PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT- 30 TA' NOVEMBRU, 2022

Kawża Numru:

Rik. Ġur. 363/18 RGM

Fatima Hassanin

vs.

Carmel sive Charles Zahra

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat ta' Fatima Hassanin** ippreżentat fit-18 t'April, 2018 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

(1) Illi l-attrici flimkien mal-konvenut huma sidien ta` żewġ appartamenti li jinsabu fil-Gżira u li bħala attrici u konvenut flimkien, fi kwoti indaqs u indiviżament bejniethom, kienu akkwistaw permezz ta` żewġ kuntratti ta` xiri u bejgħ;

(2) Illi l-attriċi kienet akwistat dawn iż-żewġ appartamenti fi kwota ta` nofs indiviż flimkien mal-konvenut wara li minn tfaddil ta` flus li kienet ġemmet fil-Libja fejn hija kellha negozju tal-ivjaġġar, kienet tħajret tinvestihom fi propjeta` hawn f'Malta sabiex eventwalment kienet tkun tista iddaħħal il-kera minnhom;

(3) Illi l-ewwel appartament kien ġie akkwistat permezz ta` kuntratt fit-tmienja u għoxrin (28) ta` Frar tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dr Malcolm Mangion (Insinwa numru 4,130/2014) hawn anness u markat "**Dok A**", liema appartament huwa immarkat bin-numru tlieta (3) u jinsab fis-'second floor level', formanti parti minn blokk ta` appartamenti li għandu entratura komuni bl-isem ta` "Anne Court", bin-numru tlieta u erbgħin (43) fi Triq Nazju Ellul, ġewwa l-Gżira, Malta; fil-waqt li l-appartament l-ieħor ġie akkwistat nhar it-tnax (12) ta` Settembru tas-sena 2014 (Insinwa numru 17,038/2014) hawn anness u makat "**Dok B**", liema appartament huwa internament markat numru erbgha (4), sovrapost u sottopost ghal propjeta ohra ta' terzi, u liema appartament huwa sitwat fil-livell ta' *second floor level* u formanti ukoll parti minn korp ta' bini, li ghandu entratura komuni magħruf bhala 'Anne Court', illum numru tlieta u erbghin (43), gia bla numru ufficjali, gio Triq Nazju Ellul, fil- Gzira, u liema appartament ghandu flimkien u formanti parti integrali minnu s-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6) (peress li hemm sitt appartamenti) tal-partijiet komuni tal-blokka li huma l-entrata, it-taraġ, l-indani tat-taraġ u anki l-bejt, u liema appartament hu liberu u frank;

(4) Illi dawn l-appartamenti inxtraw meta l-attrici kienet għal snin twal f'relazzjoni twila mal-konvenut li miegħu kellha tifel li llum għandu 22 sena, u kien għalhek li inxtraw minnha u l-konvenut flimkien;

(5) Illi dawn iż-żewġ appartament kienu, sa fejn taf hi, jinkrew lil terzi, imma issa li r-relazzjoni bejn l-attriċi u l-konvenut spiċċat, l-konvenut qiegħed iżomm il-kera għalieħ biss u mhux jaqsamha flimkien mal-attriċi wara li jitnaqqas il-'loan' li huma għandhom mal-Bank of Valleta p.l.c. (C2833) fuq wieħed mill-appartamenti u cioe` fuq l-appartament internament market numru 4 kif aħjar deskrit f'paragrafu tlieta;

(6) Illi din hija sitwazzjoni inaċċettabli għall-attriċi li għandha dritt tirċievi nofs l-kirjiet ta` dawn l-imsemmija żewġ appartamenti wara li jitnaqqas il-'loan' lil Bank of Valletta li hemm fuq appartament minnhom waqt li l-kontijiet tal-konsum huma intestati fuq isimha u hija għalhekk tirċievi l-kontijiet tad-dawl u l-ilma mingħajr ma ddaħħal ċenteżmu;

(7) Illi l-attriċi ma tixtieqx tibqa ko-propjetarja mal-intimat tal-fondi indikati f'dan ir-rikors ġuramentat;

(8) Illi peres li l-fondi indikati ma humiex komodament diviżibbli, jeħtieġ li sakemm il-konvenut ma jridx li jixtri sehmha bil-prezz li realment jiswew l-appartamenti, dawn jinbiegħu in liċitazzjoni u r-rikavat jinqasam bejn il-partijiet fi kwoti indaqs;

