FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Frar, 2021.

Rikors Nru. 1122/18GM

Jason Azzopardi ID 79391M

vs

Marija Bartolo ID 491894M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta illi:

1. Il-partijiet kellhom relazzjoni amoruża, liema relazzjoni bdiet għall-ħabta ta' Marzu tas-sena elfejn u ħdax (2011), u liema relazzjoni intemmet għall-ħabta ta' Lulju tas-sena elfejn u ħmistax (2015).

2. Il-partijiet kienu ddeċidew li jibdew jgħixu flimkien u, fil-fatt, kienu kkonkludew att pubbliku ta' self u ta' kompra-vendita datat ħamsa ta' Marzu tas-sena elfejn u erbatax (05.03.2014), fl-atti tan-Nutar Charles Vella Żarb, referibbli għax-xiri u għall-akkwist tad-dar bl-indirizz '55, Redeemer, Triq il-Mandolina, Qajjenza, Birżebbuġa' għall-prezz ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000.00), vera kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 1'**.

3. *Ai termini* tal-imsemmi att pubbliku ta' kompra-vendita, l-esponenti kien xtara u akkwista sehem indiviż fl-istess propjetà tal-valur ta' sitta u tletin punt ħamsa fil-mija (36.5%), filwaqt li l-konvenuta kienet xtrat u akkwistat sehem indiviż fl-istess propjetà tal-valur ta' tlieta u sittin punt ħamsa fil-mija (63.5%), u dan kif jirriżulta minn dak pattwit bejn il-partijiet fl-istess att pubbliku:

> "Bis-sahha ta' dan l-att fit-tieni parti tiegħu, l-vendituri solidalment bejniethom qegħdin ibiegħu u jitrasferixxu lill-kompraturi li qed jaccettaw, jixtru u jakwistaw f ishma ta' tlieta u sittin punt hamsa fil-mija il-kompratrici Maria Bartolo u sitta u tletin punt hamsa fil-mija il-kompratur Jason Azzopardi, li hekk jaccettaw u jixtru id-dar numru hamsa u hamsin (55), gie numru tlieta u sittin (63), fi Triq il-Mandolina, qabel kienet Triq il-Libru, Qajjenza Birzebbugia, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha inkluza l-arja libera tagħha, libera u franka, bil-pussess vakanti, hielsa minn kull dritt reali kif ukoll personali favur terzi u bhala li ma hix involuta f'ebda litigazzjoni."

4. Sabiex jiġi ffinanzjat tali akkwist, il-partijiet kienu applikaw għal faċilità ta' self mis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c., liema rikjesta ġiet akkolta għar-rigward tal-valur tal-akkwist surrferit fl-intier tiegħu. F'dan ir-rigward, il-partijiet kienu intrabtu flimkien u *in solidum* bejniethom għat-twettieq tal-obbligi naxxenti mill-imsemmi kuntratt ta' self, u dan kif jirriżulta mill-att pubbliku surreferit **('Dok. JA 1')**.

5. Kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni hawn annnessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 2'**, il-partijiet kienu obbligati sabiex, flimkien u *in solidum* bejniethom, jeffetwaw pagamenti mensili lis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. fuq medda ta' erbà mija u tmenin xahar, *ossia* pagamenti mensili ta' ħames mija u erbatax-il Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu

(€514.69) matul l-ewwel dsatax (19)-il xahar, u pagamenti mensili ta ħames mija u tmienja u erbgħin Ewro u erbgħa u erbgħin ċentezmu (€ 548.44) matul il-kumplament tal-imsemmi perjodu.

6. Bħala kundizzjoni għall-approvazzjoni tal-imsemmi self, il-partijiet kienu obbligati wkoll li jottjenu l-ħruġ ta' polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tagħhom da parti tas-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. stess, soġgett għall-pagamenti mensili ta' *premium* ammontanti għal tlieta u ħamsin Ewro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€53.92) fix-xahar fuq medda ta' erbgħin (40) sena, u dan kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 3' –'Dok. JA5'**.

7. B'żieda mas-suespost, il-partiijet kienu obbligati wkoll li jottjenu l-ħruġ ta' polza ta' assikurazzjoni fuq il-propjetà in kwistjoni, u dan kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 6' – Dok. JA 7'**.

8. Il-pagamenti mensili relattivi, kemm għall-faċilità ta' self in kwistjoni, kif ukoll għall-poloz ta' assikurazzjoni relattivi, huma dettaljati u spjegati fir-rendikonti hawn annessi u mmarkati bħala **'Dok. JA 8' u 'Dok JA 9'** rispettivament, *ossia* dawk relattivi għall-perjodu bejn ix-xahar ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) u x-xahar ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018) għar-rigward tal-istess faċilità ta' self, u dawk relattivi għall-perjodu bejn ix-xahar ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) u x-xahar ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018) għar-rigward tal-polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tal-partijiet, *ossia* l-perjodi matul liema, effettivament, kien jissussiti l-obbligu li jiġu effetwati dawn il-pagamenti da parti tal-partijiet flimkien u *in solidum* bejniethom.

9. Matul ix-xhur ta' April tas-sena 2014 u Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), il-pagamenti mensili surreferiti dovuti lis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c., *ossia* dawk relattivi għall-faċilità ta' self u l-polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tal-partijiet, kienu jiġu effetwati kull xahar

permezz ta' *standing order* abbinat mal-kont bankarju konġunt tal-partijiet miżmum mas-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. stess bin-numru '047 126 271 050'.

10. Matul dan il-perjodu l-esponenti kien jeffetwa depożiti frekwenti u regolari mill-flus personali tiegħu bil-quddiem fil-kont bankarju konġunt surreferit sabiex jassigura ruħu li kienu se jiġu rispettati l-obbligi konnessi mal-*istanding order* surreferita. Dan, in vista tal-qagħda finanzjarja tal-konvenuta, li kienet tipperċepixxi salarju f'ammont ferm inqas minn dak tal-esponenti. Min-naħa tagħha, il-konvenuta kienet tiddepożita ammonti b'lura jew, xi minn daqqiet, tirrifondi lill-esponenti b'parti biss mill-ammonti legalment dovuti minnha f'dan ir-rigward, *ossia* b'pagamenti f'ammonti mhux ekwivalenti għall-valur tas-sehem tagħha fil-propjetà in kwistjoni. Matul dan il-perjodu, il-konvenuta kienet tivversa ammonti biss skond il-kumdità tagħha u meta jfettlilha, liema ammonti kienu jvarjaw ukoll skond il-qagħda finanzjarja tagħha.

11. Għall-ħabta ta' nofs is-sena elfejn u ħmistax (2015) il-partijiet bdew jirriskontraw problemi fir-relazzjoni tagħhom u, konsegwentement, iddeċidew li jtemmu din ir-relazzjoni, tant li, f'Settembru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), il-konvenuta, minn jeddha, telqet u allontanat ruħha mir-residenza tagħhom.

