



**QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)**  
**MAGISTRAT**  
**DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.**

**Rikors Numru: 25/2020 RM**

**C. Galea Developments Limited**

**-Vs-**

**Abner Grech**

**Illum, 13 ta' April 2023**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors ipprezentat fir-Registru ta' din il-Qorti fit-18 ta' Frar 2020 li permezz tiegħu is-soċjeta' attriċi talbet li l-konvenut jiġi kkundannat iħallasha s-somma ta' ghaxart'elef, erba mija u zewg euro u tlieta u ghoxrin centezmu (€10,402.23c), rapprezentanti sehem mill-ispejjez dovuti lil diversi haddiema u spejjez ohra, b'rabta mal-izvilupp kongunt li sar minnha u mill-mittenti fit-sit li jinsab fi Triq Patri Marjanu Vella, Sliema, liema spejjez jinkludu l-pagamenti tal-electrician, kahhala, mano d'opera, gallariji, kabinett fil-komun, permessi mahruġa mill-Kunsill Lokali, u spejjez ohra.

Illi skond il-ftehim ta' bejniethom, dawn l-ispejjez, flimkien ma' spejjez ohra, kellhom jithallsu nofs bin-nofs izda filwaqt li hallset l-ispejjez precedenti, dawn l-ispejjez odjeni qieghdha tinjorha li thallashom.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali datata l-10 ta' Dicembru 2018 (Ittra Nru. 4397/2018) kif ukoll bl-oghla rata permissibbli bil-ligi mid-data tal-imsemmija Ittra Ufficjali sad-data tal-pagament effettiv.

Rat ir-Risposta tal-konvenut Abner Grech ipprezentata fis-6 ta' Ottubru 2020 fejn eċċepixxa:-

- “1. *Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ma hemm ebda relazzjoni guridika bejn is-socjeta' attrici u l-konvenut u għalhekk il-konvenut għandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju. Carmelo Galea qatt ma ipprezenta ruhu bhala kumpanija izda dejjem tkellem f'ismu personali mal-konvenut;*
2. *Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, għalkemm l-izvilupp sar b'mod kongunt stante li l-propjetajiet tal-partijiet kienu adjacenti, ien hemm diskrepanza fix-xogholijiet li saru fil-proprietajiet tal-partijiet fis-sens li l-basement tan-naħa tas-socjeta' attrici huwa aktar, circa sebgħa fil-mija (7%) akbar, minn dak tal-esponenti, u percio, meta wiehed jiehu in konsiderazzjoni l-ispejjez li allegatament thallsu mill-attur u dawk imhallsa mill-konvenut, ebda ammont ma hu dovut mill-konvenut, u dan kif ser jirriżulta waqt ix-xhieda u t-trattazzjoni tal-kawza;*
3. *Illi mingħajr pregudizzju għall-eċċezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti, kif ser jigi pruvat waqt il-provi u t-trattazzjoni tal-kawza ebda ammont ma hu dovut stante li skont il-ftehim ta' bejn il-partijiet entrambi il-partijiet ghamlu spejjez fir-rigward tal-izvilupp u meta jigi ikkalkolat l-ispejjez imhallsa mill-konvenut u kumparati ma dawk imhallsa mill-attur, u tenut kont ta' dak*

*kontenut fl-eccezzjoni precedenti, ser jirrizulta li ebda ammont ma hu dovut lill-attur, anzi inharrgu flejjez zejda mill-konvenut;*

4. *Illi mingħajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet sussegwenti, t-talbiet u l-pretensjonijiet attrici għandhom jigu miċhuda bl-ispejjeż stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi,*

*Bl-ispejjeż kontra s-socjeta' attrici, li hija minn issa ngunta in subizzjoni''*

Semgħet ix-xhieda kollha;

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-provi kollha prodotti mill-partijiet;

Semgħet is-sottomissjonijiet orali tal-abbli avukat tas-socjeta' attrici fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2023;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva ipprezentata mill-konvenut fis-6 ta' Marzu 2023 in ottemperanza mad-digriet mogħti fil-31 ta' Jannar 2023;

Rat l-atti kollha;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni għall-ħlas ta' spejjeż li s-socjeta' attrici ħallset in konnessjoni mal-iżvilupp kongunt tas-siti adjaċenti tagħha u tal-konvenut ġewwa Triq Patri Marjanu, tas-Sliema.

Mill-provi jirriżulta li s-soċjeta' attriċi kienet akkwistat żewġ idjar bin-numri 35 u 36 ġewwa Triq Patri Marjanu Vella, Tas-Sliema bil-ħsieb li dawn jiġu żviluppati f'blokk appartamenti. Il-konvenut kien is-sid tal-proprjeta' bin-numru 37 u 39 fl-istess triq, liema proprjeta' tmiss mal-proprjeta' akkwistata mis-soċjeta' attriċi. Dawn il-proprjetajiet ġew żviluppati flimkien fi blokk wieħed ta' appartamenti, b'sitt appartamenti u żewġ penthouses mibnjin nofs b'nofs fuq is-siti rispettivi tal-partijiet, b'aċċess ossia entrata minn rampa u drive-in komuni u b'partijiet komuni li nbnew fuq il-linja diviżorja tal-plots taż-żewġ partijiet sabiex iservu l-blokk rispettivi tagħhom. L-appartamenti mibnjin fuq is-sit tas-soċjeta' attriċi ġew assenjati lilha filwaqt li l-appartamenti mibnjin fuq is-sit tal-konvenut ġew assenjati lilu.

Fil-21 ta' Dicembru 2016 ġie pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr. Luke Caruana, kuntratt li bis-saħħa tiegħu il-partijiet taw lil xulxin drittijiet ta' aċċess u passaġġ fil-partijiet komuni li nbnew fuq is-siti rispettivi tagħhom<sup>1</sup> kif ukoll skambjaw reċiprokament porzjonijiet diviżi tal-livell tal-basement ta' kull wieħed minnhom, biex jinbnew fuqhom garaxxijiet jew *garage spaces*. Minn eżami tal-kuntratt jirriżulta li l-porzjoni tal-basement li ġiet assenjata taħt titolu ta' permuta lill-konvenut mill-basement li kien ser jinbena fuq il-parti mis-sit proprjeta' tas-soċjeta' attriċi<sup>2</sup> huwa sitt metri kwadri ikbar mill-porzjoni tal-basement li kienet ser tinbena fuq is-sit proprjeta' tal-konvenut u li ġiet assenjata taħt titolu ta' permuta lis-soċjeta' attriċi<sup>3</sup>. Madankollu, il-porzjonijiet skambjati reċiprokament ġew valutati bl-istess prezz ta' €22,000 mingħajr ebda ekwiparazzjoni jew stipolazzjoni dwar dritt għall-ħlas ta' ekwiparazzjoni.

Ikkunsidrat;

---

<sup>1</sup> Il-kuntratt jistipola illi l-konvenut ikkostitwixxa a favur tas-soċjeta' attriċi servitu' bi dritt ta' passaġġ u aċċess mill-partijiet komuni fil-basement level, fil-ground floor u fil-livelli kollha sovrastanti, kif ukoll mir-rampa tal-garages li kienet ser tinbena fuq in-naħa tal-proprjeta' tal-istess konvenuta, filwaqt li min-naħa tagħha s-soċjeta' attriċi kkostitwixxiet a favur tal-konvenut, servitu' bi dritt ta' passaġġ u aċċess mill-partijiet komuni fil-basement level, fil-ground floor u fil-livelli kollha sovrastanti kif ukoll mid-drive-in li kien ser jinbena fil-parti tas-sit tas-soċjeta' attriċi.