(9) Illi mhux biss il-konvenut ma jaqsamx magħha nofs il-kirjiet li huwa idaħħal, talli għal raġunijiet li jaf hu biss, iħoss li hija għandha tgħaddilu n-nofs indiviż taż-żewġ appartamenti in diskussjoni għaliex skont hi arrikixxiet lilha infisha għad-dannu tiegħu u li dan qalu uffiċjalment b'permezz ta` Ittra Uffiċjali ippreżentata fil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li ġġib in-numru 3572/17 u datata 28 ta` Settembru 2017, liema Ittra Uffiċjali ġiet respinta mill-attriċi b'permezz ta` risposta li ġġib in-numru 4003/17

datata 25 t'Ottubru, 2017 u għaldaqstant l-attriċi ma kellhiex triq oħra għajr li tintavola din il-kawża;

(10) Illi barra milli ż-żewġ kuntratti juru li l-attriċi hija ko-propjetarja f'nofs indiviż mal-konvenut, kif ser jiġi muri waqt il-kawża, il-provenjenza tal-flus li ħarġet hi għas-sehem tagħha sabiex inxtraw l-appartamenti ġew biss minn xogħol li ipprestat hi fin-negozju tagħha fil-Libja versu l-klijenti tagħha fejn għal fatturi li hija ħarġitilhom huma ddepożitaw l-flus li kienu dovuti lejha direttament fil-kont bankarju tal-konvneut.

Illi għalhekk, l-attriċi titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti:-

(1) Tiddikjara li ż-żewġ appartamenti huma propjeta` fi kwoti indaqs bejnha u l-konvenut;

(2) Tiddikjara li stante li dawn ma humiex komodament diviżibbli, għandhom jinbiegħu fuq is-suq kif inhuma;

(3) Stante li ż-żewġ appartamenti kienu qed jinkrew u l-kera tagħhom tkun approprijata biss mill-konvenut a detriment dirett tal-attriċi, l-Qorti tiddikjara lil konvenut debitur tal-attriċi fir-rigward tan-nofs l-ammonti tal-kirjiet minn Mejju 2017, liema xahar huwa x-xahar li beda japproprija l-kirjiet waħdu u mhux qed jaqsamhom mal-attrici;

(4) In segwitu tat-tielet talba, din il-Qorti qed tigi ukoll mitluba tillikwida l-ammonti mill-kirjiet dovuti mill-konvenut lill-attrici;

(5) In segwitu tar-raba' talba, din il-Qorti tikkundanna lil konvenut ghal hlas hekk likwidat minnha tal-ammonti tal-kirjiet dovuti mill-konvenut lill-attrici;

(6) Stante li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma huma intestati f'isem l-attriċi, u stante li l-konvenut ma hux iħalli lill-attriċi l-ebda kontrol tal-propjetajiet in kwistjoni u huwa biss li qed jirċievi mill-kirjiet tal-istess appartamenti, din

l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-konvenut huwa debitur tal-ispejjeż tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li ħalset l-attriċi sa minn Mejju 2017 li huwa ż-żmien meta huwa ma ħallasx lill-attrici kemm nofs id-dħul mil-kera wara li jitnaqqas l-ammont ta` 'loan' li kull xahar huwa dovut mill-partijiet lil Bank of Valletta plc fuq wieħed mill-appartamenti, kif ukoll nofs il-kontijiet tad-dawl u l-ilma;

(7) Stante li d-dejn ('loan') dovuta lil Bank of Valletta plc fuq appartament numru 4 kien jinqata` mill-kera mdaħħla mill-appartamenti mertu tal-kawża, tiddikjara lill-konvenut li kien qed jirċievi tali kirjiet, solament responsabbli li jħallas tali ammonti ta` dejn ('loans') mill-ammonti ta` kirjiet li huwa irċieva sa minn Mejju tas-sena 2017;

(8) Jekk ma jkunx hemm ftehim bejn il-partijiet fuq il-valur lokatizju tal-appartamenti, din il-Qorti hija mitluba tapponta Perit Arkitett sabiex jivvaluta l-appartamenti mertu tal-kawża u cioe` l-appartamenti bin-numru tlieta (3) u bin-numru erba (4) li jinsabu fis-'second floor level', formanti parti minn blokk ta` appartamenti li għandhom entratura komuni bl-isem ta` "Anne Court", bin-numru tal-blokk tlieta u erbgħin (43) fi Triq Nazju Ellul, ġewwa l-Gżira, Malta;

(9) Prevja li mhux komodament divizibli, din l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba tordna l-bejgħ in liċitazzjoni tal-appartamenti hawn imsemmija bil-prezz hekk iffissat mill-Qorti wara l-valutazzjoni tal-perit arkitet nominandi;

(10) Tordna li stante li l-attriċi u l-konvenut għandhom nofs indiviż tal-appartamenti mertu tal-kawża, r-rikavat tal-prezz ottenut mill-bejgħ tal-fond tal-appartamenti, jinqasam bejn il-partijiet fi kwoti indaqs bejniethom;