12. Jiġi rrilevat li matul ix-xhur ta' April tas-sena elfejn u erbtatax (2014) u Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), salv għal xi xhur fejn il-konvenuta ma vversat l-ebda pagamenti, hi, fil-fatt, ivversat pagamenti mensili f'ammonti ferm inqas minn dawk legalment dovuti minnha, *ossia* ammonti inqas minn dawk relattivi għas-sehem indiviż tagħha ta' tlieta u sittin punt ħamsa fil-mija (63.5%) fil-propjetà in kwistjoni. Fil-fatt, matul l-istess perjodu, ħlief għar-rigward ta' xi xhur fejn hi vversat ammonti saħansitra nqas minnhekk, il-konvenuta vversat ammonti ekwivalenti għal tlettax punt ħamsa fil-mija (13.5%) inqas minn dak legalment dovut minnha in konnessjoni mat-titolu tagħha ta' propjetà, bħal li kieku hi kienet biss proprjetarja ta' sehem indiviż ekwivalenti għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur tal-istess propjetà. L-esponenti kien jaċċetta dawn il-pagamenti in

vista tal-interess personali tiegħu li jimminimizza kwalunkwe danni li seta jiġi espost għalihom f'dan ir-rigward.

13. Fil-fatt, permezz ta' Ittra Uffiċċjali bin-numru '3209/16', intavolata fir-reġistru ta' din l-Onorabbli Qorti nhar it-tlieta ta' Ottubru tas-sena elfejn u sittax (03.10.2016) **('Dok. JA 10')**, *ossia* matul il-perjodu surreferit, l-esponenti kien interpella formalment lill-konvenuta sabiex taddivvjeni għal-likwidazzjoni ta' danni li kien qiegħed isofri f'dan ir-rigward. Madankollu, il-konvenuta għażlet li tibqà inadempjenti fl-obbligi tagħha anke fid-dawl ta' din l-interpellazzjoni u, għaldaqstant, baqgħet teffetwa l-pagamenti relattivi f'ammonti li deherilha li kellha tħallas, u dan b'mod arbitrarju għall-aħħar.

14. Għaldaqstant, l-esponenti huwa intitolat għar-rifużjoni da parti tal-konvenuta ta' ammont globali rappreżentanti t-total tal-pagamenti żejda mħallsin minnu mensilment lis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c matul ix-xhur ta' April tas-sena elfejn u erbatax (2014) u Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017), rappreżentanti tlettax punt ħamsa fil-mija (13.5%) tat-total tal-ammonti globali dovuti mill-partijiet mensilment, flimkien u *in solidum* f'dan ir-rigward, *ossia* għar-rifużjoni ta' ammonti ekwivalenti għat-total tal-pagamenti żejda effetwati minnu għan-nom u a benefiċċju tagħha stess.

15. F'dan ir-rigward, jiġi rrilevat ukoll li, fix-xahar ta' Ottubru tas-sena elfejn u ħmistax (2015), is-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. għaddiet sabiex tibda tippreleva l-ammonti globali dovuti lilha bħala pagamenti mensili, *ossia* dawk dovuti in konnessjoni mal-faċilità ta' self surrferit u mal-polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tal-partijiet, mill-kontijiet bankarji personali tal-esponenti. Dan, b'konsegwenza tan-nuqqas ta' fondi fil-kont bankarju konġunt tal-partijiet, *ossia* in vista tal-fatt li l-konvenuta ma baqgħetx tiddepożita fondi fih.

16. B'żieda mas-suespost, jiġi rrilevat li, fil-perjodu bejn Awissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) u Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018), il-konvenuta, arbitrarjament, iddeċidiet ukoll li tieqaf milli teffetwa l-pagament ta' kwalunkwe ammont f'dan ir-rigward bl-iskuża li s-sitwazzjoni finanzjarja tagħha kienet waħda prekarja, kif ukoll in vista tal-fehma tagħha li ma kellha ebda obbligu legali f'dan ir-rigward.

17. Għaldaqstant, matul l-imsemmi perjodu bejn ix-xahar ta' Awissu tas-sena 2017 u x-xahar ta' Mejju tas-sena 2018, l-esponenti dejjem ħallas l-ammonti globali mensili dovuti lis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. fl-intier tagħhom mingħjar ebda indennizz da parti tal-konvenuta, u dan kif spjegat fir-rendikont hawn anness u mmarkat bħala **'Dok. JA 8'.** Għaldaqstant, l-esponenti huwa intitolat ukoll għar-rifużjoni da parti tagħha ta' ammont globali rappreżentanti t-total tan-nefqiet mensili da parti tiegħu għan-nom u a benefiċċju tagħha stess, ekwivalenti għall-valur tas-sehem indiviż tagħha ta' tlieta u sittin punt ħamsa fil-mija (63.5%) fil-propjetà in kwistjoni.

18. B'żieda mas-suespost, jiġi rrilevat ukoll li bejn ix-xahar ta' Awissu tas-sena 2017 u x-xahar ta' Settembru tas-sena 2018, l-esponenti dejjem ħallas l-ammonti globali mensili dovuti lis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c. għar-rigward tal-polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tal-partijiet fl-intier tagħhom mingħajr ebda indennizz da parti tal-konvenuta, u dan kif spjegat fir-rendikont hawn anness u mmarkat bħala **'Dok. JA 9'**, liema pagamenti għadhom qed jiġu effetwati mill-esponenti b'mod regolari fl-intier tagħhom mingħjar ebda indennizz da parti tal-konvenuta, u dan in vista tal-intransiġenza tagħha li tipprovdi l-kunsens formali tagħha sabiex jintemm dan l-obbligu fil-konfront tal-istess soċjetà bankarja. Għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jirriżerva li jressaq provi ulterjuri f'dan ir-rigward matul is-smiegħ tal-kawża odjerna.

19. B'żieda mas-suespost, jiġi rrilevat li, matul is-snin, l-esponenti effetwa wkoll numru ta' pagamenti in konnessjoni mal-propjetà in kwistjoni, liema pagamenti ġew effetwati minnu fl-intier tagħhom mingħajr ebda indennizz

mill-konvenuta, u dan minkejja l-obbligi ċari tagħha f'dan ir-rigward. Għaldaqstant, l-esponenti huwa, *inter alia*, intitolat ukoll għar-rifużjoni ta' ammonti oħra rappreżentanti sehem il-konvenuta fil-valur ta' tlieta u sittin punt ħamsa fil-mija (63.5%) tal-istess nefqiet, *ossia* tal-ammonti indikati fir-rendikont hawn anness u mmarkat bħala **'Dok. JA 11'**, u kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 12' – 'Dok. JA 29'**, kif ukoll, *inter alia*, mill-Ittra Uffiċċjali bin-numru 1617/18, intavolata mill-esponenti fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati nhar il-wieħed u tletin ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (31.05.2018), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 30'**, kif ukoll fl-ittra uffiċċjali surreferita bin-numru '3209/16' **('Dok. JA 10')**.