<sup>2</sup> Kejl superficjali ta' 53 metru kwadru li fih kellhom jiġu akkomodati erba' spazji għal parkeġġ.

<sup>3</sup> Kejl superficjali ta' 47 metru kwadru li fihom kellhom jinbnew żewġ garages.

*In primis*, il-konvenut jeċċepixxi illi fin-negozju mertu tal-kawża huwa dejjem ittratta ma' Carmelo Galea personalment u mhux mas-soċjeta' attriċi u l-istess Carmelo Galea qatt ma ta x'jifhem li kien qed jaġixxi f'dan in-negozju għan-nom ta' kumpannija. Jisħaq għalhekk illi ma għandu ebda relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' attriċi u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Qorti mingħajr tlaqliq tqis li din l-eċċezzjoni hi manifestament infondata jekk mhux ukoll frivola u vessatorja. Għalkemm il-konvenut jgħid li Carmelo Galea qatt ma wera li kien qed jikkontratta f'isem kumpannija in konnessjoni mal-iżvilupp kongunt tal-blokka, jirriżulta illi fil-21 ta' Diċembru 2016, tabilhaqq qabel inbdiet, jew matul, il-konstruzzjoni tal-blokka, il-partijiet kienu rregolaw il-jeddijiet rispettivi tagħhom għall-aċċess u passaggġ fil-partijiet komuni u kienu wkoll assenjaw reċiprokament porzjonijiet diviżi tal-livell tal-basement tal-blokka. Dan sar permezz ta' kuntratt pubbliku li fuqu Carmelo Galea deher espressament "*f'isem u fl-interest tal-kumpannija C. Galea Developments Limited*", il-kumpannija li hija del resto l-proprjetarja ta' parti mis-sit li fuqu sar l-iżvilupp kongunt<sup>4</sup>.

Għaldaqstant, mhemmx dubju li s-soċjeta' attriċi mhux biss għandha sehem materjali fin-negozju tal-iżvilupp kongunt li twettaq flimkien mal-konvenut, iżda għandha rapport kuntrattwali diretta mal-istess konvenut tant illi l-konvenut ma setax ma kienx konxju li Carmelo Galea kien qed jittratta f'isem is-soċjeta' C. Galea Developments Limited f'dan in-negozju. Konsegwentement, jeżisti rapport ġuridiku inkonfutabbli bejn il-partijiet f'dan il-ġudizzju u l-eċċezzjoni mressqa mill-konvenut fir-rigward qiegħda għalhekk tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat;

## **Verżjoni tas-Socjeta' Attrici**

---

<sup>4</sup> Kuntratt ta' akkwist Dok. CG2.

Is-soċjeta' attriċi tikkontendi li l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-ispejjeż tal-iżvilupp tal-partijiet komuni tal-blokka, l-entrata tal-garaxxijiet kif ukoll il-livell tal-*basement* fejn jinsabu dawn l-istess garaxxijiet, jithallsu nofs bin-nofs filwaqt li l-ispejjeż marbutin mal-iżvilupp tal-appartamenti li kienu sejrin jinbnew fuq is-siti rispettivi tal-partijiet, kellhom jithallsu mis-sid ta' dak is-sit. Issostni li l-konvenut dejjem ħallas l-ispejjeż tal-iżvilupp u tlestija tal-blokka skont dan il-ftehim, tant illi huma kienu ħallsu l-prezz tal-lift, il-bibien tal-garaxxijiet, il-bieb ta' barra tal-blokka u l-prezz tal-bini tal-basement u żewġ garaxxijiet, il-komun u l-ħajt li jaqsam l-appartamenti, nofs bin-nofs, għalkemm kien hemm spejjeż oħrajn li thallsu mis-soċjeta' attriċi nnifisha u l-konvenut kien raddilha nofshom, fosthom il-prezz tax-xogħol tal-aluminium<sup>5</sup>. Madanakollu, il-konvenut baqa' ma ħallasx sehm mill-ispejjeż li qed jintalab il-ħlas tagħhom f'din il-kawża.

L-ispejjeż li ħallset is-soċjeta' attriċi, liema spejjeż tikkontendi li għandu jħallas nofshom mill-konvenut skont il-ftehim milhuq bejniethom, huma s-segwenti:

- €18,120.21 lis-soċjeta' NRC Services Limited, rappreżentanti l-prezz ta' xogħolijiet ta' elettriku, *plumbing* u kisi, fost oħrajn<sup>6</sup>.
- €1,711 lil Stanley Magro, rappreżentanti l-prezz ta' żewġ gallarijiet tal-ħadid identiċi għall-faċċata tal-blokk: waħda li twaħhlet fil-parti tal-blokka fuq in-naħa tas-sit tas-soċjeta' attriċi u l-oħra li kienet għan-naħa tal-konvenut (invoice Dok. CG6)<sup>7</sup>.
- €495.60 lil Choco Aluminium Works, rappreżentanti l-prezz tal-*main cupboard* installat fil-komun tal-blokka u li fih jingħalqu l-meters tad-dawl u l-ilma<sup>8</sup>.
- €888.64 lill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema għall-ħruġ ta' diversi permessi meħtieġa minħabba l-għeluq tat-triq għall-użu ta' makkinarju tal-kostruzzjoni u minħabba l-użu ta' *skip* bejn 16 ta' Settembru 2015 u 20 ta' Ġunju 2017<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> Il-prezz totali skont l-istima mogħtija minn Choco Aluminium Works kien ta' €920.40 filwaqt li l-konvenut ħallas b'*cheque* is-somma ta' €460. Dok. CG4.

<sup>6</sup> Riċevuta tal-ħlas Dok. CG5.

<sup>7</sup> Ara Affidavit ta' Stanley Magro.

<sup>8</sup> Invoice Dok. CG7 u xhieda ta' Jonathan Pearson.

## Verżjoni tal-Konvenut

Il-konvenut jaqbel illi l-iżvilupp sar b'mod kongunt u dan għaliex is-siti rispettivi tal-partijiet huma attigwi, iżda jishaq illi l-ispejjeż tal-bini tal-livell tal-*basement* fejn jinsabu l-garaxxijiet tal-blokka, kellhom jiġihallu *pro rata* skont il-kejl superficjali tas-siti rispettivi tal-partijiet peress illi s-sit tas-soċjeta' attriċi huwa ikbar minn dak tiegħu, bir-riżultat li l-kejl superficjali tal-*basement* tal-blokka tan-naħa tas-soċjeta' attriċi jeċċedi dak tan-naħa tiegħu b'ċirka 25 metri kwadri (jew 7%). Tant hu hekk, l-appartamenti li kienu nbnew fuq il-parti tas-sit tas-soċjeta' attriċi kienu ġew stmati mill-Perit tal-proġett bi prezz oghla mill-appartamenti li nbnew fuq in-naħa tiegħu. Fisser, madanakollu, li l-ispejjeż tat-twaqqiġ, skavar u ġarr tat-terrapien kienu nqasmu ugwalment bejnu u bejn Charles Galea peress li kien biss il-ġonna tas-siti rispettivi li ma kienux tal-istess daqs.

Il-konvenut jikkontendi illi peress li kien ħallas nofs l-ispejjeż tal-bini tal-*basement*, dan isarraf f'jedd favur tiegħu għar-rifużjoni tas-somma ta' €6,582. Spjega wkoll illi minkejja l-ftehim li l-ispejjeż tal-bini tal-*basement* jinqasmu skont l-arja superficjali fejn huwa kellu jħallas 7% inqas minn Charles Galea, kien aċċetta li jħallas nofs l-ispejjeż tax-xogħolijiet ta' kisi u tibjid u elettriku tal-komun u tal-irħam tat-taraġ tal-komun, biss għaliex kien ikkalkula li bl-ispejjeż li diġa' ħallas jew kien ser iħallas hu stess, l-ammont li ser iħallas żejjed seta' jiġi paċut.