(11) In rilevanza mat-talbiet numru (3) u numru (8), din il-Qorti hija mitluba tordna li fl-eventwalita` li wara l-preżetnata ta` din il-kawża l-attriċi wara terġa tibda tirċievi nofs il-kirjiet, l-bilanċ tad-dejn rimanenti a favur Bank of Valletta plc li l-partijiet għandhom impost mill-istess Bank fuq l-appartament numru erba (4) fil-blokka t'appartamenti bl-isem "Anne

Court", numru tlieta u erbgħin (43), fi Triq Nazju Ellul, Gżira, Malta, jinqasam ugwalment mill-partijiet;

(12) Tinnomina lin-Nutar Amanda Grech sabiex tippubblika l-kuntratti tal-appartamenti in kwistjoni u tagħtiha dawk id-direzzjonijiet xierqa;

(13) Tinnomina kuratur sabiex jidher fuq il-kuntratti notarili tal-eventwali bejgħ u trasferiment tal-propjetajiet in kwistjoni fl-eventwalita` li l-konvenut ma jidhirx għal pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi tal-appartamenti in kwistjoni mall-eventwali xerrejja fid-data, l-ħin u l-post li tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

(14) Tordna lil kuratur sabiex is-sehem tal-istess konvenut fiż-żewġ appartamenti in kwistjoni, f'każ li l-konvenut jibqa ma jidhirx għal kuntratti u minfloku jidher il-kuratur maħtur mill-Qorti, jiġu depożitati fir-Reġistru tal-Qorti sabiex ikunu jistgħu jiġu żbankati minnu kontra d-debita rcevuta;

(15) Tordna li l-ispejjeż ta` din il-kawża, r-rimbors tal-kuratur, l-ammont ta` 'loans' mhux imħallsa mill-konvenut, l-ispejjeż tal-kontijiet pendenti tad-dawl u l-ilma, nofs il-kirjiet dovuti lil attrici sa minn Mejju tas-sena 2017 u l-ispejjeż kollha relatati inkluż dawk tal-Ittra Uffiċjali tal-attrici numru 4003/17 mibgħuta lil konvenut f'Ottubru tas-sena 2017, jitnaqsu mis-sehem dovut lil konvenut fil-bejgħ tal-appartamenti mertu tal-kawża u dan in vista tal-fatt li din il-kawża kellha ssir tort tal-pretensjonijiet inveritieri u foloz tal-istess konvenut meta naqas li jagħti nofs id-dħul mil-kirjiet lill-attriċi sa minn Mejju tas-sena 2017 u bi pretenzjoni invertiera bgħatilha ittra jinterpellha tgħaddilu nofs is-sehem tagħha fuq l-appartamenti mertu tal-kawża.

(16) Tillikwida l-ammonti dovuti tal-hlasijiet tad-dawl u l-ilma tal-imsemmija appartamenti li gew imhalsa solament mill-attrici u tikkundanna lill-istess konvenut jhallas lill-istess attrici tali ammonti dovuti lejha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li minn issa huwa inġunt in subizzjoni.

Rat ir-r**isposta ġuramentata ta' Carmel sive Charles Zahra** ippreżentata fit-23 ta' Mejju, 2018 fejn eċċepixxa is-segwenti:

1. Illi l-konvenut gie debitament notifikat bl-Atti tal-kawza supra citata u ser jghaddi biex jintavola r-risposta tieghu;

2. Illi mhuwiex car ghall-konvenut taht liema dispost tal-Ligi r-rikorrenti qeghda taghmel it-talbiet taghha u ghalhekk fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tiddikjara taht liema disposizzjoni tal-Ligi giet intavolata l-kawza de quo u l-konvenut qieghed sa minn issa li jirriserva d-dritt tieghu li jipprezenta eccezzjonijiet ulterjuri abbazi ta' dak li se jigi dikjarat mir-rikorrenti;

3. Illi u minghajr pregudizzju ghas-suespost fir-rikors guramentat taghha r-rikkorrenti tiddikjara illi l-proprejatajiet mertu ta' din il-kawza, referibilment l-appartamenti bl-indirizz numru tlieta (3) Anne Court, bin-numru ufficjali tlieta u erbghin (43), fi Triq Nazju Ellul, gewwa l-Gzira u l-appartament internament immarkat numru erbgha (4), bin-numru ufficcjali tlieta u erbghin (43), fi Triq Nazju Ellul, gewwa l-Gzira jindikaw bhala l-Kumpraturi lill-partijiet, gew mixtrija mill-partijiet f'sehem u kwota ndaqs bejniethom, ghaldaqstant il-konvenut jistieden lir-rikorrenti sabiex iggib il-prova dokumentarja in sostenn ta' din id-dikjarazzjoni;