20. B'żieda mas-suespost, jiġi rrilevat li l-esponenti huwa intitolat ukoll għar-rifużjoni ta' ammonti rappreżentanti tlettax punt ħamsa fil-mija (13.5%) tal-valur tan-nefqa ndikata fid-dokumentazzjoni hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 31' – 'Dok. JA 32'**, *ossia* għar-rigward tal-ammont hemm indikat li ġie sopportat ugwalment bejn il-partijiet, u dan kif dettaljat ukoll fl-Ittra Uffiċċjali surreferita bin-numru '1617/18' **('Dok. JA 30')**.

21. Jiġi rrilevat li l-partijiet kienu daħlu fi trattattivi bejniethom sabiex il-konvenuta tixtri u takkwista sehem l-esponenti fil-propjetà in kwistjoni, u, fil-fatt, huma kkonkludew att ta' konvenju nhar it-tmienja ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (08.07.2017), fl-atti tan-Nutar Charles Vella Żarb, kopja ta' liema hija hawn annessa bħala **'Dok. JA 33'**, u dan bl-intiża li jiġu transatti wkoll il-pendenzi tal-konvenuta fil-konfront tal-esponenti in konnessjoni mal-ħlasijiet żejda effetwati minnu matul is-snin għan-nom u a benefiċċju tagħha stess. Madankollu, l-obbligi kontenuti fl-imsemmija skrittura ma ġewx eżegwiti mill-konvenuta stante li ma kienx irnexxielha tottjeni faċilità ta' self sabiex tkopri l-ammont globali rappreżentanti l-prezz tal-akkwist ta' sehem l-esponenti, kif prospettat minnhom fl-istess skrittura. Għaldaqstant, il-kwistjonijiet bejn il-partijiet baqgħu ma ġewx transatti.

22. Għaldaqstant, l-esponenti kien daħal fi trattattivi relattivi għall-bejgħ tal-propjetà in kwistjoni lil terzi, senjatament in vista tad-danni li kien qiegħed isofri minħabba l-inadempjenza u l-intransiġenza tal-konvenuta li twettaq l-obbligi kkuntrattati minnha in konnessjoni mal-faċilità ta' self konċessa lill-partijiet mis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c., u, f'dan ir-rigward, il-partijiet qablu li jpoġġu l-post għall-bejgħ għall-prezz ta' mhux inqas minn mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000.00).

23. Sussegwentement, il-partijiet daħlu f'att ta' konvenju datat ħamsa u għoxrin ta' Novembru tas-sena elfejn u sbatax (25.11.2017), fl-atti tan-Nutar Dottor Ryan Caligari, referibbli għall-bejgħ u għat-trasferiment tal-propjetà in kwistjoni da parti tagħhom lil terzi għall-prezz globali ta' mitejn u sittin elf Ewro (€260,000.00), u dan kif jirriżulta mill-istess skrittura, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 34'**. Il-validità tal-istess skrittura ġiet estiża sa nhar it-tletin ta' April tas-sena elfejn u tmintax (30.04.2018) **('Dok. JA 35')** u, sussegwentement, sa nhar il-wieħed u tletin ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (31.05.2018) **('Dok. JA 36')**.

24. Eventwalment, l-att pubbliku ta' kompra-vendita relattiv ġie konkluż mill-partijiet nhar l-erbgħa u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (24.05.2018), kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 37'**. Fl-istess att pubbliku, ġie pattwit is-segwenti:

> A. By virtue of the <u>second part</u> of this deed, the Vendors, namely Jason Azzopardi for the thirty six point five per cent (36.5%) undivided share of the property and MarijaBartolo for the sixty three point five percent (63.5%) undivided share of the property but jointly and severally between themselves, sell, transfer and convey unto the Purchasers who accept, purchase and acquire **the house officially numbered fifty five (55),**

in Triq il-Mandolina, Qajjenza, Birzebbugia.

B. The Vendors declare that they are presently receiving on this deed from Notary Doctor Ryan Caligari the sum of twenty six thousand Euro (€ 26,000.00) on account of the price of the said immovable property and for which they hereby tender due acknowledgement and receipt on this deed. The said sum of twenty-six thousand Euro (€ 26,000.00) is the deposit paid by the purchasers on the promise of sale agreement which was signed on the twenty fifth (25th) day of November, of the year two thousand and seventeen (2017), whereby the parties had agreed that the said deposit was to be held by the said Notary until the final deed of sale.

C. The Bank in execution of the delegation made to it earlier on in the first part of this deed now pays the Vendors the sum of two hundred and eighteen thousand and five hundred Euro (€ 218,500) in full and final settlement of the purchase price of the said property and which sum the Vendors declare to be receiving and for which they tender due acknowledgment and receipt on this deed.

25. Għaldaqstant, in virtù tal-att pubbliku surreferit, l-esponenti irċieva l-ammont globali ta' tlieta u erbgħin elf, mija u wieħed u disgħin Ewro u erbatax-il ċenteżmu (€ 43,191.14), in kwantu għall-ammont ta' disat elef u erbà mija u disgħin Ewro (€9,490) rappreżentanti ammont ekwivalenti għall-valur ta' sehemu fil-propjetà in kwistjoni, *ossia* sitta u tletin punt ħamsa fil-mija (36.5%) tad-depożitu imħallas mix-xerrejja akkont tal-valur globali tal-bejgħ fuq l-att ta' konvenju relattiv, u in kwantu għall-

ammont ta' tlieta u tletin elf, sebà mitt Ewro u wieħed u erbatax-il ċenteżmu (€33,701.14) rappreżentanti ammont ekwivalenti għall-valur ta' sitta u tletin punt ħamsa fil-mija (36.5%) tal-qliegħ derivanti mill-bejgħ tal-istess propjetà, liema ammont ġie mħallas direttament lilu mis-soċjetà bankarja APS Bank Limited, *ossia* s-soċjetà bankarja li kienet ikkonċediet faċilità ta' self lix-xerrejja fuq l-att pubbliku surreferit **('Dok. JA 38')**.

26. Minkejja l-konklużjoni tal-att pubbliku surreferit, il-partijiet baqgħu ma ttransiġewx id-diverġenzi ta' bejniethom relattivi għall-pendenzi tal-konvenuta fil-konfront tal-esponenti*, ossia* dawk relattivi għar-rifużjoni ta' ammonti dovuti lilu in konnessjoni mal-faċilità ta' self li kienet ingħatatlilhom, flimkien u *in solidum*, mis-soċjetà bankarja HSBC Bank Malta p.l.c, kif ukoll dawk relattivi għall-polza ta' assikurazzjoni fuq il-ħajja tagħhom, u dawk relattivi għall-ispejjeż sborsati mill-esponenti in konnessjoni mal-propjetà in kwistjoni matul is-snin. Dan, in vista tal-insistenza tal-konvenuta li ma tonorax l-obbligi tagħha sforz il-pika tagħha fil-konfront tiegħu, kif ukoll tar-rikatt tagħha li ma tersaqx għall-att pubbliku ta' bejgħ relattiv fl-eventwalità li l-esponenti kellu jibqà jinsisti li jirċievi ammonti ulterjuri *oltre* dawk rappreżentanti l-valur tas-sehem indiviż tiegħu fil-propjetà in kwistjoni mal-konklużoni tal-att pubbliku relattiv.