Il-konvenut xehed illi min-naħa tiegħu kien ħallas minn butu s-somma ta' €1,000 għall-istallazzjoni ta' *sump* għall-ilma tax-xita fil-garaxx (Dok. AG10), l-ispejjeż tat-turġien tal-kamra tal-*lift* (€150), kisi tal-*lift shaft* minn ġewwa (€400), tieqa tal-garaxx għal barra (€35), il-bieb tal-komun, il-bieb tal-aluminium tal-kamra tal-*lift* (€300), tikħil minn ġewwa tal-komun tal-garaxx, il-faċċata kollha fuq il-fil (€2,400) u l-ispejjeż tal-permessi mill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema li ġew imħallsin kollha minnu. Fir-rigward, il-konvenut jikkontendi li m'għandu jagħti xejn lis-soċjeta' attriċi

---

<sup>9</sup> Ara lista tal-permessi Dok. CG8 u permessi Dok. AA1 sa AA21.

għall-ispejjeż pretiżi minnha in konnessjoni mal-ħruġ tal-permessi tal-Kunsill Lokali għaliex kien hu li kien applika u ħallas għall-ħruġ ta' dawn il-permessi u fir-rigward ħallas b'kollox is-somma ta' €888.64.

Il-konvenut xehed ukoll illi bi qbil ma' Charles Galea, huwa kien daħal f'arranġament mal-ġara tiegħu li jsir użu mis-servizz tagħha tad-dawl u l-ilma sakemm ikun qed isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni, minflok ma jiġi installat arloġġ temporanju fis-sit. Fil-fatt, huwa kien xtara bi spejjeż tiegħu l-materjal kollu, inkluz il-kaxxa tal-elettriku, biex issir il-konnessjoni mal-arloġġ tal-ġara, għall-prezz komplessiv ta' €450, u ħallas lill-ġara il-kontijiet kollha tad-dawl u ilma fis-somma totali ta' €640.

Il-konvenut jikkontendi ulterjorment illi fost l-ispejjeż reklamati mis-soċjeta attriċi għax-xogħol ta' kisi u żebgħa tal-komun u l-*basement*, il-prezz komplessiv ta' €5,145.70 huwa dovut għal xogħolijiet ta' kisi u żebgħa tal-garaxxijiet tas-soċjeta' attriċi biss u għalhekk, billi m'għandux x'jaqsam ma' dawn l-ispejjeż, għandhom jitnaqqsu mill-ammont reklamati minnha ta' €10,402.23. Peress li l-bilanċ li jibqa' huwa ta' €4,812.12, jikkonsegwi illi huwa ħallas waħdu ferm iktar spejjeż minn dawk li ħarġet is-soċjeta' attriċi u hija l-istess soċjeta' attriċi li għandha tagħti lilu u mhux bil-kontra.

B'żieda ma' dan kollu, il-konvenut jikkontendi li abbażi tal-ftehim verbali li kellu mas-soċjeta' attriċi, irid jitnaqqas l-ammont ta' €6,582 rappreżentanti 7% tal-kont tal-bini tal-basement tal-blokka.

Il-konvenut jišhaq illi meta jitqiesu l-ispejjeż diġa' mħallsin miż-żewġ partijiet in konnessjoni mal-bini u tlestija tal-partijiet komuni tal-blokka u l-kreditu rappreżentanti 7% diskrepanza fl-ispejjeż tal-bini tal-basement fis-somma ta' €6,582 - b'kollox is-somma ta' €9,871.32 - jirriżulta li huwa mhux biss ħallas sehmu mill-ispejjeż tal-iżvilupp tal-blokka iżda ħallas iktar minn dak dovut minnu bħala sehmu minn dawn l-ispejjeż. Fix-xhieda tiegħu spjega illi meta sab illi hu u Charles Galea kienu ħallsu fi spejjeż kull wieħed, ammont kważi ndaq, ma kienx aċċetta li jħallas



nofs l-ispejjeż tal-kisi u tibjid tal-komun pretiżi minn ċertu Noel ta' NRC Services Limited u l-ispejjeż oħrajn reklamati mis-soċjeta' attriċi u sostna li dawn għandhom jithallsu minnha biss.

Il-pożizzjoni tal-konvenut, kif imfisser fix-xhieda tiegħu<sup>10</sup>, hu li l-ammont pretiż mis-soċjeta' attriċi, wara li jitnaqqsu minnu l-ispejjeż kontestati, ċioe' is-somma ta' €5,145.70 rappreżentanti xogħolijiet ta' kisi u żebgħa li għandhom x'jaqsmu mal-garaxxijiet tas-soċjeta' attriċi biss, u l-ispejjeż tal-permessi maħruġa mill-Kunsill Lokali, għandu jiġi paċut mal-ispejjeż li ħallas huwa stess jew li huma dovuti lilu u dan bl-applikazzjoni tal-ftehim li kellhom bejniethom, ċioe' li l-ammonti li ħarġu kull wieħed fl-aħħar mill-aħħar kellhom jiġu paċuti. Billi wkoll huwa spiċċa ħallas ferm iktar minn dak li ħallset is-soċjeta' attriċi, għandha tħallas lilu d-differenza ta' €5,059.11.

Ikkunsidrat;

Minn dan jirrizulta li l-konvenut isejjes il-kontestazzjoni tiegħu tat-talba għall-ħlas tal-ammont reklamati mis-soċjeta' attriċi f'din il-kawża, fuq l-allegazzjoni li kien ħallas spejjeż f'ammont kważi ndaqgħ għall-ammont li ħallset is-soċjeta' attriċi, anke għaliex l-ammont ta' spejjeż reklamati f'din il-kawża mhux kollu dovut minnu. Jikkontendi wkoll li f'kull każ, dawn l-ispejjeż kellhom jiġu paċuti mal-ispejjeż li ħallas huwa stess minn butu in konnessjoni mal-partijiet komuni tal-blokk. Fix-xhieda tiegħu jinsisti huwa kellu ftehim verbali ma' Charles Galea li l-ammonti mħallsin minnhom rispettivament, jiġu paċuti<sup>11</sup>, allegazzjoni li fil-fehma tal-Qorti diġa' fiha nnifisha tammonta għal għarfien u ammissjoni tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-paċija ssir.

Il-Qorti sejra tibda biex tistharreġ l-eċċezzjoni tal-konvenut illi l-ispejjeż li ħallas minn butu għat-tlestija tal-partijiet komuni tal-blokka u għall-kontijiet tad-dawl u ilma, magħdud magħhom il-kreditu rappreżentanti 7% tal-ispejjeż tal-bini tal-

---

<sup>10</sup> Ara Affidavit tal-konvenut, 5 ta' Mejju 2022, paġna 135 *et sequitur* tal-atti tal-kawża.

<sup>11</sup> Paragrafu 10 tal-Affidavit tiegħu u xhieda tal-konvenut in kontro-eżami, 30 ta' Novembru 2022.

basement u l-kreditu konsistenti fit-tnaqqis tas-somma ta' €5,145.70 mill-kont ta' NRC Services Limited, għandhom jiġu kkompensati mal-ammonti reklamati mis-soċjeta' attriċi, safejn jirriżulta li dawn l-ammonti huma dovuti lilha, bil-konsegwenza li ebda ammont ma huwa dovut minnu.

Fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami l-konvenut fisser illi kien sar ftehim ta' tpaċija bejn il-partijiet proprju sabiex kull ammont li jkun dovut reċiprokament jiġi kkompensat, u meta għamel il-kalkoli tiegħu u sab illi l-ammonti mħallsin minnu u mis-soċjeta' attriċi rispettivament, kienu kważi l-istess, huwa applika l-ftehim milhuq u bejniethom u kkonkluda li ma għandu jagħti xejn lis-soċjeta' attriċi. Jikkontendi wkoll, iktar minn hekk, li l-ispejjeż li huwa ħallas minn butu jissuperaw is-somma li tista' talvolta tkun dovuta minnu tant illi s-soċjeta' attriċi hija debitoriċi tiegħu fis-somma li teċċedi €5,000.

Is-soċjeta' attriċi tiċhad li kien sar ftehim espress li l-ispejjeż li jithallsu minn kull wieħed minnhom kellhom jiġu paċuti u jekk jifdal xi bilanċ dan jithallas minn min ikun ħallas ammont inqas. Kif diġa' ngħad, hija ssostni li l-partijiet kienu ftiehm u illi l-ispejjeż għall-bini tal-basement u l-partijiet komuni kellhom jithallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet filwaqt li kull parti tħallas l-ispejjeż marbutin mal-bini tal-appartamenti mibnija fuq is-sit di proprjeta' tagħha. Dan il-ftehim ġie ppruvat, kif ġie appena deċiż.

L-abbli avukat tas-soċjeta' attriċi argumenta waqt it-trattazzjoni orali illi peress illi ma sar ebda ftehim ta' tpaċija bejn il-partijiet, biex l-ammonti li l-konvenut qiegħed jallega li ħallas in konnessjoni mal-iżvilupp jiġu mnaqqsa u b'hekk ikkompensati mal-ammont reklamati mis-soċjeta' attriċi, il-konvenut kien jeħtieġu jressaq talba rikonvenzjonali biex jirreklama dan il-ħlas mingħand is-soċjeta' attriċi. Izda billi ma saret ebda talba rikonvenzjonali f'dawn il-proceduri u ma jirriżultax lanqas illi l-

kreditu vantat mill-konvenut ġie reklamat jew kanonizzat f'proceduri oħrajn<sup>12</sup>, ma tista' ssir ebda tpaċija kif minnu pretiz.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi jekk jigi ppruvat li effettivament il-partijiet ftiehem li jpaċu l-ammonti kollha li jistgħu jsiru dovuti lil xulxin, ma jkun jeħtieġ ebda talba ġudizzjarja *ad hoc* da parti tal-konvenut biex l-ammont pretiż mis-socjeta` attrici jinqatel bil-kreditu minnu vantat, u biex b'hekk it-talba ġudizzjarja tagħha għall-ħlas tiġi newtralizzata.

Għalhekk, dak li jeħtieġ li qabel xejn jigi determinat, huwa jekk kienx intlaħaq ftehim speċifiku bejn il-partijiet sabiex jikkumpensaw l-ammonti dovuti lil xulxin kif fuq premiss, cioe` jekk hijiex ippruvata t-tpaċija konvenzjonali. F'kaz affermattiv il-Qorti tqis illi ma jkun jeħtieġ l-ebda indaġni ulterjuri sabiex jigi stabbilit x'kien effettivament reklamat mill-konvenut in konnessjoni ma' spejjeż imħallsin minnu għaliex ikun ifisser li hemm tpaċija assoluta irrispettivament mill-ammonti wiehed jew l-iehor.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Settembru 2011, fl-ismijiet **John Camilleri et vs Charles Vassallo**, qalet hekk:-

*“Illi, minbarra dan, it-tpaċija hija meqjusa mil-liġi bħala waħda mill-modi li bihom tintemm obbligazzjoni (Art. 1145(d) tal-Kap 16). Biex isseħħ it-tpaċija, għalhekk, jeħtieġ li jkun hemm obbligazzjoni li toqtol, għal kollox jew f'biċċa, obbligazzjoni oħra kuntrarja. Dan ifisser li t-tpaċija, meta tiġi eċċepita, tammonta għal stqarrija ta' għarfien tal-obbligazzjoni li kontra tagħha t-tpaċija ssir. Kemm hu hekk, ingħad li t-tpaċija hija ammissjoni tal-obbligazzjoni kuntrarja (Art. 1196(2) tal-Kap 16) u twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;*

....

*Illi l-liġi tagħna tagħraf żewġ għamliet ta' tpaċija: dik ex lege u dik konvenzjonali, li ma toqgħodx għar-regoli tal-ewwel forma, imma tiddependi biss mir-rieda tal-partijiet*

---

<sup>12</sup> Ara xhieda in kontro-eżami tal-konvenut, 30 ta' Novembru 2022.

*li jiftehmuha (Kumm.26.11.1984 fil-kawża fl-ismijiet Mercieca noe vs Debono noe et (Kollez. Vol: LXVIII.iv.235)).”*

Hu manifest illi l-partijiet jaghtu verżjonijiet kontradittorji dwar ix-xorta ta' ftehim li ntlahaq bejniethom għall-hlas tal-ammont dovuti lil xulxin. Kif rajna, filwaqt li l-konvenut jikkontendi li kien hemm ftehim ta' tpaċija, is-soċjeta` attrici tinnega li kien hemm konvenzjoni f'dan is-sens.

Il-Qorti fliet l-atti u fil-fehma tagħha mill-assjem tal-provi huwa eskluż illi bejn il-partijiet kien intlaħaq ftehim speċifiku bejn il-partijiet li jikkumpensaw bejniethom l-ammonti talvolta imħallsin minnhom rispettivament. L-*email* mibgħut mill-konvenut fit-28 ta' Awwissu 2018 ma hu ta' ebda fejda għat-teżi tiegħu għaliex imkien ma jissemma xi ftehim ta' tpaċija milhuq originarjament bejn il-partijiet: għall-kuntrarju, l-konvenut stess jgħid: “... *imma nahseb li kollox ma' kollox niġu paċi*”. L-uniku ftehim li jsir referenza għalih mill-konvenut f'dan l-*email* huwa allegat ftehim dwar min ser iħallas lil Noel. Minbarra dan, kif rajna, il-konvenut kien irrifonda lis-soċjeta' attrici spejjeż li ntefqu fil-partijiet komuni tal-blokka: kieku l-partijiet kienu ftiehm u li jpaċu l-ispejjeż li jħallsu minn buthom rispettivament, ma kien ikun hemm ebda lok għal rifuzjoni ta' sehem mill-ispejjeż imħallsin mis-soċjeta' attrici.

Il-Qorti tistenna wkoll illi jekk kien hemm ftehim bejn il-partijiet li l-ispejjeż imħallsin minn kull wieħed minnhom jiġu kkumpensati, kienu jagħmlu l-kontegġi minn qabel biex jassiguraw liema spejjeż iridu jiħallsu minn kull wieħed minnhom u li dawn ikunu approssimattivament indaqs. Prova li ma gietx riskontrata fl-atti. Minflok, il-konvenut xehed:

“... (i)l-parti l-oħra **dejjem tagħtni x'nifhem** li konna ser inpaċu kollox fl-aħħar” u “**jien kelli f'moħħi** li ahna għalaqna kollox” (enfasi tal-Qorti)

Xehed ukoll:

*“Jien meta wasalt fl-aħħar meta qabbilt kien hemm għal-ammonti li nfaqna kien hemm eluf żgħar pereżempju 1300 jew favurija jew favurih allura malli jien u Calli konna tkellimna hafna drabi u ma qalli xejn **jien ħsibt li thallas kollox ġifieri kont diġa għamilt il-kalkoli tiegħi u għedt mela jien thallas kollox.**” (enfasi tal-Qorti)*

Din ix-xhieda ma tagħmel xejn biex tissostanzja l-allegazzjoni li kien hemm konvenzjoni bejn il-partijiet li l-ammonti mħallsin minnhom rispettivament, jiġu paċuti u l-Qorti fehmet li l-konvenut hareġ bil-proposta li l-ammonti mħallsin separatament minn kull wieħed minnhom in konnessjoni mal-partijiet komuni, fl-aħħar meta x-xogħolijiet fil-partijiet komuni kien sar kollu u l-konvenut kien taħt l-impressjoni li l-ispejjeż kollha kienu mħallsin.

