QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' April 2023

Kawza Numru: 12

Rikors Ġuramentat Numru:- 262/2019 JVC

Carmen Bonavia

vs

Alfred Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Carmen Bonavia kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti hija sid tal-garaxx numru 1, fi Triq Dun Guzepp Calleja, Hal-Tarxien.

2. Illi l-intimat qed jokkupa l-garaxx imsemmi kontra l-volonta' tal-esponenti u minghajr ebda jedd validu fil-ligi.

3. Illi l-esponenti interpellat lill-intimat diversi drabi, inkluz permezz ta' ittra legali tas-6 ta' Frar 2019, sabiex jivvaka mill-garaxx imsemmi, u jirritornalha c-cwievet tal-garaxx battal, pero' sal-lum dan baqa' inadempjenti u ghadu qed jokkupa l-istess garaxx abbuzivament u minghajr ebda jedd legali.

4. Illi jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) sabiex it-talba tal-esponenti ghall-izgumbrament tigi deciza bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi, sa fejn taf l-esponenti, l-intimat ma ghandhux difizi validi x'jaghti kontra din it-talba.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

i. tiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12); u

ii. tordna lill-intimat sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti, jizgombra mill-garaxx 1, Triq Dun Guzepp Calleja, Tarxien, u jirritornalha c-cwievet tal-garaxx battal.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra, inkluz dik ghad-danni minhabba f'okkupazzjoni illegali, kompetenti lill-esponenti skond il-ligi.'

Rat illi ghalkemm il-proceduri odjerni gew originarjament intavolati permezz tal-procedura tal-giljottina din il-Qorti fil-verbal tat-2 ta' Mejju, 2019 awtorizzat lill-intimat sabiex jiprezenta risposta.

Rat ir-risposta guramentata ta' Alfred Spiteri li taqra kif isegwi:

'Illi t-talbiet tal-attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha:

1. Illi l-esponenti huwa sid ta' sehem indiviz tal-garaxx 1, Triq Dun Guzepp Calleja, Hal-Tarxien u dana stante illi l-esponenti hareg somma flus meta dan il-fond kien gie mixtri f'isem Carmen Bonavia biss u dan sabiex l-esponenti jevita li Carmen Bonavia ma tiffacjax problemi ma` uliedhu. Illi dan il-fatt l-esponenti ilhu jisqhu sa minn meta nbdew il-proceduri fl-ismijiet inversi 'Alfred Spiteri vs Carmen Bonavia' Rikors Guramentat Nru 801/2016 LSO

deciza fit-30 t'Ottubru 2018. Illi ghalhekk meta l-Carmen Bonavia xtrat dan il-fond f'isimha, din in parte kienet qed taghmlu bhala mandatarja *prestanome* ghan-nom tal-esponenti.

2. Illi ghal din ir-raguni l-esponenti ghandu jitqies bhalli kieku huwa komproprjetarju tal-garage 1, Trid Dun Guzepp Calleja, Hal Tarxien u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni ghaliex huwa ghandu jigi zgumbrat minn dan il-fond.

Salv eccezzjonijiet ohrajn permissibbli skond il-Ligi;'

Rat ukoll il-kontro-talba tal-istess Alfred intimat Spiteri li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-partijiet f'din il-kawza kienu akkwistaw flimkien il-garaxx numru 1, Triq Dun Guzepp Calleja, Hal-Tarxien.

2. Illi minkejja dan, l-attrici rikonvenzjonata kienet deheret fuq l-att ta' akkwist f'isimha proprio mentri fil-fatt kienet agixxiet bhala mandatarja prestanome ghan-nom u fl-interess tal-esponenti tant illi parti mill-prezz tal-akkwist u l-ispejjez tal-att thallsu mill-esponenti u dan ghaliex l-esponenti xtaq illi l-attrici ma jkollhiex problemi ma` uliedu la jigi nieqes.

3. Illi l-esponenti ikkontribwixxa ghall-dan il-fond minn flus tieghu stess.

4. Illi r-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet illum spiccat, minkejja dan l-attrici rikonvenzjonata qed tirrifjuta li tirrikonoxxi li l-esponenti ghandu sehem minn dan il-fond u qed tippretendi li l-proprjeta' imsemmija hija proprjeta' esklussiva taghha u qed tirrifjuta li tersaq ghall-att pubbliku relattiv sabiex il-proprjeta' in kwestjoni tigi assenjata in parte lill-esponenti.

5. Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Ghalhekk l-attrici rikonvenzjonata, prevja kwalisasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi ghalkemm fuq l-att tat-3 ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef li permezz tieghu gie akkwisatat garage bin-numru wiehed (1), li jinsab fil-*ground-floor level,* hekk kif muri fil-pjanta annessa ma` dak il-kuntratt, formanti parti minn block bla numru ufficcjali maghrufa bhala 'Alfcons Court', fi Triq Dun Guzepp Calleja, Tarxien, kienet deheret Carmen Bonavia f'isimha proprio kienet fil-fatt akkwistat l-imsemmi immobbli bhala mandatarju prestanome ghan-nom u fl-

interess ukoll ta' Alfred Spiteri in kwantu ghal sehem indiviz minn dan il-garage.

2. Tiddikjara li l-kontendenti huma proprjetarji komuni tal-imsemmi garage f'ishma li ghandhom jigu determinati minn din il-Qorti;

3. Tordna lill-Carmen Bonavia tersaq ghall-publikazzjoni tal-att relattiv sabiex tassenja u titrasferixxi l-kwota indiviza li ghandha tigi determinata minn din il-Qorti lill-Alfred Spiteri;

4. Tinnomina Nutar biex jircievi u jippublika l-att opportun u kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali konumacja fuq l-istess att.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni ta' Carmen Bonavia ghas-subizzjoni. B'rizerva ghall-kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti.'

Rat ir-risposta ghall-kontro-talba tar-rikorrenti rikonvenzjonanti li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Alfred Spiteri huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispeijez kontra tieghu.

2. L-eccepjenti akkwistat il-garaxx numru 1, Triq Dun Guzepp Calleja, Hal-Tarxien, f'isimha u bi flusha. L-istess garaxx huwa ghalhekk proprjeta' esklussiva taghha u mhux veru li agixxiet bhala mandatarja prestanome fl-interess tal-imsemmi Alfred Spiteri, jew li dan ghandu xi interess fl-istess garaxx.

3. Ghalhekk l-ewwel talba rikonvenzjonali ghandha tigi michud u konsegwentement anke t-tieni u t-tielet talbiet tal-konvenut rikonvenzjonant ghandhom jigu michuda.

4. Kif diga' spjegat fir-rikors guramentat prezentat minnha, l-eccepjenti kienet f'relazzjoni mal-intimat Alfred Spiteri u kienet thallih juza l-garaxx bla hlas. Wara li spiccat ir-relazzjoni ta' bejniethom l-esponenti talbitu biex johrog kemm mid-dar taghha fejn kien gie joqghod, u anke minn dan il-garaxx. Huwa kien hareg mid-dar u wara li l-esponenti kienet ghamlet rapport mal-Pulizija, l-istess intimat kien accetta li johrog anke mill-garaxx, izda sussegwentement rega' bdielu u ghadu jinsisti li izomm il-garaxx ghall-uzu tieghu. Ghall-ewwel ried izommu b'kera, u issa qed jippretendi li ghandu sehem minnu.'

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dokumenti, kontro-ezamijiet u provi kollha fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Gunju, 2022 din il-Qorti awtorizzat li l-atti tal-process bin-numru 801/16 LSO jigu annessi. Rat l-atti kollha tal-process ta' Spoll anness bin-numru 801/2016 fl-ismijiet inversi.

Rat illi fil-verbal datat 21 ta' Gunju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub f'termini mposti fuqhom.

Rat l-atti kollha u s-sottomissjonijiet li dahlu fl-atti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Carmen Bonavia ssostni li hija l-proprjetarja assoluta tal-garaxx numru 1, Triq Guzepp Calleja, Hal Tarxien. Tallega li l-intimat qed jokkupa l-istess garaxx minghajr ebda jedd validu fil-ligi u titlob li din il-Qorti tordna lill-intimat jizgombra mill-istess proprjeta.