27. Għaldaqstant, b'konsegwenenza tal-inadempjenza u tal-intransiġenza li twettaq l-obbligi tagħha fil-konfront tal-esponenti matul is-snin, il-konvenuta pperċepiet qliegħ ferm ikbar minn dak dovut lilha b'konsegwenza tal-bejgħ tal-propjetà in kwistjoni.

28. Għaldaqstant, dak inhar stess tal-konklużjoni tal-att pubbliku surreferit, l-esponenti resaq sabiex jagħmel dikjarazzjoni quddiem in-Nutar Dottor Ryan Caligari fis-sens li kien qiegħed jirċievi l-ammonti surreferiti ta' € 9,490 u ta' €33,701.14 "mingħar pregudizzju u b'riserva għall-irreklamar ta' ammonti ulterjuri minn Marija Bartolo (ID 491894M) dovuti in konnessjoni mad-diskrepanza fil-valuri tal-ishma rispettivi fil-propjeta' bin-numru ufficjali hamsa u hamsin (55), "Redeemer", Triq il-Mandolina,

Birzebbugia", u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni relattiva, kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkata bħala **'Dok. JA 39'**. Dan, sabiex l-esponenti ikollu prova ċara u inekwivoka tal-fatt li, bl-ebda mod, ma kien qiegħed jabdika mill-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu skond il-liġi.

29. Immedjatament wara, *ossia* nhar il-wieħed u tletin ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (31.05.2018), l-esponenti intavolaw ukoll l-Ittra Uffiċċjali surreferita bin-numru '1617/18' fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati, permezz ta' liema interpella lill-konvenuta sabiex tirrifondih b'ammonti addizzjonali li kienu tħallsu minnu matul is-snin in konessjoni mal-propjetà in kwistjoni, u dan a benefiċċju tagħha stess**('Dok. JA 30')**.

30. Minkejja li ġiet interpellata kemm-il darba, fosthom verbalment, kif ukoll permezz tal-Ittri Uffiċċjali surreferiti, il-konvenuta baqgħet inadempjenti fl-obbligi tagħha, bil-konsegwenza li l-esponenti ma fadallu l-ebda triq oħra għajr li jintavola l-proċedimenti ġudizzjarji odjerni.

Talab lil Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuta naqset milli twettaq l-obbligi kuntrattwali tagħha fil-konfront tal-esponenti naxxenti mill-att pubbliku ta' kompra-vendita konkluż minnhom nhar il-5 ta' Marzu tas-sena 2014 **('Dok. JA 1')**, u, għaldaqstant, li hija responsabbli għad-danni fil-konfront tiegħu.

2. Tillikwida d-danni spettanti lill-esponenti b'konsegwenza tal-akkoljiment tal-ewwel (1) talba suesposta.

3. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex tħallas lill-esponenti d-danni llikwidati b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tieni (2) talba suesposta.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk referibbli għall-Ittra Uffiċċjali bin-numru ‘3209/16’, ippreżentata fir-reġistru ta’ din l-Onorabbli Qorti nhar it-3 ta’ Ottubru, 2016, u għall-Ittra Uffiċċjali bin-numru ‘1617/18’, intavolata fir-reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati nhar il-31 ta’ Mejju, 2018, kif ukoll dawk relattivi għall-ħruġ tal-Mandat ta’ Sekwestru Kawtelatorju mitlub kontestwalment ma’ dan ir-Rikors Ġuramentat, bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv ta’ kwalunkwe ammont illikwidat minn din l-Onorabbli Qorti kontra l-kovenuta u bl-inġunzjoni, minn issa, għas-subizzjoni tagħha.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuta li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. Preliminarjament jiġi eċċepit li dina l-Onorabbli Qorti m’għandiex kompetenza *ratione valoris* sabiex tiddeċiedi dina l-kawża u dana stante illi s-somma diġa` kkwantifikata u reklamata mill-attur permezz tal-ittra uffiċjali tiegħu bin-numru 1616/2018 intavolata fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-31 ta’ Mejju, 2018, hija ta’ €6,393.09 u għaldaqstant *se mai* l-istess kawża għanda tiġi deċiza mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta);

2. Preliminarjament ukoll, peress li (almenu mill-premessi tal-attriċi) jidher li l-azzjoni hija msejsa fuq l-istitut ġuridiku tal-obbligazzjoni *in solidum* u peress illi t-talbiet imagħad jipprospettaw talba għal danni *ex contractu*, kif ukoll peress illi fil-premessi l-attur jagħmel referenza u jannetti dokumenti relattivi għal spejjeż allegatament inkorsi minnu għal raġunijiet diversi fosthom ix-xiri ta’ mobbli, jiġi eċċepit bir-rispett illi l-attur huwa tenut jindika b'mod car u preciz in-natura ta' l-azzjoni minnu mressqa u ukoll a bazi ta' liema disposizzjonijiet tal-Ligi qed isejjes l-jedd sostantiv tiegħu u r-rimedji minnu mitluba. Għalhekk il-konvenuta qegħdha minn issa tirrizerva il-pozizzjoni tagħha li, a spejjez tal-istess attur, tagħmel eccezzjonijiet ulterjuri f'kaz li l-attur jingħata permess minn dina l-Onorabbli Qorti illi jiċċara l-azzjoni tiegħu;

3. Qabel jiġu proposti l-eċċezzjonijiet fil-mertu, il-konvenuta qegħda tiddikjara s-segwenti fatti li fir-rikors promotur pjuttost voluminuż għal xi raġuni tħallew barra:

    a. Illi l-propjeta’ mertu ta’ dina l-kawża kienet id-dar matrimonjali tal-ġenituri tagħħa. Peress li r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet waħda serja, u peress illi l-kontendenti kienu qed ifittxu post fejn eventwalment kellhom imorru jgħixu, il-ġenituri tal-konvenuta

offrew illi jbiegħu dan il-fond lill-kontendenti bi għal prezz kompetittiv fis-suq;

b. Biss pero', peress li s-self li setgħu jottjenu l-partijiet kien limitat, u peress li l-valur tal-propjeta` in kwistjoni kien superjuri għall-prezz imħallas, l-imsemmija ġenituri tal-konvenuta aċċettaw li jbiegħu il-propjeta' lill-kontendenti għal prezz anqas, b'dan pero illi l-ishma tal-akkwirenti kellhom jirriflettu t-tnaqqis fil-prezz favur il-konvenuta. Kien għalhekk li l-partijiet ftehmu u qablu bejniethom dwar il-proporzjon tal-ishma fil-propjeta' in komuni bejniethom;

c. In parenteżi jingħad ukoll illi l-ġenituri tal-konvenuta għamlu sagrifiċċji kbar u saħansitra kellhom jikru propjeta' oħra bi spejjeż kbar għalihom biex ippermettew li dina l-koppja żagħżugħa tagħmel dan il-pass u dan apparti l-fatt li l-attur kien prattikament iqum, jorqod u jiekol magħhom fl-istess dar mertu ta' dina l-kawża mingħajr ma qatt ikontribwixxa ċenteżmu wieħed. Wieħed jifhem li dan il-punt m'hux strettament rilevanti għal dawn il-proċeduri pero` jpoġġi s-sitwazzjoni kollha fil-kuntest veru tagħha;