*“QORTI: allura din tat-tpaċija x’għandha x’jaqsam?*

*XHUD: ġifieri thallas kollox ...*

*... ..*

*“in-nofs bin-nofs kien qed jgħidu hu, **jien li npaċu kienet jien ma kontx naf li hemm 5000 ħsibt li hemm xi 1000 u xi haġa pendenti u allura jien fil-ħsieb tiegħu ilna li għalaqniha din il-haġa ... Jien għalija għalaqt**”*

*... ..*

*“AV: u int allura f’dawn is-sentejn inti m’għedtlux ahna ha npaċu kif qed tgħid inti?*

*XHUD: **jien għalija paċejt.** Inti meta bniedem dejjem kont raġel miegħu hu dejjem kien raġel miegħek għax jien hekk jidirli u ma kellmekx mela paċejna”*

*(enfasi tal-Qorti)*

Wara li qieset dan kollu, u fuq il-preponderanza tal-provi, il-Qorti temmen il-verzjoni tas-socjeta` attrici u m’hija xejn affattu konvinta li nthalag ftehim bejn il-partijiet illi l-valur shih tal-ispejjeż imħallsin mis-soċjeta’ attrici jiġu kkumpensati mal-ispejjeż imħallsin mill-konvenut waħdu.

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi ma kienx hemm tpaċija konvenzjonali bejn il-partijiet, f'dan l-istadju tqum il-kwistjoni dwar jekk tistax issib riskontru t-tpaċija legali bit-thaddim ta' l-Artikoli 1196 (1)(2), u l-Artikolu 1197 tal-Kodici Civili. L-Artikolu 1196 jghid “*meta tnejn minn nies huma debituri lejn xulxin, issir bejniethom it-tpaċija*”, u mbaghad fis-sub-inciz (2) ikompli “*it-tpaċija ssir “ipso jure” wkoll minghajr ma jkunu jafu d-debituri jekk kif ikunu jezistu zewgt idjun fi zmien wiehed, jinqatlu wiehed bl-iehor sa fejn ikunu ndaqs.*”

L-Artikolu 1197 imbaghad jistipola li “*t-tpaċija ssir biss bejn zewgt idjun li jkollhom it-tnejn bhala oggett somma ta' flus jew kwantita' determinata ta' hwejjeg fungibbli ta' l-istess speci li jkunu t-tnejn likwidi u li jkunu jistghu jintalbu.*”

Fis-sentenza citata supra<sup>13</sup>, inghad hekk in propositu:

“... *Biex tista' ssehh it-tpaċija legali jehtieg jintwera li (a) jkun hemm zewg djun fl-istess waqt (ukoll jekk mhux tal-istess qies jew valur), (b) li jirreferu ghal tnejn minn nies li huma debitur u kreditur reciprokament ta' xulxin, (c) li jkunu omogenji (jigifieri, jkollhom bhala oggett il-hlas ta' flus jew haga ohra fungibbli); (d) li jkunu likwidi jew jistghu jkunu likwidati bla taħbit kbir u jkunu certi wkoll f'dik li hija kwantita', u (e) li d-djun ikunu dovuti jew jistghu jintalbu (Art 1197 tal-Kap 16);*”

Dawn id-dispożizzjonijiet legali jagħmluha car li biex it-tpaċija tista' tapplika, irid ikun hemm element ta' ċertezza u eżattezza fiż-żewg idjun, u dan ifisser li jekk hemm xi dubju dwar l-ammont ta' dejn jew inkella parti mid-dejn ikun kontestat, it-tpaċija ma tistax issir. Dan huwa fil-fatt konformi mat-tagħlim paċifiku tal-qrati tagħna illi qatt ma aċċettaw tpaċija meta jkun hemm xi dubju jew inkella parti mid-dejn ikun

---

<sup>13</sup> Camilleri vs Vassallo.

kontestat. **Huwa ritenut ukoll illi jekk is-somma tkun kontestata ma tistax tigi eċċepita b'suċċess it-tpacija**<sup>14</sup>.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Onor. Carm Lino Spiteri vs Dipartiment tax-Xoghlijiet Pubblici**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 1988<sup>15</sup>, ingħad illi ma tistax issir tpaċija meta d-dejn illi jkun qed jallega illi għandu favur tiegħu l-konvenut, mhux likwidu u eżigwibbli jew ta' lanqas faċilment likwidabbli, u t-tpacija lanqas ma topera *ipso jure* jekk ma tkunx ammessa mill-parti l-oħra.

Illi applikat dan l-insenjament għall-kaz in diżamina, il-Qorti tibda biex tosserva illi s-soċjeta' attriċi ma tammettix l-applikazzjoni tat-tpacija eċċepita mill-konvenut u l-fatt innifsu li qiegħda tirreklama għudizzjarjament il-ħlas ta' sehem il-konvenut minn kontijiet imħallsin minnha, ifisser inevitabbilment li ma taċċettax illi għandhom jitnaqqsu mis-sehem tal-konvenut mill-kont ta' NRC Services Limited dawk l-ispejjeż li huwa jikkontendi li servew biss għall-garages tas-soċjeta' attriċi, jew li jitnaqqsu mill-ammont kollu mitlub, l-allegat kreditu rappreżentanti 7% tal-ispejjeż tal-bini tal-livell tal-basement tal-blokka<sup>16</sup>. Għalhekk dan diġa' jikkostitwixxi fih innifsu ostakolu għall-operazzjoni *ipso jure* tat-tpacija eċċepita.

Minbarra dan, filwaqt li l-pretensjoni attriċi hija indubbjament dwar ammont likwidu, kif del resto jirriżulta mir-Rikors promotur, mix-xhieda ta' Charles Galea u d-dokumenti annessi mal-Affidavit tiegħu, il-pretensjoni tal-konvenut ma tirriżulta minn imkien fir-Risposta tiegħu li hija għal ammont ċert u likwidu, bil-konsegwenza li l-Qorti trid tagħmel eżerċizzju ta' sħarriġ u likwidazzjoni abbażi tal-allegazzjonijiet magħmula fix-xhieda tal-istess konvenut, allegazzjonijiet li fi kwalsiasi każ, m'humix sostanzjati kif imiss b'xhieda jew minn fatturi jew riċevuti ta' ħlas.

---

<sup>14</sup> Ara wkoll **Anastasi vs Dickson** deciza mill-Prim'Awla fit-3 ta' Novembru, 1982

<sup>15</sup> Mhux pubblikata. Ara wkoll **Molnair Limited vs Phyllisienne Brincat pro et noe**, deciza minn din il-Qorti diversament preseduta fit-23 ta' Gunju 2003.

<sup>16</sup> Diġa' ġie ppruvat li l-ftehim bejn il-partijiet kien li dawn l-ispejjeż jithallsu nofs b'nofs.