L-intimat jirribatti ghall-pretensjonijiet tar-rikorrenti billi jeccepixxi li huwa, in parti, koproprjetarju tal-garaxx in kwistjoni w'ghalhekk ma jistax legalment jigi ordnat jizgombra mill-fond in kwsitjoni. L-intimat jeccepixxi li r-rikorrenti agixxiet bhala prestanome f'ismu fil-kuntratt ta' xiri tal-garaxx in kwistjoni w'ghalhekk jiprezenta kontro-talba fejn jitlob li din il-Qorti

tirrikonoxxi dan il-fatt u tordna li r-rikorrenti tersaq ghal kuntratt pubbliku sabiex jigi rikonoxxut l-intimat bhala ko-propjetarju tal-garaxx in kwistjoni.

Ir-rikorrenti rikonvenzjonata tirribatti l-pretensjonijiet tal-intimat u tibqa' tinsisti li l-intimat ma ghandu xejn mill-garaxx de quo, li hija l-uniku sid tal-garaxx u titlob ghalhekk li l-kontro-talba tal-intimat tigi michuda.

Provi:

Il-Qorti rat l-**affidavit Carmen Bonavia** fl-atti tal-ispoll a fol. 46 et seq datat 4 ta' Mejju, 2017 (cioe moghti ferm qabel giet intavolata l-kawza odjerna) li fl-aktar parti rilevanti jaqra kif isegwi:

'5 Il-garaxx in kwistjoni fi triq Dun Guzepp Calleja, Tarxien, xtrajtu jiena ukoll bi flusi. Dan jinsab fl-istess triq faccata fejn noqghod u ghandi l-flat. Xtrajtu ghall-uzu u l-bzonnijiet tieghi, izda peress li Alfred Spiteri kont zammejtu f'dari (fejn anke kellu cavetta tad-dat) kien ha hu stess mid-dar, caetta tal-garaxx u beda juzah ukoll. Il-garaxx dejjem baqa f'idi u ilhaqt tfajt xi affarijeit zghar fih, izda hu kien ha c-cavetta mid-dar u tefa l-karozza tieghu fih, flimkien mal-ghodda u xi affarijiet ohra. L-iskuza tieghu kienet li b'hekk ikun vicin il-flat fejn kien joqghod mieghi.

6. Jiena qatt ma tajtu xi jedd fuq il-garaxx. Kont inhallih juzah sakemm kien id-dar mieghi.

7. Lanqas ma huwa veru li huwa hareg xi flus biex inxtara l-garaxx. Dan xtrajtu wahdi bi flusi biss. Alfed ma hallas xejn mill-prezz. Irrid nghid li jiena kont sliftu €1,500 biex xtara van ghax-xoghol (kopja tad-*deposit slip* relattiva qed tigi esebita ma dan l-affidavit). Dan kien fi Frar tal-2011. Kont ukoll hallastlu €500 taxxa. Meta mbaghad gejt biex xtrajt il-garaxx kont talbtu jhallasni lura dawn il-flus u b'hekk deher li hareg €2,000, izda fil-verita' konna gejna 'square' ghax kien taghni lura flus stess.

8. Qed nesebixxi ma dan l-affidavit, kopja tal-kuntratt li ghamilt ghand in-Nutar Bartolomeo Micallef datat 3 ta' Lulju 2013. Il-prezz tax-xiri kien €21,000 u mhux dak imsemmi minn Alfred Spiteri fix-xiehda tieghu. Dan il-prezz hrigtu kollu minn flusi. Nesebixxi kopja tal-*withdrawl* slip tal-bank of Valletta, fejn jidher li fil-25 ta' April 2013 kont gbidt €26,000 mill-kont f'ismi. Dawn zammejthom id-dar it-tul kollu tal-konvenju. Bihom hallas il-prezz tal-garaxxm it-taxxi u l-ispejjez u l-hlas tan-Nutar.

9. Alfred Spiteri gideb metea qal li hallas xi parti mill-prezz tal-garaxx. Tant ma hallas xejn li lanqas il-prezz tieghu ma kien jaf. Fl-affidavit jghid li dan inxtara €13,000 u li minn dawn hallas €2,000 u hareg b'€5,000. Dan mhux veru. L-€2,000 diga spjegajt

kif kienu rifuzjoni ta' self li kont ghamiltu jiena. Li huwa korrett f'dak li qal fl-affidavit huwa li hu minn jeddu qabad u applika ghad-dawl u l-ilma u ta' dawn hallas hu. Dan ghamlu ghaliex ried li jista' jua l-garaxx ahjar. Jiena ma tlabtux japplika ghad-dawl u ma tantx kien jaghmilli differenza billi jiena l-aktar li ridtu biex niggaraxxja l-karozza.'