4. Illi inoltre dak supra citat ir-rikorrenti ghandha wkoll iggib prova dokumentarja tal-hlasijiet ta' sehemha referibilment depositi ta' meta saru l-konvenji u ripagamenti mensili lill-bank fuq il-proprjetajiet supra indikati;

5. Illi fir-rigward tan-negozju u tfaddil ta' flus li ghalihom saret referenza, l-konvenut jistieden lir-rikorrenti ggib il-prova appozita dwar dan il-fatt u dejjem jekk ikun il-kaz li tingieb din il-prova, r-rikorrenti ghandha wkoll iggib il-prova ta' kif intefqu jew kif gew investiti dawn il-flejjes minnha mfaddla fil-proprjetajiet supra ndikati;

6. Illi r-rikorrenti ghandha ggib il-prova tal-kirjiet inkluz l-ammont f'kera li l-appartamenti gew mikrija, kif ukoll dettalji tal-inkwilini sa minn Mejju 2017 sal-gurnata tal-llum, li skont l-istess rikorrenti hi d-data minn meta r-rikorrenti ma ppercepiet ebda sehem mill-kirjiet li skont hi huma dovuti lilha;

7. Illi r-rikorrenti ghanda ggib il-prova tal-hlasijiet lill-ARMS kif minnha ddikjarat;

8. Illi kif ser jigi ppruvat tul il-kors tas-smiegh ta' dan il-kawza u gbir ta' provi, u dan a' kuntrarju tad-dikjarazzjoni guramentata tar-rikorrenti, effettivament ser jirrizulta li r-rikorrenti ma kkontribwiet u ma harget ebda sehem fi flejjes sabiex inxtraw l-appartamenti de quo u/jew hallset xi sehem mir-ripagamenti mensili lill-bank u/jew ikkontribwiet u harget spejjez marbuta max-xiri taghhom, ergo r-rikorrenti ma hi dovuta ebda flejjes la tas-sehem indiviz tal-proprjetajiet, la sehem mill-kirjiet kif saret referenza ghalihom dan stante l-fatt li t-talbiet tar-rikorrenti huma bla bazi kif ser jirrizulta;

9. Illi ghal kuntrarju r-rikorrenti hi debitrici tal-konvenut ta' kull flejjes li r-rikorrenti zammet ghaliha minn-negozju ta' dawn iz-zewg proprjetajiet;

10. Illi ma jonqosx illi wiehed jghid illi z-zewg proprjetajiet ghandhom jirrivertu *in toto* f'isem il-konvenut bhala s-sid u l-proprjetarju taz-zewg proprjetajiet wara li jigi ppruvat illi kien il-konvenut li hallas kull ammont ghax-xiri ta' dawn iz-zewg appartamenti inkluz izda mhux limitat depositi fuq il-konvenji, ripagamenti mensili lill-Bank, flus li nzammu mill-istess rikorrenti ta' kirjiet li kienu jingabru u jinzammu mir-rikorrenti, hlas ta' kontijiet marbuta ma' kull appartament inkluz izda mhux limitatament kontijiet tad-dawl u l-ilma u spejjez ghal manutenzjoni tal-appartamenti, fosthom;

11. Illi ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti m'ghandhomx jintlaqghu u ghandhom jigu michuda in toto;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti inkluz dawn il-proceduri, li hi minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat l-atti tal-kawża u l-provi li tressqu waqt il-prosegwiment tal-kawża;

Rat illi fit-28 ta' Ġunju 2018 il-Qorti nominat lil Perit Godwin Abela sabiex jagħmel stima taż-żewġ fondi Anne Court, 43, Flats 3 u 4, Nazju Ellul Street, Gżira;

Rat in-nota tal-attriċi ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2018 fejn iddikjarat li f'dak li jirrigwarda t-talbiet tar-rikors ġuramentat għal bejgħ taż-żewġ appartamenti, l-artikoli li fuqhom ibbażat il-kawża huma l-Artikoli 496, 501, 515, 516 u 517 tal-Kapitu 16;

Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela** ippreżentat fis-26 ta' Novembru 2018 u maħluf fis-16 ta' Novembru 2020;[1]

Rat il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-attriċi u tal-konvenut permezz ta' noti ippreżentati t-tnejn fl-14 ta' Frar 2019[2];

Rat ir-risposti tal-Perit Tekniku għal mistoqsijiet in eskussjoni tal-konvenut ippreżentati fis-26 ta' Frar 2019[3] kif ukoll ir-risposti għal mistoqsijiet in eskussjoni tal-attriċi ppreżentati fl-1 t'April 2019[4];

[1] Paġna 254 et seq.
[2] Paġna 89 et seq.
[3] Paġna 93 et seq.
[4] Paġna 96A.