Għalkemm fis-sentenza fl-ismijiet **Virgilio Vella et vs Michael Saliba et** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Settembru 2005, ingħad illi:

*“F’materja ta’ kumpensazzjoni gudizzjali d-domanda rikonvenzjonali kienet tkun rikjesta li kieku l-kreditu oppost bi tpaċija ma jkunx ta’ faċli likwidazzjoni. Dan għaliex f’każ bħal dan il-gudikant ikun tenut jippronunzja ruħu kontestwalment fuq iż-żewġ domandi - dik principali u dik rikonvenzjonali ... L-accertament fuq il-likwidita`, hekk konsistenti minn valutazzjoni ta’ fatt, ma teskludix il-possibilita` li l-gudikant jinqeda bir-rizultanzi istrutturji għad-disposizzjoni tiegħu. Biex din l-attivit` ta’ likwidazzjoni tigi kompjuta mill-gudikant ma hemmx għalfejn allura talba rikonvenzjonali specifika ‘ad hoc’.”*

Fil-każ odjern, kif diġa` stabbilit, il-kreditu pretiż mill-konvenut m’huwiex faċilment likwidabbli tant illi dan ma ġiex determinat jew kwantifikat fir-Risposta tiegħu u ġie mfisser biss fix-xhieda tal-konvenut fil-mori tal-kawza. Fir-rigward, il-Qorti tosserva wkoll illi l-ammont li l-konvenut xehed illi għandu jiġi paċut mal-ispejjeż reklamati mis-soċjeta’ attriċi, cioè` s-somma ta’ €9,871.32, ma jikkombacċjax mal-ammont tal-ispejjeż elenkati fl-*email* li baġħat lid-direttur tas-soċjeta’ attriċi bil-pretensjoni tiegħu. F’dan l-*email*, li jidher li huwa l-unika interpellazzjoni li saret lis-soċjeta’ attriċi in konnessjoni mal-kreditu pretiż mill-konvenut, huwa naqas ukoll milli jagħmel referenza għall-*items* fil-kont ta’ NRC Limited li fi-xhieda tiegħu f’din il-kawza, jikkontendi (għall-ewwel darba) li mhux dovuti minnu u għandhom jitnaqqsu mill-kreditu tas-soċjeta’ attriċi<sup>17</sup>.

Il-Qorti hi tal-fehma li l-konvenut ma jistax jeċċepixxi b’suċċess it-tpaċija meta qiegħed jikkontesta l-*quantum* tal-kreditu pretiż mis-soċjeta’ attriċi, fosthom diversi *items* fil-kont tax-xogħolijiet ta’ kisi, żebgħa u *plumbing* tal-partijiet komuni (NRC

---

<sup>17</sup> Hawnhekk il-Qorti tosserva l illi għalkemm il-konvenut xehed li x-xogħol ta’ kisi u żebgħa tal-garages tiegħu sar minn ċertu Ibrahim u mhux minn Noel, naqas milli jressaq prova ta’ dan u f’kull każ din l-allegazzjoni hi kontradetta mill-kont Dok. AG13 (Dok. CG5) li jelenka x-xogħolijiet li saru fil-garages ta’ “Abner u Charles”.



Services Limited) liema *items* il-konvenut jikkontendi li saru għall-benefiċċju esklussiv tal-garaxxijiet tas-soċjeta' attriċi.

**Fuq kollox, kif rajna, it-tpaċija titqies li hija ammissjoni tal-kreditu li kontra tiegħu t-tpaċija tiġi eċċepita u għalhekk, kull kontestazzjoni tal-istess kreditu ixxejjien l-effett tal-eċċezzjoni.** Barra dan, il-fatt innifsu tal-kontestazzjoni tal-kreditu li kontra tiegħu tiġi eċċepita t-tpaċija, nonche' l-allegazzjoni li dan il-kreditu għandu jitnaqqas sabiex tingħata effett lill-eċċezzjoni tiegħu tat-tpaċija, ifisser li għall-aċċertazzjoni tal-kreditu pretiz mill-konvenut il-Qorti trid neċessarjament tikkonduċi eżerċizzju ta' sħarriġ u tgħarbil dwar il-jedd tal-eċċipjent għall-kreditu vantat minnu, kreditu li huwa del resto huwa kontestat mis-socjeta` attriċi.

Il-Qorti ma tistax tonqos milli tgħid illi mhix konvinta li l-konvenut ressaq provi skjetti dwar l-ammonti li jikkostitwixxu l-kreditu minnu pretiż, tant illi baqa' ma pproduċa ebda fattura jew riċevuta fir-rigward, għajr għal dokument dwar il-prezz dovut għas-*sump*. In kwantu għall-kontijiet tad-dawl u ilma, il-konvenut naqas ukoll milli jressaq ix-xhieda tal-ġar li allegatament tat il-kunsens tagħha biex jintuza s-servizzi tagħha tad-dawl u ilma fiż-żmien tal-kostruzzjoni tal-blokka biex tikkonferma isimha u illi dawk il-kontijiet jirrelataw mal-użu tal-provvista tad-dawl u ilma għall-binja tal-partijiet kontendenti. Dan kollu mingħajr qies tan-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar kif għandhom jiġu ripartiti l-ispejjeż tal-bini tal-basement.

Minn dan kollu jsegwi li l-eċċezzjoni tat-tpaċija m'hijiex f'lokha u għandha tiġi respinta. Dan ifisser ukoll illi f'dan il-każ il-konvenut kellu jressaq talba rikonvenzjonali biex jagħti effett lit-tpaċija minnu eċċepita, liema talba madanakollu, huwa naqas milli jressaqha f'dawn il-proċeduri u kif mistqarr minnu stess, ma ressaqx talba ġudizzjarja fil-konfront tas-soċjeta' attriċi f'proċeduri separati, għall-ħlas ta' dan il-kreditu minnu pretiż. In mankanza ta' talba rikonvenzjonali tqis illi l-linja difensjonali tal-konvenut in kwantu msejsa fuq kompensazzjoni bejn il-kreditu pretiż mis-soċjeta' attriċi u l-ammonti allegatament dovuti lillu, m'hijiex tajba u ma tistax tirnexxi.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti trid tgħaddi issa biex tistharreġ jekk il-verżjoni tas-soċjeta' attriċi, ċioe' li l-partijiet kienu ftiehm u li l-ispejjeż tal-partijiet komuni inkluż il-basement, jinqasmu nofs b'nofs bejniethom, ġietx ippruvata sodisfaċjentement.

Tibda biex tosserva illi l-konvenut sostna li kien hallas minn butu huwa stess spejjeż oħrajn fil-blokka għall-benefiċċju taż-żewġ partijiet. Inoltre, ma jiċhadx li huwa kien diġa' hallas sehem ta' nofs minn xi spejjeż konnessi mal-partijiet komuni tal-blokka, fosthom xogħol ta' aluminium, kif imsemmi fix-xhieda ta' Charles Galea, u ma ressaq ebda provi kuntrarji fir-rigward. Il-konvenut ma jiċhadx lanqas illi l-ammonti mħallsin għall-gallarijiet dovuti lil Stanley Magro, il-kont ta' NRC Services Limited u l-kont ta' Choco Aluminium Works fis-somma ta' €495.60, ma kienux dovuti lill-kredituri rispettivi. Jgħid dan biss fin-nota ta' sottomissjonijiet fl-istadju tat-trattazzjoni.