Rat li x-xhieda tar-rikorrenti odjerna baqghet dejjem konsistenti kemm in kontro-ezami fl-atti tal-ispoll kif ukoll fix-xhieda taghha fl-atti odjerni. Tista' tghid li r-rikorrenti ma kontradixxiet lanqas virgola mill-versjoni originali li tat fl-atti tal-ispoll. Kjarifikat biss li ghal dak li huma taxxa u spejjez tan-Nutar, dawn l-ispejjez hija hargithom kontanti billi ghaddiethom lill-intimat Alfred Spiteri u kien ghalhekk li hu hareg cekk. Spjegat ukoll li l-€2,000 dovuti lilha minn Alfred Spiteri sar ftehim li dan flok itihom lilha jhallashom lill-venditur tal-garaxx cioe' Andrew Cassar f'pagamenti ta' €500 kull wiehed, u hekk sar, dan sabiex b'hekk gie pacut id-dejn li Alfed Spiteri kellu maghha. Ghalkemm Alfred Spiteri jichad li kellu dan id-dejn mar-rikorrenti, ir-rikorrenti anki fl-istadju tal-ispoll esebiet il-'pay-slips' li jikkorroboraw li hija gibdet dawn il-flus mill-Bank biex ghaddithom lil Alfred Spiteri (fol. 84-87 atti odjerni). Hija tibqa' tichad b'mod assolut, mill-bidu sal-ahhar taz-zewg proceduri, li l-garaxx qatt inxtara bl-intenzjoni li hi tagixxi bhala prestanome ghall-intimat Alfred Spiteri (ara fol. 74 tal-atti odjerni).

Minn naha l-ohra l-Qorti rat id-diversi drabi li l-intimat odjern Alfred Spiteri xehed kemm fl-atti tal-ispoll (fol 14 et seq u fol 35 et seq) kif ukoll fl-atti odjerni a fol. 104 et seq u in kontro-ezami a fol. 138 et seq. Il-Qorti ma tistax ma tigbidx l-attenzjoni ghall-fatt li kull darba li l-intimat Alfred Spiteri xehed, kemm fl-atti odjerni kif ukoll fl-atti precedenti tal-ispoll, huwa jaghti versjoni differenti minn dik ta' qabilha.

Il-Qorti rat fil-fatt li fl-atti tal-ispoll l-intimat jixhed li l-garaxx inxtara ghas-somma ta' €13,000 u skont hu nxtara f'ismu. Jghid li huwa hareg is-somma ta'€2,000 fuq il-prezz, €1,600 Nutar u €1,375 ghas servizz tad-dawl u ilma. In kontro-ezami fl-atti tal-ispoll jghid li l-garaxx inxtara ghas-somma ta' €23,500 u mhux €13,000. Fix-xhieda tieghu fl-atti odjerni jghid li hallas €1,500 lin-Nutar, €750 arloggi, €650 Perit. Dwar il-prezz tal-garaxx jghid li mhux minnu li dan inxtara €21,000 izda skonthu nxtara €39,000 u li hallas minnhom is-somma ta' €7,000. Jghid li bhala proprjeta' ghandu anqas minn nofs, xi terz. In kontro-ezami a fol. 138 et seq l-ewwel jerga' jghid li l-garaxx intara €39,000 izda jidhru €21,000. Skont l-intimat jinsisti li fil-kawza ta' spoll hu kien qal li l-garaxx inxtara 13,000 Liri Maltin u mhux Euro. Izid li r-rikorrenti hallset €25,000 fuq il-prezz tal-garaxx u hu hallas €14,000. F'daqqa wahda jbiddel il-versjoni u jghid li le l-prezz kien ta' €29,000 li skonthu thallas €25,000 u l-€4,000 harighom hu pagamenti.

Finalment jixhed li jipretendi li b'kollox hareg is-somma ta' €7,000 ghaliex anki xtara affarijiet ohra ghad-dar tar-rikorrenti odjerna.