Rat li fit-13 ta' Novembru 2019 il-partijiet ġew informati mill-Qorti illi l-ewwel għandhom jiġu trattati u deċiżi l-ewwel, it-tieni u d-disgħa talba attriċi;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi ppreżentata fl-4 ta' Mejju 2022[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut ippreżentata fit-8 ta' Ġunju 2022[6];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza limitatament dwar l-ewwel, it-tieni u d-disa' talbiet attriċi.

Ikkunsidrat

L-Azzjoni

1. Il-partijiet għal xi żmien kienu f'relazzjoni u waqt l-istess żmien xtraw diversi proprjetajiet flimkien kif ukoll għal rashom. Din l-azzjoni pero tirrigwarda tnejn minn dawn il-proprjetajiet u ċioe Anne Court, 43, appartamenti internament enumerati 3 u 4, Nazju Ellul Street, Gżira.

2. L-attriċi min-naħa tagħha tinsisti li dawn l-appartamenti inxtraw flimkien u għalhekk hija għandha nofs indiviż ta' kull apartament. Il-konvenut min-naħa tiegħu jinnega li l-attriċi għandha sehem fl-imsemmija assi u dan peress li jallega li qatt ma kkontribwiet u qatt ma ħarġet sehem fi flejjes u / jew ħlas mensili lill-bank fil-forma ta' ħlasijiet tas-self magħmula sabiex inxtraw.

[5] Paġna 330 et seq.
[6] Paġna 340 et seq.

Talbiet

3. Bl-ewwel talba tagħha l-attriċi qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li hija ko-proprjetarja flimkien mal-konvenut tal-fondi mertu tal-kawża.

4. Il-prova ewlenija li resqet l-attriċi hija kopja awtentika taż-żewġ kuntratti li bihom sar l-akkwist:

(a) L-ewwel kuntratt huwa datat 28 ta' Frar 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion u li fuqu apparti l-vendituri, dehru wkoll "flimkien u *in solidum* bejniethom maghrufa bhala l-kumpraturi"[7] Charles Zahra u Fatima Hassanin "li flimkien u ndivizament bejniethom u bl-istess titolu xtraw, rcievu u akkwistaw l-appartament, internament immarkat bin-numru tlieta (3), u liema appartament jinsab fis-*second floor level*, formanti parti minn blokk ta' appartament li ghandu entratura komuni bl-istess ta' "Anne Court", u bin-numru ufficjali tlieta u erbghin (43), fi Triq Nazju Ellul, gewwa Gzira."[8]

(b) It-tieni kuntratt sar fit-12 ta' Settembru 2014 fl-atti tan-Nuttar Dottor Malcolm Mangion. Dan il-kuntratt apparti l-bejgħ jikkomprendi fih self. Fuq dan il-kuntratt dehru għalhekk rappreżentanti tal-Bank of Valletta mil-liema bank ittieħed is-self, il-vendituri kif ukoll Charles Zahra u Fatima Hassanin "flimkien u in solidum maghrufa bhala l-"klijenti" u/jew il-"kumpraturi" skont il-kaz."[9] Il-partijiet f'din il-kawża fuq l-imsemmi kuntratt kienu "flimkien u ndivizament bejniethom qeghdin jaccettaw, jixtru u jakkwista l-appartament internament numru erbgha (4) sovrapost u sottopost ghal proprjeta ohra ta' terzi, u liema appartament huwa sitwat fil-livell ta' *second floor level* u formanti parti minn korp ta' bini, li ghandu

[7] Paġna 50.
[8] Paġna 51.
[9] Paġna 61.

entratura komuni maghruf bhala ‘Anne Court’, u illum numru tlieta u erbghin (43) gia bla numru ufficjali, gio Triq Nazju Ellul gio Gzira.”[10]

5. Fuq dan l-aħħar kuntratt insibu wkoll li s-self mill-Bank of Valletta ingħata “lill-klijenti”[11] u ċioe lil Charles Zahra u Fatima Hassanin. Johanna Bartolo, rappreżentanta tal-bank, ikkonfermat fix-xhieda tagħha tat-12 ta’ Ġunju 2019 “li l-loan liema sanction letter datata sittax (16) ta’ Lulju, elfejn u erbatax (2014) hija mahruga f’isem Charles Zahra u Fatima Hassanin”[12].