Miżmum dan ferm, il-Qorti tqis li huwa ppruvat sodisfaċjentement, anke bix-xhieda ta' Jonathan Pearson u ta' Stanley Magro u mir-riċevuta Dok. CG5, li dawn l-ispejjeż appena msemmija, ċioe' l-ammonti mħallsin għall-gallarijiet dovuti lil Stanley Magro, il-kont ta' NRC Services Limited u l-kont ta' Choco Aluminium Works fis-somma ta' €495.60, effettivament thallsu mis-soċjeta' attriċi. Hija wkoll sodisfatta li s-soċjeta' attriċi hallset lil NRC Services Limited is-somma ta' €18,120.21 għal xogħolijiet ta' kisi, żebgħa, dawl u ilma fil-livell tal-*basement* u fil-partijiet komuni tal-blokka<sup>18</sup>.

In kwantu għall-kreditu fis-somma ta' €6,582, pretiż mill-konvenut, rappreżentanti seba' fil-mija tal-ispejjeż tal-bini tal-basement, liema kreditu l-konvenut jikkontendi li għandu jitnaqqas mill-ammont reklamat mis-soċjeta' attriċi fir-Rikors promotur, il-

---

<sup>18</sup> Riċevuta tal-VAT għas-somma totali ta' €18,120. 21 dovut skont kont ta' NRC Services Limited, Dok. CG5.

Qorti m'hijiex sodisfatta li l-konvenut irnexxielu jressaq prova konvincenti li turi li l-partijiet ftiehm u li din l-ispiza tiġi mqassma *pro rata* u mhux ugwalment.

Il-konvenut jargomenta li l-ftehim milhuq mas-soċjeta' attriċi kien li l-ispejjeż tal-bini tal-*basement* kellhom jithallsu *pro rata* skont il-kejl superficjali tal-partijiet rispettivi tagħhom tal-*basement* u mhux nofs b'nofs bejniethom, għaliex il-kejl superficjali tas-sit tas-soċjeta' attriċi huwa ikbar mis-sit tiegħu b'25 metru kwadru jew 7%, bir-riżultat li għandu jitnaqqas ammont rappreżentanti 7% tal-ispejjeż tal-bini tal-*basement* fis-somma ta' €6,582. Għandhom jitnaqqsu wkoll, skont il-konvenut, nofs l-ispejjeż li huwa kien hallas

Is-soċjeta' attriċi tiċhad li kien hemm ftehim bħal dak li xehed dwaru l-konvenut u ssostni li l-ftehim kien li l-ispejjeż tal-bini tal-*basement* u l-partijiet komuni kellhom jithallsu lkoll nofs bin-nofs bejn il-partijiet izda, filwaqt li l-konvenut hallas sehemu ta' whud minn dawn l-ispejjeż u kien hemm istanzi oħrajn fejn irrifonda nofs l-ispejjeż li kienet hallset, baqa' ma hallasx sehemu ta' spejjeż oħrajn.

In materja ta' verżjonijiet kunfligġjenti tal-partijiet, inghad hekk fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **George Bugeja vs Joseph Meilak**<sup>19</sup>:-

*“Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispejjeż forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spejjeż humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti għall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoi. Kif kompli jinghad fl-imsemmija kawża “Farrugia vs Farrugia”, “mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu*

---

<sup>19</sup> Sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, 30 ta' Ottubru 2003

*jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo."*

Il-Qorti tibda biex tosserva illi kif jirrizulta mix-xhieda ta' Charles Grech, id-direttur tas-soċjeta' attriċi, korroborat mix-xhieda tal-bennejja nfushom, Michael Frendo u Christopher Farrugia John, l-ispejjeż tal-bini tal-*basement* kienu thallsu in kwantu għal nofs minn Charles Galea u n-nofs l-ieħor mill-konvenut, filwaqt li l-ispejjeż tal-bini tal-appartamenti fuq il-plot rispettiv tal-partijiet ġew imħallsin lilhom mill-partijiet separatament. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta mill-konvenut.

Għall-Qorti, jekk tassew bejn il-partijiet kien hemm ftehim illi l-ispejjeż tal-bini tal-*basement* jiħallsu skont il-proporzjoni tal-kejl superficjali tal-parti tal-*basement* mibnija fuq is-sit rispettiv tagħhom, kieku l-konvenut ma kienx iħallas lill-benneja nofs l-ispejjeż tal-kostruzzjoni tal-*basement*, iżda sehem inqas. Fl-aħjar ipotesi għall-konvenut, il-Qorti kienet tistenna li turriskontra xi xejra ta' prova l-ispejjeż li skont hu thallsu żejda, tnaqqsu minn xi kont ieħor ta' spejjeż konnessi mal-partijiet komuni tal-blokka li l-konvenut ma jiċhadx li kellhom jiħallsu nofs b'nofs bejn il-partijiet. Madankollu, is-soċjeta' attriċi ressqet prova li l-konvenut, minflok żamm lura in segwitu, parti minn xi pagament minnu dovut għal spejjeż imħallsin minnha għall-partijiet komuni, irrifonda lis-soċjeta' attriċi permezz ta' cheque datat 28 ta' Ġunju 2017 is-somma ta' €460, rappreżentanti sewwasew in-nofs tal-ispejjeż tax-xogħol tal-aluminium (twieqi tal-komun<sup>20</sup>) fil-prezz totali ta' €920.40 skont fattura ta' Choco Aluminium Works, liema prezz jirrizulta li kien thallas mis-soċjeta' attriċi<sup>21</sup>. Jiġi osservat ukoll illi l-konvenut baqa' qatt ma kkontesta jew ċaħad li l-imsemmi pagament ta' €460 kien jirrappreżenta nofs l-ispejjeż li thallsu fuq l-imsemmija fattura ta' Choco Aluminium Works: għall-kuntrarju, jirrikonoxxi dan fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu.

---

<sup>20</sup> Ara xhieda ta' Jonathan Pearson tat-18 ta' Jannar 2021.

<sup>21</sup> Ara xhieda ta' Jonathan Pearson tat-18 ta' Jannar 2021.

Il-Qorti ma tistax tonqos ukoll milli tqis il-fatt illi skont kif jirriżulta mill-kuntratt konkluż bejn il-partijiet fil-21 ta' Diċembru 2016, huma vvalutaw l-ishma rispettivi tagħhom tal-partijiet komuni li fuqhom ġew kostitwiti servitu' ta' dritt ta' passaġġ u aċċess, kif ukoll il-porzjonijiet ta' art fil-basement level li ġew assenjati lil xulxin biex jinbnew fuqhom il-garages rispettivi tagħhom, fl-istess prezz mingħajr qies ta' xi differenza fil-kejl. Minbarra dan il-fatt li dan il-kuntratt ma jagħmel ebda referenza kwalsiasi għal xi differenza fil-kejl superfiċjali tal-basement li minhabba fiha l-ispejjeż tal-bini tal-basement kellhom jithallsu mill-partijiet fi kwoti differenti. Il-Qorti tistenna li jekk effettivament il-partijiet ftiehem, kif allegat mill-konvenut, li soċjeta' attriċi kellha tħallas xi sehem ikbar mill-ispejjeż tal-iżvilupp ta' xi parti mill-komun tal-blokka jew il-basement, dan il-ftehim kien jiġi rispekkjat jekk mhux b'xi ftehim espress *ad hoc*, fl-aġġustament fil-kontijiet imħallsin sussegwentement – prova li madankollu l-Qorti ma rriskontratx fl-atti proċesswali.

Għalkemm huwa minnu li jidher li l-arja superfiċjali tas-sit tal-konvenut hija ftit iżgħar minn dik tas-sit tas-soċjeta' attriċi<sup>22</sup>, fil-fehma tal-Qorti din id-diskrepanza ġiet kważi kompletament newtralizzata meta wieċed jikkunsidra li fil-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 2016 il-partijiet assenjaw lil xulxin taħt titolu ta' permuta, porzjonijiet divizi mill-basement fejn il-porzjoni assenjata lis-soċjeta' attriċi kienet iżgħar minn dik assenjata minnha lill-konvenut b'sitt metri kwadri.