d. Jingħad ukoll illi l-partijiet ftehmu illi l-ħlas tas-self isir f'ishma ugwali bejniethom u fil-fatt hekk kien isir u l-konvenuta kienet toħroġ jew tagħti lill-attur somma ekwivalenti għal nofs il-pagament fuq is-self dovut lill-bank;

e. Huwa minnu wkoll illi r-relazzjoni bejn il-kontendenti spiċċat u l-propjeta' in kwistjoni illum inbiegħat u r-rikavat tal-bejgħ inqasam bejn il-partijiet;

f. Sadanittant, l-attur baqa' jirrisjedi mingħajr ħlas fil-propjeta' immobbli mertu ta' dina l-kawża sakemm din inbiegħet lil terzi.

4. Stabbiliti dawn il-fatti, il-konvenuta, fil-mertu teċċepixxi illi t-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kontra l-istess u dan stante illi l-konvenuta ma kkawżat l-ebda danni lill-attur;

5. Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ġialdarba il-partijiet minn rajhom resqu għal att pubbliku tal-24 ta' Mejju 2018, seħħet novazzjoni u għaldaqstant l-obbligu tas-solidarjeta' ġie maqtul u estint kemm bl-istess novazzjoni kif ukoll bl-aċċettazzjoni miż-żewġ partijiet ta' sehmhom tal-ħlas tal-prezz tal-kompravendita. Jingħad ukoll illi d-

dikjarazzjoni esebita a fol JA39 mill-attur ma torbotx jew ma tħallix effett fuq il-konvenuta stante li din hija dikjarazzjoni unilaterali tal-attur;

6. Fil-mertu wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li (almenu jidher) li t-talba għad-danni tal-attur qed tinkludi fiha spejjeż li huwa jallega li ħallas biex inxtraw mobbli u sabiex saru xogħlijiet fuq il-propjeta' imbobbli (liema spejjeż qabel illum ma ġew qatt reklamati mill-attur fiż-żewg interpellazjonijiet ġudizzjarji tiegħu), u tenut kont ukoll illi d-danni reklamati mill-attur huma danni *ex contractu* naxxenti mil-att pubbliku tal-5 ta' Marzu, 2014 (Nutar Charles Vella Zarb), l-ispejjeż kollha elenkati mill-attur fil-prospett redatt minnu stess, m'għandhom l-ebda konnessjoni mal-att pubbliku msemmi aktar qabel u għaldaqstant ma jistgħux jiġu reklamati permezz tat-talba għad-danni ex contractu kif qed jipproponi l-attur;

7. Fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ, l-ammont li jidher li qed jiġi reklamat mill-attur ċertament m'huwiex dovut mill-konvenuta u dan peress illi bi qbil bejn il-partijiet ħafna mill-mobbli elenkati fl-istess prospett inbiegħu lil terzi permezz tal-att pubbliku tal-24 ta' Mejju, 2018 (Nutar Ryan Caligari) għal prezz ta' €15,500. Għaldaqstant diffiċli wieħed jifhem kif l-attur qed jippretendi xi tip ta' rifużjoni wara li huwa resaq għall-kuntratt imsemmi u aċċetta sehmu mill-istess. L-istess jgħodd għal spejjeż oħra li jidher li qed jiġu reklamati mill-attur;

Rat il-Kontro-Talba ta' Maria Bartolo li wara li ppremettiet illi:-

1. Il-konvenuta rikonvenzjonanti qegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha mil-Liġi biex tippreżenta dina l-kontrotalba;

2. Il-partijiet kellhom relazzjoni amoruża li bdiet fl-2011 u ntemmet fl-2015. Waqt il-perkors ta' dina r-relazzjoni l-partijiet akkwistaw mingħand il-ġenituri tal-konvenuta rikonvenzjanti l-propjeta' immobbli bl-indirizz 55, Redeemer, Triq il-Mandolina, Qajjenza, Birzebbuġia u dan permezz ta' att pubbliku tal-5 ta' Marzu, 2014 ippubblikat min-Nutar Charles Vella Zarb (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok MB1);

3. Hekk kif intemmet ir-relazzjoni bejn il-partijiet, l-attur rikonvenut baqgħa jgħix u jokkupa dan il-fond ad esklużjoni tal-konvenuta rikonvenzjonanti sa ma dan il-fond inbiegħ mill-partijiet permezz ta' att pubbliku tal-24 ta'

Mejju, 2018 ippubblikat min-Nutar Dottor Ryan Caligari (ara dokument anness u mmarkat bhala Dok MB2);

4. Għalkemm il-konvenuta rikovenzjonanti kemm il-darba talbet lill-attur rikonvenut jikkumpensaha għall-okkupazzjoni tiegħu ta' propjeta' komuni ad esklużjoni tagħha, l-attur rikonvenut baqa' inadempjenti u saħansitra ppreżenta dawn il-proċeduri ġudizzjarji fejn fihom qed jirreklama danni *ex contractu* kontra l-imsemmija konvenuta rikonvezjonanti;

5. Bl-istess mod li l-attur rikonvenut jippretendi li l-konvenuta rikonvenzjonanti tħallas is-self fil-istess proporzjon tas-sehem fil-propjeta', bl-istess mod għandu jikkumpensa lill-istess tal-fatt illi huwa okkupa l-propjeta' għal numru ta' snin;

Talbet lil Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi r-rikonvenut għandu jikkumpensa lir-rikonvenzjonanti għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bl-indirizz 55, Redeemer, Triq il-Mandolina, Qajjenza, Birzebbuġia;

2. Tillikwida jekk ikun hemm il-ħtieġa bl-opera ta' periti nominandi kumpens xieraq dovut mir-rikonvenut lir-rikonvenzjonanti;

3. Tordna lir-rikonvenut iħallas is-somma hekk likwidata lir-rikovenzjonanti.

Bl-ispejjez kontra r-rikonvenut inkluż dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju preżentat kontestwlament ma' dina l-kontro-talba u bl-imgħax kontra l-istess rikonvenut.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-attur rikonvenzjonat li eċċepixxa illi:-

Preliminarjament jiġi rrilevat li l-Kontro-Talba tal-konvenuta rikonvenzjonanti hija irrita u nulla a tenur tal-Artikolu 789(1)(ċ) u/jew tal-Artikolu 789(1)(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* illi din ma fihiex "dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża" sabiex issaħħaħ it-talbiet tagħha a tenur tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll spjegazzjoni u/jew identifikazzjoni tan-natura ġuridika tar-"raġuni tat-talba" a tenur tal-Artikolu 156(1)(b) tal-Kapitolu 12

tal-Liġijiet ta' Malta, liema nuqqasijiet jippreġudikaw id-drittijiet ta' difiża tal-esponenti *in limine litis*.