6. Il-Qorti tosserva li waqt is-seduta tat-13 ta’ Novembru 2019, il-konvenut iddikjara li mhux meħtieġ li jitla’ jixhed in-Nutar Malcolm Mangion sabiex jikkonferma l-veraċita tal-kuntratti surreferiti stante li hemm kopja awtentika tagħhom fil-proċess. Nonostante din id-dikjarazzjoni, l-attriċi resqet lin-Nutar Malcolm Mangion fejn waqt is-seduta tat-23 ta’ Jannar 2020 huwa ppreżenta kopja awtentika oħra tal-kuntratti suċitati.[13]

7. Il-konvenut jinsisti li l-pagamenti saru mill-kont bankarju tiegħu u li dik hija prova suffiċjenti li l-attriċi mhux minnu li kontribwixxiet għall-akkwist tal-appartamenti mertu tal-kawża. Dan huwa fatt ikkonfermat minn Joahnna Bartolo fix-xhieda tagħha tal-25 ta’ Jannar 2022.

8. Meta l-konvenut ġie mistoqsi in kontro-eżami jekk kienx minnu li huwa kien xtara xi garaxxijiet f’Ħal Qormi u li kien deher waħdu fuq il-kuntratt, il-konvenut dak iż-żmien kellhom il-ħsieb li jiżżewġu. Meta reġa ġie mistoqsi x’kienet ir-raġuni għalfejn kien hemm kuntratti li fuqhom l-attriċi ma kinitx imniżżla, il-konvenut jirrispondi li huma kellhom il-ħsieb li jiżżewġu u ma ridx iħallihom f’dikkultajiet wara li jmut hu, apparti li kien jafda lill-attriċi b’għajnejh magħluqa.

---

[10] Paġna 65.
[11] Paġna 62.
[12] Paġna 102.
[13] Paġna 202 et seq.

9. Il-Qorti għandha quddiemha żewġ kuntratti awtentiċi tax-xiri tal-appartamenti mertu tal-kawża li juru illi jappartjenu in kwantu għal nofs indiżiż lill-attriċi u in kwntu għan-nofs indiviż l-ieħor lill-konvenut.

10. Dwar l-allegazzjoni tal-konvenut li kien hu waħdu li qed iħallas lura s-self mill-bank; għalkemm tali allegazzjoni ma tvarja xejn mill-fatt li l-kuntrati ta' xiri jsejħu liż-żewġ partijiet f'sehem indaqs, l-attriċi xhedet li hija u s-sieħeb tagħha għamlu numru ta' snin jaħdmu l-Libja u meta faqqat il-gwerra hija kienet talbet lill-klijenti tagħha sabiex jagħmlu l-ħlasijiet tagħhom fil-kont bankarju ta' Charles Zahra u dan għaliex hija ma kinetx taf tagħmel użu mill-*internet banking*.

11. Tgħid li kien hemm istanzi wkoll fejn il-klijenti tagħha ġew Malta u ħalsuha bi flus kontanti. Issostni illi għal dawn ir-raġunijiet ġaladarba hija kellha flusha fil-kont tal-konvenut, kull darba li jinġibdu l-flus kienu qegħdin jieħdu minn tagħha wkoll.

12. Ir-rappreżentatriċi tal-bank ma kinitx f'posizzjoni li tikkonferma minn għand min kienu qegħdin isiru d-depożiti.

13. Jibqa' l-fatt pero' li dak li hemm imniżżel fil-kuntratt jgħodd.

14. Kuntratt f'**Artikolu 960** tal-Kodiċi Ċivili huwa definit bħala "konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn min-nies jew iżjed, illi bih tiġi magħmula, regolata, jew maħlula obbligazzjoni". Meta l-partijiet jagħżlu illi jikkuntrattaw l-obbligazzjonijiet tagħhom huma jkunu qegħdin jintrabtu bil-kundizzjonijiet kollha mniżżla f'dik l-iskrittura u dan a bażi tal-prinċipju *pacta sunt servanda*. Fis-sistema ġuridika Maltija, dan il-kunċett huwa inkorporat fl-**Artikolu 992** tal-Kodiċi Ċivili. Il-prinċipji applikabbli f'dan ir-rigward u li ġew konsistentement imsemmija ġew elenkati mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **John Spiteri et vs. Popeye Investments Ltd** (App Ċiv 161/1997/2) deċiża fit-3 ta' Novembru 2006:

"i) F'materja kontrattwali l-ftehim hu ligi ghall-partijiet kontraenti (Art. 992(1) Kodici Civili; Carmelo Bajada noe v. Fr. S. Cachia et noe [Appell Kummercjali deciz 16 ta' Lulju 1973]).