Ikkunsidrat ulterjoment:

Illi l-kuntratt ta' akkwist tal-garaxx in kwistjoni (fol. 4 et seq) huwa car daqs il-kristall u ma jhalli l-ebda lok ghall-interpretazzjoni. Il-garaxx in kwistjoni nxtara mir-rikorrenti Carmen Bonavia f'isimha ghas-somma ta' €21,000. Dan jaqbel perfettament mal-versjoni kostanti tul iz-zewg kawzi moghtija mir-rikorrenti. Il-Qorti difficilment tista' temmen li wara li z-zewg partijiet ghaddew b'mod separat minn proceduri ta' separazzjoni personali, li kienu ser jidhlu ghal xi ftehim ta' 'prestanome' minghajr ma almenu jaghmlu xi tip ta'skrittura privata bejniethom sabiex jevidenzjaw dan.

Il-Qorti tqis ukoll li hareg car mill-provi kollha fl-atti odjerni u dawk annessi, li l-pretensjoni tal-intimat ma tista' qatt tikwalifika bhala li r-rikorrenti agixxiet bhala prestanome ghalih w'ghalhekk huwa koproprjetarju tal-garaxx in kwistjoni, izda tqis li hareg car li l-intimat semplicement qed jipretendi dan ghaliex irid li jigi rimborsat ghal spejjez li seta' ghamel in relazzjoni mal-garaxx in kwistjoni u sahansitra ghal spejjez li ghamel fid-dar tar-rikorrenti, liema allegati spejjez ma ghandhom x'jaqsmu xejn mal-garaxx odjern.

Illi l-Qorti tqis li mill-provi fl-atti, bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni u l-fatt kif esposti ma tista' tasal ghall-konkluzjoni li fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef datata 3 ta' Lulju, 2013 (fol. 4 et seq) ir-rikorrenti kienet ukoll qed takkwista xi sehem ukoll f'isem l-intimat. Il-Qorti temmen il-versjoni tar-rikorrenti li effettivament is-somma ta' €2,000 li hareg l-intimat kienu bi tpaccija ghal dejn precedenti li l-intimat kellu maghha. Temmen ukoll il-versjoni tar-rikorrenti ghaliex hija l-aktar wahda kredibbli li l-ispejjez tan-Nutar thallsu permezz ta' cekk tal-intimat ghaliex hija effettivament taghtu l-kontanti u hu kull ma ghamel hareg ic-cekk. Dwar spejjez tal-arloggi tad-dawl u ilma l-Qorti mhiex ser tidhol fiha ghaliex ma ghandha l-ebda kontro-talba f'dan is-sens. Certament ukoll mhux kompitu tal-Qorti li f'dawn l-atti tidhol f'xi kalkolu ta' xi spejjez li l-intimat allegatament ghamel tul is-snin fir-residenza tar-rikorrenti li mihiex il-proprjeta' koncernata f'din il-kawza.

Finalment dwar l-allegazzjonijiet tal-intimat li l-garaxx inxtara ghal prezz ghola minn dak li jidher fuq il-kuntratt ta' akkwist, filwaqt li l-Qorti difficilment tista' temmen din il-versjoni in vista tad-diversi numri u prezzijiet li ndika l-intimat tul iz-zewg proceduri, l-Qorti hija prekluza milli tidhol f'din il-kwistjoni stante li l-allegazzjoni hija fuq pretensjoni ta' transazzjoni llegali li l-Qorti ma tista' qatt tinforza.

Ghaldaqstant in vista tal-konkluzjonijiet suesposti, l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u l-eccezzjonijiet ghall-kontro-talba tal-istess rikorrenti u konsegwentement tichad kemm l-eccezzjonijiet kollha kif ukoll il-kontro-talba tal-intimat.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

Talba:

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Alfred Spiteri, tiddikjara l-ewwel talba tar-rikorrenti sorvolata, tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna lill-intimat Alfred Spiteri sabiex, fi zmien hmistax il-jum mid-data li din id-decizjoni ssir gudikat, jizgombra mill-garaxx 1, Triq Dun Guzepp Calleja, Tarxien u jirritorna c-cwievet tal-garaxx battal lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat u bir-rizerva kif mitluba.

Kontro-Talba:

Tilqa' l-eccezzjonijiet tar-rikorrenti rikonvenzjonata għall-kontro-talba tal-intimat rikonvenzjonant u tgħaddi sabiex tiċħad it-talbiet kollha kif kontenuti fil-kontro-talba.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat rikonvenzjonant.

Moqrija.

Onor. Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' April 2023

Cora Catania
Deputat Reġistratur
27 ta' April 2023