-mezz li l-fond jigi mibjugh b'licitazzjoni sabiex jitqassam ir-rikavat skont il-kwoti rispettivi tal-kontendenti.

Illi t-talba sabiex gid immobbli mizmum minn ghadd ta' sidien jinbiegh b'licitazzjoni, trid titqies fid-dawl tal-principji ewlenin li jsawru l-istitut tal-ligi li titkellem dwar gid komuni. Fost dawn il-principji, hemm il-principju assodat li kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu jedd jiehu s-sehem tieghu tal-beni indivizi in natura. **(artikolu 502 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** u l-bejgh in licitazzjoni huwa rimedju eccezzjonali ghal din ir-regola.[3] Inoltre`, hadd ma jista' jigi mgieghel li jibqa' jzomm haga in komun ma' haddiehor. (**Artikolu 496 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Il-Qorti ghandha tinvestiga jekk il-beni indivizi huma komodament divizibbli. F'dan l-ezercizzju, l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li tordna ekwiparazzjoni fi flus, jew anke bl-

[3] Ara ad ez. Sentenza tat-22 ta' Dicembru, 1948, moghtija mill-On. Qorti ta' l-Appell fil-kawza **"Nazzareno Xuereb vs Giovanni Dimech et"** citata b'approvazzjoni fis-sentenza tal-On. Qorti ta' l-Appell fil-kaz "**Nicholas Jensen Testaferrata pro et noe vs in-Nobbli Anna Maria Spiteri Debono pro et noe**. et – dec.fid-29 ta' April 2005; App Civ:5.3.1954 fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino et vs Baldacchino** (Koll.Vol:XXXVIII.105) u P.A. 2.3.1959 fil-kawza fl-ismijiet **Fleri vs Portelli** (kollez. Vol.XlIII.ii.657)

imposizzjoni ta' renta, fejn l-ishma ma jirrizultawx indaqs. (**artikoli 505 u 506 tal-Kap 16**).

Fil-kaz **"Giuseppe Zammit vs Ludgarda Grech"** P.A.- 8 ta' Marzu 1983 intqal:

"*Meta beni komuni jistghu jigu divizi bejn il-komproprjetarji, it-terminazzjoni tal-komunjoni ghandha ssir bil-mezz ta' divizjoni. Jekk il-beni in komuni ma jistghux jigu maqsuma komodament u bla diskapitu, dawn il-beni ghandhom jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

F'dan l-istess kaz, gie kkwotat il-kaz **"Speranza Vella vs Antonio Sciberra noe"**. P.A. 6 ta' Marzu 1948, fejn gie ritenut li:

"Meta l-beni ma jistghux jinqasmu komodament minghajr ekwiparazzjonijiet esagerati u sproporzjonati, ghandhom jigu licitati."

Fil-kawza **"Herbert Conti vs George Tonna"** P.A. 24 ta' Marzu 1983 inghad:

*"Mill-banda l-ohra **l-artikolu 552 tal-Kodici Civili** jipprovdi li jekk il-beni in komun ma jkunux jistghu jigu maqsuma bla xkiel u bla hsara, u ma tkunx tista' ssir tpattija b'beni ohra in komun ta' xorta differenti, izda tal-istess valur, dawn il-beni jigu mibjugha b'licitazzjoni sabiex jinqasam il-prezz taghhom."*

Fil-kawza **"Grech Carmelo vs Dr. Tonio Azzopardi"** deciza fit-28 ta' Jannar 2005 intqal:

"*Illi l-kwistjoni tal-bejgh b'licitazzjoni, meta wiehed mis-sidien tal-fond ma jiridx jibqa' iktar bi shab ma' ohrajn, hija regolata bl-**artikolu 515 sa 523 tal-Kodici Civili**. Illi skont l-**artikolu 518(1),** meta l-komproprjetarji kollha jaqblu dwar bejgh b'licitazzjoni, ma hija mehtiega l-ebda formalita', u tista' ssir bil-mezz li l-komproprjetarji jiftehmu. Izda, meta ma jkunx hemm qbil bejn il-komproprjetarji kollha, l-ghazla ta' liema procedura ghandha tigi esegwita hija mhollija f'idejn il-Qorti."* (Ara wkoll f'dan is-sens **Edwards Major Joseph vs Cuschieri Dr. Leslie et** P.A. – 22 ta' Jannar 1999).