ii) Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi (Art. 993 Kodici Civili).

iii) Ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car m'hemmx lok ghall-interpretazzjoni [Vol.XXXIV.i.p27] fejn inghad li "l-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-atti innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali".

iv) Illi meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher cara mill-pattijiet mehudin flimkien, ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan din il-Qorti, diversament presjeduta, spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien." [**J. Bartolo et v. A. Petroni** deciza 7 ta' Ottubru 1997]

v) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' l-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti "hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot. [**J. Zammit v. Michael Zammit Tabone et noe** – Appell Superjuri deciz 28 ta' Frar 1997]"

15. Bħal ma ġie indikat fl-elenku hawn kwotat, relevanti in tema wkoll huwa l-prinċipju tal-*buona fede* fl-eżekuzzjoni tal-kuntratti, li huwa kunċett li jsib il-fundament tiegħu fil-prinċipji ta' ġustizzja, raġjonevolezza u onesta u, bħall-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, jikkostitwixxi wkoll prinċipju kardinali tal-liġi kontrattwali li jinsab manifestat fl-**Artikolu 993 t**al-Kodiċi Ċivili.

16. Dan jeħtieġ illi t-termini kontrattwali li jkunu ġew pattwiti bejn il-partijiet, jiġu rispettati u onorati u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni. Fis-sentenza **Thomas Farrell et vs. Joseph Mercieca et** deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-28 t'April 2011 ġie ritenut li "*Minbarra dan, il-bona fidi titlob li kull min jintrabat b'obbligazzjoni ma' kontraent ieħor iwettaq dak li ntrabat bih u mhux jinqeda bi skużi biex jaħrab mir-rabta.*"

17. Fil-każ odjern fl-ebda stadju ma ingħad li l-konvenut kien imġiegħel jiffirma l-kuntratti t'akkwist. Jidher li dawn il-kuntratti saru in bona volonta taż-żewġ partijiet fil-kawża u t-tnejn li huma kienu kuntenti b'dak li kienu qegħdin jaqblu fuqu u ċioe kien hemm qbil li l-akkwist qiegħed isir f'ishma indaqs bejniethom.

18. Kuntratt joħloq relazzjoni li torbot il-partijiet f'dak il-kuntratt u għalhekk sabiex dak il-kuntratt ma jibqax viġenti jeħtieġ li tinġib prova li l-kuntratt huwa null fuq waħda jew aktar mir-raġunijiet mogħtija fil-liġi. Dan ma kienx il-każ hawnekk u għalhekk il-Qorti sejra tistrieħ fuq il-kuntratti fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion datati 28 ta' Frar 2014 u 12 ta' Settembru 2014 rispettivament.

19. In oltre l-Qorti tosserva li fir-rigward tal-aħħar kuntratt, is-self inħareġ fuq iż-żewġ partijiet fi kwoti indaqs. Il-konvenut qatt ma kkontesta qabel dawn il-proċeduri li l-attriċi m'għandhiex sehem fil-proprjetajiet de quo, u qatt ma impunja l-kuntratti ta' akkwist da parti tal-attriċi.

20. **Artikolu 489 (1)** tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li "Hemm il-komunjoni tal-beni meta l-proprjetà tal-istess ħaġa waħda, jew tal-istess jedd wieħed, hija ta' żewġ persuni jew iżjed *pro indiviso*." Fil-każ de quo jidher mill-kuntratti pubbliċi surreferiti li l-appartamenti huma beni miżmua in komun flimkien bejn il-partijiet.

21. Fid-dawl tas-suespost il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tilqa l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-attriċi hija ko-proprjetarja flimkien mal-

kovnenut fi kwoti indaqs tal-appartamenti internament immarkati 3 u 4, Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira.

Ikkunsidrat;

22. Imiss issa jiġi meqjus jekk l-appartamenti humiex komodament diviżibbli. Il-Perit Tekniku Godwin Abela ġie mistoqsi in eskussjoni jekk l-appartamenti humiex komodament diviżibbli "jigifieri jistax kull appartament interament jigi diviz billi kull appartament jinqasam f'żewġ fondi [...]"[14]. Ir-risposta tal-Perit kienet li "ma jistghux jigu divizi internament u jibqghu bl-istess 'facilities' li ghandhom fil-prezent. Barra minn hekk, biex fond jinqasam internament f'zewg fondi, iridu jigu soddisfatti numru ta' kriterji sija mill-lat tal-planning kif ukoll mill-lat tar-regolamenti sanitarji."[15]

23. Huwa miżmum illi l-konsiderazzjonijiet u l-konklużjonijiet ta' natura teknika li jsiru minn perit tekniku maħtur mill-qorti għandhom valur probatorju qawwi; huwa daqstant ieħor miżmum li l-qorti ma hiex neċessarjament marbuta bil-konklużżjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha.