F'dan il-qafas, għar-rigward tal-vjolazzjoni tal-Artikolu 156(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta jiġi rrilevat li l-istess Kontro-Talba ma fiha l-ebda indikazzjoni tal-bażi ġuridika jew tan-natura tal-azzjoni tal-konvenuta rikonvenzjonanti, *ossia* tal-bażi jew tan-natura ta' talba għal kumpens għal "okkupazzjoni" vantata minnha *qua* komproprjetarja tal-fond in kwistjoni fiż-żmien tal-allegat "okkupazzjoni…ad esklużjoni tagħha", kontra l-attur rikonvenzjonat li, da parti tiegħu, tant ieħor, kien komproprjetarju tal-istess fond fl-imsemmi perjodu. Bl-istess mod, jiġi rrilevat li l-istess Kontro-Talba ma fiha l-ebda spjegazzjoni tan-natura, kif ukoll tal-entità tal-kumpens reklamat minnha, b'mod li l-attur rikonvenzjonat ikun jistà jirregola ruħu u jressaq eċċezzjonijiet f'dan ir-rigward *in limine litis*.

F'dan il-qafas, għar-rigward tal-vjolazzjoni tal-Artikolu 156(1)(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġi rrilevat li l-uniku aċċenn għal xi forma ta' "raġuni tat-talba" jinsab fil-ħames (5) paragrafu tal-Kontro-Talba tal-konvenuta ikonvenzjonanti, *ossia* l-fehma tagħha li "…bl-istess mod li l-attur rikonvenut jippretendi li l-konvenuta rikonvenzjonanti tħallas is-self fil-istess proporzjon tas-sehem fil-propjeta', bl-istess mod għandu jikkumpensa lill-istess tal-fatt illi huwa okkupa l-propjeta' għal numru ta' snin", liema fehma hija totalment nieqsa minn indikazzjoni jew spjegazzjoni tal-bażi legali u tar-raġuni ġuridika li jintitolaha għall-ħlas tal-"kumpens" reklamat minnha.

Għaldaqstant, mingħajr preġudizzju għas-suespost u filwaqt illi jżomm ferm l-kontestazzjoni tiegħu relattiva għan-nullità tal-Kontro-Talba tal-konvenuta rikonvenzjonati kontenuta fl-ewwel (1) eċċezzjoni suesposta, l-esponenti qiegħed, fi kwalunkwe każ, u a skans ta' kwalsiasi ekwivoku f'dan ir-rigward f'każ li din l-eċċezzjoni ma kelliex tiġi kkunsidrata jew milqugħa, jirriżerva kull dritt spettanti lilu sabiex iressaq linji difensjonali u eċċezzjonijiet ulterjuri, kemm proċedurali u kemm fil-mertu, fl-eventwalità illi din l-Onorabbli Qorti kellha tordna lill-istess konvenuta rikonvenzjonanti sabiex tipprovdi l-kjarifiki neċessarji, kif ukoll informazzjoni ulterjuri relatata man-natura tal-azzjoni tagħha u mal-fatti formanti l-bażi tal-pretensjoni tagħha, b'mod li l-esponenti jitqiegħed f'qagħda u f'pożizzjoni li jiddefendi ruħu kif imiss fid-dawl tal-allegazzjonijiet relattivi.

B'żieda mat-tieni (2) eċċezzjoni surreferita, jiġi rrilevat li, fi kwalunkwe każ, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet suesposti, il-konvenuta rikonvenzjonanti

hija tenuta li tindika, *in limine litis*, b'mod ċar u preċiż, in-natura tal-azzjoni mressqa minnha, kif ukoll abbażi ta' liema dispożizzjonijiet tal-liġi qiegħdha ssejjes il-jedd sostantiv tagħha u r-rimedji mitlubha minnha, u dan sabiex l-esponenti jitqiegħed f'qagħda li jirregola ruħu kif imiss f'dan l-istadju tal-proċedimenti, kif ukoll sabiex jiġu kkjarifikati l-parametri tad-disputa.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi rrilevat n-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-konvenuta rikonvenzjonati sabiex tipproponi l-azzjoni tagħha, kif dedotta fil-Kontro-Talba tagħha, u dan senjatament in vista: tan-nuqqas ta' eżistenza ta' dritt legali formanti l-bażi tal-istess pretensjoni, tan-nuqqas ta' eżistenza ta' aġir illegali jew abbużiv kommess mill-attur rikonvenzjonat, kif ukoll tan-nuqqas ta' ness ġuridiku bejn l-istess aġir u d-danni jew preġudizzju konsegwenzjali allegatament subiti mill-konvenuta rikonvenzjonanti.

B'żieda ma' dak riportat fir-raba' (4) eċċezzjoni surreferita, jiġi rrilevat li l-azzjoni tal-konvenuta rikonvenzjonanti hija insostenibbli u irritwali, u dan stante li talba għal "kumpens" għal "okkupazzjoni" hija insostenibbli u irritwali fil-konfront tal-esponenti, *ossia* fil-konfront ta' parti li kienet munita b'titolu ta' propjetà fil-perjodu tal-allegata okkupazzjoni.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u filwaqt li, għaldarb'oħra, jirriżerva li jressaq linji difensjonali u eċċezzjonijiet ulterjuri kif riportat fit-tieni (2) eċċezzjoni suesposta, senjatament għal dak li jirrigwarda n-natura u l-entità tal-"kumpens" reklamat mill-konvenuta rikonvenzjonanti, l-esponenti jirrileva li, fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet vantanti minnha fil-Kontro-Talba relattiva huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan stante li hija ma sofriet l-ebda danni li jistgħu, b'xi mod, jilleġittimaw il-pretensjoni vantata minnha. Għaldaqstant, it-talbiet tal-attriċi għandhom jiġi miċħuda bl-ispejjeż a karigu tagħha.

B'żieda mas-suespost, l-esponenti jiċħad, bl-iktar mod kategoriku u assolut, li huwa "baqà jgħix u jokkupa dan il-fond ad esklużjoni tal-konvenuta rikonvenzjonanti sa ma dan il-fond inbiegħ permezz ta' att pubbliku tal-24 ta' Mejju, 2018 ippubblikat min-Nutar Dottor Ryan Caligari", kif deskritt mill-konvenuta rikonvenzjonanti fit-tielet (3) paragrafu tal-Kontro-Talba tagħha, kif ukoll li hija "kemm il-darba talbet lill-attur rikonvenut jikkumpensaha [...] għall-okkupazzjoni tiegħu ta' propjetà komuni ad esklużjoni tagħha", kif premess fir-rabà (4) paragrafu tal-istess Kontro-Talba.