**Għall-Qorti dan kollu magħdud ifisser li l-verżjoni tas-soċjeta' attriċi hija iktar verosimili u l-ftehim bejn il-partijiet kien li l-ispejjeż kollha marbutin mal-iżvilupp u tlestija tal-livell tal-basement, kellhom jithallsu f'ismha ndaqs bejn il-partijiet indipendentement mid-differenza, del resto traskurabbli, fl-arja superfiċjali tal-basement mibnija fuq is-siti rispettivi tagħhom. Differenza li tnaqqset ulterjorment bid-differenza favur il-konvenut fil-kejl superfiċjali tal-porzjoni diviża tal-art fil-livell tal-basement li ġiet assenjata lill-konvenut b'permuta mis-soċjeta' attriċi.**

---

<sup>22</sup> Ara survey Dok. AG1.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li fi kwalsiasi każ, il-konvenut ma seħħlux jipprova sodisfaċjentement illi l-ispejjeż tal-bini tal-livell tal-basement kellhom jithallsu *pro rata* u mhux nofs b'nofs bejn il-partijiet, li jfisser li mhux ippruvat lanqas li għandu jedd għall-ħlas tal-ammont ta' €6,582<sup>23</sup> u għall-konsegwenti tnaqqis ta' dan l-ammont mill-kreditu reklamat mis-soċjeta' attriċi.

In kwantu mbagħad għat-tnaqqis mill-kont ta' NRC Services Limited ta' diversi *items* li, skont il-konvenut, jirrapprezentaw xogħolijiet li saru għall-benefiċċju esklussiv tal-garages tas-soċjeta' attriċi, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi l-konvenut naqas b'mod assolut milli jissostanzja din l-allegazzjoni. *Multo magis* meta kull partita mill-kont maħruġ minn NRC Services Limited hija kjarament intestata "*Charlie – Abner*" u tirreferi għal partijiet, fosthom taraġ, turgien u garages "*komuni*". Il-Qorti tosserva wkoll illi fl-email tiegħu tat-28 ta' Awwissu 2018<sup>24</sup>, li fih il-konvenut elenka l-ispejjeż li kien ħallas minn butu u t-tnaqqis minnu pretiż minħabba l-ħlas *pro rata* tal-ispejjeż tal-bini tal-basement, ma vanta ebda pretensjoni għat-tnaqqis tal-prezz tal-imsemmija *items*.

Il-Qorti għalhekk hi tal-fehma li l-konvenut naqas milli jissodisfa l-oneru tal-prova li għandu jedd għat-tnaqqis minn sehmu tal-prezz tax-xogħolijiet eżegwiti min NRC Services Limited.

Illi in kwantu għall-ispejjeż fis-somma totali ta' €888.64 imħallsin lill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema għall-applikazzjoni u ħruġ tal-permessi in konnessjoni mal-iżvilupp tal-blokka, it-talba tas-soċjeta' attriċi għal rifużjoni ta' nofs dawn l-ispejjeż hija kontestata mill-konvenut għaliex jgħid illi mhux minnu li dawn l-ispejjeż ġew imħallsin illi s-soċjeta' attriċi. Il-konvenut jinsisti li kien huwa stess li kien ħallas dawn l-ispejjeż minn butu.

---

<sup>23</sup> Il-Qorti hawnhekk tosserva wkoll li l-konvenut ma fisser imkien kif wasal għall-ammont ta' €6,582 anke għaliex ma jirrizultax mill-provi proċesswali x'kien l-ammont effettivament imħallas lill-bennejja għall-bini tal-basement tal-blokka.

<sup>24</sup> Dok. AG11.

Il-Qorti tosserva illi diversament mill-ispejjeż l-oħra li qed tirreklama l-ħlas tagħhom f'din il-kawża, is-soċjeta' attriċi ma ressqet l-ebda prova li l-ispejjeż għall-applikazzjoni u ħruġ tal-permessi mill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema thallsu minnha. Minn ezami tal-permessi nfushom kif esebiti minn Anthony Attard fix-xhieda tiegħu jirrizulta li l-persuna li kienet applikat għall-ħruġ tal-permessi kien ċertu Jeremy Pearson iżda din il-persuna ma ġietx prodotta bħala xhud mis-soċjeta' attriċi biex jgħid min hareġ l-ispejjeż għall-applikazzjonijiet li ġew sottomessi f'ismu in konnessjoni mal-iżvilupp tal-blokka tal-partijiet. Magħdud dan il-fatt illi Anthony Attard xehed illi mill-informazzjoni li ġabar minghand kollegi tiegħu fil-Kunsill, l-applikant Jeremy Pearson kien japplika għall-permessi għan-nom ta' ċertu Abner.

Fin-nuqqas għalhekk ta' xi prova tajba li turi li s-soċjeta' attriċi kienet ħallset lil Jeremy Pearson l-ispejjeż biex japplika għall-ħruġ tal-permessi il-Qorti tqis li s-soċjeta' attriċi ma sodisfatx l-oneru tal-prova tal-pagament u konsegwentement ma tistax titlob ir-rifużjoni ta' xi sehem minn dawn l-ispejjeż.

Għaldaqstant, is-soċjeta' attriċi għandha jedd tirkupra minghand il-konvenut nofs l-ispejjeż li hija ħallset għall-*cupboards* tal-elettriku fil-komun u għall-gallarija tal-faċċata fuq in-naħa tal-konvenut, kif ukoll l-ispejjeż għall-kisi, dawl, ilma u żebgħa fil-*basement* u fil-partijiet komuni u dan bl-applikazzjoni tal-ftehim li jirrizulta li ġie milhuq bejn il-partijiet fir-rigward li jħallsu f'ishma ndaqs l-ispejjeż tal-bini u żvilupp tal-partijiet komuni u *basement* tal-blokka.

Dan ifisser li l-konvenut irid iħallas is-somma mitluba mis-socjeta` attriċi rappreżentanti nofs l-ispejjeż konnessi mat-tlestija tal-partijiet komuni u *basement* tal-blokka in dizamina, kif mitlub fir-Rikors promotur, għajr għal sehem mill-ispejjeż għall-ħruġ tal-permessi mill-Kunsill Lokali ta' Tas-Sliema fis-somma ta' €444.32.

Ikkunsidrat;

Illi mhemmx prova li l-konvenut ġie notifikat b'xi interpellazzjoni ġudizzjarja għall-ħlas tal-kreditu pretiż mis-soċjeta' attriċi qabel ġie preżentat ir-Rikors promotur. Għalhekk, bl-applikazzjoni tar-regola fis-subartikolu (1) tal-Artikolu 1141 tal-Kodiċi Ċivili, l-imġħax fuq il-kapital mitlub beda jiddekorri mid-data tal-preżentata tar-Rikors promotur.

**Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċhad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut fir-Risposta, u tiċhad ukoll l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu biss in kwantu mhux kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tilqa' limitatament it-talba ta' C. GALEA DEVELOPMENTS LIMITED u tikkundanna lill-konvenut ABNER GRECH iħallas lill-istess soċjeta' attriċi s-somma ta' disat elef disa' mija u sebgha u hamsin Euro u wiehed u disgħin ċenteżmu (€9,957.91) għar-raġunijiet imsemmija fir-Rikors promotur bl-imġħax mit-18 ta' Frar 2020, id-data tal-ewwel interpellazzjoni ġudizzjarja għall-ħlas u bl-ispejjeż jithallsu mill-konvenut.**

**DR. RACHEL MONTEBELLO  
MAĠISTRAT.**