24. Fuq din il-materja ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawża **Joseph Calleja noe vs. John Mifsud** ġie ritenut illi:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta'

[14] Paġna 90.
[15] Paġna 96A.

l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika."

25. **Artikolu 681 tal-Kapitolu 12** jipprovdi li "Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

26. Il-ġurisprudenza tgħallimna li l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-opinjonijiet ta' esperti b'mod leġġer jew kapriċuż. Il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni f'tali relazzjoni ma hiex raġjonevoli jew hi manifestament u inspjegabbilment żbaljata.

27. Fil-każ odjern il-Qorti ma ssibx raġunijiet għaliex m'għandhiex tadotta l-konklużjoni tal-Perit Tekniku rigwardanti l-impossibilita li kull appartament interament jigi diviż.

28. Nonostante li kull appartament ma jistax jiġi internament diviż, il-Qorti tqis li hemm il-possibilita li kull appartament jiġi assenjat lil kull parti fil-kawża. Dwar din il-possibilita l-Perit Tekniku ma tax l-opinjoni tiegħu iżda fir-rapport tiegħu immarka bl-ittra A u B iż-żewġ proprjetajiet mertu tal-kawża:

29. L-appartament immarkat A u ċioe l-appartament internament immarkat 3, f'Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira għandu *footprint* ta' ċirka $135m^2$ u wara li kkunsidra l-parametri kollha meqjusa fir-rapport tiegħu, ikkonkludia li fuq is-suq miftuħ il-valur tal-appartament huwa ta' €180,000. L-appartament immarkat bl-ittra B u ċioe l-appartament internament immarkat 4, f'Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira għandu *footprint* ta' $115m^2$ u wara li kkunsidra l-parametri kollha msemmija fir-rapport tiegħu, ikkonkluda li fuq is-suq miftuħ il-valur tal-appartament huwa ta' €155,000.

30. Fil-fehma tal-Qorti din prova ċara li l-appartamenti jistgħu jiġu assenjati wieħed kull wieħed u waħda billi jkun hemm ħlas ta' ekwiparazzjoni li tagħmel tajjeb għad-differenza fil-valur.

31. Il-Qorti, ma dan tqis ukoll li ż-żewġ appartamenti inxtraw separatament. Fid-dawl ta' dan il-Qorti sejra tassenja apartament lil kull parti: l-appartament internament immarkat 3, formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira lill-konvenut filwaqt li l-attriċi jiġi lilha assenjat l-appartament internament immarkat 4 formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira.

32. In vista tal-valutazzjonijiet imsemmija fir-rapport tal-Perit Tekniku il-konvenut għandu jħallas is-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) lill-attriċi bħala ekwiparazzjoni.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti,

1. **Tilqa' l-ewwel talba attriċi**, tiddikjara li l-partijiet huma kompropjetarji tal-appartamenti internament immarkati 3 u 4 formanti parti mill-fond 43, Anne Court, Triq Nazju Ellul, Gżira, fi kwoti ndaqs bejniethom;

2. **Tiċħad it-tieni talba attriċi** stante li ż-żewġ appartamenti huma komodament diviżibbli b'assenjazzjoni u ħlas ta' ekwiparazzjoni;

3. **Tilqa' parzjalment id-disa' talba** u tordna li l-appartmanet internament immarkat numru tlieta (3), formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira jiġi assenjat lill-konvenut Carmel Zahra; filwaqt li l-attriċi Fatima Hassanin jiġi lilha assenjat l-appartament internament immarkat numru erbgħa (4), formanti parti minn Anne Court, 43, Triq Nazju Ellul, Gżira; tikkundanna lil Carmel Zahra iħallas lil Fatima Ħassanin is-somma ta' tnax-il elf u ħames mitt Ewro (€12,500) bħala ekwiparazzjoni mal-pubblikazzjoni tal-kuntrat hawn ordnat.

4. **Tilqa' t-tnax u tlettax-il talba,** tinnomina lin-Nutar Dr. Amanda Grech sabiex tippublika l-kuntratti relattivi ta' assenjazzjoni kif hawn fuq ordnat liema pubblikazzjoni għandha s-seħħ sa mhux aktar tard minn xahrejn millum f'data, ħin u lok li b'rikors da parti tan-Nutar Grech jiġu indikati għall-approvazzjoni tal-Qorti.

Bl-ispejjeż ta' din is-sentenza *in parte* jibqgħu riżervati għas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
30 ta' Novembru 2022

Deputat Reġistratur