> Fil-verità, kwalunkwe użu jew "okkupazzjoni" tal-fond in kwistjoni da parti tal-esponenti sar b'konsegwenza u a tenur tat-titolu tiegħu ta' kompropjetà, u, il-konvenuta rikonvenzjonanti, fl-ebda ħin jew mument, ma ġiet ostakolata milli tużufruwixxi mill-istess drittijiet appartenenti lilha f'dan ir-rigward. Fil-fatt, hi żammet kopja taċ-ċwievet tal-istess fond, ħalliet numru ta' effetti personali hemm hekk, u kienet, ta' sikwit u regolarment, taċċedi għall-istess fond mingħajr ebda pre-avviż, u dan kif se jiġi ppruvat waqt is-smiegħ tal-proċedimenti odjerni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:-

Fatti u Riżultanzi

Meta l-partijiet kienu f'relazzjoni flimkien bejn is-sena 2011 u 2015 iddeċidew li jixtru propjeta' flimkien bl-indirizz 55, Redeemer, Triq il-Mandolina, Qajjenza, Birżebbuġa mingħand il-ġenituri tal-konvenuta stess. Skond konvenju datat 2 ta' Novembru 2013 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb[1], il-partijiet qablu li d-dar kellha tinbiegħ għal-prezz ta' €150,000. Skond il-ġenituri tal-konvenuta, dan il-prezz ma kienx jirrifletti il-prezz reali tas-suq għaliex il-propjeta' in kwistjoni kienet iġġib prezz ta' circa €200,000 iżda peress li kienet problema għal binthom sabiex tissellef mal-Bank peress li kellha kuntratt ta' xogħol definit u l-paga tagħha ma kinitx għolja, għamlu l-ħsieb illi d-dar tinbiegħ għal €150,000 u d-differenza fil-prezz (ċirca €50,000) tingħata bħala att ta' donazzjoni lil binthom. Filfatt, il-konvenju suriferit jirrifletti dan il-ħsieb u il-ġenituri tal-konvenuta promettew favur binthom li jitrasferixxu b'titolu ta' donazzjoni is-sehem ta' 27% tal-fond b'valur ta' €55,500 u l-persetntaġġ rimanenti ta' 73% jinqasam ugwali

[1] Dok A a fol 340

bejn il-partijiet u hekk finalment il-konvenuta tkun akkwistat 63.5% filwaqt li l-attur jakkwista 36.5% tal-propjeta'.

Illi permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb[2] il-partijiet akkwistaw il-propjeta' in kwistjoni bl-għajnuna ta' faċilita' bankarja mill-HSBC Bank p.l.c għal-ammont ta' €150,000. Pero' dan il-kuntratt ma jirriflettix dak miftihem fil-konvenju, u l-att ta' donazzjoni ta' sehem 27% favur il-konvenuta qatt ma sar. Il-kuntratt ta' kompra-vendita' jistipula biss li l-konvenuta xtrat is-sehem ta' 63.5% u l-attur xtara 36.5% tal-propjeta'.

Skond l-attur, il-partijiet kienu ftehmu li l-ħlas lura tal-faċilita' bankarja kellha tiġi effettwata minn kont konġunt bejniethom. Skond l-attur huwa kien jiddepożita ammonti ta sikwit f'dan il-kont biex il-bank dejjem ikollu mnejn jieħu iżda l-konvenuta peress li kellha paga ferm anqas minn tiegħu kienet tiddepożita ammonti anqas minn dak dovuti minnha in konnessjoni mas-sehem tagħha ta' 63.5%. L-attur qatt ma fittex mal-konvenuta li dak iż-żmien kellhom il-ħsieb anke' li jiżżewġu.

Rigward dan, il-konvenuta tgħid illi l-ftehim bejniethom kien li l-attur iħallas ir-*repayment* kollu hu permezz tal-*internet banking* tiegħu peress li kellu kont mal-bank HSBC u hi, li kellha kontijiet mal-Bank of Valletta, kienet ittih is-sehem tagħha in kontanti. Nofs il-pagament jiġi €257.34 fix-xahar imma hi tgħid li kienet ittih €300 għad-dritt. Il-konvenuta preżentat kopja tal-kont bankarju tagħha fejn indikat ammonti illi inġibdu minn ATM li skond hi servew biex tħallas is-sehem tagħha lil attur. Dawn l-ammonti jvarjaw minn €350 sa €500[3] mill-25 ta' Jannar 2014 sa 23 ta' Ġunju 2017.

---

[2] Dok JA1 a fol 14
[3] Dok B a fol 342 sa 367

Eventwalment ir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet intemmet f'Awwissu 2015; il-konvenuta telqet mid-dar in kwistjoni u l-attur baqa' jgħix hemm għal xi sitt xhur oħra. Il-konvenuta ppruvat tixtri s-sehem tal-attur iżda peress li kienet fuq kuntratt definit, ma nħarġitx faċilita' bankarja u għalhekk id-dar kellha tinbiegħ. Wara li ntemmet ir-relazzjoni, l-attur kien imur quddiem ir-residenza tal-konvenuta u kien jiġbor is-sehem tagħha in kontanti. Dan ikkonfermah l-attur stess. Il-konvenuta qatt ma żammet rendikont ta' kemm ħallset jew xi tip ta' irċevuti.

Kien hemm ilmenti min-naħa tal-konvenuta minħabba li ppretendiet li wara l-bejgħ tal-propjeta' lil terzi, wara li tieħu r-rikavat skond sehemha ta' 63.5%, il-faċilita' bankarja titħallas nofs bin-nofs bejniethom.[4] Il-konvenuta kienet lesta li ma tersaqx għal kuntratt finali kemm-il darba ma jsirx dan.

Il-bejgħ lil terzi dam ma sar u sakemm instabu xerrejja, il-konvenut baqa' jħallas is-self hu. Id-dar inbiegħet għall-prezz ta' €260,000 fl-24 ta' Mejju 2018 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ryan Caligari.[5]

Il-konvenuta teċċepixxi li meta sar il-bejgħ, seħħet novazzjoni li b'effett tagħha ġew maqtula (i) is-solidarjeta` u (ii) kwalunkwe pretenzjoni reċiproka appena aċċettaw sehemhom mill-prezz. Dwar is-solidarjeta`, din kienet vis-a-vis l-Bank u m'għandha x'taqsam xejn mar-relazzjonijiet interni bejn il-partijiet. Dwar l-aċċettazzjoni tal-prezz, dan ukoll sar vis-a-vis l-bejjiegħ. In-novazzjoni mhix preżunta u għalhekk b'daqshekk ma jistax jitqies li kien tħassir tal-pretenzjonijiet anterjuri bejn il-partijiet.

---

[4] Ara email tan-Nutar Charles Vellla Zarb a fol 387.
[5] Doc C a fol 368

Il-partijiet jaqblu li f'dawk l-istanzi li tat kontribut finanzjarju, il-konvenuta ħallset bin-nofs. B'danakollu, anke jekk stess kien hemm xi ftehim f'dan is-sens, dan kien fil-kuntest tal-konvivenza intima bejn il-kontendenti. Ġaladarba din intemmet, il-konvenuta m'għandhiex tivvantaġġja ruħha inġustament minn dan l-arranġament. Meta nbiegħet id-dar, ma ħaditx in-nofs, imma 63.5% tal-prezz. Għalhekk għandha tħallas l-ispejjeż fl-istess proporzjon.