<u>Applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz in ezami.</u>

Fil-kaz in ezami, jirrizulta mir-rapport tal-Perit Mifsud li l-fond mertu tal-vertenza odjerna, gie stmat fl-ammont ta' mija u hames mitt elf ewro (€105,000). Illi huwa evidenti anke *ictu oculi* minn ezami tar-rapport u mid-deskrizzjoni peritali tal-Perit Mifsud li l-fond ma jistax jigi diviz. Il-fond jikkonsisti f'terran b'entratura wahda, b'wisgha dan il-fond (*frontage)* ta' 5.28 mk. b'*area* ta' 148 mk.

Ghaldaqstant il-Qorti tikkonkludi li l-fond mhuwiex komodament divizibbli u ser tilqa' t-talba ghal-licitazzjoni tieghu sabiex kull wiehed minnhom ikun jista' jiehu r-rikavat spettanti ta' nofs (1/2) kull wiehed u wahda minnhom.

In segwitu ghall-bejgh b'licitazzjoni, ir-rikavat ghandu jinqasam f'zewg ishma indivizi bejn il-kontendenti, kif *del resto* hemm indikat fl-istess klawsola hamsa tal-kuntratt ta' separazzjoni.

Danni:

Huwa principju tal-ligi li l-kolpa ta' l-inadempiment hi prezunta. Dan a sensu ta' l-Artikolu 1125 tal-Kodici Civili:

"Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni."

Kif enuncjat fis-sentenza a **Vol. XXIX P I p 611**, **l-Artikolu 831 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868** (illum l-Artikolu 1125 tal-Kapitolu 16) jistabbilixxi principju generali applikabbli ghal kull xorta ta' obbligazzjonijiet u jaghti azzjoni ta' danni kontra min jonqos u jikser l-obbligazzjonijiet li jkun refa' fuq spallejh.

Illi fil-kaz **Mario Micallef vs Jude Taddeo Catania et**, deciz mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 2015, gie ribadit:

"Issa hu veru li min jagixxi bi ksur ta' patt kuntrattwali hu responsabbli ghad-danni, anke jekk ma jigix ippruvat ghemil doluz….".

L-Artikolu 993 tal-Kap 16 jiddisponi:

"Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi".

L-inadempjenza tal-intimata mat-termini tal-kuntratt ta' separazzjoni minnha ffirmat iggib maghha r-responsabbilta' ghad-danni rekati lir-rikorrent fejn irrifjutat li tersaq ghall-bejgh tad-dar u baqghet tokkupa l-fond minnkejja diversi interpellazzjonijiet li sarulha.

Illi gie sottomess li l-intimata ghandha tigi kkundannata tirrifondi l-kirjiet u l-kontijiet tad-dawl li hallas ghar-residenza tieghu mid-data tas-separazzjoni ammontanti ghal €38,784 f'ammoti ta' kera, u €5,347.30 rifuzjoni tal-kontijiet tad-dawl u ilma.

Il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni. Il-kuntratt kien jistipula li l-intimata kellha l-jedd li tirrisjedi fid-dar gja matrimonjali sakemm ikollha mezzi sufficjenti. Jirrizulta li din il-kondizzjoni avverat mal-bejgh tal-fond li wirtet u mhux qabel. Ghalhekk id-danni ghandhom jigu kkalkolati minn meta sar il-ksur tal-vinkolu kuntrattwali. Fattwalment dan sehh meta wirtet il-fond mill-eredita' ta' ommha. Madanakollu fl-affidavit tieghu a fol 34, l-attur stqarr li l-intendiment tal-partijiet kien li jekk martu jkollha flus bizzejjed, tixtri sehemu mill-fond.

Illi huwa manifest li martu dahhlet il-mezzi mal-bejgh ta' sehemha mill-fond u din il-Qorti tqies li huwa minn dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh li ghandhom jibdew jigu kkalkolati d-danni dovuti lir-rikorrent. Il-kuntratt tal-bejgh tad-dar ta' omm l-intimata gie ppubblikat fl-24 ta' Ottubru 2013, kif jidher min-nota ta' l-insinwa esebita a fol 12 tal-process. Illi l-fatt li l-intimata baqghet toqghod fil-fond

minghajr ma ghamlet xejn biex tadegwa ruhha skont il-kuntratt huwa agir *in mala fede* da parti taghha, u li tieghu ghandha tbaghti l-konsegwenzi kollha li trid il-ligi.