Spejjeż pretiżi mill-attur

L-attur jikkwantifika d-danni sofferti minnu fl-ammont ta' €15,100.25 li jinkludu:

- €7,474.65 - id-differenza bejn il-pagamenti tas-self u dawk tal-*life insurance* konnessi mas-self mħallsin mill-attur in konnessjoni tas-self mal-Bank u dak li suppost ħallas skond sehemu ta' 36.5% mill-fond in kwistjoni. L-attur ippreżenta rendikont li juri illi sa Lulju 2017 il-partijiet ħallsu l-pagamenti mensili tas-self nofs bin-nofs iżda hu kellu jħallas biss 36.5% tas-self effettwat. Inoltre minn Lulju 2017 sa Mejju 2018, jidher li l-pagamenti mensili ħallashom kollha l-konvenut.[6] Dan huwa rendikont magħmul mill-konvenut u ma nġabet l-ebda xhieda min-naħa tal-Bank għall-ammonti kif tħallsu u minn min. B'danakollu, l-attrici tistqarr fix-xhieda tagħha illi hi kienet toħroġ nofs il-pagamenti tas-self mill-Bank u mhux ammont li jirrifletti sehemha mill-propjeta'. Wara li ma baqgħetx tirrisjedi mal-konvenut tgħid illi kienet thallas sehem fi flus kontanti u ttihom lil attur li kien imur għalihom wara biebha. Il-konvenut jikkonferma dan fil-kontro-eżami tiegħu.[7]

[6] Ara Dok JA8 a fol 44 u Dok JA9 a fol 46
[7] Fol 330

-€7,288.10 – is-sehem tal-konvenuta għan-nefqiet inkorsi mill-attur għal **benefikati** fil-fond il-kwistjoni. L-attur ippreżenta rċevuti għal dak li qed jippretendi.[8]

Il-konvenuta xehdet fl-affidavit tagħha, u kkonfermat in kontro-eżami, li kienet tħallas nofs minn dawn l-ispejjeż. Ma pproduċiet l-ebda riċevuta jew prova oħra ta' ħlas. Lanqas kienet iżżomm rendikont ta' x'kienet tħallas. Il-Qorti tifhem li fil-kuntest ta' relazzjoni intima bħalma kellhom il-partijiet kontendenti, dan mhux inverosimili. Huwa minnu li l-piż tal-prova tal-pagament jaqa' fuq il-konvenuta. B'danakollu, il-Qorti tinnota li dawn l-ispejjeż ma kinux inklużi fl-ittra uffiċjali li kien bagħat l-attur lill-konvenuta, għajr għal €1,950 sehemha mill-valur ta' madum li ma ġiex imwaħħal fil-post. L-ittra ssemmi b'mod dettaljat kull tip ta' spejjeż; mill-pagamenti lill-bank sal-ħlas tad-dawl u ilma; issemmi l-madum; imma mhux l-ispejjeż l-oħra. Il-Qorti ma temminx li dan sar bi żvista. Fil-fatt ma saret l-ebda allegazzjoni f'dan is-sens mill-attur. Li kieku ma ssemmiex il-madum, dan kien ikun iktar plawżibilment il-każ. Imma ġaladarba ssemma l-madum – parti minn dan it-tip ta' spejjeż – allura iktar u iktar huwa diffiċli għall-Qorti li temmen li l-konvenuta ma kinitx tħallas nofs dawn l-ispejjeż. Mhux ikkontestat bejn il-partijiet li l-konvenuta kienet tħallas nofs il-kontijiet l-oħra kollha, bħal bank, assikurazzjoni, u spejjeż notarili; u dan ikompli jsaħħaħ il-preżunzjoni li hekk ukoll kienet tagħmel rigward l-ispejjeż inkorsi biex isiru benefikati fil-fond. Għalhekk:

Mill-€1950 il-konvenuta għandha tirrifondilu 63.5% = €1,238.25.
L-attur għamel total ta' €11,477.33 spejjeż.[9] Tnaqqas €1950 = €9,527.33
Il-konvenuta ħallset nofshom = €4,763.66c5.

---

[8] Dok JA11 a fol 56, JA12 a fol 57 sa JA 29 a fol 75
[9] fol 56

Kellha tħallas €6,049.85c4.

Bilanċ li għandha tħallas: €1,286.18c9

€1,238.25 + : €1,286.18c9 = €2,524.43c9

- €337.50 – 13.5% tal-ispejjeż in konnessjoni mal-att ta' konvenju u l-att finali tal-bejgħ tal-fond il-kwistjoni lil terzi.[10]

Dwar l-aħħar żewġ ċifri, l-attur ma ġiex kontro-eżaminat dwarhom u l-unika kontestazzjoni min-naħa tal-konvenuta kienet ix-xhieda tagħha li dejjem tat nofs l-ammont tal-ispejjeż maħruġa mill-attur in konnessjoni mal-fond.

Għalhekk it-total li l-attriċi fadlilha tħallas hu ta' €7,474.65 + €2,524.43c9 + - €337.50 = €10,336.58c9.

Kontro-talba.

Il-konvenuta ntavolat kontro-talba għall-kumpens ta' okkupazzjoni għal madwar sitt xhur mill-attur ġewwa l-fond in kwistjoni wara li ntemmet ir-relazzjoni ta' bejniethom. F'dak iż-żmien li l-attur baqa' jirrisjedi hemm, huwa kien ko-propjetarju tal-fond għas-sehem tiegħu ta' 36.5%. Il-propjeta' inbiegħet kważi sentejn wara.

Bħala sid ta' sehem indiviż, l-attur kellu kull dritt jabita fil-fond. Ma jirriżultax li keċċa lill-konvenuta jew li eskludiha milli hija wkoll tuża' l-istess fond; tant li anke' l-konvenuta kienet tagħmel użu minn din il-propjeta' għalkemm ma kinitx tirrisjedi hemm u ħalliet xi effetti personali tagħha hemm ukoll. Anke kieku kellu

[10] Dok JA31 a fol 80 u Dok JA 32 a fol 81

xi obbligu li jħallas tal-okkupazzjoni, il-kontro-talba ma kinitx tista' tintlaqa' billi ma ġiet ippreżentata l-ebda prova dwar il-prezz lokatizzju tal-fond.

L-attur ippreżenta din il-kawża quddiem din il-Qorti meta kellu jirriżultalu b'mod ċar li ma kellux jieħu iktar minn €15,000 u allura seta mar quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Sede Civili). Għalhekk il-konvenuta m'għandhiex tbati l-ispejjeż ġudizzjarji żejda inkorsi.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħdha:

1. Tiċħad il-kontro-talba.
2. Tilqa' l-ewwel talba.
2. Tilqa' t-tieni talba u tillikwida l-ammont dovut fis-somma ta' €10,336.58c9.
3. Tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur l-ammont hekk likwidat bl-imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-eventwali ħlas.

Spejjeż tal-kontrotalba a kariku tal-konvenuta filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż jinqasmu, fiċ-ċirkostanzi, nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA
IMHALLEF