Fil-ligi taghna l-likwidazzjoni tad-danni hija regolata bil-principju generali enuncjat bl-**artikolu 1045 tal-Kodici Civili**. Kif inghad mill-Prim' Awla Qorti Civili fid-9 ta' Jannar 1973 fil-kaz **Borg pro et noe vs Muscat**:

"l-iskop tal-hlas tad-danni huwa dak li terga' tpoggi lil min ikun sofrihom fil-pozizzjoni daqs li kieku huwa ma gralu xejn."

Ikkonsidrat li "*ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut li l-gudikant anke fis-sistema tal-ligi taghna l-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qliegh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a **Vol.XXXV PIII p615** fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' kassazzjoni, illi 'vi hanno casi in cui, non pretendosi avere mezzi istruttori, e` rimesso al magistrate di valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l ammontare del danno al risarcimento del quale talunofu condannato."*[4]

Ir-rikorrent esebixxa ricevuti tal-kera li kellu jhallas tal-fond minnu okupat flimkien mal-affidavit tieghu a fol 35 *et sequens*. Illi minn dawn ir-ricevuti jidher li r-rikorrent kien ihallas ammont ta' kera ta' €303 fix-xahar. Ghaldaqstant il-

[4] Citat b'approvazzjoni fil-kaz **Joseph Spiteri vs Melanie Cachia** (App Inf.) 30.03.2011.

Qorti tillikwida d-danni dovuti mill-intimata fl-ammont ta' €16,362 rapprezentanti erba' snin u sitt xhur kera bil-quddiem mill-24 ta' Ottubru 2013 sallum.

Ikkonsidrat li r-rikorrent qed jirreklama wkoll l-ammont ta' hlasijiet ta' kontijiet ta' dawl u ilma kif jidher mill-kontijiet annessi bhala Dok B mal-affidavit tieghu. Jigi dedott, li ghalkemm hemm in-ness mehtieg bejn id-danni rapprezentanti l-hlas ta' kera u l-inadempjenza tal-intimata, l-istess ma jistax jinghad ghal dak mitlub rigward kontijiet ta' dawl u ilma mhallsa mill-intimat minn meta ssepara sal-lum. Ghalhekk, din il-Qorti ser tillikwida d-danni abbazi tar-ricevuti esebiti mir-rikorrent limitatament, b'referenza ghall-kera mhallsa minnu.

Ghaldaqstant, tillikwida l-ammont ta' danni, u tqis li l-ammont ta' danni li l-intimata ghandha thallas lir-rikorrent huwa l-ammont ta' €16,362 rapprezentanti l-hlasijiet mensili ta' kera li hallas ir-rikorrent sabiex ikollu fejn jirrisjedi.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrent kif gej:

1.Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-klawsola 5(viii) tal-kuntratt ta' separazzjoni datat 10 ta' Gunju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono avverat ruhha u giet ezawrita.

2. Tilqa’ t-tieni talba u tiddikjara li l-fond numru tmienja (8) fi Triq il-Ward tax-Xemx, gewwa l-Fgura mhuwiex komodament divizibbli.

3. Tilqa’ t-tielet talba u tordna li jsir il-bejgh b’licitazzjoni bil-procedura mfissra bil-ligi ghall-bejgh bl-irkant tal-fond deskritt fir-rapport tal-Perit Tancred Mifsud, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, bil-valur ta’ €105,000. Tordna li l-bejgh b'licitazzjoni jsir fis-26 ta' Gunju 2018 fl-10:30a.m. fil-bini tal-Qorti.

4. Tilqa’ r-raba' talba u tordna r-rikavat mill-imsemmi bejgh jinqasam fi kwoti ta’ nofs indiviz (1/2) kull wiehed bejn il-kontendenti.

5. Tilqa’ l-hames talba u tiddikjara li bl-inadempjenza taghha l-intimata rrendiet ruhha hatja ghad-danni billi ma aderixxietx mat-termini tal-kuntratt, kwindi ghandha thallas lir-rikorrent l-ammont ta’ danni subiti.

6. Tilqa’ s-sitt talba u tillikwida l-ammont ta’ danni subiti mir-rikorrent fl-ammont ta’ sittax-il elf, tliet mija u tnejn u sittin ewro (€16,362).

7. Tilqa’ s-seba’ talba u tordna lill-intimata thallas lir-rikorrent l-ammont ta’ sittax-il elf, tliet mija u tnejn u sittin ewro (€16,362) rapprezentanti d-danni sofferti, kif likwidati flimkien mal-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali 2502/16 u 3133/16 jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
26 ta' April 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
26 ta' April 2018